



+48 690 607 546
+48 792 600 195
biuro@emun.pl



ul. Rynek 28, 22-600 Tomaszów Lubelski
ul. Pana Balcera 6b lok. 5, 20-631 Lublin
NIP 9211815270



www.emun.pl
www.wycena-lubelskie.pl



OPERAT SZACUNKOWY

**DOTYCZĄCA OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ BUDYNKIEM MIESZKALNYM ORAZ
BUDYNKIEM GOSPODARCZYM
DO CELÓW POSTĘPOWANIA UPADŁOŚCIOWEGO
sygn. akt LU1S/GUp-s/474/2026**

Dane rejestrowe gruntu	działka nr 300 obr. 0003 Kanie o pow. 0,1000 ha, gm. Rejowiec Fabryczny, pow. chełmski
Położenie	Kanie 89, 22-171 Rejowiec Fabryczny
Własność	Jarosław Tomasz Piechowski - udział 1/1
Numer księgi wieczystej	ZA1K/00068818/5

Autor operatu:
Rzecznik Majątkowy
Jacek Winnicki
Nr uprawnień 6219

Tomaszów Lubelski, dnia 11.08.2026r



Jacek Winnicki
Rzecznik Majątkowy (nr upr. 6219)
Sędzia sądowy w zakresie wyceny nieruchomości
sądu Okręgowego w Lublinie i w Zamostku
ul. Rynek 28, 22-600 Tomaszów Lubelski
tel. 690 607 546, email: j.winnicki@emun.pl



Opinia dot. wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej
Dz. nr 300 Obr Kanie, gm. Rejowiec Fabryczny, pow. chełmski, woj. lubelskie





WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

**DOTYCZĄCEGO OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ BUDYNKIEM MIESZKALNYM ORAZ
BUDYNKIEM GOSPODARCZYM
DO CELÓW POSTĘPOWANIA UPADŁOŚCIOWEGO
sygn. akt LU1S/GUp-s/474/2026**

1) dane identyfikujące nieruchomość

Dane rejestrowe gruntu	działka nr 300 obr. 0003 Kanie o pow. 0,1000 ha, gm. Rejowiec Fabryczny, pow. chełmski
Położenie	Kanie 89, 22-171 Rejowiec Fabryczny
Numer księgi wieczystej	ZA1K/00068818/5
Składniki gruntu	Budynek mieszkalny o pow. zabudowy 82 m ² o pow. użytkowej 117,80m ² Budynek gospodarczy o pow. zabudowy 61 m ² ,

2) dane identyfikujące właścicieli

Jarosław Tomasz Piechowski - udział 1/1

3) przeznaczenie nieruchomości ustalone zgodnie z art. 154 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wraz ze wskazaniem dokumentu, z którego ono wynika

Uchwała Nr XIV/68/03 z dnia 2003-12-29 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rejowiec Fabryczny. Przeznaczenie terenu: MR – zabudowa zagrodowa

4) sposób korzystania z nieruchomości;

grunt zabudowany budynkiem mieszkalnym oraz budynkiem gospodarczym

5) katalog praw podlegających wycenie wraz z ich wartością

Oszacowana wartość rynkowa w prawie własności nieruchomości	368 960 zł (słownie: trzysta sześćdziesiąt osiem tysięcy dziewięćset sześćdziesiąt zł)
wartość możliwa do uzyskania w warunkach sprzedaży wymuszonej	295 170 zł słownie: dwieście dziewięćdziesiąt pięć tysięcy sto siedemdziesiąt złotych

Jacek Winnicki
Rzecznik Majątkowy (nr upr. 6219)
sędzia sądowy w zakresie wyceny nieruchomości
w Rejonie Sądzie Okręgowym w Lublinie i w Zamostniu
ul. Rynek 28, 22-600 Tomaszów Lubelski
tel. 692 607 545, email: j.winnicki@emun.pl

Autor operatu:
Rzecznik Majątkowy
Jacek Winnicki
Nr uprawnień 6219



Tomaszów Lubelski, dnia 11.08.2026r

Opinia dot. wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej
Dz. nr 300 Obr Kanie, gm. Rejowiec Fabryczny, pow. chełmski, woj. lubelskie





I. PRZEDMIOT, ZAKRES WYCENY

1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa dz. o nr ewidencyjnym 300 obr. 0003 Kanie o pow. 0,1000ha, zabudowana budynkiem mieszkalnym o pow. zabudowy 82 m² oraz budynkiem gospodarczym o pow. zabudowy 61 m².

Dla nieruchomości Sąd Rejonowy w Krasnymstawie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr ZA1K/00068818/5. Nieruchomość położona w miejscowości Kanie pod nr 89, gmina Rejowiec Fabryczny, powiat chełmski.

2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości szczegółowo opisanej w pkt 1.1, stanowiącej własność upadłego Jarosława Piechowskiego.

II. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości do celów postępowania upadłościowego. Sygn. akt LU1S/GUp-s/474/2026

III. PODSTAWY SPORZĄDZENIA OPERATU

1. Podstawy formalne

Podstawą sporządzenia operatu jest zlecenie sporządzenia opisu i oszacowania majątku w toku postępowania upadłościowego, wydane przez Grzegorza Mazura, Syndyka masy upadłości Jarosława Piechowskiego, na rzecz biegłego sądowego, rzeczoznawcy majątkowego Jacka Winnickiego, (sygn. akt LU1S/GUp-s/474/2026).

2. Podstawy prawne wyceny

- *Ustawa z dnia 21.08.1997r o gospodarce nieruchomościami – (tekst jednolity Dz.U. z 2026 r. poz. 399).*
- *Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023r w sprawie wyceny nieruchomości, na podstawie art. 159 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2023 r. poz. 1832).*
- *Ustawa z dn. 23 kwietnia 1964r. Kodeks Cywilny (Dz.U. z 2026 r. poz. 795)*
- *Ustawa prawo upadłościowe z dnia 28 lutego 2003r. (Dz.U. z 2026 r. poz. 913)*
- *Ustawa z dn. 6 lipca 1982r o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2025 r. poz. 341 z późn. zm.)*
- *Uchwała Nr XIV/68/03 z dnia 2003-12-29 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rejowiec Fabryczny.*

3. Podstawy metodologiczne

- *Rzeczoznawca Majątkowy – kwartalnik PFSRM*
- *„Prawo nieruchomości” R. Strzelczyk, Warszawa 2019 (CH. Beck i Legalis);*
- *„Wycena nieruchomości. Zagadnienia teoretyczne i praktyczne” M. Uhruska, Kraków 2021.*
- *„Wycena nieruchomości”, R. Cymerman, J. Cymerman, Koszalin 2023,*
- *„System Prawa Administracyjnego Procesowego. Tom I.V Postępowania autonomiczne i szczególne. Postępowania niejurydykcyjne” red. A. Matan, Warszawa 2021,*

*Opinia dot. wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej
Dz. nr 300 Obr Kanie, gm. Rejowiec Fabryczny, pow. chełmski, woj. lubelskie*



- „Wybrane problemy dotyczące oględzin w trakcie czynności opisu i oszacowania nieruchomości” 2022, nr 4. T. Demendecki.
- „System Postępowania Cywilnego. Tom 8. Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne” red. K. Flaga-Gieruszyńska, Warszawa 2021,

4. Źródła danych merytorycznych

- wizja lokalna dnia 06.08.2026r.
- uproszczony wypis z rejestru gruntów z dnia 29.07.2026
- Informacje uzyskane z Urzędu Gminy Rejowiec Fabryczny
- przegląd transakcji rynku lokalnego na podstawie aktów notarialnych - Starostwo Powiatowe w Chełmie
- informacje dotyczące analizy lokalnego rynku nieruchomości, cech rynkowych oraz preferencji nabywców uzyskane w lokalnych biurach obrotu nieruchomościami

IV. DATY ISTOTNE DLA WYCENY

- | | |
|---|----------------|
| • Data sporządzenia operatu | – 11.08.2026r. |
| • Data, na którą określono aktualną wartość | – 11.08.2026r. |
| • Data stanu nieruchomości | – 06.08.2026r |
| • Data wizji lokalnej | – 06.08.2026r |

V. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

1. Stan prawny

Stan prawny nieruchomości ustalony został na podstawie księgi wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Krasnymstawie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych oraz na podstawie uproszczonego wypisu z rejestru gruntów

W toku badania KW nr ZA1K/00068818/5 na dzień 06.08.2026r., ustalono następujące informacje:

a) Dział I-O - Oznaczenie nieruchomości:

Lp. 1

- Numer działki: 300
- Identyfikator działki: 060308_2.0003.300
- Obręb ewidencyjny: Kanie
- Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość): LUBELSKIE, CHEŁMSKI, REJOWIEC FABRYCZNY, KANIE
- Sposób korzystania: BR - GRUNTY ROLNE ZABUDOWANE
Obszar całej nieruchomości: 0,1000 HA

b) Dział I-Sp - Spis praw związanych z własnością: BRAK WPISÓW

c) Dział II - Własność:

- Jarosław Tomasz Piechowski - udział 1/1

d) Dział III - Prawa, roszczenia i ograniczenia:

Lp. 1



- Numer wpisu: 4
- Rodzaj wpisu: Inny wpis
- Treść wpisu: KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W KRASNYMSTAWIE TOMASZ FORNALSKI W SPRAWIE KM 371/25 WSZCZĄŁ POSTĘPOWANIE EGZEKUCYJNE Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ TĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ.
- Rodzaj zmiany:

Lp.1 DO TOCZĄCEGO SIĘ POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZYTEL W SPRAWIE OZNACZONEJ SYGNATURĄ AKT KOMORNICZYCH KM 790/23, W POLU 3.4.4.1 (NAZWA) WPISANO "BEST NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY", W POLU 3.4.4.2 (SIEDZIBA) WPISANO "GDYNIA".

Lp. 2 DO TOCZĄCEGO SIĘ POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO PRZYŁĄCZYŁ SIĘ WIERZYTEL W SPRAWIE OZNACZONEJ SYGNATURĄ AKT KOMORNICZYCH KM 891/25, W POLU 3.4.5.1 (IMIĘ) WPISANO "ANETA", W POLU 3.4.5.2 (IMIĘ DRUGIE) WPISANO "GRAŻYNA", W POLU 3.4.5.3 (NAZWISKO) WPISANO "KĄDZIELA", W POLU 3.4.5.7 (PESEL) WPISANO "77072306981".

- Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: PROTEGAT 1 NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY WIERZYTELNOŚCI, KRAKÓW
- Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: BEST NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, GDYNIA
- Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL): ANETA GRAŻYNA KĄDZIELA , 77072306981

Lp. 2

- Numer wpisu: 5
- Rodzaj wpisu: Ostrzeżenie
- Treść wpisu: SĄD REJONOWY LUBLIN-WSCHÓD W LUBLINIE Z SIEDZIBĄ W ŚWIDNIKU IX WYDZIAŁ GOSPODARCZY DLA SPRAW UPADŁOŚCIOWYCH I RESTRUKTURYZACYJNYCH POSTANOWIENIEM Z DNIA 24 CZERWCA 2026 ROKU, SYGN. AKT LU1S/GU/522/2026 OGŁOSIŁ UPADŁOŚĆ JAROSŁAWA PIECHOWSKIEGO PESEL 74022107258, JAKO OSOBY FIZYCZNEJ NIEPROWADZĄCEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ.

e) Dział IV - Hipoteka:

Lp. 1

- Numer hipoteki (roszczenia): 1
- Rodzaj hipoteki (roszczenia): HIPOTEKA PRZYMUSOWA
- Suma (słownie), waluta: 50000,00 (PIĘĆDZIESIĄT TYSIĘCY) ZŁ
- Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność): Lp. 1. 1 NALEŻNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁEM WYKONAWCZYM.
- Wierzyciel hipoteczny
- Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL): ANETA GRAŻYNA KĄDZIELA, ROMAN, MARIA, 77072306981

Lp. 2

- Numer hipoteki (roszczenia): 2
- Rodzaj hipoteki (roszczenia): HIPOTEKA PRZYMUSOWA
- Suma (słownie), waluta: 87459,00 (OSIEMDZIESIĄT SIEDEM TYSIĘCY CZTERYSTA PIĘĆDZIESIĄT DZIEWIĘĆ) ZŁ



- Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność): Lp. 1. 1 NALEŻNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁEM WYKONAWCZYM.
- Wierzyciel hipoteczny
- Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON): PROTEGAT 1 NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY WIERZYTELNOŚCI, KRAKÓW, 366365583

Na podstawie wypisu z rejestru gruntów według stanu na dzień 29.07.2026 r. ustalono, iż przedmiotowa działka położona jest w obrębie 0003 Kanie, gmina Rejowiec Fabryczny, powiat chełmski, województwo lubelskie.

Własność:

Jarosław Tomasz Piechowski - udział 1/1

Nr działki identyfikator	Położenie	Opis użytku	Oznaczenie użytku	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW
300 060308_2.0003.300		Grunty rolne zabudowane	Br-RIVb	0,10	0,1000	ZA1K/00068818/5

Dane zawarte w Księdze wieczystej oraz w wypisie z rejestru gruntów są zgodne.

2. Przeznaczenie nieruchomości

Wyceniana nieruchomość położona jest na terenie dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony Uchwałą Nr XIV/68/03 z dnia 2003-12-29 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rejowiec Fabryczny.

Zgodnie z w/w zapisami ustalono iż działka nr 300 obr. Kanie gm. Rejowiec Fabryczny położona jest na terenie zabudowy zagrodowej



Źródło: www.rejowiecfabryczny.e-mapa.net



3. Opis wycenianych nieruchomości

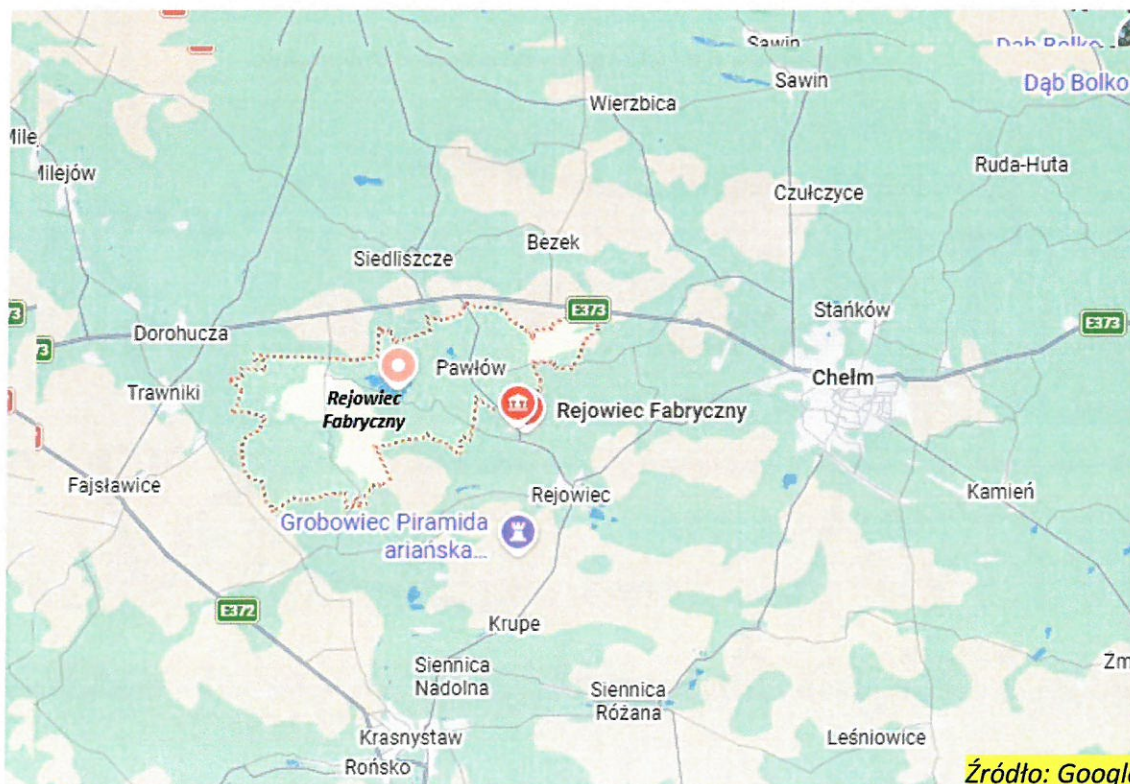
a) lokalizacja i otoczenie

Wyceniana nieruchomość położona jest w województwie lubelskim, w powiecie chełmskim, w gminie Rejowiec Fabryczny w obrębie Kanie.

Gmina Rejowiec Fabryczny jest gminą wiejską położoną w województwie lubelskim, w powiecie chełmskim. Siedzibą władz gminy jest miejscowość Rejowiec Fabryczny, stanowiąca lokalny ośrodek administracyjny i usługowy dla okolicznych miejscowości. Gmina położona jest na północny zachód od miasta Rejowiec Fabryczny oraz w stosunkowo niewielkiej odległości od Chełma, będącego głównym ośrodkiem administracyjnym i gospodarczym powiatu. Gmina ma charakter głównie wiejski i rolniczy, z przewagą terenów użytkowanych rolniczo, zabudowy zagrodowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej. Układ osadniczy tworzą miejscowości wiejskie o zabudowie zwartej i rozproszonej, zlokalizowane głównie wzdłuż dróg lokalnych. Na terenie gminy występują również obszary o walorach przyrodniczych, w tym tereny położone w rejonie Pawłowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, doliny Wieprza oraz Kanału Wieprz-Krzna.

Dostępność komunikacyjna gminy jest korzystna ze względu na powiązania drogowe i kolejowe z Rejowcem Fabrycznym, Chełmem, Lublinem oraz przejściem granicznym w Dorohusku. Gmina pełni funkcję zaplecza rolniczego i mieszkaniowego dla pobliskich ośrodków miejskich, przy zachowaniu spokojnego, wiejskiego charakteru przestrzeni.

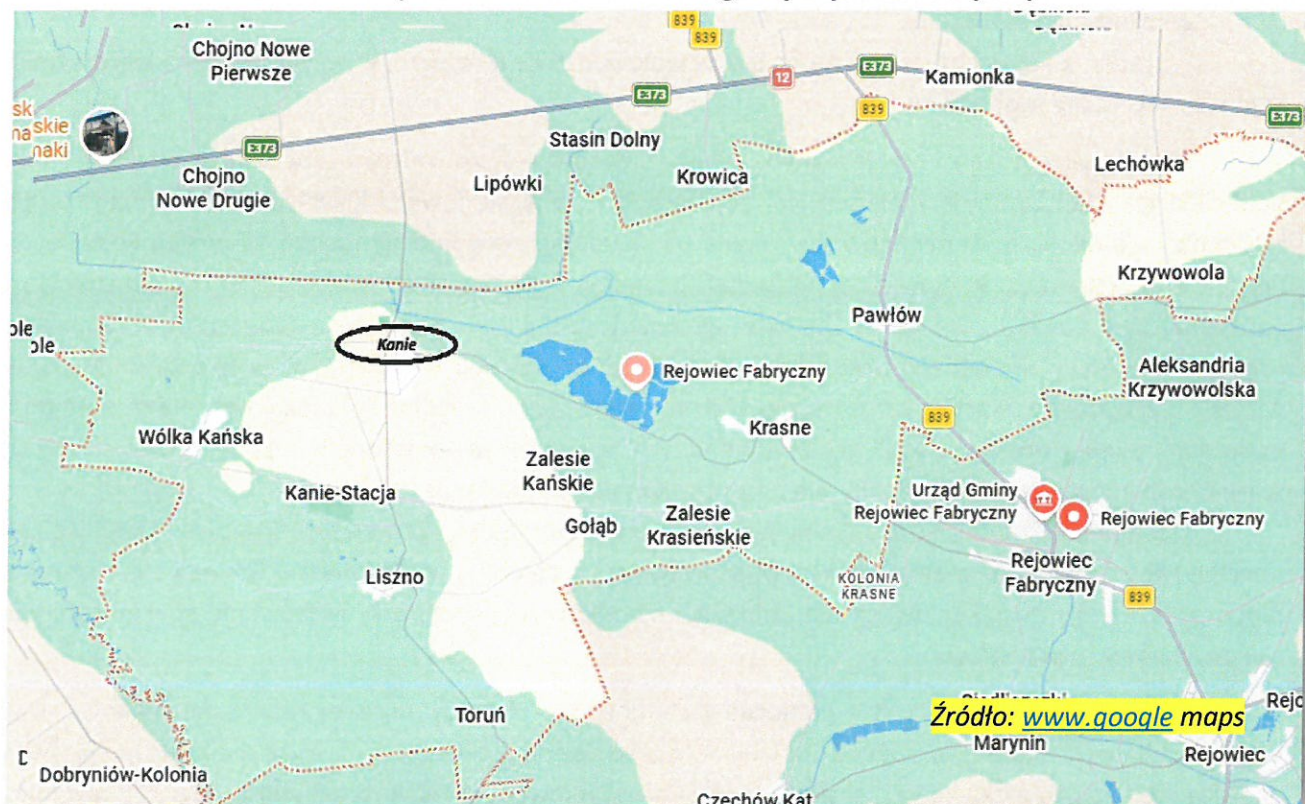
Obręb Kanie położony jest w północno-zachodniej części gminy Rejowiec Fabryczny, w około 5–7 km od jej siedziby oraz około 20–25 km od Chełma, będącego siedzibą powiatu. Kanie mają charakter miejscowości wiejskiej, rolniczo-mieszkaniowej, z przewagą terenów użytkowanych rolniczo, zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej oraz lokalnych dróg dojazdowych.



Źródło: Google maps



Miejscowość Kanie na terenie gminy Rejowiec Fabryczny



Wyceniana nieruchomość na terenie obrębu Kanie



Źródło: www.Rejowiec Fabryczny.e-mapa.net

Opinia dot. wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej
Dz. nr 300 Obr Kanie, gm. Rejowiec Fabryczny, pow. chełmski, woj. lubelskie



b) Opis nieruchomości gruntowej

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w zachodniej części miejscowości Kanie, w północno-zachodniej części gminy Rejowiec Fabryczny, powiecie chełmskim, woj. lubelskim. Najbliższe otoczenie nieruchomości stanowi zwarta zabudowa zagrodowa oraz tereny rolne.

Dz. nr 300



Działka nr 300 o pow. 0,1000ha położona pod adresem Kanie 89, 22-171 Rejowiec Fabryczny

Dane informacyjne gruntu:

- kształt działki regularny; konfiguracja terenu płaska;
- działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej od strony zachodniej. Dodatkowo od strony wschodniej możliwy jest dojazd drogą o nawierzchni gruntowej, prowizorycznie utwardzonej.
- teren ogrodzony –częściowo ogrodzeniem z siatki stalowej na słupkach stalowych oraz ogrodzeniem sztachetowym wraz z bramą wjazdową; częściowo utwardzenie gruntu kostka brukową w postaci chodnika;
- teren działki zagospodarowany roślinnością zróżnicowaną – drzewa, krzewy, trawniki oraz zielenią nieurządzoną;
- uzbrojenie: sieć energetyczna, instalacja fotowoltaiczna, wodociągowa, instalacja kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do przydomowej oczyszczalni ścieków oraz telekomunikacyjna;
- na podstawie wypisu z rejestru gruntów działkę stanowią grunty rolne zabudowane;
- działka zabudowana budynkiem mieszkalnym o pow. zabudowy 82m² oraz budynkiem gospodarczym o pow. zabudowy 61m².
- na podstawie MPZP działka położona jest na terenie zabudowy zagrodowej.



Opis zabudowy

1. Budynek mieszkalny

Budynek mieszkalny murowany, wolnostojący, dwukondygnacyjny, podpiwniczony ze strychem gospodarczym, wybudowany w 1982r. o pow. zabudowy 82,00 m², pow. użytkowej 117,80 m². Kubatura budynku wynosi około 780,00 m³.

Dane konstrukcyjne:

- fundamenty w postaci betonowych ław fundamentowych;
- mury fundamentowe wykonane z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej;
- ściany zewnętrzne warstwowe, murowane z bloczków, ocieplone styropianem;
- ściany działowe wykonane z bloczków i cegły o grubości 12 i 25 cm;
- stropy żelbetowe, wylewane;
- więźba dachowa drewniana, dach pokryty płytami eternitowymi, rynny i rury spustowe wykonane z blachy;
- stolarka okienna z PCV, stolarka drzwiowa drewniana.

Instalacje:

Budynek wyposażony jest w instalację elektryczną, wodociągową zasilaną z sieci, instalację kanalizacji sanitarnej odprowadzającą ścieki do przydomowej oczyszczalni ścieków, instalację telekomunikacyjną oraz instalację centralnego ogrzewania z kotłem na paliwo stałe.

Zestawienie powierzchni użytkowej:

Pomieszczenie	Pow. użytkowa [m ²]
Parter	
Pokój nr 1	17,90
Pokój nr 2	11,80
Kuchnia	13,00
WC	1,00
Łazienka	4,50
Klatka schodowa	6,80
Korytarz	7,00
Razem parter	62,00
Piętro	
Pokój 1	18,00
Pokój 2	12,00
Pokój 3	12,00



Pomieszczenie gospodarcze	6,80
Korytarz i klatka schodowa	13,80
Razem piętro (bez uwzględnienia pomieszczenia gospodarczego)	55,80
Łączna powierzchnia użytkowa budynku	117,8

Stan wykończenia:

Pomieszczenia budynku posiadają zróżnicowany standard wykończenia. Ściany w pokojach są tynkowane i malowane, natomiast w części komunikacyjnej, kuchni oraz przy klatce schodowej występują okładziny drewniane i drewnopodobne. W kuchni część ścian wykończona jest płytkami ceramicznymi. W łazience oraz WC ściany częściowo licowane są płytkami ceramicznymi. Na podłogach w pokojach występują panele podłogowe oraz wykładziny, natomiast w kuchni, łazience, WC i części komunikacyjnej znajdują się płytki ceramiczne. Schody wewnętrzne wykończone są drewnem. Stolarka drzwiowa wewnętrzna jest zróżnicowana, w większości starszego typu. Wykończenie poszczególnych pomieszczeń pochodzi z różnych okresów i wykazuje miejscowe ślady zużycia eksploatacyjnego.

Elewacja budynku jest tynkowana, z widocznymi miejscowymi spękaniami, ubytkami i odspojeniami warstwy wykończeniowej. Cokół budynku wykończony jest okładziną imitującą cegłę. Schody wejściowe są betonowe, wykończone płytkami. Stolarka okienna w przeważającej części wykonana jest z PCV, natomiast w części budynku występuje stolarka starszego typu. Elementy zewnętrzne budynku wykazują miejscowe ślady zużycia eksploatacyjnego i wymagają bieżących prac konserwacyjno-remontowych.

Stan techniczny i standard wykończenia budynku określa się jako średni.

2. Budynek gospodarczy

Budynek gospodarczy o powierzchni zabudowy 61 m² – obiekt murowany, parterowy z poddaszem gospodarczym, o funkcji składowo-gospodarczej. Dach konstrukcji drewnianej pokryty eternitem. Stolarka drzwiowa i okienna drewniana starszego typu. Budynek posiada prosty standard wykończenia, typowy dla zabudowy gospodarczej. Widoczne są ślady zużycia eksploatacyjnego.

Stan techniczny budynku określono jako słaby, wymagający prac remontowo-konserwacyjnych.



VI. PROCEDURA SZACOWANIA

1. Określenie rodzaju szacowanej wartości

Ze względu na cel wyceny wymagane jest określenie **wartości rynkowej** nieruchomości.

Zgodnie z *Ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami art. 151u.1* wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży:

- zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- działając z rozeznanie i postępując rozważnie oraz nie znajdując się w sytuacji przymusowej.

2. Wybór sposobu szacowania

Wartość rynkową nieruchomości, określono w **podejściu porównawczym, metodą porównywania parami**.

Podejście porównawcze stosowane jest w wycenie wartości rynkowej nieruchomości. Polega ono na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za podobne nieruchomości, będące przedmiotem obrotu rynkowego. Tak uzyskaną wartość koryguje się, uwzględniając cechy różniące te nieruchomości oraz zmiany poziomu cen wynikające z upływu czasu i okresu dzielącego wyceny. Podejście to stosuje się, jeśli znane są ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, warunki zawarcia transakcji a także cechy tych nieruchomości.

Metoda porównywania parami polega na określeniu wartości poprzez porównanie nieruchomości wycenianej o znanych cechach i nieznaney wartości z kolejnymi nieruchomościami o znanych cechach i cenach transakcyjnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego.

Tryb szacowania

W celu określenia wartości działki zabudowanej w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami, zastosowano następującą procedurę:

- dokonano wizji lokalnej nieruchomości wycenianej, analizy stanu fizycznego i stanu prawnego nieruchomości
- określono rynek lokalny poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych,
- przyjęto cechy rynkowe charakterystyczne dla nieruchomości i określono ich wagi procentowe,
- opisano nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, z wyeksponowaniem jej cech rynkowych
- wybrano do porównań trzy nieruchomości najbardziej podobne pod względem cech rynkowych do nieruchomości wycenianej, których cechy są wiarygodne, z podaniem ich opisu i charakterystyki
- zbadano trend czasowy, po analizie dokonano aktualizacji cen transakcyjnych nieruchomości porównawczych
- utworzono pary porównawcze nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się kolejno z cechami każdej z wybranych nieruchomości
- wyliczono poprawki, stanowiące wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami porównawczymi
- określono wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek



- określono wartość nieruchomości wycenianej jako średniej arytmetycznej z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach

Jako jednostkę porównawczą przyjęto całą nieruchomość wraz z zabudową.

Wartość rynkowa wycenianej nieruchomości została określona bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

VII. USTALENIE WYNIKU SZACOWANIA –zabudowana budynkiem mieszkalnym wraz z zabudową gospodarczą.

1. Analiza rynku

Analizowany rynek obejmuje nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, w części przypadków wraz z towarzyszącą zabudową gospodarczą, garażową i innymi obiektami pomocniczymi. Do analizy przyjęto nieruchomości o charakterze mieszkaniowym, siedliskowym lub mieszkaniowo-gospodarczym, zabudowane przede wszystkim starszymi budynkami mieszkalnymi, o zróżnicowanym stanie technicznym, w większości wymagającymi remontu lub modernizacji.

Z uwagi na ograniczoną liczbę transakcji nieruchomościami o porównywalnych cechach na terenie jednej gminy, obszar badania rynku rozszerzono. Analizie poddano północną, zachodnią i południową część powiatu chełmskiego, w szczególności tereny gmin Rejowiec, Rejowiec Fabryczny, Sawin i Chełm, a także gminy sąsiednie położone na terenie powiatu krasnostawskiego, w tym Krasnystaw i Łopiennik Górny. Przyjęty obszar charakteryzuje się zbliżonym sposobem zagospodarowania, znacznym udziałem zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej oraz podobnymi uwarunkowaniami lokalnych rynków nieruchomości.

Okres badania obejmuje transakcje zawarte od 11 października 2024 r. do 24 lutego 2026 r. W analizowanym okresie odnotowano transakcje nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, którym w części przypadków towarzyszą budynki gospodarcze, garaże, stodoły i inne obiekty pomocnicze. Zabudowa mieszkaniowa ma przeważnie charakter starszy, a jej stan techniczny jest zróżnicowany – od budynków nadających się do dalszego użytkowania po obiekty wymagające przeprowadzenia remontu lub modernizacji.

Do szczegółowej analizy przyjęto 7 transakcji, których cechy uznano za najbardziej przydatne do określenia poziomu cen w analizowanym segmencie rynku. Powierzchnia gruntów będących przedmiotem obrotu mieści się w przedziale od 1 000 m² do 2 329 m², natomiast powierzchnia budynków mieszkalnych wynosi od około 74 m² do 139 m². Nieruchomości te umożliwiają realizację funkcji mieszkaniowej, a w przypadku występowania zabudowy dodatkowej również funkcji gospodarczej, garażowej lub pomocniczej.

Rynek nieruchomości tego rodzaju charakteryzuje się ograniczoną liczbą transakcji i mniejszą płynnością niż rynek typowych nieruchomości mieszkaniowych. Wynika to przede wszystkim ze znacznego zróżnicowania stanu technicznego zabudowy, wieku budynków, powierzchni działek oraz rodzaju i przydatności obiektów gospodarczych. Nabywcami tego rodzaju nieruchomości są przede wszystkim osoby poszukujące budynku mieszkalnego wraz z większą powierzchnią gruntu, często z możliwością wykorzystania istniejącej zabudowy gospodarczej lub garażowej.



Ceny transakcyjne analizowanych nieruchomości mieszczą się w przedziale od 270 000 zł do 400 000 zł, przy średniej cenie wynoszącej około 327 143 zł. Po aktualizacji cen na datę wyceny wartości transakcyjne kształtują się od około 284 850 zł do 416 000 zł, natomiast średnia cena po aktualizacji wynosi około 346 103 zł.

Ceny nieruchomości w analizowanym segmencie rynku są zróżnicowane i wynikają z indywidualnych cech poszczególnych nieruchomości. Wyższe ceny osiągają nieruchomości korzystnie położone, z budynkami mieszkalnymi znajdującymi się w lepszym stanie technicznym, posiadające dogodny dostęp do drogi publicznej i infrastruktury technicznej oraz funkcjonalną zabudowę dodatkową. Niższe ceny dotyczą przede wszystkim nieruchomości zabudowanych budynkami wymagającymi znacznych nakładów remontowych, położonych w mniej atrakcyjnych lokalizacjach lub posiadających zabudowę o ograniczonej przydatności użytkowej.

Istotne znaczenie w analizowanym segmencie ma nie tylko powierzchnia i sposób zagospodarowania gruntu, lecz również stan techniczny, powierzchnia i standard budynku mieszkalnego oraz rodzaj, stan techniczny i przydatność zabudowy gospodarczej. Budynek mieszkalny w największym stopniu wpływa na możliwość bieżącego wykorzystania nieruchomości, natomiast istniejące budynki gospodarcze, garaże i inne obiekty pomocnicze mogą zwiększać jej funkcjonalność. W przypadku starszej zabudowy jej wpływ na wartość zależy jednak od stanu technicznego i możliwości dalszego racjonalnego wykorzystania.

Po dokonaniu analizy rynku do dalszych porównań przyjęto nieruchomości:

- położone na terenie północnej, zachodniej i południowej części powiatu chełmskiego oraz w gminach sąsiednich powiatu krasnostawskiego;
- będące przedmiotem prawa własności;
- zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, w części przypadków wraz z zabudową gospodarczą, garażową lub innymi obiektami pomocniczymi;
- powierzchni gruntów od 1 000 m² do 2 329 m²;
- zabudowane budynkami mieszkalnymi o powierzchni od około 74 m² do 139 m²; w większości zabudowane starszymi budynkami mieszkalnymi, wymagającymi remontu lub modernizacji;
- będące przedmiotem obrotu od października 2024 r. do lutego 2026 r.;
- cenach transakcyjnych od 270 000 zł do 400 000 zł, a po aktualizacji od 284 850 zł do 416 000 zł;
- charakteryzujące się funkcją mieszkaniową lub mieszkaniowo-gospodarczą oraz cechami rynkowymi możliwie zbliżonymi do nieruchomości wycenianej.

Na podstawie przeprowadzonej analizy stwierdza się, że na poziom cen nieruchomości tego rodzaju wpływają przede wszystkim: lokalizacja i otoczenie, stan techniczny oraz powierzchnia budynku mieszkalnego, powierzchnia i sposób zagospodarowania gruntu, dostęp do infrastruktury technicznej i drogi publicznej, a także rodzaj, stan techniczny i przydatność zabudowy gospodarczej. Analizowany rynek charakteryzuje się ograniczoną liczbą transakcji oraz znacznym zróżnicowaniem cenowym, wynikającym z indywidualnych cech poszczególnych nieruchomości.

Tabela transakcji przyjętych do analizy Transakcje



Lp	Data Transakcji	powiat/ gmina	Obręb	cena w zł	cena w zł po aktuali- zacji	Pow. zab. Bud. Mieszk. W m2	Pow. Gruntu W m2	Opis nieruchomości
1	2026-02-24	krasnostawski/ Łopiennik Góry	Łopiennik Dolny Kolonia	308 000	315 700	122	2 000	działka zabudowana trzykondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym, do remontu
2	2025-12-10	chełmski/ Rejowiec Fabryczny	Pawłów	400 000	416 000	82	2 329	Działka zabudowana jest dwukondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz dwoma budynkami gospodarczymi (109m2 i 40m2) posiada dostęp do drogi publicznej.
3	2025-09-05	chełmski/ Rejowiec	Rejowiec	380 000	400 900	74	1 000	zabudowana murowanym dwukondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym o pow. użytkowej ok. 127 mkw wybudowanym w latach 60 XX wieku, oraz budynkiem garażu o pow. zabudowy 51m2
4	2025-08-27	krasnostawski/ Krasnystaw	Latyczów	270 000	284 850	89	1 292	zabudowana domem murowanym dwukondygnacyjnym, wybudowanym w 1970 roku, o powierzchni użytkowej 90m2, wymagającym remontu. Do budynku mieszkalnego doprowadzona jest: energia elektryczna, woda i gaz ziemny oraz na działce tej znajduje się szambo.
5	2025-07-31	chełmski/ Sawin	Sawin	340 000	362 100	100	1 600	zabudowana jest znajdującymi się w stanie do remontu: murowany piętrowy budynek mieszkalny i dwoma murowanymi budynkami gospodarczymi (71m2 i 82m2)
6	2025-07-02	chełmski/ Rejowiec	Marynin	310 000	330 150	139	1 634	działka zabudowana jest murowanym, parterowym, podpiwniczonym, budynkiem mieszkalnym, stodołą drewniano-murowaną, oborą murowaną i 2 garażami drewnianymi, które to budynki były wybudowane w latach 60-tych ubiegłego wieku i wymagają remontu, do budynku mieszkalnego doprowadzone są: energia elektryczna i woda.
7	2024-10-11	chełmski/ Chełm	Rudka	282 000	313 020	94	1 568	Działka zabudowana jest murowanym piętrowym domem mieszkalnym oraz murowanym garażem i posiada bezpośredni dostęp do drogi.
				327 143	346103			

Na podstawie analizowanego zbioru nieruchomości porównawczych określono następujące parametry zbioru:

Opinia dot. wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej
Dz. nr 300 Obr Kanie, gm. Rejowiec Fabryczny, pow. chełmski, woj. lubelskie





Cena minimalna (min):	284 850,00	zł
Cena maksymalna (max):	416 000,00	zł
delta C :	131 150,00	zł
Cena średnia:	346 102,86	zł
Odchylenie standardowe:	48 596,06	zł
Mediana	330 150,00	zł
Wielkość jednostki porównawczej :	1	
Ilość transakcji po filtrowaniu:	7,00	szt

2. Analiza trendu czasowego

Po szczegółowej analizie wybranych transakcji oraz relacji cen transakcyjnych w okresie objętym badaniem ustalono, iż w analizowanym segmencie rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, w części przypadków wraz z zabudową gospodarczą, występuje umiarkowany trend wzrostowy. Analizie poddano poziom cen całkowitych nieruchomości podobnych, daty zawarcia transakcji, rozpiętość czasową badanego zbioru oraz wpływ indywidualnych cech poszczególnych nieruchomości na uzyskiwane ceny. Badany segment rynku charakteryzuje się ograniczoną liczbą transakcji oraz znacznym zróżnicowaniem cech nieruchomości. Różnice cenowe wynikają nie tylko z upływu czasu, ale również z lokalizacji i otoczenia, powierzchni gruntu, powierzchni i stanu technicznego budynku mieszkalnego, dostępu do infrastruktury technicznej i drogi publicznej, a także zakresu, stanu technicznego i przydatności występującej zabudowy gospodarczej. Z tego względu analiza trendu czasowego została przeprowadzona z zachowaniem ostrożności, przy jednoczesnym uwzględnieniu relacji pomiędzy datami zawarcia transakcji a poziomem uzyskiwanych cen. Analizowany zbiór obejmuje transakcje zawarte w okresie od 11 października 2024 r. do 24 lutego 2026 r. Na podstawie przeprowadzonej analizy przyjęto, że w badanym okresie następował stopniowy wzrost poziomu cen nieruchomości o charakterze mieszkaniowym i mieszkaniowo-gospodarczym. Na potrzeby aktualizacji cen transakcyjnych zastosowano miesięczną korektę czasową w wysokości 0,5% wartości ceny transakcyjnej za każdy miesiąc dzielący datę transakcji od przyjętej daty aktualizacji. Przyjęty poziom odpowiada umiarkowanemu trendowi wzrostowemu wynoszącemu około 6% w skali roku. Przyjęty trend należy uznać za adekwatny do charakteru analizowanego rynku, który cechuje się stosunkowo niewielką liczbą transakcji i ograniczoną płynnością. Jednocześnie obserwuje się zainteresowanie nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi, szczególnie nieruchomościami posiadającymi większą powierzchnię gruntu oraz dodatkową zabudowę gospodarczą, garażową lub pomocniczą. Ograniczona podaż nieruchomości o zbliżonych cechach również wpływa na utrzymywanie się dodatniej tendencji cenowej. Po zastosowaniu korekty czasowej ceny analizowanych nieruchomości zostały sprowadzone do porównywalnego poziomu na datę aktualizacji. W badanym zbiorze ceny transakcyjne wynoszą od 270 000 zł do 400 000 zł, natomiast po aktualizacji kształtują się w przedziale od około 284 850 zł do 416 000 zł. Średnia cena transakcyjna przed aktualizacją wynosi około 327 143 zł, natomiast średnia cena po aktualizacji wynosi około 346 103 zł. Mając na uwadze rozpiętość czasową badanego zbioru, zróżnicowanie cech nieruchomości porównawczych oraz potrzebę zachowania spójności obliczeń, przyjęto trend czasowy na poziomie 6% w skali roku, tj. 0,5% w skali miesiąca. Ceny transakcyjne zaktualizowane przy zastosowaniu powyższej korekty uwzględniono w dalszej części procedury szacowania.

3. Charakterystyka rynku i wycenianej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych

Na podstawie analizy zawartych transakcji oraz informacji wynikających z formularza obliczeniowego ustalono cechy rynkowe mające wpływ na wartość nieruchomości zabudowanych na lokalnym rynku. Pominęto

*Opinia dot. wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej
Dz. nr 300 Obr Kanie, gm. Rejowiec Fabryczny, pow. chełmski, woj. lubelskie*





cechy bardzo zbliżone lub tożsame dla wszystkich nieruchomości przyjętych do porównań, a do dalszej analizy przyjęto cechy różnicujące poziom cen.

Określone w wyniku analizy cechy rynkowe przedstawione zostały w poniższej tabeli:

L.p.	Rodzaj cechy	Ocena cechy/wartość liczbową cechy	Skala cechy
1	Lokalizacja i otoczenie	Korzystna / 2	Na obrzeżach niewielkiej miejscowości będącej siedzibą gminy w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
		Mniej korzystna / 1	Na terenie wiejskim , w odległości powyżej 5km od siedziby gminy, w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
2	Powierzchnia gruntu	Korzystna / 2	Pomiędzy 2000m ² - 3000m ²
		Mniej korzystna / 1	Pomiędzy 1000m ² - 2000m ²
3	Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego	Korzystna / 3	Budynek piętrowy, niepodpiwniczony o powierzchni zabudowy pomiędzy 90-110m ²
		Średnio korzystna / 2	Budynek piętrowy, podpiwniczony o powierzchni zabudowy pomiędzy 70-90m ²
		Mniej korzystna / 1	Budynek piętrowy, niepodpiwniczony o powierzchni zabudowy pomiędzy 70-90m ²
4	Stan techniczny budynku mieszkalnego	Korzystna / 3	Budynek w dobrym stanie, okna PCV, dach pokryty blachą otynkowany
		Średnio korzystna / 2	Budynek w średnim stanie, okna częściowo PCV oraz częściowo drewniane starego typu, dach pokryty eternitem, wymaga znacznych nakładów w celu przeprowadzenia remontu
		Mniej korzystna / 1	Budynek w słabym stanie, wymaga przeprowadzenia generalnego remontu
5	Zabudowa gospodarcza	Korzystna / 2	Dodatkowa zabudowa gospodarcza o łącznej pow. zabudowy pomiędzy 100-160m ²
		Mniej korzystna / 1	Dodatkowa zabudowa gospodarcza o łącznej pow. zabudowy pomiędzy 50-100m ²
6	Konfiguracja nieruchomości gruntowej	Korzystna / 2	Działka o regularnym kształcie, szeroka, konfiguracja płaska
		Mniej korzystna / 1	Działka o nieregularnym kształcie bardzo wydłużona, wąska szerokość poniżej 15m lub kształt trójkąta, konfiguracja płaska

4. Określenie wag cech rynkowych

Na podstawie analizy danych o cenach i cechach nieruchomości podobnych będących przedmiotem obrotu rynkowego, obserwacji preferencji nabywców nieruchomości oraz na podstawie analogii do rynków rodzajowo podobnych określono wagi cech rynkowych.

Przyjęto następujące wagi cech:



L.p.	Cechy rynkowe	Wagi cech	Wartości cech
1	Lokalizacja i otoczenie	20%	26 230,00 zł
2	Powierzchnia gruntu	15%	19 672,50 zł
3	Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego	10%	13 115,00 zł
4	Stan techniczny budynku mieszkalnego	30%	39 345,00 zł
5	Zabudowa gospodarcza	10%	13 115,00 zł
6	Konfiguracja nieruchomości gruntowej	15%	19 672,50 zł
Suma		100%	131 150,00 zł

5. Charakterystyka nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych

Analizie pod względem cech rynkowych, mających wpływ na wartość nieruchomości, poddano nieruchomości wycenianą oraz wybrane trzy nieruchomości porównawcze, o cechach podobnych do nieruchomości wycenianej.

Do porównań przyjęto 3 nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej:

Lp	Data Transakcji	powiat/ gmina	Obręb	cena w zł	cena w zł po aktuali- zacji	Pow. zab. Bud. Mieszk. W m2	Pow. Gruntu W m2	Opis nieruchomości
2	2025-12-10	chełmski/ Rejowiec Fabryczny	Pawłów	400 000	416 000	82	2 329	Działka zabudowana jest dwukondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz dwoma budynkami gospodarczymi (109m2 i 40m2) posiada dostęp do drogi publicznej.
3	2025-09-05	chełmski/ Rejowiec	Rejowiec	380 000	400 900	74	1 000	zabudowana murowanym dwukondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym o pow. użytkowej ok. 127 mkw wybudowany w latach 60 XX wieku, oraz budynkiem garażu o pow. zabudowy 51m2
5	2025-07-31	chełmski/ Sawin	Sawin	340 000	362 100	100	1 600	zabudowana jest znajdującymi się w stanie do remontu: murowany piętrowy budynek mieszkalny i dwoma murowanymi budynkami gospodarczymi (71m2 i 82m2)

Zestawiono cechy rynkowe nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych:

Nieruchomość wyceniana – dz. nr 300 obręb Kanie, gm. Rejowiec Fabryczny, pow. chełmski

Lokalizacja i otoczenie	Na terenie wiejskim, w odległości powyżej 5km od siedziby gminy, w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Mniej korzystna / 1
Powierzchnia gruntu	Pomiędzy 1000m2 - 2000m2	Mniej korzystna / 1
Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego	Budynek piętrowy, podpiwniczony o powierzchni zabudowy pomiędzy 70-90m2	Średnio korzystna / 2
Stan techniczny budynku mieszkalnego	Budynek w średnim stanie, okna częściowo PCV oraz częściowo drewniane starego typu, dach pokryty eternitem, wymaga znacznych nakładów w celu przeprowadzenia remontu	Średnio korzystny / 2
Zabudowa gospodarcza	Dodatkowa zabudowa gospodarcza o łącznej pow. zabudowy pomiędzy 50-100m2	Mniej korzystna / 1
Konfiguracja nieruchomości gruntowej	Działka o regularnym kształcie, szeroka, konfiguracja płaska	Korzystna / 2


Nieruchomość nr 2, obr. Pawłów gm. Rejowiec Fabryczny pow. chełmski

Lokalizacja i otoczenie	Na terenie wiejskim, w odległości powyżej 5km od siedziby gminy, w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Mniej korzystna / 1
Powierzchnia gruntu	Pomiędzy 2000m ² - 3000m ²	Korzystna / 2
Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego	Budynek piętrowy, niepodpiwniczony o powierzchni zabudowy pomiędzy 70-90m ²	Mniej korzystna / 1
Stan techniczny budynku mieszkalnego	Budynek w dobrym stanie, okna PCV, dach pokryty blachą otynkowany	Korzystny / 3
Zabudowa gospodarcza	Dodatkowa zabudowa gospodarcza o łącznej pow. zabudowy pomiędzy 100-160m ²	Korzystna / 2
Konfiguracja nieruchomości gruntowej	Działka o nieregularnym kształcie bardzo wydłużona, wąska - szerokość poniżej 15m lub kształt trójkąta, konfiguracja płaska	Mniej korzystna / 1
Data transakcji: 10.12.2025	Cena całkowita: 416 000 zł	

Nieruchomość nr 3, obr. Rejowiec, gm. Rejowiec pow. chełmski

Lokalizacja i otoczenie	Na obrzeżach niewielkiej miejscowości będącej siedzibą gminy w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Korzystna / 2
Powierzchnia gruntu	Pomiędzy 1000m ² - 2000m ²	Mniej korzystna / 1
Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego	Budynek piętrowy, niepodpiwniczony o powierzchni zabudowy pomiędzy 70-90m ²	Mniej korzystna / 1
Stan techniczny budynku mieszkalnego	Budynek w dobrym stanie, okna PCV, dach pokryty blachą otynkowany	Korzystny / 3
Zabudowa gospodarcza	Dodatkowa zabudowa gospodarcza o łącznej pow. zabudowy pomiędzy 50-100m ²	Mniej korzystna / 1
Konfiguracja nieruchomości gruntowej	Działka o regularnym kształcie, szeroka, konfiguracja płaska	Korzystna / 2
Data transakcji: 05.09.2025	Cena całkowita: 400 900 zł	

Nieruchomość nr 5, obr. Sawin, gm. Sawin pow. chełmski

Lokalizacja i otoczenie	Na obrzeżach niewielkiej miejscowości będącej siedzibą gminy w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Korzystna / 2
Powierzchnia gruntu	Pomiędzy 1000m ² - 2000m ²	Mniej korzystna / 1
Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego	Budynek piętrowy, niepodpiwniczony o powierzchni zabudowy pomiędzy 90-110m ²	Korzystna / 3
Stan techniczny budynku mieszkalnego	Budynek w słabym stanie, wymaga przeprowadzenia generalnego remontu	Mniej korzystny / 1
Zabudowa gospodarcza	Dodatkowa zabudowa gospodarcza o łącznej pow. zabudowy pomiędzy 100-160m ²	Korzystna / 2
Konfiguracja nieruchomości gruntowej	Działka o nieregularnym kształcie bardzo wydłużona, wąska - szerokość poniżej 15m lub kształt trójkąta, konfiguracja płaska	Mniej korzystna / 1
Data transakcji: 31.07.2025	Cena całkowita po aktualizacji: 362 100 zł	

6. Obliczenie wartości wycenianej nieruchomości

Zestawiono cechy rynkowe przedmiotu wyceny i nieruchomości porównawczych oraz skorygowano ceny nieruchomości porównawczych według wag ich cech w odniesieniu do nieruchomości wycenianej.

Proces kalkulacji opisany został w tabeli przedstawionej poniżej:



CECHY RÓŻNICUJĄCE			Nieruchomość	NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZE					
NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZE			szacowana	Transakcja nr 2		Transakcja nr 3		Transakcja nr 5	
Gmina/powiat			x	chełmski/ Rejowiec Fabryczny		chełmski/ Rejowiec		chełmski/ Sawin	
	Obręb		x	Pawłów		Rejowiec		Sawin	
Cena transakcyjna			x	400 000,00 zł		380 000,00 zł		340 000,00 zł	
Data transakcji			x	10.12.2025		5.9.2025		31.7.2025	
Wielkość obliczeniowa jednostki porównawczej			1,00	1,00		1,00		1,00	
Cena poprawiona z tytułu upływu czasu			x	416 000,00		400 900,00		362 100,00	
CECHY RYNKOWE	Waga cechy	Kwotowy zakres poprawek	Wartość cechy	Waga	Poprawka	Waga	Poprawka	Waga	Poprawka
Lokalizacja i otoczenie	20%	26 230,00 zł	1	1	0,00 zł	2	-26 230,00 zł	2	-26 230,00 zł
Powierzchnia gruntu	15%	19 672,50 zł	1	2	-19 672,50 zł	1	0,00 zł	1	0,00 zł
Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego	10%	13 115,00 zł	2	1	6 557,50 zł	1	6 557,50 zł	3	-6 557,50 zł
Stan techniczny budynku mieszkalnego	30%	39 345,00 zł	2	3	-19 672,50 zł	3	-19 672,50 zł	1	19 672,50 zł
Zabudowa gospodarcza	10%	13 115,00 zł	1	2	-13 115,00 zł	1	0,00 zł	2	-13 115,00 zł
Konfiguracja nieruchomości gruntowej	15%	19 672,50 zł	2	1	19 672,50 zł	2	0,00 zł	1	19 672,50 zł
Suma poprawek	100%	131 150,00 zł	x	x	-26 230,00 zł	x	-39 345,00 zł	x	-6 557,50 zł
Cena poprawiona			x	389 770,00 zł		x	361 555,00 zł	x	355 542,50 zł
Wartość jednostki porównawczej			368 955,83 zł						
Wartość nieruchomości			368 956 zł	po zaokrągleniu:		368 960 zł			

Wartość rynkowa nieruchomości, działki nr 300 obręb Kanie, gm. Rejowiec Fabryczny, zabudowanej budynkiem mieszkalnym wraz budynkiem gospodarczym, oszacowana została na kwotę:

$$WRN = (389\,770,00 \text{ zł} + 361\,555,00 \text{ zł} + 355\,542,50 \text{ zł})/3 = 368\,956 \text{ zł} \approx 368\,960 \text{ zł}$$

(słownie: trzysta sześćdziesiąt osiem tysięcy dziewięćset sześćdziesiąt zł)

VIII. OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ

Na potrzeby określenia wartości możliwej do uzyskania w warunkach sprzedaży wymuszonej przyjęto obniżenie oszacowanej wartości rynkowej prawa będącego przedmiotem wyceny o **20%**. Przyjęta korekta odzwierciedla fakt, że sprzedaż wymuszona odbywa się zazwyczaj w warunkach ograniczonego czasu ekspozycji nieruchomości na rynku, mniejszej swobody negocjacyjnej po stronie sprzedającego oraz zawężonego kręgu potencjalnych nabywców.

Podstawą dalszych obliczeń jest oszacowana wartość rynkowa **prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej**, określona w niniejszym operacie na kwotę:

368 960 zł

Opinia dot. wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej
Dz. nr 300 Obr Kanie, gm. Rejowiec Fabryczny, pow. chełmski, woj. lubelskie





Wartość dla sprzedaży wymuszonej określono według następującego obliczenia:

$$W_{sw} = 368\,960 \text{ zł} \times 0,80 = 295\,168 \text{ zł}$$

W zaokrągleniu:

$$W_{sw} = 295\,170 \text{ zł}$$

słownie: **dwieście dziewięćdziesiąt pięć tysięcy sto siedemdziesiąt złotych**

W konsekwencji przyjmuje się, że **wartość możliwa do uzyskania w warunkach sprzedaży wymuszonej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, stanowiącej działkę nr 300 o pow. 0,10 ha, obręb Kanie, gm. Rejowiec Fabryczny wynosi 295 170 zł**

IX. UZASADNIENIE WYNIKU SZACOWANIA

Wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości określono w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami, przy wykorzystaniu cen transakcyjnych nieruchomości podobnych położonych na lokalnym rynku nieruchomości zabudowanych o charakterze zagrodowym. W toku szacowania uwzględniono cechy rynkowe mające istotny wpływ na wartość, w szczególności: lokalizację i otoczenie, powierzchnię gruntu, powierzchnię zabudowy budynku mieszkalnego, stan techniczny budynku mieszkalnego, zakres zabudowy gospodarczej oraz konfiguracja. W wyniku przeprowadzonych analiz i obliczeń wartość rynkową całej nieruchomości określono na kwotę **368 960 zł**.

Dla potrzeb ustalenia orientacyjnej wartości możliwej do uzyskania w warunkach sprzedaży wymuszonej przyjęto obniżenie oszacowanej wartości rynkowej o **20%**, co odpowiada ograniczonemu czasowi ekspozycji nieruchomości na rynku, mniejszej swobodzie negocjacyjnej po stronie sprzedającego oraz zawężonemu kręgowi potencjalnych nabywców. W konsekwencji wartość możliwa do uzyskania w warunkach sprzedaży wymuszonej **prawa własności nieruchomości**, określono na kwotę **295 170 zł**. Kwota ta stanowi najbardziej prawdopodobną wartość możliwą do uzyskania w warunkach sprzedaży wymuszonej, przy uwzględnieniu stanu prawnego, faktycznego oraz funkcjonalnego nieruchomości.



X. DANE KOŃCOWE

1. Klauzule i zastrzeżenia

- Niniejszy operat sporządzony został zgodnie z przepisami prawa oraz Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW) i Notami Interpretacyjnymi (NI) opracowanymi przez PFSRM
- Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wcześniej wystąpią zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Po upływie tego okresu operat może być wykorzystywany po potwierdzeniu jego aktualności zgodnie z art. 156 ust. 4 ustawy.
- Operat nie może być publikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia formy i treści takiej publikacji
- Wykorzystywanie wyceny dla innych celów, niż określone w opracowaniu lub przez osoby trzecie jest niedopuszczalne i nieprzewidziane przez autora i nie może stanowić podstawy odpowiedzialności autora
- Ocena stanu technicznego nieruchomości nie jest opracowaniem eksperckim i nie stanowi ekspertyzy technicznej.
- Autor nie ponosi odpowiedzialności za ukryte wady fizyczne lub prawne nieruchomości, których nie mógł stwierdzić na podstawie informacji uzyskanych od zamawiającego lub w trakcie badania stanu fizycznego lub prawnego na podstawie wizji lokalnej lub dostępnych dokumentów
- Ustalone wartości nieruchomości nie uwzględniają hipotek, nie zawierają podatków i opłat, jakie potencjalny nabywca będzie zobowiązany zapłacić w związku z jej nabyciem.

2. Wykaz załączników

- Dokumentacja zdjęciowa
- Wypisy z rejestru gruntów
- Mapa ewidencyjna nieruchomości
- Kopia polisy ubezpieczeniowej OC przedsiębiorcy

Podpis autora
Jacek Winnicki
Rzeczoznawca majątkowy
Nr uprawnień 6219

Tomaszów Lubelski dn. 11.08.2026r.



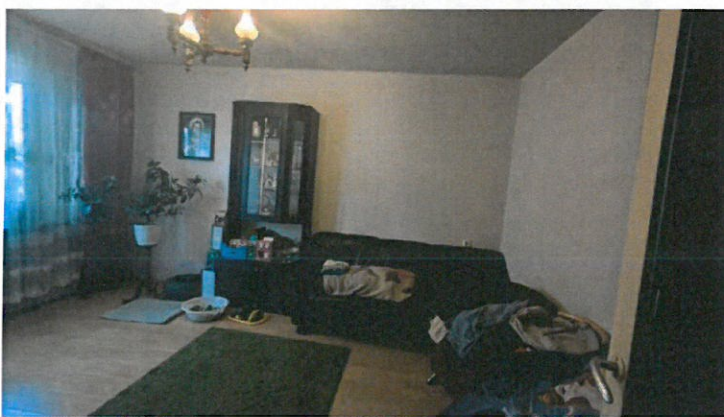
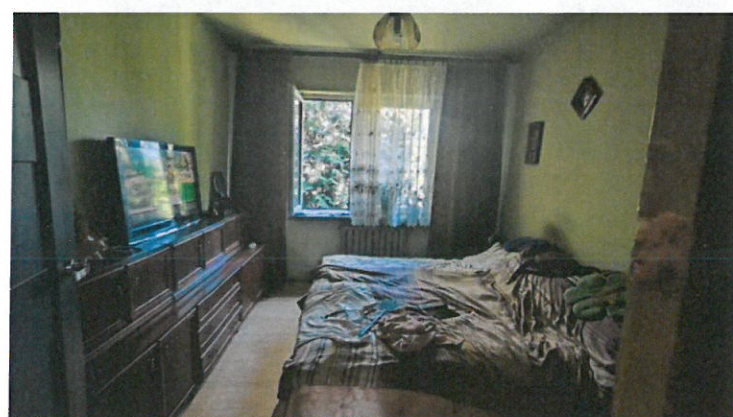
Załącznik nr 1 – dokumentacja zdjęciowa

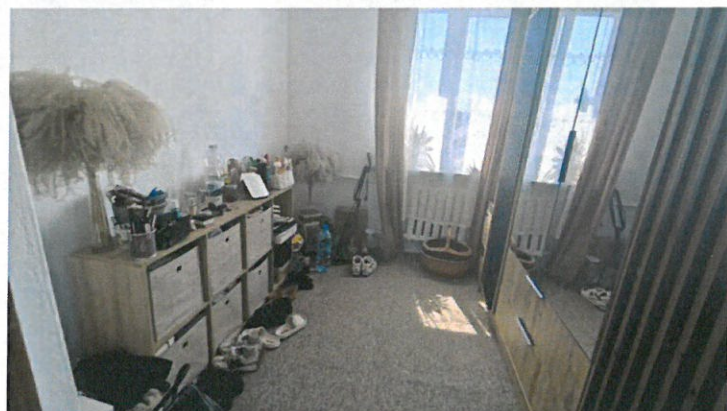


*Opinia dot. wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej
Dz. nr 300 Obr Kanie, gm. Rejowiec Fabryczny, pow. chełmski, woj. lubelskie*



PCL XL error
Error: IllegalOperatorSequence
Operator: ReadImage
Position: 25114





Opinia dot. wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej
Dz. nr 300 Obr Kanie, gm. Rejowiec Fabryczny, pow. chełmski, woj. lubelskie





Znak sprawy: GNR.6621.6.2273.2026

STAROSTA CHELMSKI
22-100 Chełm
ul. Pi. Niepodległości 1

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: **lubelskie**
Powiat: **chełmski**
Jednostka ewidencyjna: **060308_2, Rejowiec Fabryczny**
Obręb ewidencyjny: **0003, Kanie**

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 29-07-2026 07:10 44

Nr jednostki rejestrowej: **G395**

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	Piechowski Jarosław Tomasz adres: Trawniki 222, 21-044 Trawniki

Działki ewidencyjne: 1

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
300 060308_2,0003,300		0,10	Br-RIVb	0,10	ZA1K/00068818/5

UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 300;1, 300;2.

Razem powierzchnia działek [ha]:	0,10	ha
Słownie:	dziesięć arów	

Oznaczenia użytków i klas
Br-RIVb - Grunty rolne zabudowane

Budynki niestanowiące odrębnego od gruntu przedmiotu własności: 2

Identyfikator	060308_2,0003,300,1_BUD	Kondygnacje nadziemne: 2 Kondygnacje podziemne: 1
Działka	060308_2,0003,300	Powierzchnia zabudowy [m ²]: 82 Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: -
Adres	Kanie 89	Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Rodzaj wg KŚT	budynki mieszkalne	

Uwagi: -

Identyfikator	060308_2,0003,300,2_BUD	Kondygnacje nadziemne: 1 Kondygnacje podziemne: 0
Działka	060308_2,0003,300	Powierzchnia zabudowy [m ²]: 61 Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: -
Adres	-	Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Rodzaj wg KŚT	budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	

Uwagi: -

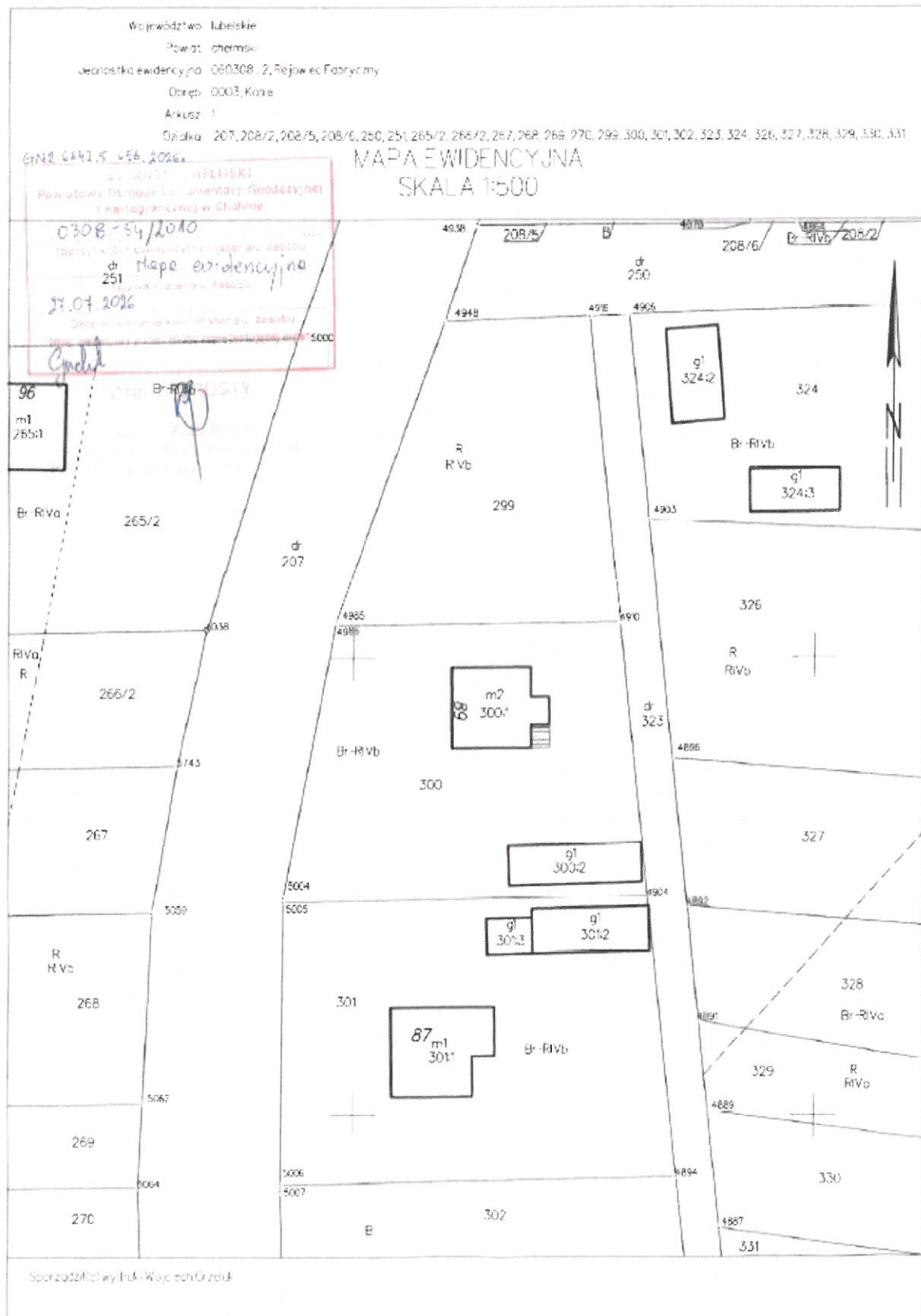
Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez
Anna Dębian
Data: 2026-07-29 08:19:30
CEST

Sporządził(a): Karolina Cieślak

29-07-2026

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ
lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)



Opinia dot. wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej
Dz. nr 300 Obr. Kanie, gm. Rejowiec Fabryczny, pow. chełmski, woj. lubelskie



CERTYFIKAT

**ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA
ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ
PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ
W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO**

Niniejszym potwierdza się, że:

Jacek Winnicki Wycena Nieruchomości

22-600 Tomaszów Lubelski, Rynek 28

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0019082

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności
rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

na okres: 27/08/2025 - 26/08/2026

na sumę gwarancyjną: 750 000 EUR

słownie: siedemset pięćdziesiąt tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 1 576.00 PLN

Lidia Machalska
Dyrektor Spółdzielni dla Ubezpieczonych

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140437850
NIP 525-235-52-48

iExpert.pl SA | www.iexpert.pl
Al. Jerozolimskie 99/32 | 02-001 Warszawa
tel.: 22 646 42 42 | fax: 22 100 26 26

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy KRS, KRS nr: 0000426530
NIP 5252355248 | Kapitał zakładowy: 100.000 zł, opłacony w całości.

*Opinia dot. wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej
Dz. nr 300 Obr Kanie, gm. Rejowiec Fabryczny, pow. chełmski, woj. lubelskie*

