

Biuro Wyceny Nieruchomości Anna Niewęglowska

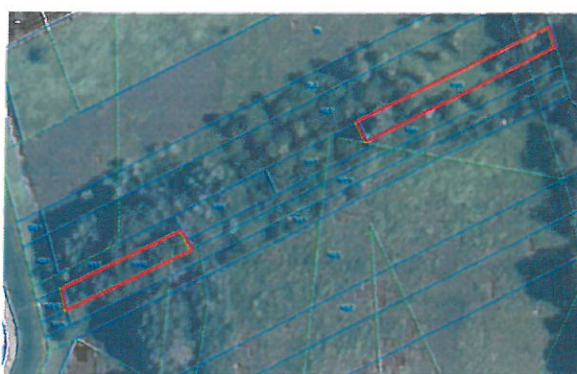
ul. Raławicka 3/42, 21-040 Świdnik

NIP: 9462715761

tel.: 666 670 310, e-mail: anieweglowska.wyceny@gmail.com

OPERAT SZACUNKOWY

dot. nieruchomości gruntowej objętej Księgą Wieczystą nr LU1P/00041234/3,
składającej się z działek ewidencyjnych nr 141/8 i 141/15, położonej w m. Jaroszyn,
gm. Puławy, powiat puławski, województwo lubelskie



Zleceniodawca: Syndyk Masy Upadłości P. Henryka Mizaka
ul. Narutowicza 55/6, 20-016 Lublin

Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości wynosi:
W_R = 10 015 zł (słownie: dziesięć tysięcy piętnaście złotych)

Opracowanie:
mgr inż. Anna Niewęglowska
rzecznik majątkowy nr 8052



Świdnik, dnia 28.10.2025 r.

Spis treści

I. Podstawy formalno – prawne opracowania	3
1. Przedmiot i zakres wyceny	3
2. Cel opracowania.....	3
3. Podstawy opracowania.....	3
3.1. Podstawa formalna	3
3.2. Podstawy prawne.....	3
3.3. Podstawy metodologiczne	3
3.4. Źródła danych merytorycznych	3
4. Określenie dat istotnych dla czynności rzeczoznawcy majątkowego.....	4
II. Dane o nieruchomości szacowanych	4
1. Stan prawny przedmiotowych nieruchomości.....	4
2. Charakterystyka nieruchomości wycenianej	5
3. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	7
III. Przedstawienie sposobu wyceny	7
1. Założenia do wyceny i analiza rynku nieruchomości	7
2. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny	9
IV. Określenie wartości przedmiotowej nieruchomości	10
1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych	10
2. Ustalenie cech rynkowych i ich wpływu na ceny transakcyjne	10
3. Charakterystyka nieruchomości porównawczych	11
4. Określenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości – działki o nr ewidencyjnym 141/8 i 141/15	12
V. Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem	13
VI. Klauzule i ograniczenia.....	14
VII. Załączniki	14

I. Podstawy formalno – prawne opracowania

1. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem operatu szacunkowego jest nieruchomość gruntowa niezabudowana, dla której prowadzona jest Księga Wieczysta nr LU1P/00041234/3 przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Puławach. Nieruchomość składa się z działek ewidencyjnych nr 141/8 i 141/15, położonych w m. Jaroszyn, gm. Puławy, powiat puławski, województwo lubelskie.

Zakres wyceny obejmuje prawo własności do przedmiotowej nieruchomości gruntowej należący do P. Henryka Mizaka w upadłości.

2. Cel opracowania

Celem wyceny jest przeprowadzenie postępowania upadłościowego P. Henryka Mizaka w upadłości.

3. Podstawy opracowania

3.1. Podstawa formalna

Zleceniodawca: Syndyk Masy Upadłości P. Henryka Mizaka
ul. Narutowicza 55/6, 20-016 Lublin

Zleceńbiorca: Biuro Wyceny Nieruchomości Anna Niewęglowska
ul. Racławicka 3/42, 21-040 Świdnik, NIP: 9462715761

3.2. Podstawy prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1077, 1080),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. 2023 r. poz. 1832)

3.3. Podstawy metodologiczne

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) – NI „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”

3.4. Źródła danych merytorycznych

- księga wieczysta nr LU1P/00041234/3 prowadzona przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Puławach,
- oględziny nieruchomości przeprowadzone dnia 06.10.2025 r.;
- uproszczony wypis z rejestru gruntów z dnia 03.10.2025 r.,
- uproszczony wypis z rejestru gruntów z dnia 08.10.2025 r.,
- wydruk mapy ewidencyjnej z dnia 28.10.2025 r.,
- akty notarialne transakcji kupna-sprzedaży odnotowanych na lokalnym rynku nieruchomości niezabudowanych w okresie czasu 2024 r. – 2025 r.,
- zaświadczenie wydane dnia 21.10.2025 r. przez Wójta Gminy Puławy dot. działek niezabudowanych nr 141/8 i 141/15,

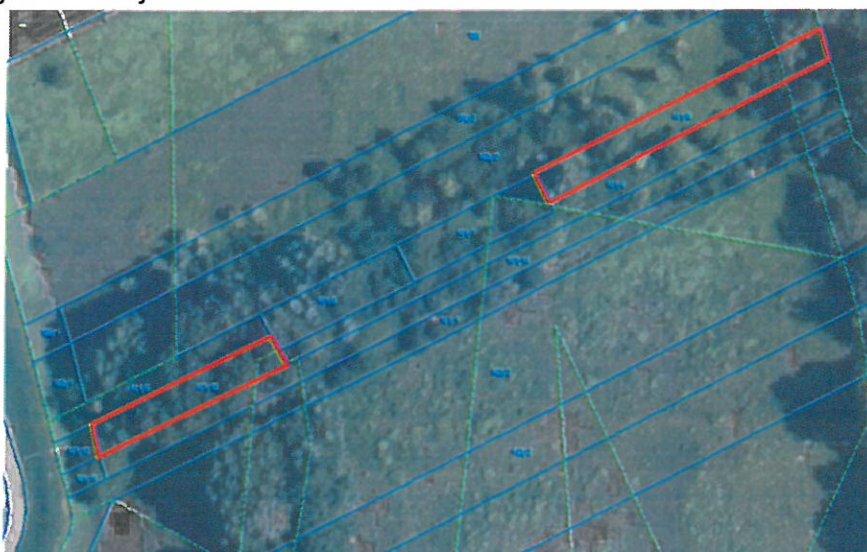
Nr działki	Oznaczenie	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW
141/8	LsIV – lasy RIIIb – grunty orne	0,01 0,07	0,08	LU1P/00041234/3
141/15	N – nieużytki RIIIb – grunty orne	0,0038 0,0519	0,0557	LU1P/00041234/3
Razem powierzchnia działek:			0,1357	

2. Charakterystyka nieruchomości wycenianej

a) Stan otoczenia nieruchomości

Nieruchomość gruntowa składająca się z działek o nr ew. 141/8 i 141/15, obręb 0024 Jaroszyn, zlokalizowana jest w m. Jaroszyn, gm. Puławy, powiat puławski, województwo lubelskie.

Miejscowość Jaroszyn zlokalizowana jest w zachodniej części gminy Puławy, w odległości ok. 4 km od centrum miasta Puławy – stanowiącego najbliższy ośrodek administracyjny, handlowy i usługowy. Dojazd do miejscowości Jaroszyn odbywa się drogą gminną o nawierzchni utwardzonej, miejscowość posiada bezpośredni dostęp do drogi wojewódzkiej nr 874.



Przedmiotowe działki położone są w bezpośrednim sąsiedztwie doliny rzeki Wisła. Działki zlokalizowane są po zewnętrznej stronie wału przeciwpowodziowego, w pasie terenu ograniczonym od wschodu korytem rzeki Wisła. Położenie za wałem oznacza, iż działki znajdują się w obszarze narażonym potencjalnie na okresowe zalewanie w przypadku wezbrań rzeki.

Bezpośrednie otoczenie przedmiotowych nieruchomości stanowią tereny zieleni naturalnej, zakrzewienia i zadrzewienia nadrzeczne, a także działki rolne oraz łąki i nieużytki porośnięte roślinnością trawiastą. W dalszym sąsiedztwie występują tereny użytkowane rolniczo – głównie grunty orne oraz zabudowa zagrodowa.

Nieruchomości znajdują się w obrębie wiejskim m. Jaroszyn, która ma charakter wsi rolniczej o rozproszonej zabudowie. Wzdłuż drogi gminnej przebiegającej przez

miejscowość występuje zabudowa siedliskowa oraz mieszkaniowa jednorodzinna przeplatana gruntami ornymi i łąkami.

Dojazd do nieruchomości odbywa się drogą gminną prowadzącą wzdłuż wału przeciwpowodziowego. Działki nie posiadają urządnego zjazdu z drogi gminnej w bezpośrednim sąsiedztwie – najbliższe ogólnodostępne wjazdy za wał przeciwpowodziowy zlokalizowane w odległości ok. 300 m od działki nr 141/15.

b) Stan zagospodarowania nieruchomości

Działki o nr ew. 141/8 i 141/15 są niezabudowane, niezagospodarowane, nieuprawiane, częściowo zadrzewione. Przedmiotowe działki zlokalizowane są w sąsiedztwie zadrzewień porastających dolinę rzeki Wisły oraz łąk i terenów rolnych. Otoczenie działek stanowi głównie roślinność oraz skupiska drzew charakterystycznych dla nadrzecznych terenów zalewowych.

Klasa bonitacji gruntu:

Nr działki:	Klasa gruntu:	Powierzchnia:
141/8	RIIIb	0,0519
	N	0,0038
141/15	RIIIb	0,07
	LsIV	0,01

c) Dojazd i dostępność komunikacyjna

Dojazd do działki o nr ew. 141/8 odbywa się drogą gminną o nawierzchni asfaltowej, następnie konieczny jest wjazd za wał przeciwpowodziowy jednym z ogólnodostępnych wjazdów zlokalizowanych w odległości ok. 300 m od działki nr 141/15. Brak bezpośredniego dojazdu z drogi publicznej oraz drogi bezpośredniego dostępu do działki.

Dojazd do działki o nr ew. 141/15 odbywa się drogą gminną o nawierzchni asfaltowej, następnie konieczny jest wjazd za wał przeciwpowodziowy jednym z ogólnodostępnych wjazdów zlokalizowanym w odległości ok. 300 m od przedmiotowej działki. Brak bezpośredniego dojazdu z drogi publicznej oraz bezpośredniego dostępu do działki – działka znajduje się bezpośrednio za pasem działki 141/10.

d) Kształt i konfiguracja terenu

Działka ewidencyjna o numerze 141/8 posiada dość regularny kształt, zbliżony do prostokąta o bokach ok. 9,6 m x 60 m. Powierzchnia działki 800 m². Działka z niewielkim spadkiem terenu w kierunku Wisły.

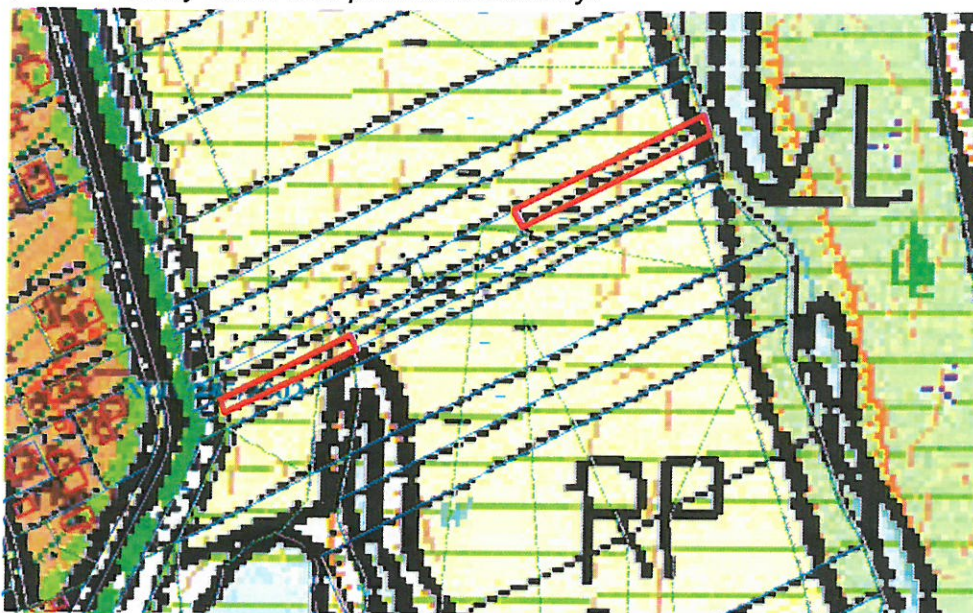
Działka ewidencyjna o numerze 141/15 posiada dość regularny kształt, zbliżony do prostokąta o bokach ok. 8,9 m x 91,3 m. Powierzchnia działki 557 m². Działka z niewielkim spadkiem terenu w kierunku Wisły.



3. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z Uchwałą nr XLIV/285/2002 Rady Gminy Puławy z dnia 13 września 2002 r. w sprawie uchwalenia I etapu zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Puławy przedmiotowe działki ewidencyjne o nr 141/8 i 141/15 znajdują się na terenie oznaczonym symbolem

- „RP” – *tereny rolne bez prawa zabudowy*.



III. Przedstawienie sposobu wyceny

1. Założenia do wyceny i analiza rynku nieruchomości

W procesie wyceny przeprowadzono analizę rynku nieruchomości, stosownie do postanowień § 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832) w sprawie wyceny nieruchomości. Biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny oraz dostępność danych transakcyjnych dla potrzeb wyceny określono wiarygodny pod względem rodzajowym i obszarowym rynek oraz wyznaczono okres jego analizy.

Rodzaj rynku:

Z racji przeznaczenia oraz sposobu użytkowania przedmiotowych nieruchomości przeanalizowano rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod tereny rolne bez prawa zabudowy (RP).

Analizowano wyłącznie transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości będących przedmiotem prawa własności, które uznano za transakcje zawarte na warunkach rynkowych – odrzucono wszelkie dane transakcyjne dotyczące transakcji zawartych w szczególnych warunkach.

Obszar rynku:

Obszar badania rynku: lokalny – miejscowości położone na terenie gminy Puławy, obszary zlokalizowane w bezpośrednim pobliżu rzeki Wisły.

Okres monitorowania cen:

Okres monitorowania cen: styczeń 2024 r. – październik 2025 r.

Analiza rynku nieruchomości:

Gmina Puławy położona jest częściowo na styku doliny środkowej Wisły oraz Wzniesień Południowo-Mazowieckich (Równina Radomska). Tereny przy samej Wiśle posiadają cechy typowe dla dolin rzecznych: możliwość okresowego oddziaływania wód (np. obszary zalewowe), co dla nieruchomości rolnych jest istotnym czynnikiem ryzyka. Użytki rolne w gminie stanowią mniej niż 50% powierzchni gminy, przy czym grunty orne to ok. 37%. W bezpośrednim sąsiedztwie Wisły mogą występować tereny zalewowe lub o ograniczonym dopuszczeniu zabudowy (np. ochrona przeciwpowodziowa, walory przyrodnicze). To wpływa na atrakcyjność i możliwość inwestycyjną gruntu. Lokalizacja blisko rzeki i w strefie przyrodniczej może w pewnych przypadkach podnosić wartość (np. pod rekreację, siedlisko), ale dla typowego gruntu rolnego wprowadza ryzyko oraz ograniczenia, co wpływa na wartość nieruchomości. Widoczny jest rozrzut cen transakcyjnych w zależności od: szczegółowego przeznaczenia planistycznego, lokalizacji (odległość od rzeki) czy klasy gruntów. Rynek nieruchomości rolnych w gminie Puławy, zwłaszcza tych położonych bezpośrednio przy Wiśle, cechuje się dużym rozrzutem wartości – od typowych gruntów rolnych o bardzo niskich cenach, po grunty o wysokim potencjale inwestycyjnym. Kluczowe znaczenie ma przeznaczenie planistyczne, możliwość zabudowy, lokalizacja przy rzece, infrastruktura oraz ryzyka związane z terenem przyrzecznym.

W celu wyceny nieruchomości przeanalizowano dane transakcyjne pochodzące z rynku lokalnego odnotowane w ostatnim półtora roku poprzedzającym datę wyceny. Jako jednostkę porównawczą przyjęto **1 m² powierzchni działki**.

Ceny transakcyjne na analizowanym rynku są dość rozbieżne - w przedziale ok. 4 – 17 m² działki.

Na podstawie danych z zawartych transakcji kupna-sprzedaży ustalono cechy wpływające na wartość nieruchomości:

- szczegółowa lokalizacja nieruchomości,
- wskaźnik bonitacji gleby,
- powierzchnia działki, kształt i konfiguracja działki,

- stan zagospodarowania,
- dojazd do działki.

Cechy rynkowe oraz ich wagi ustalono na podstawie analizy rynku lokalnego.

Na podstawie przeanalizowanego zbioru nieruchomości podobnych oraz transakcji występujących na badanym rynku lokalnym w badanym okresie czasu nie stwierdzono występującego jednoznacznego wzrostu lub spadku cen transakcyjnych, stąd cen jednostkowych nie aktualizowano na dzień wyceny.

2. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny

Zgodnie z art. 154 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1077, 1080):

1. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. 2. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. 3. W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia ogólnego planu gminy.

W celu określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

Powyższe ma umocowanie w art. 153 ust. 1. Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1077, 1080): który stanowi, że *podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu.*

Według Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. 2023 r. poz. 1832):

§ 8 ust. 1 Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach.

IV. Określenie wartości przedmiotowej nieruchomości

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych

Na podstawie analizy transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości, które miały miejsce w okresie styczeń 2024 r. – październik 2025 r. na analizowanym terenie, po odrzuceniu transakcji o cenach jednostkowych odbiegających znacznie od średniej, do porównań przyjęto zbiór składający się z transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych:

Lp.	Data	Lokalizacja	Uzyskana cena [zł]	Powierzchnia gruntu [m ²]	Cena jedn. [zł/m ²]
1	18.06.2025	gm. Puławy ob. Gołęb	13 000,00	3046	4,27
2	07.05.2025	gm. Puławy ob. Gołęb	43 000,00	8406	5,12
3	15.04.2025	gm. Puławy ob. Góra Puławska	13 000,00	1213	10,72
4	10.02.2025	gm. Puławy ob. Gołęb	40 000,00	2485	16,10
5	23.05.2024	gm. Puławy ob. Bronowice	25 000,00	5500	4,55

W zbiorze nieruchomości podobnych określono:

$$C_{\max} = 16,10 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\min} = 4,27 \text{ zł/m}^2$$

$$\Delta C = 11,83 \text{ zł/m}^2$$

2. Ustalenie cech rynkowych i ich wpływu na ceny transakcyjne

Nieruchomości przyjęte do porównań posiadają cechy podobne lub takie same jak działka wyceniana, m.in. pod względem: ogólnej lokalizacji, stanu prawnego, cech fizycznych nieruchomości, przeznaczenia w MPZP. Analiza zachowań rynku lokalnego pozwoliła wyselekcjonować cechy, które mają wpływ na wartość rynkową nieruchomości. Dla potrzeb wyceny, w ramach wyodrębnionych cech rynkowych przyjęto następującą skalę ocen:

Lp.	Rodzaj cechy	Charakterystyka
1	Szczegółowa lokalizacja nieruchomości	(1) Korzystna – położenie w pobliżu zabudowy mieszkaniowej, lokalizacja w pobliżu rzeki, za wałami przeciwpowodziowymi (niewielkie ryzyko zalewania działki), (0,5) Przeciętna – ocena pośrednia, położenie w sąsiedztwie głównie działek niezabudowanych oraz rozproszonej zabudowy mieszkaniowej, w niewielkiej odległości od rzeki, (0) Gorsza – położenie wśród działek niezabudowanych, bezpośrednio przy rzece/0 tereny potencjalnie okresowo zalewane
2	Wskaźnik bonitacji gleby	(1) Dobra – klasy bonitacji przeważająco III (0,5) Przeciętna – klasy bonitacji przeważająco IV– V, (0) Gorsza- klasy bonitacji przeważająco V lub VI/nieużytki

3	Powierzchnia działki, kształt i konfiguracja działki	(1) B. dobre – powierzchnia w przedziale 6000 - 8000 m ² / kształt regularny, teren dość płaski, (0,5) Dobre – powierzchnia w przedziale 2000-5000 m ² / kształt dość regularny/ teren ze spadkami, (0) Gorsze – powierzchnia poniżej 2000 m ² lub powyżej 8000 m ² / teren ze znacznym spadkiem / kształt mocno wydłużony
4	Dojazd do nieruchomości	(1) B. dobry – dojazd bezpośredni drogą utwardzoną asfaltem, (0,5) Dobry – dojazd nieutwardzony, (0) Gorszy – droga bardzo wyboista/ dojazd utrudniony/ brak bezpośredniego dojazdu
5	Stan zagospodarowania	(1) B. dobry – działka zadbane, uprawiana rolniczo, (0,5) Dobry – działka częściowo zagospodarowana, (0) Gorszy – działka zaniedbana, niezagospodarowana, nieuprawiana rolniczo.

Określenie wag cech rynkowych oraz wielkości poprawek:

Nr cechy	Rodzaj cechy rynkowej	Udział cechy (waga %)	Zakres kwotowy (zł/m ²)
1	Szczegółowa lokalizacja nieruchomości	30	3,55
2	Wskaźnik bonitacji gleby	25	2,96
3	Powierzchnia działki, kształt i konfiguracja działki	20	2,37
4	Dojazd do nieruchomości	15	1,77
5	Stan zagospodarowania	10	1,18
Razem:		100	11,83

3. Charakterystyka nieruchomości porównawczych

Do szczegółowych porównań przyjęto nieruchomości nr 2, 3 i 5.

Nieruchomość nr 2 „A”:

Nieruchomość sprzedana dnia 07.05.2025 r. za cenę transakcyjną 43 000 zł, składająca się z trzech działek niezabudowanych. Działki położone w ob. Gołąb (gm. Puławy), wśród innych działek niezabudowanych rolnych, w pobliżu rzeki Wisły – ocena lokalizacji gorsza (0). Działki o IV i V klasie bonitacji gleby w przeważającej części ocena przeciętna (0,5). Łączna powierzchnia działek 8406 m², teren dość płaski – ocena gorsza (0), teren niezagospodarowany – ocena gorsza (0). Brak bezpośredniego dojazdu - ocena gorsza (0).

Cena jednostkowa nieruchomości wynosi **5,12 zł/m²** działki.

Nieruchomość nr 3 „B”:

Nieruchomość sprzedana dnia 15.04.2025 r. za cenę transakcyjną 13 000 zł, składająca się z działki niezabudowanej. Działka położona w ob. Góra Puławska (gm. Puławy), wśród innych działek niezabudowanych rolnych, pojedynczej zabudowy zagrodowej, w odległości ok. 80 m od rzeki Wisły, za wałem przeciwpowodziowym – ocena lokalizacji przeciętna (0,5). Działka o IV klasie bonitacji gleby w przeważającej

części - ocena przeciętna (0,5). Powierzchnia działki 1213 m², teren dość płaski – ocena gorsza (0), teren niezagospodarowany, częściowo porośnięty drzewami – ocena gorsza (0). Dojazd do działki drogą gruntową - ocena przeciętna (0,5).

Cena jednostkowa nieruchomości wynosi **10,72 zł/m²** działki.

Nieruchomość nr 5 „C”:

Nieruchomość sprzedana dnia 23.05.2024 r. za cenę transakcyjną 25 000 zł, składająca się z działki niezabudowanej. Działka położona w ob. Bronowice (gm. Puławy), wśród innych działek niezabudowanych rolnych, w niewielkiej odległości od rzeki Wisły – ocena lokalizacji gorsza (0). Działka o klasie bonitacji gleby III i IV - ocena przeciętna (0,5). Powierzchnia działki 5500 m², działka o mocno wydłużonym kształcie – ocena gorsza (0), teren niezagospodarowany, częściowo porośnięty drzewami – ocena gorsza (0). Brak bezpośredniego dojazdu - ocena gorsza (0).

Cena jednostkowa nieruchomości wynosi **4,55 zł/m²** działki.

4. Określenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości – działki o nr ewidencyjnym 141/8 i 141/15

Charakterystyka nieruchomości wycenianej w odniesieniu do przyjętych cech rynkowych:

Nieruchomość położona wśród działek niezabudowanych, w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Wisły - ocena lokalizacji gorsza (0). Działki o III klasie bonitacji w przeważającej części - ocena dobra (1). Działki o łącznej powierzchni 1357 m² – ocena gorsza (0). Działki niezagospodarowane, częściowo porośnięte drzewami – ocena gorsza (0). Brak bezpośredniego dojazdu - ocena gorsza (0).

Charakterystyka nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości porównawczych w odniesieniu do przyjętych ocen cech rynkowych:

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomości podobne		
			A	B	C
1	Szczegółowa lokalizacja nieruchomości	0	0	0,5	0
2	Wskaźnik bonitacji gleby	1	0,5	0,5	0,5
3	Powierzchnia działki, kształt i konfiguracja działki	0	0	0	0
4	Dojazd do nieruchomości	0	0	0,5	0
5	Stan zagospodarowania	0	0	0	0

Określenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości:

Cecha rynkowa	Udział cechy (%)	Zakres kwotowy (zł)	Poprawki kwotowe ze względu na różnice cech nieruchomości szacowanej i kolejnych nieruchomości przyjętych do porównań		
			A	B	C
Szczegółowa lokalizacja nieruchomości	30	3,55	-	-1,77	-
Wskaźnik bonitacji gleby	25	2,96	+1,48	+1,48	+1,48
Powierzchnia działki, kształt i konfiguracja działki	20	2,37	-	-	-
Dojazd do nieruchomości	15	1,77	-	-	-
Stan zagospodarowania	10	1,18	-	-0,89	-
Razem:	100	11,83	+1,48	-1,18	+1,48
Cena jednostkowa nieruchomości porównywanych (zł/m ²)			5,12	10,72	4,55
Skorygowana cena jednostkowa (zł/m ²)			6,59	9,53	6,02
Wartość jednostkowa wycenianej nieruchomości (zł/m ²)			7,38		
Powierzchnia gruntu (m ²)			1357		
Wartość nieruchomości (zł)			10 014,66 zł ≈ 10 015 zł		

Wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości składającej się z działek ewidencyjnych 141/8 i 141/15, położonych w m. Jaroszyn, gm. Puławy, powiat puławski, województwo lubelskie. dla której prowadzona jest Księga Wieczysta nr LU1P/00041234/3 oszacowano w wysokości 7,38 zł/m², co daje wartość rynkową:

W_R = 10 015 zł (słownie: *dziesięć tysięcy piętnaście złotych*)

V. Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem

W wyniku postępowania określono w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami, wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, dla której prowadzona jest Księga Wieczysta nr LU1P/00041234/3 przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Puławach. Nieruchomość składa się z działek ewidencyjnych nr 141/8 i 141/15, położonych w m. Jaroszyn, gm. Puławy, powiat puławski, województwo lubelskie.

Ceny transakcyjne nieruchomości podobnych, o przeznaczeniu pod tereny rolne bez prawa zabudowy są dość niskie, nie zaobserwowano tendencji stałej zmiany cen na analizowanym rynku nieruchomości. Przeciętne ceny transakcyjne dla nieruchomości podobnych zawierały się w przedziale ok. 4 – 17 zł/m² powierzchni działki.

Wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości oszacowano w wysokości:

W_R = 10 015 zł (słownie: dziesięć tysięcy piętnaście złotych)

Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości składającej się z działek nr 141/8 i 141/15 mieści się w przedziale cen transakcyjnych nieruchomości podobnych.

Przyjmuje się, że oszacowane wartości stanowią najbardziej prawdopodobną wartość możliwą do uzyskania w chwili sprzedaży w warunkach rynkowych.

VI. Klauzule i ograniczenia

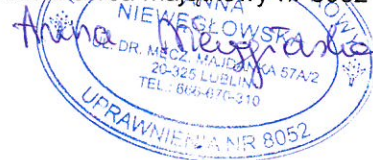
1. Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
2. Operat szacunkowy ani jego części nie mogą być powielane i wykorzystywane w innym celu niż określony w operacie. Za wykorzystanie opracowania do innych celów autor nie ponosi odpowiedzialności.
3. Operat szacunkowy pozostaje aktualny przez 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, o ile nie zajdą istotne zmiany uwarunkowań prawnych lub zmiany czynników, o których mowa w art. 154. Uogn.
4. Wartości określone w operacie szacunkowym określono bez uwzględniania kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat, w szczególności podatku VAT (wartość netto).
5. Oszacowane wartości nie uwzględniają wysokości hipotek obciążających nieruchomość.

VII. Załączniki

1. Serwis fotograficzny
2. Wydruk z Księgi Wieczystej nr LU1P/00041234/3
3. Uproszczony wypis z rejestru gruntów z dnia 03.10.2025 r. i 08.10.2025 r.
4. Wydruk mapy ewidencyjnej
5. Ubezpieczenie OC Rzecznawcy Majątkowego

Opracowanie:

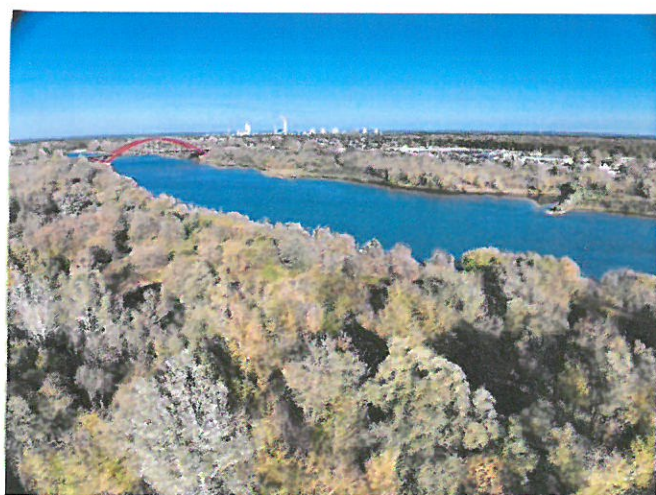
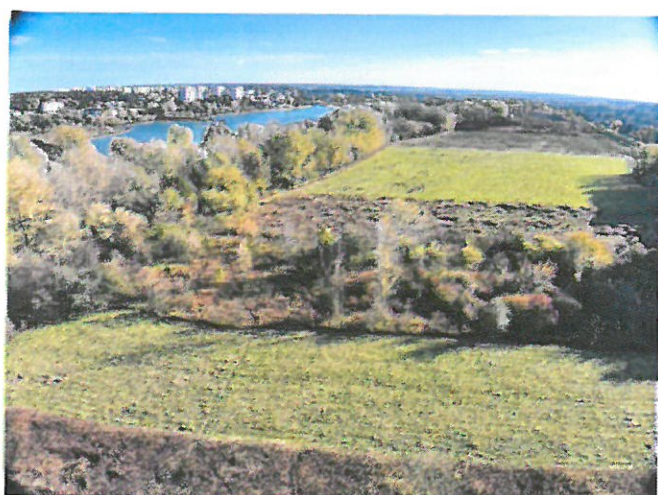
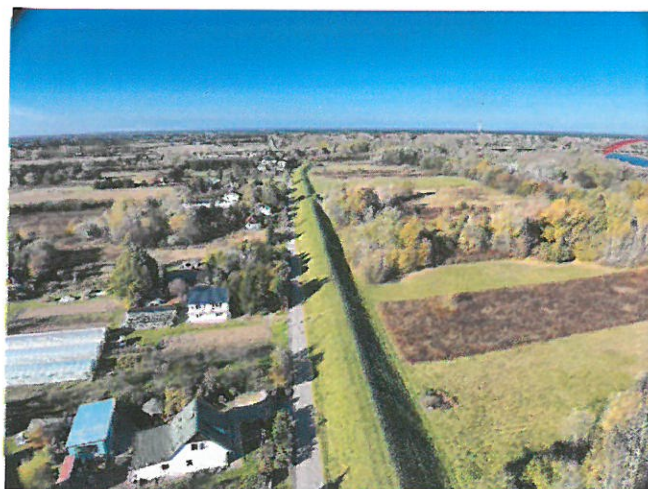
mgr inż. Anna Niewęglowska
rzecznawca majątkowy nr 8052



Świdnik, dnia 28.10.2025 r.

W związku z postanowieniami Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych – RODO) informujemy, że Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Biuro Wyceny Nieruchomości Anna Niewęglowska z siedzibą przy ul. Raclawickiej 3/42, 21-040 Świdnik. Dane osobowe przetwarzane są w zakresie określonym przepisami prawa lub dobrowolnie podanymi w związku z zainicjowanym kontaktem – w celu świadczenia przez nas usług, przekazywaniu informacji i komunikatów. Przysługuje Państwu prawo do wglądu, aktualizowania i poprawiania swoich danych oraz sprzeciwu i skargi do organu nadzoru.

SERWIS FOTOGRAFICZNY



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR LU1P/00041234/3, STAN Z DNIA 2025-09-23 15:26

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W PUŁAWACH, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - LU1P

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
-----------	------------	----------	-----------	----------

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	4	3

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki		141/3		1, 4
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	PUŁAWY, OPATKOWICE	
	Lp. 2.	2	LUBELSKIE, PUŁAWSKI, PUŁAWY, JAROSZYN	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę)		/ 00041067 /		
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki		141/8		1, 4
Identyfikator działki		061409_2.0024.141/8		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		0024, JAROSZYN		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	2	LUBELSKIE, PUŁAWSKI, PUŁAWY, JAROSZYN	
Sposób korzystania		R - GRUNTY ORNE		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę)		/ 00041067 /		

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	0,1400 HA	4

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
-------------------	--

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **LU1P/00041234/3**, STAN Z DNIA 2025-09-23 15:31

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W PUŁAWACH, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - LU1P

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR LU1P/00041234/3, STAN Z DNIA 2025-09-23 15:32

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W PUŁAWACH, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - LU1P

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
-----------	------------	----------	-----------	----------

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)		Lp. 1.	1	1 /1	2
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)		HENRYK MIZAK, FRANCISZEK, HELENA			
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)		Lp. 1.	1	1 /1	2
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)		MARIOLA MIZAK, JULIAN, KRYSZYNA			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	UMOWA DAROWIZNY, 1990-07-11; 1, 2 (tytuł aktu, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00003074/90/, 1990-07-11 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpisu, czy z urzędu)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **LU1P/00041234/3**, STAN Z DNIA 2025-09-23 15:32

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W PUŁAWACH, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - LU1P

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

BRAK WPISÓW

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **LU1P/00041234/3**, STAN Z DNIA 2025-09-23 15:33

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W PUŁAWACH, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - LU1P

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

BRAK WPISÓW

[Powrót](#)

STAROSTA PUŁAWSKI

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny GN.6621. : 18.824.2025

Województwo : lubelskie

Powiat : Puławy

Jednostka ewidencyjna : 061409_2 Puławy - gmina

Obręb : 0024 JAROSZYN

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2025-10-08

Jednostka rejestrowa : G.6

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	(małżeństwo) HENRYK MIZAK Rodzice:FRANCISZEK,HELENA JAROSZYN 21; 24-100 gm. PUŁAWY; MARIOLA MIZAK Rodzice:JULIAN,KRYSTYNA JAROSZYN 21; 24-100 gm. PUŁAWY;	Własność	1/1

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
141/15	JAROSZYN	nieużytki grunty orne	N R111b	0,0038 0,0519	0,0557	AN REP A 11457 LU1P/00041234/3

Id działki: 061409_2.0024.141/15

Razem powierzchnia działek :

0,0557 ha

Słownie : pięćset pięćdziesiąt siedem m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2025-10-08

Sporządził : Danuta Bartuzi

2025-10-08

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Signed by /
Podpisano przez:

Danuta Bartuzi

Date / Data:
2025-10-09 09:01

STAROSTA PUŁAWSKI

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny GN.6621. : 18.799.2025

Województwo : **lubelskie**

Powiat : **Puławy**

Jednostka ewidencyjna : **061409_2 Puławy - gmina**

Obręb : **0024 JAROSZYN**

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2025-10-03

Jednostka rejestrowa : **G.6**

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	(małżeństwo) HENRYK MIZAK Rodzice:FRANCISZEK,HELENA JAROSZYN 21; 24-100 gm. PUŁAWY; MARIOLA MIZAK Rodzice:JULIAN,KRYSTYNA JAROSZYN 21; 24-100 gm. PUŁAWY;	Własność	1/1

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
141/8	JAROSZYN	las grunty orne	LsIV Rlllb	0,01 0,07	0,08	AN REP A 11457 LU1P/00041234/3

Id działki: **061409_2.0024.141/8**

Razem powierzchnia działek :

0,08 ha

Słownie : osiem ar.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2025-10-03

Sporządził : Danuta Bartuzi

2025-10-03

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)



Signed by /
Podpisano przez:

Danuta Bartuzi

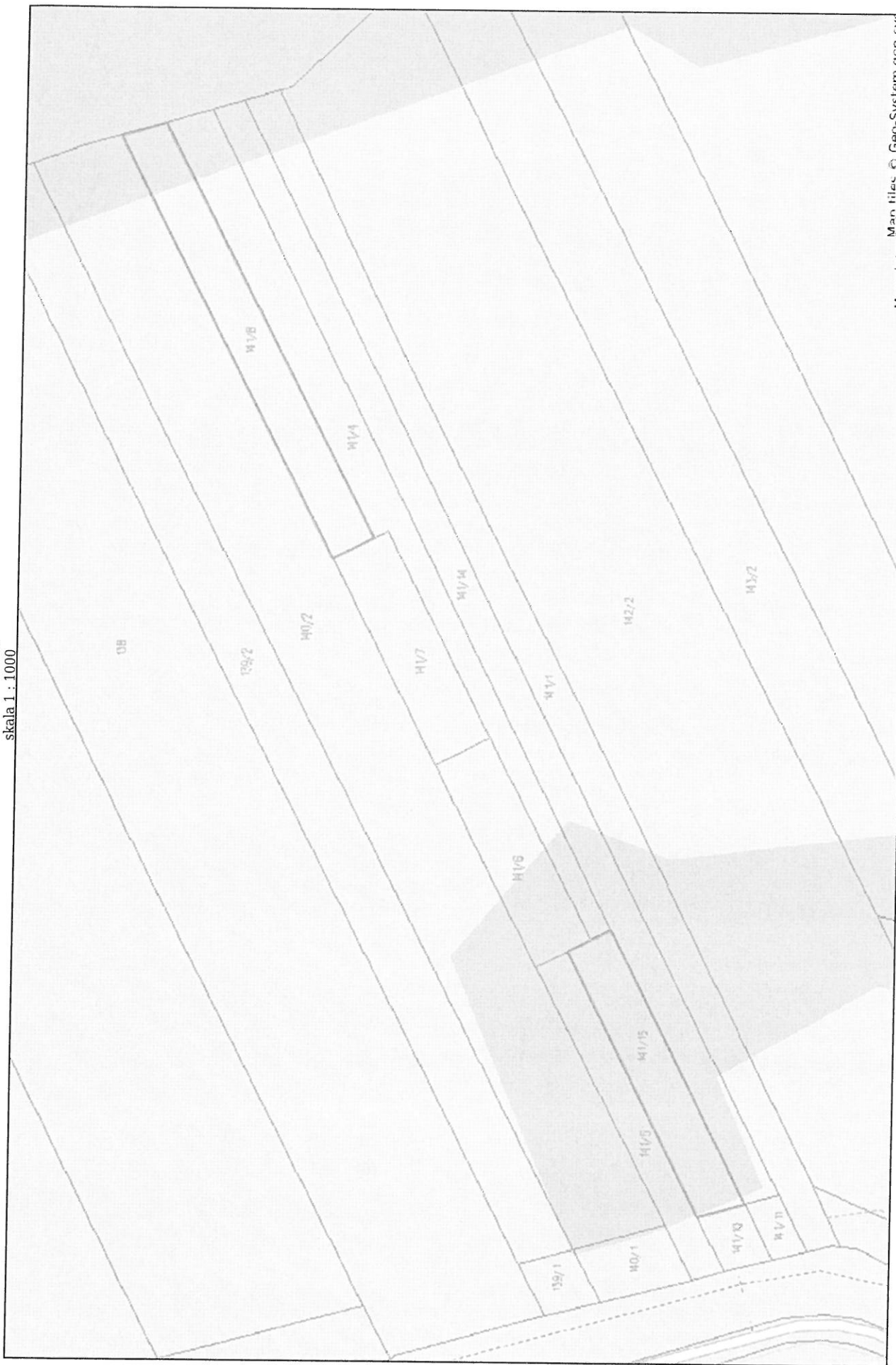
Date / Data:
2025-10-03 13:20



Puławy - System Informacji Przestrzennej

Gmina Puławy

skala 1 : 1000



Map tiles © OpenStreetMap contributors
Map data © OpenStreetMap contributors

Niniejszy wydruk nie stanowi dokumentu w rozumieniu przepisów prawa.
Wydrukowano w serwisie pulawy.e-mapa.net dnia 2025-10-28 23:13:49



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

**Biuro Wyceny Nieruchomości Anna
Niewęłowska**

21-040 Świdnik, Racławicka 3 / 42

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0018447

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: 15/04/2025 - 14/04/2026

na sumę gwarancyjną: 250 000 EUR

słownie: dwieście pięćdziesiąt tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 1 092.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

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