



## OPERAT SZACUNKOWY

**DOTYCZĄCA OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ  
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH ZABUDOWANYCH I NIEZABUDOWANYCH  
DO CELÓW POSTĘPOWANIA UPADŁOŚCIOWEGO  
sygn. akt LU1S/GUp-s/278/2026**

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dane rejestrowe gruntu                | <b>Nieruchomość 1</b> – działka nr 73 obr. 0020 Romanów o pow. 0,1800 ha, gm. Bychawa, pow. lubelski<br><b>Nieruchomość 2</b><br>- działka nr 124/1 obr. 0007 Nowy Radzic o pow. 2,2600 ha, gm. Spiczyn, pow. łęczyński<br>- działka nr 162/1 obr. 0007 Nowy Radzic o pow. 0,4700 ha, gm. Spiczyn, pow. łęczyński<br>- działka nr 413 obr. 0017 Stary Radzic o pow. 0,8400ha, gm. Ludwin, powiat łęczyński |
| Położenie                             | <b>Nieruchomość nr 1:</b> Romanów 10a, 23-100 Bychawa<br><b>Nieruchomość nr 2:</b><br>- Nowy Radzic, gm. Spiczyn, powiat łęczyński, woj. lubelskie<br>- Stary radzic, gm. Ludwin, powiat łęczyński, woj. lubelskie                                                                                                                                                                                         |
| Własność<br>(według stanu aktualnego) | <u><b>Nieruchomość 1</b></u><br>Sławomir Marek Karman – udział ¼<br><b>Barbara Karman – udział 1/2</b><br><u><b>Nieruchomość 2:</b></u><br><b>Barbara Karman – udział 1/3</b><br>Elżbieta Łukasik – udział 1/3<br>Andrzej Ślepskiak – udział 1/3                                                                                                                                                           |
| Numer księgi wieczystej               | <b>Nieruchomość 1</b> - LU11/00287662/1<br><b>Nieruchomość 2</b> - LU11/00146755/0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

Autor operatu:  
Rzecznik Majątkowy  
Jacek Winnicki

Nr uprawnień 6219

Jacek Winnicki  
Rzecznik Majątkowy (nr upr. 6219)  
ul. Rynek 28, 22-600 Tomaszów Lubelski  
tel. 690 607 546, email j.winnicki@emun.pl

Tomaszów Lubelski, dnia 01.07.2026r



Opinia dot. wartości rynkowej dwóch nieruchomości gruntowych w tym jednej zabudowanej  
Obr Romanów, gm. Bychawa, pow. lubelski, woj. lubelskie.  
Obr. Nowy Radzic gm. Spiczyn, powiat łęczyński, woj. lubelskie





## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

DOTYCZĄCEJ OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ  
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH ZABUDOWANYCH I NIZABUDOWANYCH  
DO CELÓW POSTĘPOWANIA UPADŁOŚCIOWEGO  
sygn. akt LU1S/GUp-s/278/2026

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1) dane identyfikujące nieruchomość</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Dane rejestrowe gruntu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Nieruchomość 1 – działka nr 73 obr. 0020 Romanów o pow. 0,1800 ha, gm. Bychawa, pow. lubelski<br>Nieruchomość 2:<br>- działka nr 124/1 obr. 0007 Nowy Radzic o pow. 2,2600 ha, gm. Spiczyn, pow. łęczyński<br>- działka nr 162/1 obr. 0007 Nowy Radzic o pow. 0,4700 ha, gm. Spiczyn, pow. łęczyński<br>- działka nr 413 obr. 0017 Stary Radzic o pow. 0,8400ha, gm. Ludwin, powiat łęczyński |
| Położenie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Nieruchomość nr 1: Romanów 10a , 23-100 Bychawa<br>Nieruchomość nr 2: Nowy Radzic , gm. Spiczyn                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Numer księgi wieczystej                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Nieruchomość 1 - LU1I/00287662/1<br>Nieruchomość 2 – LU1I/00146755/0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Składniki gruntu dz. nr 73                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Budynek mieszkalny czterokondygnacyjny o pow. zabudowy 122 m <sup>2</sup> o pow. użytkowej 154,47 m <sup>2</sup><br>Budynek gospodarczy o pow. zabudowy 68 m <sup>2</sup> ,<br>Budynek gospodarczy o pow. zabudowy 56 m <sup>2</sup><br>Budynek gospodarczy o pow. zabudowy 9 m <sup>2</sup> .                                                                                                |
| Składniki gruntu dz. nr 124/1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Budynek mieszkalny o pow. zabudowy 175m <sup>2</sup> , pow. użytkowej 140m <sup>2</sup><br>Budynek gospodarczy o pow. zabudowy 51 m <sup>2</sup> ,<br>Budynek gospodarczy o pow. zabudowy 189 m <sup>2</sup><br>Budynek gospodarczy o pow. zabudowy 110 m <sup>2</sup> ,                                                                                                                      |
| <b>2) dane identyfikujące właścicieli według stanu aktualnego</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Nieruchomość 1<br>Sławomir Marek Karman – udział ½<br>Barbara Karman – udział ½                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Nieruchomość 2:<br>Barbara Karman – udział 1/3<br>Elżbieta Łukasik – udział 1/3<br>Andrzej Siepsiak – udział 1/3                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>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</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Nieruchomość nr 1: Uchwała Nr XXVIII/216/2000 Rady Gminy Bychawa z dnia 25 maja 2000 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bychawa z późn. zmianami. <b>Przeznaczenie terenu:</b> trwałe użytki zielone<br>Nieruchomość nr 2:<br>Uchwała Nr XXX/174/10 Rady Gminy Spiczyn z dnia 2010-03-24 w sprawie zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Spiczyn<br>- dz. nr 124/1 – częściowo RP – tereny upraw polowych, częściowo MR, ML – mieszkalnictwo rolnicze wraz z mieszkalnictwem letniskowym<br>- dz. nr 162/1 – RP, RL – tereny upraw polowych z zielenią leśną<br>Uchwała nr XIII/170/03 1 Rady Gminy Ludwin z dnia 30 grudnia 2003 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Ludwin.<br>- dz. nr 413 – RZ – falki i pastwiska |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

Opinia dot. wartości rynkowej dwóch nieruchomości gruntowych w tym jednej zabudowanej  
Obr. Romanów, gm. Bychawa, pow. lubelski, woj. lubelskie.  
Obr. Nowy Radzic gm. Spiczyn, powiat łęczyński, woj. lubelskie

*JW*



**4) sposób korzystania z nieruchomości;**

- działka nr 73 - grunt zabudowany budynkiem mieszkalnym oraz zabudową gospodarczą
- działka nr 124/1 - grunt częściowo zabudowany, częściowo użytkowany rolniczo
- działka nr 162/1 - grunt zadrzewiony
- działka nr 413 - grunt niezabudowany, obejmujący grunty zadrzewione i zakrzewione, łąki trwałe oraz grunty pod rowami

**5) katalog praw podlegających wycenie wraz z ich wartością**

|                                                                                                             |                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Oszacowana wartość rynkowa w prawie własności nieruchomości nr 1                                            | <b>411 590 zł</b><br>(słownie: czterysta jedenaście tysięcy pięćset dziewięćdziesiąt zł)    |
| Oszacowana wartość rynkowa w prawie własności nieruchomości nr 1 dla sprzedaży wymuszonej                   | <b>308 690 zł</b><br>(słownie: trzysta osiem tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt złotych)     |
| Oszacowana wartość rynkowa prawa własności nieruchomości nr 2 w udziale 1/3 części                          | <b>137 980 zł</b><br>(słownie: sto trzydzieści siedem tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt zł) |
| Oszacowana wartość rynkowa prawa własności nieruchomości nr 2 w udziale 1/3 części dla sprzedaży wymuszonej | <b>104 070 zł</b><br>(słownie: sto cztery tysiące siedemdziesiąt zł)                        |

Jacek Winnicki  
Rzecznik Majątkowy (nr upr. 6219)  
Budynek w Zakładzie Wyceny Nieruchomości  
ul. Sędziów Drógowskich 1A, 22-600 Tomaszów Lubelski  
tel. 602 407 345, email: j.winnicki@emul.pl

Autor operatu:  
Rzecznik Majątkowy  
Jacek Winnicki  
Nr uprawnień 6219



Tomaszów Lubelski, dnia 01.07.2026r.

Opinia dot. wartości rynkowej dwóch nieruchomości gruntowych w tym jednej zabudowanej  
Obr. Romanów, gm. Bychawa, pow. lubelski, woj. lubelskie.  
Obr. Nowy Radzic gm. Spiczyn, powiat łęczyński, woj. lubelskie

**JW**



## I. PRZEDMIOT, ZAKRES WYCENY

### 1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny są dwie nieruchomości gruntowe:

- **Nieruchomość nr 1** - Działka nr 73 obr. 0020 Romanów o pow. 0,1800ha, zabudowana budynkiem mieszkalnym o pow. zabudowy 122 m<sup>2</sup> oraz trzema budynkami gospodarczymi o pow. zabudowy 68 m<sup>2</sup>, 56 m<sup>2</sup> i 9 m<sup>2</sup>. Dla nieruchomości Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, V Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr LU11/00287662/1. Nieruchomość położona w miejscowości Romanów 10A, gmina Bychawa, powiat lubelski.
- **Nieruchomość nr 2**
  - działka nr 124/1 obr. 0007 Nowy Radzic o pow. 2,2600 ha, zabudowana budynkiem mieszkalnym o pow. zabudowy 175 m<sup>2</sup> oraz trzema budynkami gospodarczymi o pow. zabudowy 51 m<sup>2</sup>, 189 m<sup>2</sup> i 110 m<sup>2</sup>, położona w miejscowości Nowy Radzic, gmina Spiczyn, powiat łęczyński;
  - działka nr 162/1 obr. 0007 Nowy Radzic o pow. 0,4700ha niezabudowana położona w miejscowości Nowy Radzic, gmina Spiczyn, powiat łęczyński;
  - działka nr 413 obr. 0017 Stary Radzic o pow. 0,8400ha niezabudowana położona w miejscowości Stary Radzic, gmina Ludwin, powiat łęczyński. Dla nieruchomości Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, V Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr LU11/00146755/0.

### 2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości opisanej w pkt 1.1 ppkt 1, tj. działki nr 73 obręb Romanów, gm. Bychawa, objętej księgą wieczystą nr LU11/00287662/1, w udziale 1/1, jako składnika majątku wspólnego małżonków wchodzącego do masy upadłości Barbary Karman.

W dziale II księgi wieczystej nr LU11/00287662/1 jako współwłaściciele nieruchomości ujawnieni są Sławomir Marek Karman oraz Barbara Karman w udziałach po 1/2 części. Udział ten wynika z aktualnego stanu ujawnionego w księdze wieczystej i określa formalny sposób wpisu prawa własności nieruchomości.

Dla potrzeb niniejszego operatu udział 1/2 ujawniony przy Barbarze Karman nie został jednak przyjęty jako zakres oszacowania nieruchomości nr 1. Przyjęto oszacowanie prawa własności w udziale 1/1, ponieważ z dokumentów postępowania upadłościowego, w szczególności ze zgłoszenia wierzytelności Sławomira Karmana, wynika, że nieruchomość w Romanowie stanowi składnik majątku wspólnego małżonków, a rozdzielność majątkowa orzeczona wyrokiem Sądu Rejonowego Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku z dnia 29 sierpnia 2025 r., sygn. akt IV RC 217/25, została wskazana jako bezskuteczna wobec masy upadłości.

Podstawę takiego przyjęcia stanowią art. 124 ust. 1 zdanie drugie i ust. 3 oraz art. 125 ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe.

Zgodnie z art. 124 ust. 1 zdanie drugie, jeżeli małżonkowie pozostawali w ustroju wspólności majątkowej, majątek wspólny małżonków wchodzi do masy upadłości, a jego podział jest niedopuszczalny. Małżonek upadłego nie dochodzi w takim przypadku wydzielenia udziału w nieruchomości, lecz może dochodzić należności z tytułu udziału w majątku wspólnym, zgłaszając tę wierzytelność syndykowi za pośrednictwem systemu



teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe (art. 124 ust. 3 ustawy). Niezależnie od powyższego, jeżeli rozdzielnosc majątkowa między małżonkami została ustanowiona na podstawie orzeczenia sądu w ciągu roku przed dniem złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości, jest ona bezskuteczna w stosunku do masy upadłości, chyba że pozew o jej ustanowienie został złożony co najmniej na dwa lata przed dniem złożenia tego wniosku (art. 125 ust. 1 ustawy). Skutkiem takiej bezskuteczności jest to, że – pomimo formalnego ustanowienia rozdzielnosci – na potrzeby postępowania upadłościowego majątek wspólny małżonków traktowany jest tak, jakby rozdzielnosc nie została ustanowiona, wobec czego wchodzi on do masy upadłości na zasadach określonych w art. 124.

W konsekwencji, pomimo ujawnienia w księdze wieczystej udziałów po 1/2 części, dla potrzeb niniejszej wyceny nieruchomości nr 1 została objęta oszacowaniem w zakresie prawa własności w udziale 1/1, jako składnik majątku wspólnego wchodzącego do masy upadłości Barbary Karman.

Zakres wyceny obejmuje ponadto określenie wartości rynkowej udziału wynoszącego 1/3 części w prawie własności nieruchomości opisanej w pkt 1.1 ppkt 2, obejmującej działki nr 124/1, 162/1 i 413, przysługującego upadłej Barbarze Karman.

## II. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości do celów postępowania upadłościowego. Sygn. akt LU15/GUp-s/278/2026

## 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 Barbary Karman, na rzecz biegłego sądowego, rzeczoznawcy majątkowego Jacka Winnickiego, (sygn. akt LU15/GUp-s/278/2026).

### 2. Podstawy prawne wyceny

- *Ustawa z dnia 21.08.1997r o gospodarce nieruchomościami – (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1145. 1222).*
- *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. 344, 1113, 1463, 1506, 1688 i 1762).*
- *Ustawa z dn. 23 kwietnia 1964r. Kodeks Cywilny (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 )*
- *Ustawa prawo upadłościowe z dnia 28 lutego 2003r.*
- *Ustawa z dn. 6 lipca 1982r o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2019 r. poz. 2204)*
- *Uchwała Nr XXVIII/216/2000 Rady Gminy Bychawa z dnia 25 maja 2000 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bychawa z późn. zmianami.*
- *Uchwała Nr XXX/174/10 Rady Gminy Spiczyn z dnia 2010-03-24 w sprawie zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Spiczyn*



- Uchwała nr XIII/170/03 1 Rady Gminy Ludwin z dnia 30 grudnia 2003 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Ludwin.

### 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 niejurysdykcyjne” red. A. Matan, Warszawa 2021,
- „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 17.06.2026 i 26.06.2026
- wypisy z rejestru gruntów
- Informacje uzyskane z Urzędu Gminy Bychawa, Urzędu Gminy Spiczyn i Urzędu Gminy Ludwin,
- przegląd transakcji rynku lokalnego na podstawie aktów notarialnych - Starostwo Powiatowe w Lublinie i Starostwo Powiatowe w Łęcznej
- 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                 | – 01.07.2026r.              |
| • Data, na którą określono aktualną wartość | – 01.07.2026r.              |
| • Data stanu nieruchomości                  | – 17.06.2026r i 26.06.2026r |
| • Data wizji lokalnej                       | – 17.06.2026r i 26.06.2026r |

### V. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

#### 1. Stan prawny

Stan prawny nieruchomości ustalony został na podstawie ksiąg wieczystych prowadzonych przez Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, V Wydział Ksiąg Wieczystych oraz na podstawie wypisu z rejestru gruntów

W toku badania KW nr LU11/00287662/1 na dzień 25.06.2026r., ustalono następujące informacje:

#### a) Dział I-O - Oznaczenie nieruchomości:

Lp. 1

- Numer działki: 73

Opinia dot. wartości rynkowej dwóch nieruchomości gruntowych w tym jednej zabudowanej  
Obr. Romanów, gm. Bychawa, pow. lubelski, woj. lubelskie.  
Obr. Nowy Radzic gm. Spiczyn, powiat łęczyński, woj. lubelskie

**JW**



- Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość): Lp. 1. 2 LUBELSKIE, LUBELSKI, BYCHAWA, ROMANÓW
- Sposób korzystania: R - GRUNTY ORNE
- Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar): LU1I / 00099338 / 6, 0,1800 HA
- Obszar całej nieruchomości: 0,1800 HA

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

**c) Dział II - Własność:**

- Sławomir Marek Karman (syn Stanisława i Balbiny, PESEL 64072311910) – udział 1/2,
- Barbara Karman (córka Jana i Jadwigi, PESEL 64052914180) – udział 1/2.

**d) Dział III - Prawa, roszczenia i ograniczenia:**

Lp. 1

- Numer wpisu: 3
- Rodzaj wpisu: OSTRZEŻENIE
- Treść wpisu: DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI DOŁĄCZONO POSTĘPOWANIE EGZEKUCYJNE W SPRAWIE KM 975/22.

Lp. 2

- Numer wpisu: 4
- Rodzaj wpisu: INNY WPIS
- Treść wpisu: DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI DOŁĄCZONO POSTĘPOWANIE EGZEKUCYJNE W SPRAWIE KM 1450/22 PROWADZONEJ PRZES KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM LUBLIN - WSCHÓD W LUBLINIE Z SIEDZIBĄ W ŚWIDNIKU WOJCIECHA PIŁATA.

Lp. 3

- Numer wpisu: 5
- Rodzaj wpisu: INNY WPIS
- Treść wpisu: DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI DOŁĄCZONO POSTĘPOWANIE EGZEKUCYJNE W SPRAWIE KM 1993/22 PROWADZONEJ PRZES KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM LUBLIN - WSCHÓD W LUBLINIE Z SIEDZIBĄ W ŚWIDNIKU WOJCIECHA PIŁATA.

Lp. 4

- Numer wpisu: 6
- Rodzaj wpisu: INNY WPIS
- Treść wpisu: DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI DOŁĄCZONO POSTĘPOWANIE EGZEKUCYJNE W SPRAWIE KM 1786/22 PROWADZONEJ PRZES KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM LUBLIN - WSCHÓD W LUBLINIE Z SIEDZIBĄ W ŚWIDNIKU WOJCIECHA PIŁATA.

Lp. 5

- Numer wpisu: 7
- Rodzaj wpisu: INNY WPIS
- Treść wpisu: DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI DOŁĄCZONO POSTĘPOWANIE EGZEKUCYJNE W SPRAWIE KM 345/22 PROWADZONEJ PRZES KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM LUBLIN - WSCHÓD W LUBLINIE Z SIEDZIBĄ W ŚWIDNIKU JACKA KANIĘ.

Lp. 6

Opinia dot. wartości rynkowej dwóch nieruchomości gruntowych w tym jednej zabudowanej  
Obr. Romanów, gm. Bychawa, pow. lubelski, woj. lubelskie.  
Obr. Nowy Radzic gm. Spiczyn, powiat łęczyński, woj. lubelskie

**JW**



- Numer wpisu: 8
- Rodzaj wpisu: INNY WPIS
- Treść wpisu: DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI DOŁĄCZONO POSTĘPOWANIE EGZEKUCYJNE W SPRAWIE KM 215/23 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM LUBLIN - WSCHÓD W LUBLINIE Z SIEDZIBĄ W ŚWIDNIKU WOJCIECHA PIŁATA.

Lp. 7

- Numer wpisu: 9
- Rodzaj wpisu: INNY WPIS
- Treść wpisu: DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI DOŁĄCZONO POSTĘPOWANIE EGZEKUCYJNE W SPRAWIE KM 107/23.

Lp. 8

- Numer wpisu: 10
- Rodzaj wpisu: INNY WPIS
- Treść wpisu: DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI DOŁĄCZONO POSTĘPOWANIE EGZEKUCYJNE W SPRAWIE KM 390/23 PROWADZONE PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM LUBLIN-WSCHÓD W LUBLINIE Z SIEDZIBĄ W ŚWIDNIKU JACKA KANIĘ.

Lp. 9

- Numer wpisu: 11
- Rodzaj wpisu: OSTRZEŻENIE
- Treść wpisu: ZAKAZ ZBYWANIA NIERUCHOMOŚCI NA CZAS TRWANIA POSTĘPOWANIA DO CZASU PRAWOMOCNEGO ZAKOŃCZENIA POSTĘPOWANIA W SPRAWIE.

Lp. 10

- Numer wpisu: 12
- Rodzaj wpisu: INNY WPIS
- Treść wpisu: DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z UDZIAŁU 1/2 NALEŻĄCEGO DO SŁAWOMIRA KARMANA DOŁĄCZONO POSTĘPOWANIE EGZEKUCYJNE W SPRAWIE KM 272/25 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM LUBLIN - WSCHÓD W LUBLINIE Z SIEDZIBĄ W ŚWIDNIKU WOJCIECHA PIŁATA.
- Nr podstawy wpisu: 19

Lp. 11

- Numer wpisu: 13
- Rodzaj wpisu: INNY WPIS
- Treść wpisu: UDZIAŁ 1/2 WE WSPÓŁWŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI, PRZYSŁUGUJĄCY SŁAWOMIROWI KARMAN (UDZIAŁ NR 1) ZOSTAŁ ZAJĘTY W TRYBIE POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO W ADMINISTRACJI W SPRAWIE NR 0611-SEE.7112.159502410.2026.JW PROWADZONEGO PRZEZ NACZELNIKA DRUGIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W LUBLINIE.

Lp. 12

- Numer wpisu: 14
- Rodzaj wpisu: INNY WPIS
- Treść wpisu: OGŁOSZONO UPADŁOŚĆ DŁUŻNIKA BARBARY KARMAN JAKO OSOBY FIZYCZNEJ NIEPROWADZĄCEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ.



**e) Dział IV - Hipoteka:**

Lp. 1

- Numer hipoteki (roszczenia): 1
- Rodzaj hipoteki (roszczenia): HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA
- Suma (słownie), waluta: 260000,00 (DWIEŚCIE SZEŚCZDZIESIĄT TYSIĘCY) ZŁ
- Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność): Lp. 1. 1 KREDYT, ODSETKI ORAZ INNE NALEŻNOŚCI
- Termin zapłaty: 2030-10-01
- Wierzyciel hipoteczny: Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON): Lp. 1. KREDYT BANK SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ W LUBLINIE FILIA 3, WARSZAWA, 00622896800314

Pomimo ujawnienia w dziale II księgi wieczystej nr LU11/00287662/1 współwłasności Sławomira Marka Karmana i Barbary Karman w udziałach po 1/2 części, dla potrzeb niniejszego operatu nieruchomości nr 1 została objęta oszacowaniem w zakresie prawa własności w udziale 1/1. Przyjęcie to wynika z dokumentów postępowania upadłościowego, w szczególności ze zgłoszenia wierzytelności Sławomira Karmana, w którym wskazano, że nieruchomość w Romanowie stanowi składnik majątku wspólnego małżonków wchodzącego do masy upadłości Barbary Karman. Podstawę takiego przyjęcia stanowią art. 124 ust. 1 i 3 oraz art. 125 ust. 1 ustawy Prawo upadłościowe. Powyższe nie zmienia treści wpisów ujawnionych w księdze wieczystej, lecz określa zakres oszacowania przyjęty dla potrzeb niniejszego postępowania upadłościowego.

Na podstawie wypisu z rejestru gruntów według stanu na dzień 17.06.2026 r. ustalono, iż przedmiotowa działka położona jest w obrębie 0020 Romanów, gmina Bychawa, powiat lubelski, województwo lubelskie.

**Własność:**

Sławomir Karman i Barbara Karman — własność na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej, udział 1/1.

| Nr działki | Położenie | Opis użytku                                                                                       | Oznaczenie użytku                 | Pow. użytku [ha]                     | Pow. działki [ha] | Nr KW           |
|------------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------|-----------------|
| 73         | Romanów   | Grunty rolne zabudowane<br>Grunty rolne zabudowane<br>Grunty rolne zabudowane<br>Pastwiska trwałe | Br-PsV<br>Br-RIVb<br>Br-RV<br>PsV | 0,0500<br>0,0400<br>0,0700<br>0,0200 | 0,1800            | LU11/00287662/1 |

Dane zawarte w księdze wieczystej oraz w wypisie z rejestru gruntów nie są w pełni zgodne w zakresie oznaczenia prawa własności. Niezgodność dotyczy własności. Pomiędzy współwłaścicielami ustanowiona została rozdzielnosc majątkowa małżeńska (wyrok Sądu Rejonowego Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, IV Wydział Rodzinny i Nieletnich, sygn. akt IV RC 217/25 z dnia 29.08.2025 r.). W księdze wieczystej nr LU11/00287662/1 ujawniono udziały po 1/2 części na rzecz Sławomira Marka Karmana i Barbary Karman, natomiast z wypisu z rejestru gruntów wynika oznaczenie nieruchomości jako objętej wspólnością małżeńską.

Opinia dot. wartości rynkowej dwóch nieruchomości gruntowych w tym jednej zabudowanej  
Obr. Romanów, gm. Bychawa, pow. lubelski, woj. lubelskie.  
Obr. Nowy Radzic gm. Spiczyn, powiat łęczyński, woj. lubelskie

**JW**



Dla potrzeb niniejszej wyceny, na podstawie dokumentów postępowania upadłościowego oraz art. 124 ust. 1 i 3 i art. 125 ust. 1 ustawy Prawo upadłościowe, nieruchomość nr 1 przyjęto do oszacowania w zakresie prawa własności w udziale 1/1, jako składnik majątku wspólnego wchodzący do masy upadłości Barbary Karman.

W toku badania KW nr LU11/00146755/0 na dzień 25.06.2026r., ustalono następujące informacje:

**a) Dział I-O - Oznaczenie nieruchomości:**

Lp. 1

- Numer działki: 124/1
- Położenie (numer porządkowy / gmina, miejscowość): Lp. 1. 1 SPICZYN, RADZIC NOWY; Lp. 2. 2 LUDWIN, RADZIC STARY
- Nr podstawy wpisu: 1

Lp. 2

- Numer działki: 162/1
- Położenie (numer porządkowy / gmina, miejscowość): Lp. 1. 1 SPICZYN, RADZIC NOWY; Lp. 2. 2 LUDWIN, RADZIC STARY
- Sposób korzystania: R - GRUNTY ORNE
- Nr podstawy wpisu: 1

Lp. 3

- Numer działki: 413
- Położenie (numer porządkowy / gmina, miejscowość): Lp. 1. 1 SPICZYN, RADZIC NOWY; Lp. 2. 2 LUDWIN, RADZIC STARY
- Nr podstawy wpisu: 1
- Obszar całej nieruchomości: 3,5700 HA
- Nr podstawy wpisu: 7, 8

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

**c) Dział II - Własność:**

Właściciele

Lp. 1

- Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności): Lp. 1. 1; 1/3;
- Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki): ANDRZEJ SIEPSIAK, JAN, JADWIGA
- Nr podstawy wpisu: 2, 3, 4

Lp. 2

- Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności): Lp. 1. 2; 1/3;
- Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki): BARBARA KARMAN, JAN, JADWIGA
- Nr podstawy wpisu: 2, 3, 4

Lp. 3

- Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności): Lp. 1. 3; 1/3;



- Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki): ELŻBIETA ŁUKASIK, JAN, JADWIGA
- Nr podstawy wpisu: 2, 3, 4

**d) Dział III - Prawa, roszczenia i ograniczenia:**

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

- DZ. KW. / LU15 / 13564 / 26 / 1 - 2026-06-16, 12:20:12 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

Lp. 1

- Numer wpisu: 1
- Rodzaj wpisu: OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE
- Treść wpisu: NIEODPŁATNA DOŻYWOTNIA SŁUŻEBNOŚĆ OSOBISTA POLEGAJĄCA NA PRAWIE MIESZKANIA W DWÓCH IZBACH DOMU MIESZKALNEGO OD STRONY POŁUDNIOWEJ I KORZYSTANIA Z 1/2 CZĘŚCI BUDYNKÓW GOSPODARCZYCH
- Przedmiot wykonywania: DWIE IZBY DOMU MIESZKALNEGO OD STRONY POŁUDNIOWEJ, 1/2 CZĘŚCI BUDYNKÓW GOSPODARCZYCH
- Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko): Lp. 1. JAN SIEPSIAK; Lp. 2. JADWIGA SIEPSIAK
- Nr podstawy wpisu: 4

Lp. 2

- Numer wpisu: 2
- Rodzaj wpisu: OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE
- Treść wpisu: UŻYTKOWANIE 30 ARÓW GRUNTU W DZIAŁCE NR 124/1 W MIEJSCU JEDNORAZOWO WYBRANYM
- Przedmiot wykonywania: 30 ARÓW GRUNTU W DZIAŁCE NR 124/1
- Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko): Lp. 1. JAN SIEPSIAK; Lp. 2. JADWIGA SIEPSIAK
- Nr podstawy wpisu: 4

**e) Dział IV - Hipoteka: BRAK WPISÓW**

Na podstawie wypisu z rejestru gruntów wg stanu na dzień 11.06.2026r ustalono, iż przedmiotowa działka położona jest w obrębie 0007 Nowy Radzic, gmina Spiczyn, pow. łęczyński, woj. lubelskie

Własność:

- Barbara Karman – udział 1/3
- Elżbieta Łukasik – udział 1/3
- Andrzej Siepsiak – udział 1/3



| Nr działki | Położenie   | Opis użytku                                                                                                                                                                           | Oznaczenie użytku                                                    | Pow. użytku [ha]                                                             | Pow. działki [ha] | Nr KW           |
|------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------|
| 124/1      | Nowy Radzic | Grunty rolne zabudowane<br>Grunty rolne zabudowane<br>Lasy<br>Grunty zadrz i zakrz na uż. rolnych<br>Grunty zadrz i zakrz na uż. rolnych<br>Grunty orne<br>Grunty orne<br>Grunty orne | Br-RIVb<br>Br-RV<br>LsIV<br>Lzr-RIVb<br>Lzr-RV<br>RIVa<br>RIVb<br>RV | 0,0500<br>0,1500<br>0,1900<br>0,2000<br>0,0500<br>0,2200<br>1,0000<br>0,4000 | 2,2600            | LU11/00146755/0 |
| 162/1      | Nowy Radzic | Grunty zadrz i zakrz na uż. rolnych<br>Grunty zadrz i zakrz na uż. rolnych<br>Grunty zadrz i zakrz na uż. rolnych                                                                     | Lzr-RIVa<br>Lzr-RIVb<br>Lzr-RV                                       | 0,2800<br>0,0800<br>0,1100                                                   | 0,4700            | LU11/00146755/0 |

Na podstawie wypisu z rejestru gruntów wg stanu na dzień 26.06.2026r ustalono, iż przedmiotowa działka położona jest w obrębie 0017 Stary Radzic, gmina Ludwin, pow. łęczyński, woj. lubelskie

Własność:

- Barbara Karman – udział 1/3
- Elżbieta Łukasik – udział 1/3
- Andrzej Siepsiak – udział 1/3

|     |  |                                                                                              |                                       |                                      |        |  |
|-----|--|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|--------|--|
| 413 |  | Grunty zadrz i zakrz<br>łąki trwałe<br>łąki trwałe<br>Grunty pod rowami<br>Grunty pod rowami | LzV<br>ŁIV<br>ŁV<br>W - ŁIV<br>W - ŁV | 0,38<br>0,31<br>0,08<br>0,06<br>0,01 | 0,8400 |  |
|-----|--|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|--------|--|

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

## 2. Przeznaczenie nieruchomości

Wyceniane nieruchomości położone są na terenach dla których obowiązują miejscowe plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzone uchwałami:

- Uchwała Nr XXVIII/216/2000 Rady Gminy Bychawa z dnia 25 maja 2000 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bychawa z późn. zmianami.  
Zgodnie z w/w zapisami ustalono iż działka nr 73 obr. Romanów gm. Bychawa położona jest na terenie trwale użytki zielone
- Uchwała Nr XXX/174/10 Rady Gminy Spiczyn z dnia 2010-03-24 w sprawie zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Spiczyn  
Zgodnie z w/w zapisami ustalono iż;  
- dz. nr 124/1 – położona częściowo na terenie oznaczonym symbolem RP – tereny upraw polowych, oraz częściowo na terenie oznaczonym symbolem MR,ML – mieszkalnictwo rolnicze wraz z mieszkalnictwem letniskowym

Opinia dot. wartości rynkowej dwóch nieruchomości gruntowych w tym jednej zabudowanej  
Obr. Romanów, gm. Bychawa, pow. lubelski, woj. lubelskie.  
Obr. Nowy Radzic gm. Spiczyn, powiat łęczyński, woj. lubelskie

**JW**



- dz. nr 162/1 – położona na terenie oznaczonym symbolem RP,RL – tereny upraw polowych z zielenią leśną
- Uchwała nr XIII/170/03 1 Rady Gminy Ludwin z dnia 30 grudnia 2003 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Ludwin.  
Zgodnie z w/w zapisami ustalono iż: dz. nr 413 położona jest na terenie oznaczonym symbolem – RZ – łąki i pastwisk

### 3. Opis wycenianych nieruchomości

#### a) lokalizacja i otoczenie

Wyceniane nieruchomości położone są w województwie lubelskim, na terenie dwóch powiatów:

- powiat lubelski, gmina Bychawa, obręb Romanów – dz. nr 73 – nieruchomość nr 1
- powiat łęczyński, gmina Spiczyn, obręb Nowy Radzic – dz. nr 124/1 i 162/1 oraz gmina Ludwin, obręb Stary Radzic – dz. nr 413 – nieruchomość nr 2

**Gmina Bychawa** jest gminą miejsko-wiejską położoną w województwie lubelskim, w południowej części powiatu lubelskiego. Siedzibą władz gminy jest miasto Bychawa, stanowiące lokalny ośrodek administracyjny, usługowy i gospodarczy dla okolicznych miejscowości. Gmina położona jest w odległości około 30 km na południe od Lublina, z którym posiada powiązania komunikacyjne i funkcjonalne. Gmina Bychawa ma charakter głównie rolniczy, z przewagą terenów użytkowanych rolniczo, zabudowy zagrodowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej. Według danych Starostwa Powiatowego w Lublinie powierzchnia gminy wynosi około 146 km<sup>2</sup>, a użytki rolne stanowią około 86% jej powierzchni, natomiast lasy około 8%. Układ osadniczy tworzy miasto Bychawa oraz liczne miejscowości wiejskie, o zabudowie zwartej i rozproszonej, skupionej głównie wzdłuż dróg lokalnych i ponadlokalnych. Siedziba gminy – Bychawa – zapewnia dostęp do podstawowych usług publicznych, administracji, handlu, oświaty, ochrony zdrowia oraz lokalnego rynku pracy. Położenie w powiecie lubelskim oraz relatywnie niewielka odległość od Lublina wpływają korzystnie na dostępność komunikacyjną gminy i jej powiązania z ośrodkiem wojewódzkim.

**Obręb Romanów** położony jest we wschodniej, gminy Bychawa, w odległości około 8 km od siedziby gminy, tj. miasta Bychawa, oraz około 30–35 km od Lublina, będącego siedzibą powiatu i województwa. Romanów ma charakter miejscowości wiejskiej, z przewagą terenów użytkowanych rolniczo oraz zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej. Lokalizacja obrębu wskazuje na typowo rolniczy i spokojny charakter otoczenia, z powiązaniem funkcjonalnym z Bychawą jako najbliższym ośrodkiem administracyjno-usługowym.



Źródło: Google maps

#### Miejscowość Romanów na terenie gminy Bychawa



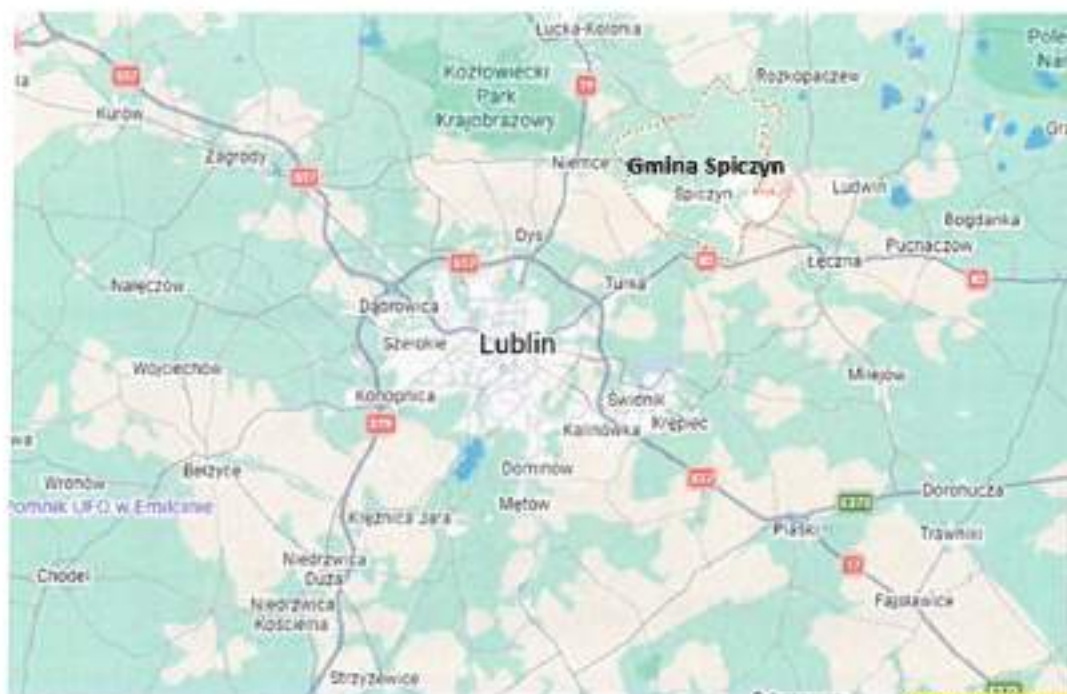
Źródło: [www.google.com/maps](http://www.google.com/maps)

Opinia dot. wartości rynkowej dwóch nieruchomości gruntowych w tym jednej zabudowanej  
Obr. Romanów, gm. Bychawa, pow. lubelski, woj. lubelskie.  
Obr. Nowy Radzic gm. Spiczyn, powiat łęczyński, woj. lubelskie



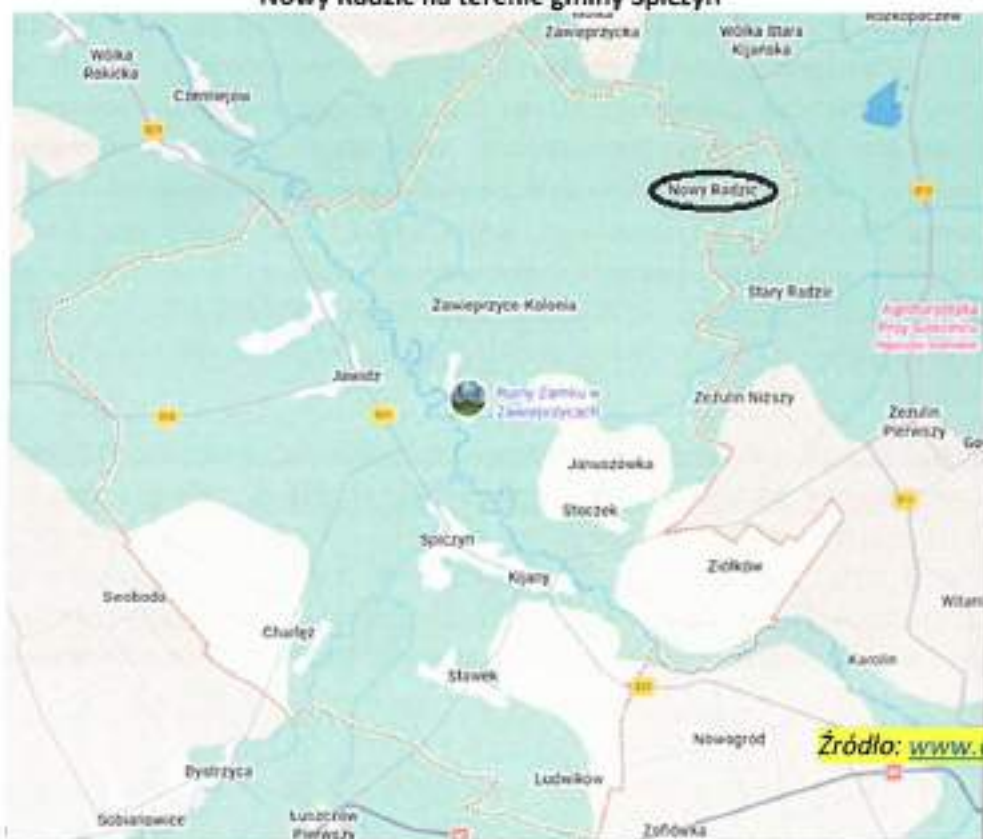
**Gmina Spiczyn** - jest gminą wiejską położoną w województwie lubelskim, w powiecie łęczyńskim. Siedzibą władz gminy jest miejscowość Spiczyn, stanowiąca lokalny ośrodek administracyjny i usługowy dla okolicznych miejscowości. Gmina położona jest w zachodniej części powiatu łęczyńskiego, w stosunkowo niewielkiej odległości od Łęcznej oraz Lublina, co zapewnia jej powiązania komunikacyjne i funkcjonalne z ośrodkami miejskimi. Gmina ma charakter głównie wiejski i rolniczy, z przewagą terenów użytkowanych rolniczo, zabudowy zagrodowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej. Układ osadniczy tworzą miejscowości o zabudowie zwartej i rozproszonej, zlokalizowane głównie wzdłuż dróg lokalnych. Na terenie gminy występują również obszary o walorach przyrodniczych i krajobrazowych, związane m.in. z doliną rzeki Wieprz oraz terenami otwartymi. Położenie gminy w sąsiedztwie Łęcznej i w relatywnie niedużej odległości od Lublina wpływa korzystnie na jej dostępność komunikacyjną oraz atrakcyjność jako obszaru mieszkaniowego i rolniczego. Gmina pełni funkcję zaplecza wiejskiego dla pobliskich ośrodków miejskich, przy zachowaniu spokojnego, rolniczego charakteru przestrzeni.

**Obręb Nowy Radzic** - położony jest w północno-wschodniej części gminy Spiczyn. Miejscowość znajduje się w sąsiedztwie obrębów Stary Radzic, Zawieprzycze-Kolonia oraz Zezulin Niższy, w otoczeniu terenów rolnych, leśnych i rozproszonej zabudowy wiejskiej. Odległość od siedziby gminy, tj. miejscowości Spiczyn, wynosi ok 8 km, natomiast od Łęcznej, będącej siedzibą powiatu, około 18 km. Obręb ma charakter typowo wiejski, z przewagą terenów użytkowanych rolniczo oraz zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, a jego położenie zapewnia podstawowe powiązanie komunikacyjne z ośrodkiem gminnym i powiatowym.



Źródło: [www.google.com/maps](http://www.google.com/maps)

#### Nowy Radzic na terenie gminy Spiczyn



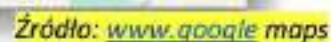
Źródło: [www.google.com/maps](http://www.google.com/maps)

Opinia dot. wartości rynkowej dwóch nieruchomości gruntowych w tym jednej zabudowanej  
Obr. Romanów, gm. Bychawa, pow. lubelski, woj. lubelskie.  
Obr. Nowy Radzic gm. Spiczyn, powiat łęczyński, woj. lubelskie



**Gmina Ludwin** jest gminą wiejską położoną w województwie lubelskim, w powiecie łęczyńskim. Siedzibą władz gminy jest miejscowość Ludwin, stanowiąca lokalny ośrodek administracyjny i usługowy dla okolicznych miejscowości. Gmina położona jest w północno-zachodniej części powiatu łęczyńskiego, w sąsiedztwie Łęcznej oraz terenów Pojezierza Łęczyńsko-Włodawskiego. Gmina ma charakter głównie wiejski i rolniczy, z przewagą terenów użytkowanych rolniczo, zabudowy zagrodowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej. Na jej obszarze występują również tereny o walorach przyrodniczych i rekreacyjnych, związane z obecnością jezior, terenów podmokłych oraz obszarów zielonych. Układ osadniczy tworzą miejscowości wiejskie o zabudowie zwartej i rozproszonej, zlokalizowane głównie wzdłuż dróg lokalnych. Położenie gminy w pobliżu Łęcznej oraz w relatywnie niedużej odległości od Lublina zapewnia jej powiązania komunikacyjne i funkcjonalne z większymi ośrodkami miejskimi. Gmina Ludwin pełni funkcję zaplecza rolniczego i mieszkaniowego, a dzięki walorom przyrodniczym posiada również znaczenie rekreacyjne.

**Obwód Stary Radzic** położony jest w zachodniej części gminy Ludwin, w sąsiedztwie miejscowości Zezulin Niższy, Zezulin Pierwszy oraz Nowy Radzic. Miejscowość znajduje się w odległości około 8 km od siedziby gminy, tj. miejscowości Ludwin, oraz około 18 km od Łęcznej, będącej siedzibą powiatu. Obwód ma charakter wiejski, z przewagą terenów rolnych, leśnych oraz rozproszonej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej. Położenie w rejonie Pojezierza Łęczyńsko-Włodawskiego, w otoczeniu terenów zielonych i zbiorników wodnych, nadaje miejscowości spokojny, rolniczo-przyrodniczy charakter.



Źródło: [www.google.pl/maps](http://www.google.pl/maps)

*ju*



Źródło: [www.leczynski.e-mapa.net](http://www.leczynski.e-mapa.net)

#### b) Opis nieruchomości gruntowej

Przedmiotowe nieruchomości położone są na terenie dwóch powiatów:

- powiat lubelski, gmina Bychawa, obręb Romanów – dz. nr 73 – nieruchomość nr 1
- powiat łęczyński, gmina Spiczyn, obręb Nowy Radzic - dz. nr 124/1 i 162/1 oraz gmina Ludwin, obręb

Stary – nieruchomość nr 2

**Nieruchomość nr 1** – tj. dz. nr 73 - położona we wschodniej części miejscowości Romanów, we wschodniej części gminy Bychawa, powiecie lubelskim, woj. lubelskim. Najbliższe otoczenie nieruchomości stanowi zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna o charakterze wiejskim, grunty rolne oraz tereny zadrzewione. W bezpośrednim sąsiedztwie występują działki zabudowane budynkami mieszkalnymi i gospodarczymi, lokalna droga dojazdowa oraz rozległe tereny użytkowane rolniczo.



Dz. nr 73



Źródło: [www.bychawa.e-mapa.net](http://www.bychawa.e-mapa.net)

➤ **Działka nr 73** o pow. 0,1800ha położona pod adresem Romanów 10a, 23-100 Bychawa

**Dane informacyjne gruntu:**

- kształt działki wydłużony; konfiguracja terenu zróżnicowana;
- dojazd drogą gruntową częściowo utwardzoną płytami betonowymi;
- przez działkę nr 73 przebiega wewnętrzny ciąg komunikacyjny wykorzystywany jako dojazd do dalszych nieruchomości;
- teren częściowo ogrodzony –ogrodzeniem z siatki oraz brama wjazdowa; przy budynku miejscowe utwardzenia i dojścia; pozostała część terenu o charakterze gruntowym i zielonym;
- teren działki zagospodarowany roślinnością zróżnicowaną – drzewa, krzewy, trawniki oraz zielenią nieurządzoną;
- uzbrojenie: sieć energetyczna, wodociągowa - studnia własna, kanalizacyjna - odprowadzenie ścieków do zbiornika bezodpływowego;
- na podstawie wypisu z rejestru gruntów działkę stanowią grunty rolne zabudowane (Br-PsV, Br-RIVb, Br-RV) oraz pastwiska trwałe (PsV);
- działka zabudowana budynkiem mieszkalnym o pow. zabudowy 122m<sup>2</sup> oraz trzema budynkami gospodarczymi o pow. zabudowy 68m<sup>2</sup>, 56m<sup>2</sup> i 9m<sup>2</sup>.
- na podstawie MPZP działka położona jest na terenie użytków zielonych.

**Opis zabudowy**

**1. Budynek mieszkalny**

Budynek mieszkalny murowany, wolnostojący, pierwotnie obejmujący wysoki parter oraz piętro, przebudowany i nadbudowany. Nadbudowa objęła podwyższenie dawnej kondygnacji strychowej oraz wykonanie

*Opinia dot. wartości rynkowej dwóch nieruchomości gruntowych w tym jednej zabudowanej*

*Obr. Romanów, gm. Bychawa, pow. lubelski, woj. lubelskie.*

*Obr. Nowy Radzic gm. Spiczyn, powiat łęczyński, woj. lubelskie*



kolejnej kondygnacji w formie poddasza użytkowego. Powierzchnia zabudowy budynku wynosi 122 m<sup>2</sup> o pow. użytkowej 154,47 m<sup>2</sup>; liczba kondygnacji nadziemnych – 3, kondygnacji podziemnych – 1. Bryła budynku zwarta, częściowo wykończona zewnętrznie – elewacja ocieplona styropianem, częściowo wykończona tynkiem mineralnym oraz powłoką malarską.

**Dane konstrukcyjne:**

- ściany murowane; ściany kondygnacji nadbudowanej wykonane z betonu komórkowego;
- stropy: w części pierwotnej stropy Kleina, w części nadbudowanej strop Teriva;
- klatka schodowa żelbetowa, monolityczna;
- dach o konstrukcji drewnianej, pokryty blachą trapezową; poddasze ocieplone wełną mineralną;
- stolarka okienna z PCV, stolarka drzwiowa wewnętrzna nowszego typu.

**Instalacje:**

Budynek wyposażony jest w instalację elektryczną, instalację centralnego ogrzewania (kocioł na paliwo stałe współpracujący z grzejnikami płytowymi) oraz instalację wodno-kanalizacyjną opartą na rozwiązaniach indywidualnych – zaopatrzenie w wodę z własnego ujęcia, odprowadzenie ścieków do zbiornika bezodpływowego.

Zestawienie powierzchni użytkowej:

| Pomieszczenie                                             | Pow. użytkowa [m <sup>2</sup> ] |
|-----------------------------------------------------------|---------------------------------|
| <b>Wysoki parter</b>                                      |                                 |
| Kuchnia                                                   | 14,85                           |
| Pokój                                                     | 11,90                           |
| Łazienka                                                  | 8,55                            |
| Kotłownia                                                 | 1,76                            |
| <b>Razem wysoki parter</b>                                | <b>37,06</b>                    |
| <b>Piętro</b>                                             |                                 |
| Pokój                                                     | 5,80                            |
| Komunikacja                                               | 8,32                            |
| Pokój                                                     | 11,90                           |
| Salon                                                     | 28,00                           |
| <b>Razem piętro</b>                                       | <b>54,02</b>                    |
| <b>Kondygnacja nadbudowana (podwyższony dawny strych)</b> |                                 |
| Pomieszczenie                                             | 3,14                            |
| Pomieszczenie                                             | 8,55                            |
| Pomieszczenie                                             | 15,31                           |
| Pomieszczenie                                             | 14,37                           |
| Komunikacja                                               | 4,03                            |
| <b>Razem kondygnacja nadbudowana</b>                      | <b>45,40</b>                    |

Opinia dot. wartości rynkowej dwóch nieruchomości gruntowych w tym jednej zabudowanej  
Obr. Romanów, gm. Bychawa, pow. lubelski, woj. lubelskie.  
Obr. Nowy Radzic gm. Spiczyn, powiat łęczyński, woj. lubelskie



| Pomieszczenie                               | Pow. użytkowa [m <sup>2</sup> ] |
|---------------------------------------------|---------------------------------|
| <b>Poddasze użytkowe</b>                    |                                 |
| Pomieszczenie                               | 14,13                           |
| Pomieszczenie                               | 1,99                            |
| Komunikacja                                 | 1,87                            |
| <b>Razem poddasze użytkowe</b>              | <b>17,99</b>                    |
| <b>Łączna powierzchnia użytkowa budynku</b> | <b>154,47</b>                   |

**Łączna powierzchnia użytkowa budynku wynosi 154,47 m<sup>2</sup>.**

#### **Stan wykończenia – część pierwotna (wysoki parter i piętro):**

Część pierwotna budynku jest użytkowana mieszkalnie i została zmodernizowana. Pomieszczenia posiadają wykończone ściany i sufity (tynki gipsowe, gładzie oraz powłoki malarskie); na podłogach zastosowano panele oraz okładziny ceramiczne. Stolarka okienna wykonana z PCV, stolarka drzwiowa wewnętrzna nowszego typu. Łazienka wykończona płytkami ceramicznymi i wyposażona w podstawowe urządzenia sanitarne (kabina prysznicowa, umywalka, miska ustępowa). W budynku znajduje się pomieszczenie techniczne (kotłownia) z kotłem na paliwo stałe oraz elementami instalacji centralnego ogrzewania. Standard wykończenia tej części budynku określa się jako średni do dobrego.

#### **Stan wykończenia – część nadbudowana (podwyższony dawny strych i poddasze użytkowe):**

Część nadbudowana pozostaje w stanie niewykończonym, odpowiadającym standardowi deweloper-skiemu. Wykonano posadzki betonowe oraz tynki; ściany, sufity i skosy nie posiadają wykończenia docelowego. W pomieszczeniach występują elementy konstrukcji dachu, ocieplenie z wełny mineralnej, profile pod zabudowę oraz przewody instalacyjne. Wysokość pomieszczeń w tej części wynosi około 2,30 m; powierzchni pod skosami nie zaliczono do powierzchni użytkowej.

#### **Zabudowa gospodarcza**

Na działce znajdują się murowane budynki gospodarcze pełniące funkcje składowe i gospodarcze. Obiekty posiadają prostą formę, drewniane bramy i drzwi oraz elewacje o zróżnicowanym stopniu zużycia. Stan techniczno-użytkowy zabudowy gospodarczej określa się jako przeciętny; budynki zachowują funkcję gospodarczą, wymagają jednak prac porządkowych oraz bieżącej konserwacji.

1. Budynek gospodarczy o powierzchni zabudowy 68 m<sup>2</sup> – obiekt murowany, parterowy, o funkcji składowo-gospodarczej.
2. Budynek gospodarczy o powierzchni zabudowy 56 m<sup>2</sup> – obiekt murowany, parterowy, o funkcji składowo-gospodarczej.
3. Budynek gospodarczy o powierzchni zabudowy 9 m<sup>2</sup> – obiekt murowany, parterowy, o funkcji pomocniczej

#### **Nieruchomość nr 2**

- tj. działki o nr 124/1 i 162/1 obr. Nowy Radzic, gm. Spiczyn – położone są w południowej części miejscowości Nowy Radzic, w północno-wschodniej części gminy Spiczyn w powiecie łęczyńskim, woj. lubelskim.

Opinia dot. wartości rynkowej dwóch nieruchomości gruntowych w tym jednej zabudowanej  
Obr. Romanów, gm. Bychawa, pow. lubelski, woj. lubelskie.  
Obr. Nowy Radzic gm. Spiczyn, powiat łęczyński, woj. lubelskie

**JW**



Najbliższe sąsiedztwo nieruchomości stanowią głównie tereny rolne oraz kompleksy leśne, z rozproszoną zabudową zagrodową i mieszkaniową jednorodzinną w dalszym otoczeniu.

- tj. dz. nr 413 obr. Stary Radzic, gm. Ludwin – położona jest w środkowej części miejscowości Stary Radzic, w zachodniej części gminy Ludwin, w powiecie łęczyńskim, woj. lubelskim. Najbliższe otoczenie nieruchomości stanowią głównie tereny leśne oraz grunty użytkowane rolniczo. W sąsiedztwie występują działki niezabudowane, tereny zadrzewione i zakrzewione oraz rozproszona zabudowa zagrodowa w dalszym otoczeniu.

#### Działka nr 124/1



- Działka nr 124/1 o pow. gruntu 2,2600ha położona pod adresem Nowy Radzic 15, 21-077 Spiczyn. Działka funkcjonalnie podzielona na część siedliskową (zabudowaną budynkiem mieszkalnym i zabudową gospodarczą) oraz część użytkowaną rolniczo, z udziałem gruntów leśnych i zadrzewionych.

#### Dane informacyjne gruntu

- kształt działki regularny, prostokąt, konfiguracja terenu przeważająco płaska z niewielkimi nierównościami;
- dojazd drogą publiczną asfaltową, bezpośredni dojazd do zabudowań drogą gruntową;
- część siedliskowa zabudowana budynkiem mieszkalnym o pow. zabudowy 175m<sup>2</sup>, oraz budynkami gospodarczymi o pow. zabudowy 51m<sup>2</sup>, 189m<sup>2</sup> i 110m<sup>2</sup>;
- teren działki (część siedliskowa) częściowo ogrodzony; przy budynku mieszkalnym występuje ogrodzenie frontowe oraz brama wjazdowa, miejscami utwardzony i urządzony w zakresie niezbędnym do obsługi zabudowy;
- teren zagospodarowany w zieleni urządzonej przy budynku mieszkalnym oraz zieleni nieurządzonej w rejonie zabudowy gospodarczej, w części frontowej i bocznej występują nasadzenia ozdobne, trawniki, drzewa

Opinia dot. wartości rynkowej dwóch nieruchomości gruntowych w tym jednej zabudowanej  
Obr. Romanów, gm. Bychawa, pow. lubelski, woj. lubelskie.  
Obr. Nowy Radzic gm. Spiczyn, powiat łęczyński, woj. lubelskie

**JW**



i krzewy; dalsza część działki obejmuje użytki zielone i grunty rolne, a także zadrzewienia, w tym nasadzenia iglaste o charakterze leśnym

- na podstawie wypisu z rejestru gruntów działkę stanowią: grunty rolne zabudowane (Br-RIVb, Br-RV), grunty orne (RIVa, RIVb, RV), lasy (LsIV) oraz grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych (Lzr-RIVb, Lzr-RV);
- na podstawie zapisów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego działka położona jest częściowo na terenie upraw polowych, częściowo na terenie mieszkalnictwa rolniczego wraz z mieszkalnictwem letniskowym;
- uzbrojenie: energia elektryczna, woda z wodociągu gminnego, odprowadzenie ścieków do zbiornika bezodpływowego; budynek mieszkalny wyposażony jest w instalację centralnego ogrzewania z kotłem na paliwo stałe.

#### Opis zabudowy

##### ⇒ Budynek mieszkalny

Budynek mieszkalny ujawniony w ewidencji gruntów i budynków o powierzchni zabudowy 175 m<sup>2</sup>, parterowy, ze strychem gospodarczym, częściowo podpiwniczony. Budynek stanowi jedną całość funkcjonalną, przy czym składa się z dwóch połączonych ze sobą części: starszej, wzniesionej około 1990 r., oraz nowszej, wykonanej około lat 1994-1995.

W czasie oględzin udostępniono do oceny starszą część budynku. Nowsza część budynku nie została udostępniona do oględzin wewnętrznych ani dokumentacji fotograficznej; w tym zakresie opis ograniczono do informacji uzyskanych podczas oględzin.

##### ⇒ Dane konstrukcyjne:

- fundamenty betonowe, cokół z cegły pełnej czerwonej;
- ściany murowane, w części starszej wykonane jako trójwarstwowe, z warstwą izolacji z wełny mineralnej; zastosowano materiały murowe typu cegła silikatowa/biała cegła oraz beton komórkowy od strony wewnętrznej;
- stropy w części starszej wykonane jako stropy Kleina;
- dach o konstrukcji drewnianej, kryty płytami falistymi azbestowo-cementowymi (eternit);
- elewacje niewykończone docelowo - budynek nieocieplony zewnętrznie i nieotynkowany, z widocznym licem materiału murowego;
- stolarka okienna mieszana: starszego typu drewniana oraz nowsza z PCV; drzwi i elementy wykończeniowe w standardzie typowym dla budynków mieszkalnych z lat 90.

##### ⇒ Instalacje:

Budynek wyposażony jest w instalację elektryczną, instalację wodociągową zasilaną z wodociągu gminnego, instalację kanalizacyjną z odprowadzeniem ścieków do zbiornika bezodpływowego oraz instalację centralnego ogrzewania. Źródłem ciepła jest kocioł na paliwo stałe (ekogroszek) współpracujący z instalacją grzewczą rozprowadzoną po budynku. W starszej części kuchennej znajduje się również kuchnia kaflowa pełniąca funkcję dodatkowego, lokalnego źródła ciepła. Ciepła woda użytkowa przygotowywana jest w ramach instalacji budynku.

Opinia dot. wartości rynkowej dwóch nieruchomości gruntowych w tym jednej zabudowanej  
Obr. Romanów, gm. Bychawa, pow. lubelski, woj. lubelskie.  
Obr. Nowy Radzic gm. Spiczyn, powiat łęczyński, woj. lubelskie



### ⇒ Stan wykończenia i standard użytkowy:

Starsza część budynku jest użytkowana mieszkalnie. Układ tej części obejmuje korytarz, kuchnię, dwa pokoje, łazienkę oraz spiżarnię. Standard wykończenia odpowiada zabudowie mieszkalnej z lat 90. XX w. - ściany i sufity wykończone są tynkami cementowo-wapiennymi i powłokami malarskimi, w części pomieszczeń występuje boazeria ścienna i sufitowa. Na podłogach zastosowano deski drewniane, płyty drewnopochodne oraz wykładziny PCV; w łazience występują okładziny ceramiczne. Łazienka wyposażona jest w podstawowe urządzenia sanitarne, w tym kabinę prysznicową, umywalkę i miskę ustępową.

Nowsza część budynku stanowi część mieszkalną połączoną funkcjonalnie ze starszą częścią. Zgodnie z informacjami przekazanymi podczas oględzin wykonano ją w technologii i z materiałów analogicznych do części starszej. Ze względu na brak udostępnienia tej części do oględzin wewnętrznych nie określono szczegółowo jej układu pomieszczeń, standardu wykończenia ani zużycia elementów wewnętrznych.

Ogólny stan techniczno-użytkowy budynku mieszkalnego określa się jako przeciętny. Budynek jest użytkowany, posiada podstawowe instalacje i funkcję mieszkalną, jednak standard wykończenia starszej części jest przestarzały, a brak docieplenia i docelowego wykończenia elewacji oraz pokrycie dachu eternitem obniżają standard techniczny i użytkowy obiektu.

Zestawienie powierzchni użytkowej starszej części budynku:

| Pomieszczenie                                       | Pow. użytkowa [m <sup>2</sup> ] |
|-----------------------------------------------------|---------------------------------|
| Korytarz                                            | 6,80                            |
| Kuchnia                                             | 16,00                           |
| Pokój                                               | 16,00                           |
| Pokój                                               | 16,00                           |
| Łazienka                                            | 1,95                            |
| Spiżarnia                                           | 3,75                            |
| <b>Razem część starsza udostępniona do oględzin</b> | <b>60,50</b>                    |

Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego wynosi około 140 m<sup>2</sup> i została przyjęta szacunkowo, z uwagi na brak możliwości dokonania pełnych oględzin oraz pomiarów części dobudowanej, na podstawie powierzchni zabudowy wynoszącej 175 m<sup>2</sup> oraz parterowego charakteru budynku, przy zastosowaniu współczynnika redukcyjnego 0,80.

### ⇒ Zabudowa gospodarcza

Zabudowa gospodarcza ma charakter typowy dla siedliska rolniczego i obejmuje obiekty o zróżnicowanym wieku, konstrukcji i stanie technicznym. Budynki pełnią funkcje składowe, garażowe i gospodarcze dla rolnictwa. W części gospodarczej widoczne są obiekty starsze, pochodzące z lat 60.-70. XX w. lub wcześniejsze, oraz nowszy garaż z częścią gospodarczą wykonany na początku lat 2000.

1. Budynek gospodarczy o powierzchni zabudowy 189 m<sup>2</sup> - funkcjonalnie odpowiada dużej stodole. Obiekt parterowy, o konstrukcji murowano-drewnianej, z murowanymi podporami i ścianami uzupełnionymi

Opinia dot. wartości rynkowej dwóch nieruchomości gruntowych w tym jednej zabudowanej

Obr. Romanów, gm. Bychawa, pow. lubelski, woj. lubelskie.

Obr. Nowy Radzic gm. Spiczyn, powiat łęczyński, woj. lubelskie

*JW*



deskowaniem drewnianym. Dach dwuspadowy o konstrukcji drewnianej, kryty płytami falistymi azbestowo-cementowymi. Wrota drewniane, dwuskrzydłowe. Budynek najstarszy w zespole zabudowy gospodarczej, o zużyciu właściwym dla wieku i sposobu użytkowania; zachowuje funkcję składowo-gospodarczą.

2. Budynek gospodarczy o powierzchni zabudowy 110 m<sup>2</sup> - obiekt parterowy, murowany, tynkowany, użytkowany jako dawna obora / budynek inwentarski. Dach o konstrukcji drewnianej, kryty płytami falistymi azbestowo-cementowymi. W sąsiedztwie budynku widoczne są przybudówki i elementy pomocnicze o prostej konstrukcji. Stan techniczno-użytkowy określa się jako przeciętny do słabego; obiekt wymaga bieżącej konserwacji i uporządkowania otoczenia.

3. Budynek gospodarczy o powierzchni zabudowy 51 m<sup>2</sup> - obiekt pełniący funkcję garażowo-składową, stanowiący nowszy element zabudowy gospodarczej. Konstrukcja murowano-drewniana, z wykorzystaniem materiałów murowych i elementów drewnianych, dach o konstrukcji drewnianej kryty blachą profilowaną. Obiekt użytkowany jako garaż i magazyn narzędzi oraz sprzętu. Stan techniczno-użytkowy określa się jako przeciętny, z zachowaną przydatnością do funkcji pomocniczych.

Ogólnie stan zabudowy gospodarczej określa się jako zróżnicowany, od przeciętnego do słabego. Budynki są użytkowo przydatne w zakresie funkcji składowo-gospodarczych, jednak wymagają prac porządkowych, konserwacyjnych oraz bieżących napraw wynikających z wieku, zastosowanych materiałów i stopnia zużycia.

➤ Działka nr 162/1 o powierzchni 0,4700 ha, obr. Nowy Radzic gm. Spiczyn.

#### Dane Informacyjne gruntu:

- kształt wydłużony prostokąt; konfiguracja z niewielkimi nierównościami;
- dojazd drogą publiczną o nawierzchni asfaltowej;
- na dzień wizji lokalnej teren działki, porośnięty drzewami o charakterze leśnym;
- na podstawie uproszczonego wypisu z rejestru gruntów działkę stanowią: grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych: Lzr-RIVa, Lzr-RIVb, Lzr-RV;
- na podstawie zapisów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego działka położona jest na terenie przeznaczonym pod tereny upraw polowych z zielenią leśną;
- na podstawie informacji zawartych w indeksie taksacyjnym lasu dla danego oddziału i wydzielenia, dostępnym na stronie Banku Danych o Lasach prowadzonym przez Lasy Państwowe, [www.bdl.lasy.gov.pl](http://www.bdl.lasy.gov.pl), działkę stanowią lasy prywatne, jest to las mieszany świeży:
- zwarcie drzewostanu – pełne,
- gęstość zadrzewienia 1,0
- drzewostan występujący:
  - \* sosna zwyczajna: 15lat (na 2014r – aktualnie 27lat) udział 7, wysokość 5m, bonitacja I,
  - \* brzoza brodawkowata: 15lat (na 2014r – aktualnie 27lat) udział 1,
  - \* świerk pospolity: 15lat (na 2014r – aktualnie 27lat), udział 1,
  - \* dąb nieokreślony: 15lat (na 2014r – aktualnie 27lat), udział 1,



Działka nr 162/1



➤ Działka nr 413 o powierzchni 0,8400ha, obr. Stary Radzic, gm. Ludwin,

**Dane informacyjne gruntu:**

- kształt wydłużony przypominający trapez; konfiguracja z niewielkimi nierównościami;
- brak wydzielonej geodezyjnie drogi dojazdowej;
- na dzień wizji lokalnej, teren działki użytkowany jako łąka, miejscami zakrzewiony, zakrzaczony i zadrzewiony;
- na podstawie uproszczonego wypisu z rejestru gruntów działkę stanowią: grunty zadrz i zakrz, łąki trwałe oraz grunty pod rowami (LzV, ŁIV, ŁV, W – ŁIV, W – ŁV)
- na podstawie zapisów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego działka położona jest na terenie przeznaczonym pod łąki i pastwiska.



Działka nr 413



## 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. 151p.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 rozeznaniem i postępując rozważnie oraz nie znajdując się w sytuacji przymusowej.

### 2. Wybór sposobu szacowania

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

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

Opinia dot. wartości rynkowej dwóch nieruchomości gruntowych w tym jednej zabudowanej

Obr. Romanów, gm. Bychawa, pow. lubelski, woj. lubelskie.

Obr. Nowy Radzic gm. Spiczyn, powiat łęczyński, woj. lubelskie



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 nieznanej 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
- określono wartość nieruchomości wycenianej jako iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (wielkości powierzchni nieruchomości) wg formuły:

$$WRN = W_{1m2} \cdot P$$

gdzie:

WRN – wartość rynkowa wycenianej nieruchomości

$W_{1m2}$  – wartość  $1m2$  powierzchni wycenianej nieruchomości

P – powierzchnia wycenianej nieruchomości

Jako jednostkę porównawczą dla działki zabudowanej nr 124/1 obr. Nowy Radzic przyjęto całą nieruchomość wraz z zabudową, dla działki zabudowanej nr 73 obr. Romanów przyjęto zł/m<sup>2</sup> pow. użytkowej. Dla działek niezabudowanych natomiast zł/m<sup>2</sup> powierzchni gruntu.

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

Opinia dot. wartości rynkowej dwóch nieruchomości gruntowych w tym jednej zabudowanej  
Obr. Romanów, gm. Bychawa, pow. lubelski, woj. lubelskie.  
Obr. Nowy Radzic gm. Spiczyn, powiat łęczyński, woj. lubelskie

**JW**



## **VII. USTALENIE WYNIKU SZACOWANIA – działka nr 162/1 stanowiąca teren leśny o pow. 0,4700 ha – obręb Nowy Radzic.**

### **1. Analiza rynku**

Do określenia wartości rynkowej przedmiotowej działki jako gruntu przeznaczonego pod tereny leśne dokonano analizy rynku lokalnego nieruchomości podobnych do wycenianej. Analizą objęto nieruchomości gruntowe niezabudowane, leśne lub przeznaczone pod tereny leśne, o powierzchni gruntu zbliżonej do powierzchni nieruchomości wycenianej, tj. działki o powierzchni 4 700 m<sup>2</sup>. Do analizy przyjęto transakcje nieruchomości o powierzchniach od 1 400 m<sup>2</sup> do 9 800 m<sup>2</sup>.

Obszar badania rynku obejmował szerszy rynek lokalny województwa lubelskiego, w szczególności powiat łęczyński, jako obszar położenia nieruchomości wycenianej, oraz wybrane powiaty o zbliżonym, rolniczo-leśnym charakterze, tj.: powiat krasnostawski, lubartowski, lubelski, włodawski, parczewski, świdnicki i chełmski. W ramach tego obszaru analizowano transakcje z gmin: Firlej, Michów, Kamionka, Siennica Różana, Kraśnik, Bychawa, Niedrzwica Duża, Wola Uhruska, Hanna, Parczew, Melgiew oraz Dubienka.

Okres badania transakcji obejmował przedział od 7 sierpnia 2024 r. do 16 grudnia 2025 r. Po analizie i selekcji danych do dalszego opracowania przyjęto 16 transakcji nieruchomości najbardziej podobnych do wycenianej, obejmujących grunty leśne lub grunty przeznaczone pod tereny leśne, położone na obszarach wiejskich i podmiejskich województwa lubelskiego.

Ze względu na ograniczoną liczbę transakcji gruntami leśnymi o niewielkich powierzchniach na terenie pojedynczych gmin, dla potrzeb analizy zasadne było rozszerzenie rynku na obszar kilku powiatów o zbliżonym charakterze funkcjonalnym i przyrodniczym. Rynek nieruchomości leśnych charakteryzuje się mniejszą aktywnością transakcyjną niż rynek gruntów rolnych. Nabywcami tego typu nieruchomości są najczęściej właściciele gruntów sąsiednich, rolnicy zainteresowani powiększeniem areалу, a także osoby traktujące zakup gruntu leśnego jako lokatę kapitału lub możliwość przyszłego pozyskania drewna. Obrót tego typu nieruchomościami jest ograniczony, a ceny są silnie uzależnione od indywidualnych cech nieruchomości, w szczególności powierzchni, lokalizacji, dostępu komunikacyjnego oraz rodzaju i zasobności drzewostanu.

Na poziom cen nieruchomości leśnych wpływają przede wszystkim: lokalizacja, powierzchnia gruntu, dostęp do drogi publicznej lub drogi leśnej, kształt i rozłóg działki, rodzaj, wiek i jakość drzewostanu, możliwość racjonalnego użytkowania, sąsiedztwo oraz ewentualne ograniczenia wynikające z przepisów dotyczących gospodarki leśnej. Istotne znaczenie ma również to, czy nieruchomość stanowi zwarty kompleks, czy też posiada kształt utrudniający korzystanie z gruntu.

Wyższe ceny osiągają grunty leśne o dobrym dostępie komunikacyjnym, regularnym kształcie, zwartej powierzchni oraz drzewostanie o większej wartości użytkowej. Niższe ceny dotyczą nieruchomości położonych peryferyjnie, z utrudnionym dojazdem, o niekorzystnym kształcie, słabszym drzewostanie lub ograniczonej możliwości gospodarczego wykorzystania.

Podsumowując, rynek nieruchomości leśnych w analizowanym segmencie należy ocenić jako rynek ograniczony, o niewielkiej liczbie transakcji i znacznym zróżnicowaniu cenowym. Dla potrzeb wyceny przyjęto transakcje z obszaru szerszego rynku lokalnego, uznając je za najbardziej reprezentatywne dla analizowanego segmentu nieruchomości.



Do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości jako gruntu leśnego dokonano analizy rynku nieruchomości podobnych do wycenianej. Analizą objęto nieruchomości gruntowe niezabudowane, stanowiące lub obejmujące tereny leśne, położone na terenie powiatów: lubartowskiego, krasnostawskiego, lubelskiego, włodawskiego, parczewskiego, świdnickiego i chełmskiego. Ze względu na ograniczoną liczbę transakcji gruntami leśnymi w najbliższym otoczeniu nieruchomości wycenianej, analizę rozszerzono na szerszy rynek lokalny.

Po dokładnej analizie rynku do szczegółowej analizy wybrano 16 transakcji nieruchomości najbardziej podobnych do wycenianej. Przeanalizowano nieruchomości o następujących cechach:

- nieruchomości położone na terenie powiatów: lubartowskiego, krasnostawskiego, lubelskiego, włodawskiego, parczewskiego, świdnickiego i chełmskiego;
- będące przedmiotem prawa własności;
- nieruchomości o powierzchni gruntu od 1 400 m<sup>2</sup> do 9 800 m<sup>2</sup>;
- nieruchomości niezabudowane, o charakterze leśnym lub przeznaczone pod tereny leśne;
- nieruchomości o cenach całkowitych od 5 000 zł do 44 000 zł;
- nieruchomości o cenach jednostkowych od 3,13 zł/m<sup>2</sup> do 5,00 zł/m<sup>2</sup>, natomiast po aktualizacji od 3,65 zł/m<sup>2</sup> do 5,45 zł/m<sup>2</sup>;
- średnia cena jednostkowa po aktualizacji wyniosła 4,48 zł/m<sup>2</sup>.

Najniższą cenę jednostkową przed aktualizacją, tj. 3,13 zł/m<sup>2</sup>, odnotowano dla nieruchomości położonej w obrębie Brzozowiec, chełmski/ Dubienka, o powierzchni 3 200 m<sup>2</sup>. Najwyższą cenę jednostkową, tj. 5,00 zł/m<sup>2</sup>, uzyskała nieruchomość położona w obrębie Zalesie, krasnostawski/ Kraśniczyn, o powierzchni 5 000 m<sup>2</sup>. Po aktualizacji najwyższy poziom ceny jednostkowej wyniósł 5,45 zł/m<sup>2</sup> dla nieruchomości położonej w obrębie KAMIONKA, lubartowski/ Kamionka.

Na podstawie analizy rynku określono, iż na poziom cen gruntów leśnych wpływają przede wszystkim: lokalizacja, powierzchnia nieruchomości, dostęp komunikacyjny, kształt i rozłóg działki, sąsiedztwo, możliwość racjonalnego użytkowania oraz cechy drzewostanu, w tym jego wiek, rodzaj i przydatność użytkowa. Istotne znaczenie ma również położenie względem dróg publicznych oraz możliwość faktycznego korzystania z nieruchomości.

Tabela transakcji przyjętych do analizy :

| lp. | Data transakcji | powiat/<br>gmina          | Obręb    | Cena całkowita<br>w zł | Powierzchnia<br>w m <sup>2</sup> | Cena jednostkowa<br>zł/m <sup>2</sup> | Cena jednostkowa<br>zł/m <sup>2</sup> po aktualizacji |
|-----|-----------------|---------------------------|----------|------------------------|----------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| 1   | 2025-12-10      | lubartowski/ Firlej       | LUKÓWIEC | 20 000                 | 4 969                            | 4,02                                  | 4,26                                                  |
| 2   | 2025-11-07      | krasnostawski/ Kraśniczyn | Zalesie  | 44 000                 | 9 800                            | 4,49                                  | 4,80                                                  |
| 3   | 2025-11-05      | krasnostawski/ Kraśniczyn | Zalesie  | 25 000                 | 5 000                            | 5,00                                  | 5,35                                                  |

Opinia dot. wartości rynkowej dwóch nieruchomości gruntowych w tym jednej zabudowanej  
Obr. Romanów, gm. Bychawa, pow. lubelski, woj. lubelskie.  
Obr. Nowy Radzic gm. Spiczyn, powiat łęczyński, woj. lubelskie

**JW**



| lp. | Data transakcji | powiat/<br>gmina               | Obręb              | Cena<br>całkowita<br>w zł | Powierzchnia<br>w m <sup>2</sup> | Cena<br>jednostkowa<br>zł/m <sup>2</sup> | Cena<br>jednostkowa<br>zł/m <sup>2</sup> po<br>aktualizacji |
|-----|-----------------|--------------------------------|--------------------|---------------------------|----------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| 4   | 2025-09-26      | lubartowski/ Kamionka          | KAMIONKA           | 8 500                     | 1 700                            | 5,00                                     | 5,45                                                        |
| 5   | 2025-07-11      | lubelski/ Bychawa              | STARA WIEŚ TRZECIA | 5 200                     | 1 400                            | 3,71                                     | 4,12                                                        |
| 6   | 2025-06-23      | lubelski/ Nie-drzwica Duża     | CZÓŁNA             | 5 000                     | 1 500                            | 3,33                                     | 3,73                                                        |
| 7   | 2025-06-13      | lubartowski/ Mi-chów           | MICHÓW WIEŚ        | 25 000                    | 5 600                            | 4,46                                     | 5,00                                                        |
| 8   | 2025-03-07      | włodawski/ Wola Uhruska        | MSZANNA            | 19 000                    | 5 105                            | 3,72                                     | 4,28                                                        |
| 9   | 2025-02-06      | parczewski/ Parczew            | KRÓLEWSKI DWÓR     | 23 000                    | 7 300                            | 3,15                                     | 3,65                                                        |
| 10  | 2025-01-07      | włodawski/ Hanna               | KUZAWKA            | 10 000                    | 2 307                            | 4,33                                     | 5,07                                                        |
| 11  | 2024-12-20      | świdnicki/ Mełgiew             | Dominów            | 9 500                     | 2 641                            | 3,60                                     | 4,25                                                        |
| 12  | 2024-12-10      | krasnostawski/ Kraśniczyn      | Zalesie            | 10 000                    | 2 400                            | 4,17                                     | 4,92                                                        |
| 13  | 2024-12-06      | lubartowski/ Mi-chów           | MICHÓW WIEŚ        | 15 000                    | 4 100                            | 3,66                                     | 4,32                                                        |
| 14  | 2024-11-20      | krasnostawski/ Siennica Różana | Zagroda            | 6 800                     | 1 700                            | 4,00                                     | 4,76                                                        |
| 15  | 2024-11-06      | chełmski/ Du-bienka            | Brzozowiec         | 10 000                    | 3 200                            | 3,13                                     | 3,72                                                        |
| 16  | 2024-08-07      | włodawski/ Wola Uhruska        | JÓZEFÓW            | 20 000                    | 6 000                            | 3,33                                     | 4,06                                                        |



Na podstawie analizowanego zbioru nieruchomości porównawczych określono następujące parametry zbioru:

|                                   |       |                   |
|-----------------------------------|-------|-------------------|
| Cena minimalna (min):             | 3,65  | zł/m <sup>2</sup> |
| Cena maksymalna (max):            | 5,45  | zł/m <sup>2</sup> |
| delta C :                         | 1,80  | zł/m <sup>2</sup> |
| Cena średnia:                     | 4,48  | zł/m <sup>2</sup> |
| Odchylenie standardowe:           | 0,58  | zł/m <sup>2</sup> |
| Mediana                           | 4,30  | zł/m <sup>2</sup> |
| Wielkość jednostki porównawczej : | 4 700 | m <sup>2</sup>    |
| Ilość transakcji po filtrowaniu:  | 16,00 | szt               |

## 2. Analiza trendu czasowego

Po szczegółowej analizie wybranych transakcji oraz relacji cen transakcyjnych w okresie objętym badaniem ustalono, iż w analizowanym segmencie rynku występował umiarkowany trend wzrostowy cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod tereny leśne. Analizie poddano poziom cen jednostkowych nieruchomości podobnych, daty zawarcia transakcji, rozpiętość czasową badanego zbioru oraz zmienność cen w poszczególnych okresach.

Rynek gruntów leśnych, w szczególności nieruchomości o niewielkich powierzchniach, charakteryzuje się ograniczoną liczbą transakcji oraz znacznym wpływem indywidualnych cech nieruchomości na poziom uzyskiwanych cen. Z tego względu analiza trendu czasowego nie mogła zostać oparta wyłącznie na prostym porównaniu cen w kolejnych miesiącach, lecz wymagała uwzględnienia również podobieństwa nieruchomości pod względem lokalizacji, powierzchni, dostępu komunikacyjnego, funkcji gruntu oraz cech drzewostanu. W toku analizy stwierdzono, że ceny jednostkowe transakcji zawieranych w późniejszym okresie wykazywały co do zasady wyższy poziom niż ceny uzyskiwane we wcześniejszych datach, przy czym wzrost ten miał charakter stopniowy i umiarkowany.

Na kształtowanie się dodatniego trendu cenowego wpływ miała ogólna sytuacja na rynku nieruchomości gruntowych, ograniczona podaż gruntów leśnych możliwych do nabycia w obrocie rynkowym, wzrost zainteresowania gruntami niezabudowanymi jako formą lokaty kapitału, a także wzrost znaczenia pozaprodukcyjnych funkcji terenów leśnych. W przypadku gruntów leśnych istotne znaczenie ma również ograniczona możliwość szybkiego zwiększenia podaży tego rodzaju nieruchomości, co przy utrzymującym się popycie wpływa stabilizująco lub wzrostowo na poziom cen.

Mając na uwadze ograniczoną aktywność transakcyjną badanego segmentu rynku, zróżnicowanie cech poszczególnych nieruchomości oraz potrzebę zachowania ostrożności przy aktualizacji cen, przyjęto trend czasowy na poziomie **12% w skali roku**, tj. **1% w skali miesiąca**. Przyjęty poziom trendu uznano za uzasadniony i adekwatny do zaobserwowanych relacji cenowych w analizowanym zbiorze transakcji oraz charakteru lokalnego rynku gruntów leśnych.

Ceny transakcyjne nieruchomości porównawczych zostały zaktualizowane na dzień wyceny z zastosowaniem powyższego trendu czasowego. Ceny jednostkowe po aktualizacji zostały uwzględnione w tabeli transakcji i stanowią podstawę dalszych obliczeń w procedurze szacowania.



### 3. Charakterystyka rynku i wycenianej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych

Na podstawie analizy zawartych transakcji oraz informacji uzyskanych podczas wizji w terenie oraz podczas wywiadów przeprowadzonych w lokalnych biurach obrotu nieruchomościami ustalono cechy rynkowe mające wpływ na wartość nieruchomości gruntowych na lokalnym rynku. Pominęto cechy bardzo zbliżone lub tożsame dla wszystkich nieruchomości przyjętych do porównań.

Cechy rynkowe gruntów przeznaczonych pod tereny leśne przedstawione zostały w poniższej tabeli:

| Lp. | Rodzaj cechy             | Ocena cechy/wartość liczbową cechy | Skala cechy                                                                            |
|-----|--------------------------|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Lokalizacja i otoczenie  | Korzystna / 3                      | W sąsiedztwie terenów leśnych oraz zabudowy zagrodowej                                 |
|     |                          | Średnio korzystna / 2              | W sąsiedztwie terenów leśnych, w niedalekiej odległości od terenów zabudowy zagrodowej |
|     |                          | Mniej korzystna / 1                | W sąsiedztwie terenów leśnych, w znacznym oddaleniu od terenów zabudowy zagrodowej     |
| 2   | Powierzchnia gruntu      | Korzystna / 2                      | Pomiędzy 4000-6000 m <sup>2</sup>                                                      |
|     |                          | Mniej korzystna / 1                | Poniżej 4000 m <sup>2</sup>                                                            |
| 3   | Dostępność komunikacyjna | Korzystna / 3                      | Bezpośredni dostęp do drogi publicznej asfaltowej                                      |
|     |                          | Średnio korzystna / 2              | Bezpośredni dostęp do drogi publicznej utwardzonej przewidywanie                       |
|     |                          | Mniej korzystna / 1                | Bezpośredni dostęp do drogi nieutwardzonej                                             |
| 4   | Rodzaj drzewostanu       | Korzystna / 3                      | Dąb w wieku 70 lat i powyżej                                                           |
|     |                          | Średnio korzystna / 2              | Sosna w wieku 40-70 lat                                                                |
|     |                          | Mniej korzystna / 1                | Sosna w wieku poniżej 40 lat                                                           |
| 5   | Zasobność drzewostanu    | Korzystna / 3                      | Zasobność pomiędzy 250-350 m <sup>3</sup> /ha                                          |
|     |                          | Średnio korzystna / 2              | Zasobność pomiędzy 150-250 m <sup>3</sup> /ha                                          |
|     |                          | Mniej korzystna / 1                | Zasobność poniżej 150 m <sup>3</sup> /ha                                               |

### 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:

| Lp.  | Cechy rynkowe            | Wagi cech | Wartości cech |
|------|--------------------------|-----------|---------------|
| 1    | Lokalizacja i otoczenie  | 25%       | 0,45 zł       |
| 2    | Powierzchnia gruntu      | 20%       | 0,36 zł       |
| 3    | Dostępność komunikacyjna | 15%       | 0,27 zł       |
| 4    | Rodzaj drzewostanu       | 20%       | 0,36 zł       |
| 5    | Zasobność drzewostanu    | 20%       | 0,36 zł       |
| Suma |                          | 100%      | 1,80 zł       |



## 5. Charakterystyka nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych

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

Do porównań przyjęto 3 nieruchomości podobne do gruntu wycenianego:

| lp. | Data transakcji | powiat/<br>gmina       | Obręb       | Cena<br>całkowita<br>w zł | Powierzchnia<br>w m <sup>2</sup> | Cena<br>jednostkowa<br>zł/m <sup>2</sup> | Cena<br>jednostkowa<br>zł/m <sup>2</sup> po<br>aktualizacji |
|-----|-----------------|------------------------|-------------|---------------------------|----------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| 1   | 2025-12-10      | lubartowski/ Firlej    | ŁUKÓWIEC    | 20 000                    | 4 969                            | 4,02                                     | 4,26                                                        |
| 7   | 2025-06-13      | lubartowski/<br>Michów | MICHÓW WIEŚ | 25 000                    | 5 600                            | 4,46                                     | 5,00                                                        |
| 11  | 2024-12-20      | świdnicki/ Melgiew     | Dominów     | 9 500                     | 2 641                            | 3,60                                     | 4,25                                                        |

Zestawiono cechy rynkowe nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych

**Nieruchomość wyceniana – teren leśny, obr. Nowy Radzic, o pow. 0,4700 ha**

|                          |                                                                                        |                       |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Lokalizacja i otoczenie  | W sąsiedztwie terenów leśnych, w niedalekiej odległości od terenów zabudowy zagrodowej | Średnio korzystna / 2 |
| Powierzchnia gruntu      | Pomiędzy 4000-6000 m <sup>2</sup>                                                      | Korzystna / 2         |
| Dostępność komunikacyjna | Bezpośredni dostęp do drogi publicznej asfaltowej                                      | Korzystna / 3         |
| Rodzaj drzewostanu       | Sosna w wieku poniżej 40 lat                                                           | Mniej korzystna / 1   |
| Zasobność drzewostanu    | Zasobność poniżej 150 m <sup>3</sup> /ha                                               | Mniej korzystna / 1   |

**Nieruchomość nr 1, obr. Łukówiec, gm. Firlej, powiat lubartowski**

|                             |                                                                                        |                       |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Lokalizacja i otoczenie     | W sąsiedztwie terenów leśnych, w niedalekiej odległości od terenów zabudowy zagrodowej | Średnio korzystna / 2 |
| Powierzchnia gruntu         | Pomiędzy 4000-6000 m <sup>2</sup>                                                      | Korzystna / 2         |
| Dostępność komunikacyjna    | Bezpośredni dostęp do drogi nieutwardzonej                                             | Mniej korzystna / 1   |
| Rodzaj drzewostanu          | Sosna w wieku 52 lat                                                                   | Średnio korzystna / 2 |
| Zasobność drzewostanu       | Zasobność drzewostanu ok. 216 m <sup>3</sup> /ha                                       | Średnio korzystna / 2 |
| Data transakcji: 2025-12-10 | Cena jednostkowa: 4,26 zł                                                              |                       |

**Nieruchomość nr 7, obr. Michów Wieś, gm. Michów, powiat lubartowski**

|                             |                                                                                    |                       |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Lokalizacja i otoczenie     | W sąsiedztwie terenów leśnych, w znacznym oddaleniu od terenów zabudowy zagrodowej | Mniej korzystna / 1   |
| Powierzchnia gruntu         | Pomiędzy 4000-6000 m <sup>2</sup>                                                  | Korzystna / 2         |
| Dostępność komunikacyjna    | Bezpośredni dostęp do drogi nieutwardzonej                                         | Mniej korzystna / 1   |
| Rodzaj drzewostanu          | Sosna w wieku 57 lat                                                               | Średnio korzystna / 2 |
| Zasobność drzewostanu       | Zasobność drzewostanu ok. 320 m <sup>3</sup> /ha                                   | Korzystna / 3         |
| Data transakcji: 2025-06-13 | Cena jednostkowa: 5,00 zł                                                          |                       |

Opinia dot. wartości rynkowej dwóch nieruchomości gruntowych w tym jednej zabudowanej  
Obr. Romanów, gm. Bychawa, pow. lubelski, woj. lubelskie.  
Obr. Nowy Radzic gm. Spiczyn, powiat łęczyński, woj. lubelskie

**JACEK WINNICKI**



Nieruchomość nr 11, obr. Dominów, gm. Mełgiew, powiat świdnicki

|                             |                                                        |                       |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------|-----------------------|
| Lokalizacja i otoczenie     | W sąsiedztwie terenów leśnych oraz zabudowy zagrodowej | Korzystna / 3         |
| Powierzchnia gruntu         | Poniżej 4000 m <sup>2</sup>                            | Mniej korzystna / 1   |
| Dostępność komunikacyjna    | Dostęp do drogi żwirowej / utwardzonej prowizorycznie  | Średnio korzystna / 2 |
| Rodzaj drzewostanu          | Dąb w wieku 83 lat                                     | Korzystna / 3         |
| Zasobność drzewostanu       | Zasobność drzewostanu ok. 332 m <sup>3</sup> /ha       | Korzystna / 3         |
| Data transakcji: 2024-12-20 | Cena jednostkowa: 4,25 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 1            |          | Transakcja nr 7        |          | Transakcja nr 11      |          |
| powiat/gmina                                 |               |                                 | x             | lubartowski/<br>Firlej     |          | lubartowski/<br>Michów |          | świdnicki/<br>Mełgiew |          |
| obręb                                        |               |                                 | x             | LUKÓWIEC                   |          | MICHÓW WIEŚ            |          | Dominów               |          |
| Cena transakcyjna jedn. Zi/m2                |               |                                 | x             | 4,02 zł                    |          | 4,46 zł                |          | 3,60 zł               |          |
| Data transakcji                              |               |                                 | x             | 2025-12-10                 |          | 2025-06-13             |          | 2024-12-20            |          |
| Wielkość obliczeniowa jednostki porównawczej |               |                                 | 4 700,00      | 4 969,00                   |          | 5 600,00               |          | 2 641,00              |          |
| Cena poprawiona z tytułu upływu czasu        |               |                                 | x             | 4,26                       |          | 5,00                   |          | 4,25                  |          |
| CECHY RYNKOWE                                | Waga<br>cechy | Kwotowy<br>zakres po-<br>prawek | Wartość cechy | Waga                       | Poprawka | Waga                   | Poprawka | Waga                  | Poprawka |
| Lokalizacja i otoczenie                      | 25%           | 0,45 zł                         | 2             | 2                          | 0,00 zł  | 1                      | 0,23 zł  | 3                     | -0,23 zł |
| Powierzchnia gruntu                          | 20%           | 0,36 zł                         | 2             | 2                          | 0,00 zł  | 2                      | 0,00 zł  | 1                     | 0,36 zł  |
| Dostępność komunika-<br>cyjna                | 15%           | 0,27 zł                         | 3             | 1                          | 0,27 zł  | 1                      | 0,27 zł  | 2                     | 0,14 zł  |
| Rodzaj drzewostanu                           | 20%           | 0,36 zł                         | 1             | 2                          | -0,18 zł | 2                      | -0,18 zł | 3                     | -0,36 zł |
| Zasobność drzewo-<br>stanu                   | 20%           | 0,36 zł                         | 1             | 2                          | -0,18 zł | 3                      | -0,36 zł | 3                     | -0,36 zł |
| Suma poprawek                                | 100%          | 1,80 zł                         | x             | x                          | -0,09 zł | x                      | -0,04 zł | x                     | -0,45 zł |
| Cena poprawiona                              |               |                                 | x             | 4,17 zł                    | x        | 4,96 zł                | x        | 3,80 zł               | x        |
| Wartość jednostki porównawczej               |               |                                 | 4,31 zł       | po zaokrągleniu: 20 260 zł |          |                        |          |                       |          |
| Wartość nieruchomości                        |               |                                 | 20 257 zł     |                            |          |                        |          |                       |          |

Wartość 1 m<sup>2</sup> powierzchni obliczono jako średnią arytmetyczną z cen skorygowanych:

$$W 1 m^2 = (4,17 zł/m^2 + 4,96 zł/m^2 + 3,80 zł/m^2) / 3 = 4,31 zł/m^2$$

Wartość rynkowa działki nr 162/1 położonej w obrębie Nowy Radzic o powierzchni gruntu 4 700 m<sup>2</sup>, wyniesie:

$$WRN = W 1m^2 * P$$

$$WRN = 4,31 zł/m^2 * 4 700 m^2 = 20 257 zł \approx 20 260 zł$$

(słownie: dwadzieścia tysięcy dwieście sześćdziesiąt złotych)

Opinia dot. wartości rynkowej dwóch nieruchomości gruntowych w tym jednej zabudowanej  
Obr. Romanów, gm. Bychawa, pow. lubelski, woj. lubelskie.  
Obr. Nowy Radzic gm. Spiczyn, powiat łęczyński, woj. lubelskie



Oszacowanie wartości udziału 1/3 w prawie własności działki nr 162/1

Wartość rynkowa prawa własności działki nr 162/1, położonej w obrębie 0007 Nowy Radzic, gmina Spiczyn, powiat łęczyński, stanowiącej grunt niezabudowany, zadrzewiony, została określona w niniejszym operacie na kwotę:

**WRN = 20 260 zł**

**/słownie: dwadzieścia tysięcy dwieście sześćdziesiąt złotych/**

Zgodnie z ustalonym stanem prawnym, udział Barbary Karman w prawie własności nieruchomości obejmującej działkę nr 162/1 wynosi 1/3 części. Wartość udziału określono proporcjonalnie do wartości rynkowej całej działki, według wzoru:

$$WU = WRN \times U$$

gdzie:

WU — wartość rynkowa udziału,

WRN — wartość rynkowa prawa własności nieruchomości,

U — wielkość udziału w prawie własności.

$$WU = 20\,260 \text{ zł} \times 1/3 = 6\,753,33 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu przyjęto:

**WU = 6 750 zł**

**/słownie: sześć tysięcy siedemset pięćdziesiąt złotych/**

Wartość rynkowa udziału 1/3 części przysługującego Barbarze Karman w prawie własności działki nr 162/1, obręb Nowy Radzic, gm. Spiczyn, wynosi:

**6 750 zł**

**/słownie: sześć tysięcy siedemset pięćdziesiąt złotych/**

## **VIII. USTALENIE WYNIKU SZACOWANIA – działka nr 413 o pow. 0,8400 ha - obręb Stary Radzic, teren łąk i pastwisk**

### **1. Analiza rynku**

Do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości jako gruntu przeznaczonego pod łąki i pastwiska dokonano analizy rynku lokalnego nieruchomości podobnych do wycenianej. Analizą objęto nieruchomości gruntowe niezabudowane, rolne, o przeznaczeniu pod łąki, pastwiska oraz użytki zielone, o powierzchni gruntu zbliżonej do nieruchomości wycenianej, tj. działki o powierzchni 8 400 m<sup>2</sup>. Do analizy przyjęto transakcje nieruchomości o powierzchniach od 4 300 m<sup>2</sup> do 14 400 m<sup>2</sup>, położone na obszarze szerszego rynku lokalnego województwa lubelskiego.

Obszar badania rynku obejmował przede wszystkim powiat łęczyński, jako obszar położenia nieruchomości wycenianej, w tym gminy: Cyców, Ludwin, Milejów, Puchaczów, Spiczyn. Analizowany zbiór obejmował transakcje położone w obrębach: Białka Kolonia, Cyców, Dratów, Dąbrowa, GRĄDY, Garbatówka, Garbatówka

*Opinia dot. wartości rynkowej dwóch nieruchomości gruntowych w tym jednej zabudowanej  
Obr. Romanów, gm. Bychawa, pow. lubelski, woj. lubelskie.  
Obr. Nowy Radzic gm. Spiczyn, powiat łęczyński, woj. lubelskie*



Kolonia, Jawidz, Krzcień, Ludwinów, Nowy Stręczyn, Uciekajka, Wesołówka. Okres badania transakcji obejmował przedział od 2024-07-19 r. do 2026-04-24 r. Ze względu na ograniczoną liczbę transakcji gruntami stanowiącymi łąki i pastwiska o niewielkich powierzchniach na terenie pojedynczych obrębów i gmin, dla potrzeb analizy zasadne było przyjęcie szerszego rynku lokalnego obejmującego gminy o zbliżonym, rolniczym i rolniczo-przyrodniczym charakterze.

Rynek nieruchomości przeznaczonych pod łąki i pastwiska charakteryzuje się umiarkowaną, a w segmencie niewielkich powierzchni ograniczoną aktywnością transakcyjną. Nabywcami są najczęściej rolnicy indywidualni, właściciele gruntów sąsiednich zainteresowani powiększeniem arealu, a także osoby poszukujące gruntów o funkcji rolniczej, przyrodniczej lub rekreacyjnej. Popyt na tego typu nieruchomości jest uzależniony przede wszystkim od ich przydatności rolniczej, dostępności komunikacyjnej, możliwości faktycznego korzystania z gruntu oraz stopnia zakrzewienia lub zadrzewienia.

Na poziom cen nieruchomości przeznaczonych pod łąki i pastwiska wpływają głównie: lokalizacja, powierzchnia gruntu, dostęp do drogi, kształt i rozłóg działki, warunki wodne, sąsiedztwo, możliwość prowadzenia użytkowania rolniczego oraz aktualny stan zagospodarowania. Wyższe ceny osiągają grunty o dobrym dostępie, korzystnym rozłogu, położone w sąsiedztwie terenów rolnych i zabudowy zagrodowej oraz możliwe do racjonalnego użytkowania. Niższe ceny dotyczą nieruchomości położonych peryferyjnie, trudno dostępnych, o ograniczonej przydatności użytkowej albo w znacznym stopniu zadrzewionych i zakrzewionych.

Podsumowując, rynek nieruchomości o przeznaczeniu pod łąki i pastwiska, w analizowanym przedziale powierzchniowym, należy ocenić jako rynek lokalny, ograniczony i zróżnicowany cenowo. Dla potrzeb wyceny przyjęto transakcje z obszaru szerszego rynku lokalnego powiatu łęczyńskiego, uznając je za najbardziej reprezentatywne dla analizowanego segmentu nieruchomości.

Do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości jako gruntu przeznaczonego pod łąki i pastwiska dokonano analizy rynku nieruchomości podobnych do wycenianej. Analizą objęto nieruchomości gruntowe niezabudowane, o charakterze rolnym, przeznaczone pod trwałe użytki zielone, tj. łąki i pastwiska, o powierzchni gruntu zbliżonej do powierzchni nieruchomości wycenianej, położone na terenie powiatu łęczyńskiego. Podstawę informacji o cenach transakcyjnych stanowiły transakcje z okresu od 2024-07-19 r. do 2026-04-24 r.

Po dokładnej analizie rynku do szczegółowej analizy wybrano 15 transakcji nieruchomości najbardziej podobnych do wycenianej. Przeanalizowano nieruchomości o następujących cechach:

- nieruchomości położone na terenie powiatu łęczyńskiego, w gminach: Cyców, Ludwin, Milejów, Puchaczów, Spiczyn;
- będące przedmiotem prawa własności;
- nieruchomości niezabudowane, o funkcji rolniczej, wykorzystywane lub możliwe do wykorzystania jako łąki, pastwiska i użytki zielone;
- nieruchomości o powierzchni gruntu od 4 300 m<sup>2</sup> do 14 400 m<sup>2</sup>;
- nieruchomości o cenach całkowitych od 7 000 zł do 40 000 zł;
- nieruchomości o cenach jednostkowych od 1,52 zł/m<sup>2</sup> do 2,92 zł/m<sup>2</sup>, natomiast po aktualizacji od 1,56 zł/m<sup>2</sup> do 2,99 zł/m<sup>2</sup>;
- średnia cena jednostkowa po aktualizacji wyniosła 2,21 zł/m<sup>2</sup>.

*Opinia dot. wartości rynkowej dwóch nieruchomości gruntowych w tym jednej zabudowanej  
Obr. Romanów, gm. Bychawa, pow. lubelski, woj. lubelskie.  
Obr. Nowy Radzic gm. Spiczyn, powiat łęczyński, woj. lubelskie*

**JW**



Najniższą cenę jednostkową przed aktualizacją, tj. 1,52 zł/m<sup>2</sup>, odnotowano dla nieruchomości położonej w obrębie Grądy, powiat łęczyński, gm. Ludwin, o powierzchni 7 900 m<sup>2</sup>. Najwyższą cenę jednostkową, tj. 2,92 zł/m<sup>2</sup>, uzyskała nieruchomość położona w obrębie Nowy Stręczyn, powiat łęczyński, gm. Cyców, o powierzchni 11 114 m<sup>2</sup>. Po aktualizacji najwyższy poziom ceny jednostkowej wyniósł 2,99 zł/m<sup>2</sup> dla nieruchomości położonej w obrębie Nowy Stręczyn, powiat łęczyński, gm. Cyców.

Na podstawie analizy rynku określono, iż na poziom cen gruntów przeznaczonych pod łąki i pastwiska wpływają przede wszystkim: lokalizacja, powierzchnia nieruchomości, dostęp komunikacyjny, kształt i rozłóg działki, warunki wodne, sposób użytkowania oraz możliwość racjonalnego wykorzystania gruntu. Wyższe ceny osiągają nieruchomości o dobrym dostępie, korzystnym rozłogu i możliwości efektywnego użytkowania rolniczego, natomiast niższe ceny dotyczą gruntów słabiej dostępnych, położonych peryferyjnie lub o ograniczonej przydatności użytkowej.

Tabela transakcji przyjętych do analizy :

| lp. | Data transakcji | powiat/gmina            | Obręb              | Cena całkowita w zł | Powierzchnia w m <sup>2</sup> | Cena jednostkowa zł/m <sup>2</sup> | Cena jednostkowa zł/m <sup>2</sup> po aktualizacji |
|-----|-----------------|-------------------------|--------------------|---------------------|-------------------------------|------------------------------------|----------------------------------------------------|
| 1   | 2026-04-24      | łęczyński/<br>Cyców     | Garbatówka Kolonia | 22 000              | 11 000                        | 2,00                               | 2,01                                               |
| 2   | 2026-03-03      | łęczyński/<br>Ludwin    | Krzczeń            | 15 000              | 5 537                         | 2,71                               | 2,73                                               |
| 3   | 2025-12-16      | łęczyński/<br>Puchaczów | Wesołówka          | 20 000              | 8 100                         | 2,47                               | 2,51                                               |
| 4   | 2025-09-25      | łęczyński/<br>Spiczyn   | Jawidz             | 7 000               | 4 300                         | 1,63                               | 1,67                                               |
| 5   | 2025-08-27      | łęczyński/<br>Cyców     | Nowy Stręczyn      | 32 500              | 11 114                        | 2,92                               | 2,99                                               |
| 6   | 2025-08-05      | łęczyński/<br>Ludwin    | GRĄDY              | 12 000              | 7 900                         | 1,52                               | 1,56                                               |
| 7   | 2025-07-22      | łęczyński/<br>Cyców     | Garbatówka         | 40 000              | 14 400                        | 2,78                               | 2,86                                               |
| 8   | 2025-07-08      | łęczyński/<br>Milejów   | Białka Kolonia     | 12 000              | 7 600                         | 1,58                               | 1,62                                               |
| 9   | 2025-06-09      | łęczyński/<br>Cyców     | Garbatówka         | 20 000              | 11 100                        | 1,80                               | 1,85                                               |
| 10  | 2025-04-15      | łęczyński/<br>Ludwin    | Dratów             | 10 000              | 4 800                         | 2,08                               | 2,15                                               |
| 11  | 2024-12-20      | łęczyński/<br>Ludwin    | Dratów             | 15 000              | 9 300                         | 1,61                               | 1,68                                               |
| 12  | 2024-12-05      | łęczyński/<br>Cyców     | Ludwinów           | 20 000              | 8 100                         | 2,47                               | 2,58                                               |

Opinia dot. wartości rynkowej dwóch nieruchomości gruntowych w tym jednej zabudowanej  
Obr. Romanów, gm. Bychawa, pow. lubelski, woj. lubelskie.  
Obr. Nowy Radzic gm. Spiczyn, powiat łęczyński, woj. lubelskie

**JW**



|    |            |                       |           |        |        |      |      |
|----|------------|-----------------------|-----------|--------|--------|------|------|
| 13 | 2024-10-25 | łęczyński/<br>Milejów | Dąbrowa   | 17 200 | 8 600  | 2,00 | 2,10 |
| 14 | 2024-08-20 | łęczyński/<br>Cyców   | Cyców     | 25 000 | 10 900 | 2,29 | 2,42 |
| 15 | 2024-07-19 | łęczyński/<br>Ludwin  | Uciekajka | 27 000 | 11 800 | 2,29 | 2,42 |

Na podstawie analizowanego zbioru nieruchomości porównawczych określono następujące parametry zbioru:

|                                   |       |                   |
|-----------------------------------|-------|-------------------|
| Cena minimalna (min):             | 1,56  | zł/m <sup>2</sup> |
| Cena maksymalna (max):            | 2,99  | zł/m <sup>2</sup> |
| delta C :                         | 1,43  | zł/m <sup>2</sup> |
| Cena średnia:                     | 2,21  | zł/m <sup>2</sup> |
| Odchylenie standardowe:           | 0,47  | zł/m <sup>2</sup> |
| Mediana                           | 2,15  | zł/m <sup>2</sup> |
| Wielkość jednostki porównawczej : | 8 400 | m <sup>2</sup>    |
| Ilość transakcji po filtrowaniu:  | 15,00 | szt               |

## 2. Analiza trendu czasowego

Po szczegółowej analizie wybranych transakcji oraz relacji cen transakcyjnych w okresie objętym badaniem ustalono, iż w analizowanym segmencie rynku występował umiarkowany trend wzrostowy cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod tereny łąk i pastwisk. Analizie poddano poziom cen jednostkowych nieruchomości podobnych, daty zawarcia transakcji, rozpiętość czasową badanego zbioru oraz zmienność cen w poszczególnych okresach.

Rynek trwałych użytków zielonych, w szczególności nieruchomości o niewielkich powierzchniach, charakteryzuje się ograniczoną liczbą transakcji oraz znacznym wpływem indywidualnych cech nieruchomości na poziom uzyskiwanych cen. Z tego względu analiza trendu czasowego nie została oparta wyłącznie na mechanicznym porównaniu cen z kolejnych miesięcy, lecz wymagała uwzględnienia podobieństwa nieruchomości pod względem lokalizacji, powierzchni, dostępu komunikacyjnego, sąsiedztwa, sposobu użytkowania oraz faktycznej przydatności gruntu do prowadzenia użytkowania rolniczego.

W toku analizy stwierdzono, że ceny jednostkowe transakcji zawieranych w późniejszym okresie wykazywały co do zasady wyższy poziom niż ceny uzyskiwane we wcześniejszych datach, przy czym wzrost ten miał charakter stopniowy i umiarkowany. Na kształtowanie się dodatniego trendu cenowego wpływ miała ogólna sytuacja na rynku nieruchomości gruntowych, ograniczona podaż gruntów rolnych stanowiących łąki i pastwiska możliwych do nabycia w obrocie rynkowym, a także utrzymujące się zainteresowanie gruntami niezabudowanymi jako uzupełnieniem gospodarstw rolnych lub formą lokaty kapitału.

Mając na uwadze ograniczoną aktywność transakcyjną badanego segmentu rynku, zróżnicowanie cech poszczególnych nieruchomości oraz potrzebę zachowania ostrożności przy aktualizacji cen, przyjęto trend czasowy na poziomie 6% w skali roku, tj. 0,5% w skali miesiąca. Przyjęty poziom trendu uznano za uzasadniony i adekwatny do zaobserwowanych relacji cenowych w analizowanym zbiorze transakcji oraz charakteru lokalnego rynku gruntów przeznaczonych pod łąki i pastwiska.



Ceny transakcyjne nieruchomości porównawczych zostały zaktualizowane na dzień wyceny z zastosowaniem powyższego trendu czasowego. Ceny jednostkowe po aktualizacji zostały uwzględnione w tabeli transakcji i stanowią podstawę dalszych obliczeń w procedurze szacowania.

### 3. Charakterystyka rynku i wycenianej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych

Na podstawie analizy zawartych transakcji oraz informacji uzyskanych podczas wizji w terenie oraz podczas wywiadów przeprowadzonych w lokalnych biurach obrotu nieruchomościami ustalono cechy rynkowe mające wpływ na wartość nieruchomości gruntowych na lokalnym rynku. Pominęto cechy bardzo zbliżone lub tożsame dla wszystkich nieruchomości przyjętych do porównań.

Cechy rynkowe gruntów przeznaczonych pod tereny łąk i pastwisk przedstawione zostały w poniższej tabeli:

| Lp. | Rodzaj cechy             | Ocena cechy/wartość liczbowa cechy | Skala cechy                                                                                      |
|-----|--------------------------|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Lokalizacja i otoczenie  | Korzystna / 2                      | W sąsiedztwie terenów innych łąk i pastwisk oraz terenów punktowej zabudowy zagrodowej           |
|     |                          | Mniej korzystna / 1                | W sąsiedztwie terenów innych łąk i pastwisk, w znacznym oddaleniu od terenów zabudowy zagrodowej |
| 2   | Powierzchnia gruntu      | Korzystna / 2                      | Pomiędzy 5 000 m <sup>2</sup> a 10 000 m <sup>2</sup>                                            |
|     |                          | Mniej korzystna / 1                | Poniżej 5 000 m <sup>2</sup>                                                                     |
| 3   | Dostępność komunikacyjna | Korzystna / 2                      | Bezpośredni dostęp do wydzielonej geodezyjnie drogi nieutwardzonej                               |
|     |                          | Mniej korzystna / 1                | Brak bezpośredniego dostępu do drogi - brak wydzielonej geodezyjnie drogi dojazdowej             |
| 4   | Zagospodarowanie gruntu  | Korzystna / 2                      | Działka użytkowana zgodnie z przeznaczeniem, stanowi teren łąk i pastwisk                        |
|     |                          | Mniej korzystna / 1                | Działka w znacznej części zadrzewiona i zakrzewiona                                              |

### 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:



| Lp.  | Cechy rynkowe            | Wagi cech | Wartości cech |
|------|--------------------------|-----------|---------------|
| 1    | Lokalizacja i otoczenie  | 30%       | 0,43 zł       |
| 2    | Powierzchnia gruntu      | 20%       | 0,29 zł       |
| 3    | Dostępność komunikacyjna | 20%       | 0,29 zł       |
| 4    | Zagospodarowanie gruntu  | 30%       | 0,43 zł       |
| Suma |                          | 100%      | 1,43 zł       |

##### 5. Charakterystyka nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych

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

Do porównań przyjęto 3 nieruchomości podobne do gruntu wycenianego:

| lp. | Data transakcji | powiat/gmina          | Obręb          | Cena całkowita w zł | Powierzchnia w m <sup>2</sup> | Cena jednostkowa zł/m <sup>2</sup> | Cena jednostkowa zł/m <sup>2</sup> po aktualizacji |
|-----|-----------------|-----------------------|----------------|---------------------|-------------------------------|------------------------------------|----------------------------------------------------|
| 8   | 2025-07-08      | łęczyński/<br>Milejów | Białka Kolonia | 12 000              | 7 600                         | 1,58                               | 1,62                                               |
| 10  | 2025-04-15      | łęczyński/<br>Ludwin  | Dratów         | 10 000              | 4 800                         | 2,08                               | 2,15                                               |
| 11  | 2024-12-20      | łęczyński/<br>Ludwin  | Dratów         | 15 000              | 9 300                         | 1,61                               | 1,68                                               |

Zestawiono cechy rynkowe nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych:

##### Nieruchomość wyceniana - teren łąk i pastwisk, obr. Stary Radzic, o pow. 0,8400 ha

|                          |                                                                                        |                     |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Lokalizacja i otoczenie  | W sąsiedztwie terenów innych łąk i pastwisk oraz terenów punktowej zabudowy zagrodowej | Korzystna / 2       |
| Powierzchnia gruntu      | Pomiędzy 5 000 m <sup>2</sup> a 10 000 m <sup>2</sup>                                  | Korzystna / 2       |
| Dostępność komunikacyjna | Brak bezpośredniego dostępu do drogi - brak wydzielonej geodezyjnie drogi dojazdowej   | Mniej korzystna / 1 |
| Zagospodarowanie gruntu  | Działka w znacznej części zadrzewiona i zakrzewiona                                    | Mniej korzystna / 1 |

##### Nieruchomość nr 8, obr. Białka Kolonia, gm. Milejów, powiat łęczyński

|                             |                                                                                                 |                     |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Lokalizacja i otoczenie     | W sąsiedztwie terenów innych łąk i pastwisk, w znacznym odaleniu od terenów zabudowy zagrodowej | Mniej korzystna / 1 |
| Powierzchnia gruntu         | Pomiędzy 5 000 m <sup>2</sup> a 10 000 m <sup>2</sup>                                           | Korzystna / 2       |
| Dostępność komunikacyjna    | Bezpośredni dostęp do wydzielonej geodezyjnie drogi nieutwardzonej                              | Korzystna / 2       |
| Zagospodarowanie gruntu     | Działka w znacznej części zadrzewiona i zakrzewiona                                             | Mniej korzystna / 1 |
| Data transakcji: 2025-07-08 | Cena jednostkowa: 1,62 zł                                                                       |                     |



**Nieruchomość nr 10, obr. Dratów, gm. Ludwin, powiat łęczyński**

|                             |                                                                                                  |                     |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Lokalizacja i otoczenie     | W sąsiedztwie terenów innych łąk i pastwisk, w znacznym oddaleniu od terenów zabudowy zagrodowej | Mniej korzystna / 1 |
| Powierzchnia gruntu         | Poniżej 5 000 m <sup>2</sup>                                                                     | Mniej korzystna / 1 |
| Dostępność komunikacyjna    | Bezpośredni dostęp do wydzielonej geodezyjnie drogi nieutwardzonej                               | Korzystna / 2       |
| Zagospodarowanie gruntu     | Działka użytkowana zgodnie z przeznaczeniem, stanowi teren łąk i pastwisk                        | Korzystna / 2       |
| Data transakcji: 2025-04-15 | Cena jednostkowa: 2,15 zł                                                                        |                     |

**Nieruchomość nr 11, obr. Dratów, gm. Ludwin, powiat łęczyński**

|                             |                                                                                        |                     |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Lokalizacja i otoczenie     | W sąsiedztwie terenów innych łąk i pastwisk oraz terenów punktowej zabudowy zagrodowej | Korzystna / 2       |
| Powierzchnia gruntu         | Pomiędzy 5 000 m <sup>2</sup> a 10 000 m <sup>2</sup>                                  | Korzystna / 2       |
| Dostępność komunikacyjna    | Bezpośredni dostęp do wydzielonej geodezyjnie drogi nieutwardzonej                     | Korzystna / 2       |
| Zagospodarowanie gruntu     | Działka w znacznej części zadrzewiona i zakrzewiona                                    | Mniej korzystna / 1 |
| Data transakcji: 2024-12-20 | Cena jednostkowa: 1,68 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 8            |          | Transakcja nr 10 |          | Transakcja nr 11 |          |
| gmina                                        |            |                         | x             | Milejów                    |          | Ludwin           |          | Ludwin           |          |
| obręb                                        |            |                         | x             | Białka Kolonia             |          | Dratów           |          | Dratów           |          |
| Cena transakcyjna jedn. Zł/m2                |            |                         | x             | 1,58 zł                    |          | 2,08 zł          |          | 1,61 zł          |          |
| Data transakcji                              |            |                         | x             | 2025-07-08                 |          | 2025-04-15       |          | 2024-12-20       |          |
| Wielkość obliczeniowa jednostki porównawczej |            |                         | 8 400,00      | 7 600,00                   |          | 4 800,00         |          | 9 300,00         |          |
| Cena poprawiona z tytułu upływu czasu        |            |                         | x             | 1,62                       |          | 2,15             |          | 1,68             |          |
| CECHY RYNKOWE                                | Waga cechy | Kwotowy zakres poprawek | Wartość cechy | Waga                       | Poprawka | Waga             | Poprawka | Waga             | Poprawka |
| Lokalizacja i otoczenie                      | 30%        | 0,43 zł                 | 2             | 1                          | 0,43 zł  | 1                | 0,43 zł  | 2                | 0,00 zł  |
| Powierzchnia gruntu                          | 20%        | 0,29 zł                 | 2             | 2                          | 0,00 zł  | 1                | 0,29 zł  | 2                | 0,00 zł  |
| Dostępność komunikacyjna                     | 20%        | 0,29 zł                 | 1             | 2                          | -0,29 zł | 2                | -0,29 zł | 2                | -0,29 zł |
| Zagospodarowanie gruntu                      | 30%        | 0,43 zł                 | 1             | 1                          | 0,00 zł  | 2                | -0,43 zł | 1                | 0,00 zł  |
| Suma poprawek                                | 100%       | 1,44 zł                 | x             | x                          | 0,14 zł  | x                | 0,00 zł  | x                | -0,29 zł |
| Cena poprawiona                              |            |                         | x             | 1,76 zł                    | x        | 2,15 zł          | x        | 1,39 zł          | x        |
| Wartość jednostki porównawczej               |            |                         | 1,77 zł       | po zaokrągleniu: 14 870 zł |          |                  |          |                  |          |
| Wartość nieruchomości                        |            |                         | 14 868 zł     |                            |          |                  |          |                  |          |

Opinia dot. wartości rynkowej dwóch nieruchomości gruntowych w tym jednej zabudowanej  
Obr. Romanów, gm. Bychawa, pow. lubelski, woj. lubelskie.  
Obr. Nowy Radzic gm. Spiczyn, powiat łęczyński, woj. lubelskie



Wartość 1 m<sup>2</sup> powierzchni obliczono jako średnią arytmetyczną z cen skorygowanych:

$$W 1 m^2 = (1,76 \text{ zł/m}^2 + 2,15 \text{ zł/m}^2 + 1,39 \text{ zł/m}^2) / 3 = 1,77 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa nieruchomości położonej w obrębie Stary Radzic o powierzchni gruntu 8 400 m<sup>2</sup>, o przeznaczeniu pod teren łąk i pastwisk, wyniesie:

$$WRN = W 1m^2 \cdot P$$

$$WRN = 1,77 \text{ zł/m}^2 \cdot 8\,400 \text{ m}^2 = 14\,870 \text{ zł}$$

( słownie: czternaście tysięcy osiemset siedemdziesiąt złotych)

Oszacowanie wartości udziału 1/3 w prawie własności działki nr 413

Wartość rynkowa prawa własności działki nr 413, położonej w obrębie 0017 Stary Radzic, gmina Ludwin, powiat łęczyński, stanowiącej grunt niezabudowany o przeznaczeniu pod łąki i pastwiska, została określona w niniejszym operacie na kwotę:

$$WRN = 14\,870 \text{ zł}$$

/słownie: czternaście tysięcy osiemset siedemdziesiąt złotych/

Zgodnie z ustalonym stanem prawnym, udział Barbary Karman w prawie własności nieruchomości obejmującej działkę nr 413 wynosi 1/3 części. Wartość udziału określono proporcjonalnie do wartości rynkowej całej działki, według wzoru:

$$WU = WRN \times U$$

gdzie:

WU — wartość rynkowa udziału,

WRN — wartość rynkowa prawa własności nieruchomości,

U — wielkość udziału w prawie własności.

$$WU = 14\,870 \text{ zł} \times 1/3 = 4\,956,67 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu przyjęto:

$$WU = 4\,960 \text{ zł}$$

/słownie: cztery tysiące dziewięćset sześćdziesiąt złotych/

Wartość rynkowa udziału 1/3 części przysługującego Barbarze Karman w prawie własności działki nr 413, obręb Stary Radzic, gm. Ludwin, wynosi:

$$4\,960 \text{ zł}$$

/słownie: cztery tysiące dziewięćset sześćdziesiąt złotych/



## **IX. USTALENIE WYNIKU SZACOWANIA – działka nr 124/1 obręb Nowy Radzic, gm. Spiczyn, zabudowana budynkiem mieszkalnym wraz z zabudową gospodarczą.**

### **1. Analiza rynku**

Analizowany rynek obejmuje nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi oraz zabudową gospodarczą, położone na terenie województwa lubelskiego, o powierzchni gruntu zbliżonej do nieruchomości wycenianej, tj. działki nr 124/1 położonej w obrębie Nowy Radzic, gm. Spiczyn, powiat łęczyński. Zgodnie z przyjętą skalą cechy rynkowej nieruchomości wyceniana została zakwalifikowana do przedziału powierzchni gruntu od 20 000 m<sup>2</sup> do 25 000 m<sup>2</sup>. Są to najczęściej nieruchomości o charakterze siedliskowym lub rolniczo-mieszkaniowym, wykorzystywane jako dawne siedliska rolnicze, nieruchomości mieszkaniowe z zapleczem gospodarczym albo nieruchomości umożliwiające połączenie funkcji mieszkaniowej z pomocniczym użytkowaniem rolniczym lub gospodarczym.

Do analizy przyjęto transakcje nieruchomości zabudowanych o powierzchniach gruntu od 17 087 m<sup>2</sup> do 29 800 m<sup>2</sup>. Nieruchomości te były zabudowane budynkami mieszkalnymi o powierzchniach zabudowy od 85 m<sup>2</sup> do 125 m<sup>2</sup> oraz posiadały zabudowę gospodarczą, typową dla dawnych siedlisk i nieruchomości rolniczo-mieszkaniowych.

Obszar badania rynku obejmował szerszy rynek lokalny województwa lubelskiego, w szczególności powiat łęczyński, jako powiat położenia nieruchomości wycenianej, a także powiaty o zbliżonym charakterze funkcjonalnym i rolniczo-siedliskowym, tj.: powiat parczewski, chełmski, łęczyński, świdnicki, lubelski oraz lubartowski. Analizą objęto transakcje położone w gminach: Jabłoń, Dorohusk, Łęczna, Mełgiew, Jabłonna, Rybczewice, Serniki oraz Puchaczów, w obrębach: Kolano, Husynne, Trębaczów, Minkowice, Skrzynice Drugie, Częstoborowice, Brzostówka i Szpica. Przyjęcie tak określonego obszaru badania było uzasadnione ograniczoną liczbą transakcji nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi i zabudową gospodarczą o zbliżonej powierzchni gruntu na terenie samej gminy Spiczyn oraz powiatu łęczyńskiego.

Okres badania transakcji obejmował przedział od 16 stycznia 2024 r. do 5 marca 2026 r. W tym okresie odnotowano transakcje nieruchomościami zabudowanymi o charakterze siedliskowym i rolniczo-mieszkaniowym, które po analizie uznano za najbardziej przydatne do określenia wartości nieruchomości wycenianej. Do szczegółowej analizy przyjęto 8 transakcji, obejmujących nieruchomości położone na terenach wiejskich i podmiejskich, zabudowane budynkami mieszkalnymi oraz zabudową gospodarczą, o funkcji i sposobie użytkowania zbliżonym do nieruchomości wycenianej.

Rynek tego rodzaju nieruchomości jest rynkiem ograniczonym i mniej płynnym niż rynek typowych nieruchomości mieszkaniowych. Wynika to przede wszystkim z większej powierzchni gruntu, zróżnicowanego stanu technicznego zabudowy, specyficznego charakteru nieruchomości oraz zawężonego kręgu potencjalnych nabywców. Nabywcami takich nieruchomości są głównie osoby poszukujące siedlisk z możliwością zamieszkania i prowadzenia działalności pomocniczej, właściciele gospodarstw rolnych zainteresowani powiększeniem arealu, a także nabywcy traktujący nieruchomość jako miejsce zamieszkania z zapleczem gospodarczym. Na poziom cen wpływają przede wszystkim: lokalizacja względem ośrodków gminnych i lokalnych usług, charakter otoczenia, powierzchnia i konfiguracja gruntu, stan techniczny budynku mieszkalnego, powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego, zakres i przydatność zabudowy gospodarczej oraz sposób użytkowania części niezabudowanej.



Województwo lubelskie ma charakter w znacznej części rolniczy, dlatego na jego obszarze występują nieruchomości zabudowane związane z dawnym lub aktualnym prowadzeniem gospodarstw rolnych. Jednocześnie obrót takimi nieruchomościami nie jest częsty, ponieważ siedliska i nieruchomości zabudowane z większą powierzchnią gruntu pozostają zazwyczaj w posiadaniu rodzin przez dłuższy okres. Transakcje sprzedaży dotyczą często nieruchomości wymagających nakładów remontowych, nieruchomości sprzedawanych w wyniku podziałów majątkowych, spadków albo rezygnacji z prowadzenia działalności rolniczej.

Ceny transakcyjne nieruchomości zabudowanych o zbliżonym charakterze są silnie zróżnicowane i zależą od indywidualnych cech konkretnej nieruchomości. W przypadku nieruchomości z budynkiem mieszkalnym w stanie umożliwiającym dalsze użytkowanie, przydatną zabudową gospodarczą oraz gruntami o korzystnych parametrach użytkowych obserwuje się większe zainteresowanie rynkowe. Natomiast nieruchomości z zabudową wymagającą znacznych nakładów remontowych, położone peryferyjnie, z mniej korzystnym otoczeniem lub słabszym sposobem zagospodarowania części niezabudowanej, osiągają niższe ceny.

W analizowanym segmencie istotne znaczenie ma nie tylko wartość samego gruntu, lecz również przydatność zabudowy do dalszego użytkowania. Budynek mieszkalny decyduje o możliwości wykorzystania nieruchomości na cele mieszkaniowe, natomiast zabudowa gospodarcza wpływa na funkcjonalność siedliska i możliwość prowadzenia działalności rolniczej, magazynowej lub pomocniczej. W praktyce rynkowej starsza zabudowa gospodarcza często ma znaczenie pomocnicze, a jej wpływ na wartość jest uzależniony od stanu technicznego oraz możliwości dalszego racjonalnego wykorzystania.

Po dokładnej analizie rynku do szczegółowej analizy wybrano 8 nieruchomości najbardziej podobnych do wycenianej. Przeanalizowano nieruchomości o następujących cechach:

- nieruchomości położone na terenie województwa lubelskiego, w powiatach: parczewski, chełmski, łęczyński, świdnicki, lubelski, lubartowski;
- będące przedmiotem prawa własności;
- nieruchomości o powierzchni gruntu od 17 087 m<sup>2</sup> do 29 800 m<sup>2</sup>;
- zabudowane budynkami mieszkalnymi o powierzchni zabudowy od 85 m<sup>2</sup> do 125 m<sup>2</sup>;
- posiadające zabudowę gospodarczą, stanowiącą zaplecze pomocnicze dla funkcji mieszkaniowej lub rolniczo-gospodarczej;
- nieruchomości o cenach transakcyjnych od 300 000 zł do 480 000 zł, natomiast po aktualizacji od 351 000 zł do 535 500 zł;
- nieruchomości o charakterze siedliskowym lub rolniczo-mieszkaniowym, umożliwiające wykorzystanie zarówno na cele mieszkaniowe, jak i gospodarcze/rolnicze.

Na podstawie analizy rynku określono, iż na poziom cen tego typu nieruchomości wpływają przede wszystkim: lokalizacja, otoczenie, powierzchnia i rodzaj gruntu, stan techniczny budynku mieszkalnego, powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego, zakres i przydatność zabudowy dodatkowej oraz sposób użytkowania części niezabudowanej. Rynek analizowanych nieruchomości charakteryzuje się ograniczoną liczbą transakcji oraz znacznym zróżnicowaniem cenowym wynikającym z indywidualnych cech poszczególnych nieruchomości.

Tabela transakcji przyjętych do analizy Transakcje

*Opinia dot. wartości rynkowej dwóch nieruchomości gruntowych w tym jednej zabudowanej  
Obr. Romanów, gm. Bychawa, pow. lubelski, woj. lubelskie.  
Obr. Nowy Radzic gm. Spiczyn, powiat łęczyński, woj. lubelskie*

**JW**



| Lp | Data Transakcji | powiat/<br>gmina         | Obręb               | cena<br>w zł | Pow.<br>zab.<br>Bud.<br>Mieszk.<br>W m2 | Pow.<br>Gruntu<br>W m2 | Opis nieruchomości                                                                                                                                                               |
|----|-----------------|--------------------------|---------------------|--------------|-----------------------------------------|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | 2026-03-05      | parczewski/<br>Jabłoń    | Kolano              | 350 000 zł   | 116                                     | 18 971                 | Nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym parterowy, podpiwniczonym, oraz budynkami gospodarczymi                                                                            |
| 2  | 2026-03-02      | chełmski/<br>Dorohusk    | Husynne             | 480 000 zł   | 85                                      | 17 473                 | Nieruchomość zabudowana parterowym budynkiem mieszkalnym, oraz budynkiem gospodarczym                                                                                            |
| 3  | 2025-09-17      | łęczyński/<br>Łęczna     | Trębaczów           | 375 000 zł   | 88                                      | 25 900                 | Nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym murowanym, jednokondygnacyjnym, wybudowanym w latach 60/70tych XX wieku oraz murowanym budynkiem gospodarczym o pow. zabudowy 75m2 |
| 4  | 2025-01-20      | świdnicki/<br>Mełgiew    | Minkowice           | 300 000 zł   | 94                                      | 21 885                 | Nieruchomość zabudowana parterowym, murowanym budynkiem mieszkalnym wraz z zabudową gospodarczą                                                                                  |
| 5  | 2024-11-29      | lubelski/<br>Jabłonna    | Skrzynice<br>Drugie | 450 000 zł   | 104                                     | 26 700                 | Nieruchomość zabudowana parterowym, murowanym budynkiem mieszkalnym wraz z zabudową gospodarczą                                                                                  |
| 6  | 2024-08-28      | świdnicki/<br>Rybczewice | Częstoborowice      | 360 000 zł   | 116                                     | 29 600                 | Nieruchomość zabudowana parterowym, murowanym budynkiem mieszkalnym wraz z zabudową gospodarczą                                                                                  |
| 7  | 2024-07-26      | lubartowski/<br>Serniki  | Brzostówka          | 300 000 zł   | 125                                     | 17 087                 | Nieruchomość zabudowana murowanym, parterowym budynkiem mieszkalnym wraz z zabudową gospodarczą                                                                                  |
| 8  | 2024-01-16      | łęczyński/<br>Puchaczów  | Szpica              | 300 000 zł   | 102                                     | 29 800                 | Nieruchomość zabudowana murowanym, parterowym budynkiem mieszkalnym wraz z zabudową gospodarczą                                                                                  |

Na podstawie analizowanego zbioru nieruchomości porównawczych określono następujące parametry zbioru:

Opinia dot. wartości rynkowej dwóch nieruchomości gruntowych w tym jednej zabudowanej  
Obr. Romanów, gm. Bychawa, pow. lubelski, woj. lubelskie.  
Obr. Nowy Radzic gm. Spiczyn, powiat łęczyński, woj. lubelskie

**JW**



|                                  |            |     |
|----------------------------------|------------|-----|
| Cena minimalna (min):            | 351 000,00 | zł  |
| Cena maksymalna (max):           | 535 500,00 | zł  |
| delta C:                         | 184 500,00 | zł  |
| Cena średnia:                    | 418 168,75 | zł  |
| Odchylenie standardowe:          | 66 906,37  | zł  |
| Mediana                          | 397 875,00 | zł  |
| Wielkość jednostki porównawczej: | 1          |     |
| Ilość transakcji po filtrowaniu: | 8,00       | szt |

## 2. Analiza trendu czasowego

Po szczegółowej analizie wybranych transakcji oraz relacji cen transakcyjnych w okresie objętym badaniem ustalono, iż w analizowanym segmencie rynku występował umiarkowany trend wzrostowy cen nieruchomości zabudowanych o charakterze siedliskowym i rolniczo-mieszkaniowym. Analizie poddano poziom cen całkowitych nieruchomości podobnych, daty zawarcia transakcji, rozpiętość czasową badanego zbioru oraz wpływ indywidualnych cech 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, lecz również z lokalizacji, otoczenia, powierzchni gruntu, stanu technicznego budynku mieszkalnego, zakresu zabudowy gospodarczej oraz sposobu użytkowania części niezabudowanej. Z tego względu analiza trendu czasowego została przeprowadzona z zachowaniem ostrożności, przy jednoczesnym uwzględnieniu relacji pomiędzy cenami transakcyjnymi i ich poziomem po aktualizacji.

Z formularza obliczeniowego wynika, że ceny transakcyjne zostały zaktualizowane z zastosowaniem miesięcznej korekty czasowej odpowiadającej około 1% wartości ceny transakcyjnej za każdy miesiąc dzielący datę transakcji od daty wyceny. Korekta ta skutkuje aktualizacją cen od poziomu 3% dla najnowszych transakcji do poziomu 29% dla najstarszej transakcji z badanego zbioru. Przyjęta skala korekty odpowiada trendowi na poziomie 12% w skali roku.

Przyjęty trend należy uznać za adekwatny do charakteru analizowanego rynku, w którym w ostatnim okresie widoczne było utrzymujące się zainteresowanie nieruchomościami siedliskowymi, gruntami zabudowanymi z zapleczem gospodarczym oraz nieruchomościami umożliwiającymi łączenie funkcji mieszkaniowej z użytkowaniem rolniczym lub rekreacyjno-gospodarczym. Na poziom cen wpływała również ograniczona podaż nieruchomości o zbliżonym charakterze, zwłaszcza posiadających budynek mieszkalny oraz możliwą do wykorzystania zabudowę gospodarczą.

Mając na uwadze rozpiętość czasową transakcji, zróżnicowanie cech nieruchomości porównawczych oraz potrzebę zachowania spójności obliczeń, przyjęto trend czasowy na poziomie 12% w skali roku, tj. 1% w skali miesiąca. Ceny transakcyjne nieruchomości, zaktualizowane trendem czasowym, uwzględnione są w dalszej części procedury szacowania i stanowią podstawę obliczeń w tabeli końcowej.



### 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. Pominięto 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                                | Korzystna / 2                      | Na terenie wiejskim, w odległości poniżej 5 km od siedziby gminy                                                                                                                                 |
|      |                                            | Mniej korzystna / 1                | Na terenie wiejskim, w odległości pomiędzy 5 km - 10 km od siedziby gminy                                                                                                                        |
| 2    | Otoczenie                                  | Korzystna / 2                      | W bezpośrednim sąsiedztwie terenów zwartej zabudowy zagrodowej oraz terenów rolnych                                                                                                              |
|      |                                            | Mniej korzystna / 1                | W bezpośrednim sąsiedztwie terenów rolnych, leśnych oraz punktowej zabudowy zagrodowej                                                                                                           |
| 3    | Powierzchnia gruntu                        | Korzystna / 3                      | Pomiędzy 25 000-30 000 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                            |
|      |                                            | Średnio korzystna / 2              | Pomiędzy 20 000-25 000 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                            |
|      |                                            | Mniej korzystna / 1                | Pomiędzy 15 000-20 000 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                            |
| 4    | Stan zabudowy                              | Korzystna / 2                      | Budynek w średnim stanie, nieocieplony, nieotynkowany, dach pokryty eternitem lub blachą płaską w słabym stanie, nadaje się do zamieszkania, ale wymaga przeprowadzenia niezbędnych modernizacji |
|      |                                            | Mniej korzystna / 1                | Budynek w słabym stanie, nieotynkowany, nieocieplony, wymaga przeprowadzenia generalnego remontu                                                                                                 |
| 5    | Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego | Korzystna / 3                      | Budynek parterowy, częściowo podpiwniczony o pow. zabudowy pomiędzy 150-180 m <sup>2</sup>                                                                                                       |
|      |                                            | Średnio korzystna / 2              | Budynek parterowy, w całości podpiwniczony o pow. zabudowy pomiędzy 110-150 m <sup>2</sup>                                                                                                       |
|      |                                            | Mniej korzystna / 1                | Budynek parterowy, niepodpiwniczony o pow. zabudowy pomiędzy 110-150 m <sup>2</sup>                                                                                                              |
| 6    | Zabudowa dodatkowa                         | Korzystna / 2                      | Dodatkowa zabudowa gospodarcza o łącznej pow. zabudowy powyżej 500 m <sup>2</sup>                                                                                                                |
|      |                                            | Mniej korzystna / 1                | Dodatkowa zabudowa gospodarcza o łącznej pow. zabudowy pomiędzy 300-500 m <sup>2</sup>                                                                                                           |
| 7    | Sposób użytkowania części niezabudowanej   | Korzystna / 3                      | Część niezabudowana użytkowana rolniczo                                                                                                                                                          |
|      |                                            | Średnio korzystna / 2              | Część niezabudowana w przeważającej części użytkowana rolniczo oraz częściowo zadrzewiona i zakrzewiona                                                                                          |
|      |                                            | Mniej korzystna / 1                | Część niezabudowana stanowi teren łąk oraz w znacznej części zadrzewiona i zakrzewiona                                                                                                           |



#### 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:

| Lp.  | Cechy rynkowe                              | Wagi cech | Wartości cech |
|------|--------------------------------------------|-----------|---------------|
| 1    | Lokalizacja                                | 25%       | 46 125,00 zł  |
| 2    | Otoczenie                                  | 10%       | 18 450,00 zł  |
| 3    | Powierzchnia gruntu                        | 15%       | 27 675,00 zł  |
| 4    | Stan zabudowy                              | 10%       | 18 450,00 zł  |
| 5    | Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego | 15%       | 27 675,00 zł  |
| 6    | Zabudowa dodatkowa                         | 10%       | 18 450,00 zł  |
| 7    | Sposób użytkowania części niezabudowanej   | 15%       | 27 675,00 zł  |
| Suma |                                            | 100%      | 184 500,00 zł |

#### 5. Charakterystyka nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych

Analizie pod względem cech rynkowych, mających wpływ na wartość nieruchomości, poddano nieruchomość 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/<br>gmina         | Obręb          | cena<br>w zł | Pow.<br>zab.<br>Bud.<br>Mieszk.<br>W m2 | Pow.<br>Gruntu<br>W m2 | Opis nieruchomości                                                                                    |
|----|-----------------|--------------------------|----------------|--------------|-----------------------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | 2026-03-05      | parczewski/<br>Jabłoń    | Kołano         | 350 000 zł   | 116                                     | 18 971                 | Nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym parterowy, podpiwniczonym, oraz budynkami gospodarczymi |
| 6  | 2024-08-28      | świdnicki/<br>Rybczewice | Częstoborowice | 360 000 zł   | 116                                     | 29 600                 | Nieruchomość zabudowana parterowym, murowanym budynkiem mieszkalnym wraz z zabudową gospodarczą       |
| 7  | 2024-07-26      | lubartowski/<br>Serniki  | Brzostówka     | 300 000 zł   | 125                                     | 17 087                 | Nieruchomość zabudowana murowanym, parterowym budynkiem mieszkalnym wraz z zabudową gospodarczą       |

Zestawiono cechy rynkowe nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych:



**Nieruchomość wyceniana – dz. nr 124/1 obręb Nowy Radzic, gm. Spiczyn**

|                                            |                                                                                                                                                                                                  |                       |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Lokalizacja                                | Na terenie wiejskim, w odległości pomiędzy 5 km - 10 km od siedziby gminy                                                                                                                        | Mniej korzystna / 1   |
| Otoczenie                                  | W bezpośrednim sąsiedztwie terenów rolnych, leśnych oraz punktowej zabudowy zagrodowej                                                                                                           | Mniej korzystna / 1   |
| Powierzchnia gruntu                        | Pomiędzy 20 000-25 000 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                            | Średnio korzystna / 2 |
| Stan zabudowy                              | Budynek w średnim stanie, nieocieplony, nieotynkowany, dach pokryty eternitem lub blachą płaską w słabym stanie, nadaje się do zamieszkania, ale wymaga przeprowadzenia niezbędnych modernizacji | Korzystna / 2         |
| Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego | Budynek parterowy, częściowo podpiwniczony o pow. zabudowy pomiędzy 150-180 m <sup>2</sup>                                                                                                       | Korzystna / 3         |
| Zabudowa dodatkowa                         | Dodatkowa zabudowa gospodarcza o łącznej pow. zabudowy pomiędzy 300-500 m <sup>2</sup>                                                                                                           | Mniej korzystna / 1   |
| Sposób użytkowania części niezabudowanej   | Część niezabudowana stanowi teren łąk oraz w znacznej części zadrzewiona i zakrzewiona                                                                                                           | Mniej korzystna / 1   |

**Nieruchomość nr 1, obr. Kolano, parczewski, gm. Jabłoń**

|                                            |                                                                                                  |                       |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Lokalizacja                                | Na terenie wiejskim, w odległości pomiędzy 5 km - 10 km od siedziby gminy                        | Mniej korzystna / 1   |
| Otoczenie                                  | W bezpośrednim sąsiedztwie terenów rolnych, leśnych oraz punktowej zabudowy zagrodowej           | Mniej korzystna / 1   |
| Powierzchnia gruntu                        | Pomiędzy 15 000-20 000 m <sup>2</sup>                                                            | Mniej korzystna / 1   |
| Stan zabudowy                              | Budynek w słabym stanie, nieotynkowany, nieocieplony, wymaga przeprowadzenia generalnego remontu | Mniej korzystna / 1   |
| Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego | Budynek parterowy, w całości podpiwniczony o pow. zabudowy pomiędzy 110-150 m <sup>2</sup>       | Średnio korzystna / 2 |
| Zabudowa dodatkowa                         | Dodatkowa zabudowa gospodarcza o łącznej pow. zabudowy pomiędzy 300-500 m <sup>2</sup>           | Mniej korzystna / 1   |
| Sposób użytkowania części niezabudowanej   | Część niezabudowana użytkowana rolniczo                                                          | Korzystna / 3         |
| Data transakcji: 05.03.2026                | Cena całkowita: 360 500 zł                                                                       |                       |

**Nieruchomość nr 6, obr. Częstoborowice, świdnicki, gm. Rybczewice**

|                                            |                                                                                                  |                     |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Lokalizacja                                | Na terenie wiejskim, w odległości poniżej 5 km od siedziby gminy                                 | Korzystna / 2       |
| Otoczenie                                  | W bezpośrednim sąsiedztwie terenów rolnych, leśnych oraz punktowej zabudowy zagrodowej           | Mniej korzystna / 1 |
| Powierzchnia gruntu                        | Pomiędzy 25 000-30 000 m <sup>2</sup>                                                            | Korzystna / 3       |
| Stan zabudowy                              | Budynek w słabym stanie, nieotynkowany, nieocieplony, wymaga przeprowadzenia generalnego remontu | Mniej korzystna / 1 |
| Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego | Budynek parterowy, niepodpiwniczony o pow. zabudowy pomiędzy 110-150 m <sup>2</sup>              | Mniej korzystna / 1 |
| Zabudowa dodatkowa                         | Dodatkowa zabudowa gospodarcza o łącznej pow. zabudowy powyżej 500 m <sup>2</sup>                | Korzystna / 2       |
| Sposób użytkowania części niezabudowanej   | Część niezabudowana użytkowana rolniczo                                                          | Korzystna / 3       |
| Data transakcji: 28.08.2024                | Cena całkowita: 439 200 zł                                                                       |                     |

**Nieruchomość nr 7, obr. Brzostówka, lubartowski, gm. Serniki**

|             |                                                                                     |                     |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Lokalizacja | Na terenie wiejskim, w odległości pomiędzy 5 km - 10 km od siedziby gminy           | Mniej korzystna / 1 |
| Otoczenie   | W bezpośrednim sąsiedztwie terenów zwartej zabudowy zagrodowej oraz terenów rolnych | Korzystna / 2       |

Opinia dot. wartości rynkowej dwóch nieruchomości gruntowych w tym jednej zabudowanej  
Obr. Romanów, gm. Bychawa, pow. lubelski, woj. lubelskie.  
Obr. Nowy Radzic gm. Spiczyn, powiat łęczyński, woj. lubelskie



|                                            |                                                                                                                                                                                                  |                       |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Powierzchnia gruntu                        | Pomiędzy 15 000-20 000 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                            | Mniej korzystna / 1   |
| Stan zabudowy                              | Budynek w średnim stanie, nieocieplony, nieotynkowany, dach pokryty eternitem lub blachą płaską w słabym stanie, nadaje się do zamieszkania, ale wymaga przeprowadzenia niezbędnych modernizacji | Korzystna / 2         |
| Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego | Budynek parterowy, niepodpiwniczony o pow. zabudowy pomiędzy 110-150 m <sup>2</sup>                                                                                                              | Mniej korzystna / 1   |
| Zabudowa dodatkowa                         | Dodatkowa zabudowa gospodarcza o łącznej pow. zabudowy pomiędzy 300-500 m <sup>2</sup>                                                                                                           | Mniej korzystna / 1   |
| Sposób użytkowania części niezabudowanej   | Część niezabudowana w przeważającej części użytkowana rolniczo oraz częściowo zaдрzewiona i zakrzewiona                                                                                          | Średnio korzystna / 2 |
| Data transakcji: 26.07.2024                | Cena całkowita: 369 000 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 szacowana | NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZE |               |                          |               |                         |               |
|----------------------------------------------|-----------|-------------------------|------------------------|---------------------------|---------------|--------------------------|---------------|-------------------------|---------------|
| NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZE                    |           |                         |                        | Transakcja nr 1           |               | Transakcja nr 6          |               | Transakcja nr 7         |               |
| powiat/gmina                                 |           |                         | x                      | parczewski/<br>Jabłoń     |               | świdnicki/<br>Rybczewice |               | lubartowski/<br>Serniki |               |
| Obręb                                        |           |                         | x                      | Kolano                    |               | Częstoborowice           |               | Brzostówka              |               |
| Cena transakcyjna                            |           |                         | x                      | 350 000,00 zł             |               | 360 000,00 zł            |               | 300 000,00 zł           |               |
| Data transakcji                              |           |                         | x                      | 2026-03-05                |               | 2024-08-28               |               | 2024-07-26              |               |
| Wielkość obliczeniowa jednostki porównawczej |           |                         | 1,00                   | 1,00                      |               | 1,00                     |               | 1,00                    |               |
| Cena poprawiona z tytułu upływu czasu        |           |                         | x                      | 350 500,00                |               | 439 200,00               |               | 369 000,00              |               |
| CECHY RYNKOWE                                | Waga cech | Kwotowy zakres poprawek | Wartość cech           | Waga                      | Poprawka      | Waga                     | Poprawka      | Waga                    | Poprawka      |
| Lokalizacja                                  | 25%       | 46 125,00 zł            | 1                      | 1                         | 0,00 zł       | 2                        | -46 125,00 zł | 1                       | 0,00 zł       |
| Otoczenie                                    | 10%       | 18 450,00 zł            | 1                      | 1                         | 0,00 zł       | 1                        | 0,00 zł       | 2                       | -18 450,00 zł |
| Powierzchnia gruntu                          | 15%       | 27 675,00 zł            | 2                      | 1                         | 13 837,50 zł  | 3                        | -13 837,50 zł | 1                       | 13 837,50 zł  |
| Stan zabudowy                                | 10%       | 18 450,00 zł            | 2                      | 1                         | 18 450,00 zł  | 1                        | 18 450,00 zł  | 2                       | 0,00 zł       |
| Powierzchnia zabudowy bud. Mieszkalnego      | 15%       | 27 675,00 zł            | 3                      | 2                         | 13 837,50 zł  | 1                        | 27 675,00 zł  | 1                       | 27 675,00 zł  |
| Zabudowa dodatkowa                           | 10%       | 18 450,00 zł            | 1                      | 1                         | 0,00 zł       | 2                        | -18 450,00 zł | 1                       | 0,00 zł       |
| Sposób użytkowania części niezabudowanej     | 15%       | 27 675,00 zł            | 1                      | 3                         | -27 675,00 zł | 3                        | -27 675,00 zł | 2                       | -13 837,50 zł |
| Suma poprawek                                | 100%      | 184 500,00 zł           | x                      | x                         | 18 450,00 zł  | x                        | -59 962,50 zł | x                       | -9 225,00 zł  |
| Cena poprawiona                              |           |                         | x                      | 378 950,00 zł             |               | x                        | 379 237,50 zł | x                       | 378 225,00 zł |
| Wartość jednostki porównawczej               |           |                         | 378 804,17 zł          |                           |               |                          |               |                         |               |
| Wartość nieruchomości                        |           |                         | 378 804 zł             | po zaokrągleniu:          |               | 378 800 zł               |               |                         |               |



Wartość rynkowa nieruchomości, działki nr 124/1 obręb Nowy Radzic, gm. Spiczyn, zabudowanej budynkiem mieszkalnym wraz z zabudową gospodarczą, oszacowana została na kwotę:

$$\text{WRN} = (378\,950,00 \text{ zł} + 379\,237,50 \text{ zł} + 378\,225,00 \text{ zł})/3 = 378\,804 \text{ zł} \approx 378\,800 \text{ zł}$$

( słownie : trzysta siedemdziesiąt osiem tysięcy osiemset zł)

**Oszacowanie wartości udziału 1/3 w prawie własności działki nr 124/1**

Wartość rynkowa prawa własności działki nr 124/1, położonej w obrębie 0007 Nowy Radzic, gmina Spiczyn, powiat łęczyński, zabudowanej budynkiem mieszkalnym wraz z zabudową gospodarczą, została określona w niniejszym operacie na kwotę:

$$\text{WRN} = 378\,800 \text{ zł}$$

/słownie: trzysta siedemdziesiąt osiem tysięcy osiemset złotych/

Zgodnie z ustalonym stanem prawnym, udział Barbary Karman w prawie własności nieruchomości obejmującej działkę nr 124/1 wynosi 1/3 części. Wartość udziału określono proporcjonalnie do wartości rynkowej całej działki, według wzoru:

$$\text{WU} = \text{WRN} \times \text{U}$$

gdzie:

WU — wartość rynkowa udziału,

WRN — wartość rynkowa prawa własności nieruchomości,

U — wielkość udziału w prawie własności.

$$\text{WU} = 378\,800 \text{ zł} \times 1/3 = 126\,266,67 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu przyjęto:

$$\text{WU} = 126\,270 \text{ zł}$$

/słownie: sto dwadzieścia sześć tysięcy dwieście siedemdziesiąt złotych/

Wartość rynkowa udziału 1/3 części przysługującego Barbarze Karman w prawie własności działki nr 124/1, obręb Nowy Radzic, gm. Spiczyn, wynosi:

$$126\,270 \text{ zł}$$

/słownie: sto dwadzieścia sześć tysięcy dwieście siedemdziesiąt złotych/



## **X. USTALENIE WYNIKU SZACOWANIA – działka nr 73 obręb Romanów, gm. Bychawa, zabudowana budynkiem mieszkalnym wraz z zabudową gospodarczą**

### **1. Analiza rynku**

Analizowany rynek obejmuje nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi oraz zabudową gospodarczą, położone na terenie województwa lubelskiego, o powierzchni gruntu zbliżonej do nieruchomości wycenianej. Są to najczęściej nieruchomości o charakterze siedliskowym lub rolniczo-mieszkaniowym, wykorzystywane jako dawne siedliska rolnicze, nieruchomości mieszkaniowe z zapleczem gospodarczym albo nieruchomości umożliwiające połączenie funkcji mieszkaniowej z pomocniczym użytkowaniem rolniczym lub gospodarczym.

Rynek tego rodzaju nieruchomości jest rynkiem ograniczonym i mniej płynnym niż rynek typowych nieruchomości mieszkaniowych. Wynika to przede wszystkim z większej powierzchni gruntu, zróżnicowanego stanu technicznego zabudowy, specyficznego charakteru nieruchomości oraz zawężonego kręgu potencjalnych nabywców. Nabywcami takich nieruchomości są głównie osoby poszukujące siedlisk z możliwością zamieszkania i prowadzenia działalności pomocniczej, właściele gospodarstw rolnych zainteresowani powiększeniem arealu, a także nabywcy traktujący nieruchomość jako miejsce zamieszkania z zapleczem gospodarczym.

Do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości, tj. działki nr 73 położonej w obrębie Romanów, gmina Bychawa, powiat lubelski, dokonano analizy rynku nieruchomości podobnych do wycenianej. Analizą objęto nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi oraz zabudową gospodarczą, położone na terenach wiejskich i podmiejskich, o powierzchni gruntu oraz powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego możliwie najbardziej zbliżonej do nieruchomości wycenianej.

Obszar badania rynku obejmował szerszy rynek lokalny województwa lubelskiego, ze szczególnym uwzględnieniem powiatu lubelskiego, jako powiatu położenia nieruchomości wycenianej, oraz powiatów świdnickiego i krasnostawskiego, o zbliżonym charakterze funkcjonalnym, osadniczym i rolniczo-siedliskowym. W ramach tego obszaru analizowano transakcje z gmin: Łopiennik Górny, Strzyżewice, Niemce, Mełgiew, Niedrzwica Duża oraz Krasnostaw, położone w obrębach: Łopiennik Dolny Kolonia, Bystrzyca Stara, Pólko, Minkowice, Niedrzwica Kościelna oraz Krupie.

Do analizy szczegółowej przyjęto transakcje z okresu od 07.07.2024 r. do 24.02.2026 r. Po analizie i selekcji danych wybrano 6 transakcji nieruchomości najbardziej podobnych do wycenianej. Przyjęte nieruchomości posiadały powierzchnie gruntu od 1 045 m<sup>2</sup> do 2 500 m<sup>2</sup>, natomiast powierzchnie użytkowe budynków mieszkalnych mieściły się w przedziale od 150 m<sup>2</sup> do 187 m<sup>2</sup>. Nieruchomość wyceniana, zgodnie z formularzem obliczeniowym, przyjęta została z powierzchnią użytkową budynku mieszkalnego 154,47 m<sup>2</sup> oraz powierzchnią gruntu zakwalifikowaną do przedziału 1 500-2 000 m<sup>2</sup>.

Po dokładnej analizie rynku do szczegółowej analizy wybrano nieruchomości o następujących cechach:

- nieruchomości położone na terenie województwa lubelskiego, w powiatach: lubelskim, świdnickim i krasnostawskim;
- będące przedmiotem prawa własności;
- nieruchomości o powierzchni gruntu od 1 045 m<sup>2</sup> do 2 500 m<sup>2</sup>;
- zabudowane budynkami mieszkalnymi o powierzchni użytkowej od 150 m<sup>2</sup> do 187 m<sup>2</sup>;
- posiadające zabudowę gospodarczą lub możliwość gospodarczego wykorzystania zaplecza nieruchomości, typową dla nieruchomości siedliskowych i rolniczo-mieszkaniowych;
- nieruchomości o cenach transakcyjnych od 308 000 zł do 430 000 zł, przy cenach jednostkowych po aktualizacji od 2 135,00 zł/m<sup>2</sup> do 3 344,45 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego;
- nieruchomości o charakterze mieszkaniowym, siedliskowym lub rolniczo-mieszkaniowym, umożliwiające wykorzystanie zarówno na cele mieszkaniowe, jak i gospodarcze/pomocnicze.



Na podstawie analizy rynku określono, iż na poziom cen tego typu nieruchomości wpływają przede wszystkim: lokalizacja względem Lublina i lokalnych ośrodków usługowych, charakter otoczenia, powierzchnia i konfiguracja gruntu, stan techniczny budynku mieszkalnego, powierzchnia użytkowa budynku, zakres i przydatność zabudowy dodatkowej oraz możliwość racjonalnego wykorzystania nieruchomości jako siedliska lub nieruchomości mieszkaniowej z zapleczem gospodarczym. Rynek analizowanych nieruchomości charakteryzuje się ograniczoną liczbą transakcji oraz znacznym zróżnicowaniem cenowym wynikającym z indywidualnych cech poszczególnych nieruchomości.

Tabela transakcji przyjętych do analizy:

| Lp | Data Transakcji | powiat/<br>gmina                  | Obręb                           | cena<br>w zł | Pow.<br>użytk.<br>Bud.<br>Mieszk.<br>w m <sup>2</sup> | Cena<br>jedn.<br>zł/m <sup>2</sup> | Cena jedn.<br>zł/m <sup>2</sup> po ak-<br>tualizacji | Pow.<br>Gruntu<br>w m <sup>2</sup> | Opis nieruchomości                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----|-----------------|-----------------------------------|---------------------------------|--------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | 24.02.2026      | krasnostawski/<br>Łopiennik Górny | Łopiennik<br>Dolny Ko-<br>lonia | 308 000      | 150                                                   | 2 053,33                           | 2 135,00                                             | 2 000                              | Nieruchomość zabudowana<br>dwukondygnacyjnym budyn-<br>kiem mieszkalnym, podpiwni-<br>czonym                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 2  | 26.03.2025      | lubelski/<br>Strzyżewice          | Bystrzyca<br>Stara              | 380 000      | 164                                                   | 2 317,07                           | 2 664,63                                             | 1 045                              | Nieruchomość zabudowana<br>budynkiem mieszkalnym,<br>trzykondygnacyjnym                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 3  | 21.01.2025      | lubelski/<br>Niemce               | Półko                           | 380 000      | 187                                                   | 2 032,09                           | 2 377,55                                             | 2 470                              | Nieruchomość zabudowana<br>budynkiem mieszkalnym, pię-<br>trowym, podpiwniczonym                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 4  | 20.11.2024      | świdnicki/<br>Melgiew             | Minko-<br>wice                  | 430 000      | 153                                                   | 2 810,46                           | 3 344,45                                             | 2 287                              | Zabudowana jest domem<br>mieszkalnym, jednorodzin-<br>nym, murowanym, dwukon-<br>dygnacyjnym, podpiwniczo-<br>nym                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 5  | 16.10.2024      | lubelski/<br>Niedzwica Duża       | Nie-<br>drzwica<br>Kościelna    | 350 000      | 154                                                   | 2 272,73                           | 2 727,28                                             | 1 096                              | Nieruchomość zabudowana<br>budynkiem mieszkalnym, jed-<br>norodzinnym, murowanym,<br>piętrowym, podpiwniczonym<br>o pow. zab. 96 m <sup>2</sup> , w zabudo-<br>wie bliźniaczej, wybudowa-<br>nym w 1974 roku oraz budyn-<br>kiem gospodarczym; nieru-<br>chomość posiada bezpo-<br>średni dostęp do drogi pu-<br>blicznej                                                                    |
| 6  | 07.07.2024      | krasnostawski/<br>Krasnostaw      | Krupe                           | 350 000      | 150                                                   | 2 333,33                           | 2 870,00                                             | 2 500                              | Zabudowana jest domem<br>mieszkalnym, jednorodzin-<br>nym, murowanym, krytym<br>eternitem o powierzchni<br>użytkowej 150,00 m <sup>2</sup> , prze-<br>znaczonym do generalnego<br>remontu, stodołą murowaną,<br>krytą eternitem o po-<br>wierzchni użytkowej 135 m <sup>2</sup><br>oraz dwoma garażami blasza-<br>nymi o powierzchni użytko-<br>wej 26 m <sup>2</sup> oraz 15 m <sup>2</sup> |

Opinia dot. wartości rynkowej dwóch nieruchomości gruntowych w tym jednej zabudowanej  
Obr. Romanów, gm. Bychawa, pow. lubelski, woj. lubelskie.  
Obr. Nowy Radzic gm. Spiczyn, powiat łęczyński, woj. lubelskie



Na podstawie analizowanego zbioru nieruchomości porównawczych określono następujące parametry zbioru:

|                                   |          |                   |
|-----------------------------------|----------|-------------------|
| Cena maksymalna (max):            | 3 344,45 | zł/m <sup>2</sup> |
| delta C :                         | 1 209,45 | zł/m <sup>2</sup> |
| Cena średnia:                     | 2 686,49 | zł/m <sup>2</sup> |
| Odchylenie standardowe:           | 416,73   | zł/m <sup>2</sup> |
| Mediana                           | 2 695,96 | zł/m <sup>2</sup> |
| Wielkość jednostki porównawczej : | 154,47   | m <sup>2</sup>    |
| Ilość transakcji po filtrowaniu:  | 6,00     | szt               |

## 2. Analiza trendu czasowego

Po szczegółowej analizie wybranych transakcji oraz relacji cen transakcyjnych w okresie objętym badaniem ustalono, iż w analizowanym segmencie rynku występował umiarkowany trend wzrostowy cen nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz zabudową gospodarczą. Analizie poddano poziom cen jednostkowych w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, daty zawarcia transakcji, rozpiętość czasową badanego zbioru oraz relację cen nieruchomości o zbliżonej funkcji i sposobie użytkowania.

Rynek nieruchomości zabudowanych o charakterze siedliskowym i rolniczo-mieszkaniowym charakteryzuje się ograniczoną liczbą transakcji oraz znacznym wpływem cech indywidualnych na poziom ceny. Z tego względu analiza trendu czasowego wymagała uwzględnienia nie tylko samej daty transakcji, lecz również podobieństwa nieruchomości w zakresie lokalizacji, otoczenia, powierzchni gruntu, powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, stanu technicznego oraz występowania zabudowy dodatkowej. Różnice cenowe w zbiorze wynikają więc zarówno z upływu czasu, jak i z cech jakościowych poszczególnych nieruchomości.

Z formularza obliczeniowego wynika, że ceny transakcyjne zostały zaktualizowane z zastosowaniem miesięcznej korekty czasowej odpowiadającej około 1% w skali miesiąca, tj. 12% w skali roku. Przyjęcie dodatniego trendu koresponduje z zaobserwowanym wzrostem cen nieruchomości zabudowanych oraz utrzymującym się popytem na nieruchomości położone w otoczeniu podmiejskim i wiejskim, które umożliwiają połączenie funkcji mieszkaniowej z dodatkowym zapleczem gospodarczym.

Przyjęty poziom trendu uznano za adekwatny do charakteru analizowanego rynku, przy jednoczesnym zachowaniu ostrożności wynikającej z ograniczonej liczby transakcji i zróżnicowania nieruchomości porównawczych. Ceny transakcyjne nieruchomości porównawczych zostały zaktualizowane na dzień wyceny z zastosowaniem powyższego trendu czasowego, a ceny jednostkowe po aktualizacji uwzględniono w tabeli transakcji oraz w dalszych obliczeniach 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 analizowanym rynku. Pomiędzy cechy bardzo zbliżone lub tożsame dla wszystkich nieruchomości przyjętych do porównań, a do dalszej analizy przyjęto cechy różniące poziom cen w sposób istotny.

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

Opinia dot. wartości rynkowej dwóch nieruchomości gruntowych w tym jednej zabudowanej  
Obr. Romanów, gm. Bychawa, pow. lubelski, woj. lubelskie.  
Obr. Nowy Radzic gm. Spiczyn, powiat łęczyński, woj. lubelskie

**JW**



| L.p. | Rodzaj cechy                            | Ocena cechy/wartość<br>liczbowa cechy | Skala cechy                                                                                                   |
|------|-----------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1    | Lokalizacja                             | Korzystna / 3                         | Na terenie miejscowości położonej pomiędzy 10-15 km od Lublina                                                |
|      |                                         | Średnio korzystna / 2                 | Na terenie miejscowości położonej pomiędzy 15-25 km od Lublina                                                |
|      |                                         | Mniej korzystna / 1                   | Na terenie miejscowości położonej pomiędzy 25-35 km od Lublina                                                |
| 2    | Otoczenie                               | Korzystna / 2                         | W bezpośrednim sąsiedztwie terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej oraz terenów użytkowanych rolniczo          |
|      |                                         | Mniej korzystna / 1                   | W bezpośrednim sąsiedztwie terenów rolnych, leśnych oraz rozproszonej zabudowy zagrodowej                     |
| 3    | Powierzchnia gruntu                     | Korzystna / 3                         | Pomiędzy 2000-2500 m <sup>2</sup>                                                                             |
|      |                                         | Średnio korzystna / 2                 | Pomiędzy 1500-2000 m <sup>2</sup>                                                                             |
|      |                                         | Mniej korzystna / 1                   | Pomiędzy 1000-1500 m <sup>2</sup>                                                                             |
| 4    | Stan budynku mieszkalnego               | Korzystna / 2                         | Budynek w średnim stanie, część pomieszczeń w stanie dobrym oraz część pomieszczeń w stanie deweloperskim     |
|      |                                         | Mniej korzystna / 1                   | Budynek w słabym stanie, wymaga przeprowadzenia generalnego remontu, zarówno wewnątrz, jak i zewnątrz budynku |
| 5    | Powierzchnia użytkowa bud. Mieszkalnego | Korzystna / 2                         | Budynek o powierzchni użytkowej pomiędzy 150-170 m <sup>2</sup>                                               |
|      |                                         | Mniej korzystna / 1                   | Budynek o powierzchni użytkowej pomiędzy 170-190 m <sup>2</sup>                                               |
| 6    | Zabudowa dodatkowa                      | Korzystna / 3                         | Dodatkowa zabudowa gospodarcza o łącznej powierzchni zabudowy pomiędzy 100-200 m <sup>2</sup>                 |
|      |                                         | Średnio korzystna / 2                 | Dodatkowa zabudowa gospodarcza o łącznej powierzchni zabudowy pomiędzy 50-100 m <sup>2</sup>                  |
|      |                                         | Mniej korzystna / 1                   | Brak dodatkowej zabudowy na gruncie                                                                           |
| 7    | Dostępność drogi dojazdowej             | Korzystna / 2                         | Bezpośredni dostęp do drogi publicznej asfaltowej                                                             |
|      |                                         | Mniej korzystna / 1                   | Bezpośredni dostęp do drogi nieutwardzonej, częściowo utwardzonej płytami betonowymi                          |

#### 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                             | 25%         | 302,36 zł          |
| 2           | Otoczenie                               | 15%         | 181,41 zł          |
| 3           | Powierzchnia gruntu                     | 10%         | 120,95 zł          |
| 4           | Stan budynku mieszkalnego               | 15%         | 181,41 zł          |
| 5           | Powierzchnia użytkowa bud. Mieszkalnego | 20%         | 241,89 zł          |
| 6           | Zabudowa dodatkowa                      | 10%         | 120,95 zł          |
| 7           | Dostępność drogi dojazdowej             | 5%          | 60,47 zł           |
| <b>Suma</b> |                                         | <b>100%</b> | <b>1 209,44 zł</b> |

#### 5. Charakterystyka nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych

Opinia dot. wartości rynkowej dwóch nieruchomości gruntowych w tym jednej zabudowanej  
Obr. Romanów, gm. Bychawa, pow. lubelski, woj. lubelskie.  
Obr. Nowy Radzic gm. Spiczyn, powiat łęczyński, woj. lubelskie



Analizie pod względem cech rynkowych, mających wpływ na wartość nieruchomości, poddano nieruchomość 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/<br>gmina         | Obręb              | cena<br>w zł | Pow. użytk.<br>Bud.<br>Mieszk.<br>w m <sup>2</sup> | Cena jedn.<br>zł/m <sup>2</sup> | Cena jedn.<br>zł/m <sup>2</sup> po aktua-<br>lizacji | Opis nieruchomości                                                                             |
|----|-----------------|--------------------------|--------------------|--------------|----------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2  | 26.03.2025      | lubelski/<br>Strzyżewice | Bystrzyca<br>Stara | 380 000      | 164                                                | 2 317,07                        | 2 664,63                                             | Nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym, trzykondygnacyjnym                              |
| 3  | 21.01.2025      | lubelski/<br>Niemce      | Półko              | 380 000      | 187                                                | 2 032,09                        | 2 377,55                                             | Nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym, piętrowym, podpiwniczonym                       |
| 4  | 20.11.2024      | świdnicki/<br>Meligiew   | Minkowice          | 430 000      | 153                                                | 2 810,46                        | 3 344,45                                             | Zabudowana jest domem mieszkalnym, jednorodzinny, murywanym, dwukondygnacyjnym, podpiwniczonym |

Zestawiono cechy rynkowe nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych:

**Nieruchomość wyceniana – dz. nr 73 obręb Romanów, gm. Bychawa**

|                                            |                                                                                                           |                       |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Lokalizacja                                | Na terenie miejscowości położonej pomiędzy 25-35 km od Lublina                                            | Mniej korzystna / 1   |
| Otoczenie                                  | W bezpośrednim sąsiedztwie terenów rolnych, leśnych oraz rozproszonej zabudowy zagrodowej                 | Mniej korzystna / 1   |
| Powierzchnia gruntu                        | Pomiędzy 1500-2000 m <sup>2</sup>                                                                         | Średnio korzystna / 2 |
| Stan budynku mieszkalnego                  | Budynek w średnim stanie, część pomieszczeń w stanie dobrym oraz część pomieszczeń w stanie deweloperskim | Korzystna / 2         |
| Powierzchnia użytkowa bud. Mieszk. Mieszk. | Budynek o powierzchni użytkowej pomiędzy 150-170 m <sup>2</sup>                                           | Korzystna / 2         |
| Zabudowa dodatkowa                         | Dodatkowa zabudowa gospodarcza o łącznej powierzchni zabudowy pomiędzy 100-200 m <sup>2</sup>             | Korzystna / 3         |
| Dostępność drogi dojazdowej                | Bezpośredni dostęp do drogi nieutwardzonej, częściowo utwardzonej płytami betonowymi                      | Mniej korzystna / 1   |

**Nieruchomość nr 2, obr. Bystrzyca Stara, gm. Strzyżewice, powiat lubelski**

|                                            |                                                                                                               |                       |
|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Lokalizacja                                | Na terenie miejscowości położonej pomiędzy 15-25 km od Lublina                                                | Średnio korzystna / 2 |
| Otoczenie                                  | W bezpośrednim sąsiedztwie terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej oraz terenów użytkowanych rolniczo          | Korzystna / 2         |
| Powierzchnia gruntu                        | Pomiędzy 1000-1500 m <sup>2</sup>                                                                             | Mniej korzystna / 1   |
| Stan budynku mieszkalnego                  | Budynek w słabym stanie, wymaga przeprowadzenia generalnego remontu, zarówno wewnątrz, jak i zewnątrz budynku | Mniej korzystna / 1   |
| Powierzchnia użytkowa bud. Mieszk. Mieszk. | Budynek o powierzchni użytkowej pomiędzy 150-170 m <sup>2</sup>                                               | Korzystna / 2         |
| Zabudowa dodatkowa                         | Brak dodatkowej zabudowy na gruncie                                                                           | Mniej korzystna / 1   |
| Dostępność drogi dojazdowej                | Bezpośredni dostęp do drogi publicznej asfaltowej                                                             | Korzystna / 2         |
| Data transakcji: 26.03.2025                | Cena jednostkowa: 2 664,63 zł/m <sup>2</sup>                                                                  |                       |

Opinia dot. wartości rynkowej dwóch nieruchomości gruntowych w tym jednej zabudowanej  
Obr. Romanów, gm. Bychawa, pow. lubelski, woj. lubelskie.  
Obr. Nowy Radzic gm. Spiczyn, powiat łęczyński, woj. lubelskie

*JW*



**Nieruchomość nr 3, obr. Pólko, gm. Niemce, powiat lubelski**

|                                         |                                                                                                               |                     |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Lokalizacja                             | Na terenie miejscowości położonej pomiędzy 10-15 km od Lublina                                                | Korzystna / 3       |
| Otoczenie                               | W bezpośrednim sąsiedztwie terenów rolnych, leśnych oraz rozproszonej zabudowy zagrodowej                     | Mniej korzystna / 1 |
| Powierzchnia gruntu                     | Pomiędzy 2000-2500 m <sup>2</sup>                                                                             | Korzystna / 3       |
| Stan budynku mieszkalnego               | Budynek w słabym stanie, wymaga przeprowadzenia generalnego remontu, zarówno wewnątrz, jak i zewnątrz budynku | Mniej korzystna / 1 |
| Powierzchnia użytkowa bud. Mieszkalnego | Budynek o powierzchni użytkowej pomiędzy 170-190 m <sup>2</sup>                                               | Mniej korzystna / 1 |
| Zabudowa dodatkowa                      | Dodatkowa zabudowa gospodarcza o łącznej powierzchni zabudowy pomiędzy 100-200 m <sup>2</sup>                 | Korzystna / 3       |
| Dostępność drogi dojazdowej             | Bezpośredni dostęp do drogi publicznej asfaltowej                                                             | Korzystna / 2       |
| Data transakcji: 21.01.2025             | Cena jednostkowa: 2 377,55 zł/m <sup>2</sup>                                                                  |                     |

**Nieruchomość nr 4, obr. Minkowice, gm. Mełgiew, powiat świdnicki**

|                                         |                                                                                                               |                       |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Lokalizacja                             | Na terenie miejscowości położonej pomiędzy 10-15 km od Lublina                                                | Korzystna / 3         |
| Otoczenie                               | W bezpośrednim sąsiedztwie terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej oraz terenów użytkowanych rolniczo          | Korzystna / 2         |
| Powierzchnia gruntu                     | Pomiędzy 2000-2500 m <sup>2</sup>                                                                             | Korzystna / 3         |
| Stan budynku mieszkalnego               | Budynek w słabym stanie, wymaga przeprowadzenia generalnego remontu, zarówno wewnątrz, jak i zewnątrz budynku | Mniej korzystna / 1   |
| Powierzchnia użytkowa bud. Mieszkalnego | Budynek o powierzchni użytkowej pomiędzy 150-170 m <sup>2</sup>                                               | Korzystna / 2         |
| Zabudowa dodatkowa                      | Dodatkowa zabudowa gospodarcza o łącznej powierzchni zabudowy pomiędzy 50-100 m <sup>2</sup>                  | Średnio korzystna / 2 |
| Dostępność drogi dojazdowej             | Bezpośredni dostęp do drogi publicznej asfaltowej                                                             | Korzystna / 2         |
| Data transakcji: 20.11.2024             | Cena jednostkowa: 3 344,45 zł/m <sup>2</sup>                                                                  |                       |

**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 4        |            |
| powiat/gmina                                 |            |                         | x             | lubelski/<br>Strzyżewice  |            | lubelski/<br>Niemce |            | świdnicki/<br>Mielgiew |            |
| Obręb                                        |            |                         | x             | Bystrzyca Stara           |            | Połko               |            | Minkowice              |            |
| Cena transakcyjna                            |            |                         | x             | 2 317,07 zł               |            | 2 032,09 zł         |            | 2 810,46 zł            |            |
| Data transakcji                              |            |                         | x             | 26.3.2025                 |            | 21.1.2025           |            | 20.11.2024             |            |
| Wielkość obliczeniowa jednostki porównawczej |            |                         | 154,47        | 164,00                    |            | 187,00              |            | 153,00                 |            |
| Cena poprawiona z tytułu upływu czasu        |            |                         | x             | 2 664,63                  |            | 2 377,55            |            | 3 344,45               |            |
| CECHY RYNKOWE                                | Waga cechy | Kwotowy zakres poprawek | Wartość cechy | Waga                      | Poprawka   | Waga                | Poprawka   | Waga                   | Poprawka   |
| Lokalizacja                                  | 25%        | 302,36 zł               | 1             | 2                         | -151,18 zł | 3                   | -302,36 zł | 3                      | -302,36 zł |
| Otoczenie                                    | 15%        | 181,41 zł               | 1             | 2                         | -181,41 zł | 1                   | 0,00 zł    | 2                      | -181,41 zł |
| Powierzchnia gruntu                          | 10%        | 120,95 zł               | 2             | 1                         | 60,48 zł   | 3                   | -60,48 zł  | 3                      | -60,48 zł  |
| Stan budynku mieszkalnego                    | 15%        | 181,41 zł               | 2             | 1                         | 181,41 zł  | 1                   | 181,41 zł  | 1                      | 181,41 zł  |
| Powierzchnia użytkowa bud. Mieszkalnego      | 20%        | 241,89 zł               | 2             | 2                         | 0,00 zł    | 1                   | 241,89 zł  | 2                      | 0,00 zł    |
| Zabudowa dodatkowa                           | 10%        | 120,95 zł               | 3             | 1                         | 120,95 zł  | 3                   | 0,00 zł    | 2                      | 60,48 zł   |
| Dostępność drogi dojazdowej                  | 5%         | 60,47 zł                | 1             | 2                         | -60,47 zł  | 2                   | -60,47 zł  | 2                      | -60,47 zł  |
| Suma poprawek                                | 100%       | 1 209,44 zł             | x             | x                         | -30,22 zł  | x                   | -0,01 zł   | x                      | -362,83 zł |
| Cena poprawiona                              |            |                         | x             | 2 634,41 zł               | x          | 2 377,54 zł         | x          | 2 981,62 zł            | x          |
| Wartość jednostki porównawczej               |            |                         | 2 664,52 zł   |                           |            |                     |            |                        |            |
| Wartość nieruchomości                        |            |                         | 411 588 zł    | po zaokrągleniu:          |            | 411 590 zł          |            |                        |            |

Wartość 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego obliczono jako średnią arytmetyczną z cen skorygowanych:

$$W \text{ 1 m}^2 = (2 \text{ 634,41 zł/m}^2 + 2 \text{ 377,54 zł/m}^2 + 2 \text{ 981,62 zł/m}^2) / 3 = 2 \text{ 664,52 zł/m}^2$$

Wartość rynkowa nieruchomości, działki nr 73 położonej w obrębie Romanów, gm. Bychawa, zabudowanej budynkiem mieszkalnym wraz z zabudową gospodarczą, została oszacowana na kwotę:

$$WRN = W \text{ 1m}^2 \times P$$

$$WRN = 2 \text{ 664,52 zł/m}^2 \times 154,47 \text{ m}^2 = 411 \text{ 590 zł}$$

( słownie: czterysta jedenaście tysięcy pięćset dziewięćdziesiąt złotych )

Opinia dot. wartości rynkowej dwóch nieruchomości gruntowych w tym jednej zabudowanej  
Obr. Romanów, gm. Bychawa, pow. lubelski, woj. lubelskie.  
Obr. Nowy Radzic gm. Spiczyn, powiat łęczyński, woj. lubelskie

**JW**



## **XI. USTALENIE CENY SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ W POSTĘPOWANIU UPADŁOŚCIOWYM**

Dla potrzeb niniejszego operatu, poza wartością rynkową nieruchomości, określono również przewidywaną cenę możliwą do uzyskania w warunkach sprzedaży wymuszonej w postępowaniu upadłościowym.

Wartość dla sprzedaży wymuszonej oznacza kwotę pieniężną możliwą do uzyskania ze sprzedaży nieruchomości w okolicznościach, w których zbywca działa pod presją konieczności sprzedaży, a czas ekspozycji nieruchomości na rynku, zakres działań promocyjnych oraz możliwość swobodnego prowadzenia negocjacji są ograniczone w stosunku do warunków typowej sprzedaży rynkowej. W takim przypadku przyjmuje się, że nieruchomość nie jest poddana oddziaływaniu rynku przez okres wystarczający do uzyskania najlepszej możliwej ceny, a potencjalni nabywcy mają świadomość szczególnej sytuacji zbywcy i mogą oczekiwać obniżenia ceny.

W przypadku sprzedaży nieruchomości w postępowaniu upadłościowym istotne znaczenie ma formalny i przymusowy charakter procesu sprzedaży. Sprzedaż taka jest co do zasady ukierunkowana na możliwe sprawne spieniężenie składnika masy upadłości, przy czym ostatecznie możliwa do uzyskania cena zależy od stopnia zainteresowania potencjalnych nabywców, czasu ekspozycji, sposobu prowadzenia postępowania sprzedażowego oraz cech samej nieruchomości.

Przedmiot niniejszego operatu obejmuje nieruchomość nr 1, tj. działkę nr 73 położoną w obrębie Romanów, gmina Bychawa, zabudowaną budynkiem mieszkalnym oraz zabudową gospodarczą, a także nieruchomość nr 2, obejmującą działkę nr 124/1 położoną w obrębie Nowy Radzic, gmina Spiczyn, zabudowaną budynkiem mieszkalnym oraz zabudową gospodarczą, działkę nr 162/1 położoną w obrębie Nowy Radzic, stanowiącą grunt zadrzewiony o charakterze leśnym, oraz działkę nr 413 położoną w obrębie Stary Radzic, gmina Ludwin, stanowiącą grunt niezabudowany o charakterze łąk i pastwisk.

Przy określeniu ceny sprzedaży wymuszonej zróżnicowano poziom dyskonta w zależności od rodzaju nieruchomości. Dla działek zabudowanych przyjęto dyskonto na poziomie 25%, natomiast dla działek niezabudowanych przyjęto dyskonto na poziomie 20%.

Za przyjęciem wyższego dyskonta dla nieruchomości zabudowanych przemawia ich bardziej złożony charakter rynkowy, konieczność uwzględnienia stanu technicznego i funkcjonalnego zabudowy, zakresu ewentualnych nakładów remontowych, ograniczonego kręgu potencjalnych nabywców oraz większego ryzyka decyzyjnego po stronie kupującego. Dotyczy to zarówno działki nr 73 w Romanowie, zabudowanej budynkiem mieszkalnym i trzema budynkami gospodarczymi, jak również działki nr 124/1 w Nowym Radzicu, zabudowanej budynkiem mieszkalnym oraz zabudową gospodarczą. Nieruchomości tego rodzaju mają charakter siedliskowy lub rolniczo-mieszkaniowy, a ich sprzedaż w warunkach przymusowych może wymagać dłuższego czasu ekspozycji i aktywniejszego poszukiwania nabywcy niż w przypadku typowych nieruchomości mieszkaniowych.

Dla działek niezabudowanych, tj. działki nr 162/1 oraz działki nr 413, przyjęto dyskonto na poziomie 20%. Niższy poziom dyskonta wynika z prostszego charakteru przedmiotu sprzedaży, braku zabudowy wymagającej oceny technicznej oraz niższej wartości całkowitej poszczególnych nieruchomości. Jednocześnie uwzględniono ograniczoną płynność rynku gruntów niezabudowanych o funkcji leśnej, zadrzewionej, łąkowej i pastwiskowej, położonych na terenach wiejskich, a także fakt, że sprzedaż w postępowaniu upadłościowym odbywa się w warunkach presji czasu i ograniczonej ekspozycji rynkowej.

Cenę sprzedaży wymuszonej określono według wzoru:

*Opinia dot. wartości rynkowej dwóch nieruchomości gruntowych w tym jednej zabudowanej  
Obr. Romanów, gm. Bychawa, pow. lubelski, woj. lubelskie.  
Obr. Nowy Radzic gm. Spiczyn, powiat łęczyński, woj. lubelskie*



$$CSW = WRN \times (1 - D)$$

CSW - cena sprzedaży wymuszonej,

WRN - wartość rynkowa nieruchomości,

D - dyskonto z tytułu sprzedaży wymuszonej.

#### Obliczenie ceny sprzedaży wymuszonej

| Przedmiot wyceny                                 | Charakter nieruchomości            | Wartość rynkowa | Dyskonto | Cena sprzedaży wymuszonej |
|--------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------|----------|---------------------------|
| Działka nr 73, obręb Romanów, gm. Bychawa        | zabudowana                         | 411 590 zł      | 25%      | 308 690 zł                |
| Działka nr 124/1, obręb Nowy Radzic, gm. Spiczyn | zabudowana                         | 378 800 zł      | 25%      | 284 100 zł                |
| Działka nr 162/1, obręb Nowy Radzic, gm. Spiczyn | niezabudowana, zadrzewiona / leśna | 20 260 zł       | 20%      | 16 210 zł                 |
| Działka nr 413, obręb Stary Radzic, gm. Ludwin   | niezabudowana, łąki i pastwiska    | 14 870 zł       | 20%      | 11 900 zł                 |

#### ➤ Obliczenia szczegółowe

##### Działka nr 73, obręb Romanów, gm. Bychawa

$$CSW = 411\,590 \text{ zł} \times (1 - 25\%)$$

$$CSW = 411\,590 \text{ zł} \times 0,75$$

$$CSW = 308\,692,50 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu przyjęto: CSW = 308 690 zł

/słownie: trzysta osiem tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt złotych/

##### Działka nr 124/1, obręb Nowy Radzic, gm. Spiczyn

$$CSW = 378\,800 \text{ zł} \times (1 - 25\%)$$

$$CSW = 378\,800 \text{ zł} \times 0,75$$

$$CSW = 284\,100 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu przyjęto: CSW = 284 100 zł

/słownie: dwieście osiemdziesiąt cztery tysiące sto złotych/

##### Działka nr 162/1, obręb Nowy Radzic, gm. Spiczyn

$$CSW = 20\,260 \text{ zł} \times (1 - 20\%)$$

$$CSW = 20\,260 \text{ zł} \times 0,80$$

$$CSW = 16\,208 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu przyjęto: CSW = 16 210 zł

/słownie: szesnaście tysięcy dwieście dziesięć złotych/

Opinia dot. wartości rynkowej dwóch nieruchomości gruntowych w tym jednej zabudowanej

Obr. Romanów, gm. Bychawa, pow. lubelski, woj. lubelskie.

Obr. Nowy Radzic gm. Spiczyn, powiat łęczyński, woj. lubelskie



**Działka nr 413, obręb Stary Radzic, gm. Ludwin**

$$CSW = 14\,870 \text{ zł} \times (1 - 20\%)$$

$$CSW = 14\,870 \text{ zł} \times 0,80$$

$$CSW = 11\,896 \text{ zł}$$

**Po zaokrągleniu przyjęto: CSW = 11 900 zł**

*/słownie: jedenaście tysięcy dziewięćset złotych/*

**Zestawienie wartości w warunkach sprzedaży wymuszonej**

Łączna cena sprzedaży wymuszonej nieruchomości nr 1, tj. działki nr 73 położonej w obrębie Romanów, gm. Bychawa, zabudowanej budynkiem mieszkalnym wraz z zabudową gospodarczą, wynosi:

$$CSW = 308\,690 \text{ zł}$$

*/słownie: trzysta osiem tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt złotych/*

Łączna cena sprzedaży wymuszonej nieruchomości nr 2, obejmującej działki nr 124/1, 162/1 oraz 413, wynosi:

$$CSW = 284\,100 \text{ zł} + 16\,210 \text{ zł} + 11\,900 \text{ zł} = 312\,210 \text{ zł}$$

*/słownie: trzysta dwanaście tysięcy dwieście dziesięć złotych/*

Wartość udziału wynoszącego 1/3 części w nieruchomości nr 2, określona w warunkach sprzedaży wymuszonej, wynosi:

$$CSW \text{ udziału } 1/3 = 312\,210 \text{ zł} \times 1/3 = 104\,070 \text{ zł}$$

*/słownie: sto cztery tysiące siedemdziesiąt złotych/*

Uwzględniając szczególne warunki sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, ograniczony czas ekspozycji, presję sprzedażową po stronie zbywcy, zawężony krąg potencjalnych nabywców, charakter siedliskowy nieruchomości zabudowanych, ograniczoną płynność rynku nieruchomości wiejskich oraz specyfikę gruntów niezabudowanych o funkcji leśnej, zadrzewionej, łąkowej i pastwiskowej, przyjęte dyskonta uznano za adekwatne do rodzaju poszczególnych składników majątkowych.

Wartość w warunkach sprzedaży wymuszonej nie jest wartością likwidacyjną, lecz wartością możliwą do uzyskania przy sprzedaży prowadzonej w warunkach presji czasu, ograniczonej ekspozycji rynkowej oraz szczególnego trybu postępowania upadłościowego.



## XII. ZESTAWIENIE WARTOŚCI I UZASADNIENIE WYNIKU SZACOWANIA

W wyniku przeprowadzonego oszacowania, zgodnie z przyjętym zakresem wyceny oraz z uwzględnieniem udziałów przysługujących Barbarze Karman, w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami, określono wartość rynkową udziału w wysokości 1/1 w prawie własności nieruchomości nr 1, tj. działki nr 73, obręb 0020 Romanów, gm. Bychawa, powiat lubelski, oraz wartość rynkową udziału wynoszącego 1/3 części w prawie własności nieruchomości nr 2, obejmującej działki nr 124/1 i 162/1, obręb 0007 Nowy Radzic, gm. Spiczyn, oraz działkę nr 413, obręb 0017 Stary Radzic, gm. Ludwin, powiat łęczyński.

Wartości poszczególnych nieruchomości zostały określone z uwzględnieniem ich stanu prawnego, przeznaczenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, sposobu użytkowania, lokalizacji, powierzchni, stanu zagospodarowania, rodzaju zabudowy oraz cech rynkowych mających wpływ na poziom cen nieruchomości podobnych.

### 1. Zestawienie wartości rynkowych

| Przedmiot wyceny                                       | Charakter nieruchomości                                              | Wartość całej nieruchomości / działki | Udział Barbary Karman | Wartość udziału   |
|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------|-------------------|
| Działka nr 73, obręb Romanów, gm. Bychawa              | nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym i zabudową gospodarczą | 411 590 zł                            | 1/1                   | 411 590 zł        |
| Działka nr 124/1, obręb Nowy Radzic, gm. Spiczyn       | nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym i zabudową gospodarczą | 378 800 zł                            | 1/3                   | 126 270 zł        |
| Działka nr 162/1, obręb Nowy Radzic, gm. Spiczyn       | nieruchomość niezabudowana, zadrzewiona / leśna                      | 20 260 zł                             | 1/3                   | 6 750 zł          |
| Działka nr 413, obręb Stary Radzic, gm. Ludwin         | nieruchomość niezabudowana, łąki i pastwiska                         | 14 870 zł                             | 1/3                   | 4 960 zł          |
| <b>Razem wartość udziałów objętych zakresem wyceny</b> |                                                                      |                                       |                       | <b>549 570 zł</b> |

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości nr 1, tj. działki nr 73, obręb Romanów, gm. Bychawa, określona jako wartość całej nieruchomości, wynosi:

$$\text{WRN} = 411\,590 \text{ zł}$$

/słownie: czterysta jedenaście tysięcy pięćset dziewięćdziesiąt złotych/

Łączna wartość rynkowa nieruchomości nr 2, obejmującej działki nr 124/1, 162/1 oraz 413, wynosi:

$$\text{WRN} = 378\,800 \text{ zł} + 20\,260 \text{ zł} + 14\,870 \text{ zł} = 413\,930 \text{ zł}$$

Wartość udziału wynoszącego 1/3 części w prawie własności nieruchomości nr 2, przysługującego Barbarze Karman, wynosi:

$$\text{WU} = 413\,930 \text{ zł} \times 1/3 = 137\,976,67 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu przyjęto:

$$\text{WU} = 137\,980 \text{ zł}$$

/słownie: sto trzydzieści siedem tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt złotych/

Opinia dot. wartości rynkowej dwóch nieruchomości gruntowych w tym jednej zabudowanej  
Obr. Romanów, gm. Bychawa, pow. lubelski, woj. lubelskie.  
Obr. Nowy Radzic gm. Spiczyn, powiat łęczyński, woj. lubelskie

**JW**



Łączna wartość rynkowa praw objętych zakresem wyceny, tj. prawa własności nieruchomości nr 1 w udziale 1/1, jako składnika majątku wspólnego małżonków wchodzącego do masy upadłości Barbary Karman, oraz udziału 1/3 części w prawie własności nieruchomości nr 2, wynosi:

$$411\,590\text{ zł} + 137\,980\text{ zł} = 549\,570\text{ zł}$$

/słownie: pięćset czterdzieści dziewięć tysięcy pięćset siedemdziesiąt złotych/

## 2. Zestawienie wartości w warunkach sprzedaży wymuszonej

Dla potrzeb postępowania upadłościowego, poza wartością rynkową, określono również wartość możliwą do uzyskania w warunkach sprzedaży wymuszonej. Dla nieruchomości zabudowanych przyjęto dyskonto w wysokości 25%, natomiast dla nieruchomości niezabudowanych przyjęto dyskonto w wysokości 20%.

| Przedmiot wyceny                                                                        | Wartość całej nieruchomości / działki | Dyskonto | Wartość w warunkach sprzedaży wymuszonej całej nieruchomości / działki | Udział Barbary Karman | Wartość udziału w warunkach sprzedaży wymuszonej |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|----------|------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------------------------------|
| Działka nr 73, obręb Romanów, gm. Bychawa                                               | 411 590 zł                            | 25%      | 308 690 zł                                                             | 1/1                   | 308 690 zł                                       |
| Działka nr 124/1, obręb Nowy Radzic, gm. Spiczyn                                        | 378 800 zł                            | 25%      | 284 100 zł                                                             | 1/3                   | 94 700 zł                                        |
| Działka nr 162/1, obręb Nowy Radzic, gm. Spiczyn                                        | 20 260 zł                             | 20%      | 16 210 zł                                                              | 1/3                   | 5 400 zł                                         |
| Działka nr 413, obręb Stary Radzic, gm. Ludwin                                          | 14 870 zł                             | 20%      | 11 900 zł                                                              | 1/3                   | 3 970 zł                                         |
| <b>Razem wartość udziałów objętych zakresem wyceny w warunkach sprzedaży wymuszonej</b> |                                       |          |                                                                        |                       | <b>412 760 zł</b>                                |

Wartość nieruchomości nr 1, udziału 1/1 w działce nr 73, obręb Romanów, gm. Bychawa, w warunkach sprzedaży wymuszonej, wynosi:

$$CSW = 411\,590\text{ zł} \times 0,75 = 308\,692,50\text{ zł}$$

Po zaokrągleniu przyjęto:

$$CSW = 308\,690\text{ zł}$$

/słownie: trzysta osiem tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt złotych/

Łączna wartość praw objętych zakresem wyceny w warunkach sprzedaży wymuszonej wynosi:

$$308\,690\text{ zł} + 104\,070\text{ zł} = 412\,760\text{ zł}.$$



Wartość udziału 1/3 części w nieruchomości nr 2, określona w warunkach sprzedaży wymuszonej, wynosi:

$$\text{CSW udziału } 1/3 = 312\,210 \text{ zł} \times 1/3 = 104\,070 \text{ zł}$$

/słownie: sto cztery tysiące siedemdziesiąt złotych/

Łączna wartość w warunkach sprzedaży wymuszonej udziałów Barbary Karman objętych zakresem wyceny, tj. udziału 1/2 części w nieruchomości nr 1 oraz udziału 1/3 części w nieruchomości nr 2, wynosi:

$$154\,350 \text{ zł} + 104\,070 \text{ zł} = 258\,420 \text{ zł}$$

/słownie: dwieście pięćdziesiąt osiem tysięcy czterysta dwadzieścia złotych/

### 3. Uzasadnienie wyniku szacowania

Określone wartości są wynikiem analizy lokalnego i ponadlokalnego rynku nieruchomości podobnych, z uwzględnieniem odrębnej specyfiki poszczególnych składników majątkowych oraz zakresu praw podlegających wycenie. W przypadku nieruchomości nr 1, tj. działki nr 73 w Romanowie, w niniejszym zestawieniu uwzględniono udział Barbary Karman wynoszący 1/1 w prawie własności tej nieruchomości.

Nieruchomość nr 1, tj. działka nr 73 w Romanowie, została oszacowana jako nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym oraz zabudową gospodarczą, o charakterze siedliskowym, położona na terenie wiejskim gminy Bychawa. Na poziom wartości tej nieruchomości wpływały w szczególności: lokalizacja, powierzchnia gruntu, stan techniczno-użytkowy budynku mieszkalnego, powierzchnia użytkowa budynku, zakres i przydatność zabudowy gospodarczej, stan zagospodarowania terenu oraz dostępność komunikacyjna.

Nieruchomość nr 2, obejmująca działki nr 124/1 i 162/1 położone w obrębie Nowy Radzic, gmina Spiczyn, oraz działkę nr 413 położoną w obrębie Stary Radzic, gmina Ludwin, została oszacowana jako jedna nieruchomość gruntowa składająca się z kilku działek ewidencyjnych o zróżnicowanym sposobie użytkowania i odmiennych cechach funkcjonalnych.

W skład nieruchomości nr 2 wchodzi działka nr 124/1, stanowiąca zasadniczy składnik nieruchomości, częściowo zabudowana budynkiem mieszkalnym i zabudową gospodarczą, a częściowo użytkowana rolniczo, z udziałem gruntów leśnych i zadrzewionych. Przy określaniu jej wartości uwzględniono zarówno funkcję siedliskową, jak i rolniczo-gospodarczy charakter pozostałej części gruntu. Istotne znaczenie miały: powierzchnia działki, stan techniczny i standard budynku mieszkalnego, zakres zabudowy gospodarczej, sposób zagospodarowania części siedliskowej, rodzaj użytków gruntowych oraz lokalizacja w otoczeniu terenów rolnych i leśnych.

Pozostałe działki wchodzące w skład nieruchomości nr 2, tj. działka nr 162/1 oraz działka nr 413, mają charakter niezabudowany. Działka nr 162/1 została uwzględniona jako grunt zadrzewiony o charakterze leśnym, natomiast działka nr 413 jako grunt obejmujący grunty zadrzewione, łąki trwałe oraz grunty pod rowami. Wartość tych części nieruchomości wynika przede wszystkim z ich powierzchni, rodzaju użytków, przeznaczenia, sposobu użytkowania, ograniczonej przydatności inwestycyjnej, lokalizacji na obszarach wiejskich oraz ograniczonej płynności rynku tego typu gruntów.

Z uwagi na zróżnicowany charakter poszczególnych działek ewidencyjnych, wchodzących jednak w skład jednej nieruchomości nr 2, wartość tej nieruchomości określono jako sumę wartości jej poszczególnych składników, tj. działki zabudowanej nr 124/1 oraz działek niezabudowanych nr 162/1 i 413. Tak ustalona wartość stanowi podstawę do określenia wartości udziału 1/3 części przysługującego Barbarze Karman w prawie własności nieruchomości nr 2.

W ocenie rzeczoznawcy majątkowego określone wartości odpowiadają aktualnym relacjom rynkowym dla nieruchomości podobnych, z uwzględnieniem ich indywidualnych cech, stanu prawnego i faktycznego oraz celu wyceny. Wyniki oszacowania należy traktować jako najbardziej prawdopodobne wartości możliwe do uzyskania na rynku, przy założeniu typowej ekspozycji rynkowej, a w przypadku wartości sprzedaży wymuszonej - przy założeniu ograniczonego czasu ekspozycji, presji sprzedażowej i szczególnego trybu zbycia w postępowaniu upadłościowym.



#### 4. Wartości końcowe

Ostatecznie wartość rynkową prawa własności nieruchomości nr 1, tj. działki nr 73, obręb Romanów, gm. Bychawa, w udziale 1/1, przyjętej do oszacowania jako składnik majątku wspólnego małżonków wchodzący do masy upadłości Barbary Karman, określono na kwotę:

**411 590 zł**

/słownie: czterysta jedenaście tysięcy pięćset dziewięćdziesiąt złotych/

Wartość rynkową udziału 1/3 części w prawie własności nieruchomości nr 2, obejmującej działki nr 124/1, 162/1 i 413, przysługującego Barbarze Karman, określono na kwotę:

**137 980 zł**

/słownie: sto trzydzieści siedem tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt złotych/

Łączną wartość rynkową praw objętych zakresem wyceny, tj. prawa własności nieruchomości nr 1 w udziale 1/1 oraz udziału 1/3 części w prawie własności nieruchomości nr 2, określono na kwotę:

**549 570 zł**

/słownie: pięćset czterdzieści dziewięć tysięcy pięćset siedemdziesiąt złotych/

Wartość rynkową prawa własności nieruchomości nr 1 w udziale 1/1, tj. działki nr 73, obręb Romanów, gm. Bychawa, przyjętej do oszacowania jako składnik majątku wspólnego małżonków wchodzący do masy upadłości Barbary Karman, w warunkach sprzedaży wymuszonej określono na kwotę:

**308 690 zł**

/słownie: trzysta osiem tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt złotych/

Wartość udziału 1/3 części w nieruchomości nr 2 w warunkach sprzedaży wymuszonej określono na kwotę:

**104 070 zł**

/słownie: sto cztery tysiące siedemdziesiąt złotych/

Łączną wartość praw objętych zakresem wyceny w warunkach sprzedaży wymuszonej, tj. prawa własności nieruchomości nr 1 w udziale 1/1 oraz udziału 1/3 części w prawie własności nieruchomości nr 2, określono na kwotę:

**308 690 zł + 104 070 zł = 412 760 zł**

/słownie: czterysta dwanaście tysięcy siedemset sześćdziesiąt złotych/



### XIII. 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
- Opracowania nie można wykorzystywać do innego celu aniżeli określony w niniejszym operacie, przez okres 12 miesięcy od daty sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mówi art. 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami. Operat może być wykorzystywany po upływie tego okresu pod warunkiem potwierdzenia jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego.
- 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

Tomaszów Lubelski dn. 01.07.2026r.

Jacek Winnicki  
Rzecznik Majątkowy (nr upr. 6219)  
Wyceniamy w toku wyceny nieruchomości  
miejscowości Dąbrowa w Lubelskim i w Zamojskim  
ul. Rynek 20, 22-100 Tomaszów Lubelski  
tel. 802 607 535, email: j.winnicki@wp.pl

**Podpis autora**  
**Jacek Winnicki**  
**Rzecznik majątkowy**  
**Nr uprawnień 6219**



Opinia dot. wartości rynkowej dwóch nieruchomości gruntowych w tym jednej zabudowanej  
Obr. Romanów, gm. Bychawa, pow. lubelski, woj. lubelskie.  
Obr. Nowy Radzic gm. Spiczyn, powiat łęczyński, woj. lubelskie



**Załącznik nr 1 – dokumentacja zdjęciowa**  
**Dz. nr 73 obr. Romanów**



Opinia dot. wartości rynkowej dwóch nieruchomości gruntowych w tym jednej zabudowanej  
Obr. Romanów, gm. Bychawa, pow. lubelski, woj. lubelskie.  
Obr. Nowy Radzic gm. Spiczyn, powiat łęczyński, woj. lubelskie



Opinia dot. wartości rynkowej dwóch nieruchomości gruntowych w tym jednej zabudowanej  
Obr. Romanów, gm. Bychawa, pow. lubelski, woj. lubelskie.  
Obr. Nowy Radzic gm. Spiczyn, powiat łęczyński, woj. lubelskie



Opinia dot. wartości rynkowej dwóch nieruchomości gruntowych w tym jednej zabudowanej  
Obr. Romanów, gm. Bychawa, pow. lubelski, woj. lubelskie.  
Obr. Nowy Radzic gm. Spiczyn, powiat łęczyński, woj. lubelskie



Opinia dot. wartości rynkowej dwóch nieruchomości gruntowych w tym jednej zabudowanej  
Obr. Romanów, gm. Bychawa, pow. lubelski, woj. lubelskie.  
Obr. Nowy Radzic gm. Spiczyn, powiat łęczyński, woj. lubelskie



Dz. nr 124/1



Opinia dot. wartości rynkowej dwóch nieruchomości gruntowych w tym jednej zabudowanej  
Obr. Romanów, gm. Bychawa, pow. lubelski, woj. lubelskie.  
Obr. Nowy Radzic gm. Spiczyn, powiat łęczyński, woj. lubelskie



...och nieruchomości gruntowych w tym jednej zabudowanej  
...pow. lubelski, woj. lubelskie.  
Obr. Nowy Rodzic gm. Spiczyn, powiat łęczyński, woj. lubelskie



Opinia dot. wartości rynkowej dwóch nieruchomości gruntowych w tym jednej zabudowanej  
Obr. Romanów, gm. Bychawa, pow. lubelski, woj. lubelskie.  
Obr. Nowy Radzic gm. Spiczyn, powiat łęczyński, woj. lubelskie



Dz. nr 162/1



Opinia dot. wartości rynkowej dwóch nieruchomości gruntowych w tym jednej zabudowanej  
Obr. Romanów, gm. Bychawa, pow. lubelski, woj. lubelskie.  
Obr. Nowy Radzic gm. Spiczyn, powiat łęczyński, woj. lubelskie



Dz. nr 413





Załącznik nr 3

Starostwo Powiatowe w Łęcznej  
ul. Aleja Jana Pawła II 95A  
21-010 Łęczna  
(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : GK.6621.1792.2026

Województwo : lubelskie  
Powiat : łęczyński  
Jednostka ewidencyjna : 061006\_2 Spiczyn  
Obręb : 0007 NOWY RADZIC

## UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 11.08.2026

Jednostka rejestrowa : G.180

| Lp | Podmiot ewidencyjny                                                        | Charakter własności / władania | Udział |
|----|----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------|
| 1  | BARBARA KARMAN Rodzice: JAN, JADWIGA ROMANÓW 10a, 23-100 gm. BYCHAWA;      | Własność                       | 1/3    |
| 2  | ELŻBIETA ŁUKASIK Rodzice: JAN, JADWIGA WYZYŃNA 20/81, 20-060 LUBLIN;       | Własność                       | 1/3    |
| 3  | ANDRZEJ SIEPSIAK Rodzice: JAN, JADWIGA NOWY RADZIC 15, 21-077 gm. SPICZYN; | Własność                       | 1/3    |

| Numer działki                   | Położenie działki | Opis użytku                                          | Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac. | Pow. użytku [ha] | Pow. działki [ha] | Nr KW lub inny dokument własności |
|---------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------|-------------------|-----------------------------------|
| 124/1                           |                   | grunty rolne zabudowane                              | Br-R/Vb                                   | 0,05             | 2,28              | LU1100146755/0                    |
|                                 |                   | grunty rolne zabudowane                              | Br-RV                                     | 0,15             |                   |                                   |
|                                 |                   | lasy                                                 | Ls/IV                                     | 0,19             |                   |                                   |
|                                 |                   | grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych | Lzr-R/Vb                                  | 0,20             |                   |                                   |
|                                 |                   | grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych | Lzr-RV                                    | 0,05             |                   |                                   |
|                                 |                   | grunty rome                                          | R/Va                                      | 0,22             |                   |                                   |
|                                 |                   | grunty rome                                          | R/Vb                                      | 1,00             |                   |                                   |
|                                 |                   | grunty rome                                          | RV                                        | 0,40             |                   |                                   |
| Id działki: 061006_2.0007.124/1 |                   |                                                      |                                           |                  |                   |                                   |

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 061006\_2.0007.36\_BUD

Rodzaj wg K.ŚT.: Budynki mieszkalne

Liczba kondygg. nad/podcz.: 1/0

Pow zabud. [m2]: 175

Adres budynku: NOWY RADZIC, 15

Ident. działek: 061006\_2.0007.124/1

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Strona: 1

Strona 78

Opinia dot. wartości rynkowej dwóch nieruchomości gruntowych w tym jednej zabudowanej  
Obr. Romanów, gm. Bychawa, pow. lubelski, woj. lubelskie.  
Obr. Nowy Radzic gm. Spiczyn, powiat łęczyński, woj. lubelskie

**JACEK WINNICKI**



**Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności**

Id budynku: 061006\_2.0007.37\_BUD Powierzchnia lokali wydrebn.: 0.00  
Rodzaj wg KŚT: Budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze Powierzchnia lokali niewydrebn.: 0.00  
dla rolnictwa Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00  
Liczba kondyg. nadpodz: 1/0  
Pow zabud. [m2]: 51  
Adres budynku: NOWY RADZIC

Ident. działek: 061006\_2.0007.124/1 z dnia: 11.06.2026

**Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności**

Id budynku: 061006\_2.0007.38\_BUD Powierzchnia lokali wydrebn.: 0.00  
Rodzaj wg KŚT: Budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze Powierzchnia lokali niewydrebn.: 0.00  
dla rolnictwa Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00  
Liczba kondyg. nadpodz: 1/0  
Pow zabud. [m2]: 189  
Adres budynku: NOWY RADZIC

Ident. działek: 061006\_2.0007.124/1

**Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności**

Id budynku: 061006\_2.0007.39\_BUD Powierzchnia lokali wydrebn.: 0.00  
Rodzaj wg KŚT: Budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze Powierzchnia lokali niewydrebn.: 0.00  
dla rolnictwa Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00  
Liczba kondyg. nadpodz: 1/0  
Pow zabud. [m2]: 110  
Adres budynku: NOWY RADZIC

Ident. działek: 061006\_2.0007.124/1; 061006\_2.0007.125

|       |                                                      |         |      |      |                 |
|-------|------------------------------------------------------|---------|------|------|-----------------|
| 162/1 | grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych | Lz-RiVa | 0,28 | 0,47 | LU11/00146755/0 |
|       | grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych | Lz-RiVb | 0,08 |      |                 |
|       | grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych | Lz-RV   | 0,11 |      |                 |

Id działki: 061006\_2.0007.162/1

Razem powierzchnia działek 2,73 ha

Słownie: dwa ha, siedemdziesiąt trzy ar

Wypis zawiera dane według stanu na dzień: 11.06.2026

Sporządził: Adrian Gregorowicz

z dnia: 11.06.2026 .....

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)



Starostwo Powiatowe w Łęcznej  
ul. Aleja Jana Pawła II 95A  
21-010 Łęczna  
(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : GK.6621.2029.2026

Województwo : lubelskie  
Powiat : łęczyński  
Jednostka ewidencyjna : 061002\_2 Ludwin  
Obręb : 0017 STARY RADZIC

## UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 26.06.2026

Jednostka rejestrowa : G.247

| Lp | Podmiot ewidencyjny                                                       | Charakter własności / władania | Udział |
|----|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------|
| 1  | BARBARA KARMAN Rodzice: JAN JADWIGA ROMANÓW 10a, 23-100 gm. BYCHAWA;      | Własność                       | 1/3    |
| 2  | ELŻBIETA LUKASIK Rodzice: JAN JADWIGA WYZYNNIA 20/81, 20-560 LUBLIN;      | Własność                       | 1/3    |
| 3  | ANDRZEJ SIEPSIAK Rodzice: JAN JADWIGA NOWY RADZIC 15, 21-077 gm. SPICZYN; | Własność                       | 1/3    |

| Numer działki                 | Położenie działki | Opis użytku                      | Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac. | Pow. użytku [ha] | Pow. działki [ha] | Nr KW lub inny dokument własności |
|-------------------------------|-------------------|----------------------------------|-------------------------------------------|------------------|-------------------|-----------------------------------|
| 413                           |                   | grunty zadrzewione i zakrzewione | LzV                                       | 0,38             | 0,84              | AN REP A 5254/95                  |
|                               |                   | łąki trwałe                      | LIV                                       | 0,31             |                   | Z DN 4.05 1995                    |
|                               |                   | łąki trwałe                      | LIV                                       | 0,08             |                   |                                   |
|                               |                   | grunty pod rowami                | W-LIV                                     | 0,06             |                   |                                   |
|                               |                   | grunty pod rowami                | W-LV                                      | 0,01             |                   |                                   |
| Id działki: 061002_2.0017.413 |                   |                                  |                                           |                  |                   |                                   |

Razem powierzchnia działek :

0,84 ha

Słownie : osiemdziesiąt cztery ar.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 26.06.2026

Sporządził : Adrian Gregorowicz

z dnia: 26.06.2026

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Signature Not Verified

Dokument podpisany przez: Adrian Gregorowicz, Starostwo Powiatowe w Łęcznej  
Data: 2026.06.26 07:11:31 CEST



Województwo : **Lubelskie**

Powiat : **Lubelski**

Jednostka ewidencyjna : **060903\_5 BYCHAWA GMINA**

Obręb : **0020 ROMANÓW**

**STAROSTA LUBELSKI**

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : GGN-II 6621 1.225.2026.DR

## UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2026-06-17

Jednostka rejestrowa : **G.81**

| LP | Podmiot ewidencyjny                                                                                                                                                                                                               | Charakter własności / władania | Udział |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------|
| 1. | (małżeństwo)<br>SŁAWOMIR MAREK KARMAN Rodzice: STANISŁAW, BALBINA<br>Pesel: 64072311910<br>ROMANÓW 10a, 23-100 gm. BYCHAWA;<br><br>BARBARA KARMAN Rodzice: JAN, JADWIGA<br>Pesel: 64052914180<br>ROMANÓW 10a, 23-100 gm. BYCHAWA; | 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 |
|---------------|-------------------|-------------------------|-------------------------------------------|------------------|-------------------|-----------------------------------|
| 73            | ROMANÓW; 12       | grunty rolne zabudowane | Br-PsV                                    | 0,05             | 0,18              | AN 10162/2008                     |
|               |                   | grunty rolne zabudowane | Br-R/Vb                                   | 0,04             |                   | LU1100267662/1                    |
|               |                   | grunty rolne zabudowane | Br-RV                                     | 0,07             |                   |                                   |
|               |                   | pastwiska trwałe        | PsV                                       | 0,02             |                   |                                   |

Id działki: **060903\_5.0020.73**

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: **060903\_5.0020.114\_BUD**

Powierzchnia lokali wydodręb.: 0 00

Rodzaj wg KST: Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa

Powierzchnia lokali niewydodręb.: 0 00

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0 00

Liczba kondyg. nad/pod.: 1/0

Pow zabud. [m<sup>2</sup>]: 68

Adres budynku: ROMANÓW

Ident. działek: 060903\_5.0020.73

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: **060903\_5.0020.115\_BUD**

Powierzchnia lokali wydodręb.: 0 00

Rodzaj wg KST: Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa

Powierzchnia lokali niewydodręb.: 0 00

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0 00

Liczba kondyg. nad/pod.: 1/0

Pow zabud. [m<sup>2</sup>]: 56

Adres budynku: ROMANÓW

Ident. działek: 060903\_5.0020.73

Strona: 1

Opinia dot. wartości rynkowej dwóch nieruchomości gruntowych w tym jednej zabudowanej  
Obr. Romanów, gm. Bychawa, pow. lubelski, woj. lubelskie.  
Obr. Nowy Radzic gm. Spiczyn, powiat łęczyński, woj. lubelskie

**JW**



**Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności**

|                                                                         |                                        |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| Id budynku: 060903_5.0020.116_BUD                                       | Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00    |
| Rodzaj wg KST: Budynek produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa | Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00 |
|                                                                         | Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00  |
| Liczba kondyg. nadłpódz: 1/0                                            |                                        |
| Pow zabud. [m2]: 9                                                      |                                        |
| Adres budynku: ROMANÓW                                                  |                                        |
| Ident. działek: 060903_5.0020.73                                        |                                        |

**Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności**

|                                   |                                        |
|-----------------------------------|----------------------------------------|
| Id budynku: 060903_5.0020.135_BUD | Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00    |
| Rodzaj wg KST: Budynek mieszkalne | Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00 |
|                                   | Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00  |
| Liczba kondyg. nadłpódz: 3/1      |                                        |
| Pow zabud. [m2]: 122              |                                        |
| Adres budynku: ROMANÓW 12         |                                        |
| Ident. działek: 060903_5.0020.73  |                                        |

Razem powierzchnia działek:

0,18 ha

Słownie: osiemnaście ar

Wypis zawiera dane według stanu na dzień: 2026-06-17

Sporządził: DARIUSZ RYMARZ



Signed by /  
Podpisano przez:

Dariusz Jan Rymarz

Date / Data: 2026-  
06.17.06.51

2026-06-17

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)



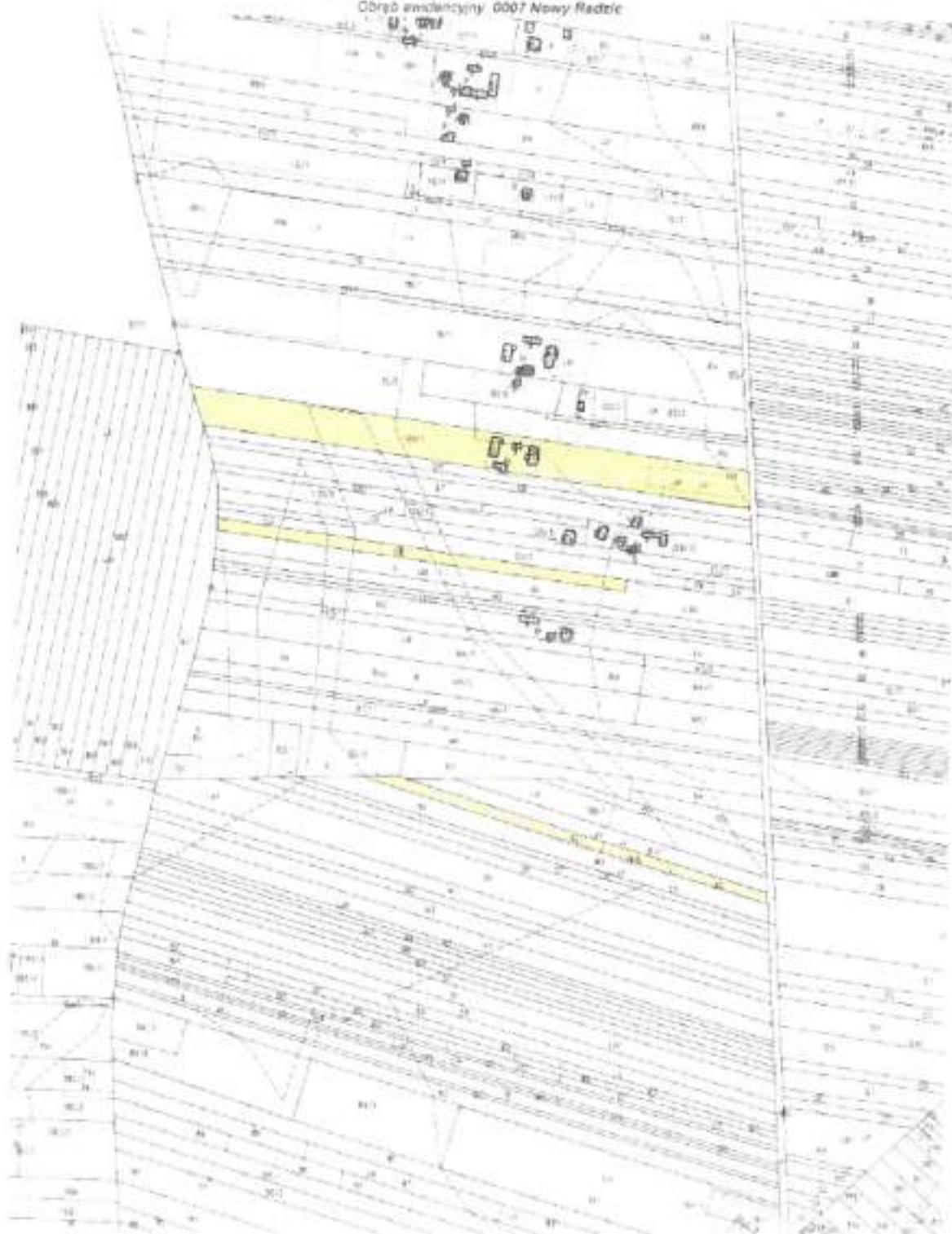
Załącznik nr 3

**Mapa ewidencyjna**

Skala 1:5000

Jeziorka ewidencyjne 061006\_2 Spiczyn

Obręb ewidencyjny 0007 Nowy Radzie



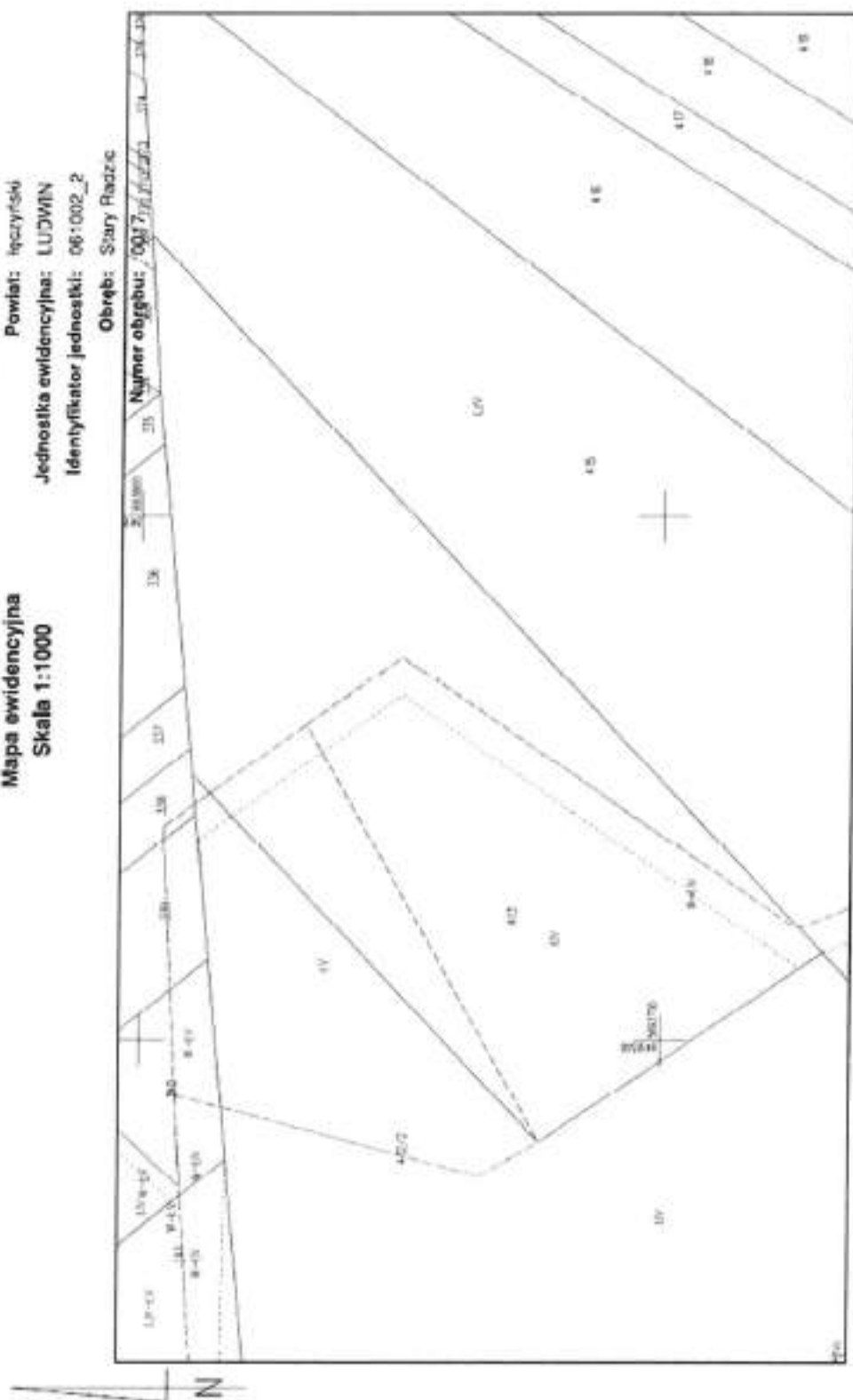
Opinia dot. wartości rynkowej nieruchomości gruntowych w tym jednej zabudowanej  
Obr. Romanów, gm. Bychawa, pow. lubelski, woj. lubelskie.  
Obr. Nowy Radzie gm. Spiczyn, powiat łęczyński, woj. lubelskie





Województwo: lubelskie  
Powiat: łęczyński  
Jednostka ewidencyjna: LUDWIN  
Identyfikator jednostki: 061002\_2  
Obręb: Stary Radzic

Mapa ewidencyjna  
Skala 1:1000



ID weryfikacji: 53020-ubed424 na stronie: <https://lczna.gisportal2.pl/map/osirosok/weryfikacja.php>  
Dokument wygenerowany automatycznie dnia: 25.06.2025 r., Wniosek: GK.5542.1308.2025  
Niniejsza mapa nie może służyć do celów projektowych.

Opinia dot. wartości rynkowej dwóch nieruchomości gruntowych w tym jednej zabudowanej  
Obr. Romanów, gm. Bychawa, pow. lubelski, woj. lubelskie.  
Obr. Nowy Radzic gm. Spiczyn, powiat łęczyński, woj. lubelskie



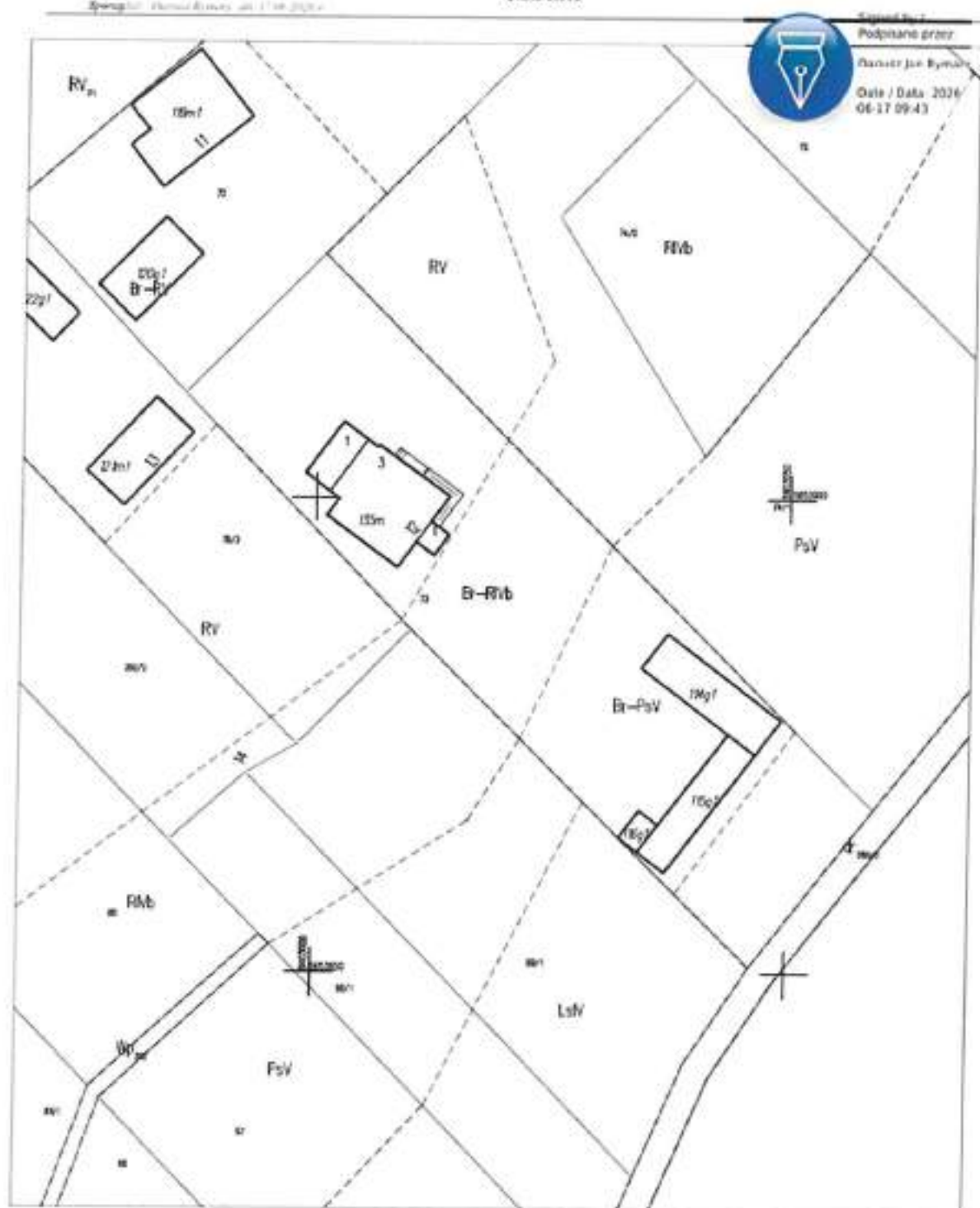
Sieroszewo Powiatowe  
w Lublinie  
ul. Spółkowskiego 8  
20-074 Lublin

Numer sprawy: GGN-II.6620.14X.40.2024.DR

Spisano: 06.06.2024 r. (akt 17.06.2024 r.)

Kopia mapy  
evidencji gruntów i budynków  
Skala 1:500

Województwo: Lubelskie  
Powiat: Lubelski  
Jednostka ewidencyjna: 900903 - 5 BYCHAWA GMINA  
Obręb ewidencyjny: 0010 ROMANÓW



Podpisano przez  
Dariusz Jan Bykowski  
Data / Data 2024  
06-17 09:43



# 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**

*Lubo Markowski*  
Dziękuję za współpracę

iExpert.pl Spółka Akcyjna  
Al. Jerozolimskie 95 lok. 22  
02-001 Warszawa  
KRS 0000426530, REGON 140437850  
NIP 525 210 02-48

iExpert.pl SA | www.iexpert.pl  
Al. Jerozolimskie 95/22 | 02-001 Warszawa  
tel.: 22 644 42 42 | fax: 22 100 26 29

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy KRS, KRS nr: 0000426530  
NIP 5252135248 | Kapitał zakładowy: 100.000 zł, opłacony w całości.

Opinia dot. wartości rynkowej dwóch nieruchomości gruntowych w tym jednej zabudowanej  
Obr. Romanów, gm. Bychawa, pow. lubelski, woj. lubelskie.  
Obr. Nowy Radzic gm. Spiczyn, powiat łęczyński, woj. lubelskie

**JW**