



OPERAT SZACUNKOWY

DOTYCZĄCY OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAW DO NIERUCHOMOŚCI POŁOŻONYCH W OBRĘBACH MAJDAN TUCZĘPSKI I TUCZĘPY, GM. GRABOWIEC, TJ. WARTOŚCI ODPOWIEDAJĄCEJ 1/2 WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ ORAZ PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH, WEDŁUG STANU NA DZIEŃ 22.06.2026 R. I POZIOMU CEN AKTUALNYCH, DLA CELÓW POSTĘPOWANIA UPADŁOŚCIOWEGO SYGN. AKT LU15/GUP-S/260/2026.

Dane rejestrowe gruntów	Nieruchomość nr 1 - dz. nr 315/2 o pow. 0,2349 ha, położona w Majdanie Tuczępskim, obręb 0011 Majdan Tuczępski, gm. Grabowiec, powiat zamojski, woj. lubelskie Nieruchomość nr 2 - dz. nr 154 i 157 o łącznej pow. 0,22 ha, położone w obrębie 0011 Majdan Tuczępski, gm. Grabowiec, powiat zamojski, woj. lubelskie Nieruchomość nr 3 - dz. nr 1680 i 1720 o łącznej pow. 0,5691 ha, położone w obrębie 0021 Tuczępy, gm. Grabowiec, powiat zamojski, woj. lubelskie
Adres nieruchomości zabudowanej	Nieruchomość nr 1 - Majdan Tuczępski 37, 22-425 Grabowiec
Numer księgi wieczystej	Nieruchomość nr 1 - ZA1H/00083373/1 Nieruchomość nr 2 - ZA1H/00031191/2 Nieruchomość nr 3 - ZA1H/00050651/4
Własność	Nieruchomość nr 1 - Jarosław Tadeusz Osuchowski i Wioletta Beata Osuchowska - wspólność ustawowa majątkowa małżeńska; przedmiotem wyceny jest wartość odpowiadająca 1/2 wartości nieruchomości objętej wspólnością ustawową majątkową małżeńską. Nieruchomość nr 2 - Wioletta Beata Osuchowska - własność 1/1 Nieruchomość nr 3 - Wioletta Beata Osuchowska - własność 1/1

Autor operatu:

Jacek Winnicki

Rzecznik Majątkowy

nr uprawnień 6219

Jacek Winnicki
Rzecznik Majątkowy (nr upr. 6219)
ul. Rynek 2B, 22-600 Tomaszów Lubelski
ul. Pana Bałcerka 6b lok. 5, 20-631 Lublin
tel. 600 607 546, 792 600 195
biuro@emun.pl



Tomaszów Lubelski, dnia 22.06.2026 r.

Dz. nr 315/2, obręb 0011 Majdan Tuczępski, gm. Grabowiec, powiat zamojski, woj. lubelskie
Dz. nr 154 i 157, obręb 0011 Majdan Tuczępski oraz dz. nr 1680 i 1720, obręb 0021 Tuczępy, gm. Grabowiec, pow. zamojski, woj. lubelskie



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

DOTYCZĄCEGO OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAW DO NIERUCHOMOŚCI POŁOŻONYCH W OBRĘBACH MAJDAN TUCZĘPSKI I TUCZĘPY, GM. GRABOWIEC, TJ. WARTOŚCI ODPOWIEDAJĄCEJ 1/2 WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ ORAZ PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH, WEDŁUG STANU NA DZIEŃ 22.06.2026 R. I POZIOMU CEN AKTUALNYCH, DLA CELÓW POSTĘPOWANIA UPADŁOŚCIOWEGO SYGN. AKT LU15/GUP-S/260/2026.

1) dane identyfikujące nieruchomość

Dane rejestrowe gruntu	Nieruchomość nr 1 - dz. nr 315/2 o pow. 0,2349 ha, położona w Majdanie Tuczępskim, obręb 0011 Majdan Tuczępski Nieruchomość nr 2 - dz. nr 154 i 157 o łącznej pow. 0,22 ha, położone w obrębie 0011 Majdan Tuczępski Nieruchomość nr 3 - dz. nr 1680 i 1720 o łącznej pow. 0,5691 ha, położone w obrębie 0021 Tuczępy gm. Grabowiec, powiat zamojski, woj. lubelskie
Położenie i numer księgi wieczyste	Nieruchomość nr 1 - Majdan Tuczępski 37, 22-425 Grabowiec, ZA1H/00083373/1 Nieruchomość nr 2 - obr. 0011 Majdan Tuczępski, gm. Grabowiec, ZA1H/00031191/2 Nieruchomość nr 3 - obr. 0021 Tuczępy, gm. Grabowiec, ZA1H/00050651/4
Składniki gruntu	Nieruchomość nr 1 - działka zabudowana budynkiem mieszkalnym o pow. zabudowy 109 m ²

2) dane identyfikujące dotychczasowych właścicieli

Nieruchomość nr 1 - Jarosław Tadeusz Osuchowski i Wioletta Beata Osuchowska - wspólność ustawowa majątkowa małżeńska; przedmiotem wyceny jest wartość rynkowa nieruchomości nr 1 jako całości oraz wartość odpowiadająca 1/2 wartości tej nieruchomości, określona dla potrzeb postępowania upadłościowego.
Nieruchomość nr 2 - Wioletta Beata Osuchowska - własność 1/1.
Nieruchomość nr 3 - Wioletta Beata Osuchowska - własność 1/1.

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

Przeznaczenie wycenianych nieruchomości ustalono na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Grabowiec oraz danych ewidencyjnych	Nieruchomość nr 1 - MR - zabudowa zagrodowa. Nieruchomość nr 2 - RP - uprawy polowe. Nieruchomość nr 3 - ZL - tereny leśne.
---	---

4) sposób korzystania z nieruchomości;

Działka nr 315/2 - działka zabudowana budynkiem mieszkalnym; działki nr 154 i 157 - działki rolne; działki nr 1680 i 1720 - działki leśne.

	Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości	Wartość dla sprzedaży wymuszonej
Oszacowana wartość rynkowa wartości odpowiadającej 1/2 wartości rynkowej prawa własności nieruchomości dz. nr 315/2	58 070 zł (słownie: pięćdziesiąt osiem tysięcy siedemdziesiąt złotych)	43 550 zł (słownie: czterdzieści trzy tysiące pięćset pięćdziesiąt złotych)
Oszacowana wartość rynkowa prawa własności 1/1 nieruchomości rolnej dz. nr 154 i 157	1 890 zł (słownie: tysiąc osiemset dziewięćdziesiąt złotych)	1 510 zł (słownie: jeden tysiąc pięćset dziesięć złotych)
Oszacowana wartość rynkowa prawa własności 1/1 nieruchomości leśnej dz. nr 1680 i 1720	8 000 zł (słownie: osiem tysięcy złotych)	6 400 zł (słownie: sześć tysięcy czterysta złotych)
Łącznie (w zaokr.)	67 960 zł (słownie: sześćdziesiąt siedem tysięcy dziewięćset sześćdziesiąt zł)	51 500 zł (słownie: pięćdziesiąt jeden tysięcy pięćset zł)

z siedzibą w Majdanku (nr 426/6219)
ul. Rynek 1, 22-400 Grabowiec, powiat zamojski, woj. lubelskie
NIP 631-007-30-00, REGON 141111111, KRS 0000111111
T. 843 607 300, e-mail: j.winnicki@wp.pl

Dz. nr 315/2, obręb 0011 Majdan Tuczępski, gm. Grabowiec, powiat zamojski, woj. lubelskie
Dz. nr 154 i 157, obręb 0011 Majdan Tuczępski oraz dz. nr 1680 i 1720, obręb 0021 Tuczępy, gm. Grabowiec, pow. zamojski, woj. lubelskie



I. PRZEDMIOT, ZAKRES WYCENY

1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest określenie wartości rynkowej:

- a. wartości odpowiadającej 1/2 wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej objętej wspólnością ustawową majątkową małżeńską, stanowiącej działkę nr 315/2 o pow. 0,2349 ha, położonej w Majdanie Tuczępskim 37, obręb nr 0011 Majdan Tuczępski, gm. Grabowiec, powiat zamojski, woj. lubelskie, zabudowanej budynkiem parterowym, z poddaszem użytkowym, o pow. zabudowy 109 m²;
- b. prawa własności w udziale 1/1 w nieruchomości gruntowej niezabudowanej, stanowiącej działki nr 154 i 157 o łącznej pow. 0,2200 ha, położonej w obrębie 0011 Majdan Tuczępski, gm. Grabowiec, powiat zamojski, woj. lubelskie;
- c. prawa własności w udziale 1/1 w nieruchomości gruntowej niezabudowanej, stanowiącej działki nr 1680 i 1720 o łącznej pow. 0,5691 ha, położonej w obrębie 0021 Tuczępy, gm. Grabowiec, powiat zamojski, woj. lubelskie.

Dla nieruchomości gruntowej zabudowanej, stanowiącej działkę nr 315/2, Sąd Rejonowy w Hrubieszowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr ZA1H/00083373/1.

Dla nieruchomości stanowiącej działki nr 154 i 157, położonej w obrębie 0011 Majdan Tuczępski, Sąd Rejonowy w Hrubieszowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr ZA1H/00031191/2.

Dla nieruchomości stanowiącej działki nr 1680 i 1720, położonej w obrębie 0021 Tuczępy, prowadzona jest księga wieczysta nr ZA1H/00050651/4.

2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości szczegółowo opisanych w punkcie I.1. wg stanu nieruchomości na dzień 22.06.2026 r. i cen aktualnych.

W zakresie nieruchomości nr 3 stwierdzono rozbieżność pomiędzy oznaczeniem ujawnionym w księdze wieczystej a aktualnym oznaczeniem ewidencyjnym działek w wypisie z rejestru gruntów. Dla potrzeb niniejszej wyceny przyjęto oznaczenia aktualne według wypisu z rejestru gruntów, tj. działki nr 1680 i 1720, zgodnie ze zleceniem. Rzeczoznawca majątkowy nie rozstrzyga skutków prawnych tej rozbieżności; okoliczność ta powinna zostać zweryfikowana przez organ prowadzący postępowanie lub syndyka w zakresie zgodności danych KW i EGiB. Wyceny nieruchomości nr 3 dokonano przy założeniu tożsamości działek wskazanych w zleceniu z aktualnymi oznaczeniami ewidencyjnymi; kwestia zgodności danych KW i EGiB wymaga weryfikacji przez syndyka lub organ prowadzący postępowanie

II. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości, dla potrzeb postępowania upadłościowego sygn. akt LU15/GUp-s/260/2026.

III. PODSTAWY SPORZĄDZENIA OPERATU

1. Podstawy formalne

Podstawę formalną sporządzenia niniejszego operatu stanowi zlecenie syndyka Grzegorza Mazura z dnia 29 maja 2026 r., działającego jako syndyk masy upadłości Wioletty Osuchowskiej, osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej, w postępowaniu upadłościowym prowadzonym przez Sąd



Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z/s w Świdniku, IX Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych, pod sygnaturą LU15/GUp-s/260/2026.

2. Podstawy prawne wyceny

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gosp. nieruchomościami, tj.: Dz.U.z 2026 r. poz.399 z późn. zm.;
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości, tj. Dz.U. 2023 poz. 1832;
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny, tj.: Dz.U. z 2025 r. poz. 1071 z późn. zm.;
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, z późn. zm.;
- Ustawa prawo upadłościowe z dnia 28 lutego 2003r. - Prawo upadłościowe, z późn. zm.
- Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Grabowiec (uchwała Rady Gminy Grabowiec nr III/21/02 z dnia 11.02.2002 r.).

3. Podstawy metodologiczne

- „Rzeczoznawca Majątkowy – kwartalnik PFSRM
- „Prawo nieruchomości” R. Strzelczyk, Warszawa 2019 (CH. Beck oraz system prawny 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 Nieruchomości” 2022, nr 4. T. Demendecki.

4. Źródła danych merytorycznych

- wizja lokalna w dniu 18.06.2026 r. - nieruchomości zabudowanej; w zakresie nieruchomości niezabudowanych wykorzystano materiały ewidencyjne, mapowe, ortofotomapę oraz analizę dostępności i otoczenia
- akta postępowania nr LU15/GUp-s/260/2026
- wypis z rejestru gruntów z dnia 11.06.2026 r. oraz dane ewidencyjne nieruchomości
- informacje uzyskane z Urzędu Gminy Grabowiec oraz Starostwa Powiatowego właściwego dla powiatu zamojskiego,
- przegląd transakcji rynku właściwego dla położenia nieruchomości na podstawie danych o cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych z obszaru gminy Grabowiec oraz pomocniczo gmin porównywalnych powiatu zamojskiego
- 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 | - 22.06.2026 r. |
| • Data poziomu cen, na którą określono wartość nieruchomości | - 22.06.2026 r. |
| • Data określenia stanu nieruchomości | - 18.06.2026 r. |
| • Data wizji lokalnej | - 18.06.2026 r. |



V. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

1. Stan prawny

Stan prawny nieruchomości ustalono na podstawie analizy ksiąg wieczystych: ZA1H/00083373/1, ZA1H/00031191/2 i ZA1H/00050651/4, uproszczonego wypisu z rejestru gruntów z dnia 11.06.2026 r. nr GKN.6621.19.292.2026 oraz zlecenia syndyka z dnia 29.05.2026 r.

Nieruchomość nr 1 - działka nr 315/2, obręb 0011 Majdan Tuczępski, gm. Grabowiec

Dla nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 315/2 prowadzona jest księga wieczysta nr ZA1H/00083373/1 przez Sąd Rejonowy w Hrubieszowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych. Według działu I-O księgi wieczystej nieruchomość obejmuje działkę nr 315/2, identyfikator 062002_2.0011.315/2, położoną w województwie lubelskim, powiecie zamojskim, gminie Grabowiec, miejscowości Majdan Tuczępski. Obszar nieruchomości wynosi 0,2349 ha, a sposób korzystania oznaczono jako BR - grunty rolne zabudowane.

W dziale I-SP księgi wieczystej brak wpisów. W dziale II jako właściciele ujawnieni są Jarosław Tadeusz Osuchowski i Wioletta Beata Osuchowska, na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej. Przedmiotem wyceny w zakresie nieruchomości nr 1 jest wartość odpowiadająca 1/2 wartości rynkowej prawa własności nieruchomości objętej wspólnością ustawową majątkową małżeńską, określona dla potrzeb postępowania upadłościowego. Podstawą wpisu własności jest umowa sprzedaży Rep. A nr 2260/2017 z dnia 31.07.2017 r.

W dziale III księgi wieczystej ujawniono wpis dotyczący wszczęcia postępowania scaleniowego gruntów wsi Majdan Tuczępski, wpis dotyczący wszczęcia postępowania egzekucyjnego oraz ostrzeżenie o ogłoszeniu upadłości w stosunku do Wioletty Osuchowskiej. W dziale IV brak wpisów dotyczących hipotek.

Z uproszczonego wypisu z rejestru gruntów wynika, że działka nr 315/2 znajduje się w jednostce rejestrowej G.8, obręb 0011 Majdan Tuczępski, jednostka ewidencyjna Grabowiec, a jej powierzchnia wynosi 0,2349 ha. Użytki gruntowe obejmują: Br-RIIla - 0,1161 ha, Br-RIIlb - 0,0038 ha, S-RIIla - 0,0429 ha oraz S-RIIlb - 0,0721 ha. Na działce ujawniono budynek mieszkalny o identyfikatorze 062002_2.0011.78_BUD, powierzchni zabudowy 109 m², liczbie kondygnacji 1/0, niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności.

Nr działki	Identyfikator	Pow. [ha]	KW	Użytek / klasa	Pow. użytku [ha]	Budynek wg EGIB
315/2	062002_2.0011.315/2	0,2349	ZA1H/00083373/1	Br-RIIla, Br-RIIlb, S-RIIla, S-RIIlb	0,1161; 0,0038; 0,0429; 0,0721	062002_2.0011.78_BUD, budynek mieszkalny, pow. zab. 109 m ² , 1/0

Nieruchomość nr 2 - działki nr 154 i 157, obręb 0011 Majdan Tuczępski, gm. Grabowiec

Działki nr 154 i 157 ujawnione są w księdze wieczystej nr ZA1H/00031191/2 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Hrubieszowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych. Według działu I-O księga obejmuje działki nr 154, 157 oraz 678, położone w województwie lubelskim, powiecie zamojskim, gminie Grabowiec, miejscowości Majdan Tuczępski, a obszar całej nieruchomości ujawniony w księdze wynosi 0,6400 ha. Zakresem niniejszej wyceny objęto działki nr 154 i 157, zgodnie ze zleceniem oraz aktualnym wypisem z rejestru gruntów.



W dziale I-SP księgi wieczystej brak wpisów. W dziale II jako właściciel ujawniona jest Wioletta Beata Król w udziale 1/1. W dziale III ujawniono wpis o niezgodności stanu prawnego nieruchomości objętej księgą wieczystą z rzeczywistym stanem prawnym, zgodnie z którym właścicielką nieruchomości jest Wioletta Osuchowska, oraz wpis dotyczący wszczęcia postępowania scaleniowego gruntów wsi Majdan Tuczępski. W dziale IV brak wpisów dotyczących hipotek.

Z uproszczonego wypisu z rejestru gruntów wynika, że działki nr 154 i 157 znajdują się w jednostce rejestrowej G.166, obręb 0011 Majdan Tuczępski, jednostka ewidencyjna Grabowiec. Jako podmiot ewidencyjny wskazana jest Wioletta Beata Osuchowska, własność 1/1. Działka nr 154 ma powierzchnię 0,12 ha i stanowi pastwiska trwałe PsIV, natomiast działka nr 157 ma powierzchnię 0,10 ha i stanowi pastwiska trwałe PsIV. Łączna powierzchnia działek objętych wyceną wynosi 0,22 ha.

Nr działki	Identyfikator	Pow. [ha]	KW / dokument	Użytek	Klasa	Podmiot wg wypisu RG
154	062002_2.0011.154	0,12	ZA1H/00031191/2; REP.1789/95	pastwiska trwałe	PsIV	Wioletta Beata Osuchowska - własność 1/1
157	062002_2.0011.157	0,10	ZA1H/00031191/2; REP.1789/95	pastwiska trwałe	PsIV	Wioletta Beata Osuchowska - własność 1/1

Nieruchomość nr 3 - działki nr 1680 i 1720, obręb 0021 Tuczępy, gm. Grabowiec

Stan prawny nieruchomości nr 3 ustalono na podstawie księgi wieczystej nr ZA1H/00050651/4, zlecenia syndyka oraz uproszczonego wypisu z rejestru gruntów. Ze zlecenia wynika, że przedmiotem wyceny są działki nr 647/1 - obecnie nr ewid. 1680 - oraz nr 678 - obecnie nr ewid. 1720 - położone w obrębie 0021 Tuczępy, gm. Grabowiec.

Według działu I-O księgi wieczystej nr ZA1H/00050651/4 ujawniona jest działka nr 647/1, położona w województwie lubelskim, powiecie zamojskim, gminie Grabowiec, miejscowości Majdan Tuczępski, o sposobie korzystania: nieruchomość rolna, o obszarze 0,1500 ha. W aktualnym wypisie z rejestru gruntów dla obrębu 0021 Tuczępy ujawniono działki nr 1680 i 1720, które zgodnie ze zleceniem odpowiadają działkom po zmianach ewidencyjnych.

W dziale I-SP księgi wieczystej brak wpisów. W dziale II jako właściciel ujawniona jest Wioletta Beata Osuchowska w udziale 1/1. W dziale III ujawniono wzmiankę dotyczącą wpisu ogłoszenia upadłości oraz wpis dotyczący wszczęcia postępowania egzekucyjnego. W dziale IV brak wpisów dotyczących hipotek.

Wpisy ujawnione w dziale III ksiąg wieczystych, w tym wpisy dotyczące postępowań egzekucyjnych, scaleniowych oraz ostrzeżenia lub wzmianki związane z ogłoszeniem upadłości, zostały odnotowane jako element stanu prawnego. Nie pomniejszono jednak matematycznie wartości rynkowej nieruchomości z tego tytułu, ponieważ wpisy te nie stanowią cech fizycznych ani użytkowych nieruchomości, lecz okoliczności prawno-procesowe związane z osobą właściciela lub prowadzonym postępowaniem.

Z uproszczonego wypisu z rejestru gruntów wynika, że działki nr 1680 i 1720 znajdują się w jednostce rejestrowej G.412, obręb 0021 Tuczępy, jednostka ewidencyjna Grabowiec. Jako podmiot ewidencyjny wskazana jest Wioletta Beata Osuchowska, własność 1/1. Działka nr 1680 ma powierzchnię 0,1497 ha i stanowi lasy LsIV, natomiast działka nr 1720 ma powierzchnię 0,4194 ha i stanowi lasy LsIV. Łączna powierzchnia działek objętych wyceną wynosi 0,5691 ha.



Nr działki	Identyfikator	Pow. [ha]	KW / dokument	Użytek	Klasa	Podmiot wg wypisu RG
1680	062002_2.0021.1680	0,1497	ZA1H/00050651/4; GKN.II.7438-2- 0/4/06; REP.1789/95	lasy	LsIV	Wioletta Beata Osuchowska - własność 1/1
1720	062002_2.0021.1720	0,4194	GKN.II.7438-2- 0/4/06; REP.1789/95	lasy	LsIV	Wioletta Beata Osuchowska - własność 1/1

Pełna treść ksiąg wieczystych dostępna jest na stronie <https://ekw.ms.gov.pl/>. Wypisy z rejestru gruntów stanowią załączniki do niniejszego operatu.

2. Opis wycenianej nieruchomości

a) lokalizacja i otoczenie

Gmina Grabowiec jest gminą wiejską położoną w województwie lubelskim, w północno-wschodniej części powiatu zamojskiego. Siedzibą gminy jest miejscowość Grabowiec. Gmina ma charakter typowo rolniczy, z rozproszoną zabudową wiejską, zagrodową i mieszkaniową jednorodzinną, uzupełnioną terenami rolnymi, leśnymi oraz lokalnymi usługami podstawowymi.

Powierzchnia gminy wynosi **12.888 ha**, a w jej granicach znajduje się **24 sołectwa**. Według danych wskazanych w raporcie o stanie gminy za 2023 r. największym i najliczniejszym ośrodkiem osadniczym jest Grabowiec. Gmina posiada znaczny udział użytków rolnych, w tym gleb dobrych klas bonitacyjnych; w materiałach gminnych wskazano, że gleby klas I-III stanowią istotną część użytków rolnych, co wpływa na rolniczy charakter obszaru.

Obszar gminy położony jest w rejonie Działów Grabowieckich, o krajobrazie falistym, z mozaiką pól uprawnych, terenów zieleni, zadrzewień oraz kompleksów leśnych. W dokumentach gminnych wskazuje się występowanie walorów przyrodniczych, w tym elementów związanych ze Skierbieszowskim Parkiem Krajobrazowym, rezerwatami i pomnikami przyrody.

Dostępność komunikacyjna gminy opiera się przede wszystkim na układzie dróg lokalnych i powiatowych, zapewniających powiązania z siedzibą gminy, Zamościem oraz sąsiednimi miejscowościami. Siedziba gminy położona jest w odległości około **32 km od Zamościa** oraz około **100 km od Lublina**, co wskazuje na peryferyjne, wiejskie położenie względem głównych ośrodków miejskich województwa.

Na lokalnym rynku nieruchomości dominują nieruchomości rolne, siedliskowe, zabudowa zagrodowa oraz grunty leśne. Popyt na nieruchomości jest w znacznym stopniu związany z funkcją rolniczą, lokalnymi potrzebami mieszkaniowymi oraz możliwością wykorzystania gruntów zgodnie z ich przeznaczeniem planistycznym i ewidencyjnym. W przypadku nieruchomości zabudowanych istotne znaczenie mają: stan techniczny budynków, dostęp do drogi publicznej, uzbrojenie, funkcjonalność zabudowy siedliskowej oraz jakość gruntów. Dla obszaru gminy funkcjonuje system informacji przestrzennej, w którym dostępne są m.in. granice administracyjne, ortofotomapa, mapa ewidencyjna, mapa zasadnicza, dane adresowe, plany zagospodarowania oraz wyszukiwarka działek i adresów.



Majdan Tuczępski jest obrębem ewidencyjnym położonym na terenie gminy Grabowiec. Miejscowość ma charakter wiejski, z przewagą zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, powiązanej z terenami rolnymi. W otoczeniu występują grunty użytkowane rolniczo, siedliska oraz lokalne drogi obsługujące zabudowę rozproszoną.

Tuczępy to obręb ewidencyjny położony w gminie Grabowiec, o charakterze wiejskim i rolniczo-leśnym. W strukturze przestrzennej obrębu występują tereny rolne, tereny leśne, zadrzewienia oraz rozproszona zabudowa wiejska. Obręb nie ma charakteru intensywnie zurbanizowanego; jego wartość użytkowa i rynkowa związana jest głównie z funkcją rolną, leśną oraz lokalizacją względem dróg dojazdowych.

- **Nieruchomość nr 1 – dz. nr 315/2 o pow. 0,2349 ha, położona w Majdanie Tuczępskim, obręb nr 0011 Majdan Tuczępski, gm. Grabowiec.**

Działka nr **315/2** położona jest w miejscowości Majdan Tuczępski, w sąsiedztwie rozproszonej zabudowy wiejskiej, zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej. Najbliższe otoczenie stanowią nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi oraz gospodarczymi, grunty rolne, ogrody przydomowe, zadrzewienia i tereny niezabudowane.

Działka ma charakter siedliskowy. W jej otoczeniu widoczna jest zabudowa o niskiej intensywności, typowa dla terenów wiejskich gminy Grabowiec. Sąsiednie działki są w części zabudowane, w części użytkowane rolniczo lub pozostają jako tereny zieleni i zadrzewień.

Nieruchomość **położona jest przy** lokalnym układzie komunikacyjnym obsługującym zabudowę miejscowości. Otoczenie ma spokojny, wiejski charakter, bez widocznych w bezpośrednim sąsiedztwie obiektów przemysłowych lub usługowych o istotnej uciążliwości.

dz. nr 315/2





Nieruchomość nr 2 – dz. nr 154 i 157 o łącznej pow. 0,22 ha, położona w obrębie 0011 Majdan Tuczępski,

Działki nr 154 i 157 położone są w obrębie Majdan Tuczępski, poza zwartą zabudową miejscowości. Najbliższe otoczenie stanowią przede wszystkim grunty rolne, tereny zieleni, zadrzewienia śródpolne oraz działki użytkowane rolniczo. Działki mają kształt wydłużony i wąski. W ich bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się pola uprawne oraz pasy zadrzewień. Teren nie tworzy zwartej zabudowy mieszkaniowej. Otoczenie ma charakter rolniczy, z ograniczoną intensywnością zagospodarowania.

Lokalizacja odpowiada terenom rolnym położonym w strukturze wiejskiej gminy Grabowiec. Funkcjonalność nieruchomości determinują przede wszystkim kształt działek, dostępność komunikacyjna, przeznaczenie planistyczne oraz rolniczy charakter sąsiedztwa.

dz. nr 154 i 157



Nieruchomość nr 3 – dz. nr 1680 i 1720 o łącznej pow. 0,5691 ha, położona w Tuczępach, obręb nr 0021 Tuczępy, gm. Grabowiec.

Działki nr 1680 i 1720 położone są w obrębie Tuczępy, w otoczeniu terenów leśnych i rolnych. Najbliższe sąsiedztwo stanowią zwarte i rozdrobnione kompleksy leśne, zadrzewienia oraz grunty rolne. Działki mają charakter leśny i są położone w większym kompleksie terenów zalesionych. W sąsiedztwie występują liczne wąskie działki leśne o podobnym sposobie użytkowania. Otoczenie nie ma charakteru zurbanizowanego ani mieszkaniowego. W przypadku działki nr 1680 bezpośrednie otoczenie stanowią głównie grunty leśne oraz przyległe tereny rolne. Działka nr 1720 również położona jest w kompleksie leśnym, w sąsiedztwie gruntów leśnych oraz pól uprawnych. Lokalizacja tych działek wskazuje na ich podstawową funkcję leśną, z ograniczoną możliwością alternatywnego zagospodarowania. Najbliższe otoczenie nieruchomości nr 3 należy ocenić jako typowe dla gruntów leśnych położonych na obszarach wiejskich gminy Grabowiec.



dz. nr 1680



dz. nr 1720



Dz. nr 315/2, obręb 0011 Majdan Tuczepski, gm. Grabowiec, powiat zamojski, woj. lubelskie
Dz. nr 154 i 157, obręb 0011 Majdan Tuczepski oraz dz. nr 1680 i 1720, obręb 0021 Tuczepy,
gm. Grabowiec, pow. zamojski, woj. lubelskie



b) opis nieruchomości gruntowej

nieruchomość 1

dz. nr 315/2 o pow. 0,2349 ha, położona w obrębie 0011 Majdan Tuczępski, gm. Grabowiec. Działka zabudowana, użytkowana zgodnie z przeznaczeniem,

Dane informacyjne gruntu:

- kształt działki nieregularny, wydłużony; w części południowej zwężający się;
- konfiguracja terenu stromo nachylona w kierunku południowo-wschodnim (różnica poziomów 267m – 254m)
- dojazd lokalną drogą dojazdową nieutwardzoną, od strony południowo-wschodniej działki;
- działka zabudowana budynkiem mieszkalnym posadowionym w północnej części działki; zgodnie z wypisem z rejestru gruntów budynek mieszkalny o pow. zabudowy 109 m², 1 kondygnacja nadziemna, bez kondygnacji podziemnej; brak zabudowy gospodarczej
- teren w części zabudowanej użytkowany jako siedlisko; pozostała część działki biologicznie czynna, z zielenią i zadrzewieniami; brak ogrodzenia i utwardzenia terenu
- najbliższe otoczenie stanowi rozproszona zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna, budynki gospodarcze, grunty rolne oraz zadrzewienia;
- uzbrojenie działki — sieć elektryczna i sieć telekomunikacyjna
- na podstawie MPZP gminy Grabowiec działka położona jest na terenie MR — zabudowa zagrodowa;
- na podstawie wypisu z rejestru gruntów działkę stanowią: grunty rolne zabudowane Br-RIIa — 0,1161 ha, Br-RIIb — 0,0038 ha oraz sady S-RIIa — 0,0429 ha, S-RIIb — 0,0721 ha;
- na dzień oględzin stan nieruchomości przyjęto zgodnie z ustaleniami z wizji lokalnej z dnia 18.06.2026 r.

nieruchomość 2

działki nr 154 i 157 o łącznej pow. 0,2200 ha, położone w obrębie 0011 Majdan Tuczępski, gm. Grabowiec. Działki niezabudowane, użytkowane jako grunty rolne.

Dane informacyjne gruntu:

- kształt kompleksu działek nieregularny, wydłużony i wąski;
- konfiguracja terenu bez widocznych istotnych deniwelacji na podstawie ortofotomapy;
- działki położone poza zwartą zabudową miejscowości, w otoczeniu gruntów rolnych oraz zadrzewień śródpolnych;
- teren działek w znacznej części porośnięty zielenią wysoką i zadrzewieniami;
- bezpośrednie sąsiedztwo stanowią grunty rolne, działki niezabudowane oraz pasy zadrzewień;
- na podstawie ortofotomapy nie stwierdzono zabudowy kubaturowej na działkach;
- na dzień oględzin brak było urządzonego i bezpośredniego dojazdu do działek drogą publiczną; działki położone są wśród gruntów rolnych, a widoczne w otoczeniu ślady przejazdu mają charakter dojazdów polnych / technologicznych, niewyodrębnionych jako urządzona droga dojazdowa;



- dostęp do działek może odbywać się wyłącznie poprzez grunty sąsiednie albo istniejące nieformalne przejazdy polne, co ogranicza funkcjonalność nieruchomości i wymaga weryfikacji w zakresie prawnego dostępu do drogi publicznej;
- uzbrojenie działek — nieustalone na podstawie dostępnych danych;
- na podstawie MPZP gminy Grabowiec działki położone są na terenie RP — **uprawy polowe**;
- na podstawie wypisu z rejestru gruntów działki stanowią **pastwiska trwałe PsIV**:
 - działka nr 154 — pow. 0,1200 ha,
 - działka nr 157 — pow. 0,1000 ha;

nieruchomość 3

Działki nr 1680 i 1720 o łącznej pow. 0,5691 ha, położone w obrębie 0021 Tuczępy, gm. Grabowiec. Działki niezabudowane, stanowiące grunty leśne.

Dane informacyjne gruntu:

- kształt działek bardzo wydłużony i wąski;
- konfiguracja terenu bez widocznych istotnych deniwelacji na podstawie ortofotomapy;
- działki położone w kompleksie gruntów leśnych, w otoczeniu licznych wąskich działek leśnych oraz terenów rolnych;
- teren działek porośnięty roślinnością leśną;
- na podstawie ortofotomapy nie stwierdzono zabudowy kubaturowej;
- na dzień oględzin brak było urządownego i bezpośredniego dojazdu do działek drogą publiczną; działki położone są w kompleksie leśnym, a ewentualny dostęp może odbywać się przez grunty sąsiednie lub nieurządzone przejazdy leśne / polne;
- dostępność komunikacyjna działek jest ograniczona i wymaga weryfikacji w zakresie prawnego dostępu do drogi publicznej;
- uzbrojenie działek — nie występuje / nie stwierdzono na podstawie dostępnych danych;
- na podstawie MPZP gminy Grabowiec działki położone są na terenie ZL — **tereny leśne**;
- na podstawie wypisu z rejestru gruntów działki stanowią **lasy LsIV**:
 - działka nr 1680 — pow. 0,1497 ha,
 - działka nr 1720 — pow. 0,4194 ha;

c) opis zabudowy

Na działce nr 315/2, położonej w miejscowości Majdan Tuczępski 37, obręb 0011 Majdan Tuczępski, gm. Grabowiec, zlokalizowany jest budynek mieszkalny murowany. Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów budynek posiada powierzchnię zabudowy 109 m² i pow. użytkową 83,88 m² (pomiar własny).

Budynek wykonany jest w technologii tradycyjnej murowanej, ze ścianami z cegły ceramicznej. Ściany zewnętrzne pozostają bez docieplenia oraz bez wykonanej wyprawy elewacyjnej. **Mur ceglany**, miejscowo ze śladami zużycia technicznego, ubytkami spoin oraz lokalnymi uszkodzeniami i zabrudzeniami. **Elewacja nie spełnia współczesnych standardów użytkowych i termicznych**, wymaga wykonania prac



remontowych, w tym napraw murarskich, uzupełnienia spoin, docieplenia oraz wykończenia wyprawą elewacyjną.

Stropy i elementy konstrukcyjne budynku wykazują cechy zużycia właściwe dla obiektu starszego, użytkowanego przez dłuższy okres bez kompleksowej modernizacji. W części mieszkalnej widoczne są miejscowe nierówności, ugięcia i uszkodzenia w obrębie posadzek oraz progów, co wskazuje na konieczność szczegółowej weryfikacji stanu warstw podłogowych oraz elementów nośnych. W części techniczno-gospodarczej widoczne są niepełne wykończenia przegród, odkryte fragmenty murów oraz instalacji, a także ślady zużycia eksploatacyjnego.

Dach budynku posiada konstrukcję drewnianą i pokrycie z płyt typu eternit. Na podstawie oględzin zewnętrznych nie stwierdzono pełnego zakresu uszkodzeń konstrukcji dachowej, jednak z uwagi na wiek budynku, brak kompleksowej modernizacji oraz ogólny stan obiektu, dach wymaga szczegółowej kontroli technicznej, w szczególności w zakresie stanu więźby dachowej, pokrycia, obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych. Elementy te powinny zostać zweryfikowane przed przystąpieniem do dalszego użytkowania lub remontu.

Część mieszkalna budynku jest użytkowana, jednak standard wykończenia określono jako podstawowy / przeciętny. Widoczne są ślady zużycia elementów wykończeniowych, w tym posadzek, ścian, progów i elementów komunikacji wewnętrznej. Pomieszczenia wymagają remontu obejmującego co najmniej odnowienie ścian, naprawę lub wymianę posadzek, uporządkowanie progów i przejść, a także modernizację standardu wykończenia.

Część piwniczna / techniczno-gospodarcza posiada niski standard techniczny. W pomieszczeniu widoczne są instalacje, kocioł centralnego ogrzewania na paliwo stałe oraz zasobnik. Przegrody w tej części budynku są w znacznym stopniu niewykończone lub zużyte, a pomieszczenia mają charakter techniczny i gospodarczy. Stan tej części budynku wymaga prac remontowych, porządkowych oraz weryfikacji instalacji przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia.

Podsumowanie. Na podstawie przeprowadzonych oględzin stan techniczny budynku określono jako **dostateczny / obniżony**, przy czym budynek kwalifikuje się do **generalnego remontu**. Zakres koniecznych prac powinien obejmować w szczególności: remont elewacji, docieplenie przegród zewnętrznych, weryfikację i ewentualną naprawę dachu oraz stropów, remont części piwnicznej / techniczno-gospodarczej, naprawę posadzek i progów, modernizację pomieszczeń mieszkalnych oraz kontrolę i ewentualną wymianę instalacji wewnętrznych.

Ogólny stan techniczny budynku pozwala na dalsze użytkowanie w obecnym zakresie, jednak obiekt nie odpowiada współczesnym standardom technicznym i użytkowym. Dalsza eksploatacja wymaga prowadzenia prac remontowo-modernizacyjnych, a przed ich rozpoczęciem wskazane jest wykonanie szczegółowej oceny technicznej elementów konstrukcyjnych i instalacyjnych.

4. Przeznaczenie nieruchomości

Przeznaczenie nieruchomości 1, 2 i 3 określono zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Grabowiec, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Grabowiec Nr III/21/02 z dnia 11.02.2002 r.

- **nieruchomość nr 1** stanowiąca działkę nr 315/2, **obręb 0011 Majdan Tuczępski**, gm. Grabowiec, położona jest na terenie zabudowy zagrodowej oznaczonym symbolem **MR**.



- **nieruchomość nr 2** stanowiąca działki nr 154 i 157, obręb 0011 Majdan Tuczępski, gm. Grabowiec, położone na terenie upraw polowych oznaczonym symbolem RP.
- **nieruchomość nr 3** stanowiąca działki nr 1680 i 1720, obręb 0021 Tuczępy, gm. Grabowiec, położona jest na terenie leśnym oznaczonym symbolem ZL.

VI. PROCEDURA SZACOWANIA

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

Zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, art. 151 ust. 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,*
- *działającą z rozeznanie i postępującą rozważnie oraz nie znajdującą się w sytuacji przymusowej.*

Wybór sposobu szacowania

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

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

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

W celu określenia wartości nieruchomości objętych wyceną 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 możliwość występowania trendu czasowego; w zależności od segmentu rynku i dostępności danych ceny transakcyjne zaktualizowano do daty wyceny albo odstąpiono od aktualizacji cen z tytułu upływu czasu, jeżeli brak było jednoznacznych podstaw do określenia mierzalnego i stabilnego trendu
- utworzono pary porównawcze nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się kolejno z cechami każdej z wybranych nieruchomości



- wyliczono poprawki, stanowiące wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami porównawczymi
- określono wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek
- określono wartość nieruchomości wycenianej jako średniej arytmetycznej z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach

Jako jednostkę porównawczą w przypadku nieruchomości zabudowanych przyjęto nieruchomość jako całość.

Jako jednostkę porównawczą w przypadku nieruchomości niezabudowanych przyjęto zł/m².

Oszacowane wartości nieruchomości zostały określone bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

VII. USTALENIE WYNIKU SZACOWANIA dla dz. nr 315/2

1. Analiza rynku

Dla potrzeb określenia wartości odpowiadającej 1/2 wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, stanowiącej działkę nr 315/2 o powierzchni 0,2349 ha, położonej w miejscowości Majdan Tuczepski 37, obręb 0011 Majdan Tuczepski, gm. Grabowiec, przeprowadzono analizę lokalnego i regionalnego rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych siedliskowo, położonych na terenach wiejskich powiatu zamojskiego oraz w gminach o zbliżonym charakterze funkcjonalnym.

Analizą objęto transakcje nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi, w części przypadków również zabudową gospodarczą, położonych w miejscowościach wiejskich, w otoczeniu zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenów rolnych. Szczególną uwagę zwrócono na transakcje dotyczące nieruchomości o funkcji siedliskowej, obejmujących budynek mieszkalny oraz ewentualną zabudowę towarzyszącą, w tym budynki gospodarcze, garażowe, inwentarskie lub inne obiekty pomocnicze.

Rynek właściwy określono następująco:

Kryterium	Zakres analizy
Rodzaj rynku	nieruchomości gruntowe zabudowane siedliskowo
Obszar rynku	gmina Grabowiec oraz pomocniczo gminy wiejskie powiatu zamojskiego o zbliżonym charakterze funkcjonalnym
Rodzaj nieruchomości	nieruchomości zabudowane budynkiem mieszkalnym, w części przypadków z zabudową gospodarczą
Jednostka porównawcza	cała nieruchomość zabudowana
Data poziomu cen	22.06.2026 r.
Sposób aktualizacji cen	aktualizacja cen transakcyjnych do daty wyceny na podstawie analizy trendu czasowego; roboczo przyjęto trend +0,5% miesięcznie
Metoda wyceny	podejście porównawcze, metoda porównywania parami

Rynek nieruchomości zabudowanych siedliskowo na analizowanym obszarze ma charakter lokalny i ograniczony pod względem liczby transakcji. Obrót obejmuje przede wszystkim nieruchomości zróżnicowane



pod względem powierzchni gruntu, standardu technicznego budynku mieszkalnego, zakresu zabudowy gospodarczej, stanu zagospodarowania terenu, uzbrojenia oraz dostępności komunikacyjnej. Ceny transakcyjne są w znacznym stopniu uzależnione od położenia w ramach gminy, dostępu do drogi, stanu technicznego budynku mieszkalnego, możliwości natychmiastowego użytkowania oraz od tego, czy zabudowa gospodarcza przedstawia wartość użytkową, czy wymaga remontu lub rozbiórki.

Nieruchomość wyceniana posiada cechy typowe dla siedlisk wiejskich o obniżonym standardzie. Działka nr 315/2 zabudowana jest budynkiem mieszkalnym o powierzchni zabudowy 109 m², położonym w północnej części działki. Budynek wykonany jest w technologii tradycyjnej murowanej, ze ścianami z cegły ceramicznej, bez docieplenia i bez wykonanej wyprawy elewacyjnej. Stan techniczny budynku określono jako dostateczny / obniżony, a obiekt kwalifikuje się do generalnego remontu. Działka ma przeznaczenie MR - zabudowa zagrodowa, powierzchnię 2 349 m², lokalny nieutwardzony dojazd oraz podstawowe uzbrojenie w postaci sieci elektrycznej i telekomunikacyjnej.

Z tego względu do porównań nie przyjęto transakcji nieruchomości o wyraźnie lepszym standardzie użytkowym, nieruchomości typowo podmiejskich oraz nieruchomości o parametrach istotnie odbiegających od przedmiotu wyceny. Selekcji dokonano w taki sposób, aby wybrane transakcje możliwie dobrze odzwierciedlały lokalny segment nieruchomości siedliskowych o przeciętnym lub obniżonym standardzie, wymagających nakładów remontowych, porządkowych lub modernizacyjnych.

Tabela poszczególnych transakcji przyjętych do porównań:

Lp.	Data transakcji	Gmina	Lokalizacja / obręb	Cena transakcji [zł]	Cena zaktualizowana na 22.06.2026 r. [zł]	Pow. gruntu [m ²]	Pow. zab. bud. mieszk. [m ²]	Pow. zab. bud. gosp. [m ²]
1	2025-02-11	Grabowiec	MAJDAN Tucz.	135 000	146 000	1864	87	123
2	2025-11-05	Grabowiec	WOLICA Uch.	125 000	129 702	1500	99	162
3	2025-08-29	Grabowiec	SZYSTOWICE	140 000	146 830	1150	94	136
4	2026-02-06	Skierbieszów	HAJOWNIKI	100 000	102 234	2300	75	0
5	2026-04-24	Sitno	STANISŁAWKA	100 000	100 969	1908	73	226
6	2025-05-19	Skierbieszów	SKIERBIESZÓW	100 000	106 554	1000	85	123
7	2025-09-05	Grabowiec	G. GRABOWIEC	200 000	209 528	1700	92	250
8	2025-12-18	Grabowiec	GRABOWIEC	170 000	175 194	1600	72	278

Lp.	opis nieruchomości	uwagi / selekcja
1	nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym o pow. zab. 87 m ² oraz zabudową gospodarczą o łącznej pow. zab. 123 m ²	przyjęta do bazy podstawowej: ten sam obręb i ta sama gmina; funkcja siedliskowa, powierzchnia gruntu i budynku zbliżone do nieruchomości wycenianej
2	nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym o pow. zab. 99 m ² oraz zabudową gospodarczą o łącznej pow. zab. 162 m ²	przyjęta do bazy podstawowej: ta sama gmina, zbliżony segment wiejski, budynek mieszkalny o podobnej powierzchni; wymaga korekty za większą zabudowę gospodarczą



3	nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym o pow. zab. 94 m ² oraz zabudową gospodarczą o łącznej pow. zab. 136 m ²	przyjęta do bazy podstawowej: ta sama gmina, zabudowa wiejska/zagrodowa, budynek mieszkalny o powierzchni zbliżonej do wycenianego
4	nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym o pow. zab. 75 m ² ; bez ujawnionej zabudowy gospodarczej	przyjęta do bazy podstawowej: gmina porównywalna, powierzchnia gruntu zbliżona do dz. 315/2, budynek mieszkalny bez istotnej zabudowy gospodarczej
5	nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym o pow. zab. 73 m ² oraz zabudową gospodarczą o łącznej pow. zab. 226 m ²	przyjęta do bazy podstawowej: nieruchomość zabudowana w powiecie zamojskim, dolny segment cenowy; wymaga korekty za inną gminę i większą zabudowę gospodarczą
6	nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym o pow. zab. 85 m ² oraz zabudową gospodarczą o łącznej pow. zab. 123 m ²	przyjęta pomocniczo/podstawowo: gmina porównywalna, budynek mieszkalny i zabudowa gospodarcza; transakcja reprezentuje dolny segment cenowy
7	nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym o pow. zab. 92 m ² oraz zabudową gospodarczą o łącznej pow. zab. 250 m ²	przyjęta pomocniczo: ta sama gmina, lecz wyższy poziom ceny i znaczna zabudowa gospodarcza; przydatna do określenia górnego zakresu cen po korektach
8	nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym o pow. zab. 72 m ² oraz zabudową gospodarczą o łącznej pow. zab. 278 m ²	przyjęta pomocniczo: ta sama gmina, ale istotna zabudowa gospodarcza i wyższy poziom ceny; wykorzystanie wymaga korekt za zakres zabudowy i lokalizację

Wnioski z analizy cen transakcyjnych

W wyniku selekcji przyjęto do dalszej analizy 8 transakcji nieruchomości gruntowych zabudowanych. Ceny transakcyjne po aktualizacji do daty wyceny mieszczą się w przedziale od 100 969 zł do 209 528 zł. Rozstęp cen wynosi 108 559 zł, średnia cena w zbiorze wynosi 139 626 zł, natomiast mediana wynosi 137 851 zł. Rozkład cen potwierdza istotne zróżnicowanie lokalnego segmentu nieruchomości siedliskowych, wynikające z różnic w lokalizacji, stanie technicznym budynku mieszkalnego, zakresie zabudowy gospodarczej oraz powierzchni i funkcjonalności gruntu.

Najbardziej przydatne do dalszego porównania są transakcje położone w gminie Grabowiec, w szczególności w obrębach Majdan Tuczępski, Wolica Uchańska, Szystowice, Góra Grabowiec oraz Grabowiec. Transakcje z gmin Skierbieszów i Sitno potraktowano jako pomocnicze, gdyż dotyczą nieruchomości położonych w porównywalnym, wiejskim segmencie rynku powiatu zamojskiego, ale wymagają korekt za lokalizację i cechy funkcjonalne.

W procesie szacowania szczególnego znaczenia wymagają korekty za stan techniczny budynku mieszkalnego, ponieważ nieruchomość wyceniana kwalifikuje się do generalnego remontu. Korekt wymaga również zakres zabudowy gospodarczej: część transakcji porównawczych obejmuje znaczne powierzchnie budynków gospodarczych, podczas gdy na działce nr 315/2 nie stwierdzono zabudowy gospodarczej. Istotne



znaczenie mają ponadto powierzchnia gruntu, dostępność komunikacyjna, przeznaczenie planistyczne, uzbrojenie oraz ogólne zagospodarowanie terenu.

Parametry zbioru transakcji przyjętych do analizy:

Parametr	Wartość
Liczba transakcji przyjętych do analizy	8
Cena minimalna po aktualizacji	100 969 zł
Cena maksymalna po aktualizacji	209 528 zł
Rozstęp cen	108 559 zł
Cena średnia	139 626 zł
Mediana cen	137 851 zł

Na podstawie przeprowadzonej analizy przyjęto, że rynek właściwy dla przedmiotu wyceny tworzą nieruchomości zabudowane siedliskowo, położone na terenach wiejskich gminy Grabowiec i gmin porównywalnych powiatu zamojskiego. Dalsze określenie wartości nieruchomości powinno nastąpić w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami, z uwzględnieniem różnic w cechach rynkowych pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami porównawczymi.

2. Analiza trendu czasowego

Po szczegółowej analizie wybranych transakcji oraz po konsultacji z ekspertami lokalnego rynku nieruchomości ustalono, iż w badanym okresie, na podstawie analizowanych transakcji, miały miejsce umiarkowane wzrosty cen rynkowych nieruchomości, co koresponduje ogólnym trendem wzrostowym na rynku na terenie kraju. Na podstawie przeprowadzonych analiz ustalono, iż w badanym okresie na terenach wiejskich trend czasowy wyniósł średnio 6% w skali roku, tj. 0,5% w skali miesiąca. Ceny transakcyjne nieruchomości, zaktualizowane trendem czasowym, uwzględnione są w tabeli transakcji.

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.

Przyjęto następujące cechy rynkowe:

Lp.	Cecha rynkowa	Waga	Ocena korzystna — 3	Ocena średnio korzystna — 2	Ocena mniej korzystna — 1
1	Lokalizacja	20%	Położenie w lepszej miejscowości lub części gminy, korzystniejsze otoczenie, dobra ekspozycja, bliskość głównych dróg, usług lub centrum miejscowości/gminy.	Typowa lokalizacja wiejska, przeciętna dostępność do usług i dróg, otoczenie rolniczo-siedliskowe bez szczególnych przewag ani istotnych ograniczeń.	Lokalizacja peryferyjna, rozproszona zabudowa, słabsza dostępność, gorsza ekspozycja, lokalne drogi dojazdowe, mniejsza atrakcyjność rynkowa.



2	Technologia, stan techniczny i standard budynku mieszkalnego	25%	Budynek w dobrym stanie technicznym i użytkowym, po remoncie lub modernizacji, bez istotnych nakładów.	Budynek w stanie przeciętnym albo obniżonym, wymagający prac remontowych lub modernizacyjnych.	Budynek w złym stanie technicznym, wymagający generalnego remontu, o niskim standardzie użytkowym.
3	Powierzchnia i funkcjonalność gruntu	15%	ok. 2 000 m ² i więcej, funkcjonalna działka siedliskowa	ok. 1 400–2 000 m ²	poniżej ok. 1 400 m ² albo działka o ograniczonej funkcjonalności
4	Powierzchnia budynku mieszkalnego	10%	ok. 90 m ² pow. zabudowy i więcej	ok. 70–90 m ² pow. zabudowy	poniżej ok. 70 m ² pow. zabudowy
5	Zakres zabudowy gospodarczej / towarzyszącej	20%	Istotna, użytkowa zabudowa gospodarcza, zwykle powyżej ok. 180–200 m ²	umiarkowana zabudowa gospodarcza, ok. 80–180 m ²	brak zabudowy gospodarczej albo zabudowa bez istotnej wartości użytkowej
6	Dostępność komunikacyjna, uzbrojenie i zagospodarowanie	10%	dobry dojazd, lepsze uzbrojenie, teren uporządkowany	podstawowe uzbrojenie i przeciętny dojazd	utrudniony dojazd, słabe uzbrojenie lub brak zagospodarowania
Razem		100%			

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.	Cecha rynkowa	Waga	Zakres kwotowy cechy
1	Lokalizacja	20%	8 753 zł
2	Technologia, stan techniczny i standard budynku mieszkalnego	25%	10 942 zł
3	Powierzchnia i funkcjonalność gruntu	15%	6 565 zł
4	Powierzchnia budynku mieszkalnego	10%	4 377 zł
5	Zakres zabudowy gospodarczej / towarzyszącej	20%	8 753 zł
6	Dostępność komunikacyjna, uzbrojenie i zagospodarowanie	10%	4 377 zł
			43 766 zł

Przyjęta skala ocen została dostosowana do charakteru analizowanego rynku. Wszystkie nieruchomości porównawcze reprezentują segment starszej zabudowy siedliskowej, w którym typowe jest występowanie zużycia technicznego i potrzeby poniesienia nakładów remontowych. Z tego względu ocena cechy „stan i konstrukcja budynku mieszkalnego” nie różnicuje budynków według kryterium „nowy–stary”, lecz według zakresu koniecznych nakładów, stopnia zachowania funkcji mieszkalnej oraz poziomu degradacji techniczno-użytkowej. Analogicznie oceniono zabudowę gospodarczą, której wpływ na wartość zależy przede wszystkim od przydatności użytkowej i zakresu koniecznych prac, a nie od samego wieku obiektów.



5. Charakterystyka nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych

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

Do porównań przyjęto 3 nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej:

Nr pary	Data transakcji	Lokalizacja / obręb	Gmina	Cena zaktualizowana	Pow. gruntu	Pow. zab. bud. mieszkalnego	Pow. zab. bud. gospodarczych
1	2025-02-11	Majdan Tuczępski	Grabowiec	146 000 zł	1 864 m ²	87 m ²	123 m ²
2	2025-11-05	Wolica Uchańska	Grabowiec	129 702 zł	1 500 m ²	99 m ²	162 m ²
4	2026-02-06	Hajowniki	Skierbieszów	102 234 zł	2 300 m ²	75 m ²	0 m ²

Charakterystyka i uzasadnienie wyboru nieruchomości do porównań

Do porównywania parami przyjęto trzy transakcje nieruchomości gruntowych zabudowanych siedliskowo, położonych na terenach wiejskich powiatu zamojskiego. Doboru dokonano z uwzględnieniem charakteru nieruchomości wycenianej, tj. działki siedliskowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym, bez zabudowy gospodarczej, o obniżonym standardzie technicznym.

Transakcja P1 — Majdan Tuczępski, gm. Grabowiec

Nieruchomość położona w obrębie Majdan Tuczępski, gm. Grabowiec. Transakcja z dnia 11.02.2025 r., cena zaktualizowana na datę wyceny: 146 000 zł. Nieruchomość obejmuje grunt o pow. 1 864 m², budynek mieszkalny o pow. zabudowy 87 m² oraz zabudowę gospodarczą o pow. zabudowy 123 m².

Transakcję przyjęto przede wszystkim ze względu na **najlepszą porównywalność lokalizacyjną** — ta sama miejscowość, ten sam obręb i ta sama gmina co nieruchomość wyceniana. Jest to istotne, ponieważ lokalny rynek siedlisk wiejskich jest ograniczony, a ceny są silnie związane z położeniem w konkretnej miejscowości i gminie. Nieruchomość ma charakter siedliskowy, a jej powierzchnia gruntu i skala budynku mieszkalnego pozostają zbliżone do nieruchomości wycenianej.

Różnice wymagające korekt dotyczą przede wszystkim technologii budynku mieszkalnego oraz zakresu zabudowy gospodarczej. Budynek mieszkalny w transakcji P1 jest drewniany, podczas gdy budynek wyceniany jest murowany. Jednocześnie budynek z transakcji P1 prezentuje lepszy widoczny stan utrzymania. Ponadto nieruchomość P1 posiada zabudowę gospodarczą, której brak na nieruchomości wycenianej. Mimo tych różnic transakcję uznano za bardzo przydatną, ponieważ najlepiej odzwierciedla lokalny poziom cen w obrębie Majdan Tuczępski.

Transakcja P2 — Wolica Uchańska, gm. Grabowiec

Nieruchomość położona w Wolicy Uchańskiej, gm. Grabowiec. Transakcja z dnia 05.11.2025 r., cena zaktualizowana na datę wyceny: 129 702 zł. Nieruchomość obejmuje grunt o pow. 1 500 m², budynek mieszkalny o pow. zabudowy 99 m² oraz zabudowę gospodarczą o pow. zabudowy 162 m².



Transakcję przyjęto z uwagi na położenie w tej samej gminie oraz podobny wiejski, siedliskowy charakter nieruchomości. Budynek mieszkalny ma powierzchnię zbliżoną do budynku wycenianego, co ogranicza zakres korekty w tym zakresie. Istotne znaczenie ma również technologia budynku — budynek w P2 jest murowany, podobnie jak budynek wyceniany.

Nieruchomość P2 jest szczególnie przydatna do porównania, ponieważ jej budynek mieszkalny, mimo że murowany, wykazuje cechy starszego obiektu o podstawowym lub obniżonym standardzie. Tym samym jest bardziej podobny technicznie do budynku wycenianego niż nieruchomości o wyraźnie lepszym standardzie. Różnice wymagające korekt dotyczą głównie mniejszej powierzchni gruntu, występowania zabudowy gospodarczej oraz korzystniejszego dostępu z drogi asfaltowej. Transakcja ta dobrze reprezentuje lokalny segment starszych siedlisk w gminie Grabowiec.

Transakcja P4 — Hajowniki, gm. Skierbieszów

Nieruchomość położona w miejscowości Hajowniki, gm. Skierbieszów. Transakcja z dnia 06.02.2026r., cena zaktualizowana na datę wyceny: 102 234 zł. Nieruchomość obejmuje grunt o pow. 2 300 m² oraz budynek mieszkalny o pow. zabudowy 75 m². W transakcji nie ujawniono zabudowy gospodarczej.

Transakcję przyjęto przede wszystkim ze względu na **bardzo zbliżoną powierzchnię gruntu oraz brak zabudowy gospodarczej**, czyli cechy szczególnie istotne dla nieruchomości wycenianej. Powierzchnia gruntu wynosi 2 300 m², podczas gdy nieruchomość wyceniana ma 2 349 m², co czyni tę transakcję bardzo dobrą pod względem skali działki. Brak zabudowy gospodarczej pozwala ograniczyć wpływ korekt związanych z budynkami towarzyszącymi, które występują w wielu innych transakcjach.

Różnice wymagające korekt dotyczą przede wszystkim lokalizacji poza gminą Grabowiec, mniejszej powierzchni budynku mieszkalnego oraz lepszego stanu technicznego i zagospodarowania nieruchomości. Budynek w transakcji P4 jest drewniany, ale prezentuje bardzo dobry stan utrzymania, widoczne jest uporządkowane zagospodarowanie terenu oraz ogrodzenie. Z tego względu transakcja wymaga korekty za wyższy standard, jednak pozostaje bardzo przydatna, ponieważ najlepiej odpowiada nieruchomości wycenianej pod względem powierzchni działki i braku zabudowy gospodarczej.

Uzasadnienie doboru zestawu porównawczego

Wybrane transakcje tworzą zrównoważony zestaw porównawczy. Transakcja P1 najlepiej odzwierciedla lokalizację, ponieważ znajduje się w tym samym obrębie co nieruchomość wyceniana. Transakcja P2 zapewnia porównanie w ramach tej samej gminy i obejmuje budynek murowany o podobnej powierzchni oraz zbliżonym obniżonym standardzie. Transakcja P3 uzupełnia zestaw, ponieważ posiada bardzo podobną powierzchnię gruntu i, podobnie jak nieruchomość wyceniana, nie posiada zabudowy gospodarczej.

Dobór tych trzech transakcji pozwala uwzględnić najważniejsze cechy wpływające na wartość nieruchomości wycenianej: lokalizację, technologię i stan budynku mieszkalnego, powierzchnię gruntu, powierzchnię budynku mieszkalnego, zakres zabudowy gospodarczej oraz dostępność i zagospodarowanie terenu. Każda z transakcji wymaga korekt, jednak łącznie tworzą one najbardziej logiczny i defensywny zestaw dla nieruchomości siedliskowej o obniżonym standardzie, zabudowanej budynkiem mieszkalnym bez zabudowy gospodarczej.

Do podstawowego porównania nie przyjęto transakcji o znacznie większej zabudowie gospodarczej lub wyższym poziomie cen, ponieważ wymagałyby istotnych korekt i mogłyby zaburzać wynik oszacowania.



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.

a) tabela ocen cech

Cecha rynkowa	Waga	Wyceniana	P1 Majdan Tuczępski	P2 Wolica Uchańska	P4 Hajowniki
Lokalizacja	20%	1	1	2	2
Technologia, stan techniczny i standard budynku mieszkalnego	25%	1	2	1	3
Powierzchnia i funkcjonalność gruntu	15%	3	2	2	3
Powierzchnia budynku mieszkalnego	10%	3	2	3	2
Zakres zabudowy gospodarczej / towarzyszącej	20%	1	2	2	1
Dostępność komunikacyjna, uzbrojenie i zagospodarowanie	10%	2	3	3	3

b) obliczenie korekt dla nieruchomości porównawczych

Cecha rynkowa	P1 ocena	P1 korekta	P2 ocena	P2 korekta	P4 ocena	P4 korekta
Lokalizacja	1	0 zł	2	-4 377 zł	2	-4 377 zł
Technologia, stan techniczny i standard budynku mieszkalnego	2	-5 471 zł	1	0 zł	3	-10 942 zł
Powierzchnia i funkcjonalność gruntu	2	+3 282 zł	2	+3 282 zł	3	0 zł
Powierzchnia budynku mieszkalnego	2	+2 188 zł	3	0 zł	2	+2 188 zł
Zakres zabudowy gospodarczej / towarzyszącej	2	-4 377 zł	2	-4 377 zł	1	0 zł
Dostępność komunikacyjna, uzbrojenie i zagospodarowanie	3	-2 188 zł	3	-2 188 zł	3	-2 188 zł
Suma poprawek		-6 566 zł		-7 660 zł		-15 319 zł
Cena zaktualizowana		146 000 zł		129 702 zł		102 234 zł
Cena po korektach		139 434 zł		122 042 zł		86 915 zł



c) wynik z porównań

Nieruchomość porównawcza	Cena zaktualizowana	Suma poprawek	Cena po korektach
P1 — Majdan Tuczępski	146 000 zł	-6 566 zł	139 434 zł
P2 — Wolica Uchańska	129 702 zł	-7 660 zł	122 042 zł
P4 — Hajowniki	102 234 zł	-15 319 zł	86 915 zł
Średnia arytmetyczna			116 130 zł
Wartość rynkowa przyjęta			116 130 zł

$$WRN = (139\,434 \text{ zł} + 122\,042 \text{ zł} + 86\,915 \text{ zł}) / 3 = 116\,130 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu:

Wartość rynkowa nieruchomości

WRN = 116 130 zł

słownie: sto szesnaście tysięcy sto trzydzieści zł.

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej, stanowiącej działkę nr 315/2 o powierzchni 0,2349 ha, położonej w miejscowości Majdan Tuczępski, gmina Grabowiec, według stanu na dzień 22.06.2026 r. oraz poziomu cen aktualnych wynosi 116 130 zł.

VIII. USTALENIE WYNIKU SZACOWANIA dla dz. nr 154 i 157

1. Analiza rynku

Dla potrzeb określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, stanowiącej działki nr 154 i 157 o łącznej powierzchni 0,2200 ha, położonej w obrębie Majdan Tuczępski, gm. Grabowiec, przeprowadzono analizę lokalnego i regionalnego rynku nieruchomości rolnych niezabudowanych.

Przedmiotem wyceny są dwie działki niezabudowane, stanowiące pastwiska trwałe PsIV. Działki położone są poza zwartą zabudową miejscowości, w otoczeniu gruntów rolnych, terenów zieleni oraz zadrzewień śródpolnych. Nieruchomość ma charakter rolny, a jej funkcjonalność determinują przede wszystkim: powierzchnia, klasa bonitacyjna, rodzaj użytku, kształt działek, położenie względem dróg oraz możliwość faktycznego i prawnego dostępu.

Rynek właściwy określono następująco:

Kryterium	Zakres analizy
Rodzaj rynku	nieruchomości gruntowe niezabudowane rolne
Rodzaj nieruchomości	małe działki rolne, łąkowe i pastwiskowe
Obszar rynku	gmina Grabowiec oraz pomocniczo gminy powiatu zamojskiego i gminy o zbliżonym charakterze rolniczym
Rodzaj użytków	pastwiska trwałe, łąki trwałe oraz grunty rolne o zbliżonej funkcji
Klasy bonitacyjne	głównie PsIV, tIV oraz pomocniczo tIII, tV i grunty rolne klas III–IV
Jednostka porównawcza	1 m ² powierzchni gruntu
Data poziomu cen	22.06.2026 r.
Metoda wyceny	podejście porównawcze porównywania parami



Rynek małych nieruchomości rolnych niezabudowanych na analizowanym obszarze ma charakter ograniczony i lokalny. Obrót obejmuje przeważnie grunty rolne, łąki i pastwiska o niewielkich powierzchniach, często położone poza zwartą zabudową miejscowości. Ceny transakcyjne są niskie nominalnie, a ich poziom zależy przede wszystkim od powierzchni działki, rodzaju użytku, klasy bonitacyjnej, lokalizacji w obrębie gminy, kształtu działki oraz dostępu do drogi publicznej.

Do analizy przyjęto transakcje nieruchomości niezabudowanych rolnych o powierzchniach możliwie zbliżonych do powierzchni nieruchomości wycenianej, tj. około 2 200 m². Szczególną uwagę zwrócono na działki obejmujące użytki pastwiskowe i łąkowe klas III–IV, ponieważ są one funkcjonalnie najbardziej zbliżone do pastwisk trwałych PsIV.

Tabela transakcji przyjętych do analizy rynku:

Lp.	Data transakcji	Gmina / obręb	Cena transakcji	Powierzchnia	Cena jednostkowa	Użytek / klasa
1	2025-04-02	Skierbieszów / Drewniki	6 000 zł	2 400 m ²	2,50 zł/m ²	ŁIII, PsIV
2	2025-01-13	Stary Zamość / Podstary Zamość	4 500 zł	2 000 m ²	2,25 zł/m ²	RIIIIa, RIIIIb, ŁIV
3	2025-01-21	Radecznica / Gorajec Zastawie	2 500 zł	2 200 m ²	1,14 zł/m ²	ŁIII
4	2025-08-28	Grabowiec / Bronisławka	3 000 zł	2 800 m ²	1,07 zł/m ²	ŁIV
5	2025-07-30	Krasnobród / Podklasztor	3 200 zł	2 700 m ²	1,19 zł/m ²	ŁIV
6	2025-01-14	Stary Zamość / Podstary Zamość	5 000 zł	2 500 m ²	2,00 zł/m ²	ŁIV, W-ŁIV
7	2026-01-19	Zamość / Płoskie	5 000 zł	2 100 m ²	2,38 zł/m ²	ŁIII, ŁIV
8	2026-03-12	Radecznica / Łatyczyn	2 000 zł	1 561 m ²	1,28 zł/m ²	ŁIV

W wyniku analizy stwierdzono, że ceny jednostkowe małych gruntów rolnych, łąkowych i pastwiskowych w analizowanym zbiorze mieszczą się w przedziale od 1,07 zł/m² do 2,50 zł/m². Zróżnicowanie cen wynika przede wszystkim z lokalizacji, rodzaju i klasy użytku, powierzchni działki, dostępu do drogi oraz ogólnej funkcjonalności gruntu.

Najbardziej przydatną transakcją jest transakcja nr 1, ponieważ obejmuje grunt o powierzchni 2 400 m², czyli bardzo zbliżonej do nieruchomości wycenianej, a dominującym użytkowaniem jest PsIV. Jest to najbardziej bezpośrednio porównywalny rodzaj użytku do działek nr 154 i 157.

Transakcje obejmujące użytki ŁIV przyjęto jako porównywalne funkcjonalnie, ponieważ na lokalnym rynku małych gruntów rolnych łąki i pastwiska stanowią zbliżony segment obrotu. Transakcje z użytkami klasy ŁIII potraktowano pomocniczo, ponieważ reprezentują grunty o lepszej klasie bonitacyjnej, wymagające ewentualnej korekty w dół względem nieruchomości wycenianej.

Parametry zbioru transakcji przyjętych do analizy:

Parametr	Wartość
Liczba transakcji	8
Najniższa cena jednostkowa	1,07 zł/m ²
Najwyższa cena jednostkowa	2,50 zł/m ²
Rozstęp cen jednostkowych	1,43 zł/m ²
Średnia cena jednostkowa	1,73 zł/m ²
Mediana cen jednostkowych	1,64 zł/m ²



2. Analiza trendu czasowego

W toku analizy rynku zbadano możliwość występowania trendu czasowego cen transakcyjnych nieruchomości podobnych w okresie przyjętym do analizy. Ze względu na niewielką liczbę transakcji, znaczne zróżnicowanie cech nieruchomości porównawczych, niski poziom cen jednostkowych oraz brak jednoznacznych przesłanek potwierdzających mierzalną i stabilną zmianę cen w czasie dla analizowanego segmentu rynku, odstąpiono od aktualizacji cen transakcyjnych z tytułu upływu czasu.

3. Charakterystyka rynku i wycenianej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych

Na podstawie analizy zawartych transakcji oraz cech nieruchomości wycenianej ustalono cechy rynkowe mające wpływ na wartość małych nieruchomości rolnych niezabudowanych. Pominęto cechy bardzo zbliżone lub tożsame dla nieruchomości przyjętych do porównań.

Przyjęto następujące cechy rynkowe:

Lp.	Cecha rynkowa	Waga	Ocena korzystna — 3	Ocena średnio korzystna — 2	Ocena mniej korzystna — 1
1	Lokalizacja	20%	Położenie w tej samej gminie lub w lokalizacji rolniczo korzystnej, z lepszą dostępnością i większą atrakcyjnością użytkową.	Typowa lokalizacja wiejska w gminie lub gminie porównywalnej, bez szczególnych przewag i ograniczeń.	Lokalizacja peryferyjna, słabsza ekspozycja, ograniczona atrakcyjność rynkowa.
2	Dostęp do drogi	25%	Bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub urządzonej drogi dojazdowej.	Dostęp przez drogę polną, dojazd technologiczny lub dostęp wymagający weryfikacji.	Brak urządzonego bezpośredniego dostępu, konieczność korzystania z gruntów sąsiednich lub nieformalnych przejazdów.
3	Powierzchnia i kształt działki	20%	Powierzchnia zbliżona do typowej dla małych gruntów rolnych, działka funkcjonalna, regularna lub łatwa w użytkowaniu.	Powierzchnia zbliżona, ale działka mniej regularna lub częściowo ograniczona funkcjonalnie.	Działka wąska, wydłużona, nieregularna, o ograniczonej funkcjonalności.
4	Rodzaj i klasa użytku	20%	Użytki rolne, łąkowe lub pastwiskowe klasy III–IV o dobrej przydatności rolniczej.	Użytki klasy IV albo mieszane, o przeciętnej przydatności rolniczej.	Użytki słabsze, zadrzewione, zakrzaczone albo o ograniczonej faktycznej przydatności.
5	Stan zagospodarowania i możliwość użytkowania	15%	Grunt użytkowany rolniczo, bez istotnych zadrzewień i przeszkód terenowych.	Grunt częściowo użytkowany lub wymagający uporządkowania.	Grunt porośnięty zielenią wysoką, zadrzewieniami, o ograniczonej możliwości natychmiastowego użytkowania.
	Razem	100%			



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:

Cecha rynkowa	Waga	Zakres kwotowy cechy	Poprawka za 1 stopień
Lokalizacja	20%	0,29 zł/m ²	0,14 zł/m ²
Dostęp do drogi	25%	0,36 zł/m ²	0,18 zł/m ²
Powierzchnia i kształt działki	20%	0,29 zł/m ²	0,14 zł/m ²
Rodzaj i klasa użytku	20%	0,29 zł/m ²	0,14 zł/m ²
Stan zagospodarowania i możliwość użytkowania	15%	0,21 zł/m ²	0,11 zł/m ²
Razem	100%	1,43 zł/m²	

5. Charakterystyka nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych

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

Do porównywania parami przyjęto trzy transakcje najbardziej przydatne dla nieruchomości wycenianej:

Nr pary	Data	Gmina / obręb	Cena transakcji	Powierzchnia	Cena jednostkowa	Użytek / klasa
P1	2025-04-02	Skierbieszów / Drewniki	6 000 zł	2 400 m ²	2,50 zł/m ²	ŁIII, PsIV
P3	2025-01-21	Radeczna / Gorajec Zastawie	2 500 zł	2 200 m ²	1,14 zł/m ²	ŁIII
P4	2025-08-28	Grabowiec / Bronisławka	3 000 zł	2 800 m ²	1,07 zł/m ²	ŁIV

Transakcję P1 przyjęto ze względu na najbardziej zbliżony rodzaj użytku, ponieważ w strukturze gruntu występuje PsIV, czyli użytek bezpośrednio porównywalny do nieruchomości wycenianej. Powierzchnia 2 400 m² jest również zbliżona do powierzchni działek nr 154 i 157, wynoszącej 2 200 m².

Transakcję P2 przyjęto ze względu na identyczną powierzchnię gruntu, tj. 2 200 m². Wymaga ona korekty za lepszą klasę użytku, ponieważ dotyczy łąki klasy III, jednak bardzo dobrze odpowiada nieruchomości wycenianej pod względem skali powierzchniowej.

Transakcję P3 przyjęto ze względu na położenie w gminie Grabowiec oraz użytek ŁIV, funkcjonalnie zbliżony do PsIV. Transakcja ta jest szczególnie przydatna lokalizacyjnie, mimo większej powierzchni gruntu.



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.

a) tabela ocen cech

Cecha rynkowa	Waga	Wyceniana	P1 Drewniki	P3 Gorajec Zastawie	P4 Bronisławka
Lokalizacja	20%	1	2	2	2
Dostęp do drogi	25%	1	2	2	2
Powierzchnia i kształt działki	20%	1	2	3	2
Rodzaj i klasa użytku	20%	2	3	3	2
Stan zagospodarowania i możliwość użytkowania	15%	1	2	2	2

b) obliczenie korekt dla nieruchomości porównawczych

Cecha rynkowa	P1 różnica	P1 korekta	P3 różnica	P3 korekta	P4 różnica	P4 korekta
Lokalizacja	-1	-0,14 zł/m ²	-1	-0,14 zł/m ²	-1	-0,14 zł/m ²
Dostęp do drogi	-1	-0,18 zł/m ²	-1	-0,18 zł/m ²	-1	-0,18 zł/m ²
Powierzchnia i kształt działki	-1	-0,14 zł/m ²	-2	-0,29 zł/m ²	-1	-0,14 zł/m ²
Rodzaj i klasa użytku	-1	-0,14 zł/m ²	-1	-0,14 zł/m ²	0	0,00 zł/m ²
Stan zagospodarowania i możliwość użytkowania	-1	-0,11 zł/m ²	-1	-0,11 zł/m ²	-1	-0,11 zł/m ²
Suma korekt		-0,71 zł/m ²		-0,86 zł/m ²		-0,57 zł/m ²
Cena jednostkowa transakcji		2,50 zł/m ²		1,14 zł/m ²		1,07 zł/m ²
Cena jednostkowa po korektach		1,79 zł/m ²		0,28 zł/m ²		0,50 zł/m ²

Uzyskana wartość jednostkowa po korektach jest niższa od najniższej ceny jednostkowej w zbiorze transakcji podstawowych. Wynika to z kumulacji cech niekorzystnych nieruchomości wycenianej, w szczególności bardzo wąskiego i wydłużonego kształtu kompleksu działek, ograniczonej funkcjonalności rolniczej, słabej dostępności komunikacyjnej oraz częściowego porośnięcia zielenią wysoką. Cechy te powodują, że nieruchomość wyceniana lokuje się poniżej przeciętnego poziomu użyteczności transakcji porównawczych.



c) wynik z porównań

Nieruchomość porównawcza	Cena jednostkowa zaktualizowana	Suma poprawek	Cena jednostkowa po korektach
P1 — Drewniki	2,50 zł/m ²	-0,71 zł/m ²	1,79 zł/m ²
P3 — Gorajec Zastawie	1,14 zł/m ²	-0,86 zł/m ²	0,28 zł/m ²
P4 — Bronisławka	1,07 zł/m ²	-0,57 zł/m ²	0,50 zł/m ²
Średnia arytmetyczna			0,86 zł/m ²

$$WRN = (1,79 \text{ zł/m}^2 + 0,28 \text{ zł/m}^2 + 0,50 \text{ zł/m}^2) / 3 = 0,86 \text{ zł/m}^2$$

Wartość jednostkowa nieruchomości

$$WRN = 0,86 \text{ zł/m}^2$$

$$W = 2\,200 \text{ m}^2 \times 0,86 \text{ zł/m}^2 = 1\,892 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu:

Wartość rynkowa nieruchomości

$$W = 1890 \text{ zł}$$

słownie: tysiąc osiemset dziewięćdziesiąt złotych.

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej niezabudowanej, stanowiącej działki nr 154 i 157 o łącznej powierzchni 0,2200 ha, położonej w obrębie 0011 Majdan Tuczepski, gmina Grabowiec, według stanu na dzień 22.06.2026 r. oraz poziomu cen aktualnych, wynosi: 1 890 zł.

IX. USTALENIE WYNIKU SZACOWANIA dla dz. nr 1680 i 1720

1. Analiza rynku

Dla potrzeb określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, stanowiącej działki nr 1680 i 1720 o łącznej powierzchni 0,5691 ha, położonej w obrębie 0021 Tuczępy, gm. Grabowiec, przeprowadzono analizę lokalnego i regionalnego rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych leśnych, położonych na terenach wiejskich powiatu zamojskiego oraz gmin o zbliżonym charakterze rolniczo-leśnym.

Analizą objęto transakcje nieruchomości gruntowych niezabudowanych, stanowiących grunty leśne oznaczone w ewidencji gruntów jako Ls, w szczególności klasy LsIV oraz pomocniczo LsIII i LsV. Przy doborze transakcji zwracano uwagę na powierzchnię nieruchomości, położenie w kompleksie leśnym, klasę użytku, dostępność komunikacyjną, kształt działek oraz możliwość gospodarczego wykorzystania gruntu leśnego.



Rynek właściwy określono następująco:

Kryterium	Zakres analizy
Rodzaj rynku	nieruchomości gruntowe niezabudowane leśne
Obszar rynku	gmina Grabowiec oraz pomocniczo gminy wiejskie powiatu zamojskiego i gminy o zbliżonym charakterze rolniczo-leśnym
Rodzaj nieruchomości	działki leśne, grunty oznaczone jako Ls, położone w kompleksach leśnych lub w sąsiedztwie gruntów leśnych
Jednostka porównawcza	1 m ² powierzchni gruntu
Data poziomu cen	22.06.2026 r.
Sposób aktualizacji cen	aktualizacja cen transakcyjnych do daty wyceny na podstawie analizy trendu czasowego; roboczo przyjęto trend +0,5% miesięcznie
Metoda wyceny	podejście porównawcze, metoda porównywania parami

Rynek nieruchomości leśnych na analizowanym obszarze ma charakter ograniczony i lokalny. Obrót obejmuje przede wszystkim niewielkie działki leśne, często o wydłużonym kształcie, położone w rozdrobnionych kompleksach leśnych lub na styku gruntów leśnych i rolnych. Ceny transakcyjne są zróżnicowane i zależą przede wszystkim od lokalizacji, powierzchni, klasy użytku leśnego, kształtu działki, dostępności komunikacyjnej oraz możliwości praktycznego wykorzystania nieruchomości. Nieruchomość wyceniana obejmuje działki nr 1680 i 1720 o łącznej powierzchni 5 691 m². Działki stanowią lasy LsIV. Mają bardzo wydłużony i wąski kształt, położone są w kompleksie gruntów leśnych, w otoczeniu licznych wąskich działek leśnych oraz terenów rolnych. Na podstawie ortofotomapy nie stwierdzono zabudowy kubaturowej. Na dzień oględzin brak było urządnego i bezpośredniego dojazdu do działek drogą publiczną. Ewentualny dostęp może odbywać się przez grunty sąsiednie lub nieurządzone przejazdy leśne albo polne, co ogranicza funkcjonalność nieruchomości.

Z tego względu do porównań nie przyjęto transakcji działek budowlanych, rolnych, siedliskowych, rekreacyjnych ani gruntów o przeznaczeniu istotnie odbiegającym od funkcji leśnej. Selekcji dokonano w taki sposób, aby wybrane transakcje możliwie dobrze odzwierciedlały lokalny segment małych nieruchomości leśnych, położonych na terenach wiejskich.

Tabela transakcji przyjętych do analizy rynku:

Lp.	Data transakcji	Gmina / obręb	Cena transakcji	Powierzchnia	Cena jednostkowa	Użytek / klasa
1	2025-10-10	Radecznica / Zakłodzie	5 100 zł	3 125 m ²	1,63 zł/m ²	LsIV
2	2026-04-30	Miączyn / Świdniki	4 000 zł	3 500 m ²	1,14 zł/m ²	LsIII
3	2024-10-28	Krasnobród / Wólka Husińska	5 000 zł	2 900 m ²	1,72 zł/m ²	LsV
4	2025-06-18	Radecznica / Latyczyn	2 800 zł	2 049 m ²	1,37 zł/m ²	LsV
5	2025-06-06	Radecznica / Gorajec Zastawie	2 000 zł	1 953 m ²	1,02 zł/m ²	LsV, Lzr/RV
6	2024-12-27	Radecznica / Latyczyn	10 000 zł	3 600 m ²	2,78 zł/m ²	LsIV oraz inna działka
7	2025-04-17	Zamość / Wieprzec Wychody	5 000 zł	1 000 m ²	5,00 zł/m ²	LsIV



8	2026-04-07	Krasnobród / Hutki Namule	15 000 zł	3 110 m ²	4,82 zł/m ²	LsIV oraz inna działka
9	2026-02-20	Radecznicza / Zaburze	22 000 zł	4 700 m ²	4,68 zł/m ²	LsIV, Lzr/PsIV, Lzr/PsV
10	2026-03-06	Sulów / Sąsiadka	25 000 zł	4 412 m ²	5,67 zł/m ²	LsIV, Lzr/ŁV oraz inne

W wyniku selekcji przyjęto do dalszej analizy transakcje nieruchomości leśnych o powierzchniach możliwie zbliżonych do nieruchomości wycenianej oraz o zbliżonym sposobie użytkowania. Ceny jednostkowe transakcji podstawowych mieszczą się w przedziale od 1,14 zł/m² do 1,72 zł/m² przed aktualizacją do daty wyceny. Transakcje o cenach wyraźnie wyższych, obejmujące użytki mieszane, małe powierzchnie lub lokalizacje o odmiennej atrakcyjności, potraktowano pomocniczo i nie przyjęto ich bezpośrednio do porównywania parami.

2. Analiza trendu czasowego

Ceny transakcyjne nieruchomości leśnych zaktualizowano do daty wyceny przy zastosowaniu trendu czasowego 0,5% miesięcznie, analogicznie jak w segmencie nieruchomości zabudowanych, ze względu na obserwowany ogólny wzrost cen małych nieruchomości gruntowych oraz konieczność ujednolicenia poziomu cen na datę wyceny.

3. Charakterystyka rynku i wycenianej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych

Na podstawie analizy zawartych transakcji oraz cech nieruchomości wycenianej ustalono cechy rynkowe mające wpływ na wartość małych nieruchomości leśnych. Pominięto cechy bardzo zbliżone lub tożsame dla nieruchomości przyjętych do porównań.

Przyjęto następujące cechy rynkowe:

Lp.	Cecha rynkowa	Waga	Ocena korzystna — 3	Ocena średnio korzystna — 2	Ocena mniej korzystna — 1
1	Lokalizacja	20%	Położenie w lokalizacji leśnej korzystnej, z lepszą dostępnością i większą atrakcyjnością użytkową lub rekreacyjną.	Typowa lokalizacja wiejska, leśna lub rolniczo-leśna w gminie albo gminie porównywalnej.	Lokalizacja peryferyjna, słabsza ekspozycja, ograniczona atrakcyjność rynkowa.
2	Dostęp do drogi	25%	Bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub urządzonej drogi leśnej/dojazdowej.	Dostęp przez drogę polną, drogę leśną, dojazd technologiczny lub dostęp wymagający weryfikacji.	Brak urzędowego bezpośredniego dostępu, konieczność korzystania z gruntów sąsiednich lub nieformalnych przejazdów.
3	Powierzchnia i kształt działki	20%	Powierzchnia i kształt korzystne dla użytkowania leśnego, działka regularna lub łatwa w gospodarowaniu.	Powierzchnia przeciętna, działka mniej regularna, lecz możliwa do użytkowania leśnego.	Działka bardzo wąska, wydłużona lub nieregularna, o ograniczonej funkcjonalności.



4	Rodzaj i klasa użytku leśnego	20%	Użytek leśny o lepszej klasie bonitacyjnej lub większej przydatności gospodarczej.	Użytek leśny klasy IV, typowy dla lokalnego rynku gruntów leśnych.	Użytek leśny słabszej klasy albo użytk mieszany o ograniczonej przydatności.
5	Otoczenie i możliwość użytkowania	15%	Grunt położony w zwartym, funkcjonalnym kompleksie leśnym, możliwy do racjonalnego wykorzystania.	Grunt położony w typowym otoczeniu leśnym lub rolniczo-leśnym, z przeciętną możliwością użytkowania.	Grunt o ograniczonej funkcjonalności, rozdrobniony, trudny w użytkowaniu albo wymagający dodatkowych nakładów organizacyjnych.
	Razem	100%			

Cecha rynkowa	Waga	Zakres kwotowy cechy	Poprawka za 1 stopień
Lokalizacja	20%	0,15 zł/m ²	0,08 zł/m ²
Dostęp do drogi	25%	0,19 zł/m ²	0,09 zł/m ²
Powierzchnia i kształt działki	20%	0,15 zł/m ²	0,08 zł/m ²
Rodzaj i klasa użytku leśnego	20%	0,15 zł/m ²	0,08 zł/m ²
Otoczenie i możliwość użytkowania	15%	0,11 zł/m ²	0,06 zł/m ²
Razem	100%	0,75 zł/m²	

4. Wybór nieruchomości przyjętych do porównań

Do porównywania parami przyjęto trzy transakcje najbardziej przydatne dla nieruchomości wycenianej:

Nr pary	Data	Gmina / obręb	Cena transakcji	Cena zaktualizowana	Powierzchnia	Cena jednostkowa zaktualizowana	Użytek / klasa
P1	2025-10-10	Radecznica / Zakłodzie	5 100 zł	5 314 zł	3 125 m ²	1,70 zł/m ²	LsIV
P2	2026-04-30	Miączyn / Świdniki	4 000 zł	4 035 zł	3 500 m ²	1,15 zł/m ²	LsIII
P3	2024-10-28	Krasnobród / Wólka Husińska	5 000 zł	5 496 zł	2 900 m ²	1,90 zł/m ²	LsV

Transakcję P1 przyjęto jako najbardziej przydatną, ponieważ dotyczy gruntu leśnego klasy LsIV, czyli tej samej klasy co nieruchomość wyceniana. Powierzchnia 3 125 m² jest niższa od powierzchni nieruchomości wycenianej, ale pozostaje w segmencie małych działek leśnych.

Transakcję P2 przyjęto jako transakcję pomocniczo-podstawową, ponieważ dotyczy gruntu leśnego o powierzchni 3 500 m², zbliżonego funkcjonalnie do nieruchomości wycenianej. Wymaga ona korekty za lepszą klasę użytku, ponieważ obejmuje LsIII.



Transakcję P3 przyjęto jako transakcję pomocniczą, reprezentującą grunt leśny o słabszej klasie LsV. Jest przydatna do określenia poziomu cen w dolnym i przeciętnym segmencie małych nieruchomości leśnych, jednak wymaga korekty za klasę użytku względem nieruchomości wycenianej.

Ocena cech nieruchomości wycenianej i porównawczych:

Cecha rynkowa	Waga	Wyceniana	P1 Zakłodzie	P2 Świdniki	P3 Wólka Husińska
Lokalizacja	20%	2	2	2	2
Dostęp do drogi	25%	1	2	2	2
Powierzchnia i kształt działki	20%	1	2	2	2
Rodzaj i klasa użytku leśnego	20%	2	2	3	1
Otoczenie i możliwość użytkowania	15%	2	2	2	2

Obliczenie korekt jednostkowych

Cecha rynkowa	P1 różnica	P1 korekta	P2 różnica	P2 korekta	P3 różnica	P3 korekta
Lokalizacja	0	0,00 zł/m ²	0	0,00 zł/m ²	0	0,00 zł/m ²
Dostęp do drogi	-1	-0,09 zł/m ²	-1	-0,09 zł/m ²	-1	-0,09 zł/m ²
Powierzchnia i kształt działki	-1	-0,08 zł/m ²	-1	-0,08 zł/m ²	-1	-0,08 zł/m ²
Rodzaj i klasa użytku leśnego	0	0,00 zł/m ²	-1	-0,08 zł/m ²	+1	+0,08 zł/m ²
Otoczenie i możliwość użytkowania	0	0,00 zł/m ²	0	0,00 zł/m ²	0	0,00 zł/m ²
Suma korekt		-0,17 zł/m ²		-0,25 zł/m ²		-0,09 zł/m ²
Cena jednostkowa zaktualizowana		1,70 zł/m ²		1,15 zł/m ²		1,90 zł/m ²
Cena jednostkowa po korektach		1,53 zł/m ²		0,90 zł/m ²		1,81 zł/m ²

Wynik z porównań

Nieruchomość porównawcza	Cena jednostkowa zaktualizowana	Suma poprawek	Cena jednostkowa po korektach
P1 — Zakłodzie	1,70 zł/m ²	-0,17 zł/m ²	1,53 zł/m ²
P2 — Świdniki	1,15 zł/m ²	-0,25 zł/m ²	0,90 zł/m ²
P3 — Wólka Husińska	1,90 zł/m ²	-0,09 zł/m ²	1,81 zł/m ²
Średnia arytmetyczna			1,41 zł/m ²
Wartość jednostkowa po zaokrągleniu			1,40 zł/m ²

$$WRN = (1,53 \text{ zł/m}^2 + 0,90 \text{ zł/m}^2 + 1,81 \text{ zł/m}^2) / 3 = 1,41 \text{ zł/m}^2$$

Po zaokrągleniu:

Wartość jednostkowa nieruchomości

$$WRN = 1,40 \text{ zł/m}^2$$

$$W = 5\,691 \text{ m}^2 \times 1,40 \text{ zł/m}^2 = 7\,967,40 \text{ zł}$$



Po zaokrągleniu:

Wartość rynkowa nieruchomości

W = 8 000 zł

słownie: osiem tysięcy złotych.

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej niezabudowanej, stanowiącej działki nr 1680 i 1720 o łącznej powierzchni 0,5691 ha, położonej w obrębie 0021 Tuczępy, gmina Grabowiec, według stanu na dzień 22.06.2026 r. oraz poziomu cen aktualnych, wynosi: **8 000 zł**.

X. ZESTAWIENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY

Na podstawie przeprowadzonych obliczeń określono następujące wartości rynkowe praw objętych niniejszym operatem szacunkowym, według stanu nieruchomości na dzień 22.06.2026 r. oraz poziomu cen aktualnych:

Lp.	Przedmiot wyceny	Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości	Wartość rynkowa prawa objętego wyceną
1	Nieruchomość nr 1 - dz. nr 315/2, Majdan Tuczępski 37, KW ZA1H/00083373/1; przedmiotem wyceny jest wartość odpowiadająca 1/2 wartości nieruchomości objętej wspólnością ustawową majątkową małżeńską.	116 130 zł	58 070 zł
2	Nieruchomość nr 2 - dz. nr 154 i 157, obręb 0011 Majdan Tuczępski, KW ZA1H/00031191/2; prawo własności 1/1.	1 890 zł	1 890 zł
3	Nieruchomość nr 3 - dz. nr 1680 i 1720, obręb 0021 Tuczępy, KW ZA1H/00050651/4; prawo własności 1/1.	8 000 zł	8 000 zł
	Łączna wartość praw objętych wyceną		67 960 zł

Wartość odpowiadającą 1/2 wartości nieruchomości nr 1 ustalono jako połowę wartości rynkowej prawa własności całej nieruchomości, tj. $116\,130\text{ zł} \times 1/2 = 58\,065\text{ zł}$, co po zaokrągleniu daje 58 070 zł. Nie zastosowano dodatkowego dyskonta z tytułu ograniczonej płynności udziału, ponieważ przedmiotem opracowania nie jest typowa sprzedaż udziału ułamkowego osobie trzeciej na wolnym rynku, lecz określenie wartości odpowiadającej 1/2 wartości nieruchomości objętej wspólnością ustawową majątkową małżeńską na potrzeby postępowania upadłościowego.

Łączna wartość praw objętych niniejszą wyceną wynosi 67 960 zł, słownie: sześćdziesiąt siedem tysięcy dziewięćset sześćdziesiąt złotych.



XI. OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ

Na potrzeby określenia wartości możliwej do uzyskania w warunkach sprzedaży wymuszonej przyjęto obniżenie oszacowanych wartości rynkowych praw będących przedmiotem wyceny o 25%. Przyjęta korekta odzwierciedla fakt, że sprzedaż wymuszona odbywa się zazwyczaj w warunkach ograniczonego czasu ekspozycji nieruchomości na rynku, mniejszej swobody negocjacyjnej po stronie sprzedającego oraz zawężonego kręgu potencjalnych nabywców.

Podstawą dalszych obliczeń są oszacowane w niniejszym operacie wartości rynkowe praw do poszczególnych nieruchomości:

- wartość odpowiadająca 1/2 wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, objętej wspólnością ustawową majątkową małżeńską, stanowiącej działkę nr 315/2 o pow. 0,2349 ha, położonej w miejscowości Majdan Tuczepski 37, obręb 0011 Majdan Tuczepski, gm. Grabowiec: 58 070 zł;
- wartość rynkowa prawa własności 1/1 nieruchomości rolnej, stanowiącej działki nr 154 i 157 o łącznej pow. 0,2200 ha, położonej w obrębie 0011 Majdan Tuczepski, gm. Grabowiec: 1 890 zł;
- wartość rynkowa prawa własności 1/1 nieruchomości leśnej, stanowiącej działki nr 1680 i 1720 o łącznej pow. 0,5691 ha, położonej w obrębie 0021 Tuczepy, gm. Grabowiec: 8 000 zł.

Wartość dla sprzedaży wymuszonej określono według następujących obliczeń:

Nieruchomość nr 1 — działka nr 315/2

$$W_{sw} = 58\,070 \text{ zł} \times 0,75 = 43\,552,50 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu:

$$W_{sw} = 43\,550 \text{ zł}$$

słownie: czterdzieści trzy tysiące pięćset pięćdziesiąt złotych

Nieruchomość nr 2 — działki nr 154 i 157

$$W_{sw} = 1\,890 \text{ zł} \times 0,80 = 1\,510 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu:

$$W_{sw} = 1\,500 \text{ zł}$$

słownie: jeden tysiąc czterysta dwadzieścia złotych

Nieruchomość nr 3 — działki nr 1680 i 1720

$$W_{sw} = 8\,000 \text{ zł} \times 0,80 = 6\,400 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu:

$$W_{sw} = 6\,400 \text{ zł}$$

słownie: sześć tysięcy czterysta złotych

Łączna wartość dla sprzedaży wymuszonej

$$W_{sw} = 43\,550 \text{ zł} + 1\,500 \text{ zł} + 6\,400 \text{ zł} = 51\,450 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu:

$$W_{sw} = 51\,500 \text{ zł}$$

słownie: pięćdziesiąt jeden tysięcy pięćset złotych

W konsekwencji przyjmuje się, że łączna wartość dla sprzedaży wymuszonej praw do nieruchomości objętych niniejszym operatem szacunkowym wynosi: 51 500 zł.



XII. UZASADNIENIE WYNIKU SZACOWANIA

Określone wartości rynkowe wynikają z analizy lokalnego i regionalnego rynku nieruchomości podobnych, położonych na terenie gminy Grabowiec oraz pomocniczo w gminach porównywalnych powiatu zamojskiego. Dla każdej z nieruchomości przyjęto rynek właściwy odpowiadający jej funkcji, przeznaczeniu, sposobowi użytkowania, powierzchni oraz cechom wpływającym na zachowania potencjalnych nabywców.

Dla nieruchomości nr 1, stanowiącej działkę nr 315/2 zabudowaną budynkiem mieszkalnym o obniżonym standardzie technicznym, wartość określono w segmencie nieruchomości siedliskowych. W wyniku porównań i zastosowania korekt za cechy rynkowe wartość całej nieruchomości określono na 116 130 zł. Przedmiotem wyceny w zakresie nieruchomości nr 1 jest wartość odpowiadająca 1/2 tej wartości, którą określono na 58 070 zł.

Dla nieruchomości nr 2, obejmującej działki nr 154 i 157 o łącznej powierzchni 0,2200 ha, przyjęto segment małych nieruchomości rolnych niezabudowanych. Na wynik wpływały przede wszystkim: rolny charakter działek, użytek PsIV, wydłużony i wąski kształt, ograniczona dostępność komunikacyjna oraz brak uzbrojenia i zabudowy. Wartość prawa własności 1/1 określono na 1 890 zł.

Dla nieruchomości nr 3, obejmującej działki nr 1680 i 1720 o łącznej powierzchni 0,5691 ha, przyjęto segment małych nieruchomości leśnych. Na poziom wartości wpływały: leśny charakter gruntu, klasa LsIV, bardzo wydłużony i wąski kształt działek, położenie w kompleksie leśnym oraz ograniczony dostęp komunikacyjny. Wartość prawa własności 1/1 określono na 8 000 zł.

Uzyskane wyniki mieszczą się w relacjach cenowych obserwowanych na analizowanym rynku lokalnym i odzwierciedlają stan prawny, stan techniczno-użytkowy, przeznaczenie planistyczne, powierzchnię, funkcjonalność oraz ograniczenia poszczególnych nieruchomości. Wartości określono bez uwzględnienia kosztów transakcyjnych, podatków i opłat związanych z ewentualnym zbyciem nieruchomości.

Na potrzeby postępowania upadłościowego określono również wartość dla sprzedaży wymuszonej. Wartość ta została przedstawiona pomocniczo, jako możliwy poziom ceny do uzyskania w warunkach sprzedaży odbiegających od typowej transakcji wolnorynkowej. Przyjęto, że sprzedaż wymuszona może odbywać się w warunkach ograniczonego czasu ekspozycji nieruchomości na rynku, mniejszej swobody negocjacyjnej po stronie sprzedającego, formalnego trybu sprzedaży oraz zawężonego kręgu potencjalnych nabywców.

W związku z powyższym dla potrzeb określenia wartości dla sprzedaży wymuszonej przyjęto obniżenie oszacowanych wartości rynkowych praw będących przedmiotem wyceny o 25%, (zastosowano współczynnik redukcyjny 0,75) dla nieruchomości zabudowanej, i 20%, (współczynnik 0,80) dla nieruchomości niezabudowanych. Współczynniki te odzwierciedlają zwiększone ryzyko transakcyjne, ograniczoną płynność oraz szczególne warunki sprzedaży w toku postępowania upadłościowego.

Wartość dla sprzedaży wymuszonej określono następująco:

- nieruchomość nr 1 — wartość odpowiadająca 1/2 wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, stanowiącej działkę nr 315/2:

$58\,070\text{ zł} \times 0,75 = 43\,552,50\text{ zł}$, po zaokrągleniu 43 550 zł;

- nieruchomość nr 2 — wartość rynkowa prawa własności 1/1 nieruchomości rolnej, stanowiącej działki nr 154 i 157:



Załącznik 1





Załącznik 2

STAROSTA ZAMOJSKI
UL. PRZEMYSŁOWA 4
22-400 ZAMOŚĆ

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny: GKN/6621.19.292.2026

Województwo: LUBELSKIE

Powiat: ZAMOJSKI

Jednostka ewidencyjna: 062002_2 Grabowiec

Obręb: 0011 MAJDAN TUCZEPSKI

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 11.06.2026

Jednostka rejestrowa: G.166

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	WIOLETTA BEATA OSUCHOWSKA Rodzice: TADEUSZ TEODOZJA MAJDAN TUCZEPSKI 37; 22-425 gm. Grabowiec;	Własność	1/1

Numer działki	Pokozenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
154		pastwiska trwałe	Ps/IV	0,12	0,12	REP.1789/95 ZA1H00031191/2
Id działki: 062002_2.0011.154						
157		pastwiska trwałe	Ps/IV	0,10	0,10	REP.1789/95 ZA1H00031191/2
Id działki: 062002_2.0011.157						

Razem powierzchnia działek:

0,22 ha

Słownie: dwadzieścia dwa ar

Wypis zawiera dane według stanu na dzień: 11.06.2026

Sporządził: Magdalena Jaroni

z up. Starosty Zamojskiego

mgr inż. Renata Jurczyszyn

Dyrektor Wydziału GKN

/podpisano elektronicznie/

11.06.2026

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)



STAROSTA ZAMOJSKI
UL. PRZEMYSŁOWA 4
22-400 ZAMOŚĆ

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny: GKN 6621.19.292.2026

Województwo: LUBELSKIE

Powiat: ZAMOJSKI

Jednostka ewidencyjna: 062002_2 Grabowiec

Obręb: 0011 MAJDAN TUCZĘPSKI

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 11.06.2026

Jednostka rejestrowa: G.8

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	(małżeństwo) JAROSŁAW TADEUSZ OSUCHOWSKI Rodzice: ALFRED JÓZEFA MAJDAN TUCZĘPSKI 38, 22-425 GRABOWIEC WIOLETTA BEATA OSUCHOWSKA Rodzice: TADEUSZ, TEODOZJA MAJDAN TUCZĘPSKI 37, 22-425 gm. Grabowiec;	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
315/2		grunty rolne zabudowane	Br-R11a	0,1151	0,2349	AN 2250/2017
		grunty rolne zabudowane	Br-R11b	0,0038		ZA 1N00083373/1
		sady	S-R11a	0,0429		
		sady	S-R11b	0,0721		

Id działki: 062002_2.0011.315/2

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 062002_2.0011.78_BUD

Powierzchnia lokali wydodręb.: 0,00

Rodzaj wg KST: Budynki mieszkalne

Powierzchnia lokali niewydodręb.: 0,00

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0,00

Liczba kondyg. nadpodz: 1/0

Pow zabud. [m2]: 109

Adres budynku:

Identyfikator działki: 062002_2.0011.315/2

Razem powierzchnia działek:

0,2349 ha

Słownie: dwa tysiące trzysta czterdzieści dziewięć m. kwadr.

Wysto: Zawiera dane według stanu na dzień: 11.06.2026

Sporządził: Magdalena Jaroni

z up. Starosty Zamojskiego
mgr inż. Renata Jurczyszyn
Dyrektor Wydziału GKKiN
(podpisano elektronicznie)

11.06.2026

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)



STAROSTA ZAMOJSKI
UL. PRZEMYSŁOWA 4
22-400 ZAMOŚĆ

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelarny : GKN 6621.19.292.2026

Województwo : LUBELSKIE
Powiat : ZAMOJSKI
Jednostka ewidencyjna : 062002_2 Grabowiec
Obręb : 0021 TUCZEPY

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 11.06.2026

Jednostka rejestrowa : G.412

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	WIOLETTA BEATA OSUCHOWSKA Rodzice: TADEUSZ, TEODOZJA MAJDAN TUCZEPSKI 37, 22-425 gm. Grabowiec	Własność	1/1

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KN lub inny dokument własności
1680		lasy	LsIV	0,1497	0,1497	GKN 8.7438-2-0/4/06 REP. 1789/95 ZA 1H600-50651/4
Id działki: 062002_2.0021.1680						
1720		lasy	LsIV	0,4194	0,4194	GKN 8.7438-2-0/4/06 REP. 1789/95
Id działki: 062002_2.0021.1720						

Razem powierzchnia działek :

0,5691 ha

Słownie : pięć tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt jeden m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 11.06.2026

Sporządził: Magdalena Jaroni

z up. Starosty Zamojskiego
mgr inż. Renata Jurczyshyn
Dyrektor Wydziału GKGN
/podpisano elektronicznie/

11.06.2026

imię i nazwisko osoby reprezentującej organ



Załącznik 3

iExpert



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

zgodnie 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

Lubuska
Tomaszów Lubelski

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 000042630
REGON 14947900
NIP 525 235 52 48

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

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy KRS, KRS nr: 000042630
NIP 5252355248 | Kapitał zakładowy: 100.000 zł, opłacony w całości.