ul. Hery 72, 01-497 Warszawa
tel: (22) 864 61 77
operaty@estim.pl
www.estim.pl

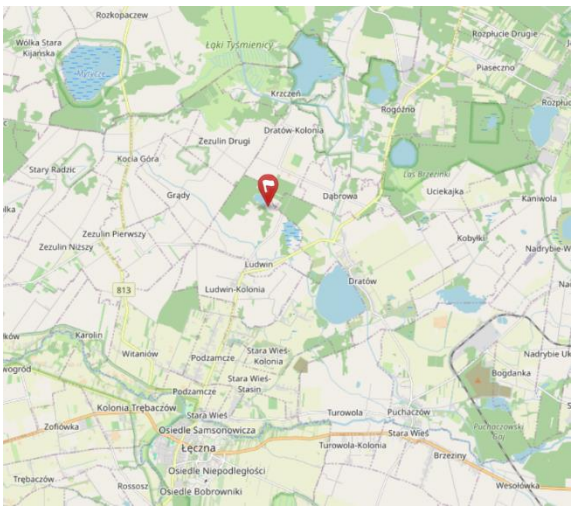
OPERAT SZACUNKOWY

z określenia wartości rynkowych prawa własności nieruchomości gruntowych stanowiących działki ew. nr **242 oraz 113,** obręb 0011 Ludwin położonych w miejscowości **Ludwin,** pow. **łęczyński**, woj. **lubelskie**

Dla przedmiotowych nieruchomości Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z Siedzibą w Świdniku, V Wydział Ksiąg Wieczystych - LU1S prowadzi księgi wieczyste nr **LU1I/00283110/9** (dz. ew. nr 242) oraz nr **LU1I/00140659/5** (dz. ew. nr 113)







Autor operatu:
Beata Jarząbek, upr. 3725

Warszawa, 9 października 2026 r.

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY BEATA JARZĄBEK UPRAWNIENIA NR 3725

Dokument podpisany przez Beata Jarząbek
Data: 2026.10.14 14:49:42 CEST

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Adres nieruchomości			
Województwo: **lubelskie**	Powiat: **łęczyński**	Gmina: **Ludwin**	Obręb: **0011 Ludwin**
	Ulica: **-**	Nr domu: **-**	Nr lokalu: -

Krótki opis lokalizacji	Przedmiotowe nieruchomości obejmują działki ewidencyjne nr 242 i 113, położone w miejscowości Ludwin, w obrębie ewidencyjnym 0011 Ludwin, na terenie gminy Ludwin, w powiecie łęczyńskim, w województwie lubelskim. Miejscowość Ludwin stanowi siedzibę gminy wiejskiej Ludwin, położonej we wschodniej części województwa lubelskiego, na obszarze Pojezierza Łęczyńsko-Włodawskiego. Gmina zlokalizowana jest na północny wschód od Lublina, w sąsiedztwie miasta Łęczna, będącego siedzibą władz powiatowych. Obszar charakteryzuje się przeważnie wiejskim sposobem zagospodarowania, z dominującym udziałem terenów rolniczych, łąk, pastwisk, terenów leśnych oraz gruntów podmokłych.	
Opis nieruchomości	Rodzaj nieruchomości	Nieruchomości gruntowe niezabudowane
	Stan nieruchomości	*Nieruchomości są niezabudowane i nieurządzone, porośnięte roślinnością trawiastą, krzewiastą oraz samosiewami, a także częściowo zalesione. Na części działki ew. nr 113 znajduje się zbiornik wodny*
	Powierzchnia gruntu [m^2]:	**5200 m^2 –** dz. ew. nr 242 **5900 m^2**– dz. ew. nr 113
Oznaczenie nieruchomości	Przeważająca forma władania	Własność
	Nr KW	LU1I/00283110/9 oraz LU1I/00140659/5
	Obręb/nr arkusz map/y	0011 Ludwin
	Nr działki/ek w ewidencji gruntów	242 oraz 113
	Przeznaczenie w MPZP	**RL –** zieleń leśna (dz. ew. 242) **PE -** eksploatacja surowców mineralnych (dz. ew. 113)
Wartość nieruchomości	Wartość rynkowa prawa własności gruntu stanowiącego działkę ew. nr 242 wynosi: **88 000 zł** Wartość rynkowa prawa własności gruntu stanowiącego działkę ew. nr 113 wynosi: **73 000 zł** Łączna wartość nieruchomości gruntowych: **162 000 zł**	
Dane dot. operatu:	Cel wyceny: dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym Metoda wyceny: zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami	
Data sporządzenia operatu:	09.10.2026 r.	
Imię i nazwisko autora operatu, nr uprawnień podpis i pieczątka		

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT, ZAKRES I UWARUNKOWANIA WYCENY 4
1.1. Przedmiot wyceny 4
1.2. Zakres i uwarunkowania wyceny 4
2. CEL WYCENY 5
3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO 5
3.1. Podstawa formalna 5
3.2. Podstawy materialno - prawne 5
3.3. Podstawy metodyczne wyceny 5
3.4. Źródła danych merytorycznych 6
4. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY 6
5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY 7
5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości 7
5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego przedmiotu wyceny 9
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM 13
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO 15
8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY 17
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ 19
9.1. Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowych – założenia dla obu działek 19
9.2. Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej stanowiącej dz. ew. nr 242 w stanie na dzień wyceny 23
9.3. Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej stanowiącej dz. ew. nr 113 w stanie na dzień wyceny 24
9.4. Łączna wartość rynkowa nieruchomości gruntowych stanowiących dz. ew. nr 242 oraz 113 w stanie na dzień wyceny 25
10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM 25
11. KLAUZULE I OGRANICZENIA 25
12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA 26
13. ZAŁĄCZNIKI 26

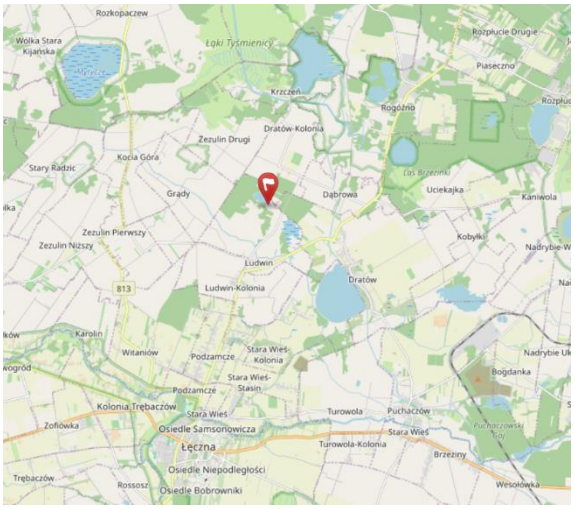
1. PRZEDMIOT, ZAKRES I UWARUNKOWANIA WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest określenie wartości rynkowych prawa własności nieruchomości gruntowych stanowiących działki ew. nr 242 oraz 113, obręb 0011 Ludwin położonych w miejscowości Ludwin w, pow. łęczyński, woj. lubelskie. Działka ew. nr 242 posiada powierzchnię 5200 m^2, zaś działka ew. nr 113 posiada powierzchnię 5900 m^2.







Dla przedmiotowych nieruchomości Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z Siedzibą w Świdniku, V Wydział Ksiąg Wieczystych - LU1S prowadzi księgi wieczyste nr LU1I/00283110/9 (dz. ew. nr 242) oraz nr LU1I/00140659/5 (dz. ew nr 113)

1.2. Zakres i uwarunkowania wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowych prawa własności nieruchomości gruntowych stanowiących działki ew. nr 242 oraz 113 w stanie na dzień wyceny.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowych prawa własności nieruchomości gruntowych stanowiących działki ew. nr 242 oraz 113 w stanie na dzień wyceny dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawa formalna

Podstawą opracowania operatu szacunkowego jest zlecenie ***Pana Przemysława Furmanka – Syndyka masy upadłości Grzegorza Kowali.***

3.2. Podstawy materialno - prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 399, 875, 912);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832)
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 468, 473, 830, 1003, 1046.);
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 795.)
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jednolity t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 913.

3.3. Podstawy metodyczne wyceny

- Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych”
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- R. Cymerman, A. Hopfer, „Wycena nieruchomości. Zasady i procedury”, PFSRM, Warszawa 2005.
- „Szacowanie nieruchomości”, praca zbiorowa pod redakcją J. Dydenki, Wolters Kluwer, 2020.
- J. Dydenko, T. Telega, „Wycena nieruchomości”, Wolters Kluwer, 2016.
- R. Cymerman, A. Hopfer, L. Kotlewski, „Zasady określania wartości nieruchomości. Metodyczne i prawne”, Educaterra, 2016.

- R. Strzelczyk, „Prawo nieruchomości", C.H. Beck, 2019.
- S. Źróbek red., „Określanie wartości rynkowej nieruchomości", Wydawnictwo UWM, Olsztyn 2002.
- E. Kucharska-Stasiak, „Nieruchomość a rynek", Wydawnictwo Naukowe PWN.
- E. Kucharska-Stasiak, „Wartość rynkowa nieruchomości", Wydawnictwo Naukowe PWN.
- „Leksykon rzeczoznawcy majątkowego", Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- Materiały ze szkoleń specjalistycznych z zakresu wyceny nieruchomości.
- Raporty, analizy i publikacje branżowe dotyczące rynku nieruchomości.
- Dane i raporty GUS, NBP, AMRON-SARFiN, JLL, CBRE, Colliers, Cushman & Wakefield, Savills, BNP Paribas Real Estate oraz innych podmiotów monitorujących rynek nieruchomości.

3.4. Źródła danych merytorycznych

- Księga wieczysta nr LU1I/00283110/9 prowadzona przez Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z Siedzibą w Świdniku, V Wydział Ksiąg Wieczystych - LU1S
- Księga wieczysta nr LU1I/00140659/5 prowadzona przez Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z Siedzibą w Świdniku, V Wydział Ksiąg Wieczystych - LU1S
- Wizja lokalna przeprowadzona w dniu 26.08.2026 r.
- Wypis z rejestru gruntów z dnia 24.08.2026 r.
- Wyrys z mapy ewidencyjnej z dnia 24.08.2026 r.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
- Analiza cen rynkowych w obrocie podobnymi nieruchomościami na rynku lokalnym uzyskane z odpisów Aktów Notarialnych
- Własna baza danych.

4. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY

1. Data sporządzenia wyceny	- 09.10.2026 r.
2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	- 09.10.2026 r.
3. Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny	- 26.08.2026 r.
4. Data oględzin wycenianej nieruchomości	- 26.08.2026 r.

5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości

Stan prawny przedmiotowych nieruchomości określono na podstawie następujących dokumentów:

- Dla przedmiotowej nieruchomości założona jest księga wieczysta nr **LU1I/00283110/9** prowadzona przez Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z Siedzibą w Świdniku, V Wydział Ksiąg Wieczystych - LU1S.

***Księga Wieczysta nr* LU1I/00283110/9** *(z dnia 09.10.2026 r., godz. 10:00 na podstawie systemu elektronicznego: https://przegladarka-kw.ms.gov.pl/)*	
Typ księgi	nieruchomość gruntowa
Dział I – „Oznaczenie nieruchomości"	
Położenie	LUBELSKIE, ŁĘCZYŃSKI, LUDWIN, LUDWIN
Działka ewidencyjna	
Lp.1.	
Numer działki	**242**
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE
Przyłączenie	LU1I / 00141592 / 4, 0,5200 HA
Obszar całej nieruchomości	**0,5200 HA**
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ	
	Brak wpisów
Dział II – „Własność"	
Właściciele	
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	1 /1
Osoba fizyczna *(Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)*	**GRZEGORZ MARIAN KOWALA**
Dział III – „Prawa, roszczenia i ograniczenia"	
	Brak wpisów
Dział IV – „Hipoteka"	
	Brak wpisów

- Dla przedmiotowej nieruchomości założona jest księga wieczysta nr **LU1I/00140659/5** prowadzona przez Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z Siedzibą w Świdniku, V Wydział Ksiąg Wieczystych - LU1S.

***Księga Wieczysta nr* LU1I/00140659/5** *(z dnia 09.10.2026 r., godz. 10:00 na podstawie systemu elektronicznego: https://przegladarka-kw.ms.gov.pl/)*	
Typ księgi	nieruchomość gruntowa
Dział I – „Oznaczenie nieruchomości"	
Położenie	LUDWIN, LUDWIN
Działka ewidencyjna	
Lp.1.	
Numer działki	**113**
Przyłączenie	/ 00028809 / , 0,5900 HA
Obszar całej nieruchomości	**0,5900 HA**
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ	
	Brak wpisów

Dział II – „Własność"	
Właściciele	
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	1 /1
Osoba fizyczna *(Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)*	**GRZEGORZ MARIAN KOWALA**
Dział III – „Prawa, roszczenia i ograniczenia"	
Brak wpisów	
Dział IV – „Hipoteka"	
Brak wpisów	

wypis z rejestru gruntów z dnia 24.08.2026 r.

Województwo: lubelskie
Powiat: łęczyński
Jednostka ewidencyjna: 061002_2 Ludwin
Obręb: 0011 Ludwin

Tabela 1

Nr działki	Opis użytku	Opis użytku	Powierzchnia		Nr KW lub inny dokument
			Użytków w ha	Działki w ha	
113	grunty zadrzewione i zakrzewione	Lz	0,12	0,59	AN 1116/2025 LU1I/00140659/5
	nieużytki	N	0,36		
	pastwiska trwałe	PsVI	0.11		
Id działki	061002_2.0011.113				

Województwo: lubelskie
Powiat: łęczyński
Jednostka ewidencyjna: 061002_2 Ludwin
Obręb: 0011 Ludwin

Tabela 2

Nr działki	Opis użytku	Opis użytku	Powierzchnia		Nr KW lub inny dokument
			Użytków w ha	Działki w ha	
242	grunty orne	RIVb	0,52	0,52	AN 1116/2025 LU1I/00283110/9
Id działki	061002_2.0011.242				

5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego przedmiotu wyceny

Opis lokalizacji

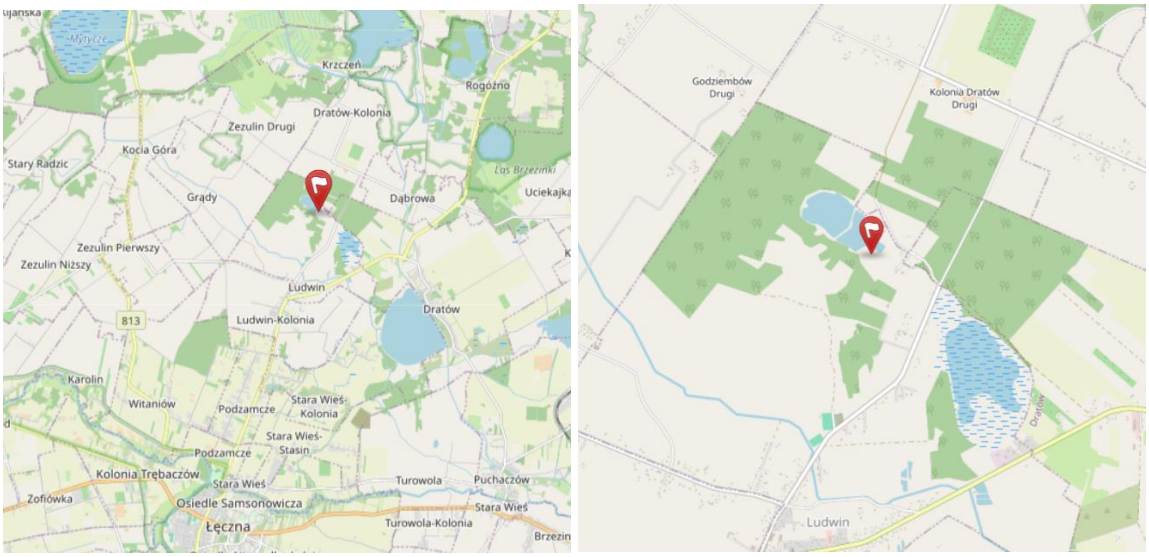
Przedmiotowe nieruchomości obejmują działki ewidencyjne nr 242 i 113, położone w miejscowości Ludwin, w obrębie ewidencyjnym 0011 Ludwin, na terenie gminy Ludwin, w powiecie łęczyńskim, w województwie lubelskim.

Miejscowość Ludwin stanowi siedzibę gminy wiejskiej Ludwin, położonej we wschodniej części województwa lubelskiego, na obszarze Pojezierza Łęczyńsko-Włodawskiego. Gmina zlokalizowana jest na północny wschód od Lublina, w sąsiedztwie miasta Łęczna, będącego siedzibą władz powiatowych. Obszar charakteryzuje się przeważnie wiejskim sposobem zagospodarowania, z dominującym udziałem terenów rolniczych, łąk, pastwisk, terenów leśnych oraz gruntów podmokłych.

Podstawowy układ komunikacyjny tej części gminy tworzą drogi wojewódzkie nr 820 i 813, uzupełnione siecią dróg powiatowych i gminnych. Najważniejsze znaczenie komunikacyjne ma droga wojewódzka nr 820 relacji Łęczna–Ludwin–Dratów–Sosnowica, przebiegająca przez miejscowość Ludwin. Umożliwia ona dojazd do Łęcznej oraz połączenie z drogą krajową nr 82, stanowiącą główny szlak komunikacyjny łączący Lublin z Łęczną, Cycowem i Włodawą – oddalona o ok. 2,5 km od przedmiotowych nieruchomości.

Drugim istotnym szlakiem jest droga wojewódzka nr 813 relacji Łęczna–Ostrów Lubelski–Parczew–Międzyrzec Podlaski, przebiegająca na zachód od miejscowości Ludwin, w rejonie Zezulina. Zapewnia ona połączenia z północną częścią województwa lubelskiego. Droga wojewódzka nr 813 położona jest w odległości ok. 6,5 km od przedmiotowych nieruchomości.

Lokalizacja przedmiotu wyceny



Źródło: www.openstreetmap.org

Pod względem dostępności do regionalnej sieci drogowej położenie nieruchomości można uznać za umiarkowanie korzystne. Atut stanowi bliskość dróg wojewódzkich nr 820 i 813 oraz możliwość połączenia z drogą krajową nr 82. Potencjalnym ograniczeniem pozostaje konieczność wykorzystania dróg

lokalnych do obsługi bezpośredniego dojazdu do nieruchomości. Ponadto otoczenie i sąsiedztwo nieruchomości stanowią przede wszystkim tereny niezabudowane, niezagospodarowane, zalesione, zbiorników wodnych, a także rozproszona zabudowa jednorodzinna. Z tego względu lokalizację ogólną na tle nieruchomości porównawczych oceniono jako niekorzystną

Opis nieruchomości

Przedmiotem wyceny jest określenie wartości rynkowej:

- prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ew. nr 242 o pow. 5200 m^2.

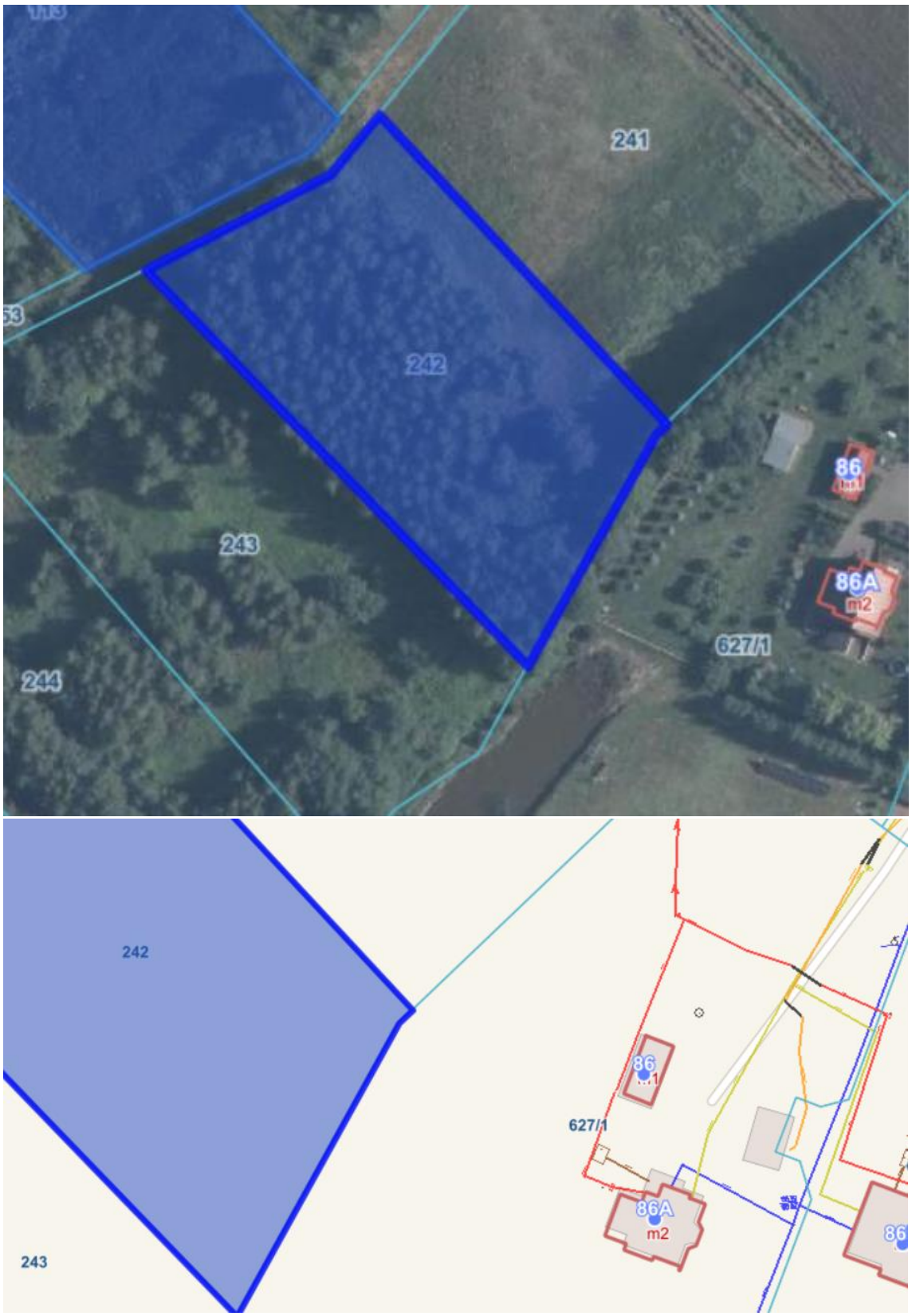
Działka ewidencyjna nr 242 posiada kształt nieregularny, zbliżony do wydłużonego wieloboku, o stosunkowo korzystnych proporcjach długości do szerokości. Granice działki są w większości prostoliniowe, z miejscowym załamaniem w części północno-zachodniej oraz południowo-wschodniej. Ukształtowanie granic umożliwia racjonalne wykorzystanie powierzchni działki, z uwzględnieniem jej przeznaczenia oraz warunków gruntowo-wodnych.

Działka stanowi teren niezabudowany, porośnięty roślinnością trawiastą, łąkową oraz miejscami roślinnością krzewiastą i drzewiastą. W części zachodniej i południowej widoczne jest większe zagęszczenie roślinności, natomiast pozostały obszar ma charakter bardziej otwarty. Teren wykazuje cechy gruntów naturalnych, bez widocznych śladów trwałego zagospodarowania budowlanego.

Dostęp komunikacyjny do działki zapewnia przylegająca do jej północno-zachodniej granicy działka ewidencyjna nr 253, stanowiąca teren wykorzystywany jako droga dojazdowa. Działka nr 242 posiada bezpośredni kontakt z tym ciągiem komunikacyjnym. Droga ma charakter lokalny, o nawierzchni nieutwardzonej.

Bezpośrednie sąsiedztwo działki stanowią przede wszystkim tereny niezabudowane, porośnięte roślinnością łąkową oraz zadrzewieniami. Od strony północno-wschodniej działka sąsiaduje z działką nr 241, natomiast od strony południowo-zachodniej z terenami o większym udziale roślinności drzewiastej. W kierunku południowo-wschodnim występuje rozproszona zabudowa mieszkaniowa i zagrodowa.

Przez teren działek nie przebiegają żadne sieci infrastruktury technicznej, nie ma żadnych przyłączy. Najbliższej występujące sieci (elektryczna, gazowa, wodociągowa, kanalizacyjna) znajdują się na dz. ew. 627/1



Źródło: https://polska.e-mapa.net/

- oraz prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ew. nr 113 o pow. 5900 $m^{2.}$.

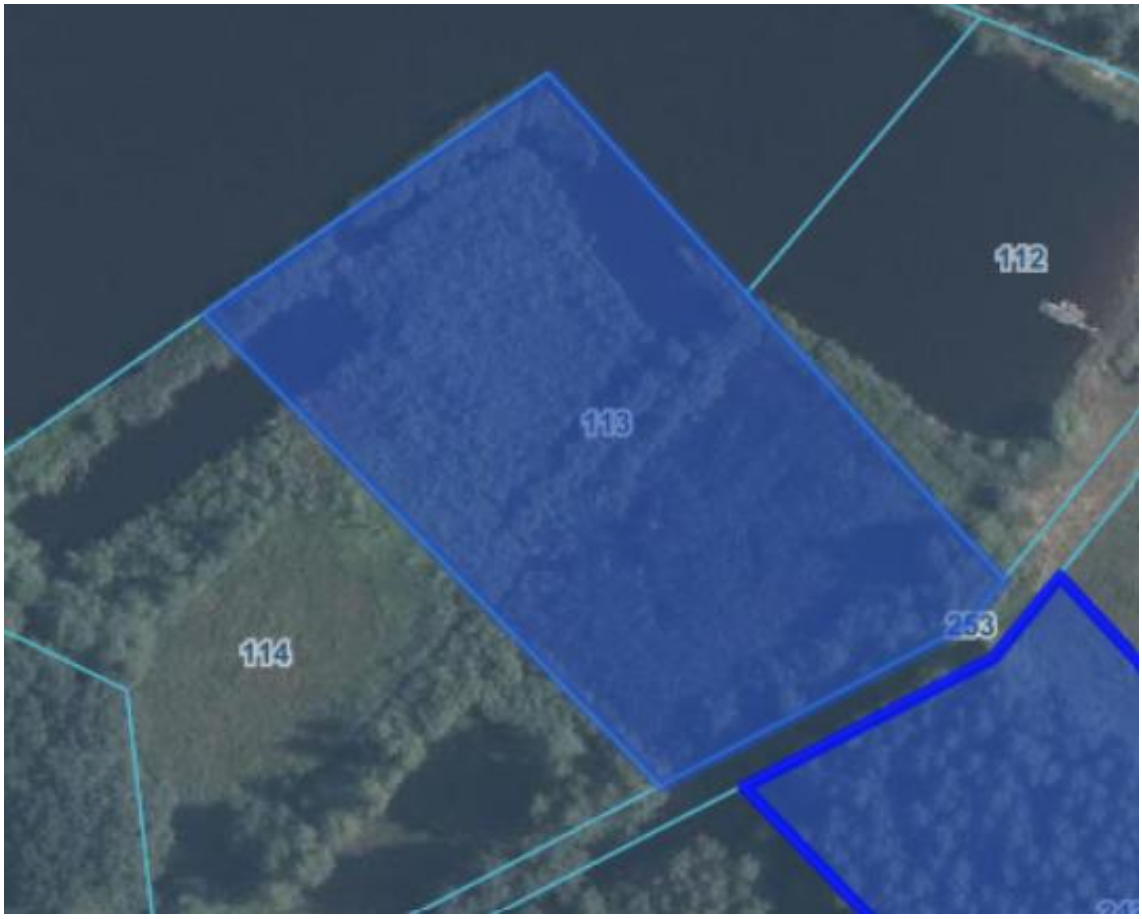
Działka ewidencyjna nr 113 posiada kształt nieregularnego, wydłużonego czworoboku, o granicach w przeważającej części prostoliniowych. Działka charakteryzuje się stosunkowo regularnymi proporcjami, z wyraźnie wydłużonym przebiegiem w kierunku północny zachód – południowy wschód.

Teren działki jest niezabudowany, pokryty przede wszystkim roślinnością łąkową, trawiastą i miejscami krzewiastą. Nie stwierdzono widocznej zabudowy kubaturowej ani urządzonego zagospodarowania terenu.

Działka położona jest w otoczeniu terenów niezabudowanych, o charakterze łąkowym, podmokłym oraz częściowo zadrzewionym. Od strony północno-wschodniej sąsiaduje z działką nr 112, na której widoczny jest zbiornik wodny. Od strony południowo-zachodniej przylega do działki nr 114, częściowo porośniętej roślinnością drzewiastą i położonej w sąsiedztwie terenów wodnych.

Dostęp komunikacyjny do działki nr 113 odbywa się od strony południowo-wschodniej, gdzie działka przylega do pasa drogowego oznaczonego numerem ewidencyjnym 253. Lokalny ciąg dojazdowy o nawierzchni gruntowej. Fragment północnej części działki pokrywa zbiornik wodny.

Przez teren działek nie przebiegają żadne sieci infrastruktury technicznej, nie ma żadnych przyłączy. Najbliższej występujące sieci (elektryczna, gazowa, wodociągowa, kanalizacyjna) znajdują się na dz. ew. 627/1



Źródło: https://polska.e-mapa.net/

Widok przedmiotowej nieruchomości – dz. ew. nr 242



źródło: zdjęcia własne

Widok przedmiotowej nieruchomości – dz. ew. nr 113



źródło: zdjęcia własne

6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy.

W stanie na dzień wyceny dla terenu, na którym zlokalizowane są przedmiotowe nieruchomości, uchwalono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

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

- Dz. ew. nr **242** położona jest na terenie oznaczonym symbolem: **RL** – zieleń leśna (dz. ew. 242).

O ustaleniach:

1) zakazuje się w lasach lokalizowania wszelkich budynków, z wyjątkiem bezpośrednio związanych z gospodarka leśną i w odległości mniejszej niż 100 metrów od granicy lasu, zgodnie z art. 30, ust. 3 ustawy o lasach; zmniejszenie tej odległości do 10m. powoduje, iż odpowiedzialność za ewentualne pożary spada na użytkownika gruntu.

- Dz. ew. nr **113** położona jest na terenie oznaczonym symbolem: **PE** - eksploatacja surowców mineralnych.

O ustaleniach:

1) dopuszcza się przemysłową eksploatację surowców mineralnych w wyznaczonych strefach oraz terenach określonych liniami rozgraniczającymi i symbolem PE;

2) dopuszcza się eksploatację surowców mineralnych, nie naruszającą stosunków wodnych, która powinna być poprzedzona opracowaniem operatów wodnoprawnych mających na celu zatrzymanie wody w lokalnych zlewniach oraz pod warunkiem:

a) uzyskania decyzji o zatwierdzeniu dokumentacji geologicznej złoża kopaliny wraz z uprawnieniem wnioskodawcy do wykorzystania tej dokumentacji,

b) opracowania założeń projektu zagospodarowania złoża o powierzchni powyżej 2 ha,

3) obowiązuje wodny lub leśny kierunek rekultywacji terenów prowadzonej sukcesywnie na obszarach poeksploatacyjnych;

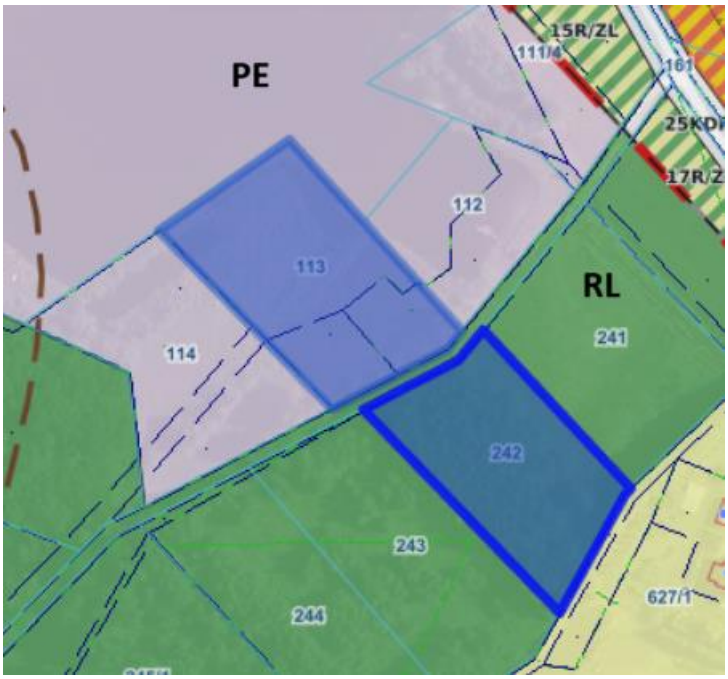
4) obowiązuje zakaz tworzenia stałych zwałowisk nadpoziomowych naruszających walory krajobrazowe terenu;

5) skarpy wyrobisk poeksploatacyjnych należy kształtować w ramach rekultywacji pod kątem naturalnego zsypu wydobywanej kopaliny;

6) zachować granice eksploatacji od istniejących użytków leśnych o pasie ochronnym o szerokości docelowej wysokości drzew +3m.

7) obowiązuje zakaz składowania odpadów komunalnych i toksycznych oraz odprowadzania do gruntu zanieczyszczeń.

Komentarz rzeczoznawcy majątkowego: Według stanu na dzień wyceny nie udostępniono dokumentacji geologicznej dotyczącej występowania, rozpoznania oraz zasobów złóż kopalin w granicach działki ewidencyjnej nr 113.



Źródło: https://polska.e-mapa.net/

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

W procesie wyceny przeanalizowano:

- Obszar – gmina Ludwin oraz gminy sąsiednie
- Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych
- Okres analizy cen transakcyjnych: od 2025 r. do dnia wyceny.

Gmina Ludwin jest gminą wiejską położoną w północno-wschodniej części województwa lubelskiego, w powiecie łęczyńskim, na obszarze Pojezierza Łęczyńsko-Włodawskiego. Siedzibą władz samorządowych jest miejscowość Ludwin. Gmina zajmuje powierzchnię około 122 km², co stanowi około 19% powierzchni powiatu łęczyńskiego. Graniczy z gminami Łęczna, Puchaczów, Cyców, Uścimów, Ostrów Lubelski i Spiczyn. Położona jest w odległości około 30 km na północny wschód od Lublina, będącego głównym ośrodkiem administracyjnym i gospodarczym regionu.

Według danych statystycznych za 2024 r. gminę zamieszkiwało około 5,6 tys. osób, co odpowiada gęstości zaludnienia wynoszącej około 46 osób/km². Sieć osadnicza ma charakter rozproszony i obejmuje niewielkie miejscowości wiejskie, w których dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zagrodowa. Najważniejszym lokalnym ośrodkiem administracyjno-usługowym jest Ludwin, skupiający podstawowe placówki oświatowe, handlowe, administracyjne i usługowe.

Gospodarka gminy opiera się przede wszystkim na rolnictwie, drobnej przedsiębiorczości, usługach oraz działalności związanej z turystyką i rekreacją. Istotną rolę odgrywają indywidualne gospodarstwa rolne zajmujące się produkcją roślinną i zwierzęcą. Rolnicze wykorzystanie gruntów jest zróżnicowane i uzależnione od lokalnych warunków glebowych oraz wodnych. Obok gruntów ornych występują znaczne powierzchnie trwałych użytków zielonych, w tym łąk i pastwisk, szczególnie w obniżeniach terenu i obszarach o podwyższonym poziomie wód gruntowych. Miejscami występują gleby organiczne i torfowe, których przydatność gospodarcza może być ograniczona przez warunki hydrologiczne oraz wymogi ochrony środowiska.

Gmina wyróżnia się znacznymi walorami przyrodniczymi i krajobrazowymi. Charakterystycznymi elementami środowiska są rozległe tereny łąkowe, kompleksy leśne, torfowiska, mokradła oraz liczne jeziora. Do najbardziej znanych należą jeziora Piaseczno, Łukcze, Rogóźno, Bikcze, Krzczeń, Zagłębocze i Dratów. Obszar gminy stanowi część cennego przyrodniczo regionu Polesia Lubelskiego, w którym występują siedliska roślinności bagiennej i torfowiskowej oraz liczne gatunki ptaków wodno-błotnych. Występowanie terenów objętych ochroną przyrody wpływa na możliwości inwestycyjnego i gospodarczego wykorzystania części gruntów.

W strukturze lokalnej gospodarki istotne znaczenie ma również turystyka, skoncentrowana przede wszystkim w rejonach jezior. Rozwinięta jest baza noclegowa obejmująca ośrodki wypoczynkowe, gospodarstwa agroturystyczne, pola namiotowe oraz prywatną zabudowę letniskową. Największy ruch turystyczny występuje w sezonie letnim, a atrakcyjność wypoczynkowa regionu wynika z dostępności zbiorników wodnych, terenów leśnych i walorów krajobrazowych.

Podstawowy układ komunikacyjny gminy tworzą drogi wojewódzkie nr 820 i 813, uzupełnione siecią dróg powiatowych oraz gminnych. Droga wojewódzka nr 820 zapewnia połączenie Ludwina z Łęczną

i Sosnowicą, natomiast droga nr 813 umożliwia komunikację w kierunku Ostrowa Lubelskiego i Parczewa. Poprzez Łęczną gmina posiada dostęp do drogi krajowej nr 82, prowadzącej w kierunku Lublina i Włodawy. Dostępność komunikacyjna gminy ma znaczenie przede wszystkim dla lokalnego rolnictwa, działalności usługowej, turystyki oraz transportu produktów i surowców.

Rynek lokalny

Dla określenia wartości rynkowej gruntu przeanalizowano akty notarialne sprzedaży nieruchomości gruntowych usytuowanych na analizowanym obszarze rynku gminy Ludwin oraz gmin sąsiednich. Zauważono, że ceny zależą głownie od lokalizacji ogólnej, parametrów działki (wielkość), klasyfikacji użytków oraz możliwości zagospodarowania.

Najbardziej istotnym czynnikiem wpływającym na cenę jest lokalizacja, której wyznacznikiem jest dobry dostęp pod względem zarówno komunikacyjnym jak i położenia przy głównych drogach gminy, łatwy dojazd do nieruchomości i dobra ekspozycja. Na ocenę lokalizacji istotny wpływ ma możliwość dojazdu do nieruchomości środkami komunikacji miejskiej, jak i samochodem a także intensywność ruchu kołowego na ulicach bezpośrednio przylegających do nieruchomości. Zbliżoną cechą nieruchomości jest otoczenie i sąsiedztwo, które w bezpośredni sposób wpływa na atrakcyjność nieruchomości. Działki o dużej powierzchni posiadają duże możliwości inwestycyjne, jednak ich zakup wiąże się nieodłącznie z koniecznością dysponowania dużym kapitałem lub wykazaniem się dużą zdolnością kredytową.

Na podstawie badania rynku lokalnego gminy Ludwin odnotowano niewystarczającą liczbę transakcji dotyczących gruntów niezabudowanych, zatem poszerzono obszar analizy o gminy sąsiednie.

Na podstawie zebranych danych o zawartych transakcjach stwierdzono, że ceny transakcyjne prawa własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych najbardziej podobnych do przedmiotowej nieruchomości (odniesiona do 1 m2 powierzchni gruntu) w analizowanym okresie wahały się w granicach od około 10 zł do około 25 zł. Z informacji uzyskanych w biurach obrotu nieruchomościami oraz z raportów o rynku nieruchomości gruntowych wynika, iż ceny nieruchomości wykazują niewielki choć stały trend wzrostowy. W procesie wyceny określono trend czasowy na poziomie 0%.

W tabelce poniżej pokazano transakcje działkami niezabudowanymi, które zaobserwowano w badanym okresie:

Tabela 3

Rep	Data transakcji	Powiat	Gmina	Miejscowość	Powierzchnia działki [m2]	Nr działki	Cena transakcyjna	Cena 1 m2 gruntu
1501/2026	2026-04-08	łęczyński	Ludwin	Dratów	2900	1084	69 000 zł	23,79 zł
193/2025	2025-01-24	łęczyński	Ludwin	Rogóźno	5000	673/1	93 000 zł	18,60 zł
7263/2026	2026-08-28	łęczyński	Spiczyn	Nowa Wólka	2500	184/1	41 000 zł	16,40 zł
650/2026	2026-02-25	lubartowski	Ostrów Lubelski	Rozkopaczew	5354	1845	56 911 zł	10,63 zł

8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY

Na podstawie umowy zawartej z zamawiającym, przedmiotem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowych stanowiących działki ew. nr 242 oraz 113 w stanie na dzień wyceny dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym. Wyboru metody zastosowanej do określenia wartości rynkowej prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego dokonano uwzględniając:

- postanowienia obowiązujących przepisów prawnych regulujących tryb, zasady i metody wyceny nieruchomości;
- cel wyceny;
- wyniki analizy podaży i popytu na nieruchomości o zbliżonej wartości użytkowej na rynku lokalnym;
- lokalizację i rodzaj nieruchomości.

Przedmiot wyceny to niezabudowane działki gruntu.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dn. 21.08.1997 r. stanowi, że wartość rynkową nieruchomości określa się przy zastosowaniu podejścia porównawczego, dochodowego lub w podejściu mieszanym (jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego).

Przedstawione przesłanki wyboru metody wyceny oraz obowiązujące przepisy prawne, w tym Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832) dały podstawę do zastosowania **podejścia porównawczego, metody porównywania parami** dla określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny.

Wartość rynkową, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami z dn. 21.08.1997 r. art.151.1, 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, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Ww. ustawa stanowi, że wartość rynkową nieruchomości określa się przy zastosowaniu podejścia porównawczego, dochodowego lub w podejściu mieszanym (jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego).

Podejście porównawcze stosuje się do określenia wartości rynkowej nieruchomości wówczas, gdy nieruchomości podobne do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny były w obrocie na określonym rynku w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających wycenę, a także, gdy ich ceny i cechy wpływające na te ceny oraz warunki dokonania transakcji są znane.

W procesie porównania należy uwzględnić szereg czynników wpływających na wartość, a w szczególności:

- zmiany poziomu cen na skutek upływu czasu,

- cechy rynkowe wycenianej nieruchomości takie jak: funkcja w planie, lokalizacja, stopień uzbrojenia, parametry fizyczne,
- ekonomiczne – poprzez właściwy dobór nieruchomości podobnych.
- W podejściu porównawczym stosuje się metody:
- metodę porównywania parami,
- metodę korygowania ceny średniej,
- metodę analizy statystycznej rynku (wyłącznie do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art. 161 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

W metodzie porównywania parami podstawowym założeniem jest określenie wartości poprzez porównywanie nieruchomości parami. Porównuje się parami nieruchomość wycenianą, dla której znane są cechy, ale nie znana jest wartość, kolejno z nieruchomościami, które były przedmiotem transakcji rynkowych, a więc znane są ich zarówno cechy jak i ceny transakcyjne. W ten sposób otrzymuje się kilka wartości wycenianej nieruchomości z porównania w każdej parze, które powinny być zbliżone do siebie. Wybór liczby cech porównawczych zależy od stopnia podobieństwa obiektów jak i dokładności analizy. Im większe podobieństwo obiektów tym liczba cech porównawczych będzie mniejsza. Ostateczną wartość przyjęto jako średnią ważoną z otrzymanych w efekcie analizy wyników.

Zrealizowano następującą procedurę przy wykorzystaniu ww. metody szacowania:

- Opis nieruchomości będącej przedmiotem wyceny.
- Określenie rynku lokalnego poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych.
- Przyjęcie cech rynkowych charakterystycznych dla nieruchomości i określenie ich wag procentowych.
- Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.
- Wybór do porównań 3 nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, wraz z podaniem ich opisu i charakterystyki.
- Utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się z cechami każdej z wybranych nieruchomości.
- Wyliczenie poprawek stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami wybranymi.
- Określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek.
- Ostateczne określenie wartości nieruchomości wycenianej jako średniej arytmetycznej z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach.

Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat (wartość rynkowa oszacowana w operacie szacunkowym jest wartością rynkową netto).

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ

9.1. Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowych – założenia dla obu działek

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji, szczegółowych informacji od agencji obrotu nieruchomościami oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono cechy rynkowe, od których uzależnione są ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych. Wyodrębniono następujące atrybuty mające zasadniczy wpływ na cenę:

- Lokalizacja ogólna
- Możliwości zagospodarowania
- Klasyfikacja użytków
- Powierzchnia działki.

Cechy te mają następujące charakterystyki:

Tabela 4

Lp.	Cecha rynkowa		Opis cechy rynkowej
1.	Lokalizacja ogólna	korzystna	Kryterium stanowi ocena atrakcyjności położenia nieruchomości pod względem charakteru i intensywności otaczającej zabudowy, w szczególności udziału zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w najbliższym sąsiedztwie, a także bliskości głównych arterii komunikacyjnych gminy i powiatu oraz dogodności połączeń z lokalnym i ponadlokalnym układem drogowym.
		niekorzystna	
2.	Możliwości zagospodarowania	korzystna	Działki o dosyć regularnym kształcie i płaskim ukształtowaniu terenu. Brak czynników utrudniających optymalne wykorzystanie nieruchomości
		średnio korzystne	Działki o średnich możliwościach optymalnego wykorzystania terenu, działki nieuporządkowane, które wymagają nakładów, zakrzewione, kształt działki nieregularny.
		niekorzystne	Działki o utrudnionych możliwościach optymalnego wykorzystania terenu, działki nieuporządkowane, które wymagają nakładów, w dużym stopniu zadrzewione, zakrzewione lub o mniej regularnym lub wydłużonym kształcie.

3.	Klasyfikacja użytków	korzystne	Nieruchomości, w których dominują grunty orne klas bonitacyjnych IVa i IVb, charakteryzujące się stosunkowo dobrą przydatnością rolniczą, możliwością prowadzenia upraw polowych oraz względnie szerokim zakresem użytkowania rolniczego.
		średnio korzystne	Nieruchomości, w których dominują trwałe użytki zielone, w szczególności łąki klasy IV (ŁIV), wykorzystywane głównie do produkcji paszowej, koszenia traw lub ekstensywnego użytkowania rolniczego. Grunty te cechują się mniejszą uniwersalnością wykorzystania w porównaniu z gruntami ornymi, a ich przydatność może być uzależniona od warunków wodno-gruntowych.
		niekorzystne	Nieruchomości, w których dominują pastwiska, grunty zadrzewione i zakrzewione (Lz) oraz nieużytki (N), charakteryzujące się ograniczoną przydatnością do intensywnego użytkowania rolniczego. Wykorzystanie takich gruntów może być utrudnione ze względu na występowanie roślinności drzewiastej i krzewiastej, nadmierne uwilgotnienie, niską jakość podłoża lub konieczność przeprowadzenia dodatkowych prac przystosowawczych.
4.	Powierzchnia działki	korzystna	Mniejsze niż 4000 m^2
		niekorzystna	Od 4000 m^2 wzwyż

Wagi cech rynkowych odniesiono do założenia, że wartość rynkowa nieruchomości $\mathbf{W_x}$ znajdzie się pomiędzy $\mathbf{C_{min}}$ a $\mathbf{C_{max}}$. W zbiorze transakcji dotyczących podobnych nieruchomości określono:

$$\mathbf{C_{max} = 23{,}79\ zł/m^2;\ C_{min} = 10{,}63\ zł/m^2}$$

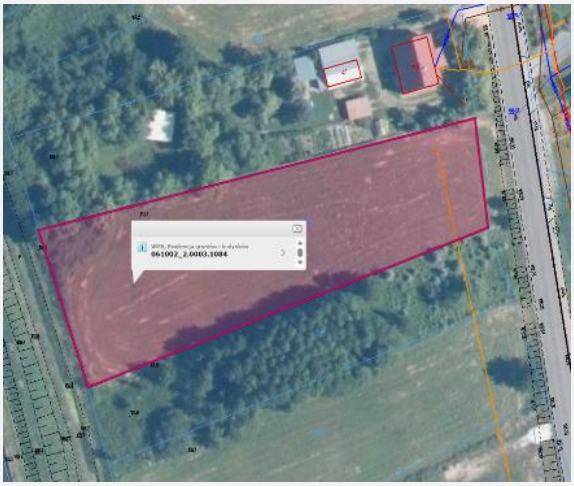
$$\mathbf{\Delta C = 23{,}79\ zł/m^2 - 10{,}63\ zł/m^2 = 13{,}16\ zł/m^2}$$

Wagi cech rynkowych jako mierniki wpływu tych cech na ceny i wartość rynkową działki gruntu określono w drodze badania rynku.

Tabela 5

L.p.	CECHA RYNKOWA	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł/m^2]
1	Lokalizacja ogólna	25	3,29
2	Możliwości zagospodarowania	30	3,95
3	Klasyfikacja użytków	35	4,61
4	Powierzchnia działki	10	1,32
	Razem	**100**	**13,16**

Za podstawę określenia wartości rynkowej nieruchomości, przyjęto transakcje dotyczące nieruchomości o podobnych cechach w obrocie w obrocie wtórny, stanowiących własność. Do porównania wzięto trzy transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych z przyjętego rynku lokalnego, najbardziej podobne do przedmiotu wyceny pod względem analizowanych cech mających wpływ na wartość. Poszczególne nieruchomości oznaczono odpowiednio: A, B, C.



Nieruchomość A

Lokalizacja	**Dratów**
Numer działek	**1084 obręb 0003**
Powierzchnia	**2900**
Data transakcji	**2026-04-08**
Cena transakcyjna	**69 000 zł**
Cena 1m^2	**23,79 zł/m^2**
Oznaczenie konturu	**ŁIV, Br/ŁIV**
Cechy nieruchomości	**Jest mpzp, tereny łąk, pastwisk oraz nieużytków**



Nieruchomość B

Lokalizacja	**Rogóźno**
Numer działek	**673/1obręb 0014**
Powierzchnia	**5000**
Data transakcji	**2025-01-24**
Cena transakcyjna	**93 000 zł**
Cena 1m^2	**18,60 zł/m^2**
Oznaczenie konturu	**ŁIV, W/ŁIV, Lz**
Cechy nieruchomości	**Jest mpzp, tereny łąk, pastwisk oraz nieużytków**



Nieruchomość C

Lokalizacja	**Rozkopaczew**
Numer działek	**1845 obręb 0009**
Powierzchnia	**5354**
Data transakcji	**2026-02-25**
Cena transakcyjna	**56 911 zł**
Cena 1m^2	**10,63 zł/m^2**
Oznaczenie konturu	**RIVb**
Cechy nieruchomości	**Brak mpzp, brak planu ogólnego, projekt planu ogólnego – SO - obszar wyłączony z zabudowy miejskiej i mieszkaniowej**

9.2. Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej stanowiącej dz. ew. nr 242 w stanie na dzień wyceny

Tabela poniżej przedstawia określenie wartości rynkowej prawa własności dz. ew. nr 242 w stanie na dzień wyceny:

Tabela 6

RODZAJ CECH RYNKO-WYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		A	B	C
Adres nieruchomości	**Ludwin dz. ew. 242**	**Dratów**	**Rogóźno**	**Rozkopaczew**
Data transakcji		2026-04-08	2025-01-24	2026-02-25
Powierzchnia działki [m2]	**5200,00**	2900	5000	5354
Skorygowana cena 1 m2 [zł]		23,79	18,60	10,63
Lokalizacja ogólna	**niekorzystna**	**korzystna**	**niekorzystna**	**niekorzystna**
		-3,29 zł	0,00 zł	0,00 zł
Możliwości zagospodaro-wania	**średnio korzystne**	**korzystne**	**niekorzystne**	**korzystne**
		-1,97 zł	1,97 zł	-1,97 zł
Klasyfikacja użytków	**korzystna**	**średnio korzystne**	**średnio korzystne**	**korzystna**
		2,30 zł	2,30 zł	0,00 zł
Powierzchnia działki	**niekorzystna**	**korzystna**	**niekorzystna**	**niekorzystna**
		-1,32 zł	0,00 zł	0,00 zł
SUMA POPRAWEK [zł]		**-4,28 zł**	**4,28 zł**	**-1,97 zł**
CENA 1 m^2 SKORYG. [zł]		19,51 zł	22,88 zł	8,66 zł
CENA ŚREDNIA 1 m^2 gruntu		**17,02**		

Określenie wartości rynkowej prawa własności dz. ew. nr 242 w stanie na dzień wyceny:

$$WG = W_{1m} \times P$$

$$WG = 17{,}02 \text{ zł/m}^2 \times 5200{,}00 \text{ m}^2$$

$$W_G = 88\,483{,}39 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa prawa własności dz. ew. nr 242 w stanie na dzień wyceny wynosi (po zaokrągleniu): 88 000 zł
Słownie: osiemdziesiąt osiem tysięcy złotych

9.3. Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej stanowiącej dz. ew. nr 113 w stanie na dzień wyceny

Tabela poniżej przedstawia określenie wartości rynkowej prawa własności dz. ew. nr 113 w stanie na dzień wyceny:

Tabela 7

RODZAJ CECH RYNKO-WYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		A	B	C
Adres nieruchomości	Ludwin dz. ew. 113	Dratów	Rogóźno	Rozkopaczew
Data transakcji		2026-04-08	2025-01-24	2026-02-25
Powierzchnia działki [m2]	5900,00	2900	5000	5354
Skorygowana cena 1 m2 [zł]		23,79	18,60	10,63
Lokalizacja ogólna	niekorzystna	korzystna	niekorzystna	niekorzystna
		-3,29 zł	0,00 zł	0,00 zł
Możliwości zagospodaro-wania	średnio korzystne	korzystne	niekorzystne	korzystne
		-1,97 zł	1,97 zł	-1,97 zł
Klasyfikacja użytków	niekorzystna	średnio korzystne	średnio korzystne	korzystna
		-2,30 zł	-2,30 zł	-4,61 zł
Powierzchnia działki	niekorzystna	korzystna	niekorzystna	niekorzystna
		-1,32 zł	0,00 zł	0,00 zł
SUMA POPRAWEK [zł]		-8,89 zł	-0,33 zł	-6,58 zł
CENA 1 m2 SKORYG. [zł]		14,91 zł	18,27 zł	4,05 zł
CENA ŚREDNIA 1 m^2 gruntu		**12,41**		

Określenie wartości rynkowej prawa własności dz. ew. nr 113 w stanie na dzień wyceny:

$$WG = W_{1m} \times P$$

$$WG = 12{,}41 \text{ zł/m}^2 \times 5900{,}00 \text{ m}^2$$

$$W_G = 73\,211{,}87 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa prawa własności dz. ew. nr 113 w stanie na dzień wyceny wynosi (po zaokrągleniu): 73 000 zł
Słownie: siedemdziesiąt trzy tysiące złotych

9.4. Łączna wartość rynkowa nieruchomości gruntowych stanowiących dz. ew. nr 242 oraz 113 w stanie na dzień wyceny

Łączną wartość rynkową nieruchomości określono jako sumę wartości rynkowych poszczególnych działek ewidencyjnych nr 242 i 113, oszacowanych odrębnie z uwzględnieniem ich indywidualnych cech i uwarunkowań rynkowych.

$$W_N=W_{242} + W_{113}$$

W_N= 88 483,39 zł + 73 211,87 zł

W_N= 161 694,87 zł

Wartość rynkowa prawa własności dz. ew. nr 113 oraz dz. ew. 242 w stanie na dzień wyceny wynosi (po zaokrągleniu): 162 000 zł
Słownie: sto sześćdziesiąt dwa tysiące złotych

10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM

Oszacowana wartość jest wartością rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania. W procesie wyceny uwzględniono wszystkie cechy nieruchomości: lokalizację ogólną, klasyfikację użytków, możliwości zagospodarowania oraz powierzchnię działki.

W wyniku analizy transakcji kupna-sprzedaży praw własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych zlokalizowanych na badanym obszarze stwierdzona, że określone wartości rynkowe w odniesieniu do 1 m^2 gruntu zawiera się w przedziale cen jednostkowych zarejestrowanych na rynku.

Określono wartość rynkową:

- prawa własności gruntu stanowiącego działkę ew. nr 242 na poziomie **88 000 zł.**
- prawa własności gruntu stanowiącego działkę ew. nr 113 na poziomie **73 000 zł.**
- prawa własności gruntu stanowiącego działkę ew. nr 242 oraz 113 na poziomie **162 000 zł.**

Określone wartości w opracowaniu nie uwzględniają podatków oraz opłat - są wartościami netto.

Do określenia wartości rynkowej nieruchomości przeanalizowano rynek lokalny gminy Ludwin oraz rynki równoległe, biorąc pod uwagę rynek podobnych nieruchomości gruntowych niezabudowanych. Okres badania cen transakcyjnych od 2025 roku do dnia wyceny.

11. KLAUZULE I OGRANICZENIA

- 11.1. Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa w granicach zakreślonych stanem faktycznym i prawnym szacowanej nieruchomości oraz stanem rynku nieruchomości w dacie wyceny.
- 11.2. Określenia wartości rynkowej nieruchomości dokonano wg stanu i w poziomie cen aktualnym na dzień wyceny.
- 11.3 Określona wartość nie uwzględnia podatków i opłat oraz obciążenia hipoteką.
- 11.4. Operat sporządzono wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2. Za wykorzystanie operatu do innych celów, jak również przez osoby trzecie autor nie ponosi odpowiedzialności.
- 11.6. Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za zmianę przeznaczenia nieruchomości wynikającą ze zmiany koncepcji wykorzystania jej przez właściciela lub z uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego i jego przyszłych zapisów.
- 11.7. Operat nie może być publikowany w całości ani w części bez zgody autora.
- 11.8. Założono, że rzeczoznawcy udostępniono wszelkie dostępne dokumenty mogące mieć wpływ na ustalenie wartości nieruchomości.

12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA

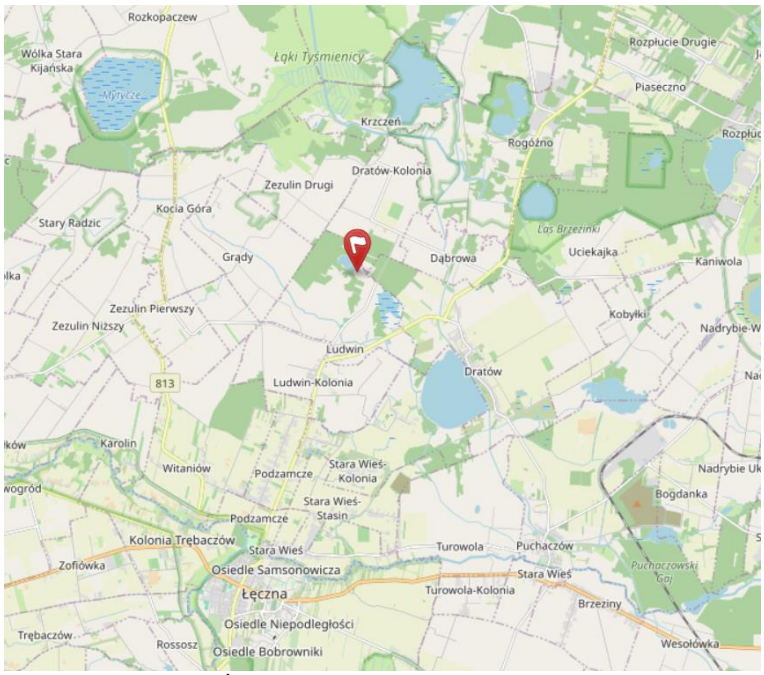
13. ZAŁĄCZNIKI

- 13.1. Mapa lokalizacyjna
- 13.2. Dokumentacja fotograficzna
- 13.3. Protokół z badania ksiąg wieczystych
- 13.4. Kopie dokumentów
- 13.5. Polisa OC

Załącznik 13.1. Mapa lokalizacyjna nieruchomości

Lokalizacja przedmiotu wyceny

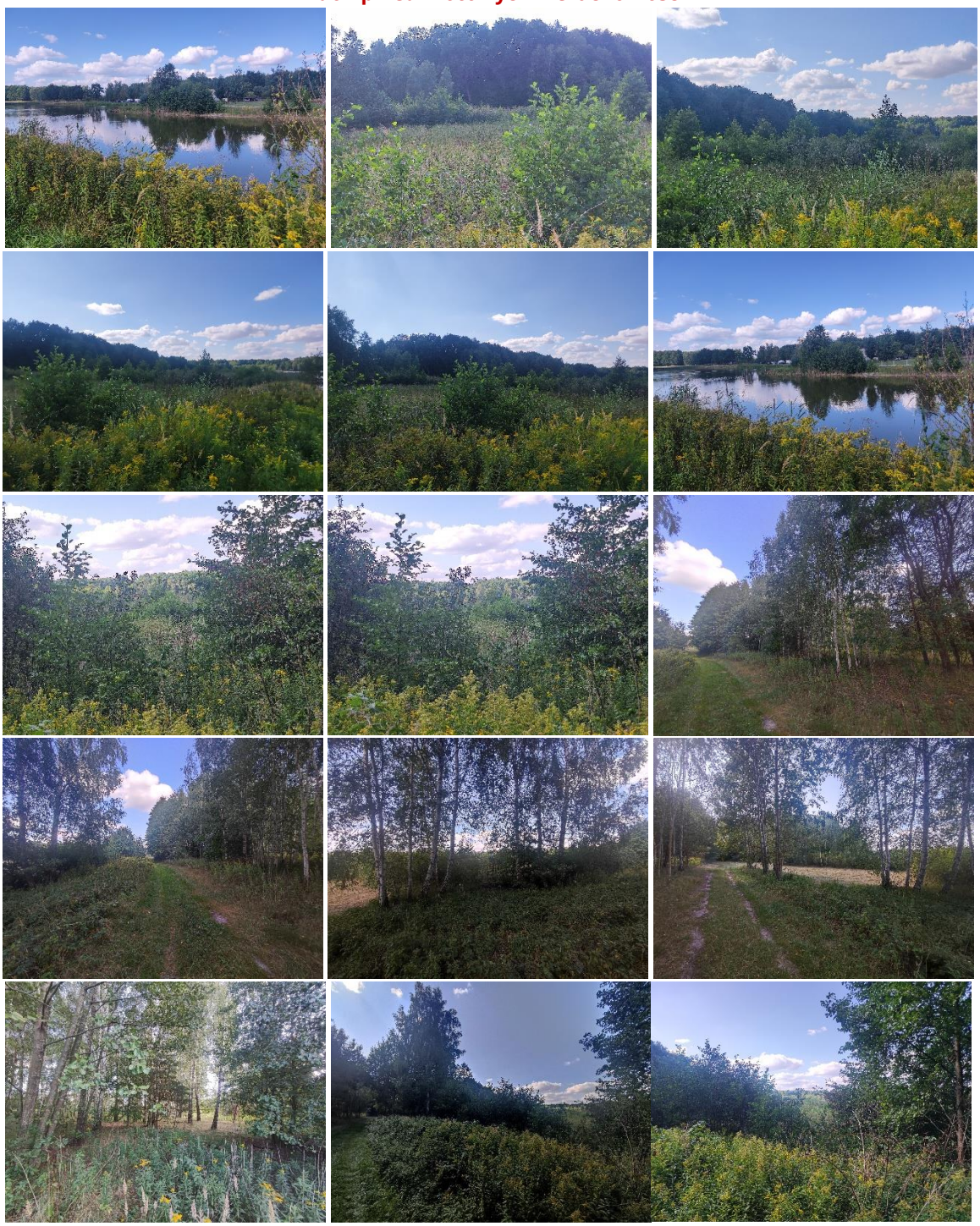




Źródło: www.openstreetmap.org

Załącznik 13.2. Dokumentacja fotograficzna

Widok przedmiotowych nieruchomości





Widok otoczenia i sąsiedztwa





Załącznik 13.3. Protokół z badania Ksiąg Wieczystych

- Dla przedmiotowej nieruchomości założona jest księga wieczysta nr **LU1I/00283110/9** prowadzona przez Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z Siedzibą w Świdniku, V Wydział Ksiąg Wieczystych - LU1S.

***Księga Wieczysta nr* LU1I/00283110/9**	
(z dnia 09.10.2026 r., godz. 10:00 na podstawie systemu elektronicznego: https://przegladarka-kw.ms.gov.pl/)	
Typ księgi	nieruchomość gruntowa
Dział I – „Oznaczenie nieruchomości"	
Położenie	LUBELSKIE, ŁĘCZYŃSKI, LUDWIN, LUDWIN
Działka ewidencyjna	
Lp.1.	
Numer działki	**242**
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE
Przyłączenie	LU1I / 00141592 / 4, 0,5200 HA
Obszar całej nieruchomości	**0,5200 HA**
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ	
	Brak wpisów
Dział II – „Własność"	
Właściciele	
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	1 /1
Osoba fizyczna *(Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)*	**GRZEGORZ MARIAN KOWALA**
Dział III – „Prawa, roszczenia i ograniczenia"	
Brak wpisów	
Dział IV – „Hipoteka"	
Brak wpisów	

- Dla przedmiotowej nieruchomości założona jest księga wieczysta nr **LU1I/00140659/5** prowadzona przez Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z Siedzibą w Świdniku, V Wydział Ksiąg Wieczystych - LU1S.

***Księga Wieczysta nr* LU1I/00140659/5**	
(z dnia 09.10.2026 r., godz. 10:00 na podstawie systemu elektronicznego: https://przegladarka-kw.ms.gov.pl/)	
Typ księgi	nieruchomość gruntowa
Dział I – „Oznaczenie nieruchomości"	
Położenie	LUDWIN, LUDWIN
Działka ewidencyjna	
Lp.1.	
Numer działki	**113**
Przyłączenie	/ 00028809 / , 0,5900 HA
Obszar całej nieruchomości	**0,5900 HA**
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ	
	Brak wpisów
Dział II – „Własność"	
Właściciele	
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	1 /1
Osoba fizyczna *(Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)*	**GRZEGORZ MARIAN KOWALA**
Dział III – „Prawa, roszczenia i ograniczenia"	

Brak wpisów
Dział IV – „Hipoteka”
Brak wpisów

Załącznik 13.4. Kopie dokumentów

STAROSTWO POWIATOWE
w Łęcznej
Aleja Jana Pawła II 95A
21-010 Łęczna

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : GK.6621. 264.9.2026
(oznaczenie kancelaryjne)

Województwo : **lubelskie**
Powiat : **łęczyński**
Jednostka ewidencyjna : **061002_2 Ludwin**
Obręb : **0011 LUDWIN**

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 24.08.2026

Jednostka rejestrowa : **G.471**

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	GRZEGORZ MARIAN KOWALA Rodzice:STANISŁAW,ZOFIA Pesel: 52112204917 UCHAŃKA 61; 22-145 gm. DUBIENKA;	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
113		grunty zadrzewione i zakrzewione	Lz	0,12	0,59	AN 1116/2025
		nieużytki	N	0,36		LU1I/00140659/5
		pastwiska trwałe	PsVI	0,11		
Id działki: **061002_2.0011.113**						

Razem powierzchnia działek : 0,59 ha

Słownie : pięćdziesiąt dziewięć ar.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 24.08.2026

Sporządził : Adrian Gregorowicz

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

z up. Starosty

24.08.2026 .....
inż. Adrian Gregorowicz
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

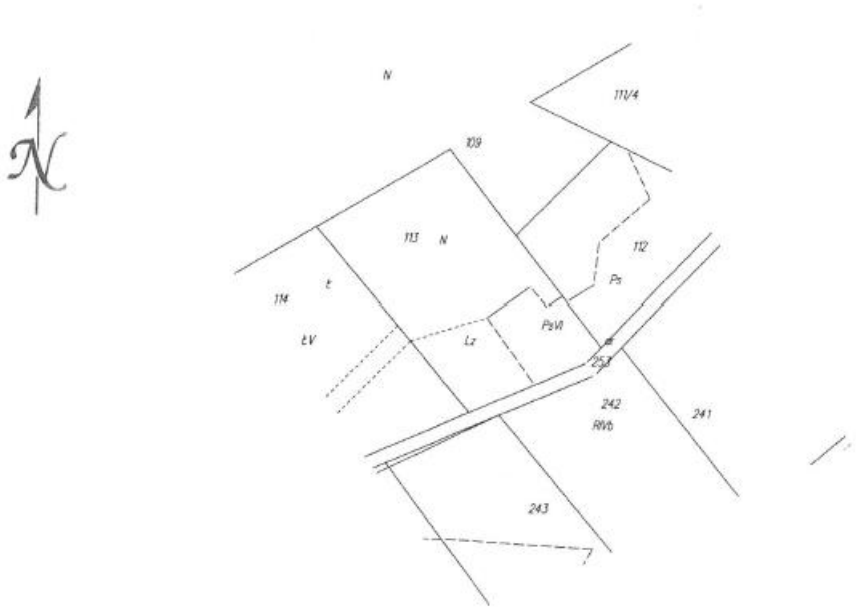
Strona: 1

STAROSTWO POWIATOWE
w Łęcznej
Aleja Jana Pawła II 95A
21-010 Łęczna
GK.6621. 2649.2026
GK.6621. (oznaczenie kancelaryjne)

Województwo: **lubelskie**
Powiat: **łęczyński**
Jednostka ewidencyjna: **061002_2 Ludwin**
Obręb ewidencyjny: **11 - Ludwin**

WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ

Skala 1:2000



Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

z up. Starosty
Inż. Adrian Gregorowicz
Inspektor ds. ewidencji gruntów
Łęczna, dn. 24.08.2026 r.

Niniejszy wyrys został sporządzony przez Adriana Gregorowicza pracownika Starostwa Powiatowego w Łęcznej

STAROSTWO POWIATOWE
w Łęcznej
Aleja Jana Pawła II 95A
21-010 Łęczna

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo : **lubelskie**
Powiat : **łęczyński**
Jednostka ewidencyjna : **061002_2 Ludwin**
Obręb : **0011 LUDWIN**

Nr kancelaryjny : GK.6621.2648.2026
(oznaczenie kancelaryjne)

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 24.08.2026

Jednostka rejestrowa : **G.2**

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	GRZEGORZ MARIAN KOWALA Rodzice:STANISŁAW,ZOFIA Pesel: 52112204917 UCHAŃKA 61; 22-145 gm. DUBIENKA;	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
242		grunty orne	RIVb	0,52	0,52	AN 1116/2025 LU1I/00283110/9
Id działki: **061002_2.0011.242**						

Razem powierzchnia działek : 0,52 ha

Słownie : pięćdziesiąt dwa ar.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 24.08.2026

Sporządził : Adrian Gregorowicz

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Z up. Starosty

Inż. Adrian Gregorowicz

24.08.2026 ..... Inspektor ds. ewidencji gruntów

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Strona: 1

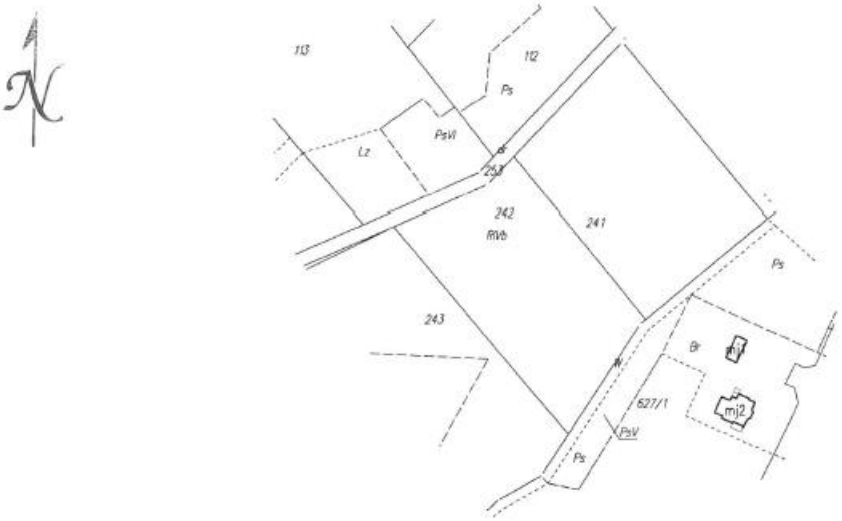
STAROSTWO POWIATOWE
w Łęcznej
Aleja Jana Pawła II 95A
21-010 Łęczna

GK.6621. 248.2026

Województwo: **lubelskie**
Powiat: **łęczyński**
Jednostka ewidencyjna: **061002_2 Ludwin**
Obręb ewidencyjny: **11 - Ludwin**

WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ

Skala 1:2000



Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

z up. Starosty
inż. Adrian Gregorowicz
Inspektor ds. ewidencji gruntów

Niniejszy wyrys został sporządzony przez Adriana Gregorowicza pracownika Starostwa Powiatowego w Łęcznej

Łęczna, dn. 24.08.2026 r.

Załącznik 13.5. Polisa OC

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
Numer polisy 1028404026

1 **Okres ubezpieczenia: od 20.02.2026 r. do 19.02.2027 r.**

2 **Ubezpieczający: ESTIM CONSULTING SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**
Adres siedziby: HERY 72, 01-497 WARSZAWA
E-mail: SEKRETARIAT@ESTIM.PL
Telefon: +48228646177
REGON: 015721162

3 **Ubezpieczony: BEATA JARZĄBEK**
Adres zamieszkania: TOPOLOWA 28A, 03-138 WARSZAWA
E-mail: JARZABEKBEATA1@GMAIL.COM
Telefon: 606785524
PESEL: 76051814309

4 **Zakres ubezpieczenia obowiązkowego**

	Suma gwarancyjna	
	Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	25 000 EUR	25 000 EUR

Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.

5 **Składka łączna: 130,16 PLN**

	Jednorazowo
Kwota w PLN	130,16
Termin płatności	19.02.2026

6 **Numer rachunku bankowego do zapłaty składki**
44 1240 6960 3014 0110 1357 6921
W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1028404026

7 **Warunki ubezpieczenia**
1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:
1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805).
2) Ustawę z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.

8 **Oświadczenia**
1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.

9 **Postanowienia dodatkowe lub odmienne**
Postanowienia dodatkowe do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego.
1. Reklamacje, skargi lub zażalenia składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
1) na piśmie – osobiście albo wysłane przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład przez na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji) albo nadane w placówce podmiotu zajmującego się doręczaniem korespondencji na terenie Unii Europejskiej;
2) na piśmie – na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA: AE:PL-87870-55655-FHEPV-22, wpisany do bazy adresów elektronicznych, o której mowa w ustawie o doręczeniach elektronicznych;
3) w formie ustnej – telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1;
4) w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
5. Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła:
1) w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta;
2) w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.
6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tą reklamację.
7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.
9. PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
12. Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
13. PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

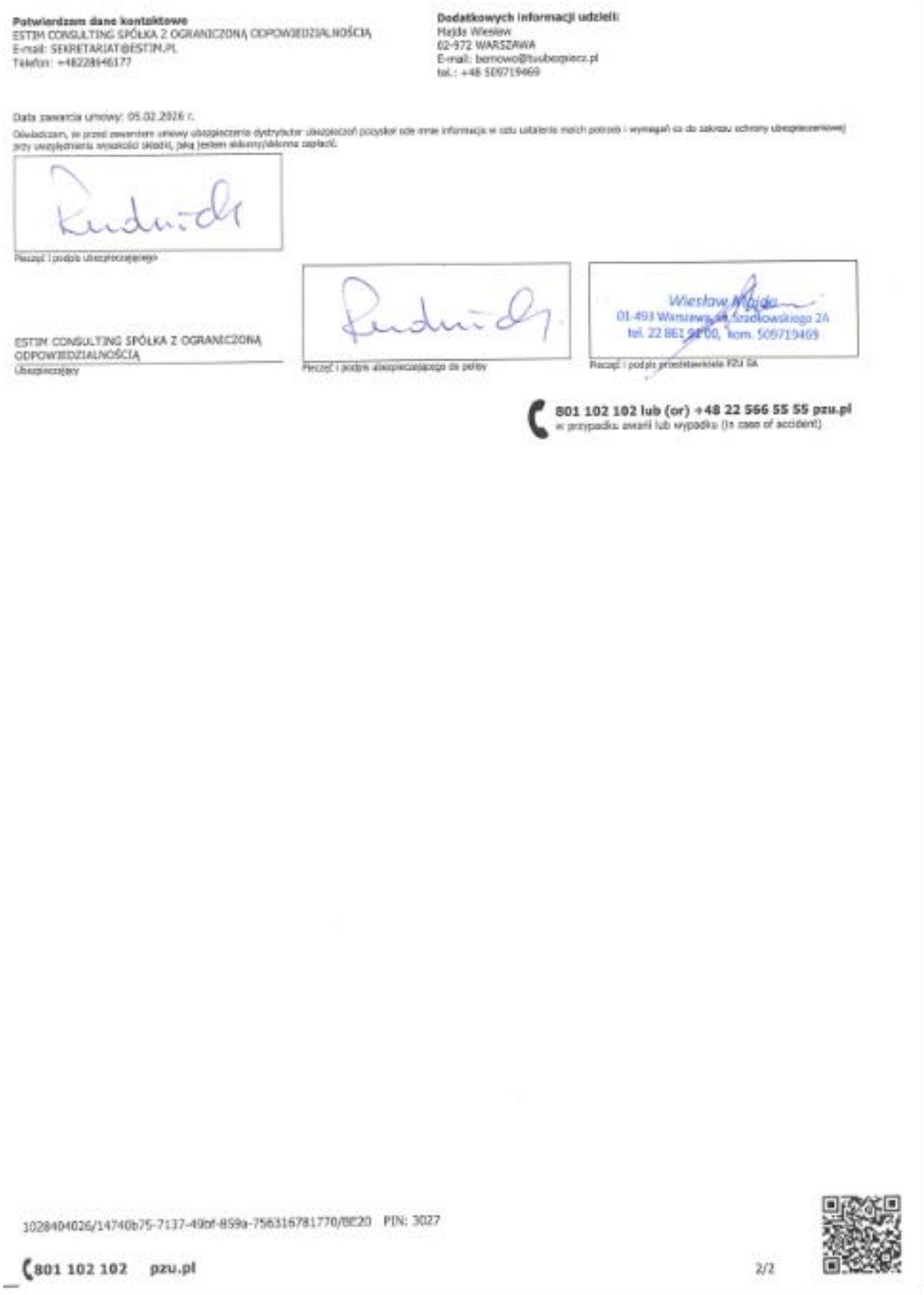
Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisą

1. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest dołączyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być dołączone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.
2. Z zachowaniem pozostałych, niezmienionych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanowiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

1028404026/14740b75-7137-49bf-859a-756316781770/BE20 PSN: 3027

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 80 352 300 zł wpłacony w całości, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora) DSPOCZA/24F11_01/20260205.1244/proddppu01-404395523.3/P1LD/14740b75-7137-49bf-859a-756316781770

1/2



Potwierdzam dane kontaktowe
ESTIM CONSULTING SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
E-mail: SEKRETARIAT@ESTIM.PL
Telefon: +48228646177

Dodatkowych informacji udzieli:
Hajda Wiesław
02-972 WARSZAWA
E-mail: bernowo@tuubezpiecz.pl
tel.: +48 509719469

Data zawarcia umowy: 05.02.2026 r.

Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia dystrybutor ubezpieczeń poczynił ode mnie informacje w celu ustalenia moich potrzeb i wymagań co do zakresu ochrony ubezpieczeniowej przy uwzględnieniu wysokości składki, jaką jestem skłonny/skłonna zapłacić.

Podpis ubezpieczającego

ESTIM CONSULTING SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
Ubezpieczający

Podpis ubezpieczającego do polisy

Wiesław Hajda
01-493 Warszawa, ul. Stadkowskiego 2A
tel. 22 861 98 00, kom. 509719469

Podpis przedstawiciela PZU SA

801 102 102 lub (or) +48 22 566 55 55 pzu.pl
w przypadku awarii lub wypadku (in case of accident)

1028404026/14740b75-7137-49bf-859a-756316781770/BE20 PIN: 3027

801 102 102 pzu.pl

2/2