



---

**Operat szacunkowy wartości rynkowej  
nieruchomości gruntowej zabudowanej**

---

**Rogalin ul. Górna 12 gm. Horodło  
dz. nr ew. 106**

---

W zakres wyceny wchodzi aktualnej określenie wartości rynkowej:

- ✚ udział w wysokości 1/3 w prawie własności gruntu tj. geodezyjnie wyodrębnionej działki gruntu o numerze ewidencyjnym 106 o powierzchni 0.09 ha położonej w obrębie ewidencyjnym 0097 – Rogalin
- ✚ udział w wysokości 1/3 w prawie własności części składowych gruntu w postaci budynku mieszkalnego jednorodzinno wraz z infrastrukturą towarzyszącą



**Sporządziła:**  
**Karolina Anna Tańska**  
**Biegły Sądowy przy Sądzie Okręgowym w Zamościu**  
**w zakresie wyceny nieruchomości**  
**Rzeczoznawca Majątkowy Nr upr. MliR 6097**  
**22-400 Zamość, ul. Kamienna 20**

Zamość, dnia 24 marca 2026 r.

---

<b>WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO</b>	
<b>Opis i określenie przedmiotu wyceny</b>	<p>Przedmiotem wyceny jest zabudowana nieruchomość gruntowa położona w msc. Rogalin, gmina wiejska Horodło, powiat hrubieszowski, województwo lubelskie. Szacowana nieruchomość obejmuje działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym 106 w obrębie ewidencyjnym 0097 Rogalin o powierzchni 0.0900 ha zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie wolnostojącej pod numerem adresowym: Rogalin, ul. Górna 12. Budynek mieszkalny wzniesiony w technologii tradycyjnej murowanej; parterowy ze strychem w nieużytkowym poddaszu, podpiwniczony o powierzchni zabudowy ca 142.00 m<sup>2</sup>. W dacie wizji lokalnej przeprowadzonej w dniu 9 marca 2026 r. budynek mieszkalny użytkowany zgodnie z przeznaczeniem okazjonalnie.</p> <p>Dla szacowanej nieruchomości Sąd Rejonowy w Hrubieszowie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi <b>księgę wieczystą nr ZA1H/00038876/7</b>.</p>
<b>Cel wyceny</b>	<p>Określenie wartości rynkowej udziału w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, dla której Sąd Rejonowy w Hrubieszowie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą Nr ZA1H/00038876/7, według jej stanu na dzień wizji lokalnej dla celów postępowania upadłościowego (udział w prawie własności nieruchomości stanowi skład masy upadłości Sławomira Sałęga).</p>
<b>Oszacowana wartość rynkowa</b>	<p><b>Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/3 w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym wraz z infrastrukturą towarzyszącą według stanu na dzień wizji lokalnej wynosi:</b></p> <p><b>118 000 zł</b></p> <p><b>słownie: sto osiemnaście tysięcy złotych</b></p> <p><b>Wartość w warunkach wymuszonej sprzedaży przedmiotowego udziału w nieruchomości gruntowej wynosi:</b></p> <p><b>85 940 zł</b></p> <p><b>słownie: osiemdziesiąt pięć tysięcy dziewięćset czterdzieści złotych</b></p>
<b>Data sporządzenia</b>	24 marca 2026 r.
<b>Opracowała</b>	

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	str. 2
SPIS TREŚCI	str. 3
<b>1. Określenie przedmiotu i zakres wyceny</b>	<b>str. 4</b>
1.1. Przedmiot wyceny	str. 4
1.2. Zakres wyceny	str. 4
<b>2. Określenie celu wyceny</b>	<b>str. 4</b>
2.1. Cel wyceny	str. 4
<b>3. Określenie podstaw opracowania operatu szacunkowego</b>	<b>str. 4</b>
3.1. Podstawa formalna	str. 4
3.2. Podstawy prawne	str. 4
3.3. Podstawy metodologiczne	str. 5
3.4. Źródła danych merytorycznych	str. 5
<b>4. Określenie dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości</b>	<b>str. 5</b>
<b>5. Określenie stanu nieruchomości</b>	<b>str. 6</b>
5.1. Stan otoczenia nieruchomości i lokalizacja	str. 6
5.2. Stan prawny nieruchomości	str. 8
5.3. Ewidencja gruntów	str. 9
5.4. Dostęp do drogi publicznej	str. 9
5.5. Opis działki	str. 10
5.6. Opis techniczno – użytkowy budynku mieszkalnego	str. 10
5.7. Przeznaczenie w planie miejscowym	str. 11
<b>6. Określenie sposobu wyceny</b>	<b>str. 12</b>
6.1. Rodzaj określanej wartości	str. 12
6.1.1. Wartość rynkowa	str. 12
6.2. Wybór podejście, metody i techniki	str. 12
6.4. Charakterystyka metody korygowania ceny średniej	str. 13
<b>7. Analiza i charakterystyka rynku</b>	<b>str. 15</b>
7.1. Charakterystyka rynku	str. 15
7.2. Wybór cech rynkowych	str. 20
<b>8. Określenie wartości szacowanej nieruchomości</b>	<b>str. 20</b>
8.1. Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej	str. 20
8.2. Określenie wartości w warunkach wymuszonej sprzedaży	str. 22
<b>9. Wyniki końcowe wyceny</b>	<b>str. 24</b>
<b>10. Klauzule i ustalenia dodatkowe</b>	<b>str. 25</b>

## 1. Określenie przedmiotu i zakres wyceny

### 1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest zabudowana nieruchomość gruntowa położona w msc. Rogalin, gmina wiejska Horodło, powiat hrubieszowski, województwo lubelskie. Szacowana nieruchomość obejmuje działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym 106 w obrębie ewidencyjnym 0097 Rogalin o powierzchni 0.0900 ha zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej pod numerem adresowym: Rogalin, ul. Górna 12. Budynek mieszkalny wzniesiony w technologii tradycyjnej murowanej; parterowy ze strychem w nieużytkowym poddaszu, podpiwniczony o powierzchni zabudowy ca 142.00 m<sup>2</sup>. W dacie wizji lokalnej przeprowadzonej w dniu 9 marca 2026 r. budynek mieszkalny użytkowany zgodnie z przeznaczeniem okazjonalnie.

Dla szacowanej nieruchomości Sąd Rejonowy w Hrubieszowie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi **księgę wieczystą nr ZA1H/00038876/7**.

### 1.2. Zakres wyceny

W zakres wyceny wchodzi aktualnej określenie wartości rynkowej:

- ✚ udział w wysokości 1/3 w prawie własności gruntu tj. geodezyjnie wyodrębnionej działki gruntu o numerze ewidencyjnym 106 o powierzchni 0.09 ha położonej w obrębie ewidencyjnym 0097 – Rogalin
- ✚ udział w wysokości 1/3 w prawie własności części składowych gruntu w postaci budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

## 2. Określenie celu wyceny

### 2.1. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej udziału w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, dla której Sąd Rejonowy w Hrubieszowie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą Nr ZA1H/00038876/7, według jej stanu na dzień wizji lokalnej dla celów postępowania upadłościowego (udział w prawie własności nieruchomości stanowi skład masy upadłości Sławomira Sałęga).

## 3. Określenie podstaw opracowania operatu szacunkowego

### 3.1. Podstawa formalna

Zlecenie wyznaczonego przez sąd syndyka w osobie Tomasza Szadkowskiego (licencja doradcy restrukturyzacyjnego nr 1263) zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy w Warszawie XIX Wydział Gospodarczy sygn. akt WA2M/GU/354/2026 z 16 lutego 2026 r.

### 3.2. Podstawy prawne

- ✚ Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. prawo upadłościowe (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1520)
- ✚ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 – tekst jednolity)
- ✚ Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z dnia 8 września 2023 r. poz. 1832)
- ✚ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny – tekst jednolity Dz. U. 2025 poz. 1171

### 3.3. Podstawy metodologiczne

- ✚ Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKWZ), w szczególności (zgodnie z dawną numeracją) KSWP 0, KSWP 1, KSWP 3 – zgodnie z uchwałą Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych Nr 5/03/2012 z marca 2012 r. PKZW opracowane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych są zalecane do stosowania jako zasady dobrej praktyki zawodowej i dorobku środowiska; w dniu 14 grudnia 2021 r. Rada Krajowa Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych podjęła uchwałę zgodnie z którą zbiór standardów zawodowych opracowanych przez PFSRM otrzymał nazwę „Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych”, zastępując tym samym dotychczasową nazwę tj. „Powszechne Krajowe Zasady Wyceny”
- ✚ „Wycena nieruchomości. Zasady i procedury” R. Cymerman, A. Hopfer – Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, Wydanie III, Warszawa 2006 r.;
- ✚ „Wartość rynkowa nieruchomości” E. Kucharska-Stasiak – Wydawnictwo TWIGGER, Warszawa 2000 r.;
- ✚ „Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu porównawczym” M. Prystupa – Wydawnictwo REPLIKA i Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, Wydanie I, Zakrzewo 2014 r.

### 3.4. Źródła danych merytorycznych

- ✚ Oględziny nieruchomości i obmiar z natury wykonane w dniu 9 marca 2026 r.
- ✚ Badanie aktualnych zapisów w Księdze Wieczystej nr ZA1H/00038876/7 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Hrubieszowie, Wydział V Ksiąg Wieczystych poprzez system teleinformatyczny Elektroniczne Księgi Wieczyste – badanie treści księgi wieczystej w dniu 24 marca 2026 r.
- ✚ Informacja o działce poprzez ogólnodostępny portal <https://hrubieszow.geoportal2.pl/>
- ✚ System Informacji Przestrzennej Powiatu Hrubieszowskiego i Gminy Horodło
- ✚ Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Horodło
- ✚ Dane z serwisu internetowego [www.geoportal.gov.pl](http://www.geoportal.gov.pl) w zakresie danych przestrzennych wchodzących w skład państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego
- ✚ Informacje o aktualnych cenach rynkowych sprzedaży nieruchomości gruntowych uzyskane z rejestru aktów notarialnych prowadzonego przez Starostwo Powiatowe w Hrubieszowie
- ✚ Informacje o lokalnych rynkach nieruchomości uzyskane w biurach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami na terenie powiatu hrubieszowskiego
- ✚ Informacje uzyskane z literatury fachowej – w szczególności opracowań PFSRM

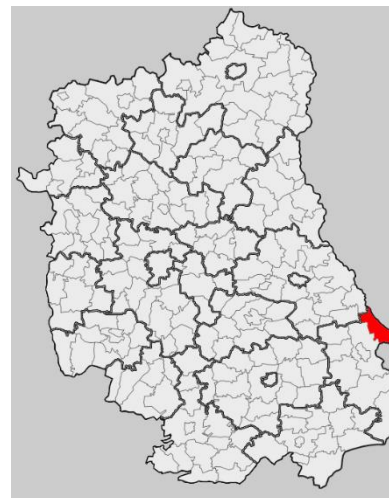
## 4. Określenie dat istotnych dla określenia wartości rynkowej:

- ✚ Data sporządzenia wyceny: **24 marca 2026 r.**
- ✚ Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: **24 marca 2026 r.**
- ✚ Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny: **9 marca 2026 r.**
- ✚ Data dokonania oględzin nieruchomości: **9 marca 2026 r.**

## 5. Określenie stanu nieruchomości gruntowej

### 5.1. Stan otoczenia nieruchomości i lokalizacja

Szacowana nieruchomość zlokalizowana jest w msc. Rogalin, gmina Horodło w powiecie hrubieszowskim – w sąsiedztwie granic państwa z przejściem granicznym z Ukrainą. Gmina Horodło jest najbardziej wysuniętą na wschód gminą w Polsce, leży pomiędzy ramionami rzeki Bug, na pograniczu dwóch historycznych krain - Polesia i Wołyń. Znajduje się ona na terenie powiatu hrubieszowskiego, w południowo-wschodniej części województwa lubelskiego. Siedzibą gminy jest Horodło – miejscowość o bogatej przeszłości historycznej. Do gminy prowadzą dwie główne drogi: wojewódzka biegnąca z Chełma do Zosina, a także krajowa z Zamościa do Zosina. Na długości około 40 km gmina Horodło graniczy z Ukrainą, granica ta jest jednocześnie granicą Unii Europejskiej. W Zosinie mostem na rzece Bug przekroczyć możemy granicę Polski i dostać się do przygranicznego Uściługa a dalej do Włodzimierza Wołyńskiego.



Szacowana nieruchomość usytuowana jest w pośredniej części wsi; bezpośrednio przy drodze powiatowej o nawierzchni asfaltowej – przy ulicy Górnej; w sąsiedztwie lekko rozproszonej zabudowy mieszkaniowej głównie zagrodowej oraz gruntów rolnych niezabudowanych stanowiących grunty orne i trwałe użytki zielone. Odległość od przejścia granicznego wynosi ca 5 km; odległość od miejscowości gminnej – ca 9 km; od miasta powiatowego – ca 22 km.

**Powiat hrubieszowski** to rejon należący do jednych z najpiękniejszych i najciekawszych miejsc położonych na wschodnim krańcu Polski w ramionach rzeki Huczwy i dopływu Bugu. Stąd już tylko krok na Ukrainę. Powiat jak i miasto leżą na terenie Nadbużańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

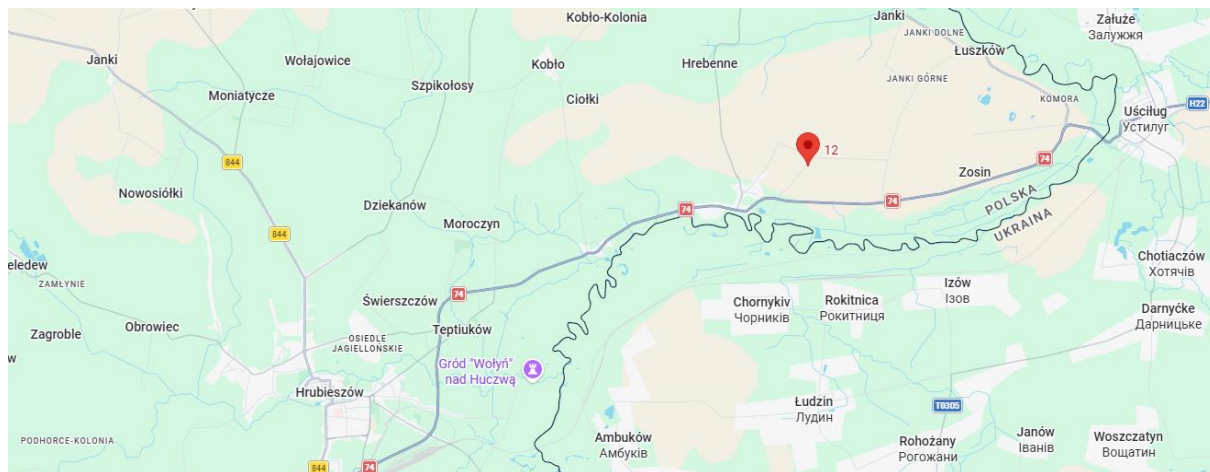
O atrakcyjności turystycznej decydują obszary chronione o nienaruszonym pięknie rezerwatów przyrody, obszaru chronionego krajobrazu, parków krajobrazowych, rezerwatów leśnych, faunistycznych, zespołów przyrodniczo-krajobrazowych, a także użytki ekologiczne. Brak przemysłu degradującego środowisko jest dodatkowym atutem, bowiem atmosfera jest w mniejszym stopniu zanieczyszczona. W czasach, kiedy świat poszukuje zdrowej, ekologicznej żywności taka enklawa ekologiczna jak Ziemia Hrubieszowska jest doskonałym miejscem do jej produkcji. Atrakcyjny obszar posiada wiele walorów i tradycji do celów turystycznych. Ma wyjątkowe warunki sprzyjające rozwojowi ośrodków wypoczynkowych, wędkarskich, a także jest doskonałą bazą dla uprawiania agroturystyki. Większość kwater agroturystycznych znajduje się na obszarach cennych pod względem przyrodniczym lub w ich pobliżu. Walorem przyrodniczym jest dolina Bugu, która jest jedną z nielicznych dolin rzecznych w Europie zachowaną w stanie naturalnym. Na niektórych odcinkach biegnie naturalnym korytem i meandruje starorzeczami wśród łąk. Amatorów mocnych wrażeń powiat zaprasza do uczestnictwa w corocznym spływie kajakowym tą rzeką. Celem organizowania spływu jest promocja walorów etnograficznych, kulturowych, krajoznawczych i turystycznych Kotliny Hrubieszowskiej. Podziwiać można tutaj urzekające pięknem krajobrazy, osobliwości przyrody. Tajemniczy Bug na całej swej długości kusi rybaków.

W czystych i rwących wodach rzeki żyje wiele gatunków ryb. Miłośników wypraw i przygód turystyki rowerowej i pieszej region zachęca do przebycia wytyczonych szlaków które biegną przez ciekawe i atrakcyjne miejsca powiatu. Wytrawni bądź też początkujący miłośnicy ornitologii mogą wybrać ścieżkę przyrodniczą obserwując liczne kolonie ptaków wodno-łąkowych. Bardzo często na tej tajemniczej ziemi prowadzone są badania archeologiczne nierzadko wieńczone sensacyjnymi odkryciami. Okolice Hrubieszowa leżą w obrębie dawnych Grodów Czerwieńskich. Stąd w okolicach miasta znajdują się liczne wczesnośredniowieczne cmentarzyska, kurhany i inne odkrycia archeologiczne. Szczególnym archeologicznym bogactwem są zabytki należące do grupy masłomeckiej. Odkryto tutaj cmentarzysko i osadę Gotów z II-IV w n.e.

## Nieruchomość gruntowa zabudowana – Rogalin ul. Górna 12 – dz. nr ew. 106

Znawcy architektury będą mieli okazję podziwiać ziemię hrubieszowską obfitującą w wiele ciekawych zakątków i atrakcji turystycznych ukrytych w wiekowych zabytkach kultury materialnej i duchowej. Zamieszkała od tysiącleci ziemia hrubieszowska ma przebogata historię, która pozostawiła po sobie wiele pamiątek. Zachowały się tutaj zabytkowe budowle. Kresowe położenie sprawiło, że katolickie kościoły sąsiadują tu z prawosławnymi cerkwiami, żydowskie macewy z unickimi nagrobkami. Zabytki świeckie w regionie reprezentują przede wszystkim pałace, parki, cmentarze, zespoły podworskie, klasztorne. Teren powiatu usiany jest licznymi zabytkami sakralnymi, wśród których znamienne dla krajobrazu hrubieszowskiego są cerkwie greckokatolickie, krzyże i przydrożne kapliczki drewniane. Niewątpliwym atutem powiatu jest jego przeszłość sięgająca 1254 roku jako osada położona wśród lasów.

### Lokalizacja ogólna nieruchomości



### Lokalizacja szczegółowa nieruchomości zabudowanej



*Widok na nieruchomość*



**5.2. Stan prawny nieruchomości**

Dla nieruchomości gruntowej stanowiącej przedmiot opracowania Wydział V Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Hrubieszowie prowadzi **Księgę Wieczystą o numerze ZA1H/00038876/7**. W poszczególnych działach **Księgi Wieczystej nr ZA1H/00038876/7** zapisano – według stanu z dnia 24 marca 2026 roku:

Tabela 1. Podstawowe dane zawarte w księdze wieczystej ZA1H/00038876/7

Nr księgi wieczystej	ZA1H/00038876/7
Położenie (dział I)	województwo: lubelskie powiat: hrubieszowski gmina: Horodło miejscowość: Rogalin numer działki: <b>106</b> identyfikator działki: <a href="#">060403 2.0097.106</a> obręb ewidencyjny: 0097, Rogalin sposób korzystania: Br – grunty rolne zabudowane obszar całej nieruchomości: 0.0900 ha
Spis praw	wolny od wpisów
Właściciel/e (dział II)	Anna Ludwika Sałęga c. Jana i Małgorzaty PESEL 60013112363 – w udziale 1/4; Beata Wasylczuk c. Andrzeja i Anny PESEL 85012108025 – w udziale 1/4; Cezary Sałęga s. Andrzeja i Anny PESEL 86031807078 – w udziale 1/4; <b>Sławomir Sałęga s. Andrzeja i Anny PESEL 83042708439 – w udziale 1/4</b> podstawa wpisu: akt poświadczenia dziedziczenia Rep A 37674/2024 z dnia 26 czerwca 2024 r.
Obciążenia – dział III	<b>OSTRZEŻENIE</b> treść wpisu: stan prawny nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej jest niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym. współwłaścicielami nieruchomości po Annie Sałęga są: Beata Wasylczuk, Cezary Sałęga, Sławomir Sałęga podstawa wpisu: zawiadomienie o zmianie właściciela nieruchomości z dnia 24 lipca 2025 r.
Wzmianka w dziale III	<b>DZ. KW. / ZA1H / 1260 / 26 / 1 - 2026-02-24, 10:46:30 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI</b>
Obciążenia – dział IV	<u>hipoteka przymusowa</u> do kwoty 4978.56 (cztery tysiące dziewięćset siedemdziesiąt osiem 56/100) zł; zabezpiecza wierzytelność: zaległości podatkowa wierzyciel hipoteczny: Naczelnik Urzędu Skarbowego w Hrubieszowie <u>hipoteka przymusowa</u> do kwoty 56637.18 (pięćdziesiąt sześć tysięcy sześćset trzydzieści siedem 18/100) zł; zabezpiecza wierzytelność: nieopłacone składki na FUS, FUZ, FPIFGSP za okres 05/2012-08/2013, koszty upomnień koszty egzekucyjne, odsetki za zwłokę wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Biłgoraju

	<i>hipoteka przymusowa do kwoty 4452.51 (cztery tysiące czterysta pięćdziesiąt dwa 51/100) zł; zabezpiecza wierzytelność: zaległość z tytułu składek na FUS, FUZ oraz FP i FGŚP za okres 09/2013-11/2013, odsetki za zwłokę wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Biłgoraju</i>
Wzmianka w dziale IV	REP.C. / USKA / 14946 / 24 - 2024-11-14, 12:30:41 REP.C. / USKA / 14945 / 24 - 2024-11-14, 12:30:25

### 5.3. Ewidencja gruntów

Zgodnie z danymi ewidencyjnymi prowadzonymi przez Starostwo Powiatowe w Hrubieszowie szacowana działka gruntu oznaczona numerem ewidencyjnym 106 o powierzchni 0.0900 ha położona w obrębie 0097 Rogalin, jednostka ewidencyjna Horodło, powiat hrubieszowski, województwo lubelskie stanowi Br – grunty rolne zabudowane. Dane ewidencyjne działki prezentują się następująco:

Województwo : LUBELSKIE  
Powiat : HRUBIESZOWSKI  
Jednostka ewidencyjna : HORODŁO  
Nazwa obrębu : ROGALIN  
Numer obrębu : 0097

### INFORMACJA O DZIAŁCE

Jednostka rejestrowa : G.111  
Grupa rejestrowa : 7 (Grunty osób fizycznych)

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
106 Id działki : 060403_2.0097.106		Oznaczenie	Pow.	0,0900
		Br-RII	0,0900	

*Biorąc pod uwagę powyższe należy stwierdzić zgodność między zapisami w ewidencji gruntów i zapisami w księdze wieczystej nr KW ZA1H/00038876/7 w zakresie położenia, oznaczenia i powierzchni działki stanowiącej przedmiot wyceny.*

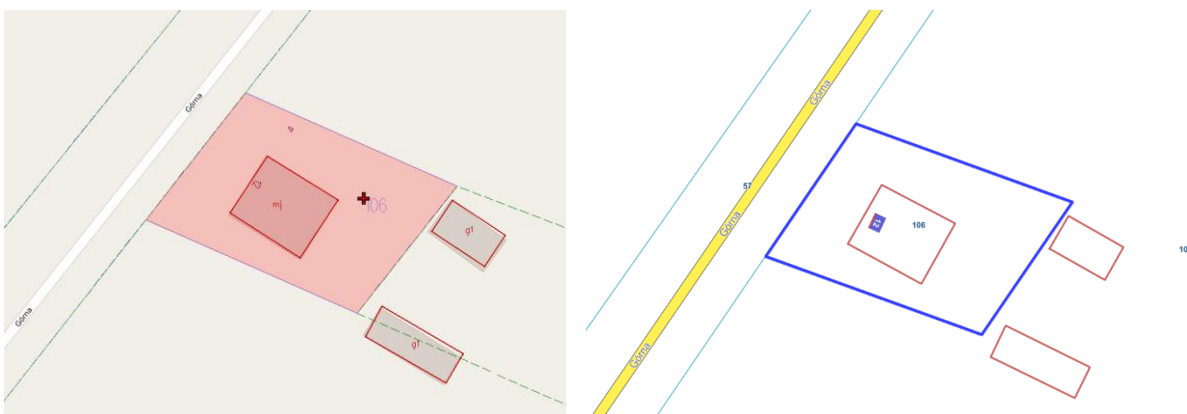
### 5.4. Dostęp do drogi publicznej

Zabudowana działka gruntu nr ew. 106 posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej tj. drogi powiatowej (działka drogowa nr ew. 57) – ulicy Górnej o nawierzchni asfaltowej bez urządzonej infrastruktury technicznej w postaci oświetlenia ulicznego czy chodników dla pieszych. Dojazd ogólny korzystny.



### 5.5. Opis działki

Zabudowana działka gruntu oznaczona nr ew. 106 o powierzchni 0.0900 ha posiada kształt foremnego czworoboku przypominającego równoległobok o regularnych granicach, którego dłuższe boki przebiegają lekko z północnego zachodu na południowy wschód. Krótszym zachodnim bokiem działka przylega do drogi powiatowej; bokiem przeciwnym oraz wzdłuż dłuższych boków – do niezabudowanych gruntów użytkowanych rolniczo oraz zabudowanych budynkami gospodarczymi. W nieco dalszym sąsiedztwie lekko rozproszona zabudowa zagrodowa. Teren działki dość płaski; brak widocznych spadków. Działka nie została ogrodzona; zagospodarowana w stopniu elementarnym. W centralnej części działki posadowiono budynek mieszkalny w zabudowie wolnostojącej z wejściem od północy. Działka porośnięta głównie roślinnością niską trawiastą; miejscowo typowe nasadzenia ozdobno-użytkowe. Dostępne media: energia elektryczna, sieć wodociągowa gminna, kanalizacja sanitarna sieciowa.



### 5.6. Opis techniczno – użytkowy budynku mieszkalnego

*Wszystkie opisy budynków dla stanu na dzień wizji lokalnej wykonane są na podstawie oględzin nieruchomości, informacji uzyskanych podczas wizji lokalnej oraz źródeł wymienionych w pkt. 3.4. niniejszego opracowania.*

Na działce gruntu nr ew. 106 posadowiony został budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej o powierzchni zabudowy ca 142.00 m<sup>2</sup>. Budynek o prostej zwartej bryle na planie czworokąta przekryty dachem wielospadowym; obiekt całoroczny wzniesiony w technologii tradycyjnej murowanej; parterowy ze strychem w nieużytkowym poddaszu, podpiwniczony z garażem w podpiwniczeniu; wzniesiony ca 1982 r. (ustalono na oględzinach – na podstawie oświadczenia współwłaściciela).

Ściany budynku murowane z elementów drobnowymiarowych; ściany zewnętrzne warstwowe murowane z bloczków betonu komórkowego (pustak) z dociepleniem warstwą styropianu fasadowego z wyprawą elewacyjną (budynek po termomodernizacji). Stropy międzykondygnacyjne masywne. Dach wielospadowy konstrukcji drewnianej z poszyciem blachą dachówkową (wymiana więźby dachowej i pokrycia dachowego ca 2018 r. – zgodnie z ustaleniami).

Stolarka okienna PCV dwuszybowa; stolarka drzwiowa frontowa i wewnętrzna katalogowa pełna/częściowo szklona. Parapety wewnętrzne z konglomeratu; zewnętrzne – z blachy. Schody zewnętrzne monolityczne żelbetowe bez okładzin. Tynki wewnętrzne klasyczne gładkie cementowo-wapienne z powłoką malarską i okładzinami typu płytka ceramiczna glazurowana/panele ścienne i sufitowe. Okładziny podłóg różnicowane – panele i terakota. Pomieszczenia sanitarne wykończone w pełnym zakresie; łazienka wyposażona w kabinę prysznicową, obudowaną wannę i umywalkę naszafkową (po widocznym remoncie); w toalecie – wc kompakt i umywalka wisząca naścienna.

Budynek został wyposażony w instalacje wewnętrzne: elektryczną (oświetleniową i gniazd wtykowych), wodno-kanalizacyjną, centralnego ogrzewania (kaloryferową) z zasilaniem z kotła na paliwo stałe. W dacie oględzin awaria instalacji wodociągowej (zalana piwnica). Dodatkowo instalacja fotowoltaiczna (10 paneli × 2).

Budynek mieszkalny został wzniesiony z materiałów dobrej jakości zgodnie z tradycyjnymi rozwiązaniami; z dość dobrze prowadzoną w przeszłości gospodarką remontową prezentuje dość dobry stan techniczny; widoczne zużycie techniczne adekwatne do wieku budynku, sposobu użytkowania i jakości prowadzonej gospodarki remontowej. Standard wykończenia – na tle lokalnego rynku – przeciętny; zgodnie z wciąż akceptowanymi rozwiązaniami technologiczno-materiałowymi.

Poniżej przedstawiono zestawienie poszczególnych pomieszczeń w budynku oraz ich powierzchni (zgodnie ze stanem faktycznym – na podstawie obmiaru z natury):

Tabela 2. Układ funkcjonalny budynku mieszkalnego

PARTER		
Lp.	Pomieszczenie	Pow. [m <sup>2</sup> ]
1	ganek	4.32
2	wiatrołap	6.36
3	kuchnia	10.76
4	spiżarnia	6.60
5	hol	9.75
6	pokój	10.70
7	pokój	21.11
8	pokój	21.12
9	pokój	10.82
10	łazienka	5.55
11	wc	1.12
<b>Razem powierzchnia użytkowa przyjęta do obliczeń</b>		<b>108.21</b>

*Do obliczeń przyjęto powierzchnię użytkową 108.21 m<sup>2</sup> bez uwzględniania podpiwniczenia*

Ponadto:

- ✚ brak informacji o opracowanym dla budynku mieszkalnego świadectwie charakterystyki energetycznej;
- ✚ brak informacji o objęciu nieruchomości planem rewitalizacji
- ✚ brak informacji o przynależnościach i pożytkach związanych z opisywaną nieruchomością
- ✚ obiekty nie są wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków oraz nie są wpisane do Rejestru Zabytków

### 5.1. Przeznaczenie 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 przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy.

Dla terenu, na którym znajduje się nieruchomość stanowiąca przedmiot wyceny gmina Horodło posiada opracowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Horodło ustalonym uchwałą Rady Gminy Horodło Nr XXXIV/237/2002 z dnia 30 września 2002 r. z późniejszymi zmianami (ogłoszonym w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego Nr 130 poz. 2723 z dnia 31 października 2002r.). Działka gruntu nr ew. 376 położona jest w terenach ozn. symbolem MR – tereny zabudowy zagrodowej.



## 6. Określenie sposobu wyceny wartości rynkowej nieruchomości gruntowej

### 6.1. Rodzaj określanej wartości

#### 6.1.1. Wartość rynkowa

Zgodnie z art. 150, ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami „wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu”.

Wartość rynkową nieruchomości – zgodnie z nowelizacją ustawy o gospodarce nieruchomościami – „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”.

„Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie, stan nieruchomości oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami” – zgodnie z art. 134, ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W niniejszym operacie, zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny, Krajowym Standardem Wyceny Podstawowy nr 1, oszacowano aktualna wartość rynkową nieruchomości wg jej stanu na datę oględzin.

### 6.2. Wybór podejście, metody i techniki

Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy uwzględniając następujące czynniki: cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, funkcję wyznaczoną dla niej w planie miejscowym, stan jej zagospodarowania, dostępność informacji o cenach transakcyjnych, informacje uzyskane od zleceniodawcy i dane z wizji lokalnej – zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

*Mając na uwadze podstawy prawne i metodologiczne zawarte w Ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości, oszacowano wartość rynkową nieruchomości w następujący sposób:*

- *wartość rynkową nieruchomości gruntowych według stanu na dzień wizji lokalnej oszacowano podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej, ponieważ na rynku lokalnym odnotowano transakcje nieruchomościami podobnymi do wycenianych.*

Wybierając podejście i metodę kierowano się wytycznymi określonymi w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami, „uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych”.

Zgodnie z art. 152, ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkową nieruchomości określa się przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego. Art. 153, ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, że „podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej”.

W procesie oszacowania wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej ze względu na wystarczającą liczbę transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości najbardziej podobnych do wycenianych na rynkach lokalnych przyjętych do analizy oraz w oparciu o obowiązujące przepisy prawne i standardy zawodowe jako zasady dobrej praktyki zawodowej.

### 6.3. Charakterystyka metody korygowania ceny średniej

Zgodnie z dyspozycjami zawartymi w art. 153 ustawy o gospodarce nieruchomościami podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustala z uwzględnieniem zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu.

Zasady i warunki stosowania podejścia porównawczego do określenia wartości rynkowej nieruchomości określa Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości oraz Nota Interpretacyjna „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”. Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen. Do określenia wartości nieruchomości przyjmuje się nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej, które były przedmiotem obrotu rynkowego w okresie możliwie najbliższym poprzedzającym datę, na którą określa się wartość nieruchomości. Przyjęcie dłuższego niż dwuletni okresu badania cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

Cechy nieruchomości podobnych ustala się wykorzystując wszelkie, niezbędne i dostępne dane w zakresie uzasadnionym rodzajem nieruchomości wycenianej i celem wyceny. Mogą to być w szczególności dane zawarte w aktach notarialnych, rejestrach cen nieruchomości prowadzonych przez starostów, dokumentach planistycznych, katastrze nieruchomości, geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu oraz informacje pochodzące z oględzin nieruchomości.

Na podstawie znajomości cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, warunków zawarcia transakcji, a także cech tych nieruchomości ocenia się możliwość przyjęcia cen transakcyjnych do wyceny nieruchomości i tworzy się zbiór nieruchomości podobnych stanowiący podstawę wyceny.

Do zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny nie mogą być przyjmowane transakcje nieruchomościami, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie ceny w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych za nieruchomości podobne.

W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

W odniesieniu zaś do metody korygowania ceny średniej Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości §8.2. stanowi, że przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.

Przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych z uwzględnieniem położenia ceny średniej.

Wartość rynkową nieruchomości określono w oparciu o formułę:

$$W = C_{\text{śr}} \times \sum_{i=1}^n u_i \times P$$

gdzie:

- $C_{\text{śr}}$  – średnia cena
- $u_i$  – wielkość i-tego współczynnika odzwierciedlająca wpływ danej cechy na wartość nieruchomości
- $n$  – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych
- $P$  – powierzchnia wycenianej nieruchomości

Metoda korygowania ceny średniej wymaga zastosowania następującej procedury (NI 1, pkt. 5):

- ✚ Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach stanowiących podstawę wyceny.
- ✚ Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
- ✚ Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na różnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- ✚ Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na różnicowanie cen transakcyjnych.
- ✚ Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
- ✚ Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- ✚ Obliczenie ceny średniej ( $C_{\text{śr}}$ ) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej ( $C_{\text{min}}$ ) i ceny maksymalnej ( $C_{\text{max}}$ ).
- ✚ Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej ( $C_{\text{min}}$ ) i nieruchomości o cenie maksymalnej ( $C_{\text{max}}$ ), w wyeksponowaniu ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- ✚ Obliczenie dolnej granicy ( $C_{\text{min}}/C_{\text{śr}}$ ) i górnej granicy ( $C_{\text{max}}/C_{\text{śr}}$ ) sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresu współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.
- ✚ Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [ $C_{\text{min}}$ ,  $C_{\text{max}}$ ].
- ✚ Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:  $W_r = C_{\text{śr}} \times \sum u_i$
- ✚ Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np.  $m^2$  powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Przy zastosowaniu wyżej opisanej metody przyjęto następujące założenia:

- ✓ wartość szacowanej nieruchomości w odniesieniu do  $1 m^2$  powierzchni użytkowej znajdzie się pomiędzy ceną minimalną, a ceną maksymalną, jakie odnotowano na analizowanych rynkach w okresie ostatnich 24 miesięcy; założenie to pozwala zakreślić granice poprawek w trakcie analizy porównawczej;
- ✓ przy przyjęciu powyższych warunków brzegowych zastosować należy w procesie szacowania wartości nieruchomości ogólną zasadę interpolacji, zaś w przypadku, gdy wyceniana nieruchomość posiada cechy rynkowe korzystniejsze od cech nieruchomości o cenie maksymalnej lub gorsze od cech nieruchomości o cenie minimalnej, należy zastosować metodę ekstrapolacji;

- ✓ cechy rynkowe nieruchomości mają charakter lokalny, a nie uniwersalny; wagi ich określa się dla przyjętego rynku lokalnego np. miasta, gminy, dzielnicy itp.; odnoszą się też do konkretnego rodzaju nieruchomości.

► Zgodnie z §79 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości kwotę wartości nieruchomości wyraża się w pełnych złotych.

► Zgodnie z Krajowym Standardem Wyceny Podstawowym Nr 1 (KSWP 1) wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

► Współczynnik korekcyjny (K) – warunki jego zastosowania określa Nota interpretacyjna nr 1 „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości” wskazując, że przy stosowaniu metody porównywania parami i metody korygowania ceny średniej można stosować współczynnik korekcyjny „K” z przedziału [0.9;1.1]. Współczynnik ten może być uwzględniany wyłącznie w szczególnych i uzasadnionych przypadkach np. gdy nieruchomość ma wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub gdy występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem a podażą. Uwzględnienie współczynnika korekcyjnego K powinno być uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli.

## 7. Analiza i charakterystyka rynku

### 7.1. Charakterystyka rynku

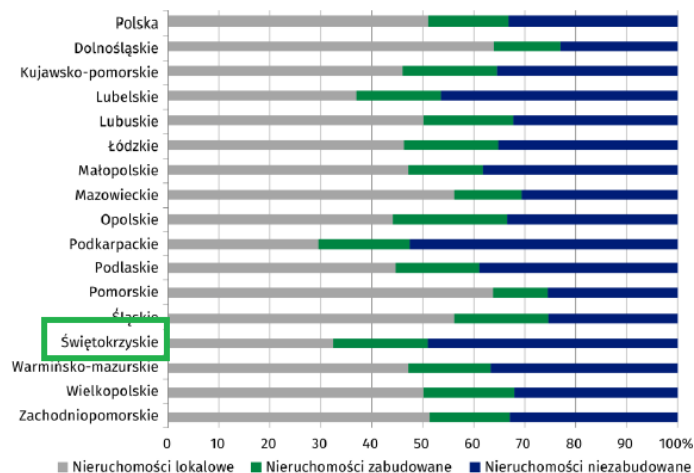
Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z dnia 8 września 2023 r. poz. 1832) §3 pkt. 1 „określenie wartości nieruchomości poprzedza się analizą rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie uzyskiwanych cen, stawek czynszów oraz warunków zawarcia transakcji”.

W 2024 r. podpisano 545.8 tys. aktów notarialnych dotyczących sprzedaży nieruchomości (wzrost w skali roku o 6.8%). W porównaniu z 2023 r. wzrosła liczba aktów notarialnych dotyczących sprzedaży działek zabudowanych budynkiem mieszkalnym (17.0%), działek niezabudowanych (13.2%), działek zabudowanych budynkiem o innym przeznaczeniu (11.2%), nieruchomości innych (10.0%), lokali (3.8%), spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (2.9%) oraz nieruchomości rolnych (0.6%). Największy spadek natomiast odnotowano w przypadku liczby aktów notarialnych dotyczących oddania przez Skarb Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego w użytkowanie wieczyste wraz ze sprzedażą budynku (15.8%).

W 2024 r. w strukturze liczby transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości według rodzaju w większości województw dominowały transakcje dotyczące nieruchomości lokalowych. Najwyższym udziałem tego rodzaju transakcji charakteryzowały się województwa: dolnośląskie (63.9%), pomorskie (63.7%), śląskie (56.1%) oraz mazowieckie (56.1%).

Tylko w trzech województwach (podkarpackim, świętokrzyskim i lubelskim) najwięcej transakcji przypadło na inny rodzaj nieruchomości – nieruchomości gruntowe niezabudowane, przy czym transakcje związane z tą kategorią nieruchomości stanowiły ponad połowę wszystkich zarejestrowanych umów w województwie podkarpackim (52.6%) – źródło danych GUS.

Wykres 1. Struktura liczby transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości według rodzaju w 2024 r.



[https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/infrastruktura-komunalna-nieruchomosci/nieruchomosci-budynki-  
infrastruktura-komunalna/obrot-nieruchomosciami-w-2024-r-,8,8.html](https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/infrastruktura-komunalna-nieruchomosci/nieruchomosci-budynki-infrastruktura-komunalna/obrot-nieruchomosciami-w-2024-r-,8,8.html)



**2,1%**

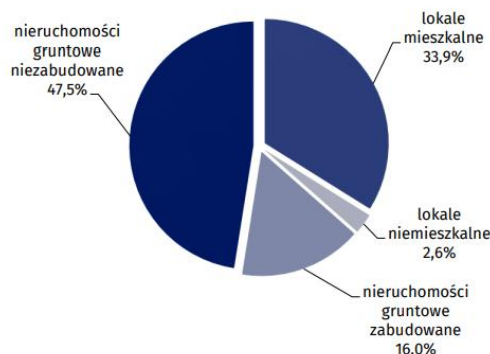
Transakcje kupna/sprzedaży nieruchomości w 2023 r.

W 2023 r. w województwie lubelskim zawarto 26013 transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości. Stanowiły one 5.1% wszystkich transakcji w kraju. W porównaniu do roku 2022 liczba transakcji wzrosła o 2.1%, a województwo lubelskie w rankingu województw pod względem liczby zawartych transakcji zajęło 8 miejsce.

Zdecydowana większość transakcji – aż 98.3% w województwie została zawarta na wolnym rynku, a tylko 1.7% w sprzedaży bezprzetargowej i przetargowej. W przypadku wolnego rynku udział transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości był w województwie większy od średniej dla Polski, która wyniosła 96.1%. W Polsce udziały sprzedaży bezprzetargowej jak i przetargowej wyniosły łącznie 3.9% w całości obrotu nieruchomościami. Natomiast w województwie lubelskim obrót nieruchomościami należącymi do samorządu terytorialnego i osób prawnych był o 2.2 p. proc. mniejszy od średniej krajowej.

W 2023 r. w województwie lubelskim ponad połowa transakcji nieruchomościami dotyczyła wsi, a tylko 45.5% miasta. W strukturze transakcji według lokalizacji dla Polski przeważały transakcje nieruchomościami położonymi w mieście (59.0%). Województwo lubelskie, pod tym względem, znalazło się na 15 miejscu. Niewiele mniej transakcji nieruchomościami położonymi na terenach miejskich odnotowano w województwie świętokrzyskim (44.1%) oraz niewiele więcej w podkarpackim (46.1%). Do województw z największym wskaźnikiem transakcji nieruchomościami położonymi w mieście zaliczały się województwa: śląskie 77.4% oraz dolnośląskie 68.9%.

W 2023 r. w województwie lubelskim największy udział, wynoszący ponad 47%, miały transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi (12.4 tys. transakcji), następnie lokalami mieszkalnymi – powyżej 30% (8.8 tys.), nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi – 16% (4.2 tys.) i lokalami niemieszkalnymi – poniżej 3% (0.7 tys.).

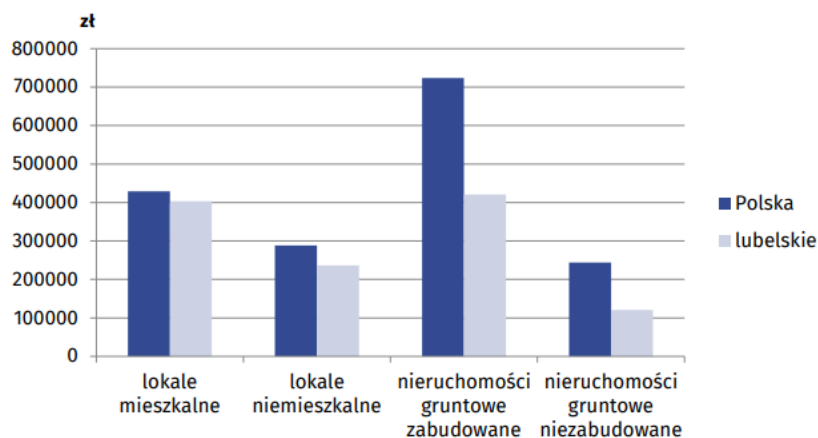


[https://lublin.stat.gov.pl/opracowania-biezace/opracowania-sygnalne/infrastruktura-komunalna-nieruchomosci/obrot-  
nieruchomosciami-w-województwie-lubelskim-w-2023-roku](https://lublin.stat.gov.pl/opracowania-biezace/opracowania-sygnalne/infrastruktura-komunalna-nieruchomosci/obrot-nieruchomosciami-w-województwie-lubelskim-w-2023-roku)

Struktura transakcji w województwie lubelskim różniła się od struktury w kraju. W województwie udział transakcji lokalami mieszkalnymi był niższy od średniej dla Polski (o 11.7 p. proc.), podczas gdy udział transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi wyraźnie (o 13.5 p. proc.) przekraczał średnią krajową. Tak duży udział transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi w województwie lubelskim wynikał z wysokiego obrotu użytkami rolnymi, które stanowiły ponad trzy czwarte (76.3%) tego typu transakcji. Dominacja użytków rolnych w transakcjach wiązała się z rolniczym charakterem województwa lubelskiego, które pod względem powierzchni użytków rolnych zajmuje trzecie miejsce w kraju po woj. mazowieckim i wielkopolskim. miasto 45.5% wieś 54.5% lokale mieszkalne 33.9% lokale niemieszkalne 2.6% nieruchomości gruntowe zabudowane 16.0% nieruchomości gruntowe niezabudowane 47.5%

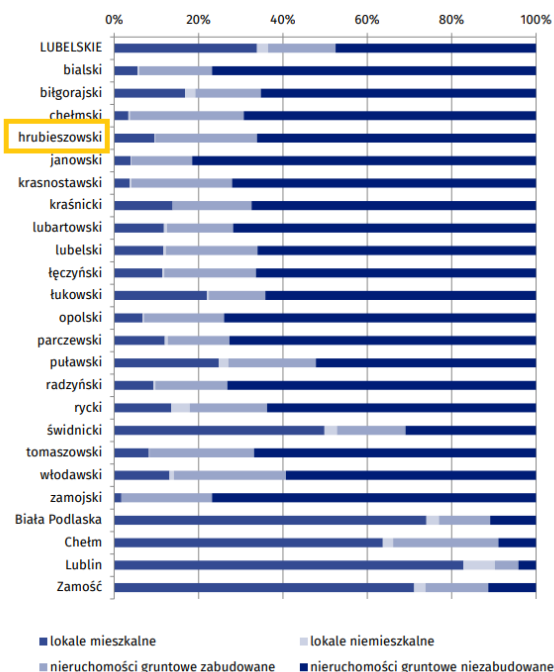
Przedmiotem ponad połowy transakcji były nieruchomości zlokalizowane poza granicami miast 76.3% transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi stanowiły transakcje kupna/sprzedaży użytków rolnych. W 2023 r. wartość wszystkich transakcji nieruchomościami zawartych w województwie lubelskim wyniosła 6.96 mld zł, co stanowiło 3.4% wartości transakcji zawartych w kraju. Największy udział w wartości transakcji miały nieruchomości lokalowe, a najmniejszy - nieruchomości gruntowe niezabudowane. Różnica pomiędzy nimi w strukturze wartości transakcji wynikała z różnic w liczbie i cenie kupna/sprzedaży poszczególnych rodzajów nieruchomości.

Przeciętna wartość pojedynczej transakcji w województwie lubelskim dla lokali mieszkalnych wyniosła ponad 403 tys. (403 535 zł), dla lokali niemieszkalnych ponad 236 tys. (236 576 zł), dla nieruchomości gruntowych zabudowanych ponad 420 tys. (420 871 zł), a dla nieruchomości gruntowych niezabudowanych powyżej 120 tys. (120 522 zł). Dla lokali mieszkalnych przeciętna wartość pojedynczej transakcji w województwie stanowiła 94,0% średniej w kraju, dla nieruchomości gruntowych zabudowanych 58.1% a dla niezabudowanych przeciętna wartość pojedynczej transakcji w województwie stanowiła 49.4% średniej w kraju. Przeciętną wartość pojedynczej transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości w 2023 r. w województwie lubelskim zaprezentowano poniżej:



<https://lublin.stat.gov.pl/opracowania-biezace/opracowania-sygnalne/infrastruktura-komunalna-nieruchomosci/obrot-nieruchomosciami-w-województwie-lubelskim-w-2023-roku>

W transakcjach kupna/sprzedaży nieruchomości w poszczególnych powiatach i miastach na prawach powiatów można było zauważyć prawidłowość dotyczącą udziałów poszczególnych rodzajów nieruchomości. W czterech miastach na prawach powiatu przeważały transakcje lokalami mieszkalnymi, w Lublinie z udziałem 82.8%, w Białej Podlaskiej 74.0%, w Zamościu 71.1% i w Chełmie 63.7%. W pozostałych powiatach województwa lubelskiego przeważały transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi (stanowiły ponad 50% wszystkich transakcji), których udział w powiecie janowskim wyniósł 81.5%, w bialskim i zamojskim 76.8%. Wyjątkiem był powiaty świdnicki, gdzie udział transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi wyniósł 30.9%. Strukturę transakcji w powiecie hrubieszowskim na tle województwa lubelskiego prezentuje wykres poniżej:



Zgodnie z Notą Interpretacyjną „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości” – NI 1 rzeczoznawca majątkowy ustala dla potrzeb wyceny wiarygodny właściwy rynek nieruchomości podobnych biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny oraz dostępność danych. Analizowany przez rzeczoznawcę rynek powinien być w miarę możliwości podobny pod względem cech fizycznych nieruchomości, stanu prawnego nieruchomości i ich przeznaczenia w planie miejscowym, cech użytkowych i ekonomicznych oraz cech rynku.

Wobec powyższego dla potrzeb niniejszej wyceny określono:

- ❖ **Rodzaj rynku:** rynek wtórny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi
- ❖ **Obszar rynku:** gmina Horodło/gminy sąsiednie powiatu hrubieszowskiego
- ❖ **Okres badania cen:** do 24 miesięcy przed datą wyceny z naciskiem na ostatnie 12 miesięcy

Dla potrzeb oszacowania wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej analizą objęto transakcje nieruchomościami zabudowanymi wieloletnimi budynkami mieszkalnymi wzniesionymi z zastosowaniem tradycyjnych rozwiązań technologicznych i materiałowych, na terenie gminy Horodło oraz sąsiednich i/lub porównywalnych gmin powiatu hrubieszowskiego, odnotowane w ostatnich 24 miesiącach poprzedzających datę wyceny.

W badanym okresie czasu na terenie gmin odnotowano kilkanaście transakcji nieruchomościami zabudowanymi wieloletnimi budynkami mieszkalnymi o stosunkowo niewielkich i przeciętnych powierzchniach użytkowych, które uznano za podobne do szacowanej nieruchomości; liczba tych transakcji pozwoliła na rzetelną wycenę. Z dalszej analizy zostały wyłączone transakcje o charakterze aktów darowizny, które uznano za niewiarygodne. Odrzucono także kilka transakcji skrajnych cenowo i budzących wątpliwości pod względem atrybutów. Ostatecznie wyselekcjonowano 14 transakcji, które zaprezentowano w Tabeli nr 3.

Zauważalna podaż w gminach wiejskich powiatu hrubieszowskiego dotyczy nieruchomości rolnych zabudowanych w tzw. zabudowie zagrodowej siedliskowej oraz nieruchomości zabudowanych starszymi budynkami mieszkalnymi wymagającymi remontu; jednak popyt nie równoważy podaży w tym segmencie rynku w wystarczającym stopniu. W gminach podmiejskich przeważają transakcje nieruchomościami zabudowanymi nieco nowszymi budynkami mieszkalnymi wznoszonymi zgodnie z wciąż akceptowanymi rozwiązaniami technologicznie – materiałowymi; które cieszą się zauważalnie większym popytem. Na lokalnym rynku obejmującym powiat hrubieszowski dominują transakcje nieruchomościami w zabudowie zagrodowej – z uwagi na rolniczy charakter regionu – charakteryzujące się niewielką powierzchnią użytkową budynków mieszkalnych, nierzadko technologią tradycyjną drewnianą, zabudową towarzyszącą obejmującą typowe budynki gospodarskie (stodoły, budynki inwentarskie – obory, chlewnie, suszarnie) oraz współwystępowaniem użytków rolnych

o znacznych powierzchniach. W mieście Hrubieszów z kolei najczęściej przedmiotem obrotu są nieruchomości zabudowane wieloletnimi budynkami mieszkalnymi wzniesionymi zgodnie z tradycyjnymi rozwiązaniami cechujące się jednorodną bryłą (sześcian), o przeciętnej powierzchni użytkowej w stanie do remontu na niewielkich działkach gruntu na osiedlach w ścisłej zabudowie.

Generalnie należy zauważyć, że na tak zakreślonym obszarze rynek nieruchomości podobnych do szacowanej jest rozwinięty w stopniu średnim; podaż znacznie przewyższa popyt; jest to tendencja zauważalna w odniesieniu do domów mieszkalnych wieloletnich z zabudową towarzyszącą, które – pomijając ich walory architektoniczne i funkcjonalne – zwykle wymagają wysokich nakładów na remonty i modernizację. Lokalny rynek nieruchomości zabudowanych jest atrakcyjny w stopniu przeciętnym; obecnie zauważalna jest tendencja do nabywania i zabudowy nieruchomości poza granicami miasta (okoliczne miejscowości) i na peryferiach miasta.

W wyniku analizy dostępnych aktów notarialnych stwierdzono, że aktualna liczba ofert sprzedaży domów mieszkalnych podobnych do szacowanego na badanym rynku wynosi 12 przy średnim okresie ekspozycji na rynku wynoszącym 9 – 12 miesięcy; średnia cena za zabudowane siedlisko z budynkami mieszkalnymi w stabilnej kondycji technicznej o powierzchni gruntu poniżej 1 ha wynosi ca 350 tys. zł (analiza aktów notarialnych). Z dalszej analizy zostały wyłączone transakcje o charakterze aktów darowizny, które uznano za niewiarygodne.

**Jako jednostkę porównawczą do przeprowadzenia analizy badanego rynku przyjęto 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego jako kumulującą wartość działki, infrastruktury i zabudowy towarzyszącej.**

Głównym kryterium wyboru był typ nieruchomości, lokalizacja, forma władania nieruchomością oraz stan techniczny. Dodatkowym kryterium wyboru były:

- forma zabudowy – wolnostojąca
- technologia – murowana
- powierzchnia użytkowa – od 80 m<sup>2</sup>

#### TREND CZASOWY

**W okresie badania cen transakcyjnych w segmencie nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi odnotowano niewielkie wahania cen transakcyjnych, niewykazujące jednak stałego trendu, co potwierdza wywiad przeprowadzony w biurach obrotu nieruchomościami. Z uwagi na powyższe, w niniejszej wycenie zrezygnowano z korekty cen transakcyjnych ze względu na upływ czasu.**

Tabela 3. Charakterystyka transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości

Lp.	Położenie nieruchomości	Cena transakcyjna [zł]	Data transakcji	Pow. użytkowa [m <sup>2</sup> ]	Cena jedn. [zł/m <sup>2</sup> ]	Pow. działki [ha]
1	Tuczapy gm. Mircze	230 000	24.07.2025	88.80	2 590.09	0.7700
2	Ameryka Kol. gm. Mircze	250 000	17.07.2024	93.60	2 670.94	0.1982
3	Janki gm. Hrubieszów	315 000	30.01.2025	115.97	2 716.22	0.2600
4	Zosin gm. Horodło	280 000	30.07.2025	89.60	3 125.00	0.1845
5	Horodło gm. Horodło	380 000	18.07.2025	105.00	3 619.05	0.2500
6	Matcze gm. Horodło	305 000	02.02.2025	100.00	3 050.00	0.2600
7	Szpikołosy gm. Hrubieszów	395 000	10.07.2025	123.90	3 188.05	0.2500
8	Teratyn gm. Uchanie	300 000	24.09.2025	94.40	3 177.97	0.4987
9	Kryłów gm. Mircze	340 000	20.09.2024	83.84	4 055.34	0.4100
10	Rogalin gm. Horodło	550 000	29.04.2025	135.00	4 074.07	0.4577
11	Horoszczyce gm. Dołhobyczów	425 000	11.03.2026	128.44	3 308.94	0.5255
12	Kryłów gm. Mircze	420 000	26.09.2024	129.20	3 250.77	0.1600
13	Ubrodowice gm. Hrubieszów	400 000	01.12.2025	141.36	2 829.65	0.4670
14	Annopol gm. Hrubieszów	300 000	14.04.2025	100.00	3 000.00	0.6700

W zbiorze tym określono:

- cena minimalna  $C_{\min}$  – 2 590.09 zł/m<sup>2</sup>
- cena maksymalna  $C_{\max}$  – 4 074.07 zł/m<sup>2</sup>
- cena średnia  $C_{\text{śr}}$  – 3 189.72 zł/m<sup>2</sup>

- wartości brzegowe
  - ✚  $C_{\min}/C_{\text{śr}} - 0.8120$
  - ✚  $C_{\max}/C_{\text{śr}} - 1.2772$

**Nieruchomość o cenie MIN (poz. 1)** charakteryzuje stabilny (zadowalający) stan techniczny budynku mieszkalnego, standard wykończenia poniżej przeciętnego, przeciętna atrakcyjność lokalizacji, p.przeciętne walory gruntu i mniejsza powierzchnia użytkowa.

**Nieruchomość o cenie MAX (poz. 10)** charakteryzuje b.dobry stan techniczny budynku mieszkalnego, korzystny standard wykończenia, korzystna atrakcyjność lokalizacji, p.przeciętne walory gruntu i przeciętna powierzchnia użytkowa.

## 7.2. Wybór cech rynkowych

Wagi cech rynkowych wpływających na ceny zgodnie z Notą Interpretacyjną „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości” (NI 1) określono na podstawie badań preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości. Posłużono się informacjami uzyskanymi w biurach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, uwzględniając złożoność i wszelkie aspekty cenotwórcze.

Dostateczna liczba transakcji i wiarygodne informacje uzyskane w biurach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami pozwoliły uchwycić relacje zachodzące na rynku lokalnym, czyli określić cechy rynkowe nieruchomości oraz wagi cech.

Cechy rynkowe nieruchomości są to w szczególności ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczne i użytkowe, co do których z osobna można określić ich wpływ na wartość rynkową nieruchomości. Mają one z reguły lokalny charakter i w różnym stopniu mogą wpływać na wartość nieruchomości, co wyraża się za pomocą przypisywania im wag określonych na podstawie analizy rynku lokalnego.

Wagi cech rynkowych ustala się w zależności od stanu rynku: na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cen, przez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych, na podstawie badań – obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości lub w inny wiarygodny sposób.

**Dla segmentu rynku nieruchomości gruntowych w zabudowie jednorodzinnej** określono następujące cechy rynkowe i ich wagi :

- ✚ stan techniczny budynku mieszkalnego – 20%
- ✚ standard wykończenia – 20%
- ✚ lokalizacja – 25%
- ✚ dodatkowe walory gruntu/dodatkowa zabudowa – 10%
- ✚ powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego – 20%
- ✚ wielkość działki – 5%

## 8. Określenie wartości szacowanej nieruchomości

### 8.1. Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej

Założenia przyjęte do analizy:

- jednostką odniesienia jest 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego
- powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego wynosi 108.21 m<sup>2</sup>
- powierzchnia gruntu wynosi 900 m<sup>2</sup>
- na podstawie analizy transakcji zawartych na rynku nieruchomości przyjęto następującą charakterystykę cech rynkowych i ich gradację:

- ✚ **Dla cechy stan techniczny budynku mieszkalnego** przyjęto skalę ocen:
- ✚ **Bardzo dobry:** budynek wzniesiony/wyremontowany z zastosowaniem aktualnie preferowanych rozwiązań technologiczno-materiałowych/na bieżąco przeprowadzane remonty bieżące i konserwacje – nie wymaga nakładów
- ✚ **Dobry:** budynek wieloletni wzniesiony z zastosowaniem wciąż preferowanych rozwiązań materiałowo-technologicznych; wymaga drobnych remontów lub prac konserwacyjno-modernizacyjnych
- ✚ **Zadowolający:** budynek wieloletni wzniesiony z zastosowaniem tradycyjnych rozwiązań materiałowo-technologicznych; wymaga prac modernizacyjnych wykraczających poza bieżącą konserwację
  
- ✚ **Dla cechy standard wykończenia** przyjęto skalę ocen:
- ✚ **Korzystny:** materiały wykończeniowe bardzo dobrej jakości, zastosowanie pojedynczych rozwiązań zwiększających komfort użytkowania; standardowe elementy wykończenia – zgodnie z aktualnie preferowanymi rozwiązaniami technologiczno – materiałowymi
- ✚ **Przeciętny:** materiały wykończeniowe dobrej jakości, standardowe elementy wykończenia – zgodnie z wciąż akceptowanymi rozwiązaniami technologiczno – materiałowymi
  
- ✚ **Dla cechy lokalizacja** przyjęto skalę ocen:
- ✚ **Korzystna:** lokalizacja w miejscowości gminnej/w bliskim sąsiedztwie; z korzystnym dostępem do lokalnych obiektów użyteczności publicznej; lokalizacja postrzegana przez inwestorów jako atrakcyjna
- ✚ **Przeciętna:** lokalizacja w ośrodku gminnym/peryferyjna; z przeciętnym dostępem do lokalnych obiektów użyteczności publicznej; lokalizacja postrzegana przez inwestorów jako umiarkowanie atrakcyjna
  
- ✚ **Dla cechy dodatkowe walory gruntu/dodatkowa zabudowa** przyjęto skalę ocen:
- ✚ **Ponadprzeciętne:** rozmiar i kształt działki (działka foremna, o regularnych granicach) umożliwia dodatkową zabudowę oraz aranżację i swobodne zagospodarowanie przestrzeni wokół budynku mieszkalnego/dodatkowa zabudowa w postaci wolnostojącego garażu lub budynków gospodarczych
- ✚ **Przeciętne:** rozmiar i kształt działki utrudniają dodatkową zabudowę, ale możliwe jest dość swobodne zagospodarowanie terenu wokół budynku mieszkalnego/dodatkowa zabudowa z ograniczonym dostępem i/lub niewielka zabudowa dodatkowa (altany, szopy)
- ✚ **Brak:** rozmiar i kształt działki uniemożliwiają dodatkową zabudowę i znacznie ograniczają swobodę w jej zagospodarowaniu
  
- ✚ **Dla cechy powierzchnia użytkowa** przyjęto skalę ocen:
- ✚ **interpolacja liniowa** (od najmniejszej do największej)
  
- ✚ **Dla cechy wielkość działki** przyjęto skalę ocen:
- ✚ **Optymalna:** powierzchnia działki do 3000 m<sup>2</sup> (włącznie) – oceniana jako optymalna dla użytkowania budynku mieszkalnego
- ✚ **Większa:** powierzchnia działki powyżej 3000 m<sup>2</sup> – oceniana jako zbyt duża dla użytkowania budynku mieszkalnego – może ograniczać grono nabywców

Tabela 4. Tabela wyliczeniowa wartości współczynników korygujących

Cechy rynkowe	Waga cechy	Zakres współczynników korygujących		Wartość cechy	Wartość współczynników
Stan techniczny	20%	0.1624	0.2554	dobry	0.2000
Standard wykończenia	20%	0.1624	0.2554	przeciętny	0.1624
Atrakcyjność lokalizacji	25%	0.2030	0.3193	przeciętna	0.2030
Walory gruntu/dod. zabudowa	10%	0.0812	0.1277	brak	0.1812
Powierzchnia użytkowa	20%	0.1624	0.2554	int.liniowa	0.2160
Wielkość działki	5%	0.0406	0.0639	optymalna	0.0639
<b>Razem</b>	<b>100%</b>	<b>0.8120</b>	<b>1.2772</b>		<b>1.0265</b>

**UWAGA: w kalkulacji uwzględniono położenie ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną a maksymalną, przy zastosowaniu współczynnika „p”**

Wartość rynkowa 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej wynosi:

$$3\ 189.72\ \text{zł/m}^2 \times 1.0265 = \mathbf{3\ 274.25\ \text{zł/m}^2}$$

Stąd wartość rynkowa przedmiotu wyceny – nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinym według stanu na dzień wizji lokalnej – wynosi:

$$3\ 274.25\ \text{zł/m}^2 \times 108.21\ \text{m}^2 = 354\ 306.59\ \text{zł} \approx \mathbf{354\ 000\ \text{zł}}$$

Określoną wartość, stosownie do zapisów Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (§79.2), zaokrąglono i ostatecznie ustalono:

**354 000 zł**

**słownie: trzysta pięćdziesiąt cztery tysiące złotych**

Wobec powyższego wartość rynkowa udziału w wysokości 1/3 w prawie własności przedmiotowej nieruchomości wyniesie zatem:

$$354\ 000\ \text{zł} \times 1/3 = \mathbf{118\ 000\ \text{zł}}$$

**118 000 zł**

**słownie: sto osiemnaście tysięcy złotych**

## 8.2. Określenie wartości w warunkach wymuszonej sprzedaży

Wartość dla wymuszonej sprzedaży definiowana jest jako kwota pieniężna, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży nieruchomości w okolicznościach, w których sprzedający znajduje się pod presją konieczności sprzedaży. Przytoczony warunek presji, konieczności sprzedaży jest główną cechą tej wartości. Z tego powodu wartość ta będzie różna od wartości rynkowej nieruchomości.

Wartość ta również:

- ✚ powinna odzwierciedlać kwotę, jaką gotów jest zaakceptować sprzedający przy sprzedaży wymuszonej;
- ✚ powinna również odzwierciedlać konkretne i ważne dla niego okoliczności, znane rzeczoznawcy majątkowemu, a nie okoliczności w jakich działałby hipotetyczny sprzedający według definicji wartości rynkowej.

Na polskim rynku brak jest bazy danych transakcyjnych, która obejmowałaby kompleksowo informację o przeprowadzonych transakcjach „wymuszonych” oraz o warunkach zawarcia takich transakcji. Bazy gromadzone przez rzeczoznawców majątkowych bazują wyłącznie na informacjach z aktów notarialnych, gdzie często brak jest danych o szczególnych warunkach zawarcia transakcji.

Na bardziej rozwiniętym i dojrzałym rynku amerykańskim przeprowadzono badania dotyczące cen uzyskiwanych w trybie wymuszonej sprzedaży na próbie nieruchomości zabudowanych domami mieszkalnymi z ostatnich 20 lat. Wyniki badania pokazały, że transakcje nieruchomościami sprzedawanymi zaraz po zajęciu ich z powodu zadłużenia, śmierci lub bankructwa właściciela sprzedawane były po niższej cenie niż inne nieruchomości zbywane w trybie rynkowym. Dyskonto wynikające z przymusu, jak wyżej, wynosiło średnio 28% wartości nieruchomości. W Polsce, z uwagi na znacznie niższy stopień rozwoju rynku, odmienne modele zachowań poszczególnych użytkowników rynku w tym utrudniony obrót nieruchomościami zajętymi, należy się spodziewać wyższych współczynników. Na podstawie analizy przeprowadzonej przy współpracy PFSRM oraz Związku Banków Polskich, uzyskano informacje, w jaki sposób Banki samodzielnie określają wartość przy sprzedaży wymuszonej. Najczęstszą metodą jest stosowanie określonej wysokości procentu od wartości rynkowej. W zależności od stopnia płynności danej nieruchomości na rynku wskaźnik ten spada od 90% do niemal 40% dla nieruchomości o najmniejszej płynności.

Definicja wartości dla wymuszonej sprzedaży to zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW), Krajowym Standardem Wyceny Podstawowym Nr 2 (KSWP 2) „kwota pieniężna, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży nieruchomości w okolicznościach, w których sprzedający znajduje się pod presją konieczności sprzedaży”. Rozwijając tę definicję można stwierdzić, że wartość wymuszona oznacza wartość rynkową przy uwzględnieniu założenia, że istnieje przymus sprzedaży danej nieruchomości oraz ograniczenia przede wszystkim czasowe. Ograniczenie te powodują, że okres ekspozycji na rynku konieczny do wynegocjowania ceny sprzedaży może być uznany za niewystarczający. Występowanie ograniczeń w przypadku sprzedaży nieruchomości z założenia sprawia, że wartość dla wymuszonej sprzedaży jest zawsze niższa od aktualnej wartości rynkowej niezależnie od sposobu jej określenia.

Temat wartości dla wymuszonej sprzedaży w większym stopniu dotyczy sprzedaży domów jednorodzinnych, w szczególności dużych rezydencji, które trudniej znajdują nabywców ze względu na cenę, jak również duże koszty utrzymania. Przykładem wymuszonej sprzedaży jest sprzedaż w drodze licytacji dokonana za pośrednictwem komornika sądowego działającego zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o komornikach sądowych i egzekucji. Egzekucja z nieruchomości następuje w trybie określonym w ustawie z dnia 17 listopada 1964 r. kodeks postępowania cywilnego. Zgodnie z przepisami kodeksu postępowania cywilnego cena wywoławcza na I licytacji nieruchomości wynosi 3/4 wartości oszacowania (wartości rynkowej), natomiast cena wywoławcza na II licytacji – 2/3 kwoty oszacowania. Z przedstawionej procedury wynika, że w tym wypadku wartość nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży zawiera się powyżej 2/3 jej wartości i w bardzo znikomej ilości przypadków przekracza wartość 3/4 kwoty oszacowania (wartości rynkowej). Stąd zakres zmienności wartości dla wymuszonej sprzedaży określić można pomiędzy 0.66 a 0.8 wartości oszacowania nieruchomości.

Pomimo określenia definicji wartości dla wymuszonej sprzedaży, literatura fachowa nie przedstawia metodyki wyceny tej wartości. Ponieważ jednak najczęściej wymuszona sprzedaż nieruchomości jest efektem postępowania egzekucyjnego z nieruchomości, w określaniu wartości dla wymuszonej sprzedaży zasadnym jest korygowanie wartości rynkowej nieruchomości w/w współczynnikami. Informacje o rynku rzeczoznawca pozyskuje z różnych źródeł, w tym również od syndyków, komorników i biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

W wyniku przeprowadzonej analizy rynku lokalnego obrotu nieruchomościami w warunkach wymuszonej sprzedaży określono warunki mające wpływ na wysokość ceny nabycia:

- ✚ Koniunktura na rynku nieruchomości – uzależniona od momentu cyklu koniunkturalnego, w jakim znajduje się gospodarka
- ✚ Aktywność lokalnego rynku nieruchomości
- ✚ Atrakcyjność lokalizacji
- ✚ Rodzaj nieruchomości

Zakres zmienności wartości dla wymuszonej sprzedaży określić można pomiędzy 0.66 a 0.8 wartości oszacowania nieruchomości. Zaś wagę każdej z tych cech określono na podstawie analizy rynku.

Opis szacowanej nieruchomości w świetle wyżej opisanych cech przedstawia się następująco:

- ✚ Koniunktura na rynku nieruchomości – stabilna, przejawiająca cechy zrównoważenia
- ✚ Aktywność lokalnego rynku nieruchomości – przeciętna
- ✚ Atrakcyjność lokalizacji – dobra
- ✚ Rodzaj nieruchomości – dobra

Tabela 5. Określenie wartości w warunkach sprzedaży wymuszonej

<b>Wartość udziału w nieruchomości z oszacowania wg stanu na dzień wyceny</b>		<b>118 000 zł</b>	
Zakres zmienności ceny dla wymuszonej sprzedaży		Min	77 880.00 zł
		Max	94 400.00 zł
<b>Cechy wpływające na zmianę wartości</b>	<b>Waga cechy</b>	<b>Ocena</b>	<b>Korekta</b>
Koniunktura na rynku nieruchomości	30%	stabilna	2 278.00 zł
Aktywność lokalnego rynku nieruchomości	20%	przeciętna	1 652.00 zł
Atrakcyjność lokalizacji	15%	dobra	1 239.00 zł
Rodzaj nieruchomości	35%	dobra	2 891.00 zł
Razem	100%	Suma korekty	8 060.00 zł
		Cena minimalna	77 880.00 zł
<b>Wartość nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży</b>			<b>85 940.00 zł</b>

Określoną wartość, stosownie do zapisów Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (§79.2), zaokrąglono i ostatecznie ustalono:

**85 940 zł**

**słownie: trzydzieści osiem tysięcy osiemset złotych**

Relacja wartości dla wymuszonej sprzedaży do wartości rynkowej wynosi 0.7283; wobec powyższego stwierdzić należy, że mieści się w przyjętym zakresie zmienności wartości 0.66 – 0.8.

## 9. Wyniki końcowe wyceny

Aktualna oszacowana **wartość rynkowa** udziału w wysokości 1/3 w prawie własności nieruchomości gruntowej obejmującej działkę gruntu nr ew. 106 o powierzchni 0.0900 ha zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny położonej w Rogalinie przy ul. Górnej 12, gmina wiejska Horodło, powiat hrubieszowski, województwo lubelskie wynosi zatem:

**118 000 zł**

**Wartość w warunkach wymuszonej sprzedaży** przedmiotowego udziału w nieruchomości gruntowej wynosi:

**85 940 zł**

### Uzasadnienie wyników wyceny:

*Określona w pkt. 8 niniejszego opracowania wartość rynkowa prawa własności nieruchomości określono zgodnie ze zleceniem. Wartość rynkową prawa własności nieruchomości określono w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej w oparciu o dane transakcyjnego z analizowanego rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami o charakterze mieszkalnym.*

*Biorąc pod uwagę aktualny poziom cen na rynku nieruchomości oraz indywidualne cechy nieruchomości oszacowaną wartość można uznać za adekwatną w stosunku do sytuacji na lokalnym rynku nieruchomości. Oszacowana wartość mieści się w przedziale cenowym określonym dla lokalnego rynku nieruchomości.*

Określone wartości odzwierciedlają stan rynku w dniu wyceny i odpowiadają cenom, jakie można uzyskać przy zawarciu umowy kupna – sprzedaży zakładając, że w czasie negocjowania umowy ceny nie uległy zmianie. Określone wartości rynkowe nie obejmują podatków i opłat, jakie potencjalny nabywca zobowiązany jest zapłacić, a w szczególności podatku VAT.

## 10. Klauzule i ustalenia dodatkowe

### INFORMACJE DOTYCZĄCE DOKUMENTACJI NIERUCHOMOŚCI

- ✚ Podstawę do określenia stanu prawnego i technicznego nieruchomości stanowiły dokumenty i materiały udostępnione przez Zamawiającego.
- ✚ Autor opracowania nie bierze odpowiedzialności za ewentualne ukryte wady lub błędy w przedstawionej dokumentacji prawnej i technicznej nieruchomości.
- ✚ Opracowanie zostało przygotowane przy założeniu, że wszelkie istotne informacje lub fakty dotyczące nieruchomości mające wpływ na wycenę zostały przekazane autorowi opracowania przez Zamawiającego. W związku z powyższym nie bierze żadnej odpowiedzialności za wykonane opracowanie, jeżeli takie podejście ze strony Zleceniodawcy i Właściciela nieruchomości nie miało miejsca.

### STAN TECHNICZNY NIERUCHOMOŚCI

- ✚ Zawarte w opracowaniu informacje, oceny na temat standardu i stanu technicznego budynku nie stanowią ekspertyzy technicznej.
- ✚ Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie wizji ani na podstawie dokumentacji nieruchomości. Wycena opiera się na oględzinach nieruchomości dokonanych podczas wizji lokalnej oraz informacjach i dokumentach udostępnionych przez zamawiającego wycenę. Nie możemy więc udokumentować, że nieruchomość nie ma żadnych wad.

### ZAGROŻENIA

- ✚ Podczas oględzin nieruchomości nie stwierdzono żadnych przesłanek pozwalających na stwierdzenie występowania na przedmiotowej nieruchomości jakichkolwiek skażeń obiektów budowlanych, gruntu, występowania materiałów niebezpiecznych i innych czynników fizycznych mających negatywny wpływ na wartość nieruchomości. Nie przeprowadzono żadnych badań na obecność substancji szkodliwych na nieruchomości lub w jej sąsiedztwie. Przy wycenie przyjęto założenie, że nieruchomość nie zawiera oraz nie jest skażona przez jakiegokolwiek substancje niebezpieczne oraz, że na nieruchomości nie występuje zanieczyszczenie ziemi lub gleby. W przypadku stwierdzenia jakichkolwiek skażeń w obrębie nieruchomości lub w jej sąsiedztwie lub stwierdzenia, że jakakolwiek z nieruchomości w sąsiedztwie była lub będzie wykorzystana w sposób powodujący skażenia, wartości określone w operacie mogą ulec zmianie.

### PARAMETRY KALKULACJI

- ✚ Wartość nieruchomości określono bez uwzględniania kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
- ✚ Wszystkie wnioski i wyniki zostały oparte o stan rynku nieruchomości z dnia wyceny i informacje uzyskane na dzień wyceny. Zmiany na rynku nieruchomości są dynamiczne i podlegają wahaniom.
- ✚ Nie ponosi się odpowiedzialności za zmiany regulacji prawnych, ekonomicznych, finansowych i innych, które mogą mieć wpływ na stan rynku nieruchomości, motywacje inwestorów w tym wartość nieruchomości.
- ✚ Obciążenia i ograniczenia związane z nieruchomością ujawnione w dostępnych dokumentach zostały przez nas odnotowane i uwzględnione. Nie odpowiadamy jednak za obciążenia i ograniczenia nieujawnione. W przypadku występowania takich obciążeń lub ograniczeń wartość nieruchomości może ulec zmianie.
- ✚ Określona wartość nie uwzględnia obciążeń hipotecznych nieruchomości.
- ✚ Autor opracowania nie był w posiadaniu dokumentacji, która świadczyłaby o roszczeniach reprivatyzacyjnych w stosunku do nieruchomości. Wycena została sporządzona przy założeniu braku takich roszczeń.
- ✚ Powierzchnia użytkowa ustalona na podstawie obmiaru z natury nie stanowi jej inwentaryzacji.

#### OKRES WAŻNOŚCI OPERATU

- ✚ Opracowanie może być wykorzystane do celu, dla którego zostało sporządzone przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych, zmiana przeznaczenia nieruchomości lub istotne zmiany relacji popytu i podaży na rynku. Nie gwarantujemy aktualności sporządzonej wyceny po dacie jej wykonania.

#### PRAWA AUTORSKIE

- ✚ Opracowanie, ani żaden jego fragment, nie może być powielane w jakiegokolwiek formie (w tym odwołania) i w jakikolwiek sposób (włącznie z kopiowaniem, szeroko pojętą digitalizacją, fotokopiowaniem), nie może być rozpowszechniane, podawane do publicznej wiadomości, zamieszczane w Internecie, prospektach i zestawieniach lub w innych dokumentach bez uprzedniej pisemnej zgody autora. Taka zgoda jest wymagana również, jeśli autor opracowania nie jest wymieniony z nazwy lub jeśli część tego opracowania będzie połączona z innym z nim opracowaniem. Powyższe zapisy nie obowiązują w przypadku gdy treść umowy stanowi inaczej.

#### OŚWIADCZENIE AUTORSKIE

- ✚ Oświadczam, iż nie pozostaje w faktycznym ani przyszłym konflikcie interesów, tj. w szczególności nie mam udziału w Nieruchomości, stanowiącej przedmiot Wyceny/Opinii, nie mam powiązań z obecnym ani przyszłym właścicielem Nieruchomości, ani z żadną ze stron uczestniczącą w transakcji sprzedaży Nieruchomości, jestem osobą niezależną od procesu decyzyjnego w sprawie udzielania kredytu.
- ✚ niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa, Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym

**UWAGA:** Biorąc pod uwagę ogólną sytuację wywołaną pandemią koronawirusa (COVID-19), konfliktem zbrojnym w Ukrainie i rosnącą w minionych miesiącach inflacją oraz wiążące się z nimi długofalowe konsekwencje można przypuszczać, iż rynek nieruchomości utraci swoją stabilność wobec niepewności rynkowej związanej z ogólnosiątkowym spowolnieniem gospodarczym spowodowanym wojną w Ukrainie oraz pandemią koronawirusa i środkami podejmowanymi przez rządy w celu zapobieżenia rozprzestrzenianiu się wirusa. Tempo wzrostu PKB i sytuacja gospodarcza w kraju mogą być gorsze niż zakładano przed wybuchem pandemii/wojny. Prawdopodobne jest, że spowolnienie gospodarcze w 2023/24 roku oraz wysoka przez wiele minionych miesięcy inflacja mogą w pewnym stopniu korygować w dół rosnące dotychczas ceny nieruchomości. Należy przyjąć również, że wydłuży się okres ekspozycji na rynku.

#### Załączniki:

- ✚ Protokół z badania treści księgi wieczystej
- ✚ Dokumentacja fotograficzna
- ✚ Obwieszczenie postanowienia o ogłoszeniu upadłości
- ✚ Kopia polisy OC rzeczoznawcy majątkowego i biegłego sądowego



Protokół z badania księgi wieczystej KW ZA1H/00038876/7  
 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Hrubieszowie V Wydział Ksiąg Wieczystych  
 przeprowadzonego w dniu 24 marca 2026 r.  
 poprzez system teleinformatyczny Elektroniczne Księgi Wieczyste:

Nr księgi wieczystej	ZA1H/00038876/7
Położenie (dział I)	województwo: lubelskie powiat: hrubieszowski gmina: Horodło miejscowość: Rogalin numer działki: <b>106</b> identyfikator działki: <a href="#">060403_2.0097.106</a> obręb ewidencyjny: 0097, Rogalin sposób korzystania: Br – grunty rolne zabudowane obszar całej nieruchomości: 0.0900 ha
Spis praw	wolny od wpisów
Właściciel/e (dział II)	Anna Ludwika Sałęga c. Jana i Małgorzaty PESEL 60013112363 – w udziale 1/4; Beata Wasylczuk c. Andrzeja i Anny PESEL 85012108025 – w udziale 1/4; Cezary Sałęga s. Andrzeja i Anny PESEL 86031807078 – w udziale 1/4; <b>Sławomir Sałęga s. Andrzeja i Anny PESEL 83042708439 – w udziale 1/4</b> podstawa wpisu: akt poświadczenia dziedziczenia Rep A 37674/2024 z dnia 26 czerwca 2024 r.
Obciążenia – dział III	<b>OSTRZEŻENIE</b> treść wpisu: stan prawny nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej jest niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym. współwłaścicielami nieruchomości po Annie Sałęga są: Beata Wasylczuk, Cezary Sałęga, Sławomir Sałęga podstawa wpisu: zawiadomienie o zmianie właściciela nieruchomości z dnia 24 lipca 2025 r.
Wzmianka w dziale III	<b>DZ. KW. / ZA1H / 1260 / 26 / 1 - 2026-02-24, 10:46:30 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI</b>
Obciążenia – dział IV	<u>hipoteka przymusowa</u> do kwoty 4978.56 (cztery tysiące dziewięćset siedemdziesiąt osiem 56/100) zł; zabezpiecza wierzytelność: zaległości podatkowa wierzyciel hipoteczny: Naczelnik Urzędu Skarbowego w Hrubieszowie <u>hipoteka przymusowa</u> do kwoty 56637.18 (pięćdziesiąt sześć tysięcy sześćset trzydzieści siedem 18/100) zł; zabezpiecza wierzytelność: nieopłacone składki na FUS, FUZ, FPiFGSP za okres 05/2012-08/2013, koszty upomnień koszty egzekucyjne, odsetki za zwłokę wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Biłgoraju <u>hipoteka przymusowa</u> do kwoty 4452.51 (cztery tysiące czterysta pięćdziesiąt dwa 51/100) zł; zabezpiecza wierzytelność: zaległość z tytułu składek na FUS, FUZ oraz FP i FGŚP za okres 09/2013-11/2013, odsetki za zwłokę wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Biłgoraju
Wzmianka w dziale IV	REP.C. / USKA / 14946 / 24 - 2024-11-14, 12:30:41 REP.C. / USKA / 14945 / 24 - 2024-11-14, 12:30:25









## Obwieszczenie postanowienia o ogłoszeniu upadłości

### METRYKA OBWIESZCZENIA

Numer obwieszczenia	20260216/00519
Sygnatura postępowania	WA2M/GU/354/2026
Data obwieszczenia	16.02.2026
Sąd	Sąd Rejonowy dla m.st.Warszawy w Warszawie
Wydział	XIX Wydział Gospodarczy

### PODMIOT

Imię	Sławomir
Nazwisko	Sałęga
Miejsce zamieszkania	Marki, Polska / POLAND
Rodzaj podmiotu	Osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej
PESEL	83042708439
NIP	9191690350

### TREŚĆ OBWIESZCZENIA

Sąd Rejonowy dla m.st.Warszawy w Warszawie, XIX Wydział Gospodarczy, ul. Czerniakowska 100a, 00-454 Warszawa, obwieszcza, że postanowieniem z dnia 16 lutego 2026 roku wydanym w sprawie o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej, którą jest Sławomir Sałęga, PESEL 83042708439, sygnatura akt WA2M/GU/354/2026, postanowił:

- ogłosić upadłość dłużnika, którym jest Sławomir Sałęga, PESEL 83042708439, NIP 9191690350, miejsce zamieszkania: Marki, adres Szpitalna 4B/10, 05-270 Marki, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej;
- wzwać wierzycieli upadłego do zgłoszenia wierzytelności syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe, w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze; dla wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia wierzytelności syndykowi: ul. Encyklopedyczna 2A lok. 2, 01-990 Warszawa ;
- wzwać osoby, którym przysługują prawa oraz prawa i roszczenia osobiste ciężące na nieruchomości należącej do upadłego, jeżeli nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej, do ich zgłaszania syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym; dla wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia praw oraz praw osobistych i roszczeń ciężących na nieruchomości syndykowi: ul. Encyklopedyczna 2A lok. 2, 01-990 Warszawa ;
- wyznaczyć syndyka, którego funkcję będzie pełnił: Tomasz Szadkowski (numer licencji 1263);
- wskazać, iż niniejsze postępowanie będzie prowadzone w trybie określonym w art. 491<sup>1</sup> ust. 1 Prawa upadłościowego;
- wskazać, że podstawą jurysdykcji sądów polskich jest art. 3 ust.1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2015 /848 z dnia 20 maja 2015 r. w sprawie postępowania upadłościowego (Dz. U. UE. L. z 2015 r. Nr 141, str. 19 z późn. zm.), a postępowanie ma charakter główny;
- przyznać syndykowi, którego funkcję będzie pełnił: Tomasz Szadkowski (numer licencji 1263) zaliczkę na pokrycie kosztów postępowania w kwocie 3000,00 (trzy tysiące złotych zero groszy) oraz zarządzić jej niezwłoczną wypłatę tymczasowo ze środków Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie na rachunek bankowy syndyka o numerze: wskazany przez syndyka.

Sygnatura akt w korespondencji dla syndyka: **WA2M/GUp-s/244/2026**.

Poucza się, że wierzycielowi przysługuje zażalenie na postanowienie o ogłoszeniu upadłości wyłącznie w części dotyczącej jurysdykcji sądów polskich. Zażalenie wnosi się w następujący sposób: wierzyciel może w terminie tygodnia od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości wnieść zażalenie wyłącznie w części dotyczącej jurysdykcji sądów polskich. Dla wierzyciela, którego siedziba lub miejsce zwykłego pobytu w dniu otwarcia postępowania znajdowały się za granicą termin do wniesienia zażalenia wynosi trzydzieści dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości. Zażalenie podlega opłacie w wysokości 200,00 zł. Sąd odrzuci zażalenie jeżeli będzie ono spóźnione, nieopłacone lub dotknięte brakami, które nie zostaną usunięte mimo wezwania. Zażalenie należy skierować do Sądu Okręgowego w Warszawie, XXIII Wydział Gospodarczy Odwoławczy i Zamówień Publicznych za pośrednictwem Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIX Wydział Gospodarczy.

# CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

**Karolina Tańska Wycena Nieruchomości**

**22-400 Zamość, Lipska 42A / 34**

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie  
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

**Nr polisy SRM0020423**

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

**na okres: 01/03/2026 - 28/02/2027**

**na sumę gwarancyjną: 150 000 EUR**

**słownie: sto pięćdziesiąt tysięcy euro**

**składka za ubezpieczenie wynosi: 848.00 PLN**

*Lidia Machalska*  
Starszy Specjalista d/s Ubezpieczeń

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

# Ubezpieczenie dobrowolne odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawców majątkowych wykonujących osobiście czynności w związku z powołaniem na biegłego

POLISA NR: **SRM0019088**

Oferta nr: 0463/MSP/W/2014

## DANE

### UBEZPIECZYCIEL

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Al. Jana Pawła II 24,  
00-133 Warszawa zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy  
XII Wydział Gospodarczy, KRS 0000009831, NIP 526-025-10-49,  
wysokość kapitału zakładowego: 86 352 300,- zł, kapitał wpłacony w całości.

### UBEZPIECZAJĄCY

**Karolina Anna Tańska**

Lipska 42A/34  
22-400 Zamość

PESEL: 80071905969

Telefon: 692185838

### UBEZPIECZONY

**Karolina Anna Tańska**

Lipska 42A/34  
22-400 Zamość

PESEL: 80071905969

Telefon: 692185838

### Okres ubezpieczenia

od dnia: **24/08/2025**

do dnia: **23/08/2026**

### Zakres terytorialny

Rzeczpospolita Polska

## ZAKRES

PZU SA niniejszym potwierdza zawarcie umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zgodnie z poniższymi warunkami:

### Zakres ubezpieczenia

Ubezpieczenie zawierane jest na warunkach określonych w Ogólnych warunkach ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej ustalonych Uchwałą Nr UZ/211/2016 z dnia 7 czerwca 2016 r. Zarządu PZU SA wraz z klauzulą w brzmieniu:

Z zachowaniem pozostałych nie zmienionych niniejszą klauzulą postanowień OWU, PZU SA obejmuje ochroną odpowiedzialność cywilną ubezpieczonego rzeczoznawcy majątkowego za szkody powstałe wskutek wykonywania osobiście czynności rzeczoznawstwa w związku z powołaniem na biegłego.

<b>Suma gwarancyjna</b>	Ubezpieczenie dobrowolne OC w związku z powołaniem na biegłego	<b>500 000 PLN</b>
<b>Rozszerzenia zakresu</b>	Klauzula nr 61 – Dokumenty Limit w ramach sumy gwarancyjnej	<b>100 000 PLN</b>

## PŁATNOŚĆ

**Składka do zapłaty 1 000.00 PLN**  
słownie złotych: jeden tysiąc

Płatność składki w ratach w ilości i terminach podanych poniżej na rzecz iExpert.pl SA w Warszawie, przelewem na konto nr **81 2490 0005 0000 4600 9302 7012**

(Uwaga! W treści przelewu proszę wpisać TYLKO nr polisy – to bardzo ułatwi automatyczną identyfikację)

**I rata – w kwocie: 250.00 PLN – w terminie do dnia: 24/08/2025**

**oraz kolejne raty – w kwocie: 250.00 PLN – w terminach do: 12/11/2025, 10/02/2026, 11/05/2026**

## OŚWIADCZENIA

**Na podstawie art. 815 Kodeksu Cywilnego:  
Podanie informacji wymaganych do zawarcia umowy ubezpieczenia jest obowiązkowe.**

**Data zawarcia polisy 14/08/2025**

**Data wystawienia polisy 14/08/2025**

### Oświadczenia prawne (konieczne do zawarcia tej umowy ubezpieczenia):

(\*) 1.  Oświadczam, iż przed zawarciem umowy ubezpieczenia otrzymałem i zapoznałem(am) się z Ogólnymi warunkami ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej ustalonymi uchwałą Nr UZ/211/2016 z dnia 7 czerwca 2016 r. Zarządu PZU SA ze zmianami ustalonymi uchwałą nr UZ/215/2018 z dnia 6 lipca 2018 r. oraz, że otrzymałem(am) Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.

W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpiezonego 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 doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpiezonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.

(\*) 2.  Jestem świadomy/a, że wybrane przeze mnie ubezpieczenie zawierane w PZU SA, jest ubezpieczeniem, którego głównym przedmiotem i zakresem ochrony jest:

- odpowiedzialność cywilna za szkody wyrządzone w związku z powołaniem na biegłego;
- czynności objęte ochroną wskazane są w art. 174 ust. 3 i 3a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami

Jestem świadomy, że:

- umowa ubezpieczenia zawierana jest na okres 12 miesięcy.

Oświadczam, że niniejsza umowa ubezpieczenia spełnia moje wymagania i potrzeby przy uwzględnieniu wysokości składki jaką jestem skłonny/a zapłacić. Zawieram ją w wyniku mojej świadomej decyzji.

Informacje o dystrybutorze oraz dokumenty dotyczące przetwarzania danych osobowych dostępne na stronie:  
<https://iexpert.pl/informacje-dla-klientow>.

### Oświadczenia techniczne (niezbędne do obsługi tej umowy ubezpieczenia):

(\*) 3.  Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.

(\*) 4.  Administrator danych osobowych PZU SA:

Oświadczam, że otrzymałam/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie „Informacja Administratora danych osobowych”.

W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

(\*) 5.  Wyrażam zgodę na przetwarzanie danych osobowych podanych we wniosku o ubezpieczenie, przez iExpert.pl SA z siedzibą w Warszawie Al. Jerozolimskie 99/32, 02-001 Warszawa, KRS 0000426530 (jako administratora danych) w celu przesyłania informacji i dokumentów za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej niezbędnych do zawarcia, wykonywania (obsługi) i odnowienia umowy ubezpieczenia, w tym:

(\*) a.  kontaktu poprzez email (poczta elektroniczna),

(\*) b.  kontaktu poprzez sms i telefon (wiadomości tekstowe i połączenia głosowe).

Zgody powyższej udzielam dobrowolnie i mogę odwołać ją w każdym czasie wysyłając e-mail na adres iod@iexpert.pl albo pismo na adres iExpert.pl SA, Al. Jerozolimskie 99/32, 02-001 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

**Oświadczenia marketingowe (od czasu do czasu mamy ciekawe promocje i oferty – tylko w ten sposób będziemy mogli je zaprezentować):**

6. **Nie wyrażam zgody** na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA – w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty.

7. **Nie wyrażam zgody** na umieszczenie danych osobowych Ubezpieczającego / Ubezpieczonego w bazie danych iExpert.pl SA oraz ich przetwarzanie zgodnie z odpowiednimi przepisami o ochronie danych osobowych w celu prezentacji warunków ubezpieczeń oferowanych przez iExpert.pl SA. Niniejsza zgoda dotyczy kontaktu poprzez email oraz osobno poprzez telefon i sms. Przysługuje mi prawo do cofnięcia zgody w dowolnym momencie bez wpływu na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody przed jej cofnięciem. Zgody powyższej udzielam dobrowolnie.

(\*) *udzielenie zgody niezbędne do zawarcia umowy ubezpieczenia*

#### **PODMIOT OBSŁUGUJĄCY:**

Informujemy, iż podmiotem odpowiedzialnym obsługującym ubezpieczenia w imieniu PZU SA jest iExpert.pl SA, z siedzibą w Warszawie, Aleje Jerozolimskie 99 lok. 32, 02-001 Warszawa, NIP 5252355248, Regon 140437850, KRS 0000426530 (Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy KRS), kapitał zakładowy 100.000 zł.

**iExpert.pl SA** jest agentem ubezpieczeniowym działającym na podstawie Ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o pośrednictwie ubezpieczeniowym (Dz. U. z dnia 16 lipca 2003 r.) wykonującym czynności agencji na rzecz więcej niż jednego zakładu ubezpieczeń w zakresie tego samego działu ubezpieczeń w rozumieniu Art.11 ust. 2 cytowanej ustawy.

#### **Pełne nazwy spółek:**

PZU SA – Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa  
PZU Życie SA – Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa  
PTE PZU SA – Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa  
TFI PZU SA – Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa  
PZU Pomoc SA – PZU Pomoc Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa  
PZU Zdrowie SA – PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa  
PZU CO SA – PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa  
Link4 TU SA – Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa  
PEKAO SA – Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa  
Alior Bank SA – Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa

**Centrum Alarmowe PZU SA 801 102 102 w przypadku awarii lub wypadku**

**W imieniu PZU:**

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

*Lidia Machalska*  
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń