



**OPERAT  
SZACUNKOWY**  
Lublin  
ul. Lwowska 13

Lokal mieszkalny nr 72

ul. Lwowska 13,  
20-182 Lublin



*Małgorzata*

Sporządziła:

Małgorzata Dzikon

Nr upr. 6076

wpisana na listę biegłych sądowych przy Sądzie Okręgowym w Warszawie

Warszawa, 10.05.2021 r.

**WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO**

<b>ADRES:</b>
ul. Lwowska 13, lokal nr 72, Lublin, dzielnica Kalinowszczyzna, województwo lubelskie
<b>PRZEDMIOT WYCENY</b>
<p>Przedmiotem wyceny jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.</p> <p>Lokal mieszkalny nr 72 usytuowany jest w budynku mieszkalnym wielorodzinnym w Lublinie, dzielnica Kalinowszczyzna, przy ulicy Lwowskiej 13. Lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 47,68 m<sup>2</sup> położony jest na 4 kondygnacji w budynku mieszkalnym 5 - kondygnacyjnym.</p> <p>Dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego stanowiącego przedmiot wyceny prowadzona jest przez Sąd Rejonowy Lublin – Zachód w Lublinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, Księga Wieczysta nr LU1I/00112905/0. Przedmiotowy lokal mieszkalny znajduje się w zasobach Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej "KOLEJARZ" w Lublinie.</p>
<b>CEL WYCENY:</b>
Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, dla aktualnego sposobu użytkowania, w postępowaniu upadłościowym.
<b>METODYKA WYCENY</b>
Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej
<b>DATY ISTOTNE DLA OPERATU:</b>
<p>Operat szacunkowy wykonano w dniu 2021-05-10,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ według stanu na dzień 2021-05-10,</li> <li>▪ na poziomie cen na dzień 2021-05-10,</li> <li>▪ na podstawie wizji lokalnej z dnia 2021-05-07</li> </ul>
<b>OSZACOWANA WARTOŚĆ RYNKOWA (WR):</b>
<p><b>Wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego:</b></p> <p style="text-align: center;"><b>249 000 zł</b></p> <p style="text-align: center;">słownie: dwieście czterdzieści dziewięć tysięcy złotych</p>



**Wartość przy wymuszonej sprzedaży:****202 000 zł**

słownie: dwieście dwa tysiące złotych

**Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/6 w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego:****41 500 zł**

słownie: czterdzieści jeden tysięcy pięćset złotych

**Wartość przy wymuszonej sprzedaży dla udziału w wysokości 1/6 w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego:****34 000 zł**

słownie: trzydzieści cztery tysiące złotych

**OPRACOWAŁA:**

Małgorzata Dzikon, nr upr. 6076

wpisana na listę biegłych sądowych przy Sądzie Okręgowym w Warszawie

**PODPIS I PIECZĘĆ WYKONAWCY:***M. Dzikon*

## **SPIS TREŚCI**

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY .....	5
1.1. Przedmiot wyceny .....	5
1.2. Zakres wyceny.....	5
2. CEL WYCENY .....	5
3. PODSTAWY SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO .....	5
3.1. Podstawa formalna .....	5
3.2. Podstawy materialno – prawne .....	5
3.3. Podstawy metodologiczne .....	5
3.4. Źródła danych merytorycznych .....	6
4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA WYCENY .....	6
5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY .....	6
5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości .....	6
5.2. Położenie nieruchomości .....	7
5.4. Opis budynku .....	8
5.5. Przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym .....	10
6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO .....	10
6.1. Analiza wybranego segmentu rynku .....	10
7. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY.....	12
7.1. Przesłanki wyboru podejścia i metody wyceny .....	12
7.2. Rodzaj określonej wartości .....	12
7.3. Charakterystyka zastosowanych metod wyceny .....	12
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI .....	14
9. WNIOSKI Z DOKONANYCH OBLICZEŃ .....	19
10. KLAUZULE I OGRANICZENIA .....	20
11. ZAŁĄCZNIKI .....	20

## **1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY**

### **1.1. Przedmiot wyceny**

Przedmiotem wyceny jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.

Lokal mieszkalny nr 72 usytuowany jest w budynku mieszkalnym wielorodzinnym w Lublinie, dzielnica Kalinowszczyzna, przy ulicy Lwowskiej 13. Lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 47,68 m<sup>2</sup> położony jest na 4 kondygnacji w budynku mieszkalnym 5 - kondygnacyjnym.

Dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego stanowiącego przedmiot wyceny prowadzona jest przez Sąd Rejonowy Lublin – Zachód w Lublinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, Księga Wieczysta nr LU1I/00112905/0. Przedmiotowy lokal mieszkalny znajduje się w zasobach Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej "KOLEJARZ" w Lublinie.

### **1.2. Zakres wyceny**

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, w stanie na dzień wyceny.

## **2. CEL WYCENY**

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, dla potrzeb toczącego się postępowania upadłościowego.

## **3. PODSTAWY SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO**

### **3.1. Podstawa formalna**

Operat szacunkowy został sporządzony na zlecenie syndyka masy upadłości Teresy Janczak w upadłości.

### **3.2. Podstawy materialno – prawne**

- ✓ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. nr 2016, poz. 2147 z późniejszymi zmianami);
- ✓ Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2017, poz. 1509)
- ✓ Ustawa z dnia 23.04.1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. nr 16 poz. 93 z późn. zm.);
- ✓ Rozporządzenie Rady Ministrów z dn. 21 września 2004r. w sprawie wyceny i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109, z późn. zm.);
- ✓ Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW);

### **3.3. Podstawy metodologiczne**

- ✓ „System, zasady i procedury Wyceny nieruchomości” Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, PFSRM, Warszawa 2012r.;
- ✓ „Źródła informacji w gospodarowaniu nieruchomościami” pod redakcją Andrzeja Hopfera i Ryszarda Cymermana, PFSRM, Warszawa 2009r.;
- ✓ „Leksykon rzeczoznawcy majątkowego” pod red. Ewy Kucharskiej – Stasiak, PFSRM, Warszawa 2007r.;
- ✓ „Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości” pod redakcją Sabiny Żróbek, Educaterra, Olsztyn 2007r.;

### 3.4. Źródła danych merytorycznych

- ✓ Wizja lokalna przedmiotu wyceny przeprowadzona w dniu 2021-05-07;
- ✓ Badanie księgi wieczystej nr LU1I/00112905/0;
- ✓ Akt poświadczenia dziedziczenia Rep. A nr 216/2017 z dnia 19.03.2017 r.;
- ✓ Badanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- ✓ Własna baza danych dotycząca cen transakcyjnych nieruchomości na lokalnym rynku;
- ✓ Informacje dotyczące przedmiotowej nieruchomości uzyskane w trakcie oględzin;
- ✓ Informacje uzyskane z lokalnych biur obrotu nieruchomościami;
- ✓ Informacje uzyskane z Urzędu Miasta Lublin;

## 4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA WYCENY

- Data sporządzenia operatu – 2021-05-10
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny – 2021-05-10
- Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – 2021-05-10
- Data oględzin wycenianej nieruchomości – 2021-05-07

## 5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

### 5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości

Dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego stanowiącego przedmiot wyceny prowadzona jest przez Sąd Rejonowy Lublin – Zachód w Lublinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, Księga Wieczysta nr LU1I/00112905/0. Stan prawny określono na podstawie badania w/w księgi w systemie EKW na dzień 2021-05-10:

<b>Dział I – oznaczenie nieruchomości:</b>
Położenie (numer porządkowy / miejscowość): LUBLIN Ulica: LWOWSKA 13 lok. 72 Przeznaczenie lokalu - LOKAL MIESZKALNY Opis lokalu (rodzaj izby - liczba) - IZBA - 4 Kondygnacja – 4,0 Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość) - NIE Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych: 47,6800 M2
<b>Dział I - spis praw związanych z własnością:</b>
Opis spółdzielni mieszkaniowej: PRACOWNICZA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "KOLEJARZ" W LUBLINIE LUBLIN
<b>Dział II – własność:</b>

Uprawnieni: 1/1 WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA HONORATA BURDAN i STANISŁAW BURDAN
<b>Dział III – ciężary i ograniczenia:</b>
BRAK WPISÓW
<b>Dział IV – hipoteki:</b>
BRAK WPISÓW

Protokół wglądu do ksiąg wieczystych w załączeniu.

## 5.2. Położenie nieruchomości

Wyceniany lokal mieszkalny nr 72 położony jest w Lublinie, dzielnica Kalinowszczyzna, woj. lubelskie, przy ul. Lwowskiej 13, na 4 kondygnacji w budynku mieszkalnym wielorodzinnym 5-kondygnacyjnym. Budynek z wycenianym lokalem usytuowany jest w północno-wschodniej części miasta.

Granice Kalinowszczyzny tworzą: od północy ul. Walecznych – ul. Walecznych w kierunku ul. Malczewskiego – ul. Pankiewicza – ul. Koryznowej – ul. Trześniowska – ul. Niepodległości – ul. Kasztanowa – ul. Świdnicka – tory PKP, od wschodu tory PKP, od południa Bystrzyca – Czechówka, a od zachodu – al. Unii Lubelskiej – ul. Podzamcze – ul. Dolińskiego – ul. Walecznych.

Dzielnice tworzą cztery osiedla: Osiedle XXX-lecia, Osiedle Niepodległości, Osiedle 40-lecia i Osiedle Kolejarz. Składa się z rejonu ul. Kalinowszczyzna na południu, który charakteryzuje się podmiejską, a miejscami wiejską zabudową z lokalnego kamienia wapiennego oraz z wielkopłytowego osiedla mieszkaniowego na północy, powstałego w latach 70. XX wieku.

W latach 1969–1975 powstawało drugie osiedle spółdzielni RSM Motor – XXX-lecia (PRL). Zostało ono umiejętnie wkomponowane w krajobraz Kalinowszczyzny, a zaprojektowali je architekci Rita i Tadeusz Nowakowscy. W tym czasie wybudowano 19 budynków (w latach 1990–1991 dołączyły do nich jeszcze dwa). W wąwozie przy osiedlu powstał w latach 2010-2011 ministadion piłkarski, z którego korzysta lokalny zespół piłkarski MKS „Kalina” Lublin.

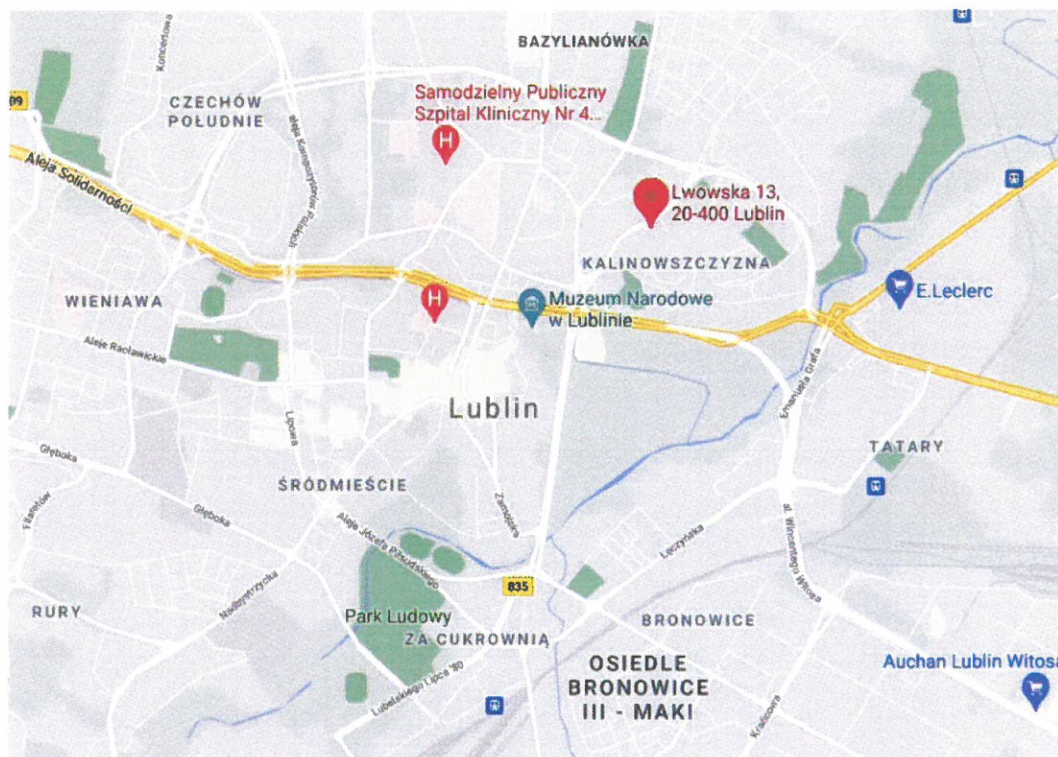
W 1972 roku rozpoczęto budowę Osiedla „Niepodległości” według projektu Rity i Tadeusza Nowakowskich. Kompozycja 30 budynków – 15 wieżowców i 15 bloków pięciokondygnacyjnych – wkomponowana została w naturalną rzeźbę terenu. Jest to największe osiedle Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „MOTOR”.

Nieruchomość położona w odległości ok. 370 m od pobliżu skrzyżowania ulicy Lwowskiej z ul. Władysława Andersa. W odległości ok. 500 m przebiega ulica Podzamcze, zaś 150 m dalej – aleja Tysiąclecia – jedna z głównych ulic Lublina. Otoczenie nieruchomości stanowią podobne budynki wielorodzinne zbudowane w latach 1970-2018. Osiedle nie jest ogrodzone. W otoczeniu trawniki z zielenią niską, miejsca parkingowe. Czynniki środowiskowe wpływające na ceny nieruchomości (zielen, hałas itp.) – typowe dla tego rodzaju osiedla mieszkaniowego. Wyceniany lokal mieszkalny położony jest w pierwszej linii zabudowy od ulicy Lwowskiej.

Usytuowanie osiedla sprawia, że mieszkańcy łatwo skomunikują się zarówno z centrum miasta, jak i pozostałymi dzielnicami.

Otoczenie nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o podobnej architekturze i stanie technicznym.

Biorąc pod uwagę powyższe czynniki oraz bazę transakcji porównawczych, lokalizację i otoczenie przedmiotowej nieruchomości z punktu widzenia pełnionej funkcji, ocenia się jako dobrą.



### 5.3. Dostęp do usług, handlu i komunikacji

Dostęp do usług, handlu i komunikacji jest korzystny.

Przedmiotowy lokal mieszkalny nr 72 położony przy ul. Lwowskiej, w dzielnicy Kalinowszczyzna, w Lublinie. W pobliżu przebiegają ulice: Lwowska, Andersa, Al. Tysiąclecia. Usytuowanie w ich pobliżu umożliwia szybki i łatwy sposób poruszania się po całym mieście dzięki rozwiniętej komunikacji autobusowej oraz trolejbusowej. Najbliższe przystanki komunikacji miejskiej znajdują się w odległości ok. 100 m. (przystanki autobusowe). Transport zbiorowy w Lublinie na zlecenie Zarządu Transportu Miejskiego obsługuje komunalne Miejskie Przedsiębiorstwo Komunikacyjne Lublin Sp. z o.o., podwykonawcy oraz podmioty zewnętrzne. Lublin jest jednym z 3 miast w Polsce (obok Gdyni i Tychów), w których jeżdżą trolejbusy. W mieście istnieje 55 linii autobusowych (w tym 3 nocne) i 12 linii trolejbusowych.

W pobliżu znajdują się punkty handlowo - usługowe, liczne placówki kulturalno-oświatowe (szkoły, przedszkola, żłobek). W bardzo bliskiej odległości znajdują się także lokale usługowe umożliwiające dostęp do najpotrzebniejszych w życiu codziennym usług tj. np.: Biedronka, Lidl, Żabka, kino, centra handlowe, sklepy spożywcze i przemysłowe, poczta, restauracje, komisariat policji, urząd dzielnicy, kościół, klub fitness itp., a także liczne tereny zielone.

Dojazd do nieruchomości drogą asfaltową – ul. Lwowską, posiadającą pełne uzbrojenie w sieci infrastruktury technicznej.

### 5.4. Opis budynku

Budynek, w którym znajduje się wyceniany lokal wybudowany został w konstrukcji żelbetowej ok. 1970 r. Budynek składa się z 5 kondygnacji naziemnych i kondygnacji podziemnej. Elewacja wykazuje normalne zużycie techniczne i środowiskowe. Budynek nie jest wyposażony w windy. Przy wejściach zainstalowane są domofony. Stan



techniczny budynku określono jako średni. Klatka schodowa jest w przeciętnym stanie technicznym, posadzki na klatce schodowej i korytarzu, ściany pomalowane farbą, balustrady stalowe.

Elementy zewnętrzne budynku (elewacje, pokrycie dachu) w dobrym stanie technicznym.

Dostępne media: gaz ziemny, kanalizacja, prąd, telefon, TV kablowa, woda ciepła, woda zimna, ogrzewanie centralne.

#### **Dane i charakterystyka lokalu:**

Przedmiotowy lokal znajduje się 4 kondygnacji (3 piętrze), posiada powierzchnię użytkową 47,68 m<sup>2</sup> i składa się z: przedpokoju, 2 pokojów, kuchni, łazienki, wc. Do lokalu przylega balkon.

#### **Standard wykończenia:**

##### Pokoje:

Ściany – malowane farbą – do odświeżenia

Podłogi – stara klepka drewniana – do odświeżenia

Okna – PCV

Grzejniki – żeliwne

##### Kuchnia:

Ściany – malowane farbą, w ciągu technologicznym glazura

Podłogi – wykładzina PCV

Okna – PCV

Grzejniki – żeliwne

Stare szafki kuchenne, kuchenka gazowa 4 – palnikowa, lodówka wolnostojąca

##### Przedpokój:

Ściany – malowane farbą

Podłogi – stara klepka drewniana – do odświeżenia

Drzwi wewnętrzne stare pływinkowe

Łazienka z wc: glazura, terakota, wanna, sedes, umywalka

Zabezpieczenia: domofon

W odniesieniu do cech rynkowych standard wykończenia lokalu w stanie na dzień wyceny określono jako średni – lokal kwalifikuje się do remontu.

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

Na dzień sporządzenia operatu szacunkowego teren, na którym leży wyceniany lokal mieszkalny nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z Uchwałą Nr 283/VIII/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 1 lipca 2019 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin, wyceniany lokal mieszkalny znajduje się na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

## 6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

### 6.1. Analiza wybranego segmentu rynku

**Rodzaj rynku:** nieruchomości lokalowe, rynek wtórny;

**Obszar rynku:** Lublin, Kalinowszczyzna i okolice

**Okres badania cen:** od 05.2019 do dnia wyceny;

**Lublin** - miasto na prawach powiatu we wschodniej Polsce, stolica województwa i powiatu lubelskiego, centralny ośrodek aglomeracji lubelskiej. Dziewiąte co do wielkości populacji miasto w Polsce, drugie w Małopolsce. Położone na Wyżynie Lubelskiej nad Bystrzycą, na dwóch odmiennych obszarach: zachodnim, o urozmaiconej rzeźbie terenu, z licznymi wąwozami, dolinami, wzgórzami oraz wierzchowinami, oraz wschodnim, płaskim. Historycznie Lublin ulokowany był nieopodal granicy Małopolski z Rusią Czerwoną, współcześnie jest położony w odległości ok. 170 km od stolicy Polski i ok. 100 km od przejścia granicznego z Ukrainą.

Od 2004 przeprowadzane są liczne inwestycje z funduszy Unii Europejskiej. Miasto rozwija się jako ośrodek nauki, kultury, turystyki, sportu i rekreacji, a także usług i przemysłu. Umacnia się jako węzeł transportowy: posiada ekspresową obwodnicę w ciągu planowanej Via Carpathia oraz port lotniczy. Lublin jest członkiem Unii Metropolii Polskich, siedzibą instytucji samorządowych i państwowych, konsulatów, brygady litewsko-polsko-ukraińskiej, archidiecezji i metropolii Kościoła katolickiego oraz diecezji Kościoła prawosławnego.

Główną ulicą handlową Lublina jest Krakowskie Przedmieście. W latach 90. XX wieku powstało tam wiele butików i ekskluzywnych sklepów. Śródmieście i Stare Miasto to miejsca spotkań lublinian w kawiarniach, barach kawowych, restauracjach i pubach. W centrum miasta znajduje się centrum handlowo-rozrywkowe z kinem i centrum rozrywki.

W Lublinie działają sklepy największych sieci polskich i zagranicznych. Znajdują się tam ok. 20 centrów handlowych, kilkadziesiąt hipermarketów czy supermarketów i podobna liczba sklepów elektronicznych, perfumerii i drogerii. Ważnym punktem w mieście jest ulica Zana, jedna z arterii komunikacyjnych Lublina, w dzielnicy Rury. Znajdują się tam siedziby przedsiębiorstw i instytucji, między innymi ZUS, banki, przedsiębiorstwa ubezpieczeniowe, hipermarkety. Dynamiczny rozwój tej części miasta rozpoczął się w latach 90. XX wieku. Przy tej ulicy stoi biurowiec w Lublinie, Gray Office Park.

Lublin staje się regionalnym centrum biurowym. W ciągu ostatniej dekady powstały tu duże obiekty biurowe, między innymi: Biurowiec Orion, park biurowo- mieszkaniowy

Centrum Zana Office Park na terenie dawnej zajezdni Helenów. Lublin w 2017 r. przesunął się na 8. pozycję rynku biurowego w Polsce.

Na terenie Międzynarodowych Targów Lubelskich organizowane są imprezy targowe, popularne ze względu na bliskie sąsiedztwo wschodniej granicy. Odbývają się tam m.in. targi samochodowe, turystyczne, edukacyjne, ślubne i budowlane. W 2012 tereny wystawiennicze zostały kilkakrotnie rozbudowane.

W Lublinie funkcjonuje jeden hotel 5-gwiazdkowy, trzynaście hoteli 4- i 3-gwiazdkowych, dwa 2-gwiazdkowe, a także kilka dworów i zajazdów. Noclegi oferują także akademiki i osoby prywatne.

Przez Lublin przebiegają trzy drogi ekspresowe i międzynarodowe:

- S12 (E373) z Puław (w planach z Piotrkowa Tryb) do Piask( planowane do Chełma i granicy z Ukrainą w Dorohusku),
- S17 (E372) z Warszawy do Piask ( w planach do Zamościa i granicy z Ukrainą w Hrebennem i do Kijowa0,
- S19 jako obwodnica zachodnia

W mieście zaczynają się drogi:

- droga krajowa nr 82 do Włodawy,
- droga wojewódzka nr 809 do Przytoczna,
- droga wojewódzka nr 822 do Świdnika,
- droga wojewódzka nr 830 do Nałęczowa,
- droga wojewódzka nr 835 do Biłgoraja i Przeworska.

Lublin posiada obwodnicę, której odcinek północny i wschodni (z Dąbrowicy do Felina) stanowi odcinek dróg ekspresowych S12, S17 i S19, a odcinek zachodni (z Dąbrowicy do Konopnicy) – odcinek drogi ekspresowej S19.

Analizie poddano rynek nieruchomości lokalowych z terenu dzielnicy Kalinowszczyzna. Badaniu poddano transakcje nieruchomościami lokalowymi z rynku wtórnego. W analizie skupiono się na transakcjach nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi o podobnym charakterze, z podobnymi cechami rynkowymi do przedmiotowej nieruchomości.

Lublin jest węzłem kolejowym. Przez miasto przebiega linia kolejowa łącząca Warszawę z granicą państwa w Dorohusku, a dalej z Kijowem. Dwie inne linie wybiegają z Lublina w kierunkach: południowym (m.in. do Kraśnika i dalej – Przeworska) oraz północnym (do Łukowa). W 2012 został wybudowany tor łączący stację PKP Lublin Główny z Portem Lotniczym Lublin. Miasto posiada bezpośrednie połączenia kolejowe ze stolicą i większością większych miast w kraju, a także Kijowem i Odessą.

W granicach administracyjnych miasta znajdują się stacje kolejowe Lublin Główny, Lublin Północ, Lublin Zemborzyce, a także stacja towarowa Lublin Tatary. Podróżni mogą również korzystać z przystanków Lublin Zadębie, Lublin Ponikwoda, Rudnik Przystanek, Lublin Zachodni. Do 2017 istniał nieużywany przystanek kolejowy, Lublin Zalew. W zachodniej części miasta, na jego granicy funkcjonuje przystanek kolejowy Stasin Polny. Stacja węzłowa w Lublinie, znajdująca się przy placu Dworcowym, jest dworcem o największej liczbie odprawionych pasażerów we wschodniej Polsce.

Przedmiotowy rynek nieruchomości lokalowych w budynkach wielorodzinnych jest dość dobrze rozwinięty. Widoczna jest równowaga pomiędzy popytem a podażą. Na terenie badania odnotowano kilkanaście transakcji.

Na podstawie zebranych danych o zawartych transakcjach stwierdzono, że ceny transakcyjne wahają się w przedziale ok. 5000 do ok. 6400 zł za m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu. Rozbieżność cen wynika z różnic porównywalnych nieruchomości w zakresie lokalizacji i otoczenia, wielkości powierzchni użytkowej lokalu, jego stanu technicznego i standardu wykończenia oraz jego architektury i lat w którym został wybudowany, a także dodatkowych atutów nieruchomości, takich jak: przynależny garaż, strych, poddasze, taras, ogródek, itp.

Najwyższe ceny nieruchomości odnotowały nieruchomości lokalowe zlokalizowane w spokojnej, cichej okolicy i przy nieuciążliwych sąsiadach, wybudowanych w ostatnich latach oraz wykończone w bardzo dobrym standardzie. Najniższe ceny przypisane są do nieruchomości położonych na terenach słabo zagospodarowanych w znacznej odległości od głównych ciągów komunikacyjnych, ze znacznym stopniem zużycia oraz w standardzie deweloperskim. Istotnym czynnikiem wpływającym na wartość jest powierzchnia użytkowa lokali - im większa powierzchnia użytkowa tym mniejsza jest wartość m<sup>2</sup>.

Po odrzuceniu transakcji niewiarygodnych oraz skrajnie odbiegających od średniej rynkowej, do dalszej analizy wybrano kilkanaście transakcji nieruchomości lokalowych najbardziej podobnych do nieruchomości wycenianej pod względem określonych cech rynkowych.

## **7. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY**

### **7.1. Przesłanki wyboru podejścia i metody wyceny**

Wyboru metody zastosowanej do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

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

### **7.2. Rodzaj określonej wartości**

Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

### **7.3. Charakterystyka zastosowanych metod wyceny**

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 poz. 2109 z 2004r. z późniejszymi zmianami) przy wycenie nieruchomości w celu określenia wartości rynkowej korzysta się z podejścia porównawczego i dochodowego, a gdy istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia dochodowego i porównawczego, stosuje się podejście mieszane.

**Wartość przedmiotowej nieruchomości oszacowano w następujący sposób:**

- ✓ **wartość lokalu mieszkalnego oszacowano w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej;**

**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 w razie konieczności uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście to stosuje się, jeżeli znane są ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

W ramach podejścia porównawczego wyróżnia się metody: porównywania parami, analizy statystycznej rynku, korygowania ceny średniej.

**Metoda korygowania ceny średniej** polega na określeniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru, co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych wziętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży.

Do określenia wartości rynkowej nieruchomości dochodzi się w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości.

Przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

**Metoda korygowania ceny średniej – procedura:**

- 1) Określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych,
- 2) Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych,
- 3) Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych,
- 4) Opis nieruchomości i ich cech rynkowych, odpowiednio dla nieruchomości o cenie minimalnej  $C_{min}$  i maksymalnej  $C_{max}$ , w przyjętym zbiorze,
- 5) Określenie średniej arytmetycznej ceny dla próbki reprezentatywnej -  $C_{\bar{r}}$ ,
- 6) Obliczenie brzegowych wartości sumy współczynników korygujących -  $[C_{min}/C_{\bar{r}} ; C_{max}/C_{\bar{r}}]$
- 7) Określenie wag cech rynkowych oraz obliczenie zakresu poszczególnych współczynników korygujących,
- 8) Określenie wartości współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości,
- 9) Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości wg formuły:  $WR = C_{\bar{r}} \times u_i$

gdzie :

$u_i$  - oznacza wartość współczynników odzwierciedlających ocenę nieruchomości w aspekcie cech rynkowych,

W metodzie korygowania ceny średniej sposób określenia wag cech rynkowych wymaga przyjęcia założenia, że:

A/. Wartość rynkowa nieruchomości będącej przedmiotem wyceny mieści się pomiędzy ceną minimalną ( $C_{min}$ ) a ceną maksymalną ( $C_{max}$ ), jakie znajdują się w zbiorze przyjętym przez rzeczoznawcę,

B/. Przy przyjęciu powyższych warunków brzegowych zastosować należy w procesie szacowania nieruchomości metodę interpolacji,

C/. 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.

Przy zastosowaniu opisywanej metody można stosować dodatkowy współczynnik korekcyjny „K” z przedziału  $[0,90; 1,10]$ . Współczynnik ten może być uwzględniony wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość posiada wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą. Uwzględnienie współczynnika korekcyjnego K winno być w każdym przypadku uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli.

## 8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

### 8.1. Określenie wartości rynkowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny

W wyniku analizy lokalnego rynku do wyliczeń przyjęto bazę kilkunastu transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości lokalowych rynku wtórnego pochodzących z aktów notarialnych. Odrzucono transakcje o charakterze nierynkowym i transakcje niewiarygodne, skrajnie odbiegające od średniej ceny rynkowej uzyskiwanej na analizowanym rynku lokalnym. Analizowane transakcje dotyczą lokali mieszkalnych usytuowanych w podobnych do wycenianego budynkach mieszkalnych wielorodzinnych

#### Transakcje nieruchomościami podobnymi do przedmiotu wyceny:

L.p	Data transakcji	Adres	Cena łączna [zł]	Pow. użytk. [m <sup>2</sup> ]	Rok budowy	Kondygnacja	Cena 1 m <sup>2</sup> p. u. [zł]
1	2019-09-10	ul. Lwowska	215 000	35,18	1972	3	6 111
2	2019-12-10	ul. Lwowska	200 000	37,05	1971-1980	5	5 398
3	2019-12-23	ul. Lwowska	257 000	46,68	1973	6	5 506
4	2019-12-13	ul. Lwowska	205 000	35,02	1967	10	5 854
5	2020-02-21	ul. Kalinowszczyzna	290 000	47,00	1961-1970	1	6 170
6	2020-03-20	ul. Kalinowszczyzna	295 000	45,81	1961-1970	3	6 440
7	2020-05-06	ul. Edwarda Dembowskiego	240 000	47,84	1961-1970	2	5 017
8	2020-05-27	ul. Lwowska	257 000	44,61	1961-1970	1	5 761
9	2020-02-26	ul. Stefana Okrzei	281 550	45,93	1961-1970	4	6 130

10	2020-07-20	ul. Lwowska	270 000	47,19	1973	4	5 722
11	2020-09-09	ul. Stefana Okrzei	275 001	49,76	1969	7	5 527
12	2020-09-25	ul. Lwowska	287 000	46,10	1970	5	6 226
13	2020-11-18	ul. Lwowska	278 000	47,95	1972	7	5 798
14	2020-12-11	ul. Lwowska	223 000	38,10	1938	3	5 853
15	2020-11-27	ul. Krzemieniecka	264 000	46,10	1968	2	5 727
16	2020-09-29	ul. Stefana Okrzei	293 000	45,68	1969	5	6 414
17	2021-02-11	ul. Lwowska	290 000	46,10	1970	3	6 291
18	2019-09-10	ul. Lwowska	215 000	35,18	1972	3	6 111

Cena maksymalna: 7468 zł/m<sup>2</sup>

Cena minimalna: 6279 zł/m<sup>2</sup>

Cena średnia: 7008 zł/m<sup>2</sup>

Nieruchomość o cenie maksymalnej:

L.p.	Data transakcji	Adres	Cena łączna [zł]	Pow. użytk. [m <sup>2</sup> ]	Rok budowy	Kondygnacja	Cena 1 m <sup>2</sup> p. u. [zł]
6	2020-03-20	ul. Kalinowszczyzna	295 000	45,81	1961-1970	3	6 440

Nieruchomość o cenie minimalnej:

L.p.	Data transakcji	Adres	Cena łączna [zł]	Pow. użytk. [m <sup>2</sup> ]	Rok budowy	Kondygnacja	Cena 1 m <sup>2</sup> p. u. [zł]
7	2020-05-06	ul. Edwarda Dembowskiego	240 000	47,84	1961-1970	2	5 017

Dla celów niniejszej wyceny, na podstawie analogii do rynków podobnych, oraz analizy preferencji nabywców nieruchomości, ustalono następujące cechy rynkowe w zakresie cen transakcyjnych nieruchomości lokalowych oraz określono dla nich wagi cech i zakres kwotowy:

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy [%]
1	Lokalizacja i otoczenie	30
2	Standard wykończenia lokalu	20
3	Powierzchnia użytkowa	20
4	Stan techniczny budynku	15
5	Usytuowanie lokalu w budynku	15
<b>Ogółem:</b>		100

Charakterystyka cech mająca zasadniczy wpływ na kształt cen transakcyjnych:

Lp	Cechy rynkowe	Ocena	Opis
1	Lokalizacja i otoczenie	bardzo dobra	Tereny położone przy głównych ulicach miasta, w bliskiej odległości od przystanków autobusowych, w bliskiej odległości od obiektów oświatowych, handlowo-usługowych, opieki zdrowotnej oraz obiektów użyteczności publicznej. Atrakcyjny teren, szybko rozwijająca się zabudowa i infrastruktura dookoła
		dobra	Tereny położone przy lokalnych i wewnętrznych ulicach, w pobliżu głównych, w średniej odległości od przystanków autobusowych, w niedalekiej odległości od obiektów oświatowych, handlowo-usługowych, opieki zdrowotnej oraz obiektów użyteczności publicznej.
		średnia	Tereny położone z dala od przystanków autobusowych, w dużej odległości od obiektów oświatowych, handlowo-usługowych, opieki zdrowotnej oraz obiektów użyteczności publicznej. Tereny mało atrakcyjne, położone na odludziu.
2	Standard wykończenia lokalu	bardzo dobry	Wnętrze lokalu mieszkalnego wykończone z wykorzystaniem bardzo dobrych jakościowo materiałów wykończeniowych. Standard wykończenia lokalu bardzo dobry.
		dobry	Wnętrze lokalu mieszkalnego wykończone z wykorzystaniem standardowych materiałów



Lp	Cechy rynkowe	Ocena	Opis
			wykończeniowych. Standard wykończenia lokalu dobry.
		Średni	Wnętrze lokalu mieszkalnego wykończone z wykorzystaniem podstawowych materiałów wykończeniowych. Standard wykończenia lokalu przeciętny - potrzeba odnowienia niektórych elementów wykończenia wnętrza lub lokal w standardzie deweloperskim
3	Powierzchnia użytkowa	korzystna	Do 40 m <sup>2</sup>
		średnio korzystna	Powyżej 40 m <sup>2</sup>
4	Stan techniczny budynku	dobry	budynki kilkunastoletnie, w których remonty i modernizacje wykonywane są na poziomie dobrym, widoczne niewielkie ślady zużycia technicznego, budynki ocieplone, wyremontowane klatki schodowe, odnowione piwnice, wymieniona stolarka
		średni	budynki kilkudziesięcioletnie, w których remonty i modernizacje wykonywane są na poziomie niskim, widoczne ślady zużycia technicznego, elewacje, klatki schodowe i piwnice wymagające bieżących remontów i odświeżenia
5	Usytuowanie lokalu w budynku	korzystne	1,2 piętro
		średnio korzystne	pozostałe piętra

Zakres współczynników korygujących:

[0,853; 1,095]

Poniżej przedstawiono proces oszacowania wartości rynkowej przedmiotowego lokalu mieszkalnego:

Lp	Cechy rynkowe	Waga cechy	Zakres współczynników korygujących		Wartość atrybutu wycenianej nieruchomości	Wartość współczynników $u_i$
		[%]	dolny	górnny		
1.	Lokalizacja i otoczenie	30	0,256	0,329	dobra	0,292
2.	Standard wykończenia lokalu	20	0,171	0,219	średni	0,171

3.	Powierzchnia użytkowa	20	0,171	0,219	średnio korzystna	0,171
4.	Stan techniczny budynku	15	0,128	0,164	średni	0,128
5.	Usytuowanie lokalu w budynku	15	0,128	0,164	średnio korzystne	0,128
<b>Razem:</b>		<b>100%</b>	<b>0,853</b>	<b>1,095</b>	<b>x</b>	<b>0,890</b>

$$W_r = C_{\text{str}} \times \sum_{i=1}^n u_i$$

$$W_r = 5879 \text{ zł/m}^2 \times 0,890 = 5230 \text{ zł/m}^2$$

$$W_R = 5230 \text{ zł/m}^2 \times 47,68 \text{ m}^2 = 249\,374 \text{ zł} \approx 249\,000 \text{ zł}$$

**W zaokrągleniu przyjęto: 249 000 zł.**

Słownie: dwieście czterdzieści dziewięć tysięcy złotych

**Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/6 w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego wynosi:**

$$1/6 \times 249\,000 \text{ zł} = 41\,500 \text{ zł}$$

słownie: czterdzieści jeden tysięcy pięćset złotych

### OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ (WRW)

Sprzedaż wymuszona ma miejsce wtedy, gdy nie są spełnione warunki transakcji wolnorynkowej, szczególnie w zakresie czasu eksponowania nieruchomości na rynku. Następuje to np. wtedy, gdy kredytobiorca nie jest w stanie spłacać zadłużenia i bank decyduje się skorzystać z hipoteki. Sprzedaż winna nastąpić możliwie szybko, aby nie pogłębiać strat kredytodawcy. Pośpiech ten powoduje skrócenie czasu eksponowania nieruchomości na rynku, wskutek czego oferta dotrze do ograniczonego kręgu nabywców. Wartość tą wyznaczono na podstawie określonej wartości rynkowej w następujący sposób:

$$WRW = W_r * W_a * W_c$$

Gdzie:

$W_r$  - wartość rynkowa,

$W_a$  - współczynnik ogólnej atrakcyjności,

$W_c$  - współczynnik zachęty ceną wywoławczą.

Współczynnik atrakcyjności oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami. Cechą długotrwałą nieruchomości jest lokalizacja, w przypadku przedmiotowej nieruchomości na korzyść wpływa lokalizacja oraz atrakcyjne otoczenie. Określono współczynnik atrakcyjności na poziomie 10 %.

Współczynnik zachęty cenowej spowoduje, że nabywca mniej wybredny, spośród kilku podobnych wybierze nieruchomość najtańszą. Poziom współczynnika zachęty cenowej wynika z aktywności rynku. Współczynnik zachęty cenowej dla przedmiotowej nieruchomości określono na poziomie 10 %.



Na podstawie analizy rynku i informacji uzyskanych od pośredników ustalono, iż 20 %-owa bonifikata pozwala przewidywać utrzymanie czasu ekspozycji nieruchomości na rynku na poziomie 4 - 8 miesięcy.

Dla nieruchomości szacowanej przyjęto współczynniki:

Wa = 0,90 (10 % obniżenia wartości),

Wc = 0,90 (10 % obniżenia wartości).

Wartość dla sprzedaży wymuszonej wynosi:

$$WRW = 249\ 000\ \text{zł} * 0,90 * 0,90 = 201\ 690\ \text{zł}$$

przyjęto: 202 000 zł

słownie: dwieście dwa tysiące złotych

Wartość przy wymuszonej sprzedaży dla udziału w wysokości 1/6 w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego wynosi:

$$41500\ \text{zł} * 0,9 * 0,9 = 33\ 615\ \text{zł}$$

przyjęto w zaokrągleniu: 34 000 zł

słownie: trzydzieści cztery tysiące złotych



## 9. WNIOSKI Z DOKONANYCH OBLICZEŃ

Wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego:

**249 000 zł**

słownie: dwieście czterdzieści dziewięć tysięcy złotych

Wartość przy wymuszonej sprzedaży:

**202 000 zł**

słownie: dwieście dwa tysiące złotych

Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/6 w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego:

**41 500 zł**

słownie: czterdzieści jeden tysięcy pięćset złotych

Wartość przy wymuszonej sprzedaży dla udziału w wysokości 1/6 w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego:

**34 000 zł**

słownie: trzydzieści cztery tysiące złotych

Określona wartość nieruchomości odzwierciedla stan rynku w dniu wyceny i odpowiada cenie, jaką można uzyskać przy zawarciu umowy kupna – sprzedaży, zakładając, że w czasie negocjowania umowy ceny nie uległy zmianie.

W wartości rynkowej nieruchomości lokalowej uwzględniono lokalizację, powierzchnię lokalu, standard wykończenia lokalu, pomieszczenia przynależne oraz dodatkowe atuty lokalu mieszkalnego. Określona wartość odpowiada tendencjom w zakresie kształtowania

się średnich cen uzyskiwanych za podobne nieruchomości gruntowe niezabudowane na rynku lokalnym.

Wyliczona wartość rynkowa nieruchomości jest najbardziej prawdopodobną jej cenę, po której można zbyć nieruchomość przy założeniu jej aktualnego przeznaczenia. Warunkiem uzyskania na rynku takiej ceny za przedmiotową nieruchomość jest upływanie czasu niezbędnego do wyeksponowania nieruchomości na rynku i w odniesieniu do negocjacji warunków sprzedaży, nie działanie w sytuacji przymusowej oraz pełna niezależność i racjonalność podejmowanych decyzji.

## 10. KLAUZULE I OGRANICZENIA

- ✓ Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny.
- ✓ Operat sporządzono wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2.
- ✓ Za wykorzystanie operatu do innych celów, jak również przez osoby trzecie autor nie ponosi odpowiedzialności.
- ✓ Operat nie może być publikowany w całości ani w części bez zgody autora.
- ✓ Operat nie stanowi ekspertyzy technicznej budynku oraz lokalu wchodzącego w skład nieruchomości.
- ✓ Założono, że rzeczoznawcy udostępniono wszelkie niezbędne dokumenty oraz informacje mogące mieć wpływ na ustalenie wartości nieruchomości oraz osób, którym przysługują prawa do nieruchomości.

## 11. ZAŁĄCZNIKI

- ✓ Badanie księgi wieczystej nr LU1I/00112905/0;
- ✓ Akt poświadczenia dziedziczenia Rep. A nr 216/2017 z dnia 19.03.2017 r.;
- ✓ Badanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- ✓ Fragment planu okolicy z zaznaczoną lokalizacją przedmiotu wyceny
- ✓ Dokumentacja fotograficzna;



*M. Dzikon*

**Załącznik nr 1****Protokół z badania KW**

Dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego stanowiącego przedmiot wyceny prowadzona jest przez Sąd Rejonowy Lublin – Zachód w Lublinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, Księga Wieczysta nr LU1I/00112905/0. Stan prawny określono na podstawie badania w/w księgi w systemie EKW na dzień 2021-05-10:

<b>Dział I – oznaczenie nieruchomości:</b>
Położenie (numer porządkowy / miejscowość): LUBLIN Ulica: LWOWSKA 13 lok. 72 Przeznaczenie lokalu - LOKAL MIESZKALNY Opis lokalu (rodzaj izby - liczba) - IZBA - 4 Kondygnacja – 4,0 Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość) - NIE Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych: 47,6800 M2
<b>Dział I - spis praw związanych z własnością:</b>
Opis spółdzielni mieszkaniowej: PRACOWNICZA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "KOLEJARZ" W LUBLINIE LUBLIN
<b>Dział II – własność:</b>
Uprawnieni: 1/1 WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA HONORATA BURDAN i STANISŁAW BURDAN
<b>Dział III – ciężary i ograniczenia:</b>
BRAK WPISÓW
<b>Dział IV – hipoteki:</b>
BRAK WPISÓW

Repertorium A Nr 216/2017

## AKT POŚWIADCZENIA DZIEDZICZENIA

Dnia dziewiątego marca dwa tysiące siedemnastego roku (09-03-2017 r.) – Ja Katarzyna Kalisz-Hynowska notariusz w Lublinie, prowadząca kancelarię w Lublinie przy ulicy Chopina pod nr 5/7, przybyła do lokalu mieszkalnego położonego w budynku przy ulicy Lwowskiej nr 13/72 w Lublinie, działając na podstawie art. 95a Ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie (Dz.U. z 2014 r. poz. 164 ze zm.), po sporządzeniu w dniu 09 marca 2017 roku, aktu notarialnego, za Rep. A Nr 214/2017 dokumentującego Protokół dziedziczenia:-----

### POŚWIADCZAM, ŻE:

§1. Spadek po **Stanisławie Burdan**, synu Józefa i Karoliny, posiadającym Pesel: 34080107137, zmarłym dnia dziewiątego maja dwa tysiące trzynastego roku (09-05-2013 r.) w Lublinie, posiadającym miejsce zwykłego pobytu w chwili śmierci - Lublin, ulica Lwowska nr 13/72, na podstawie Ustawy nabyły:-----

1) małżonka **Honorata Weronika Burdan** z domu *Maksym*, córka Aleksandra i Weroniki, urodzona dnia 22 sierpnia 1937 roku w miejscowości Doły, w **udziale wynoszącym 1/3** (jedna trzecia) **części**.-----

2) córka **Teresa Jańczak** z domu *Burdan*, córka Stanisława i Honoraty Weroniki, urodzona dnia 03 września 1955 roku w Krasnymstawie, w **udziale wynoszącym 1/3** (jedna trzecia) **części**.-----

3) córka **Małgorzata Wagner** z domu *Burdan*, córka Stanisława i Honoraty Weroniki, urodzona dnia 01 grudnia 1961 roku w Krasnymstawie, w **udziale wynoszącym 1/3** (jedna trzecia) **części**.-----

§2. Zarejestrowany akt poświadczenia dziedziczenia ma skutki prawomocnego postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku.-----

§3. Koszt sporządzenia Aktu poświadczenia dziedziczenia ponoszą Honorata Weronika Burdan, Teresa Jańczak i Małgorzata Wagner w równych częściach.-----

§4. Pobrano gotówką: -----

1) tytułem wynagrodzenia notariusza na podstawie rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz. U. z 2013 r. poz. 237 ze zm.) §10a ust. 1 w kwocie 50,00 zł, -----

2) 23% podatku VAT od kwoty 50,00 zł zgodnie z treścią art. 41 ust. 1 i art. 146a ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz. U. 2016 r., poz. 710) w kwocie 11,50 zł, -----

3) tytułem opłaty za wpis do Rejestru Spadkowego na podstawie ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie (Dz. U. z 2014 r., poz. 164 ze zm.) art. 95i §3, w wysokości określonej w §1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 07 września 2016 r. w sprawie sposobu uiszczania i wysokości opłat za wpisy dokonywane w Rejestrze Spadkowym przez notariusza albo sąd (Dz. U. 2016, poz. 1420) w kwocie 5,00 zł. -----

Łącznie pobrano 66,50 zł (sześćdziesiąt sześć złotych i pięćdziesiąt groszy). -----

Powyższe opłaty nie obejmują kosztów wypisów z tego aktu, które wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów. -----

Akt ten został odczytany i podpisany przez notariusza. -----

*Niniejszy Akt poświadczenia dziedziczenia został dnia 09 marca 2017 roku o godz. 10:38 zarejestrowany w Rejestrze Spadkowym PL, prowadzonym przez Krajową Radę Notarialną, pod numerem 559713.* -----

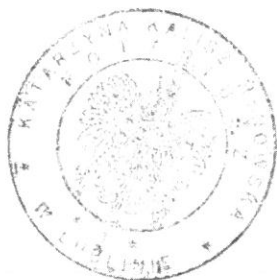
Oryginał podpisał notariusz.

Wypis ten wydano: **T. Jańczak**

za Rep. A Nr **218/2017** za pobraniem taksy notarialnej z § 12 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej w kwocie 12,00 zł, 23% podatku VAT na podst. art.41 ust.1 i art.146a ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług w kwocie 2,76 zł.

Niniejszy akt na podstawie art. 95j Ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie tj. z dnia 13 grudnia 2013 r. (Dz.U. z 2014 r. poz. 164) ma takie skutki jak prawomocne postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku.

Lublin, dnia 09 marca 2017 roku



Katarzyna Kalisz-Hymowska

*[Handwritten Signature]*  
NOTARIUSZ

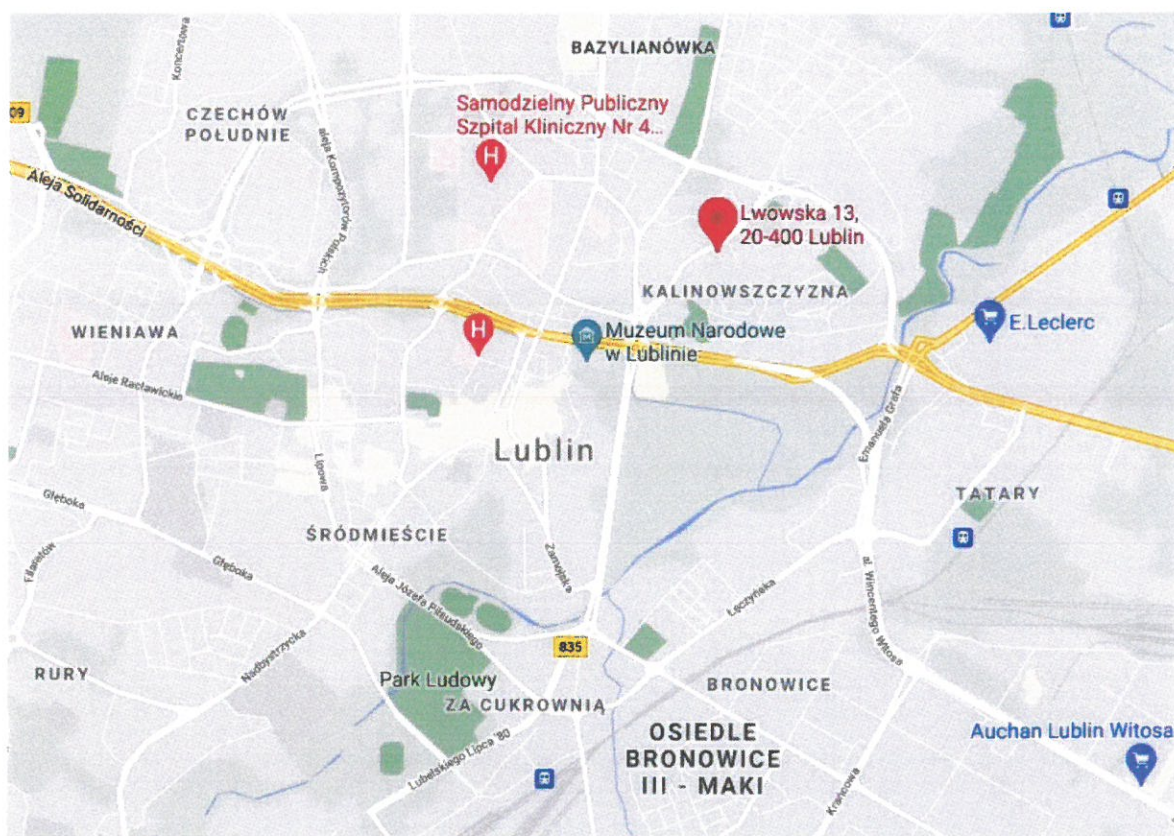
### Załącznik nr 3

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 i zagospodarowania terenu.

Na dzień sporządzenia operatu szacunkowego teren, na którym leży wyceniany lokal mieszkalny nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z Uchwałą Nr 283/VIII/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 1 lipca 2019 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin, wyceniany lokal mieszkalny znajduje się na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

### Załącznik nr 4

#### Fragment planu okolicy z zaznaczoną lokalizacją przedmiotu wyceny





Załącznik nr 5

Dokumentacja fotograficzna









*Mmber*



**POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ**  
NR 1030360066

**1 Okres ubezpieczenia: od 11.05.2020 r. do 10.05.2021 r.**

**2 Ubezpieczający: PROPVAL WYCENA NIERUCHOMOŚCI MAŁGORZATA DZIKOŃ**

Adres siedziby: ENCYKLOPEDIYCZNA 16B m. 1, 01-990 WARSZAWA  
E-mail: gonia\_dz@o2.pl

Telefon: +48504238125

REGON: 366941213

**3 Ubezpieczony: PROPVAL WYCENA NIERUCHOMOŚCI MAŁGORZATA DZIKOŃ**

Adres siedziby: ENCYKLOPEDIYCZNA 16B m. 1, 01-990 WARSZAWA  
E-mail: gonia\_dz@o2.pl

Telefon: +48504238125

REGON: 366941213

**Zakres ubezpieczenia obowiązkowego**

Suma gwarancyjna	
Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
25 000 EUR	25 000 EUR

**4** Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego

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: 131,44 PLN**

	Jednorazowo
Kwota w PLN	131,44
Termin płatności	21.05.2020

**6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki**

30 1240 6960 3014 0110 1603 2534  
W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1030360066

**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) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.

**8 Oświadczenia**

- Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
- Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
- 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 uaktualnić moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.
- Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, 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 informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).
- Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadać ubezpieczenia w tej firmie.
- Wyrażam zgodę 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.
- Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, 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 informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).
- Przekazano informację o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych

- Oświadczam, że otrzymałem/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonej mi dokumencie Informacja o Administratorze 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.

\*  w polu oznacza zgodę

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; TUJ PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, ul. Ogrodowa 58, 00-876 Warszawa.

1030360066/pc:10000267790416/BE20 PIN: 0994

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora)

DSPOCZA/19G12\_01/20200507.1231/proddpou1-200435727.3/FILE/pc:10000267790416

1/2





9

### Postanowienia dodatkowe lub odmienne

#### Postanowienia dodatkowe do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego.

1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU SA obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie może być złożona w formie:
  - 1) pisemnej – osobiście albo przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
  - 2) 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;
  - 3) elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU SA 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 SA 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 SA na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła, w postaci papierowej lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji, z tym, że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek osoby, która złożyła tę reklamację, skargę lub zażalenie.
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 tę reklamację.
7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU SA, 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 SA przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: [www.rf.gov.pl](http://www.rf.gov.pl).
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
12. W przypadku umowy zawieranej za pośrednictwem Internetu, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygnięcia sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowej systemu rozstrzygnięcia sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU SA to: reklamacje@pzu.pl
13. Językiem stosowanym przez PZU SA w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. PZU SA podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

#### Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisa

1. Do OWU mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia / umowy ubezpieczenia obowiązkowego wprowadza się postanowienie dodatkowe w brzmieniu:  
Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: [www.rf.gov.pl](http://www.rf.gov.pl).
2. 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 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 doręczone 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.

#### Potwierdzam dane kontaktowe

PROPVAL WYCENA NIERUCHOMOŚCI MAŁGORZATA DZIKOŃ

E-mail: [gonia\\_dz@o2.pl](mailto:gonia_dz@o2.pl)

Telefon: +48504238125

Data zawarcia umowy: 07.05.2020 r.

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.

\_\_\_\_\_

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

PROPVAL WYCENA NIERUCHOMOŚCI MAŁGORZATA DZIKOŃ

Ubezpieczający

\_\_\_\_\_

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

\_\_\_\_\_

Pieczęć i 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)

1030360066/pc:100000267790416/BE20 PIN: 0994

**801 102 102** pzu.pl

