

Biuro Wyceny Nieruchomości Anna Niewęłowska

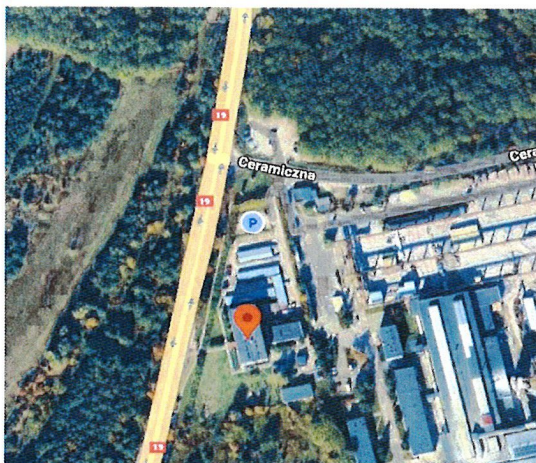
ul. Raclawicka 3/42, 21-040 Świdnik

NIP: 9462715761

tel.: 666 670 310, e-mail: anieweglowska.wyceny@gmail.com

OPERAT SZACUNKOWY

dot. spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr 214 zlokalizowanego w bloku wielorodzinnym pod adresem ul. Lubelska 246 w Niemcach, opisanego w Księdze Wieczystej nr LU11/00154148/1



Zlecający: Syndyk masy upadłości Pani Zofii Olszewskiej
ul. Narutowicza 55/6, 20-016 Lublin

Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości wynosi:

WR = 263 360 zł

(słownie: dwieście sześćdziesiąt trzy tysiące trzysta sześćdziesiąt złotych)

Opracowanie:

mgr inż. Anna Niewęłowska
rzecznik majątkowy nr 8052



Lublin, dnia 17.09.2025 r.

Spis treści

I. Podstawy formalno – prawne opracowania	3
1. Przedmiot i zakres wyceny	3
2. Cel opracowania	3
3. Podstawy opracowania.....	3
3.1. Podstawa formalna	3
3.2. Podstawy prawne.....	3
3.3. Podstawy metodologiczne	3
3.4. Źródła danych merytorycznych	3
4. Określenie dat istotnych dla czynności rzeczoznawcy majątkowego.....	4
II. Dane o nieruchomości szacowanej.....	4
1. Stan prawny nieruchomości	4
2. Charakterystyka nieruchomości wycenianej	4
III. Przedstawienie sposobu wyceny	6
1. Założenia do wyceny i analiza rynku nieruchomości	6
2. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny	7
IV. Określenie wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr 214 przy ul. Lubelskiej 246 w Niemcach	8
1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych.....	8
2. Ustalenie cech rynkowych i ich wpływu na ceny transakcyjne	8
3. Określenie wag cech rynkowych	9
4. Opis nieruchomości wybranych do porównań.....	9
5. Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych.....	10
6. Określenie wartości rynkowej nieruchomości	10
V. Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem.....	10
VI. Klauzule i ograniczenia	11
VII. Załączniki.....	11

I. Podstawy formalno – prawne opracowania

1. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem operatu szacunkowego jest lokal mieszkalny nr 214 o powierzchni użytkowej 44,00 m², usytuowany na 2 piętrze budynku mieszkalnego wielorodzinnego, położony w Niemcach przy ul. Lubelskiej 246 (gm. Niemce, powiat lubelski, województwo lubelskie). Przedmiotowa nieruchomość opisana jest księgą wieczystą nr LU1I/00154148/1, prowadzoną przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku.

Zakres wyceny obejmuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.

2. Cel opracowania

Celem wyceny jest przeprowadzenie postępowania upadłościowego.

3. Podstawy opracowania

3.1. Podstawa formalna

Zlecniodawca: Syndyk masy upadłości Pani Zofii Olszewskiej
ul. Narutowicza 55/6, 20-016 Lublin

Zleceniobiorca: Biuro Wyceny Nieruchomości Anna Niewęłowska
Ul. Raclawicka 3/42, 21-040 Świdnik, NIP: 9462715761

3.2. Podstawy prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717, 1881),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. 2023 r. poz. 1832)

3.3. Podstawy metodologiczne

- Krajowy Standard Wyceny Podstawowy „Wartość Rynkowa”
- Nota Interpretacyjna „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”

3.4. Źródła danych merytorycznych

- oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 03.09.2025 r.,
- akty notarialne transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości podobnych odnotowanych w latach 2024 - 2025 na terenie gminy Niemce, uzyskane ze Spółdzielni Mieszkaniowej „Alfa” w Niemcach,
- księga wieczysta nr LU1I/00154148/1 prowadzona przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku,
- Uchwała Nr XXIX/434/04 z dnia 2004-12-21 w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Niemce w obszarze ośrodka gminnego.

4. Określenie dat istotnych dla czynności rzeczoznawcy majątkowego

- data sporządzenia wyceny:	17.09.2025 r.
- data, na którą określono wartość nieruchomości:	03.09.2025 r.
- data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:	03.09.2025 r.
- data dokonania oględzin nieruchomości:	03.09.2025 r.

II. Dane o nieruchomości szacowanej

1. Stan prawny nieruchomości

Przedmiotowy lokal mieszkalny posiada założoną Księgę Wieczystą nr LU1I/00154148/1, prowadzoną przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku.

- **W dziale I–O:** Ujawniono lokal mieszkalny nr 214 zlokalizowany w Niemcach 57A. Lokal niestanowiący odrębnej nieruchomości, składający się z 2 pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju. Pole powierzchni użytkowej lokalu 44,00 m².
- **W dziale I–Sp:** wpisano spis praw związanych z własnością dla Spółdzielni Mieszkaniowej w Niemcach k/Lublina z siedzibą spółdzielni w Niemcach.
- **W dziale II:** Uprawnioną jest Zofia Bożena Olszewska, udział 1/1.
- **W dziale III:** brak wpisów.
- **W dziale IV:** brak wpisów.

Uwaga: Adres budynku mieszkalnego w księdze wieczystej wpisano jako Niemce 57A, według aktualnej ewidencji adres budynku to ul. Lubelska 246, Niemce.

2. Charakterystyka nieruchomości wycenianej

a) Stan otoczenia nieruchomości

Lokal mieszkalny nr 214 będący przedmiotem opracowania zlokalizowany jest w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, położonym przy ul. Lubelskiej 246 w Niemcach (działka ewid. nr 2803/108, obręb 0017, Niemce, powiat lubelski, województwo lubelskie).

Nieruchomość zlokalizowana jest w północnej części m. Niemce, w pobliżu zabudowy przemysłowej oraz lasów. W niedalekiej odległości znajduje się stacja paliw, a w odległości ok. 1,5 km znajdują się sklepy spożywcze oraz liczne lokale handlowo-usługowe oraz szkoła i basen. Nieruchomość położona bezpośrednio w sąsiedztwie lasu będącego częścią Kozłowieckiego Parku Krajobrazowego. Ścisłe centrum miejscowości Niemce oddalone o ok. 2 km.

Nieruchomość stanowi budynek mieszkalny wielorodzinny o 4 kondygnacjach nadziemnych, zlokalizowany w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy przemysłowej (przedsiębiorstwo produkcji materiałów budowlanych).

Teren, na którym wzniesiono budynek jest częściowo zagospodarowany, tj. wykonano ciągi piesze, teren biologicznie czynny zajmują trawniki, krzewy i drzewa. Teren działki ogrodzony siatką ogrodzeniową. Na pobliskiej działce zlokalizowana niewielka ilość miejsc postojowych.

b) Stan zagospodarowania nieruchomości

1. Wielkość lokalu, pomieszczenia przynależne

Lokal mieszkalny o powierzchni 44,00 m² składający się z przedpokoju, dwóch pokoi, kuchni, oraz łazienki z WC. Do lokalu przynależy również piwnica zlokalizowana na kondygnacji -1 budynku.

2. Zagospodarowanie nieruchomości

Budynek wzniesiony w latach 70, w technologii tradycyjnej.

Budynek wyposażony jest w instalacje: elektroenergetyczną, wodociągową, centralnego ogrzewania, kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej, telekomunikacyjną. Klatka schodowa będąca częścią wspólną nieruchomości jest w przeciętnym stanie technicznym. Budynek nie posiada windy.

3. Stan wykończenia lokalu

Podłoga w łazience wykończona płytkami. W przedpokoju oraz kuchni ułożona wykładzina na posadzce betonowej. W pokojach podłoga w postaci parkietu drewnianego. Ściany pokoi, kuchni oraz przedpokoju otynkowane i pomalowane; w kuchni w pasie pomiędzy zabudową meblową oraz w łazience (do wysokości 2,07 m) wykonano okładziny ścienne w postaci glazury; w kuchni pozostałe ściany wykończone boazerią drewnianą do wysokości ok 1,60 m). W łazience znajduje się miska ustępowa, umywalka stojąca oraz wanna w zabudowie. Stolarka okienna PVC starego typu, stolarka drzwiowa wewnętrzna płycinowa, drzwi wejściowe do lokalu płycinowe, od strony wewnętrznej wykończone tapicerką. Lokal wyposażony w instalację wody zimnej i ciepłej, kanalizacji sanitarnej miejskiej, elektroenergetyczną oraz c.o. z osprzętem (grzejniki żeliwne). Lokal wymagający przeprowadzenia prac remontowych. Stan techniczny lokalu określono jako gorszy.

4. Dojazd i dostępność komunikacyjna

Dojazd do nieruchomości bezpośrednio Drogą Krajową nr 19, ul. Lubelską, następnie krótki odcinek drogą asfaltową, ul. Ceramiczną. Położenie w pobliżu DK nr 19, łączącej miasto Lublin (stolicę województwa) z miastem Lubartów, a także aglomeracje: białostocką, lubelską oraz rzeszowską. Na sąsiedniej działce zlokalizowane miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ograniczonej ilości. Przystanek autobusowy zlokalizowany bezpośrednio przy działce, na której zlokalizowana jest nieruchomość, przy ul. Lubelskiej.

c) Przeznaczenie nieruchomości

Zgodnie z uchwalonym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego działka, na której wzniesiono budynek mieszkalny znajduje się na terenie oznaczonym jako MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (Uchwała Nr XXIX/434/04 z dnia 2004-12-21 w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Niemce w obszarze ośrodka gminnego).

III. Przedstawienie sposobu wyceny

1. Założenia do wyceny i analiza rynku nieruchomości

W procesie wyceny przeprowadzono analizę rynku nieruchomości, stosownie do postanowień § 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832) w sprawie wyceny nieruchomości. Biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny oraz dostępność danych transakcyjnych dla potrzeb wyceny określono wiarygodny pod względem rodzajowym i obszarowym rynek oraz wyznaczono okres jego analizy.

Rodzaj rynku:

Z racji przeznaczenia oraz sposobu użytkowania przedmiotowej nieruchomości przeanalizowano rynek wtórny spółdzielczego własnościowego prawa do lokali mieszkalnych. Analizowano wyłącznie transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości, które uznano za transakcje zawarte na warunkach rynkowych – odrzucono wszelkie dane transakcyjne dotyczące transakcji zawartych w szczególnych warunkach.

Obszar rynku:

Obszar badania rynku lokalny – gmina Niemce, nieruchomości w zasobach spółdzielni mieszkaniowej „Alfa” w Niemcach.

Okres monitorowania cen:

Okres monitorowania cen: 2024 r. – 2025 r.

Analiza rynku nieruchomości:

Niemce to miejscowość gminna położona w niedalekim sąsiedztwie miasta Lublin, zlokalizowana przy głównej trasie wylotowej w kierunku północnym – drodze krajowej nr 19 prowadzącej do Lubartowa i Białegostoku. Bliskość stolicy województwa oraz dogodne połączenia komunikacyjne sprawiają, że miejscowość ta jest chętnie wybierana przez mieszkańców poszukujących alternatywy wobec życia w centrum dużego miasta. W ostatnich latach obserwuje się tu dynamiczny rozwój zabudowy mieszkaniowej, zwłaszcza jednorodzinnej, co wynika z migracji mieszkańców Lublina do terenów podmiejskich, oferujących większe działki i spokojniejsze warunki życia.

Analizą rynku objęto teren miejscowości Niemce – lokale mieszkalne w zasobach spółdzielni mieszkaniowej „Alfa” w Niemcach, zlokalizowane wzdłuż głównej ulicy (ul. Lubelskiej). Lokalizacja przy ul. Lubelskiej 246 charakteryzuje się dogodnym dostępem do pełnej infrastruktury usługowej i administracyjnej – w zasięgu ok. 1,5 km znajdują się m.in. urząd gminy, szkoła podstawowa, przedszkola, przychodnia zdrowia, bank, poczta, liczne sklepy oraz punkty usługowe. Bezpośrednio sąsiedztwo budynku stanowi zabudowa przemysłowa (przedsiębiorstwo produkcji materiałów budowlanych), co wpływa negatywnie na lokalizację nieruchomości.

Zabudowa w gminie Niemce to przede wszystkim domy jednorodzinne wzniesione w ostatnich 30 latach, uzupełniane nowymi realizacjami deweloperskimi w postaci budynków w zabudowie szeregowej lub bliźniaczej. Przeważa niska zabudowa, a rozproszenie inwestycji sprawia, że miejscowość zachowała wiejski charakter. W ostatniej dekadzie obserwuje się wzrost liczby inwestycji mieszkaniowych wynikających z rosnącego popytu – coraz więcej rodzin decyduje się na zakup nieruchomości na terenach podmiejskich (m.in. w m. Niemce), doceniając dobrą

komunikację z Lublinem i niższe koszty zakupu ziemi i budowy domu w porównaniu do rynku miejskiego.

Z punktu widzenia potencjalnych kupujących atrakcyjność lokalizacji podnoszą:

- bezpośrednie położenie przy drodze krajowej nr 19 (dogodny dojazd do Lublina – ok. 10–15 minut samochodem),
- dostępność komunikacji zbiorowej (liczne linie busów i autobusów kursujące do Lublina),
- dobrze rozwinięta infrastruktura lokalna (administracyjna, edukacyjna, zdrowotna, handlowo-usługowa).

Rynek nieruchomości lokalowych mieszkalnych w Niemcach jest rynkiem ograniczonym, w miejscowości dominują transakcje dotyczące domów jednorodzinnych oraz działek budowlanych. Na rynku wtórnym największym zainteresowaniem cieszą się lokale mieszkalne o powierzchni w zakresie 25 – 45 m². Przeciętne ceny transakcyjne są stosunkowo niskie, w odniesieniu do np. rynku miejskiego, na co bezpośredni wpływ ma lokalizacja nieruchomości bezpośrednio przy zabudowie przemysłowej, jej stan techniczny oraz istniejąca infrastruktura.

Na podstawie danych transakcyjnych ustalono cechy wpływające na wartość nieruchomości:

- stan techniczny lokalu,
- powierzchnia użytkowa lokalu,
- położenie w budynku (kondygnacja).

Analiza wykazała, że przeciętne stawki rynkowe uzyskiwane w analizowanym okresie zawierały się w przedziale ok. 5000 – 7100 zł/m².

Powyższe cechy rynkowe oraz ich wagi określono na podstawie analizy rynku lokalnego, podobnych rynków równoległych oraz badań preferencji potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości. W celu określenia wartości rynkowej nieruchomości jako jednostkę porównawczą przyjęto **1 m² powierzchni użytkowej lokalu**. Należy zaznaczyć, że oszacowana wartość nieruchomości zawsze jest wartością netto i do wyceny nieruchomości przyjęto ceny transakcyjne w zakresie cen netto.

Na podstawie przeanalizowanego zbioru nieruchomości podobnych oraz transakcji występujących na badanym rynku lokalnym, ustalono, że upływ czasu w analizowanym okresie nie miał wpływu na wartość nieruchomości (ceny utrzymywały się na stosunkowo stabilnym poziomie), stąd cen jednostkowych nie aktualizuje się na dzień wyceny.

2. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny

Zgodnie z art. 154 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami:

1. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. 2. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. 3. W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach

zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy.

W celu określenia **wartości rynkowej** nieruchomości zastosowano **podejście porównawcze, metodę porównywania parami**.

Powyższe ma umocowanie w art. 153 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, który 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.*

Według Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości:

§ 8 ust. 1 Przy **metodzie porównywania parami** porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach.

IV. Określenie wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr 214 przy ul. Lubelskiej 246 w Niemcach

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych

Na podstawie analizy transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości, które miały miejsce w latach 2024 – 2025 na analizowanym terenie, po odrzuceniu transakcji o cenach jednostkowych odbiegających znacznie od średniej, do porównań przyjęto zbiór transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych:

L.p.	Data	Lokalizacja	Uzyskana cena [zł]	Pow. użytkowa [m ²]	Cena jedn. [zł/m ²]	Piętro
1	16.01.2024	Lubelska 246	290 000,00	44,8	6 473,21	3 piętro
2	18.09.2024	Lubelska 246	130 000,00	25,5	5 098,04	parter
3	10.10.2024	Lubelska 246	205 000,00	35,7	5 742,30	2 piętro
4	27.02.2025	Lubelska 246	300 000,00	42,4	7 075,47	parter

Z badanego zbioru wiarygodnych transakcji nieruchomości lokalowych ustalono następujący przedział cen transakcyjnych:

$$C_{\max} = 7\,075,47 \text{ zł/m}^2 \quad C_{\min} = 5\,098,04 \text{ zł/m}^2 \quad \Delta C = 1\,977,43 \text{ zł/m}^2$$

2. Ustalenie cech rynkowych i ich wpływu na ceny transakcyjne

Nieruchomości przyjęte do porównań posiadają cechy podobne lub takie same jak nieruchomość wyceniana, m.in. pod względem: rodzaju zabudowy, stanu prawnego, lokalizacji. Analiza zachowań rynku lokalnego pozwoliła wyselekcjonować cechy, które mają wpływ na wartość rynkową nieruchomości. Dla potrzeb wyceny, w ramach wyodrębnionych cech rynkowych przyjęto następującą skalę ocen:

Lp	Rodzaj cechy	Charakterystyka
1	Stan techniczny lokalu	(1) Dobry – lokal nie wymagający remontu, (0,5) Przeciętny – lokal wymagający nieznacznego remontu, (0) Gorszy – lokal wymagający generalnego remontu,
2	Powierzchnia użytkowa lokalu	(1) Dobry – pow. w przedziale 35-45 m ² , (0,5) Przeciętny – pow. w przedziale 30-35 m ² , (0) Gorszy – pow. w przedziale 25-30 m ² ,
3	Kondygnacja	(1) B. dobry – pierwsze piętro, (0,5) Dobry – parter, drugie lub trzecie piętro (0) Przeciętny – piętro czwarte i wyższe

3. Określenie wag cech rynkowych

Cechy rynkowe nieruchomości oraz ich wagi określono na podstawie rynku lokalnego. Zestawienie cech rynkowych i wag:

Nr cechy	Nazwa cechy	Udział w całości waga cechy %	Zakres kwotowy (zł/m ²)
1.	Stan techniczny lokalu	45	889,84
2.	Powierzchnia użytkowa lokalu	30	593,23
3.	Kondygnacja	25	494,36
R A Z E M:		100	1 977,43

4. Opis nieruchomości wybranych do porównań

Do szczegółowych porównań wybrano nieruchomości nr 1, 3, 4.

NIERUCHOMOŚĆ nr 1 „A”

Lokal mieszkalny zlokalizowany przy ul. Lubelskiej 246, o powierzchni 44,8 m² sprzedano 16.01.2024 r. za cenę 290 000 zł, co daje cenę jednostkową 6 473,21 zł/m². Lokal zlokalizowany jest na 3 piętrze budynku (ocena dobra 0,5). Budynek wielorodzinny bez windy, w gorszym stanie technicznym. Lokalizacja budynku w sąsiedztwie zabudowy przemysłowej oraz drogi krajowej nr 19. Dojazd do nieruchomości bezpośrednio Droga Krajową nr 19, ul. Lubelską, następnie krótki odcinek drogą asfaltową, ul. Ceramiczną, ograniczona liczna ilość miejsc postojowych. Lokal wymagający nieznacznego remontu (ocena przeciętna 0,5).

NIERUCHOMOŚĆ nr 3 „B”

Lokal mieszkalny zlokalizowany przy ul. Lubelskiej 246, o powierzchni 35,7 m² sprzedano 10.10.2024 r. za cenę 205 000 zł, co daje cenę jednostkową 5 742,30 zł/m². Lokal zlokalizowany jest na 2 piętrze budynku (ocena dobra 0,5). Budynek wielorodzinny bez windy, w gorszym stanie technicznym. Lokalizacja budynku w sąsiedztwie zabudowy przemysłowej oraz drogi krajowej nr 19. Dojazd do nieruchomości bezpośrednio Droga Krajową nr 19, ul. Lubelską, następnie krótki odcinek drogą asfaltową, ul. Ceramiczną, ograniczona liczna ilość miejsc postojowych. Lokal wymagający remontu (ocena gorsza 0).

NIERUCHOMOŚĆ nr 4 „C”

Lokal mieszkalny zlokalizowany przy ul. Lubelskiej 246, o powierzchni 42,4 m² sprzedano 27.02.2025 r. za cenę 300 000 zł, co daje cenę jednostkową 7 075,47 zł/m². Lokal zlokalizowany jest na parterze budynku (ocena dobra 0,5). Budynek wielorodzinny bez windy, w gorszym stanie technicznym. Lokalizacja budynku w sąsiedztwie zabudowy przemysłowej oraz drogi krajowej nr 19. Dojazd do

nieruchomości bezpośrednio Drogą Krajową nr 19, ul. Lubelską, następnie krótki odcinek drogą asfaltową, ul. Ceramiczną, ograniczona liczna ilość miejsc postojowych. Lokal po remoncie (ocena dobra 1).

5. Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych

Lp.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomości porównawcze		
			A	B	C
1.	Stan techniczny lokalu	0	0,5	0	1
2.	Powierzchnia użytkowa lokalu	1	1	1	1
3.	Kondygnacja	0,5	0,5	0,5	0,5

6. Określenie wartości rynkowej nieruchomości

Cecha rynkowa	Udział cechy (%)	Zakres kwotowy (zł/m ²)	Poprawki kwotowe ze względu na różnice cech nieruchomości szacowanej i kolejnych nieruchomości przyjętych do porównań		
			A	B	C
Stan techniczny lokalu	45	889,84	- 444,92	-	- 889,84
Powierzchnia użytkowa lokalu	30	593,23	-	-	-
Kondygnacja	25	494,36	-	-	-
Suma	100	1 977,43	- 444,92	0,00	- 889,84
Cena jednostkowa nieruchomości porównywanych (zł/m ²)			6 473,21	5 742,30	7 075,47
Skorygowana cena jednostkowa (zł/m ²)			6 028,29	5 742,30	6 185,63
Wartość nieruchomości w zł/m ²			5 985,41		
Powierzchnia użytkowa lokalu [m ²]			44,00		
Wartość nieruchomości [zł]			263 358,04		

Wartość rynkową przedmiotowego lokalu mieszkalnego przyjęto w wysokości:

$$W_R = 263\,360 \text{ zł}$$

(słownie: dwieście sześćdziesiąt trzy tysiące trzysta sześćdziesiąt złotych)

V. Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem

W wyniku postępowania określono wartość rynkową spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr 214 o powierzchni użytkowej 44,00 m², usytuowanego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, położonym w m. Niemce przy ul. Lubelskiej 246. Przedmiotowa nieruchomość lokalowa opisana jest księgą wieczystą nr LU11/00154148/1, prowadzoną przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku. Do lokalu przynależy piwnica.

Ceny podobnych nieruchomości są umiarkowane – w przedziale od ok. 5 000 zł/m² p.u. do ok. 7 100 zł/m² p.u., nie zaobserwowano tendencji stałej zmiany cen na analizowanym rynku nieruchomości. Oszacowana wartość rynkowa

przedmiotowej nieruchomości mieści się w powyższym przedziale i przyjmuje się, że stanowi najbardziej prawdopodobną wartość możliwą do uzyskania w chwili sprzedaży w warunkach rynkowych.

Wartość rynkową netto przedmiotowej nieruchomości określono w wysokości:

WR = 263 360 zł

(słownie: dwieście sześćdziesiąt trzy tysiące trzysta sześćdziesiąt złotych)

W przypadku sprzedaży wymuszonej udziału w lokalu mieszkalnym możliwe jest uzyskanie kwoty sprzedaży poniżej oszacowanej wartości rynkowej.

VI. Klauzule i ograniczenia

1. Niniejszy operat został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
2. Operat ani jego części nie mogą być powielane i wykorzystywane w innym celu niż określony w operacie. Za wykorzystanie opracowania do innych celów autor nie ponosi odpowiedzialności.
3. Wartości określone w operacie szacunkowym określono bez uwzględniania kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat, w szczególności podatku VAT.
4. Rzeczoznawca Majątkowy oświadcza, że nie posiada powiązań kapitałowych i osobowych z właścicielem nieruchomości.

VII. Załączniki

1. Serwis fotograficzny
2. Wydruk z księgi wieczystej
3. Ubezpieczenie OC Rzeczoznawcy Majątkowego

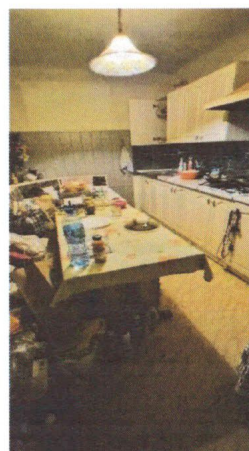
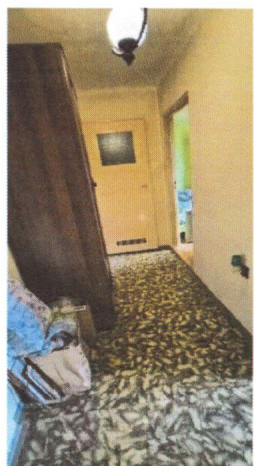
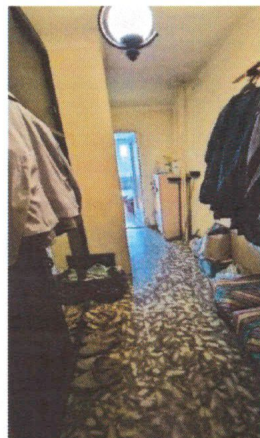
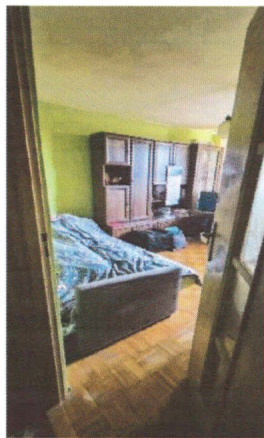
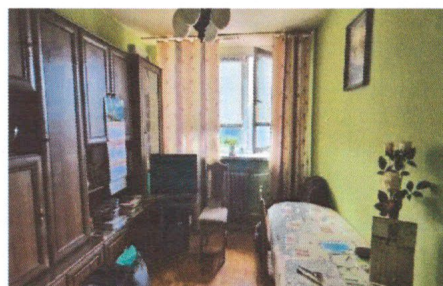
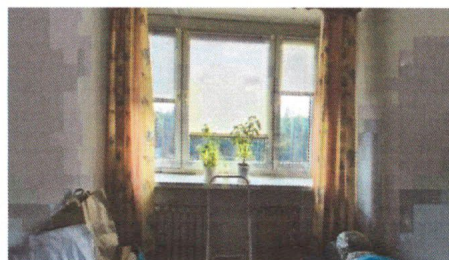
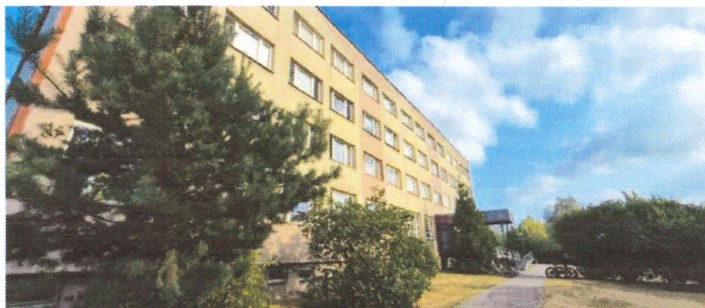
Opracowanie:
mgr inż. Anna Niewęgłowska
rzeczoznawca majątkowy nr 8052



Lublin, dnia 17.09.2025 r.

W związku z postanowieniami Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych – RODO) informujemy, że Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Biuro Wyceny Nieruchomości Anna Niewęgłowska z siedzibą przy ul. Racławickiej 3/42, 21-040 Świdnik. Dane osobowe przetwarzane są w zakresie określonym przepisami prawa lub dobrowolnie podanymi w związku z zainicjowanym kontaktem – w celu świadczenia przez nas usług, przekazywaniu informacji i komunikatów. Przysługuje Państwu prawo do wglądu, aktualizowania i poprawiania swoich danych oraz sprzeciwu i skargi do organu nadzoru.

SERWIS FOTOGRAFICZNY



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR LU11/00154148/1, STAN Z DNIA 2025-08-22 13:11

prowadzonej przez SĄD REJONOWY LUBLIN-WSCHÓD W LUBLINIE Z SIEDZIBĄ W ŚWIDNIKU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - LU1S

WŁASNOŚCIOWE SPÓŁDZIELCZE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI				

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	1	1

Lokal						Nr podstawy wpisu	
Położenie (numer porządkowy / miejscowość)				Lp. 1.	1	NIEMCE	1
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu		---		57 A 214	
Przeznaczenie lokalu				LOKAL MIESZKALNY			
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)				POKÓJ - 2, KUCHNIA - 1, ŁAZIENKA - 1, PRZEDPOKOJU - 1, UBIKACJA - 1			
Nieruchomość, na której usytuowany jest budynek (numer księgi wieczystej)				Lp. 1.	/ 00118119/		
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)				NIE			
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych				44,0000 M2			

Komentarz do migracji		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1	---

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU	
Nr podstawy wpisu	
1	ZAŚWIADCZENIE SPÓŁDZIELNI, SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W NIEMCACH K/LUBLINA, NIEMCE (podstawa oznaczenia, nazwa organu, siedziba organu)

DZ. KW.//00010122/96/, 1996-06-20 00:00:00, 1996-06-26 00:00:00, NIE
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR LU11/00154148/1, STAN Z DNIA 2025-08-22 13:12

prowadzonej przez SĄD REJONOWY LUBLIN-WSCHÓD W LUBLINIE Z SIEDZIBĄ W ŚWIDNIKU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - LU1S

WŁASNOŚCIOWE SPÓŁDZIELCZE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
-----------	------------	----------	-----------	----------

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Opis spółdzielni mieszkaniowej

		Nr podstawy wpisu
Nazwa spółdzielni mieszkaniowej	SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W NIEMCACH K/LUBLINA	2
Siedziba spółdzielni mieszkaniowej	NIEMCE	

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1	---

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	ZAŚWIADCZENIE SPÓŁDZIELNI , 1996-05-28, SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W NIEMCACH K/ LUBLINA; 5 <i>(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW.//00010122/96/, 1996-06-20 00:00:00, 1996-06-26 00:00:00, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR LU11/00154148/1, STAN Z DNIA 2025-08-22 13:13

prowadzonej przez SĄD REJONOWY LUBLIN-WSCHÓD W LUBLINIE Z SIEDZIBĄ W ŚWIDNIKU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - LU1S

WŁASNOŚCIOWE SPÓŁDZIELCZE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
-----------	------------	----------	-----------	----------

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Uprawnieni

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 /1	---	3
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		ZOFIA BOŻENA OLSZEWSKA, STANISŁAW, KAZIMIERA, 58042308705			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	UMOWA SPRZEDAŻY SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU MIESZKALNEGO , 4599/2005, 2005-11-24, PAWEŁ FRĄCZKIEWICZ, LUBARTÓW; 37 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW.//00036792/05/, 2005-11-28 12:16:00, 2006-01-05 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **LU11/00154148/1**, STAN Z DNIA 2025-08-22 13:13

prowadzonej przez SĄD REJONOWY LUBLIN-WSCHÓD W LUBLINIE Z SIEDZIBĄ W ŚWIDNIKU, V WYDZIAŁ KSIĄG
WIECZYSTYCH - LU1S

WŁASNOŚCIOWE SPÓŁDZIELCZE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
------------------	-------------------	-----------------	------------------	-----------------

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

BRAK WPISÓW

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **LU11/00154148/1**, STAN Z DNIA 2025-08-22 13:13

prowadzonej przez SĄD REJONOWY LUBLIN-WSCHÓD W LUBLINIE Z SIEDZIBĄ W ŚWIDNIKU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - LU1S

WŁASNOŚCIOWE SPÓŁDZIELCZE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1	---

Powrót



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

**Biuro Wyceny Nieruchomości Anna
Niewęłowska**

21-040 Świdnik, Ractawicka 3 / 42

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0018447

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: 15/04/2025 - 14/04/2026

na sumę gwarancyjną: 250 000 EUR

słownie: dwieście pięćdziesiąt tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 1 092.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

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