

OPERAT SZACUNKOWY

dotyczący określenia wartości rynkowej
spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego
położonego w Radomiu
przy ul. Polskiego Czerwonego Krzyża 3, nr lokalu 7
Osiedle Ustronie

podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej



Sygnatura sprawy **RA1R/GU/267/2025**

Sygnatura akt w korespondencji: **RA1R/GUp-s/266/2025**

Rzeczoznawca majątkowy:

Piotr Stawiński nr uprawnień 7492

Biegły Sądowy przy Sądzie Okręgowym w Radomiu

Krótki opis nieruchomości	Przedmiotem wyceny jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem 7, położonego w budynku przy ul. PCK 3 w Radomiu, Osiedle Ustronie. Lokal znajduje się na czwartej kondygnacji tj. na trzecim piętrze budynku wielorodzinnego. Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 54,02m². W skład lokalu wchodzi: 3 pokoje, 1 kuchnia, 1 przedpokój, 1 łazienka, 1 toaleta - WC. Lokal posiada balkon. Do lokalu przypisana jest piwnica o powierzchni 3,26m² usytuowana w kondygnacji podziemnej budynku. Dla przedmiotowego lokalu, którego dotyczy spółdzielcze własnościowe prawo prowadzona jest księga wieczysta numer KW RA1R/00159884/3 przez Sąd Rejonowy w Radomiu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych. <u>Lokal ubezpieczony do kredytu oraz od pożaru, zalania, itp.</u> <u>Brak informacji dotyczących wpisu do rejestru zabytków.</u> <u>Obecnie w lokalu zamieszkują: Pani Aleksandra Leśniewska, Pan Łukasz Leśniewski wraz z dziećmi.</u> <u>Lokal wykorzystywany na cele mieszkaniowe.</u>
Cel wyceny	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego dla potrzeb postępowania upadłościowego Pana Łukasza Leśniewskiego, zgodnie ze zleceniem z dnia 28.10.2025r. wystawionym przez Syndyka Tomasza Szadkowskiego.
Oszacowana wartość rynkowa	<u>Wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego wynosi:</u> 341 500,00 zł <i>Słownie: trzysta czterdzieści jeden tysięcy pięćset złotych</i> Wartość likwidacyjna spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego wynosi: 256 125,00 zł <i>Słownie: dwieście pięćdziesiąt sześć tysięcy sto dwadzieścia pięć złotych</i>
Data sporządzenia operatu	06 listopada 2025 roku
Autor opracowania	Piotr Stawiński Rzecznik Majątkowy nr uprawnień: 7492 Biegły Sądowy przy Sądzie Okręgowym w Radomiu

Spis treści

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
1.1. Przedmiot wyceny	4
1.2. Zakres i uwarunkowania wyceny	4
2. CEL WYCENY	4
3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
3.1. Podstawy formalne	4
3.2. Podstawy prawne.....	5
3.3. Podstawy merytoryczne	5
3.4. Źródła danych o nieruchomości	6
4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	6
5. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY	7
5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości	7
5.2. Lokalizacja, opis stanu otoczenia nieruchomości, wielkość, charakter, i stopień zurbanizowania.....	31
5.3. Opis stanu techniczno – użytkowego i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej	35
5.4. Opis stanu zagospodarowania.	40
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM.....	41
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU	42
7.1. Rodzaj i obszar rynku, okres badania cen.	42
7.2. Stan i stopień rozwoju rynku w odniesieniu do rodzaju nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny.	42
8. PRZEDSTAWIENIE I UZASADNIENIE WYBORU PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY	44
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ LOKALU	45
9.1. Określenie poprawki ze względu na trend czasowy	45
9.2. Określenie wag cech rynkowych i ich ocena	45
9.3. Charakterystyka lokali porównawczych o cenie min. i cenie max.....	47
9.4. Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości, w której znajduje się lokal z wyeksponowaniem jej cech rynkowych oraz cech rynkowych nieruchomości, w których znajdują się lokale o cenie min. i max.	48
9.5. Określenie ceny transakcyjnej średniej (C _{SR}) ze zbioru transakcji przyjętych do analizy.....	48
9.6. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących.....	48
9.7. Określenie wag każdej cechy rynkowej oraz zakresu współczynników korygujących tych cech	49
9.8. Określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.....	50
9.9. Określenie wartości likwidacyjnej nieruchomości	50
10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM	51
11. KLAUZULE I OGRANICZENIA	52
12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA	52
13. ZAŁĄCZNIKI	52

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

1.1.1. Rodzaj wycenianej nieruchomości

Przedmiot wyceny stanowi spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.

1.1.2. Położenie – adres nieruchomości

Budynek, w którym usytuowany jest lokal mieszkalny nr 7, położony jest w Radomiu przy ul. Polskiego Czerwonego Krzyża 3, Osiedle Ustronie.

1.1.3. Oznaczenie nieruchomości wg ewidencji gruntów i budynków (katastru nieruchomości)

Budynek, o którym mowa w punkcie 1.1.2, usytuowany jest na czterech działkach ewidencyjnych nr 288/27, 290/29, 290/25, 290/32, o łącznej powierzchni 6,8804 ha w obrębie ewidencyjnym 0120_Ustronie, jednostka ewidencyjna 146301_1 M. Radom, powiat M. Radom, województwo mazowieckie.

1.1.4. Oznaczenie nieruchomości wg stanu prawnego (ksiąg wieczystych)

Dla nieruchomości lokalowej prowadzona jest księga wieczysta numer KW RA1R/00159884/3 przez Sąd Rejonowy w Radomiu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych. Dla nieruchomości gruntowej, na której usytuowany jest budynek, w którym znajduje się wyceniany lokal, prowadzona jest księga wieczysta numer KW RA1R/00122367/5 przez Sąd Rejonowy w Radomiu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

1.2. Zakres i uwarunkowania wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr 7.

2.CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego dla potrzeb postępowania upadłościowego Pana Łukasza Leśniewskiego, zgodnie ze zleceniem z dnia 28.10.2025r. wystawionym przez Syndyka Tomasza Szadkowskiego.

3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawy formalne

Podstawą opracowania operatu szacunkowego jest zlecenie z dnia 28.10.2025r. Pana Tomasza Szadkowskiego, Syndyka masy upadłości upadłego Pana Łukasza Leśniewskiego.

3.2. Podstawy prawne

- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. 2023 poz. 1832);
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. 2024 poz. 1145);
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2022 poz. 503 ze zm.);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (t.j. Dz.U. 2024 poz. 219);
- Ustawa z 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz.U. 2021 poz. 1805 ze zm.);
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. 2021 poz. 1048);
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003r. Prawo upadłościowe (Dz. U. 2024 poz. 794 z późn. zm.).

3.3. Podstawy merytoryczne

- Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych:
- Nota Interpretacyjna – *„Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”*
- Literatura:
- „Szacowanie nieruchomości” J.Dydenko, 3 wydanie, Wyd. Wolters Kluwer 2015r.
- „Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu porównawczym” M.Prystupa Wyd. PFSRZM 2014r.
- „Ile jest warta nieruchomość” E.Maczyńska, M.Prystupa, K.Rygiel, Poltext Warszawa 2004r.
- „Nieruchomości – Zagadnienia Prawne”, H.Kisielowska Wydanie II zmienione, Wydawnictwo Prawnicze LEXISNEXIS, Warszawa 2004r.
- „Gospodarka Nieruchomościami” R.Cymerman, G.Jesiotr, M.Jesiotr – Politechnika Koszalińska, Koszalin 2008r.

3.4. Źródła danych o nieruchomości

- Badanie księgi wieczystej nr RA1R/00159884/3 (nieruchomość lokalowa) na podstawie Elektronicznych Ksiąg Wieczystych <https://ekw.ms.gov.pl/>,
- Badanie księgi wieczystej nr RA1R/00122367/5 (nieruchomość gruntowa) na podstawie Elektronicznych Ksiąg Wieczystych <https://ekw.ms.gov.pl/>,
- Akt notarialny Rep A Nr 5422/2019,
- Informacje pozyskane od administratora nieruchomości wspólnej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ustronie”, ul. Wyścigowa 19, 26-600 Radom,
- Informacje o lokalnym rynku nieruchomości pozyskane w biurach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz od rzeczoznawców majątkowych działających na terenie miasta Radomia,
- Fragment mapy ewidencyjnej oraz dane z Ewidencji Gruntów i Budynków,
- Ogłędziny przedmiotowej nieruchomości w dniu 03.11.2025r. *(protokół z oględzin nieruchomości stanowi załącznik)*,
- Wizja lokalna nieruchomości szacowanej oraz nieruchomości przyjętych do porównań w procesie wyceny,
- Uchwała Nr V/64/2024 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 24 czerwca 2024r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radom,
- Informacje o cenach transakcyjnych spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych uzyskane ze spółdzielni mieszkaniowych działających na terenie Radomiu.

4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

1. Data sporządzenia wyceny
 - 06.11.2025 r.
2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny
 - 03.11.2025 r.
3. Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny
 - 03.11.2025 r.
4. Data oględzin wycenianej nieruchomości
 - 03.11.2025 r.

5. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY**5.1.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości**

Stan prawny nieruchomości lokalowej określono na podstawie badania księgi wieczystej nr RA1R/00159884/3 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Radomiu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych. W dniu badania KW ujawniono następujące wpisy i wzmianki:

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	1	1

Lokal				Nr podstawy wpisu
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	MAZOWIECKIE, M. RADOM, RADOM M., RADOM	1
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu	PCK	37
Przeznaczenie lokalu			LOKAL MIESZKALNY	
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)			POKÓJ - 3, KUCHNIA - 1, PRZEDPOKÓJ - 1, ŁAZIENKA - 1, WC - 1	
Kondygnacja			4,0	
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)			NIE	
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych			54,0200 M2	

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Opis spółdzielni mieszkaniowej			Nr podstawy wpisu
Nazwa spółdzielni mieszkaniowej	SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "USTRONIE"		2
Siedziba spółdzielni mieszkaniowej	RADOM		
REGON spółdzielni mieszkaniowej	00078037000000		

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ**Uprawnieni**

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2 1 / 1
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	ŁUKASZ MARCIN LEŚNIEWSKI, JAN, MARIANNA, 86101600299	

Podstawa nabycia:

-UMOWA SPRZEDAŻY I USTANOWIENIE HIPOTEKI, 5422/2019, 2019-08-19.

Uprawnieni do wycenianej nieruchomości w udziale 1/1:

-ŁUKASZ MARCIN LEŚNIEWSKI.

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1.	REP.C. / KOMO / 150048 / 25 - 2025-09-19, 14:49:57
1. 1	DZ. KW. / RA1R / 24952 / 25 / 1 - 2025-09-19, 15:01:54 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
2.	REP.C. / KOMO / 149990 / 25 - 2025-09-19, 14:17:58
2. 1	DZ. KW. / RA1R / 24946 / 25 / 1 - 2025-09-19, 14:49:27 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
3.	REP.C. / KOMO / 107824 / 25 - 2025-07-08, 14:34:43
3. 1	DZ. KW. / RA1R / 17540 / 25 / 1 - 2025-07-10, 08:30:02 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
4.	DZ. KW. / RA1R / 28723 / 25 / 1 - 2025-11-04, 13:13:28 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1	29, 30
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE	
Treść wpisu	CZYNI SIĘ WZMIANKE O TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI UREGULOWANEJ W TEJ KSIEDZE WIECZYSTej Z WNIOSKU WIERZycIELA: ULTIMO NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY WIERZYTELNOŚCI WE WROCŁAWIU PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI : ŁUKASZOWI LEŚNIEWSKIEMU W SPRAWIE KM 447/25	
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	DO EGZEKUCJI WPISANEJ POD NR 1 PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZycIEL W SPRAWIE KM 1134/25
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ULTIMO NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY WIERZYTELNOŚCI , WROCŁAW, 140701530

Podstawą wpisu w dziale III – Prawa, roszczenia i ograniczenia są:

-WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI, KM 447/25, 2025-06-11, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W RADOMIU JAROSŁAW KIELBASIŃSKI,

-WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI Z DNIA 08-07-2025 R., KM 1134/25, 2025-07-08, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W RADOMIU JAROSŁAW KIELBASIŃSKI.

Uwaga!!

W dziale III – Prawa, roszczenia i ograniczenia zamieszczono trzy wzmianki dotyczące wpisu wszczęcia egzekucji oraz wzmiankę dotyczącą wpisu ogłoszenia upadłości.

DZIAŁ IV - HIPOTEKA			
Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)			
1.	DZ. KW. / RA1R / 27120 / 25 / 1 - 2025-10-21, 12:42:10 - WPIS HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ		
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	2		6, 7
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA		
Suma (słownie), waluta	449246,26 (CZTERYSTA CZTERDZIEŚCI DZIEWIĘĆ TYSIĘCY DWEŚCIE CZTERDZIEŚCI SZEŚĆ 26/100) ZŁ		
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	2	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	TYTUŁEM ZABEZPIECZENIA SPŁATY WIERZYTELNOŚCI BANKU OBEJMUJĄCYCH KAPITAŁ, ODSETKI KAPITAŁOWE USTALONE W § 6 UMOWY KREDYTU, ODSETKI ZA OPÓŹNIENIE W SPŁACIE KREDYTU USTALONE W § 26 UMOWY KREDYTU, PROWIZJE I OPŁATY OD KREDYTU PRZEWIDZIANE I OKREŚLONE W UMOWIE Z TYTUŁU UDZIELONEGO KREDYTU., UMOWA NR 20 1240 3259 3111 0010 9297 0213 Z DNIA 05 SIERPNIA 2019 ROKU
Pierwszeństwo	Lp. 1.		HIPOTECE WPISANEJ POD NR 2 PRZYSŁUGUJE ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE HIPOTEKI DO KWOTY 449246,26 ZŁ NA OPRÓŻNIONE MIEJSCE PO HIPOTECE OBECNIE WPISANEJ POD NR 1
Rodzaj zmiany	Lp. 1.		WPROWADZONO ZMIANY W RUBRYCE 4.4.1.10.
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.		BANK POLSKA KASA OPIEKI SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 000010205, 0000014843
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	3		9, 10, 11, 12
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	4295,97 (CZTERY TYSIĄCE DWEŚCIE DZIEWIĘCDZIESIĄT PIĘĆ 97/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI Z TYTUŁU SKŁADEK NA: FUZ ZA OKRES 02/2023-04/2023 W KWOCIE 1987,62 ZŁ, FP, FS I FGSP ZA OKRES 03/2023-04/2023 W KWOCIE 567,52 ZŁ, KOSZTY

		UPOMNIEŃ W ŁĄCZNEJ KWOCIE 32 ZŁ, KOSZTY EGZEKUCYJE W ŁĄCZNEJ KWOCIE 201,24 ZŁ, ODSETKI ZA ZWŁOKĘ LICZONE OD NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ NA DZIEŃ SPORZĄDZENIA WNIOSKU O WPIS HIPOTEKI, TJ. 06.07.2023R. W ŁĄCZNEJ KWOCIE 75,60 ZŁ ORAZ KWOTA, STANOWIĄCA POŁOWĘ ZABEZPIECZONEJ WIERZYTELNOŚCI TYPU NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA, ODSETKI BIEŻĄCE (NALICZONE), KOSZTY UPOMNIENIA, KOSZTY EGZEKUCYJNE W KWOCIE 1431,99 ZŁ, OBLICZONA NA PODSTAWIE ART. 110'1 USTAWY O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECE., NALEŻNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁAMI WYKONAWCZYMI	
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU , WARSZAWA, 00001775600291	
Lp. 3.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	4		13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	123544,39 (STO DWADZIEŚCIA TRZY TYSIĄCE PIĘCSET CZTERDZIEŚCI CZTERY 39/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI Z TYTUŁU SKŁADEK NA: FUS ZA OKRES 03/2023-04/2024 W KWOCIE 52.650,28 ZŁ; FUZ ZA OKRES 06/2023-04/2024 W KWOCIE 12.656,11 ZŁ; FP, FS I FGSP ZA OKRES 05/2023-04/2024 W KWOCIE 3.749,17 ZŁ, KOSZTY UPOMNIEŃ W ŁĄCZNEJ KWOCIE 224,00 ZŁ, KOSZTY EGZEKUCYJE W ŁĄCZNEJ KWOCIE 1.431,07 ZŁ, ODSETKI ZA ZWŁOKĘ LICZONE OD NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ NA DZIEŃ SPORZĄDZENIA WNIOSKU O WPIS HIPOTEKI, TJ. 14.01.2025R. W ŁĄCZNEJ KWOCIE 11.652,30 ZŁ ORAZ KWOTA, STANOWIĄCA POŁOWĘ ZABEZPIECZONEJ WIERZYTELNOŚCI TYPU NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA, ODSETKI BIEŻĄCE (NALICZONE), KOSZTY UPOMNIENIA, KOSZTY EGZEKUCYJNE W KWOCIE 41.181,46 ZŁ, OBLICZONA NA PODSTAWIE ART. 110'1 USTAWY O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECE., NALEŻNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁAMI WYKONAWCZYMI
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU , WARSZAWA, 00001775600291	

Podstawą wpisów w dziale - IV Hipoteka są:

- UMOWA SPRZEDAŻY I USTANOWIENIE HIPOTEKI, 5422/2019, 2019-08-19,
- UMOWA SPRZEDAŻY I USTANOWIENIE HIPOTEKI, 5422/2019, 2019-08-19,
- DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY, TW1310023001715D1, 2023-04-17, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,

-DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4310023004171D1, 2023-04-17, ZAKŁAD
UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,
-DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4310023006872D, 2023-06-19, ZAKŁAD
UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,
-DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4310023006873D1, 2023-06-19, ZAKŁAD
UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,
-DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4310023006871D2, 2023-06-19, ZAKŁAD
UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,
-DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4310024001283D1, 2024-02-06, ZAKŁAD
UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,
-DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4310024001284D1, 2024-02-06, ZAKŁAD
UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,
-DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4310024001285D1, 2024-02-06, ZAKŁAD
UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,
-DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4310024001286D1, 2024-02-06, ZAKŁAD
UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,
-DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4310024001287D1, 2024-02-06, ZAKŁAD
UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,
-DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4310024001288D1, 2024-02-06, ZAKŁAD
UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,
-DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4310024004102D1, 2024-04-17, ZAKŁAD
UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,
-DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4310024004103D1, 2024-04-17, ZAKŁAD
UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,
-DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4310024004104D1, 2024-04-17, ZAKŁAD
UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,
-DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4310024005457D1, 2024-05-21, ZAKŁAD
UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,
-DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4310024005458D1, 2024-05-21, ZAKŁAD
UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,
-DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4310024005459D1, 2024-05-21, ZAKŁAD
UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,
-DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4310024005907D1, 2024-06-03, ZAKŁAD
UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,
-DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4310024005908D1, 2024-06-03, ZAKŁAD
UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,
-DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4310024005909D1, 2024-06-03, ZAKŁAD
UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU.

Uwaga!!

W dziale IV – Hipoteka zamieszczono wzmiankę dotyczącą wpisu hipoteki
przymusowej.

Źródło: MS- EKW

Stan prawny nieruchomości gruntowej, na której posadowiony jest budynek, określono na podstawie badania księgi wieczystej nr RA1R/00122367/5 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Radomiu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych. W dniu badania KW ujawniono następujące wpisy i wzmianki:

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI		
Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)		
1.	REP.C. / NOTA / 944147 / 25 - 2025-10-22, 13:56:22	
1. 1	DZ. KW. / RA1R / 27239 / 25 / 1 - 2025-10-22, 14:43:55 - WYODRĘBNIE NIE LOKALU I ZAŁOŻENIE DLA NIEGO NOWEJ KW	

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	1	1, 2

Działki ewidencyjne		
Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	288/27	1, 2, 1001, 1002, 1003
Identyfikator działki	146301_1.0120.AR_123.288/27	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0120, USTRONIE	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 MAZOWIECKIE, M. RADOM, RADOM M., RADOM	
Ulica	PCK 1,3,5,7 GRENADIERÓW 5,7/9 KOMANDOSÓW 4/2	
Sposób korzystania	B - TERENY MIESZKANIOWE	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	RA1R / 00115400 / 7, 5,7591 HA	
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	290/29	1, 2, 1001, 1002, 1003
Identyfikator działki	146301_1.0120.AR_123.290/29	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0120, USTRONIE	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 MAZOWIECKIE, M. RADOM, RADOM M., RADOM	
Ulica	GAGARINA	
Sposób korzystania	B - TERENY MIESZKANIOWE	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	RA1R / 00115400 / 7, 0,6537 HA	

Lp. 3.	---				Nr podstawy wpisu
Numer działki			290/25		1, 2, 1001, 1002, 1003
Identyfikator działki			146301_1.0120.AR_123.290/25		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)			0120, USTRONIE		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1	MAZOWIECKIE, M. RADOM, RADOM M., RADOM	
Ulica			KOMANDOSÓW 2		
Sposób korzystania			B - TERENY MIESZKANIOWE		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)			RA1R / 00115400 / 7, 0,4101 HA		
Lp. 4.	---				Nr podstawy wpisu
Numer działki			290/32		1, 2, 1001, 1002, 1003
Identyfikator działki			146301_1.0120.AR_123.290/32		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)			0120, USTRONIE		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1	MAZOWIECKIE, M. RADOM, RADOM M., RADOM	
Ulica			GAGARINA		
Sposób korzystania			B - TERENY MIESZKANIOWE		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)			RA1R / 00115400 / 7, 0,0575 HA		

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	6,8804 HA	1046, 1047

Budynki				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	MAZOWIECKIE, M. RADOM, RADOM M., RADOM	1, 2
Nazwa ulicy numer porządkowy budynku		PCK 3		
Liczba kondygnacji		5		
Liczba samodzielnych lokali		60		
Powierzchnia użytkowa budynku		3182,3400 M2		
Przeznaczenie budynku		BUDYNEK MIESZKALNY, WIELORODZINNY Z PŁYT W-70, KUB. 14233,80 M3		

Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)	NIE	
Przyłączenie - numer księgi wieczystej, z której odłączono budynek	Lp. 1.	RA1R / 00115400 / 7

Uwaga: Informacje o budynkach ograniczono do budynku w którym znajduje się wyceniany lokal.

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Spis praw związanych z własnością				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer prawa		1		4
Rodzaj prawa		UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ		
Treść prawa		NIEODPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZECHODZENIA POD BUDYNKIEM ZNAJDUJĄCYM SIĘ NA DZIAŁCE NR 176/13		
Księga powiązana (nieruchomość obciążona)	Lp. 1.	Numer księgi wieczystej	RA1R / 00116466 / 4	
		Kolejny numer wpisu	1	
Rodzaj zmiany		Lp. 1.	WPIS POD NR 1 PRZENIESIONO Z URZĘDU Z KSIĘGI WIECZYSTEJ KW NR RA1R/00115400/7	

Podstawą wpisu w dziale I-SP Spis spraw związanych z własnością jest:

-ZARZĄDZENIE W PRZEDMIOCIE PRZENIESIENIA UPRAWNIENIA Z KSIĘGI WIECZYSTEJ KW NR RA1R/00115400/7 DO KW NR RA1R/00122367/5 NA PODSTAWIE PAR. 11 UST. 2 ROZPORZĄDZENIA MINISTRA SPRAWIEDLIWOŚCI Z DNIA 17 WRZEŚNIA 2001R. W SPRAWIE PROWADZENIA KSIĄG WIECZYSTYCH I ZBIORÓW DOKUMENTÓW (DZ.U. NR 102, POZ. 1122 ZE ZM.).

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ		
Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)		
1.	REP.C. / NOTA / 944147 / 25 - 2025-10-22, 13:56:22	
1. 1	DZ. KW. / RA1R / 27239 / 25 / 1 - 2025-10-22, 14:43:55 - WYODRĘBNIE NIE LOKALU I ZAŁOŻENIE DLA NIEGO NOWEJ KW	

Właściciele		
Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/ rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1 3038532 / 5484282 ---3, 1050
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON)	SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "USTRONIE", RADOM, 00078037000000	

Właściciele wyodrębnionych lokali

Zgodnie z treścią księgi wieczystej nieruchomości gruntowej właścicielami w częściach ułamkowych, są:

- SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "USTRONIE" - 3038532/5484282,
- Właściciele wyodrębnionych lokali 2445750/5484282 - udziały łącznie.

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA		
Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1	659
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE	
Treść wpisu	NIEODPŁATNIE I NA CZAS NIEOKREŚLONY PRAWO UŻYTKOWANIA NA RZECZ RADOMSKIEGO PRZEDSIĘBIORSTWA ENERGETYKI CIEPLNEJ "RADPEC" SPÓŁKI AKCYJNEJ Z SIEDZIBĄ W RADOMIU NA UDZIALE WYNOŚĄCYM 3875773/5484282 CZĘŚCI ZABUDOWANEJ NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ TĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ, KTÓREGO WYKONANIE OGRANICZAĆ SIĘ BĘDZIE DO TEJ CZĘŚCI DZIAŁEK NR 288/27, 290/29, 290/25, 290/32 NA OBSZARZE, KTÓRYCH ZNAJDUJĄ SIĘ SIECI CIEPLNE MAGISTRALNE, ROZDZIELCZE I PRZYŁĄCZA ZASILAJĄCE WĘZŁY CIEPLNE ZLOKALIZOWANE W BUDYNKACH MIESZKALNYCH, POLEGAJĄCE NA MOŻLIWOŚCI DOSTĘPU DO SIECI W CELU DOKONANIA NAPRAW, REMONTÓW I MODERNIZACJI URZĄDZEŃ SIECI ORAZ EWENTUALNEJ WYMIANY DOTYCHCZASOWEJ SIECI NA NOWĄ, ALE Z TĄ SAMĄ LOKALIZACJĄ I OBOWIĄZKIEM KAŻDORAZOWEGO PRZYWRÓCENIA NIERUCHOMOŚCI DO STANU POPRZEDNIEGO	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	RADOMSKIE PRZEDSIĘBIORSTWO ENERGETYKI CIEPLNEJ "RADPEC" SPÓŁKA AKCYJNA, RADOM

Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	2	910
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE	
Treść wpisu	NIEODPŁATNIE I NA CZAS NIEOKREŚLONY PRAWO UŻYTKOWANIA NA RZECZ PGE ZAKŁADY ENERGETYCZNE OKRĘGU RADOMSKO-KIELECKIEGO DYSTRYBUCJA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W SKARŻYSKU-KAMIENNEJ NA UDZIALE WYNOŚĄCYM 3317143/5484282 CZĘŚCI ZABUDOWANEJ NIERUCHOMOŚCI OBJEKTU TĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ, KTÓREGO WYKONANIE OGRANICZAĆ SIĘ BĘDZIE DO TEJ CZĘŚCI DZIAŁEK NR 288/27, 290/29, 290/25, 290/32 NA OBSZARZE, KTÓRYCH ZNAJDUJĄ SIĘ PAS PIESZO-JEZDNY.	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	PGE ZAKŁADY ENERGETYCZNE OKRĘGU-RADOMSKO-KIELECKIEGO DYSTRYBUCJA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, SKARŻYSKO-KAMIENNA, 14080535300000
Lp. 3.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	3	962
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE	
Treść wpisu	NIEODPŁATNIE I NA CZAS NIEOKREŚLONY NA RZECZ WODOCIĄGÓW MIEJSKICH W RADOMIU SP.Z.O.O. Z/S W RADOMIU - PRAWO UŻYTKOWANIA NA UDZIALE PRZYSŁUGUJĄCYM SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "USTRONIE" W RADOMIU WYNOŚĄCYM 3208013/5484282 CZĘŚCI W ZABUDOWANYCH DZIAŁKACH NR 288/27,290/29,290/25 O ŁĄCZNYM O OBSZARZE 6 HA 8229 M.KW. Z WYŁĄCZENIEM PRAWA POBIERANIA POŻYTKÓW.	

Podstawą wpisów w dziale III – Prawa, roszczenia i ograniczenia są:

- USTANOWIENIE UŻYTKOWAŃ, 14165/2008, 2008-10-24,
- USTANOWIENIE UŻYTKOWAŃ, 5888/2010, 2010-05-31,
- UMOWA USTANOWIENIA SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU ORAZ UŻYTKOWAŃ, 3194/13, 2013-04-12.

DZIAŁ IV - HIPOTEKA
BRAK WPISÓW

W dziale IV – Hipoteka – brak wpisów:

Źródło: MS- EKW

Stosownie do art. 313 ust. 2 i 3 Ustawy z dnia 28 lutego 2003r. Prawo upadłościowe (Dz. U. 2024 poz. 794 z późn. zm.) – cyt.

2. *„Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej albo nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych syndykowi w terminie określonym w art. 51 postanowienie o ogłoszeniu upadłości ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości.*

3. *Pozostają w mocy bez potrącania ich wartości z ceny nabycia służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia. Użytkowanie oraz prawa dożywotnika pozostają w mocy, jeżeli przysługuje im pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami lub jeżeli nieruchomość nie jest hipotekami obciążona albo jeżeli wartość użytkowania i praw dożywotnika znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia. Jednakże w tym ostatnim wypadku wartość tych praw będzie zaliczona na cenę nabycia*

Akt notarialny Rep A Nr 5422/2019

AKT NOTARIALNY

Dnia dziewiętnastego sierpnia dwa tysiące dziewiętnastego roku (19.08.2019r.) w Kancelarii Notarialnej w Radomiu, przy ulicy Piłsudskiego nr 11 lokal nr 1U, przed Ewą Fijałkowską – notariuszem w Radomiu, w siedzibie jej kancelarii, stawili się: ---

1) **MAŁGORZTA ELŻBIETA WÓJTOWICZ**, córka Józefa i Anieli, podająca Pesel: 63071604601, ---

2) jej mąż **ANDRZEJ WÓJTOWICZ**, syn Stefana i Janiny, podający Pesel 61092606235, ---

oboje zameldowani ostatnio na pobyt stały według oświadczenia: 26-600 Radom, ulica Polskiego Czerwonego Krzyża nr 3 m.7, ---

3) **ŁUKASZ MARCIN LEŚNIEWSKI**, syn Jana i Marianny, żonaty, podający Pesel: 86101600299, zamieszkały według oświadczenia: 26-600 Radom, ulica Giserska nr 14A. ---

Tożsamość stawających notariusz ustaliła na podstawie okazanych dowodów osobistych: ad 1) CID 584873 ważnego do dnia 11 lutego 2029 roku, ad 2) CID 688511 ważnego do dnia 11 lutego 2029 roku, ad 3) AZV 029333 ważnego do dnia 26 lutego 2025 roku zaś stan cywilny na podstawie ich oświadczeń.---

UMOWA SPRZEDAŻY
I
USTANOWIENIE HIPOTEKI

§1.1. Małgorzata Elżbieta i Andrzej małżonkowie Wójtowicz oświadczają, że przysługuje im, na zasadzie wspólności ustawowej, nabyte na podstawie umowy sprzedaży zawartej dnia 02 lipca 2015 roku, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nr 7 (siedem), znajdującego się w budynku nr 3 (trzy), przy ulicy PCK w Radomiu, należącym do zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej „Ustronie” w Radomiu

1

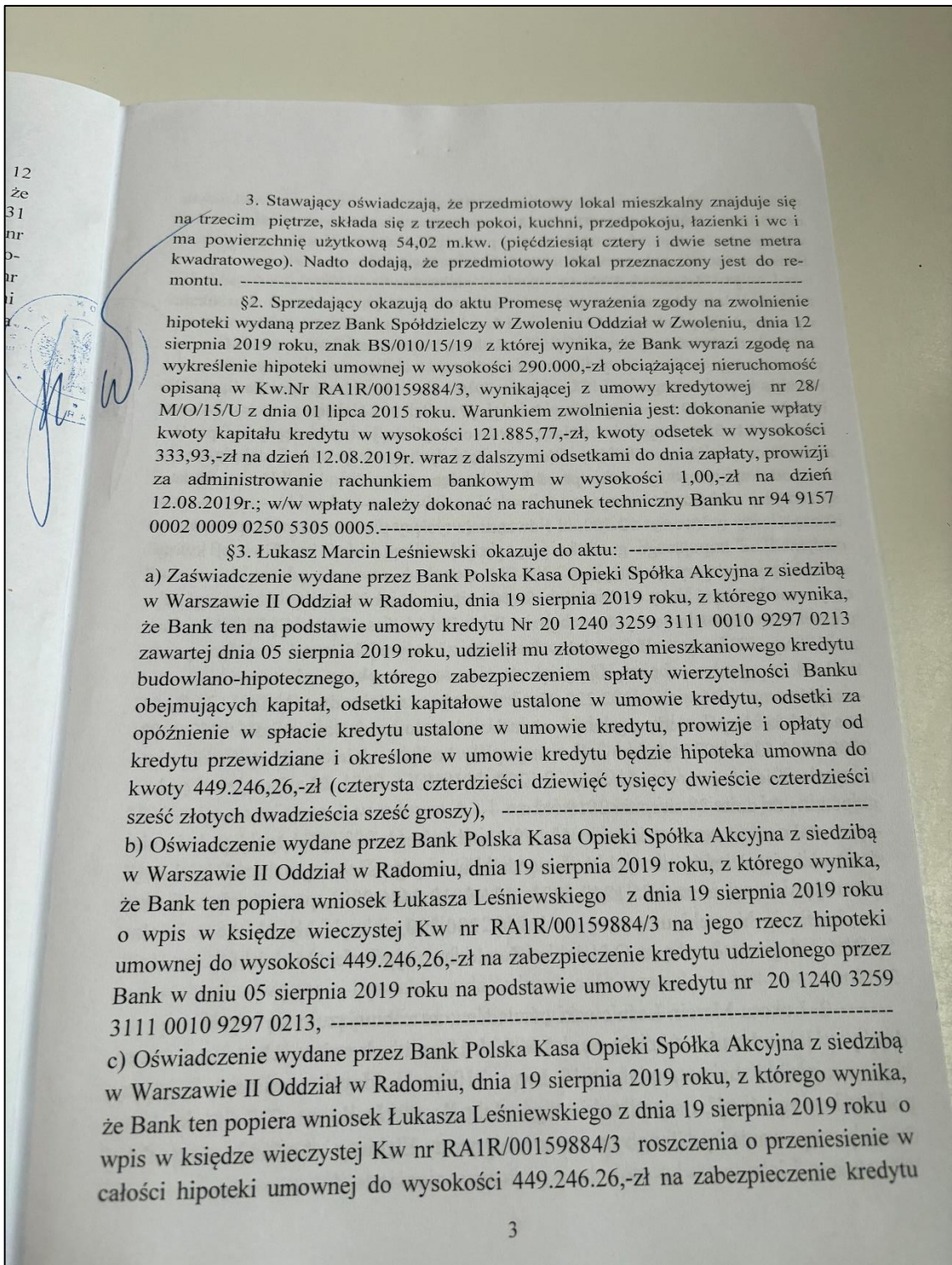
na potwierdzenie czego składają do aktu zaświadczenie tej Spółdzielni, z dnia 12 sierpnia 2019 roku, nr PM/JS/2019. Z zaświadczenia tego wynika również, że budynek w którym znajduje się przedmiotowy lokal oddany został do eksploatacji 31 lipca 1972 roku, posadowiony jest na nieruchomości składającej się z działek nr 288/27, 290/25 i 290/32 o łącznej powierzchni 68.804 m.kw., dla której Sąd Rejonowy w Radomiu VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr RA1R/00122367/5 oraz, że na lokalu nie występuje zobowiązanie wobec spółdzielni z tytułu opłat eksploatacyjnych. Do rozliczenia pozostało centrale ogrzewanie za sezon grzewczy 2018/2019.

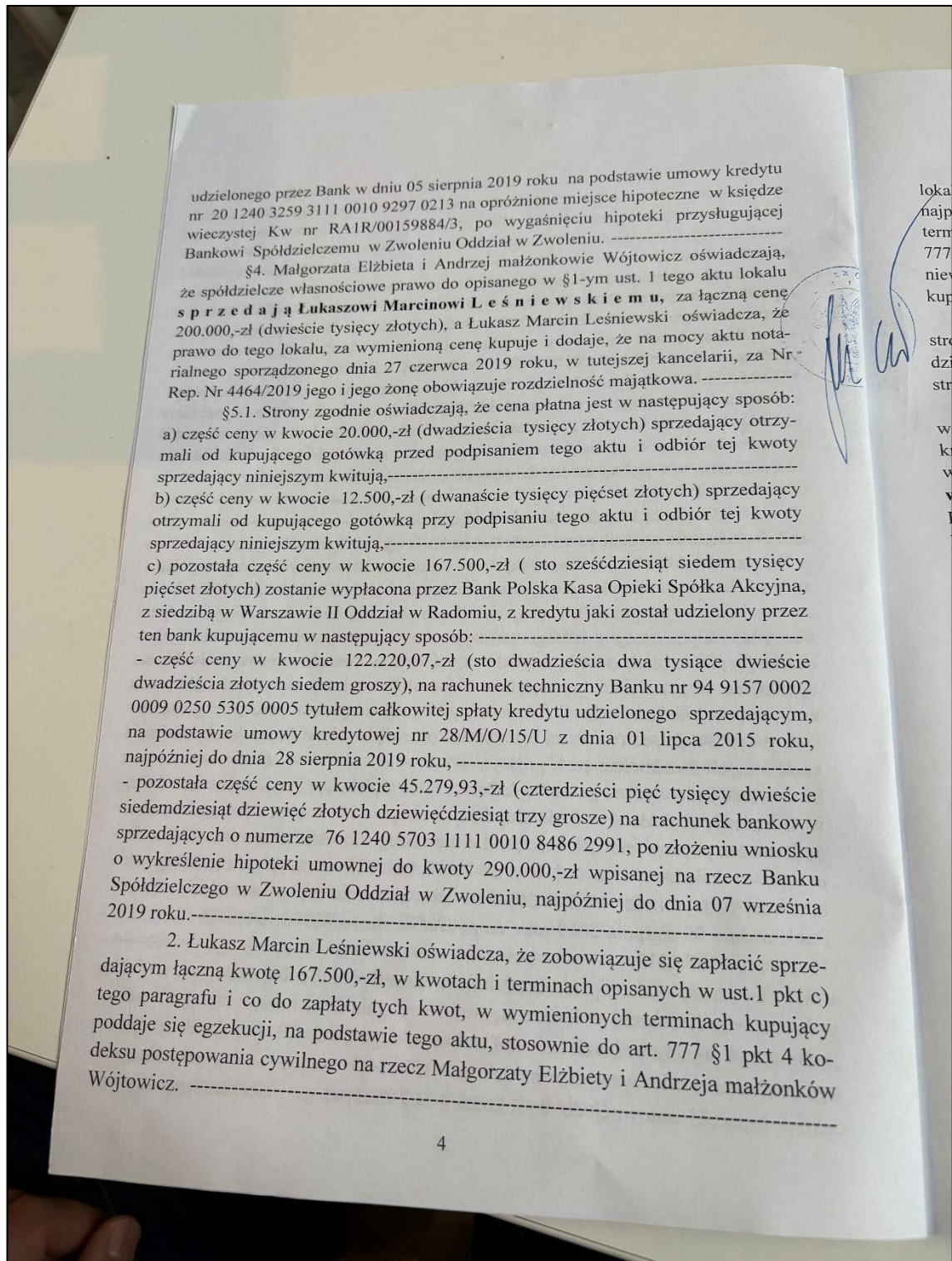
2. Małgorzata Elżbieta i Andrzej małżonkowie Wójtowicz oświadczają, że:
- dla spółdzielczego własnościowego prawa do opisanego lokalu Sąd Rejonowy w Radomiu VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw.Nr RA1R/00159884/3 (RA jeden R przez sto pięćdziesiąt dziewięć tysięcy osiemset osiemdziesiąt cztery przez trzy), i że są oni wpisani w dziale II tej księgi wieczystej, na zasadzie wspólności ustawowej, na podstawie umowy sprzedaży zawartej dnia 07 lipca 2015 roku. W dziale III tej księgi wieczystej wpisów nie ma, zaś w dziale IV tej księgi wieczystej pod nr 1 wpisana jest hipoteka umowna do kwoty 290.000,-zł (dwieście dziewięćdziesiąt tysięcy złotych) na rzecz Banku Spółdzielczego w Zwoleńsku Oddział w Zwoleńsku dla zabezpieczenia spłaty kapitału kredytu wraz z naliczonymi odsetkami od tego kredytu i innymi kosztami, umowa nr 28/M/O/15/U z dnia 01 lipca 2015 roku,
 - spółdzielcze własnościowe prawo do opisanego lokalu nie jest obciążone, poza hipoteką wpisaną w dziale IV opisaną wyżej księdze wieczystej, innymi długami, ani żadnymi prawami na rzecz osób trzecich, ani ograniczeniami w rozporządzaniu,--
 - nie toczy się przeciwko nim żadne postępowanie tak sądowe jak i administracyjne, które mogłoby ograniczyć prawo rozporządzania spółdzielczym własnościowym prawem do opisanego lokalu, a w szczególności, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie jest przedmiotem umów najmu, ani użyczenia, że nikt nie jest w nim zameldowany,
 - dla przedmiotowego lokalu, jak i budynku w którym on się znajduje nie zostało wydane świadectwo charakterystyki energetycznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 roku – Ustawa o charakterystyce energetycznej budynków (tekst jednolity Dz.U. z 2018r., poz. 1984),
 - nie została ogłoszona ich upadłość, nie toczą się postępowania upadłościowe, na prawcze, w przedmiocie ogłoszenia upadłości ani żadne inne dotyczące ich niewypłacalności,
 - z tytułu niniejszej umowy sprzedaży nie są podatnikami podatku od towarów i usług,
 - korzystają na zasadzie wyłączności z piwnicy nr 7 (siedem).

na trzec
ma pow
kwadra
montu.

hipote
sierpn
wykre
opisar
M/O/
kwot
333,
za
12.0
000

a) 2
w
ze
za
bu
o
o
k
k





kredytu
księdze
gującej

lczają,
lokalu
cenę

za, że
nota-
a Nr

sób:

rzy-

oty

cy

ty

cy

a,

z

e

§6. 1. Sprzedający oświadczają, że zobowiązują się wydać przedmiotowy lokal kupującemu, w stanie nie pogorszonym, z uregulowanymi na bieżąco opłatami najpóźniej do dnia 31 sierpnia 2019 roku, i co do tego wydania, w wymienionym terminie, sprzedający poddają się egzekucji na podstawie tego aktu, stosownie do art. 777 §1 pkt 4 kodeksu postępowania cywilnego na rzecz Łukasza Marcina Leśniewskiego. Korzyści i ciężary z posiadaniem lokalu związane ponosić będzie kupujący od dnia wydania.

2. Z uwagi na fakt, że sezon grzewczy 2018/2019 nie jest jeszcze rozliczony strony postanawiają, że wynikłe z tego tytułu koszty lub kwota podlegająca zwrotowi dzielona będzie proporcjonalnie do ilości miesięcy 2019 roku przez które każda ze stron tej umowy posiadała przedmiotowy lokal mieszkalny.

§7. Łukasz Marcin Leśniewski oświadcza, że w celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności Banku obejmujących kapitał, odsetki kapitałowe ustalone w umowie kredytu, odsetki za opóźnienie w spłacie kredytu ustalone w umowie kredytu, prowizje i opłaty od kredytu przewidziane i określone w umowie kredytu **u s t a n a - w i a** na spółdzielczym własnościowym prawie do opisanego wyżej lokalu rzecz Banku Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, z siedzibą w Warszawie II Oddział w Radomiu **hipotekę umowną** do kwoty 449.246,26,-zł (czteryście czterdzieści dwieście tysięcy dwieście czterdzieści sześć złotych dwadzieścia sześć groszy).

§8. 1. Łukasz Marcin Leśniewski oświadcza, że na podstawie art. 101 (9) ustawy z dnia 06 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2018r., poz. 1916) **wyraża zgodę** na wpisanie w dziale IV księdze wieczystej Kw.Nr RA1R/00159884/3 **roszczenia o przeniesienie** w całości hipoteki umownej do kwoty 449.246,26,-zł zabezpieczającej kredyt udzielony przez Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, z siedzibą w Warszawie II Oddział w Radomiu podstawie umowy kredytu Nr 20 1240 3259 3111 0010 9297 0213 zawartej dnia 05 sierpnia 2019 roku na miejsce 1 w rubryce 4.2.1 na którym obecnie wpisana jest hipoteka umowna do kwoty 290.000,-zł (dwieście dziewięćdziesiąt tysięcy złotych) na rzecz Banku Spółdzielczego w Zwoleniu Oddział w Zwoleniu dla zabezpieczenia spłaty kapitału kredytu wraz z narosłymi odsetkami od tego kredytu i innymi kosztami, umowa nr 28/M/O/15/U z dnia 01 lipca 2015 roku.

2. Łukasz Marcin Leśniewski oświadcza, że na przeniesienie hipoteki w sumie wyżej od wygasłej hipoteki zgoda żadnych osób trzecich nie jest wymagana.

§9. 1. Notariusz poinformowała strony o: -----
- treści art. 6 ust. 3 ustawy z dnia 09.09.2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (tekst jednolity: Dz.U. z 2017r., poz. 1150) i o odpowiedzialności z art. 56 ustawy z dnia 10 września 1999r. Kodeks karny skarbowy (tekst jednolity Dz.U. z 2018r., poz. 1958) oraz pouczyła strony o tym, że urzędowi skarbowemu przysługuje prawo podwyższenia lub obniżenia wartości przedmiotu tej czynności i o ciążącym

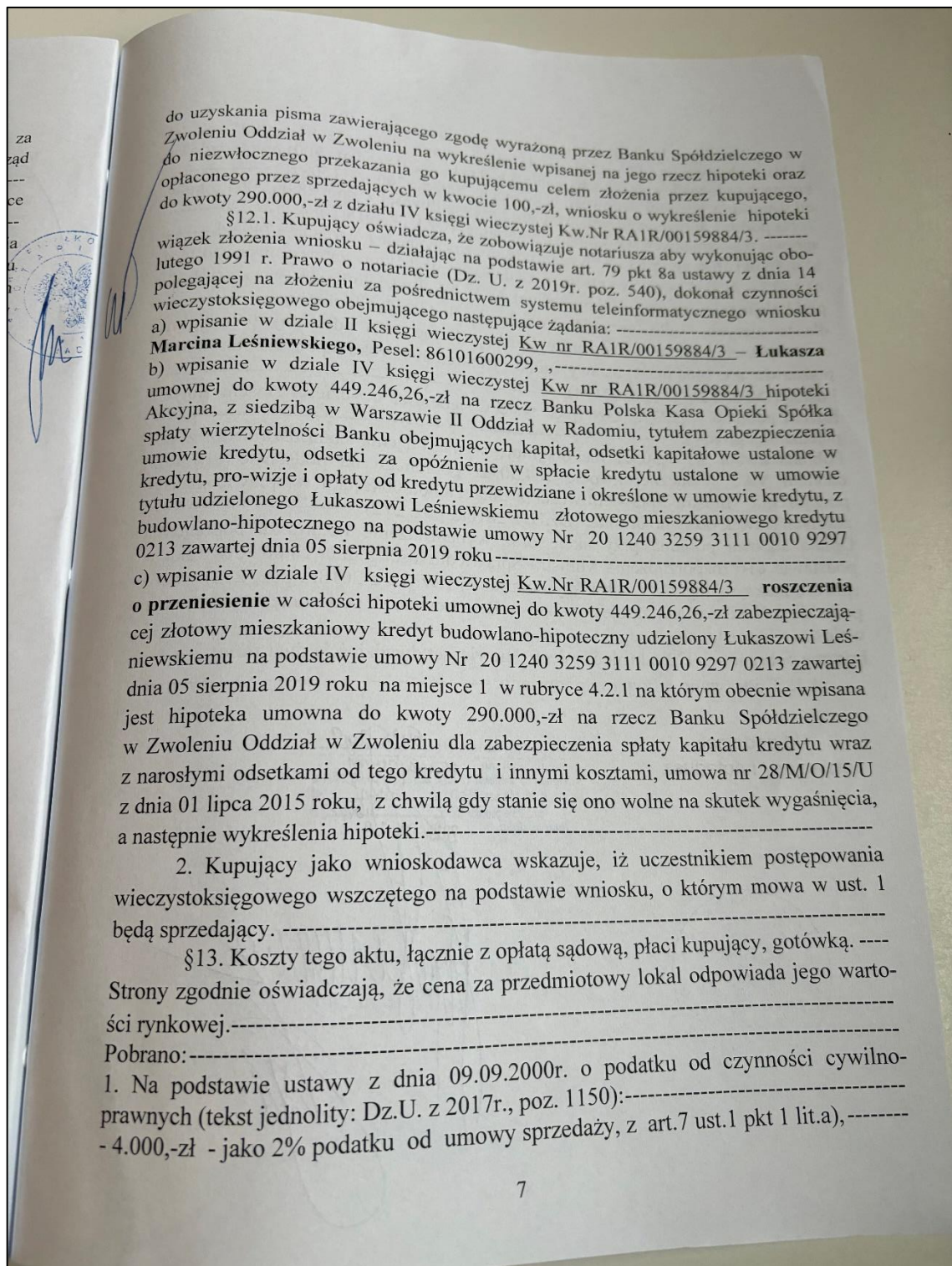
na kupującym obowiązku zapłaty zaległości podatkowej wraz z odsetkami za zwłokę, w przypadku podwyższenia wartości przedmiotu tej umowy przez urząd skarbowy,-----
- treści art. 11 ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 roku – Ustawa o charakterystyce energetycznej budynków (tekst jednolity Dz.U. z 2019r., poz. 1984),-----
- treści art. 626 (4) ustawy z dnia 17 listopada 1964 roku - Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2018r., poz. 1360), w szczególności o tym, że w przypadku wniosków wieczystoksięgowych zawartych w aktach notarialnych przekazywanych sądowi przez notariusza, obowiązek poprawienia lub uzupełnienia tych wniosków spoczywa na stronie czynności notarialnej,-----
- przepisach rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 06 października 2015 roku w sprawie pobierania przez notariuszy opłat sądowych od wniosków o wpis w księgę wieczystej i ich przekazywania sądom oraz prowadzenia ewidencji pobranych opłat sądowych (Dz. U. z 2015r., poz. 1645), w szczególności, że ostateczną wysokość należnej opłaty ustali sąd właściwy do rozpoznania wniosku,-----
- kupującego o treści art. 3 ust.1 pkt 2) i art. 17 (2) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2018r., poz. 845), a w szczególności o tym, że zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany,-----
- sprzedających o treści art. 10 ust.1 pkt 8 ustawy z dnia 26 lipca 1991 roku o podatku dochodowym od osób fizycznych (tekst jednolity: Dz.U. z 2018r. poz. 1509).-----

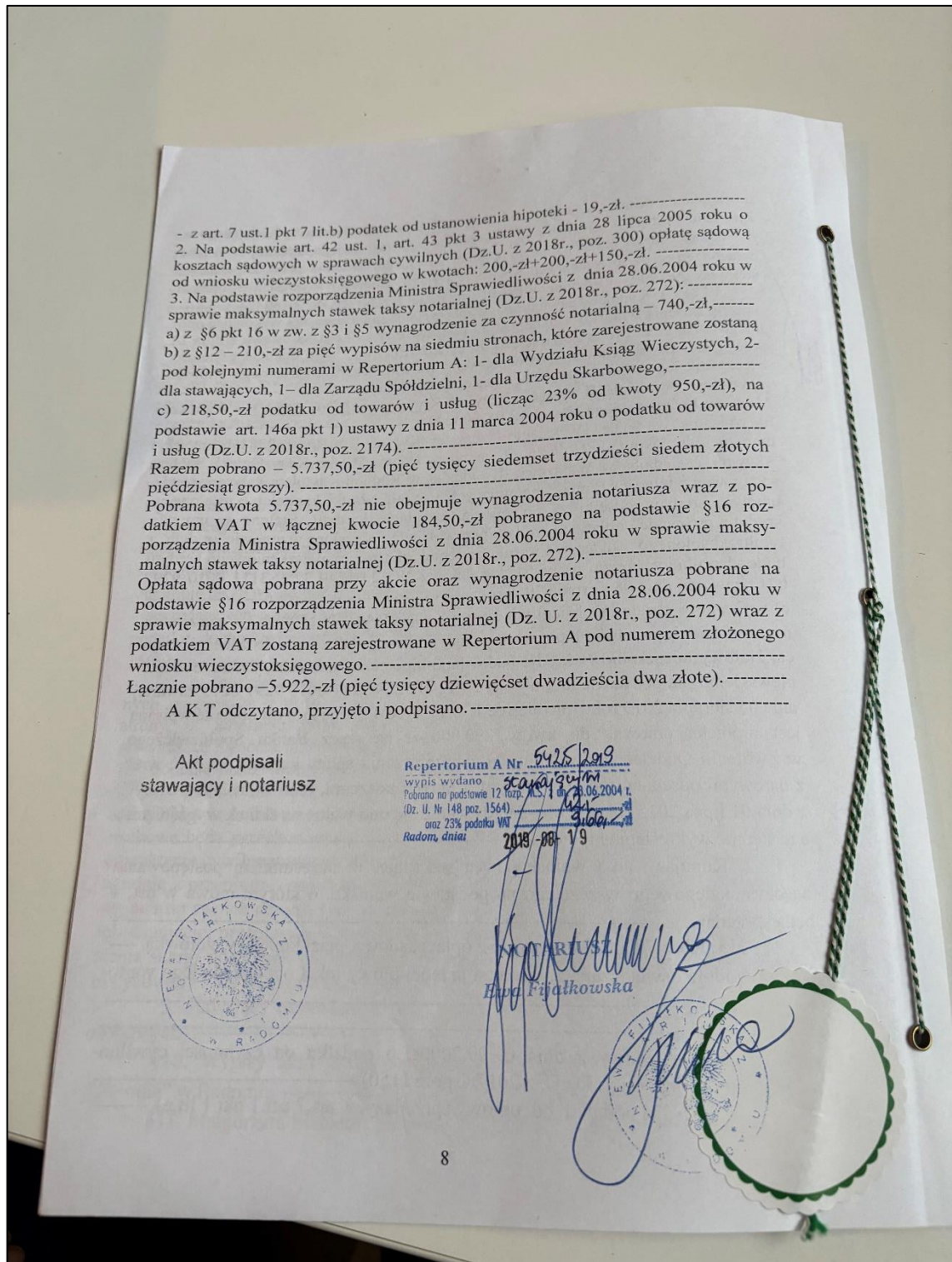
2. Zgodnie z art. 13 ust. 1 i ust. 2 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych z dnia 27 kwietnia 2016 r. (RODO) notariusz poinformowała strony, iż: administratorem danych osobowych jest notariusz Ewa Fijałkowska prowadząca Kancelaria Notarialna w Radomiu, przy ulicy Piłsudskiego nr 11 lokal nr 1U; podanie przez strony danych osobowych jest wymogiem ustawowym; odbiorcą danych osobowych będą stosowne osoby, podmioty, urzędy, organy rządowe i samorządowe; podstawą przetwarzania danych jest ustawa Prawo o notariacie; dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny do wygaśnięcia roszczeń o charakterze cywilnoprawnym lub upływu 10 lat licząc od dnia dokonania czynności; zgodnie z przepisami, osoba której dane osobowe będą przetwarzane ma prawo do: wglądu do swoich danych i ich poprawiania, wnioskowania o zmianę treści danych, ich usunięcie, przeniesienie, zaprzestanie przetwarzania, cofnięcia zgody lub wniesienia skargi do organu nadzorczego; dane nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany i nie będą przekazywane do państwa trzeciego.-----

3. Stawający oświadczają, że wyrażają zgodę na przetwarzanie ich danych osobowych.-----

§10. Wypisy aktu można wydawać również Spółdzielni Mieszkaniowej „Ustronie” w Radomiu.-----

§11. Małgorzata Elżbieta i Andrzej małżonkowie Wójtowicz zobowiązują się

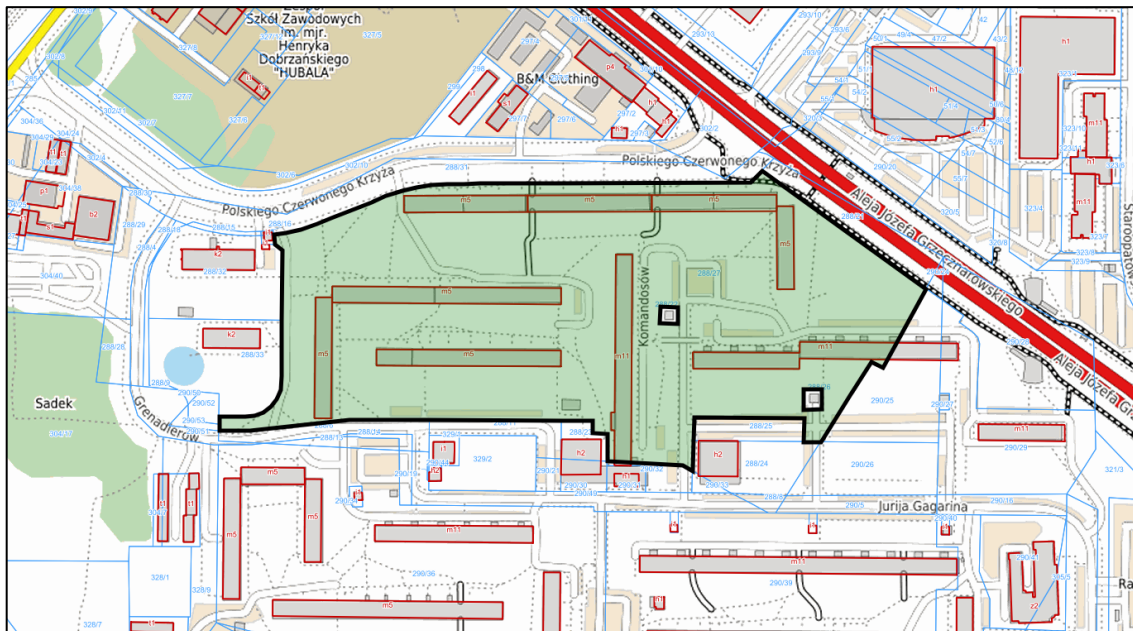




Źródło: Pan Łukasz Leśniewski

5.1.2 Informacje na temat nieruchomości wspólnej ujawnione w Ewidencji Gruntów i Budynków – Katastrze Nieruchomości

Działka nr 288/27



Źródło: geoportal.gov.pl

Grunt

Nazwa: 146301_1.0120.AR_123.288/27,

Województwo: MAZOWIECKIE,

Działka gruntu nr ew. 288/17,

Powiat: MIASTO RADOM,

Jednostka ewidencyjna: MIASTO RADOM,

Obręb: 0120-USTRONIE,

Arkusz ewidencyjny: 146301_1.0120.123 – Ark. 123, Obr. 0120-USTRONIE

Numer: 288/27,

JRG: G.623,

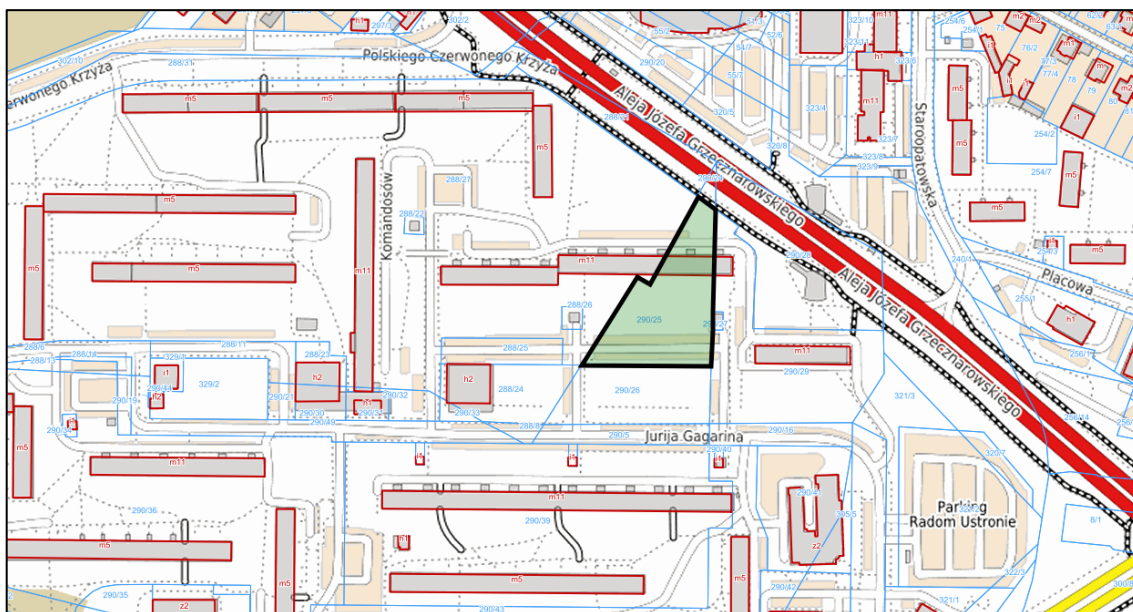
Powierzchnia ewidencyjna: 5,7591 ha,

Adres: KOMANDOSÓW, RADOM,

Numer Księgi Wieczystej: RA1R/000122367/5,

Sposób zagospodarowania: B – Tereny mieszkaniowe.

Działka nr 290/25



Źródło: geoportal.gov.pl

Grunt

Nazwa: 146301_1.0120.AR_123.290/25,

Województwo: MAZOWIECKIE,

Działka gruntu nr ew. 290/25,

Powiat: MIASTO RADOM,

Jednostka ewidencyjna: MIASTO RADOM,

Obręb: 0120-USTRONIE,

Arkusz ewidencyjny: 146301_1.0120.123 – Ark. 123, Obr. 0120-USTRONIE

Numer: 290/25,

JRG: G.623,

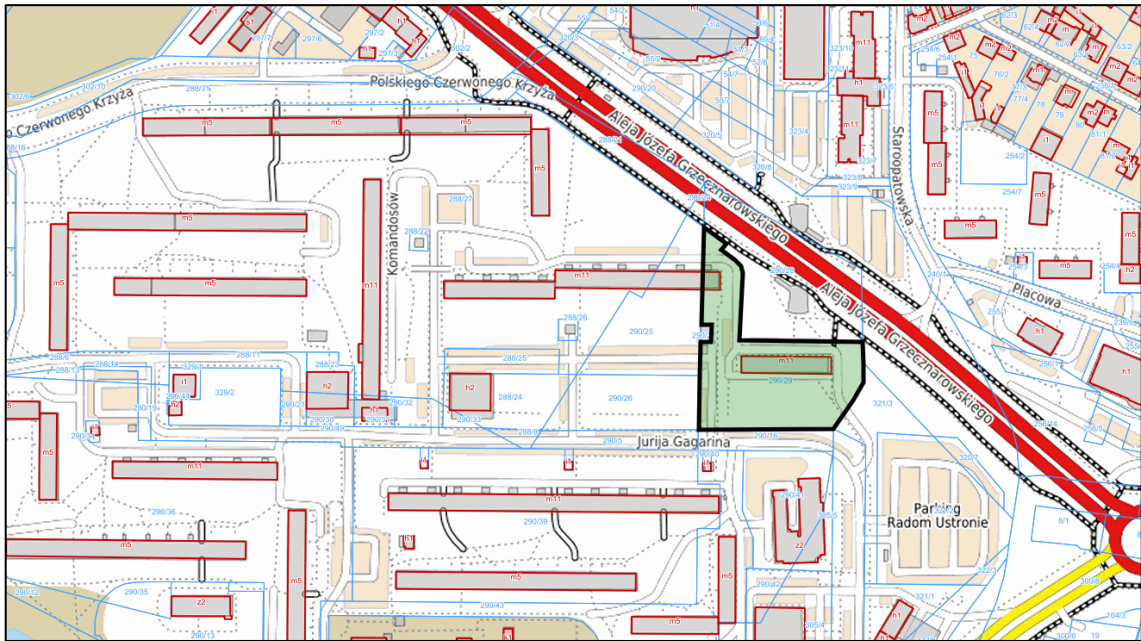
Powierzchnia ewidencyjna: 0,4101 ha,

Adres: KOMANDOSÓW, RADOM,

Numer Księgi Wieczystej: RA1R/000122367/5,

Sposób zagospodarowania: B – Tereny mieszkaniowe.

Działka nr 290/29



Źródło: geoportal.gov.pl

Grunt

Nazwa: 146301_1.0120.AR_123.290/29,

Województwo: MAZOWIECKIE,

Działka gruntu nr ew. 290/29,

Powiat: MIASTO RADOM,

Jednostka ewidencyjna: MIASTO RADOM,

Obręb: 0120-USTRONIE,

Arkusz ewidencyjny: 146301_1.0120.123 – Ark. 123, Obr. 0120-USTRONIE

Numer: 290/29,

JRG: G.623,

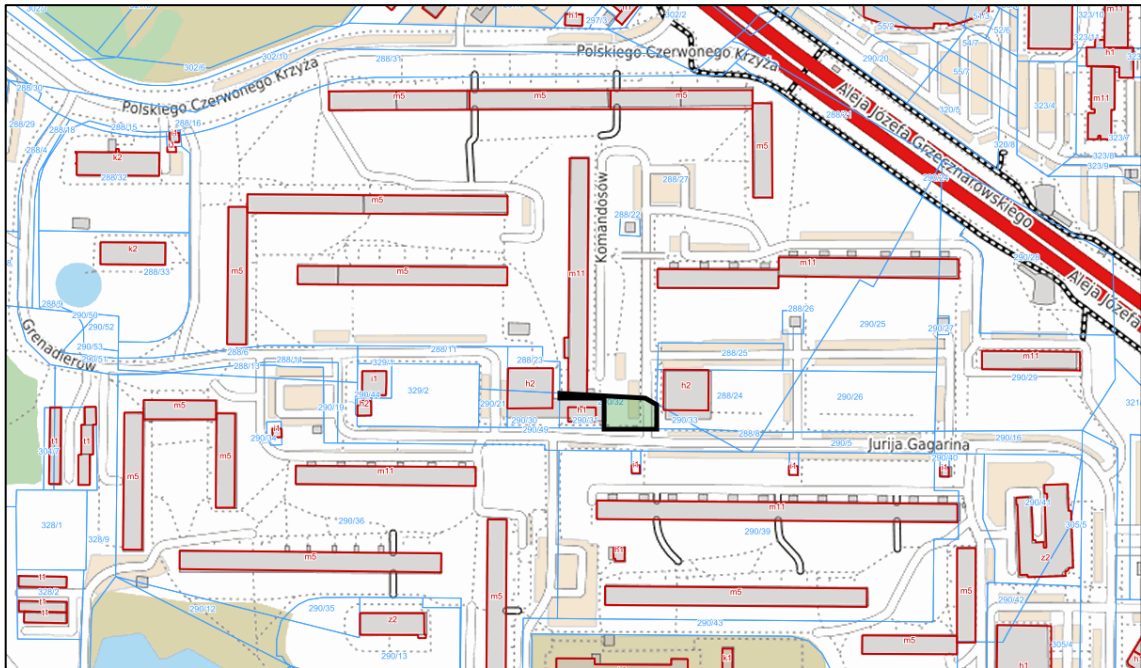
Powierzchnia ewidencyjna: 0,6537 ha,

Adres: JURIA GAGARINA, RADOM,

Numer Księgi Wieczystej: RA1R/000122367/5,

Sposób zagospodarowania: B – Tereny mieszkaniowe.

Działka nr 290/32



Źródło: geoportal.gov.pl

Grunt

Nazwa: 146301_1.0120.AR_123.290/32,
Województwo: MAZOWIECKIE,
Działka gruntu nr ew. 290/32,
Powiat: MIASTO RADOM,
Jednostka ewidencyjna: MIASTO RADOM,
Obręb: 0120-USTRONIE,
Arkusz ewidencyjny: 146301_1.0120.123 – Ark. 123, Obr. 0120-USTRONIE
Numer: 290/32,
JRG: G.623,
Powierzchnia ewidencyjna: 0,0575 ha,
Adres: KOMANDOSÓW, RADOM,
Numer Księgi Wieczystej: RA1R/000122367/5,
Sposób zagospodarowania: B – Tereny mieszkaniowe.

Budynek

Nazwa: 288/27.3m5,
Województwo: MAZOWIECKIE,
Powiat: MIASTO RADOM,
Jednostka ewidencyjna: MIASTO RADOM
Obręb: 0120-USTRONIE,

Arkusze ewidencyjne: 146301_1.0120.123 – Ark. 123, Obr. 0120-USTRONIE
Numer: 288/27.3,
JRG: G.623,
Działki: 146301_1.0120.AR_123.290/27,
Rodzaj wg KŚT: m – budynki mieszkalne,
Status budynku: 1 – wybudowany,
Powierzchnia zabudowy: 841 m²,
Liczba kondygnacji nadziemnych: 5,
Liczba kondygnacji podziemnych: 1,
Adresy: Polskiego Czerwonego Krzyża 3, RADOM,
Numer porządkowy: 3,
Numer Księgi Wieczystej: RA1R/000122367/5,
Materiał ścian zewnętrznych: 1 – mur,
Identyfikator G5: 146301_1.0120.AR_123.288/27.3_BUD,
Data zakończenia budowy: 1972,
Liczba lokali ujawnionych: 32,
Suma powierzchni lokali wyodrębnionych: 1679,83 m².

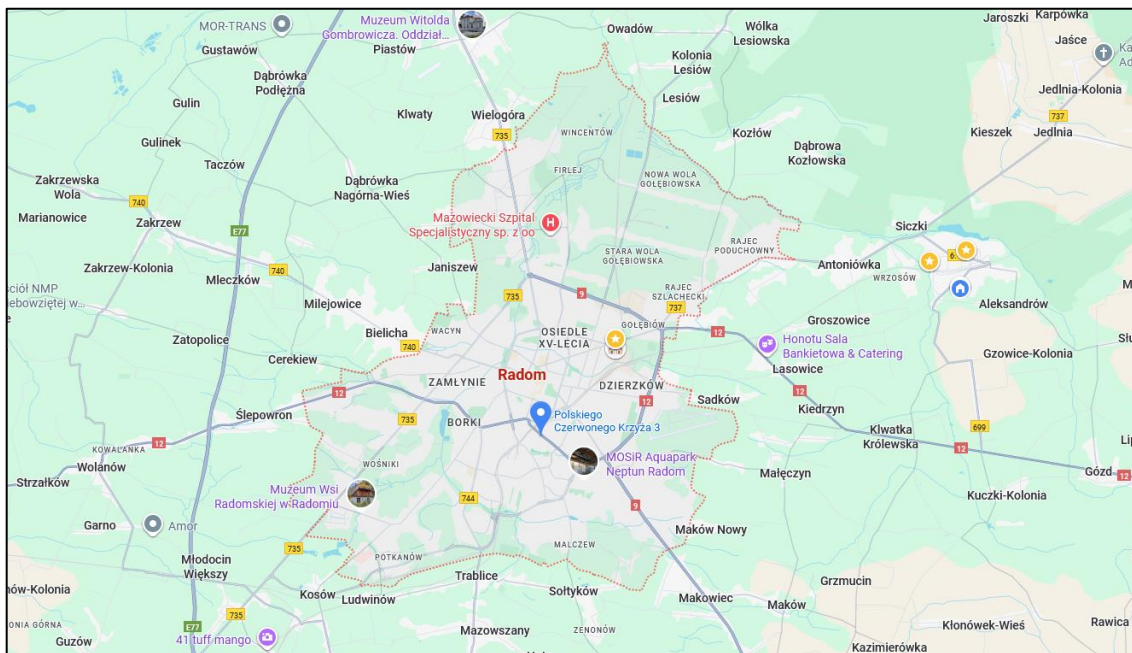
Lokal ubezpieczony do kredytu oraz od pożaru, zalania, itp.

Brak informacji dotyczących wpisu do rejestru zabytków.

Obecnie w lokalu zamieszkują: Pani Aleksandra Leśniewska, Pan Łukasz Leśniewski wraz z dziećmi.

Lokal wykorzystywany na cele mieszkaniowe.

5.2. Lokalizacja, opis stanu otoczenia nieruchomości, wielkość, charakter, i stopień zurbanizowania



Źródło: mapy Google

RADOM - miasto na prawach powiatu (powiat grodzki)

Podstawowy kod pocztowy: 26-600

Powierzchnia ogółem: 11 180 ha

Ludność ogółem około 197 tys

Położenie: centralna Polska, Nizina Mazowiecka, Równina Radomska (150 - 200 m n.p.m.); dorzecze środkowej Wisły i Pilicy, nad rzeką Mleczną województwo mazowieckie - południowa część.

Połączenia drogowe:

Miasto leży na przecięciu głównych szlaków komunikacyjnych ze wschodu na zachód i z północy na południe, prowadzących do granic państwa. Krzyżują się tu drogi krajowe:

droga nr E77, 7 (Gdańsk - Kraków),

droga nr E371, 9 (Radom - Rzeszów),

droga nr 12 (Łódź - Lublin).

Tranzytowe przejazdy ułatwiają obwodnice, omijające centrum miasta.

Radom jest ważnym węzłem kolejowym, w którym krzyżują się linie Warszawa - Radom - Kraków i Radom - Dęblin oraz linia Radom - Tomaszów Mazowiecki - Łódź.

Odległości do wybranych miast polskich:

Warszawa - 100 km

Łódź - 135 km

Kraków - 192 km

Wrocław - 321 km

Poznań - 358 km

Gdańsk - 442 km

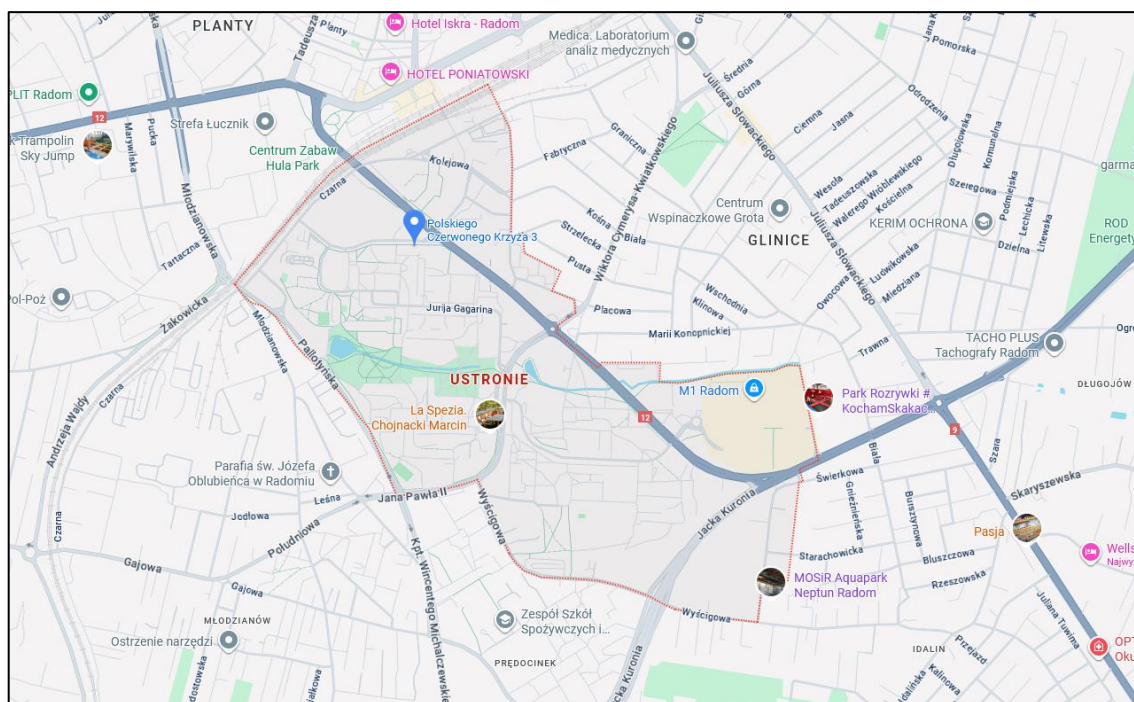
Najbliższy międzynarodowy port lotniczy:

Warszawa-Okęcie (około 100 km)

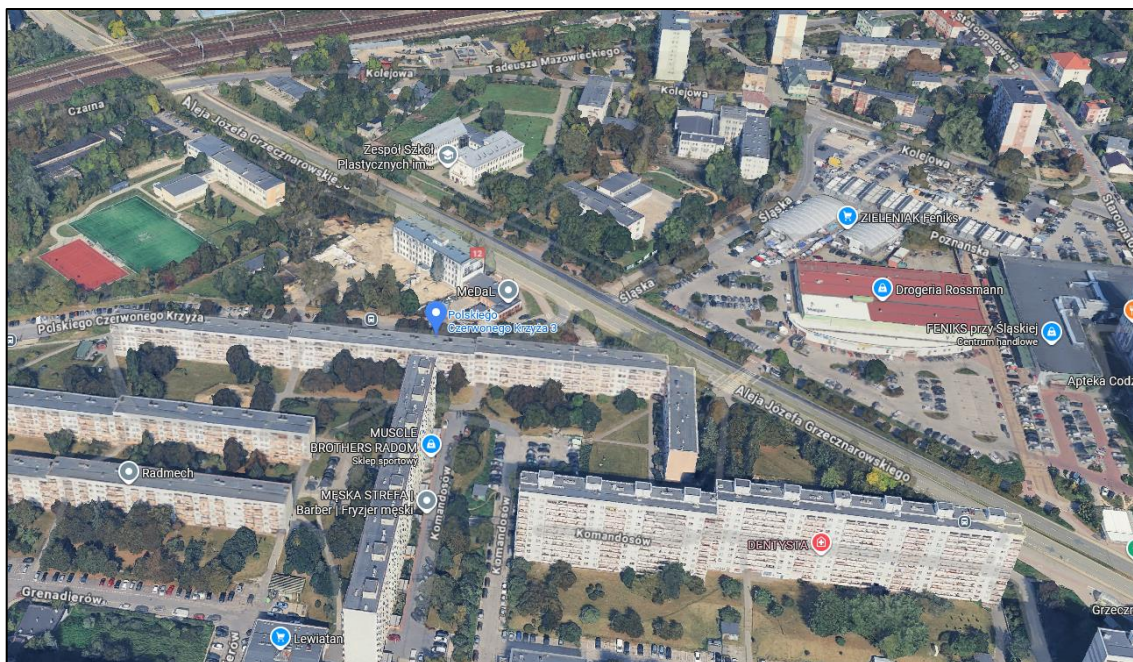
Lotniska lokalne:

Warszawa – Radom,

Radom-Piastów.



Źródło: mapy Google



Źródło: mapy Google

Ustronie – dzielnica Radomia, zlokalizowana po południowej stronie linii kolejowej, dawniej wieś. Przyłączona do miasta w 1916 r. Jest owocem trwających pod koniec lat 60. rozważań nad stworzeniem – nie jak dotąd pojedynczego osiedla – ale zwartej, samowystarczalnej dzielnicy składającej się z zespołu osiedli mieszkaniowych wraz z kompleksową infrastrukturą. Projektowaniem osiedla zajął się Centropjekt z Warszawy. Realizację projektu przeprowadzono w nowatorskiej wówczas technologii W70 – Ustronie stało się pierwszym w Polsce nowoczesnym osiedlem "wielkopłytyowym". W przypadku pierwszych trzech osiedli – jednostek (A w rejonie ulicy Śląskiej, B w okolicach ulicy Sandomierskiej i C - ulica Osiedlowa) trzymano się pierwotnej, dość ambitnej, ale i kosztownej koncepcji zakładającej rozdzielanie ruchu pieszego i kołowego na różnych poziomach. Uwzględniono zasadę rozdziału ruchu pieszego od kołowego w segregacji pionowej (poziom dolny – zaopatrzenie, garaże, parkingi; poziom górny – usługi, ciągi piesze). Realizacji takiej zaniechano w dalszym fragmencie na skutek złej koordynacji zadań inwestycyjnych (braki w realizacji uzbrojenia i układu komunikacyjnego). Był to projekt architekta Bohdana Jezierskiego. W centrum każdej jednostki jest ośrodek handlowo-usługowy, na obrzeżach pasy zieleni. Przy realizacji kolejnych jednostek (P - Prędocinek, M - Młodzianów, projektu Kornela Drzewińskiego) zrezygnowano z ambitnych manewrów planistycznych i wybudowano prosty, ustawiony w kilku szeregach zespół 5-kondygnacyjnych bloków wzbogaconych jedynie na południowym skraju 4 akcentami wysokościowymi. Zarzucono bezkolizyjne rozwiązania komunikacyjne, odsunięto na lata 80. budowę infrastruktury towarzyszącej (przychodnia, przedszkole), zrezygnowano z dużych obiektów

handlowych i zarzucono plan budowy trasy południowoobwodowej. Ciekawostką jest, że na stojącej do niedawna mapie jednostki P można było zobaczyć przebieg tej nie istniejącej arterii. Komunikację autobusową dla tej dzielnicy zapewniają linie nr: 3, 4, 6, 9, 11, 19, 21, 23 oraz 25.

Na terenie dzielnicy zlokalizowane są szkoły oraz przedszkole:

- Zespół szkolno-przedszkolny nr 2 – odległość 700 m,
- Przedszkole Publiczne nr 16 – odległość 400 m,
- Przedszkole niepubliczne „Słoneczko II” – odległość 1,7 km,
- Społeczne Liceum Ogólnokształcące nr 1 – odległość 800 m,
- Zespół Szkół Spożywczych i Hotelarskich – odległość 1,7 km,
- Żłobek „Radomirek” – odległość 260 m,
- Zespół Szkół Plastycznych – odległość 350 m,

Na terenie dzielnicy zlokalizowana są:

- Parafia pw. Św. Rafała Kalinowskiego - odległość 850 m,
- Sklep spożywczy „Lewiatan” – odległość 400 m,
- Centrum Handlowe „M1” - odległość 1,4 km,
- Apteka - odległość 230 m,
- Centrum Medyczne „Medicon” - odległość 800 m
- Urząd Pocztowy - odległość 850 m,
- Stacja Paliw Circle K - odległość 600 m,
- Dworzec kolejowy – Radom Główny – odległość 800 m.

Przedmiotowy lokal zlokalizowany jest w budynku wielorodzinnym przy ul. Polskiego Czerwonego Krzyża. Ulica ta jest drogą asfaltową, o średnim natężeniu ruchu, z urządzonymi ciągami dla pieszych oraz oświetleniem. Odległość od ścisłego centrum Radomia wynosi ok. 2,1 km.

W odległości 35 m od budynku znajduje się przystanek autobusowy linii: 6 – PCK/Grzeczmarzowskiego.

Sąsiedztwo bezpośrednie

Od strony północnej budynku znajduje się pas zieleni, ciąg komunikacyjny wraz z miejscami postojowymi dla samochodów – ulica PCK oraz parterowe budynki handlowo-usługowe, zaś od strony południowej pas zieleni, ciąg komunikacyjny wraz z miejscami postojowymi dla samochodów. Od strony wschodniej znajduje się pięciokondygnacyjny budynek mieszkalny – PCK 1, natomiast od strony zachodniej pięciokondygnacyjny budynek mieszkalny – PCK 5.

5.3. Opis stanu techniczno – użytkowego i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej

Dojazd do nieruchomości



Opis budynku



Przedmiotowy lokal mieszkalny znajduje się w bloku wykonanym w technologii murowanej, wielkopłytywowej, żelbetowej. Budynek posiada 59 lokali na pięciu kondygnacjach nadziemnych oraz jedną podziemną w której znajduje się komórki lokatorskie. Budowa budynku zakończona w 1972 roku. Powierzchnia zabudowy to 841 m². Budynek posiada 6 klatek schodowych. Drzwi wejściowe na klatkę schodową aluminiowe częściowo przeszklone. W budynku brak windy. Klatki schodowe żelbetowe, monolityczne, wykończone lastykami, ściany tynkowane, do połowy lamperia, pomalowane farbami emulsyjnymi i olejnymi, balustrady stalowe. Stolarka okienna z PCV. Stan budynku określono jako dobry.

Budynek wyposażony jest w instalacje:

- elektryczną,
- gazową,
- odgromową,
- wody zimnej,
- kanalizacyjną,
- centralnego ogrzewania
- wentylacyjną (grawitacyjną).

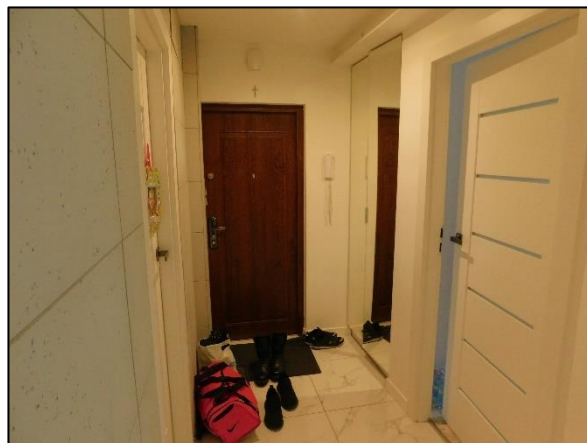
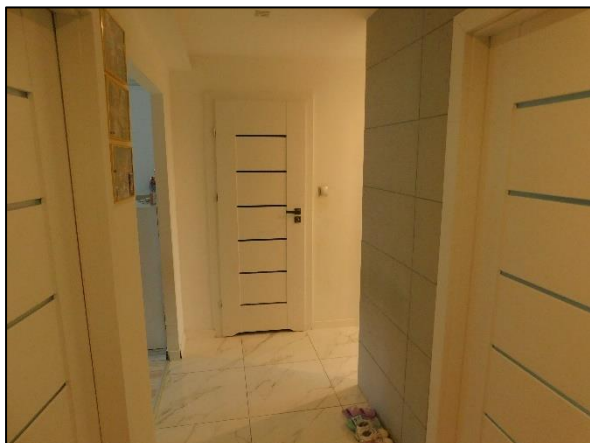
Otoczenie wokół budynku - zagospodarowane, budynek otacza zieleń w postaci trawnika, drobnych nasadzeń oraz drzew, utwardzone ciągi piesze, mała ilość miejsc parkingowych, oświetlenie. Teren wokół budynku nie jest ogrodzony.

Opis lokalu

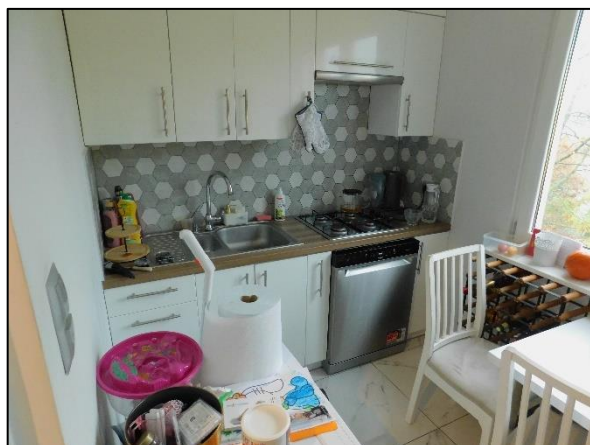
Drzwi wejściowe do lokalu



Przedpokój



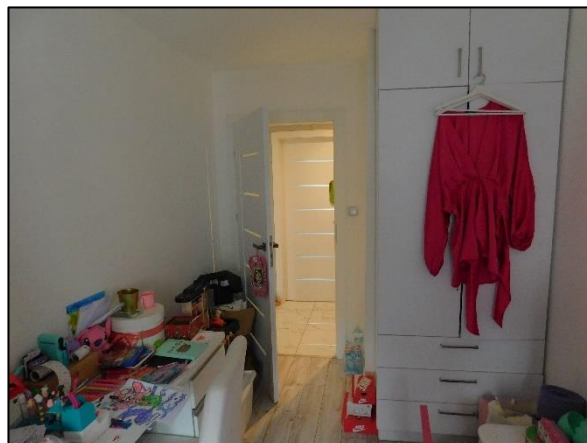
Kuchnia



Pokój 1



Pokój 2



Pokój 3



Łazienka



Toaleta – WC

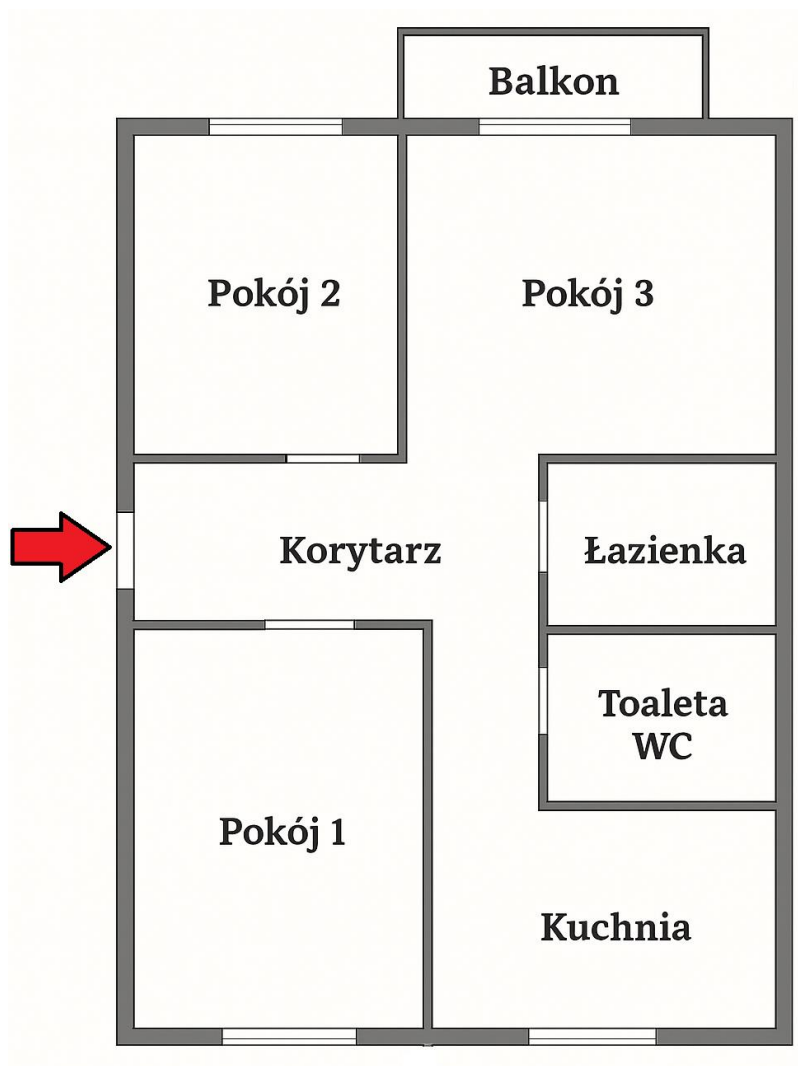


Piwnica



Przedmiotowy lokal znajduje się na czwartej kondygnacji nadziemnej tj. na trzecim piętrze budynku wielorodzinnego. Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 54,02 m², w skład, którego wchodzi: 3 pokoje, 1 kuchnia, 1 przedpokój, 1 łazienka, 1 toaleta - WC. Lokal posiada balkon. Do lokalu przypisana jest piwnica o powierzchni 3,26 m² usytuowana w kondygnacji podziemnej budynku. W dniu oględzin 03.11.2025 r. udostępniono przedmiotowy lokal w celu przeprowadzenia oględzin przez biegłego. Drzwi wejściowe do lokalu metalowe, typu „GERDA”. Wejście do lokalu przez klatkę schodową nr I. W dniu oględzin obecni w lokalu: Pani Aleksandra Leśniewska, Pan Łukasz Leśniewski oraz biegły sądowy Piotr Stawiński wraz z pracownikiem. Układ funkcjonalny lokalu zapewnia jego racjonalne użytkowanie. W przedpokoju na podłodze płytki podłogowe, ściany tynkowane, pomalowane farbami emulsyjnymi, częściowo wyłożone kamieniem ozdobnym. W pokojach na podłodze panele podłogowe, ściany tynkowane, pomalowane farbami emulsyjnymi. W kuchni na podłodze płytki podłogowe, ściany otynkowane, pomalowane farbami emulsyjnymi, w części roboczej płytki. W łazience posadzka wyłożona płytkami podłogowymi, ściany wyłożone płytkami ceramicznymi. Armatura i biały montaż – wanna, umywalka. W toalecie - WC posadzka wyłożona płytkami podłogowymi, ściany wyłożone płytkami ceramicznymi. Armatura i biały montaż – muszla ustępowa. Stolarka okienna z PCV. Grzejniki panelowe. Drzwi wewnętrzne z płyty paździerzowej na drewnianym stelażu, częściowo przeszkłone. Stan techniczny lokalu i standard wykończenia lokalu przyjęto jako dobry.

Rzut lokalu w budynku

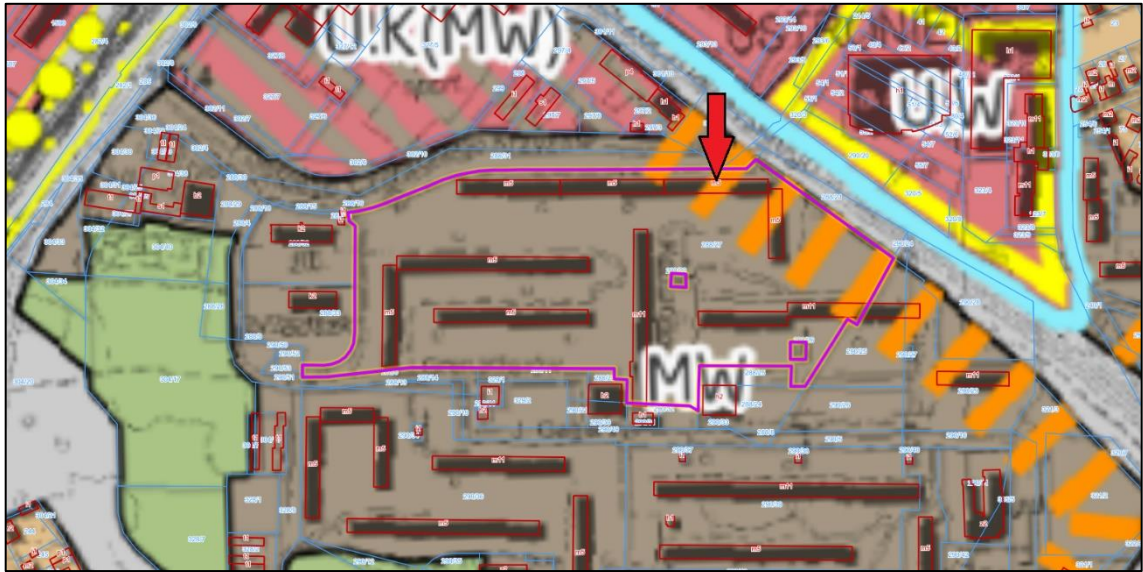


Źródło: Opracowanie własne

5.4. Opis stanu zagospodarowania.

Budynek, w którym znajduje się lokal nr 7 usytuowanym na czterech działkach ewidencyjnych o łącznej powierzchni 68 804 m². Teren w otoczeniu budynku jest zagospodarowany – od frontu pas zieleni oraz ciąg komunikacyjny, w otoczeniu zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Działka nie jest ogrodzona.

6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM



Źródło: voxly.pl

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku planu miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy. Dla terenu, na którym znajduje się budynek, w którym mieści się przedmiotowy lokal mieszkalny nie uchwalono miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Według zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radom przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest na terenie oznaczonym na rysunku Studium symbolem MW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną. Pomarańczowe paski oznaczają ciągi usługowe.

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

7.1. Rodzaj i obszar rynku, okres badania cen.

Badaniem został objęty lokalny rynek nieruchomości lokalowych o przeznaczeniu mieszkalnym w zakresie transakcji przeprowadzanych na rynku wtórnym. Wszystkie rozpatrywane transakcje dotyczyły spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych. W trakcie przeprowadzonej analizy zbadano transakcje z obszaru miasta Radomia, dzielnica Ustronie. Okres analizy cen transakcyjnych przyjęto od listopada 2023 r. do dnia wyceny.

7.2. Stan i stopień rozwoju rynku w odniesieniu do rodzaju nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny.

W procesie analizy lokalnego rynku dokonano badania transakcji dotyczących nieruchomości lokalowych o zbliżonym charakterze do przedmiotu wyceny z terenu miasta Radomia. Wyboru nieruchomości przyjętych bezpośrednio do wyceny, dokonano kierując szczególną uwagę na podobieństwo nieruchomości pod względem lokalizacji nieruchomości, typu budynku, w których znajdują się lokale mieszkalne oraz ich stanu technicznego. Ważny kryterium wyboru nieruchomości przyjętych do porównań była również wielkość powierzchni użytkowej lokali. Biorąc pod uwagę powierzchnię wycenianego lokalu oraz wpływ wielkości powierzchni na kształtowanie cen jednostkowych lokali, w celu zniwelowania różnic cenowych wynikających bezpośrednio z wielkości powierzchni użytkowej poszukiwano lokali o średnich powierzchniach odrzucając lokale poniżej 45m² i powyżej 60m². W wyniku przeprowadzonej analizy rynku, zgromadzono bazę transakcji najbardziej podobnych do nieruchomości wycenianej pod względem atrybutów cenotwórczych kierując się głównie ich lokalizacją i wiekiem budynku oraz powierzchnią lokalu. Zgodnie z przeprowadzoną analizą ustalono, że największym popytem cieszą się mieszkania mniejsze o pow. do 50m², położone w dobrze utrzymanych budynkach, wykończone w korzystnym standardzie przy użyciu materiałów dobrej jakości. Ceny lokali podobnych do przedmiotu wyceny wahały się na analizowanym rynku lokalnym w granicach od około 4000,00 zł za 1 m² powierzchni użytkowej (lokalne wymagające odświeżenia lub częściowego remontu) do 8000,00 zł za 1 m² powierzchni użytkowej (lokalne dobrze utrzymane, pochodzące z budynków, w których prowadzona była prawidłowo gospodarka remontowa). Zaobserwowana rozbieżność cenowa tego typu lokali mieszkalnych, wynika również z różnorodności w zakresie położenia lokalu w budynku oraz wielkości lokalu. Średnia cena transakcyjna spółdzielczego własnościowego prawa do lokali mieszkalnych, w budynkach i lokalizacjach podobnych do wycenianego wyniosła na analizowanym terenie 5985,70 zł za 1 m². W celu dokonania analizy lokalnego rynku badano akty notarialne, a także obserwowano ruch na rynku lokalnym pod względem popytu i podaży. W biurach nieruchomości złożonych jest wiele ofert sprzedaży lokali mieszkalnych z każdego zakresu cenowego, programu użytkowego i powierzchni użytkowej. Na określonym rynku lokalnym, w czasie jego

monitorowania wyselekcjonowano 19 transakcji dotyczących spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych. Źródłem danych były akty notarialne – umowy sprzedaży gromadzone w spółdzielniach mieszkaniowych zlokalizowanych na terenie miasta Radomia. Ze zbioru odnotowanych transakcji odrzucono te, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie zapłaty w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku nieruchomości (sprzedaż dokonana w postępowaniu egzekucyjnym, sprzedaż pomiędzy spokrewnionymi stronami oraz sprzedaż z odroczonym terminem zapłaty lub z odroczonym terminem wydania lokalu nabywcy). Utworzono zbiór transakcji mając na uwadze ich przydatność dla potrzeb wykorzystania w podejściu porównawczym. Wśród transakcji noszących znamiona rynkowych wybrano 11 i przyjęto do dalszej analizy. Na podstawie utworzonego zbioru transakcji określono i obliczono dane niezbędne do dalszych obliczeń.

Lp.	Data transakcji	Ulica	Nr admin. budynku	Pu lokalu m2	Cena trans.	Cena 1 mkw pu	Kondygnacja	Kondygnacji nadziem w bud.
1	04.04.2025	Sandomierska	24	52,90	280 000,00 zł	5 293,01 zł	3	5
2	26.03.2025	PCK	7	54,05	320 000,00 zł	5 920,44 zł	2	5
3	19.03.2025	Sandomierska	26	55,08	379 000,00 zł	6 880,90 zł	4	5
4	20.01.2025	Sandomierska	9	59,50	300 000,00 zł	5 042,02 zł	4	5
5	16.07.2024	Sandomierska	30	53,10	330 000,00 zł	6 214,69 zł	5	5
6	14.05.2024	Sandomierska	15	59,50	333 000,00 zł	5 596,64 zł	1	5
7	24.04.2024	Sandomierska	9	59,50	330 000,00 zł	5 546,22 zł	3	5
8	14.03.2024	PCK	1	54,16	415 000,00 zł	7 662,48 zł	2	5
9	10.01.2024	Jurija Gagarina	11	53,80	289 000,00 zł	5 371,75 zł	5	5
10	02.01.2024	Jurija Gagarina	13/15/17	54,00	391 000,00 zł	7 240,74 zł	5	5
11	04.12.2023	Jurija Gagarina	21/23	54,00	390 000,00 zł	7 222,22 zł	4	5

Średnia cena podobnych lokali mieszkalnych (wg zestawienia przedstawionego w tabeli ze zbiorem transakcji porównawczych) na rynku lokalnym wynosi:

$$C_{SR} = 6\,181,01 \text{ zł/m}^2$$

8. PRZEDSTAWIENIE I UZASADNIENIE WYBORU PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI 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 podaży i popytu na lokale mieszkalne o zbliżonych parametrach użytkowych na rynku lokalnym,
- lokalizację i rodzaj nieruchomości.

Wspomnianą *wartość rynkową*, zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami art. 151 ust. 1, stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej. Ze względu na rodzaj przedmiotu wyceny, cel i wyniki analizy rynku lokalnego nieruchomości podobnych, do określenia wartości rynkowej nieruchomości, zastosowano **podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej**, która polega na określaniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu nieruchomości podobnych przyjętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży. Jako nieruchomości podobne rozumie się nieruchomości, które są porównywalne z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Do określenia wartości rynkowej nieruchomości należy dochodzić w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości. Decydując się na przyjęcie wyżej opisanej metody wyceny, wzięto pod uwagę charakter nieruchomości oraz jej indywidualne możliwości funkcjonalne na istniejącym rynku lokalnym.

Zastosowano następującą procedurę przy wykorzystaniu ww. metody szacowania:

- Opis nieruchomości będącej przedmiotem wyceny;
- Określenie rynku lokalnego poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych;
- Przyjęcie cech rynkowych charakterystycznych dla nieruchomości i określenie ich wag procentowych;
- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych;
- Opis nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie minimalnej $C_{\min}$ oraz nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie maksymalnej $C_{\max}$;

- Określenie ceny średniej C_{sr} ze zbioru transakcji przyjętych do analizy;
- Określenie zakresu współczynników korygujących jako $[C_{\text{min}}/C_{\text{sr}} ; C_{\text{max}}/C_{\text{sr}}]$;
- Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości wg formuły;

$$W_R = C_{\text{sr}} * \sum_{i=1..n} u_i * K$$

gdzie:

u_i – wartość i-tego współczynnika odzwierciedlającego wpływ danej cechy na wartość nieruchomości

n – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości

K – współczynnik korekcyjny $\in (0,9:1,1)$ (do niniejszego opracowania przyjęto $K=1$).

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ LOKALU

9.1. Określenie poprawki ze względu na trend czasowy

Na podstawie analizy lokalnego rynku oraz po rozmowie z pośrednikami w obrocie nieruchomościami określono trend występujący w segmencie lokali mieszkalnych. Stwierdzono, że w ostatnim czasie obserwuje się nieznaczny spadek cen lokali mieszkalnych, a niewielkie zmiany mieszczą się w granicach dokładności oszacowania. Obserwacje takie potwierdza także analiza prasy fachowej. Biorąc powyższe pod uwagę do dalszego procesu wyceny przyjęto, iż ceny uzyskane przy sprzedaży są aktualne na datę wyceny.

9.2. Określenie wag cech rynkowych i ich ocena

Rynek lokalny lokali mieszkalnych usytuowanych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, w analizowanym obszarze został podzielony w zależności od:

- stanu technicznego lokalu i jego standardu
- położenia w budynku
- wielkości powierzchni
- stanu technicznego budynku

Przy wycenie nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego, wagi cech rynkowych można określić na trzy sposoby:

- 1) na podstawie analizy bazy danych o cenach i cenach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cen
- 2) przez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych
- 3) na podstawie badań – obserwacji preferencji poszczególnych nabywców

Przyjęte dla analizowanego rynku lokalnego cechy i ich ocenę przedstawiono poniżej.

Cechy rynkowe wpływające na wartość nieruchomości

Lp.	Cechy rynkowe	Ocena	Opis oceny
1	Stan techniczny lokalu i standard wykończenia	Bardzo dobry	Lokal niewymagający bieżących remontów oraz odświeżenia, wykonany w wysokim standardzie przy użyciu wysokiej jakości materiałów
		Dobry	Lokal niewymagający bieżących remontów, wymagający częściowego odświeżenia, wykonany w dobrym standardzie przy użyciu dobrej jakości materiałów
		Średni	Lokal wymagający częściowego remontu, wykonany w średnim standardzie przy użyciu tańszych materiałów
2	Położenie w budynku	Korzystne	Od parteru do pierwszego piętra
		Niekorzystne	Pozostałe piętra
3	Powierzchnia lokalu	Bardzo dobra	Powyżej 50 m ²
		Dobra	Od 40 m ² do 50 m ²
		Przeciętna	Poniżej 40 m ²
4	Stan techniczny budynku	Bardzo dobry	Element budynku (lub rodzaj konstrukcji wykończenia, wyposażenia) jest dobrze utrzymany, konserwowany nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymaganiom normowym
		Dobry	Element budynku nie wykazuje większego zużycia. Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania szczególnie mechaniczne, dewastacje. Element wymaga konserwacji.
		Średni	Element budynku utrzymany jest zadawalająco. Celowy remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji i impregnacji.

W celu określenia wpływu oddziaływania cech rynkowych nieruchomości na ich ceny przeprowadzono próbę analizy zawartych transakcji wykorzystując zasadę „ceteris paribus” (pozostałe równe). Ze względu na małą liczbę transakcji, nie było możliwości utworzenia par nieruchomości różniących się tylko jedną cechą. Wpływ oddziaływania cech rynkowych nieruchomości na ich cenę określono na podstawie informacji uzyskanych od biur pośrednictwa działających na rynku lokalnym. Tabele poniżej przedstawiają przyjęte wartości procentowe wag dla poszczególnych cech.

Określenie średnich wag cech rynkowych metodą badań preferencji					
Lp	Rodzaj cechy	Częstotliwość występowanie cechy w badaniu (%)			Średnia waga cechy (%) $\frac{n1+n2+n3}{3}$
		n1	n2	n3	
1	Stan techniczny lokalu i standard wykończenia	49	34	38	40,3
2	Położenie w budynku	10	30	20	20
3	Powierzchnia lokalu	27	25	23	25
4	Stan techniczny budynku	14	11	19	14,7

Suma wszystkich wag cech analizowanego rynku musi być równa 100%, dlatego też obliczone wartości zaokrąglono zgoda z zasadą ważności cech.

Lp.	Rodzaj cechy	Przyjęta waga cechy
1	Stan techniczny lokalu i standard wykończenia	40%
2	Położenie w budynku	20%
3	Powierzchnia lokalu	25%
4	Stan techniczny budynku	15%

9.3. Charakterystyka lokali porównawczych o cenie min. i cenie max.

Szczegółnej analizie, pod względem cech rynkowych mających wpływ na wartość wycenianego lokalu, poddano lokale o najniższej i najwyższej cenie z przyjętych do zbioru lokali porównawczych.

Nieruchomość, w której znajduje się lokal o cenie minimalnej

Lokal mieszkalny zlokalizowany w Radomiu przy ul. Sandomierskiej 9. Jest to lokal o powierzchni 59,50 m² położony jest na trzecim piętrze w budynku mieszkalnym wielorodzinnym pięciokondygnacyjnym. Lokal posiada balkon. Do lokalu przynależy piwnica. Stan techniczny oraz standard wykończenia lokalu określono jako zły.

Nieruchomość, w której znajduje się lokal o cenie maksymalnej

Lokal mieszkalny zlokalizowany w Radomiu przy ul. PCK 1. Jest to lokal o powierzchni 54,16 m² położony jest na pierwszym piętrze w budynku mieszkalnym wielorodzinnym pięciokondygnacyjnym. Lokal posiada balkon. Do lokalu przynależy piwnica. Stan techniczny oraz standard wykończenia lokalu określono jako bardzo dobry.

9.4. Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości, w której znajduje się lokal z wyeksponowaniem jej cech rynkowych oraz cech rynkowych nieruchomości, w których znajdują się lokale o cenie min. i max.

Lp.	Cecha rynkowa	Ocena nieruchomości wycenianej	Ocena nieruchomości o $C_{\min}$	Ocena nieruchomości o $C_{\max}$
1	Stan techniczny lokalu i standard wykończenia	Dobry	Średni	Bardzo dobry
2	Położenie w budynku	Niekorzystne	Niekorzystne	Korzystne
3	Powierzchnia lokalu	Bardzo dobra	Bardzo dobra	Bardzo dobra
4	Stan techniczny budynku	Dobry	Dobry	Dobry

9.5. Określenie ceny transakcyjnej średniej ($C_{\text{ŚR}}$) ze zbioru transakcji przyjętych do analizy

Średnia cena podobnych lokali mieszkalnych (wg zestawienia przedstawionego w tabeli ze zbiorem transakcji porównawczych) na rynku lokalnym wynosi:

$$C_{\text{ŚR}} = 6\,181,01 \text{ zł/m}^2$$

9.6. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących

$$C_{\min} / C_{\text{ŚR}} = 5\,042,02 / 6\,181,01 = 0,8157$$

$$C_{\max} / C_{\text{ŚR}} = 7\,662,48 / 6\,181,01 = 1,2397$$

9.7. Określenie wag każdej cechy rynkowej oraz zakresu współczynników korygujących tych cech

Lp.	Cechy rynkowe	Wyceniana nieruchomość	Waga cechy	Zakres współczynników korygujących			Wartości współczynników korygujących u_i
1	Stan techniczny lokalu i standard wykończenia	Dobry	40%	0,3263	0,4000	0,4959	0,4000
2	Położenie w budynku	Niekorzystne	20%	0,1631	0,2000	0,2479	0,1631
3	Powierzchnia lokalu	Bardzo dobra	25%	0,2039	0,2500	0,3099	0,3099
4	Stan techniczny budynku	Dobry	15%	0,1224	0,1500	0,1860	0,1500
SUMA			100%	0,8157	1,0000	1,2397	1,0230

Stosownie do zapisów § 8 ust. 2. Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 5 września 2023r. w sprawie wyceny nieruchomości (t.j. Dz.U. 2023 poz. 1832) w obliczeniach zostało uwzględnione położenie ceny średniej.

2. 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.

9.8. Określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego

$$W_R = C_{\text{śr}} \cdot \sum u_i \cdot K$$

$$W_R = 6\,181,01 \times 1,0230 \times 1 = 6\,323,17 \text{ zł/m}^2$$

Obliczenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej 54,02 m²:

$$W_R = W_{1m} \times p.u.$$

$$W_R = 6\,323,17 \text{ zł} \times 54,02 \text{ m}^2 = 341\,577,79 \text{ zł}$$

Przyjęta wartość rynkowa nieruchomości wynosi: 341 500,00 zł

Słownie: trzysta czterdzieści jeden tysięcy pięćset złotych

9.9. Określenie wartości likwidacyjnej nieruchomości

Poniższa wartość została ustalona na potrzeby postępowania upadłościowego. Po wykonaniu analizy oraz obserwacji rynku (m.in. sprzedaż w postępowaniach egzekucyjnych) zauważono, że nieruchomości w trakcie warunków wymuszonej sprzedaży są sprzedawane za kwoty około 25% niższe w stosunku do nieruchomości sprzedawanych w normalnych warunkach rynkowych. Na tej podstawie przyjęto współczynnik obniżający wartość rynkową w wysokości 25%. Jednocześnie warto dodać, że obniżenia ceny sprzedaży dokonuje Sędzia Komisarz, na wniosek Syndyka.

Wartość likwidacyjna całej nieruchomości:

$$341\,500,00 \text{ zł} \times 25\% = 85\,375,00 \text{ zł}$$

$$341\,500,00 \text{ zł} - 85\,375,00 \text{ zł} = 256\,125,00 \text{ zł}$$

Przyjęta wartość likwidacyjna nieruchomości wynosi: 256 125,00 zł

Słownie: dwieście pięćdziesiąt sześć tysięcy sto dwadzieścia pięć złotych

10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM

Oszacowana w podejściu porównawczym wartość spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego wynosi **(341 500,00 zł słownie trzysta czterdzieści jeden tysięcy pięćset złotych)** jest wartością rynkową, która uwzględnia atrybuty nieruchomości takie jak: stan techniczny oraz standard wykończenia lokalu, położenie w budynku, powierzchnię, stan techniczny budynku. Wartość rynkowa w odniesieniu do 1 m² powierzchni użytkowej lokalu (6 323,17 zł) zawiera się pomiędzy ceną minimalną, a maksymalną zaobserwowaną na badanym rynku lokalnymi i skłania się ku dolnej granicy przedziału cenowego. Do określenia wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego przeanalizowano rynek miasta Radomia dzielnica Ustronie. Okres analizy cen transakcyjnych przyjęto od listopada 2023r. do dnia wyceny.

11. KLAUZULE I OGRANICZENIA

- 11.1. Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i Standardami Zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.
- 11.2. Operat sporządzono wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2.
- 11.3. Za wykorzystanie operatu do innych celów, jak również przez osoby trzecie autor nie ponosi odpowiedzialności.
- 11.4. Operat nie może być publikowany w całości ani w części bez zgody autora.
- 11.5. Założono, że rzeczoznawcy udostępniono wszelkie dostępne dokumenty mogące mieć wpływ na ustalenie wartości nieruchomości.
- 11.6. Operat nie stanowi analizy prawnej, stan prawny został zbadany jedynie dla potrzeb wyceny.
- 11.7. Zawarte w operacie informacje na temat stanu technicznego budynku nie niosą znamion ekspertyzy technicznej.
- 11.8. Operat może być wykorzystany do celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły istotne zmiany uwarunkowań prawnych lub czynników mających wpływ na wartość nieruchomości, w tym w szczególności uwarunkowań i czynników, o których mowa w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- 11.9. Autor operatu nie bierze odpowiedzialności za jego treść w przypadku ujawnienia nowych dokumentów, które mogłyby mieć wpływ na wartość nieruchomości określoną w opinii.
- 11.10. Operat został sporządzony w jednym egzemplarzu, zawiera 61 ponumerowanych stron.

12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA

13. ZAŁĄCZNIKI

- 13.1. Dokumentacja fotograficzna z dnia 03.11.2025 r.
- 13.2. Protokół z oględzin nieruchomości 03.11.2025 r.
- 13.3. Ubezpieczenie OC przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego.

Załącznik 13.1.
Dokumentacja fotograficzna

Dojazd do nieruchomości



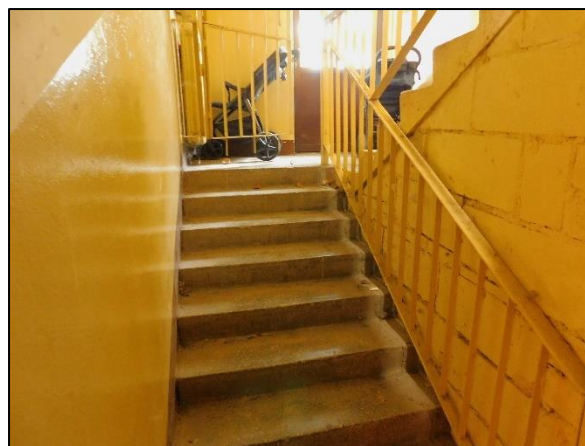
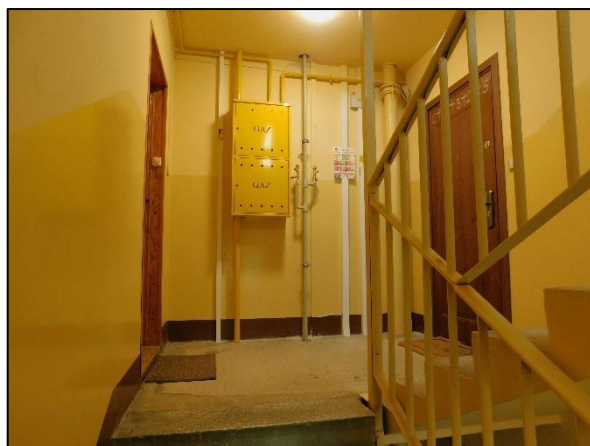
Widok budynku, w którym znajduje lokal



Widok wejścia do budynku



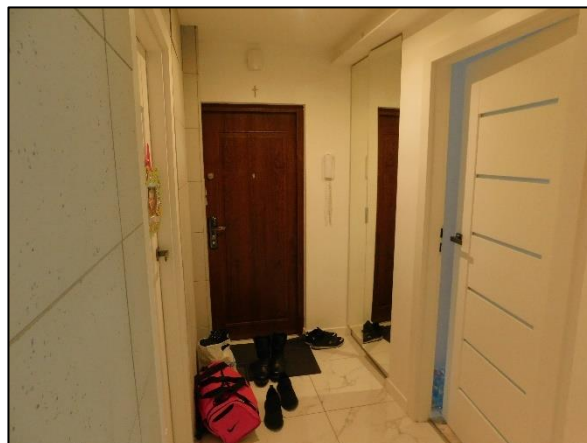
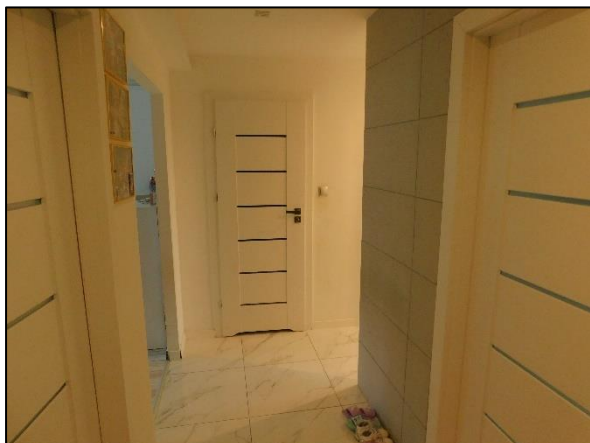
Widok części wspólnych budynku



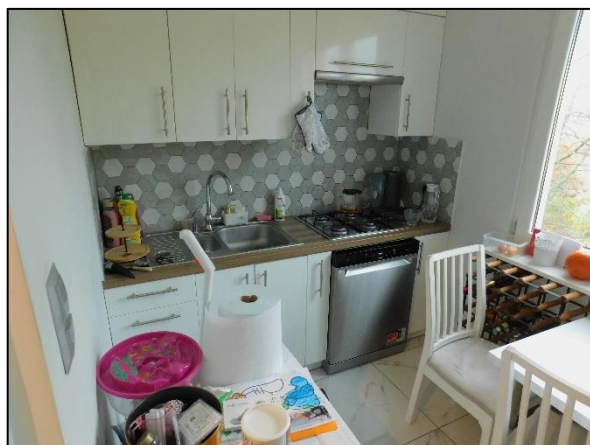
Widok wejścia do lokalu



Przedpokój



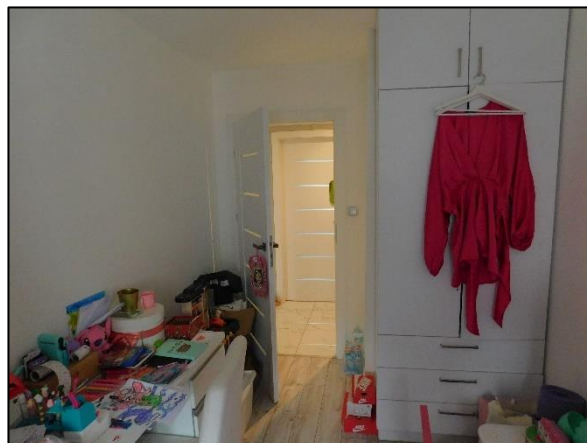
Kuchnia



Pokój 1



Pokój 2



Pokój 3



Łazienka



Toaleta – WC



Piwnica



Załącznik 13.2.
Protokół z oględzin

**Protokół
z oględzin nieruchomości**

Adres nieruchomości... *ul. PCK 317, 26-600 Radom*
Imię i nazwisko właściciela... *pan Talarz Lesław*
Rodzaj własności... *spółdzielca własność prywatna 16 lat*

Otoczenie nieruchomości

*20.05.2015 r. czyni się w budowie instalacji
kolejowej, wzdłuż ul. PCK 317, 26-600 Radom
pełna ulica asfaltowa*

Opis budynku

Rodzaj budynku... *wieloklatkowy, wielokondygnacyjny*
Liczba kondygnacji... *5 mieszkalnych + 1 balkon*
Winda... *brak*
Rok budowy...
Opis wykonanych robót, zakres prac... *-*

Wykończenie powierzchni wspólnych... *posadzki betonowe, boiska betonowe, drzewa, paleniska*

Urządzenia techniczne/instalacje

☒ prąd, ☒ woda (S.C.D.), ☒ gaz, ☒ kanalizacja (S.C.D.),
☒ centralne ogrzewanie, ☒ ciepła woda, ☒ TV, ☒ Internet, monitoring,
oświetlenie, ☒ domofon, instalacja odgromowa
Powierzchnie wspólne... *Kuchnia, Słuchawki, piasek*
Ocena stanu budynku... *bardzo dobra, dobra, średnia, zła*

Opis lokalu

Dane techniczne lokalu... *3 pokoje, 1 kuchnia, 1 łazienka,
1 w.c., 1 balkon*

Ekspozycja mieszkania... *-*

Standard wykończenia wnętrza... *bardzo dobry, dobry, średni, zły*

Drzwi wejściowe... *metalowe, typowe, brzoza*

Drzwi wewnętrzne... *2, drewno, przesłony, przesłony*

	Kuchnia	Łazienka/WC	Pokoje	Korytarz
Podłoga	pyłek	pyłek	parale	pyłek
Ściany	syntet., malow. w gęst. ab. pyłek	pyłek	syntet., malow.	syntet., malow., kamień oz.
Stolarka okienna, Parapety	PCV, brązowo	—	PCV, kamień	—
Wyposażenie	kuchnia gazowa	Wanna umywalka WC	pralka, lodówka	domofon

Ocena stanu lokalu bardzo dobra, X dobra, średnia, zła

Uwagi

W domu wspólnie mieszkają i pan Łukasz Łosiński, pani Beata Łosińska i ich córka. Właścicielem nieruchomości jest pani Beata Łosińska, która posiadała ją od czasu jej wybudowania.

Czy nieruchomość jest ubezpieczona?

Tak / Nie (jeśli tak to jaki zakres)

Do kradzieży + kradzieży, zniszczenia itp.

Czy do nieruchomości przysługują innym osobom prawa nieujawnione w księdze wieczystej?

Tak / Nie (jeśli tak to jakie)

W czym posiadaniu jest nieruchomość i na jakie cele jest wykorzystywana?

Obywatelka m. Łosińska i pan Łukasz Łosiński i Beata Łosińska z synem. Lokal użytkowy służy na cele mieszkaniowe.

09.11.2025 Łukasz Łosiński
(data i podpis osoby udostępniającej)

(data i podpis osoby sporządzającej protokół)

Sędzi Sądowy przy Sądzie Okręgowym
w Radomiu
z zakresu szacowania nieruchomości oraz maszyn
i urządzeń i wala związanych z nieruchomościami
mgr Piotr Stawiński
ul. Koszarowa 1 lok. 4 26-610 Radom
tel. 787 444 787



Załącznik 13.3.
Ubezpieczenie OC



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

Centrum Wyceny Piotr Stawiński

26-610 Radom, Koszarowa 1 / 4

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0018632

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: 11/05/2025 - 10/05/2026

na sumę gwarancyjną: 1 000 000 EUR

stownie: jeden milion euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 3 612.00 PLN

Lidia Machalska
Starczy Specjalista dla Ubezpieczeń

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

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

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy KRS, KRS nr: 0000426530
NIP 5252355248 | Kapitał zakładowy: 100.000 zł, opłacony w całości.



Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego

POLISA NR: **SRM0018632**

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

Centrum Wyceny Piotr Stawiński

Koszarowa 1/4
26-610 Radom

REGON: 383318001

Telefon: 787444787

UBEZPIECZONY

Centrum Wyceny Piotr Stawiński

Koszarowa 1/4
26-610 Radom

REGON: 383318001

Telefon: 787444787

**UBEZPIECZONY – w związku
z powołaniem na biegłego**

Piotr Stawiński

Okres ubezpieczenia

od dnia: **11/05/2025**

do dnia: **10/05/2026**

Zakres terytorialny

Rzeczpospolita Polska