

OPERAT SZACUNKOWY

lokal mieszkalny stanowiący odrębną nieruchomość
położony w Radomiu
przy ul. Pawiej 6, nr lokalu 54
Dzielnica Borki

podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej



Sygnatura sprawy **RA1R/GU/19/2025**

Sygnatura akt w korespondencji dla syndyka **RA1R/GUp-s/77/2025**

Rzeczoznawca majątkowy:

Piotr Stawiński nr uprawnień 7492

Biegły Sądowy przy Sądzie Okręgowym w Radomiu

Biegły Sądowy przy Sądzie Okręgowym
w Radomiu
z zakresu szacowania nieruchomości oraz mająz
i urządzeń iwnie związanych z nieruchomością
mgr Piotr Stawiński
ul. Koszarowa 1 lok 4 26-610 Radom
tel. 787 444 787



Krótki opis nieruchomości	Przedmiotem wyceny jest prawo odrębnej własności do lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem 54, położonego w budynku przy ul. Pawiej 6 w Radomiu, dzielnica Borki. Lokal znajduje się na siódmej kondygnacji tj. na szóstym piętrze budynku wielorodzinnego. Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 47,29 m². W skład lokalu wchodzi: 2 pokoje, 1 kuchnia, 1 przedpokój, 1 łazienka z WC. Piwnica usytuowana jest w kondygnacji podziemnej budynku, która jest częścią wspólną (przypisana do lokalu). Lokal zawiera balkon typu loggia. Z prawem własności przedmiotowego lokalu związany jest udział w wysokości 48/4414 części nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. <u>Nieruchomość nie jest ubezpieczona.</u> <u>Brak informacji dotyczących wpisu do rejestrów zabytków.</u> <u>Lokal w posiadaniu Pana Andrzeja Małkowskiego, Pani Izabeli Małkowskiej i Pana Macieja Małkowskiego, wykorzystywany na cele mieszkaniowe.</u>
Cel wyceny	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego dla potrzeb postępowania upadłościowego Pana Macieja Małkowskiego, zgodnie ze zleceniem z dnia 26.03.2025r. wystawionym przez Syndyka Tomasza Szadkowskiego.
Oszacowana wartość rynkowa	Wartość rynkowa prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego wynosi: 243 000,00 zł <i>Słownie: dwieście czterdzieści trzy tysiące złotych</i> Wartość likwidacyjna prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego wynosi: 182 250,00 zł <i>Słownie: sto osiemdziesiąt dwa tysiące dwieście pięćdziesiąt złotych</i> <u>Wartość rynkowa udziału 1/6 w prawie odrębnej własności lokalu mieszkalnego wynosi:</u> 40 500,00 zł <u><i>Słownie: czterdzieści tysięcy pięćset złotych</i></u> Wartość likwidacyjna udziału 1/6 w prawie odrębnej własności lokalu mieszkalnego wynosi: 30 375,00 zł <i>Słownie: trzydzieści tysięcy trzysta siedemdziesiąt pięć złotych</i>
Data sporządzenia operatu	22 kwietnia 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	5
3.1. Podstawy formalne.....	5
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 (stan na dzień 18.04.2025r.).....	7
5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości	7
5.2. Lokalizacja, opis stanu otoczenia nieruchomości, wielkość, charakter, i stopień zurbanizowania	19
5.3. Opis stanu techniczno - użytkowego i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej	23
5.4. Opis stanu zagospodarowania.....	29
6.PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM.....	29
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU	30
7.1. Rodzaj i obszar rynku, okres badania cen.	30
7.2. Stan i stopień rozwoju rynku w odniesieniu do rodzaju nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny.	30
8. PRZEDSTAWIENIE I UZASADNIENIE WYBORU PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY	32
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ LOKALU	33
9.1. Określenie poprawki ze względu na trend czasowy	33
9.2. Określenie wag cech rynkowych i ich ocena	33
9.3. Charakterystyka lokali porównawczych o cenie min. i cenie max.....	35
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.	36
9.5. Określenie ceny transakcyjnej średniej (C _{SR}) ze zbioru transakcji przyjętych do analizy	36
9.6. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących.....	36
9.7. Określenie wag każdej cechy rynkowej oraz zakresu współczynników korygujących tych cech	37
9.8. Określenie wartości rynkowej prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego	38
9.9. Określenie wartości rynkowej udziału 1/6 w nieruchomości.....	38
9.10. Określenie wartości likwidacyjnej całej nieruchomości	39
10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM	39
12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA	40
13. ZAŁĄCZNIKI	40

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1 Przedmiot wyceny

1.1.1. Rodzaj wycenianej nieruchomości

Przedmiot wyceny stanowi nieruchomość lokalowa mieszkalna.

1.1.2. Położenie – adres nieruchomości

Budynek, w którym usytuowany jest lokal mieszkalny nr 54, położony jest w Radomiu przy ul. Pawiej 6, dzielnica Borki.

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

Budynek, o którym mowa w punkcie 1.1.2, usytuowany jest na działce ewidencyjnej nr 66/4 o powierzchni 0,0571 ha w obrębie ewidencyjnym 0080 Żakowice, jednostka ewidencyjna 146301_1 M.RADOM, województwo mazowieckie, arkusz mapy 69.

1.1.4. Oznaczenie nieruchomości wg stanu prawnego (ksiąg wieczystych)

Dla nieruchomości lokalowej prowadzona jest księga wieczysta numer KW RA1R/00155650/6 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/00030219/1 przez Sąd Rejonowy w Radomiu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

1.2. Zakres i uwarunkowania wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr 54 wraz z udziałem wysokości 48/4414 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

2.CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego dla potrzeb postępowania upadłościowego Pana Macieja Małkowskiego, zgodnie ze zleceniem z dnia 26.03.2025r. wystawionym przez Syndyka Tomasza Szadkowskiego.

3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawy formalne

Podstawą opracowania operatu szacunkowego jest zlecenie z dnia 26.03.2025r. wystawione przez Syndyka Tomasza Szadkowskiego.

3.2. Podstawy prawne

- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. 2023 poz. 1832);
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości (Dz.U. 2016 poz. 1263);
- 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.);
- Obwieszczenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 10 czerwca 2016 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. 2016 poz. 1034 ze zm.);
- Ustawa z 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz.U. 2021 poz. 1805 ze zm.);
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003r. Prawo upadłościowe (Dz. U. 2024 poz. 794 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. 2021 poz. 1048);

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/00155650/6 (nieruchomość lokalowa) w dniu 14.04.2025r. w Sądzie Rejonowym w Radomiu oraz na podstawie Elektronicznych Ksiąg Wieczystych <https://ekw.ms.gov.pl/>,
- Badanie księgi wieczystej nr RA1R/00030219/1 (nieruchomość gruntowa) na podstawie Elektronicznych Ksiąg Wieczystych <https://ekw.ms.gov.pl/>,
- Akt notarialny Rep. A nr 3129/2015,
- Informacje pozyskane od administratora nieruchomości wspólnej "GZN-Grupa Zarządzania Nieruchomościami" Sp. z o.o., ul. Wyszyńskiego 3/1, 26-610 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 18.04.2025r. (*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 prawa odrębnej własności do lokali mieszkalnych uzyskane w Wydziale Geodezji w Urzędzie Miejskim w Radomiu, ul. Jana Kilińskiego 30, 26-600 Radom.

4.DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

1. Data sporządzenia wyceny
 - 22.04.2025 r.
2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny
 - 18.04.2025 r.
3. Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny
 - 18.04.2025 r.
4. Data oględzin wycenianej nieruchomości
 - 18.04.2025 r.

5. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY (stan na dzień 18.04.2025r.)**5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości**

Stan prawny nieruchomości lokalowej określono na podstawie badania księgi wieczystej nr RA1R/00155650/6 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Radomiu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych. W dniu badania KW ujawniono następujące wpisy i wzmianki:

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI				
Numer bieżący nieruchomości				Nr podstawy wpisu
1				1
Lokal				
Polozenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)				Nr podstawy wpisu
1 MAZOWIECKIE, M. RADOM, RADOM M., RADOM				1
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu		
PAWIA	6	54		
Przeznaczenie lokalu				
LOKAL MIESZKALNY				
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)				
POKÓJ - 2, KUCHNIA - 1, PRZEDPOKÓJ - 1, ŁAZIENKA Z WC - 1				
Kondygnacja				
7,0				
Przylączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal)				
Lp. 1.	RA1R / 00030219 / 1			
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)				
TAK				
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych				
48,1000 M2				

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ				
Spis praw związanych z własnością				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer prawa	1			2. 8
Rodzaj prawa	UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU			
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali				
Lp. 1.	48 / 4414			
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal	Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal	RA1R / 00030219 / 1	48	

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ				
Właściciele				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 / 2	---
	Lp. 2.	2	1 / 6	---
Osoba fizyczna (imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	ANDRZEJ MAŁKOWSKI, STANISŁAW, STANISŁAWA, 46032306198			
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	3	1 / 6	---
Osoba fizyczna (imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	IZABELA AGATA MAŁKOWSKA, ANDRZEJ, ZOFIA, 78050402707			
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	4	1 / 6	---
Osoba fizyczna (imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	MACIEJ MATEUSZ MAŁKOWSKI, ANDRZEJ, ZOFIA, 95010101739			

Podstawa nabycia:

- UMOWA SPRZEDAŻY LOKALU MIESZKALNEGO I UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO ORAZ USTANOWIENIE HIPOTEKI, 8475/2013, 2013-10-17,

- AKT POŚWIADCZENIA DZIEDZICZENIA, 3129/2015, 2015-06-26.

Własność wycenianej nieruchomości przysługuje w udziale:

- 1/2 i 1/6 ANDRZEJ MAŁKOWSKI,
- 1/6 IZABELA AGATA MAŁKOWSKA,
- **1/6 MACIEJ MATEUSZ MAŁKOWSKI.**

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA			
Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)			
1. DZ. KW. / RA1R / 7480 / 25 / 1 - 2025-04-01, 12:38:59 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI			
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	2		7, 10, 11, 12, 13, 14
Rodzaj wpisu	OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ		
Treść wpisu	WSZCZĘTO EGZEKUCJĘ Z NINIEJSZEJ NIERUCHOMOŚCI, Z WNIOSKU WIERZYTELA PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI MACIEJOWI MAŁKOWSKIEMU CELEM WYEGZEKROWANIA NALEŻNOŚCI PIENIĘŻNEJ W SPRAWIE GKM 18/21.		
Rodzaj zmiany	DO PROWADZONEJ EGZEKUCJI WPISANEJ POD NR 1 PRZYŁĄCZYŁ SIĘ WIERZYTEL: AUTO LAND POLSKA S.A. W OLSZTYNIE, W SPRAWIE KM 21/23, PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI MACIEJOWI MAŁKOWSKIEMU, CELEM WYEGZEKROWANIA NALEŻNOŚCI PIENIĘŻNEJ		
	Lp. 1.	DO PROWADZONEJ EGZEKUCJI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZYTEL: AUTO PARTNER S.A. W BIERUNIU W SPRAWIE GKM 172/23	
	Lp. 2.	DO PROWADZONEJ EGZEKUCJI WPISANEJ POD NR 2 PRZYŁĄCZYŁ SIĘ WIERZYTEL: AUTO PARTNR S.A. W BIERUNIU, W SPRAWIE KM 29/24, PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI MACIEJOWI MAŁKOWSKIEMU, CELEM WYEGZEKROWANIA NALEŻNOŚCI PIENIĘŻNEJ	
	Lp. 3.	DO PROWADZONEJ EGZEKUCJI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZYTEL W SPRAWIE KM 323/24	
	Lp. 4.	DO PROWADZONEJ EGZEKUCJI POD NR 1 PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZYTEL: AUTO LAND POLSKA S.A. W OLSZTYNIE W SPRAWIE GKM 21/23	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	SANTANDER LEASING S.A., POZNAŃ, 012162265, 0000026084	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 2.	AUTO LAND POLSKA S.A., OLSZTYN, 280560503	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 3.	AUTO PARTNER SPÓŁKA AKCYJNA, BIERUŃ, 276249079, 0000291327	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 4.	AUTO PARTNER S.A., BIERUŃ, 276249079, 0000291327	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, KRS)	Lp. 5.	ALIOR BANK SPÓŁKA AKCYJNA, RADOM, 0000305178	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 6.	AUTO LAND POLSKA S.A., OLSZTYN, 280560503	
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	3		9
Rodzaj wpisu	ROSZCZENIE		
Treść wpisu	ROSZCZENIE DOTYCZĄCE WŁAŚCICIELA GRUNTU GMINY MIASTA RADOMIA O OPLATĘ PRZEKSZTAŁCENIOWĄ, PŁATNĄ PRZESZKŁAĆCENIOWĄ, PŁATNĄ PRZESZKŁAĆCENIOWĄ, W ODNIESIENIU DO KAZDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI.		
Przedmiot wykonywania	UDZIAŁ NR 1, 2, 3, 4		
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (Nazwa, siedziba)	Lp. 1.	GMINA MIASTA RADOMIA, RADOM	

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

- WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU, GKM 18/21, 2021-08-19, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W RADOMIU - KAROL NITEK,
- ZAŚWIADCZENIE WYDANE W TRYBIE USTAWY Z 20 LIPCA 2018R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI, WNG.6826.145.2020.AM.1438/R.431, 2022-06-24, PREZYDENT MIASTA RADOMIA,

-WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI, GKM 21/23, 2023-03-14, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W RADOMIU MICHAŁ BERLIŃSKI,
-WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI, GKM 172/23, 2023-11-22, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W RADOMIU MICHAŁ BERLIŃSKI,
-WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI, GKM 29/24, 2024-02-29, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W RADOMIU MICHAŁ BERLIŃSKI,
-WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU, KM 323/24, 2024-07-08, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W RADOMIU KAROL NITEK,
-WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU, GKM 21/23, 2024-07-16, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W RADOMIU MICHAŁ BERLIŃSKI.

Uwaga!!

W dziale III – Prawa, roszczenia i ograniczenia zamieszczono wzmiankę dotyczącą wpisu ogłoszenia upadłości.

DZIAŁ IV - HIPOTEKA				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu 3
Numer hipoteki (roszczenia)	1			
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA			
Suma (słownie), waluta	93863.33 (DZIEWIĘDZIESIĄT TRZY TYSIĄCE OSIEMSET SZEŚĆDZIESIĄT TRZY 33/100) ZŁ			
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1. 1			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1. 1	ZABEZPIECZENIE ZWROTU KWOTY RÓWNEJ BONIFIKACIE, AKT NOTARIALNY HIPOTEKA NA RZECZ GMINY MIASTA RADOMIA W CELU ZABEZPIECZENIA ZWROTU KWOTY RÓWNEJ BONIFIKACIE W CENIE SPRZEDAŻY LOKALU I W PIERWSZEJ OPŁACIE ROCZNEJ ZA UŻYTKOWANIE WIECZYSTE UDZIELONEJ KUPUJĄCYM JEŻELI PRZED UPŁYWEM PIĘCIU LAT OD DNIA NABYCIA LOKALU ZBĘDZIE GO INNEJ OSOBIE NIŻ OSOBA BILSKA LUB WYKORzysta NA INNE CELA NIŻ MIESZKALNE, ZGODNIE Z TREŚCIĄ ART. 68 UST. 2 I ZA USTAWY Z DNIA 21 SIERPNIA 1997 ROKU O GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI (TEKST JEDNOLITY: DZ.U.NR.102 POZ.651 Z 2010 R./		
Inne informacje				
Wierzyciel hipoteczny				
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	GMINA MIASTA RADOMIA, RADOM		
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	2			15, 16, 17, 18, 19,
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA			20, 21, 22, 23, 24,
Suma (słownie), waluta	33821.92 (TRZYDZIESIĄT TRZY TYSIĄCE OSIEMSET DWADZIEŚCIA JEDEN 92/100) ZŁ			25, 26, 27, 28, 29,
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1. 4			30
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1. 1	ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI Z TYTUŁU SKŁADEK - FUS ZA OKRES 02.2018-03.2018, 01.2022-04.2022, 06.2022-01.2023 W KWOCIE 12641.84 ZŁ. - FUZ ZA OKRES 01.2022-04.2022, 06.2022-01.2023 W KWOCIE 2770.25 ZŁ. - FP, FS I FGSP ZA OKRES 01.2024-11.2024 W KWOCIE 862.22 ZŁ. - KOSZTY UPOMNIEN W ŁĄCZNEJ KWOCIE 144.00 ZŁ. - KOSZTY EGZEKUCYJNE W ŁĄCZNEJ KWOCIE 920.04 ZŁ. - ODSETKI ZA ZWŁOKĘ LICZONE OD NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ NA DZIEŃ WYSTAWIENIA DOKUMENTU STANOWIĄCEGO PODSTAWĘ WPISU W ŁĄCZNEJ KWOCIE 5209.60 ZŁ. - NA PODSTAWIE ART. 110'1 USTAWY O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECE 50% NALEŻNOŚCI: KOSZTY UPOMNIENIA, NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA, ODSETKI BIEŻĄCE (NALICZONE), KOSZTY EGZEKUCYJNE W KWOCIE 11273.97 ZŁ., NALEŻNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁAMI WYKONAWCZYMI		
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH, WARSZAWA, 00001775600291		
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	3			31
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA			
Suma (słownie), waluta	6077.76 (SZEŚĆ TYSIĘCY SIEDZIEDZIESIĄT SIEDEM 76/100) ZŁ			
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1. 4			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1. 1	ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI Z TYTUŁU SKŁADEK - FUS ZA OKRES 01.2024-02.2024 W KWOCIE 2970.62 ZŁ. - FUZ ZA OKRES 01.2024-02.2024 W KWOCIE 628.20 ZŁ. - FP, FS I FGSP ZA OKRES 01.2024-02.2024 W KWOCIE 230.02 ZŁ. - ODSETKI ZA ZWŁOKĘ LICZONE OD NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ NA DZIEŃ WYSTAWIENIA DOKUMENTU STANOWIĄCEGO PODSTAWĘ WPISU W ŁĄCZNEJ KWOCIE 223.00 ZŁ. - NA PODSTAWIE ART. 110'1 USTAWY O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECE 50% NALEŻNOŚCI: NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA, ODSETKI BIEŻĄCE (NALICZONE), KOSZTY EGZEKUCYJNE W KWOCIE 2025.92 ZŁ., NALEŻNOŚĆ OBJĘTA DECYZJĄ		
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH, WARSZAWA, 00001775600291		
Lp. 4.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	4			32, 33, 34, 35, 36,
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA			37, 38, 39, 40, 41,
Suma (słownie), waluta	31368.07 (TRZYDZIESIĄT JEDEN TYSIĘCY TRZYSTA SZEŚĆDZIESIĄT OSIEM 07/100) ZŁ			42, 43, 44, 45
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1. 4			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1. 1	ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI Z TYTUŁU SKŁADEK - FUS ZA OKRES 02.2023-12.2023 W KWOCIE 14332.32 ZŁ. - FUZ ZA OKRES 02.2023-12.2023 W KWOCIE 4065.62 ZŁ. - FP, FS I FGSP ZA OKRES 12.2022-12.2023 W KWOCIE 1298.75 ZŁ. - KOSZTY UPOMNIEN W ŁĄCZNEJ KWOCIE 96.00 ZŁ. - KOSZTY EGZEKUCYJNE W ŁĄCZNEJ KWOCIE 1119.36 ZŁ. - ODSETKI ZA ZWŁOKĘ LICZONE OD NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ NA DZIEŃ WYSTAWIENIA DOKUMENTU STANOWIĄCEGO PODSTAWĘ WPISU W ŁĄCZNEJ KWOCIE 223.00 ZŁ. - NA PODSTAWIE ART. 110'1 USTAWY O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECE 50% NALEŻNOŚCI: NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA, ODSETKI BIEŻĄCE (NALICZONE), KOSZTY UPOMNIENIA, KOSZTY EGZEKUCYJNE W KWOCIE 10456.02 ZŁ., 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. 5.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	5			46, 47, 48
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA			
Suma (słownie), waluta	6945.97 (SZEŚĆ TYSIĘCY DZIEWIĘCSET CZTERDZIESIĄT PIĘĆ 97/100) ZŁ			
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1. 4			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1. 1	ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE, ZDROWOTNE I FPFSFGSP ZA OKRES 03/2024-04/2024 WRAZ Z KOSZTAMI EGZEKUCYJNYMI I ODSETKAMI ORAZ NA PODSTAWIE ART. 110(1) USTAWY O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECE POŁWĄ SUMY POWYŻSZYCH KWOT., TYTUŁY WYKONAWCZE TW4310024012164D1, TW4310024012165D1, TW4310024012166D1 Z DNIA 5 LUTEGO 2025 ROKU		
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU, 00001775600291		

Podstawą wpisów w dziale - IV Hipoteka są:

-UMOWA SPRZEDAŻY LOKALU MIESZKALNEGO I UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO ORAZ USTANOWIENIE HIPOTEKI, 8475/2013, 2013-10-17,
-DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY, TW1310023001021D1, 2024-09-11, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,
-DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY, TW1310023001022D1, 2024-09-11, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,
-DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4310022007257D2, 2024-09-11, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,
-DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4310022007258D2, 2024-09-11, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,
-DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4310022007259D2, 2024-09-11, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,
-DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY, TW1310023001023D1, 2024-09-11, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,
-DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4310022008932D1, 2024-09-11, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,
-DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4310022008933D1, 2024-09-11, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,
-DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4310022008934D1, 2024-09-11, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,
-DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4310022010271D1, 2024-09-11, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,
-DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4310022010272D1, 2024-09-11, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,
-DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4310022010273D1, 2024-09-11, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,
-DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4310023000004D2, 2024-09-11, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,
-DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4310023000005D2, 2024-09-11, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,
-DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4310023000006D2, 2024-09-11, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,
-DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4310023004882D1, 2024-09-11, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,
-DECYZJA, 310000/71/9482606101/2024/AG, 2024-07-10, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,
-TYTUŁ WYKONAWCZY, TW1310024000169, 2024-01-12, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,
-TYTUŁ WYKONAWCZY, TW1310024000170, 2024-01-12, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,

-TYTUŁ WYKONAWCZY, TW1310024000171,	2024-01-12,	ZAKŁAD
UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,		
-TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4310023004883,	2023-05-08,	ZAKŁAD
UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,		
-TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4310023004884,	2023-05-08,	ZAKŁAD
UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,		
-TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4310023006309,	2023-06-06,	ZAKŁAD
UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,		
-TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4310023006310,	2023-06-06,	ZAKŁAD
UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,		
-TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4310023006311,	2023-06-06,	ZAKŁAD
UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,		
-TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4310024000439,	2024-01-12,	ZAKŁAD
UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,		
-TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4310024000440,	2024-01-12,	ZAKŁAD
UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,		
-TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4310024000441,	2024-01-12,	ZAKŁAD
UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,		
-TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4310024008539,	2024-08-13,	ZAKŁAD
UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,		
-TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4310024008540,	2024-08-13,	ZAKŁAD
UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,		
-TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4310024008541,	2024-08-13,	ZAKŁAD
UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,		
-TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4310024012164D1,	2025-02-05,	ZAKŁAD
UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,		
-TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4310024012165D1,	2025-02-05,	ZAKŁAD
UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,		
-TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4310024012166D1,	2025-02-05,	ZAKŁAD
UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU.		

Źródło: MS- EKW

Stan prawny nieruchomości gruntowej, na której posadowiony jest budynek, określono na podstawie badania księgi wieczystej nr RA1R/00030219/1 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Radomiu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych. W dniu badania KW ujawniono następujące wpisy i wzmianki:

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI				
Numer bieżący nieruchomości	5			Nr podstawy wpisu 17
Działki ewidencyjne				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu 6, 9, 10
Numer działki	66/4			
Identyfikator działki	146301_1.0080.AR_69.66/4			
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0080, ZAKOWICE			
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 MAZOWIECKIE, M. RADOM, RADOM M., RADOM			
Ulica	PAWIA NR 6			
Sposób korzystania	B - TERENY MIESZKANIOWE			
Numer księgi dawnej	Lp. 1. NR.REP.9854			
Obszar całej nieruchomości	0,0571 HA			Nr podstawy wpisu 13, 14
Budynki				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu 6, 9, 10
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 MAZOWIECKIE, M. RADOM, RADOM M., RADOM			
Identyfikator budynku	146301_1.0080.AR_69.66/4.1_BUD			
Identyfikator działki	Lp. 1. 146301_1.0080.AR_69.66/4			
Nazwa ulicy numer porządkowy budynku	PAWIA 6			
Liczba kondygnacji	11,0			
Liczba samodzielnych lokali	99			
Powierzchnia użytkowa budynku	4 414,0000 M2			
Przeznaczenie budynku	BUDYNEK MIESZKALNY			
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)	TAK			
Informacja o wyodrębnionych lokalach (numer lokalu / numer księgi wieczystej)	Lp. 79. 54	RA1R / 00155650 / 6		105

Uwaga: Informacje o wyodrębnionych lokalach ograniczono do lokalu wycenianego.

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ				
BRAK WPISÓW				

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ				
Właściciele				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)	Lp. 1.	1	695 /4414	---
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (Nazwa)	GMINA MIASTA RADOMIA			
Właściciele wyodrębnionych lokali				
Lp. 48.	---			Nr podstawy wpisu
Numer udziału w prawie	48			106, 155
Wielkość udziału nieruchomości wspólnej, która stanowi grunt oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	48/4414			
Wyodrębniony lokal	Numer księgi	RA1R / 00155650 / 6		
	Numer lokalu	54		

Uwaga: W dziale II – własność, wyszczególniono wpisy dotyczące właścicieli wyodrębnionych lokali, informacje ograniczono do lokalu wycenianego.

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

-GMINA MIASTA RADOMIA - 695 /4414,

-Właściciele wyodrębnionych lokali 3719/4414 - udziały łącznie.

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA		
Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1	3, 4, 5
Rodzaj wpisu	INNY WPIS	
Treść wpisu	WE WPISIE NR 1 - DOTYCZĄCYM ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCĄ WSPÓLNA ZMIENIONO CZŁONKA ZARZĄDU: W Y K R E Ś L O N O - JAKO CZŁONKA:BOŻENĘ JUREK W P I S A N O - JAKO CZŁONKA:ANDRZEJA URBANELIS	

W dziale III – Prawa, roszczenia i ograniczenia – zamieszczono wpisy dotyczące wspólnoty mieszkaniowej.

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 3129/2015

25 WYPIS
KANCELARIA NOTARIALNA
mgr Maria Cywińska
NOTARIUSZ
ul. Piłsudskiego nr 9
26-600 Radom, tel. 048 365 24 44
NIP: 720-001-451-34

REPERTORIUM A Nr 3129 /2015

A K T
POŚWIADCZENIA DZIEDZICZENIA

Dnia dwudziestego szóstego czerwca dwa tysiące piętnastego roku (26.06.2015r.) ja, notariusz Maria Cywińska, prowadząca Kancelarię Notarialną w Radomiu, przy ulicy Piłsudskiego nr 9, stosownie do art.95a ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie (tekst jednolity: Dz.U. z 2014r., poz.164), po uprzednim sporządzeniu przeze mnie w dniu 26 czerwca 2015 roku Protokołu dziedziczenia, za Nr Repertorium A 3127/2015:-----

POŚWIADCZAM, ŻE

§1. Spadek po **Zofii Annie Małkowskiej**, córce Jana i Józefy, Pesel: 52060506884, zmarłej dnia 08 grudnia 2014 roku, w Warszawie, ostatnio stale zamieszkałej w Radomiu, na podstawie ustawy **nabyli**:-----
- mąż **ANDRZEJ MAŁKOWSKI**, syn Stanisława i Stanisławy, urodzony dnia 23 marca 1946 roku w Solcu nad Wisłą, Pesel: 46032306198 - w 1/3 (jednej trzeciej) części,-----
- córka **IZABELA AGATA MAŁKOWSKA**, córka Andrzeja i Zofii, urodzona dnia 04 maja 1978 roku w Radomiu, Pesel: 78050402707 - w 1/3 (jednej trzeciej) części,-----
- syn **MACIEJ MATEUSZ MAŁKOWSKI**, syn Andrzeja i Zofii, urodzony dnia 01 stycznia 1995 roku w Radomiu, Pesel: 95010101739 - w 1/3 (jednej trzeciej) części.-----

§2. Przy sporządzeniu niniejszego Aktu poświadczenia dziedziczenia obecne były osoby biorące udział w spisywaniu Protokołu dziedziczenia, zawartego w akcie notarialnym sporządzonym dnia 26 czerwca 2015 roku - Repertorium A Nr 3127/2015, tj.:-----
1) **Andrzej Małkowski**, zamieszkały w Radomiu, przy ulicy Pawiej nr 6 m.54, 26-600 Radom, legitymujący się dowodem osobistym: AWB 556599 wydanym dnia 12.02.2013 na czas nieoznaczony,-----
2) **Izabela Agata Małkowska**, zamieszkała w Radomiu, przy ulicy Kosowskiej nr 2/4 m.55, 26-600 Radom, legitymująca się dowodem osobistym APS 554038 ważnym do dnia 27.03.2018 roku,-----
3) **Maciej Mateusz Małkowski**, zamieszkały w Radomiu, przy ulicy Pawiej nr 6 m.54, 26-600 Radom, legitymujący się dowodem osobistym: AVX 365491 ważnym do dnia 07.01.2023 roku.-----

1

219YW

§3. Notariusz pouczyła o: „Zarejestrowany akt poświadczenia dziedziczenia ma skutki prawomocnego postanowienia sądu o stwierdzeniu nabycia spadku”.

- art.95j ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie, tj.: „Ileć w przedpisach odrębnych jest mowa o postanowieniu o stwierdzeniu nabycia spadku, należy rozumieć przez to również zarejestrowany akt poświadczenia dziedziczenia”.

Jeżeli ustawa wyznacza początek lub koniec biegu terminu na dzień uprawomocnienia się postanowienia sądu o stwierdzeniu nabycia spadku, należy przez to rozumieć również dzień zarejestrowania aktu poświadczenia dziedziczenia”.

- art.6 ust.4 ustawy z dnia 28 lipca 1983 roku o podatku od spadków i darowizn „(...) obowiązek podatkowy powstaje z chwilą sporządzenia pisma; jeżeli pismem takim jest orzeczenie sądu, obowiązek podatkowy powstaje z chwilą uprawomocnienia się orzeczenia. (...)”.

§4. Koszty związane ze sporządzeniem tego aktu płać stawający.

Na podstawie rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.06.2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz.U. z 2013r., poz.237) pobrano:

a) na podstawie §10a ust.1 wynagrodzenie za czynność notarialną – 50,-zł,

b) na podstawie §12 - 60,-zł za pięć wypisów na dwóch stronach, zarejestrowanych pod kolejnymi numerami w Repertorium A: 2 - dla Andrzeja Małkowskiego, 2 - do ewidencji gruntów, 1 - dla Urzędu Skarbowego,

c) 25,30,-zł podatku od towarów i usług (licząc 23% od kwoty 50,-zł + 60,-zł), na podstawie art. 41 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz.U. Nr 177 z 2011r., poz. 1054).

Razem pobrano – 135,30,-zł.

AKT ten został odczytany, przyjęty, i podpisany przez osoby biorące udział przy sporządzaniu niniejszego aktu i przez notariusza.

Na oryginale własnoręczne podpisy stawających i notariusza.



NOTARIUSZ
mgr Maria Cypińska

Niniejszy Akt poświadczenia dziedziczenia został zarejestrowany w prowadzonym przez Krajową Radę Notarialną Rejestrze Aktów Poświadczenia Dziedziczenia, w dniu 26 czerwca 2015 roku, o godzinie 16:15, pod Numerem 382 986.

Na oryginale własnoręczny podpis notariusza.

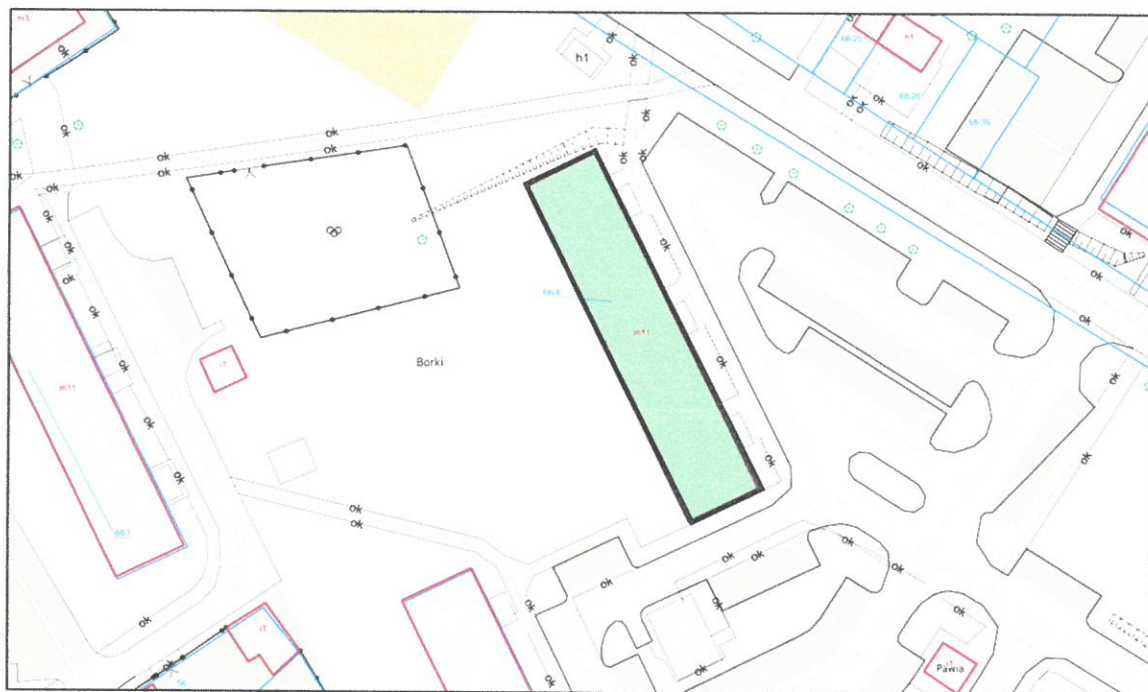
Repertorium A Nr 3151 /2015.

Wypis ten wydano: Andrzejowi Małkowskiemu

2

Źródło: Akta KW

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



Źródło: mapy.geoportal.gov.pl

Grunt

Nazwa: 146301_1.0080.AR_69.66/4,
Województwo: MAZOWIECKIE,
Działka gruntu nr ew. 66/4,
Powiat: MIASTO RADOM,
Jednostka ewidencyjna: M. RADOM,
Obręb: 0080-ŻAKOWICE,
Arkusze ewidencyjne: 146301_1.0080.69 - Ark.69 Obr.0080 ŻAKOWICE,
Numer: 66/4,
JRG: G1640,
Powierzchnia ewidencyjna: 0,0571 [ha],
Adres: PAWIA, RADOM,
Numer Księgi Wieczystej: RA1R/00030219/1,
Sposób zagospodarowania: B – Tereny mieszkaniowe.

Budynek

Nazwa: 66/4.1m11,
Województwo: MAZOWIECKIE,
Powiat: 1463 - MIASTO RADOM,
Jednostka ewidencyjna: M. RADOM,
Obręb: 0080-ŻAKOWICE,

Arkusz ewidencyjny: 146301_1.0080.69-Ark.69 Obr. 0080-ŻAKOWICE,
Numer: 66/4.1,
JRG: G1640,
Numer budynku na działce: 1,
Działki: 146301_1.0080.AR_69.66/4,
Rodzaj wg KŚT: m – budynki mieszkalne (110),
Status budynku: 1 – wybudowany,
Klasa budynku: mt - budynki o trzech i więcej mieszkaniach (1122),
Główna funkcja budynku: 1122Dw – budynek o trzech i więcej mieszkaniach,
Powierzchnia zabudowy: 555 m².
Liczba kondygnacji nadziemnych: 11,
Liczba kondygnacji podziemnych: 1,
Adresy: Pawia 6, RADOM,
Numer porządkowy: 6,
Numer Księgi Wieczystej: RA1R/00030219/1,
Materiał ścian zewnętrznych: 1 – mur,
Rok zakończenia budowy: 1974,
Identyfikator G5: 146301_1.0080.AR_69.66/4.1_BUD,
Liczba ujawnionych lokali w budynku: 82,
Suma powierzchni lokali wyodrębnionych: 3636,51 m².

UWAGA!!!

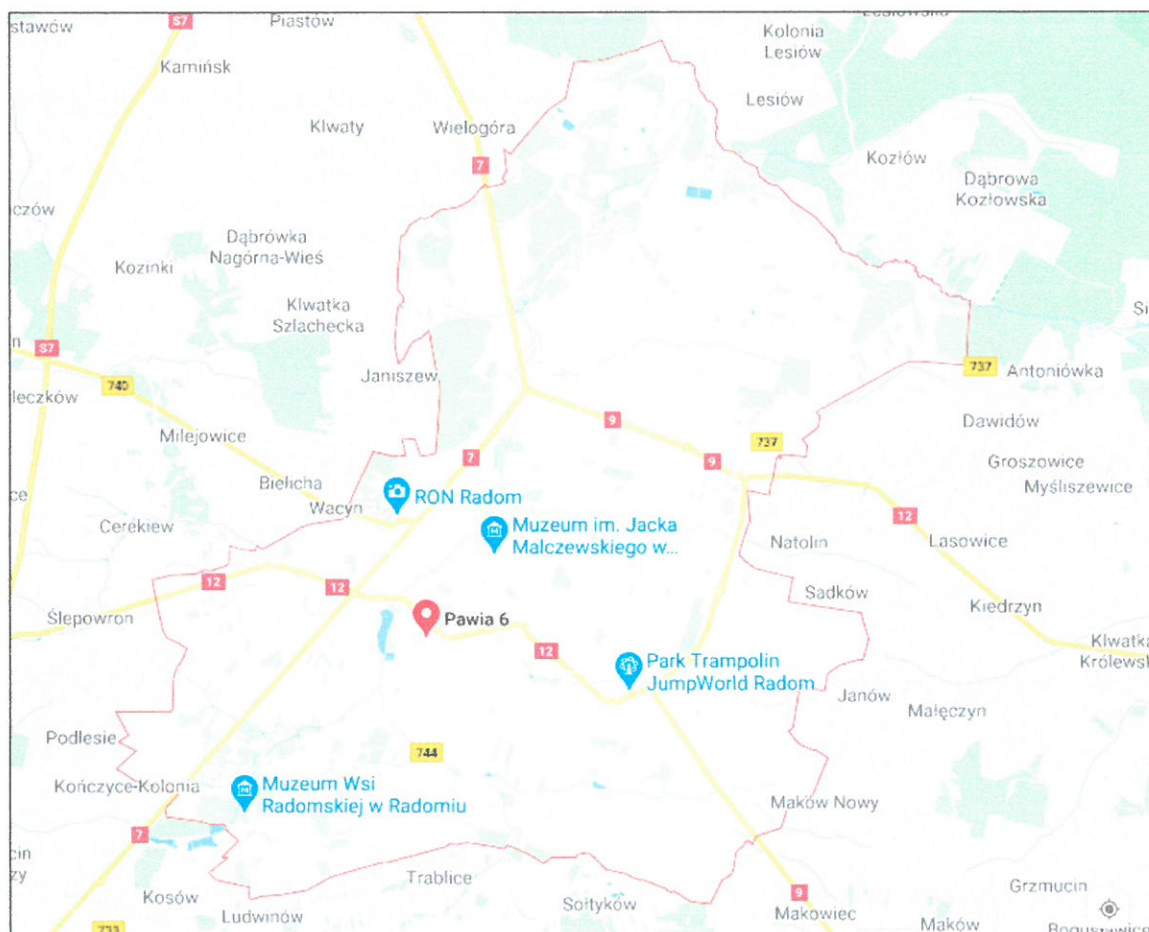
W trakcie czynności biegły ustalił następujące niezgodności:

- powierzchnia lokalu w księdze wieczystej to 48,10 m², natomiast z dokumentacji inwentaryzacyjnej sporządzonej w 2010r. wynika, że powierzchnia lokalu wynosi 47,29 m².

Do dalszych obliczeń przyjęto powierzchnię użytkową 47,29 m².

Ze względu na fakt udostępnienia lokalu do oględzin biegły stwierdził, że liczba izb i układ pomieszczeń w lokalu pokrywa się z liczbą izb oraz układem ujawnionym w dostępnych dokumentach.

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



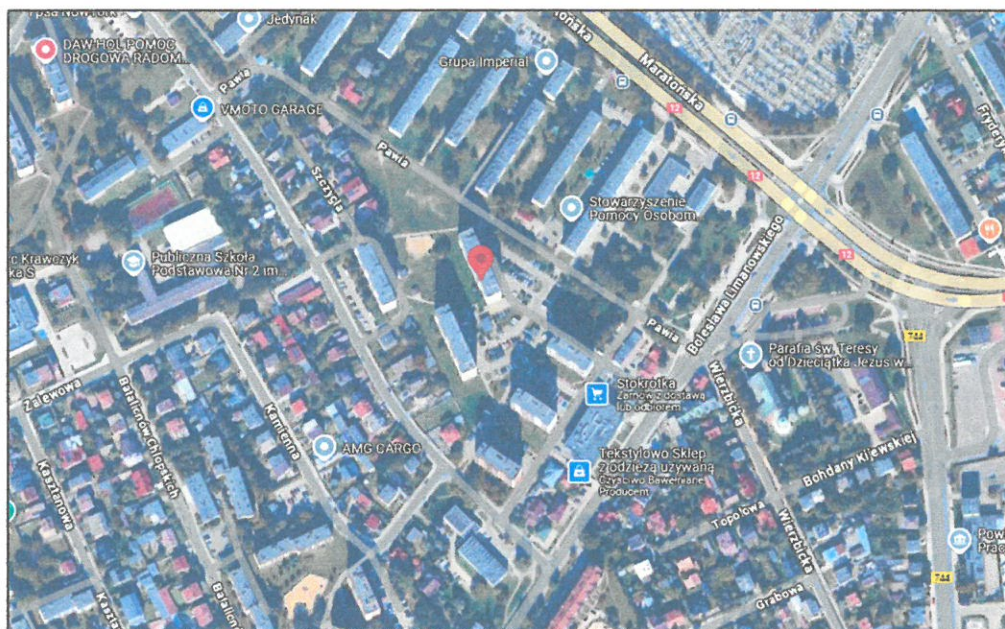
Źródło: mapy.google.pl

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).



Źródło: mapy Google

OSIEDLE BORKI – dzielnica Radomia, dawniej podradomska wieś. Sąsiaduje z Halinowem, Plantami, Wośnikami, Żakowicami, Zamłyniem i Starym Miastem. Ograniczona od zachodu rzeką Mleczną, Zalewem Borki; od południa ulicami: Suchą, Sosnową i Tartaczną; od wschodu: Torową i Tytoniową.

Niegdyś folwark podmiejski. W latach międzywojennych zaczęła się pojawiać na terenie dzielnicy niska zabudowa mieszkalna i przemysłowa. Powstała kolonia domów robotniczych im. Bolesława Limanowskiego. Wzniesiono zabudowania Fabryki Wyrobów Rymarskich Kromołowskiego i kościół pw. św. Teresy. Sieć drogowa została stworzona w oparciu o istniejące już drogi polne.

Niestety struktura komunikacyjna w obrębie dzielnicy w znacznym stopniu utrzymała się. Zabudowa wielorodzinna zaczęła pojawiać się po II wojnie światowej. W latach 60. XX wieku rozpoczęto budowę wielkiego osiedla, na terenie którego obok tradycyjnej zabudowy 5-kondygnacyjnej wzniesiono również szereg wieżowców 11-kondygnacyjnych (Osiedle Borki I według projektu Józefa Kopery i Barbary Rosy). Inwestycję zakończono w 1971. Równocześnie szybko rosła liczba mieszkańców. W 1960 wynosiła ona 5616 osób, a w 1968 już 8949. W 1973 przystąpiono do budowy kolejnej części osiedla mieszkaniowego na Borkach (Osiedle Borki II). Inwestycję zakończono w 1975. W 1974 zrealizowano pierwszy, krótki odcinek szerokiej alei nazwanej później ulicą Maratońską. Budowę arterii dokończono po odzyskaniu przez Radom statusu miasta wojewódzkiego. Równocześnie w czynie społecznym urządzono duży zbiornik rekreacyjny, Zalew Borki. W dzielnicy Borki położony jest MOSiR Ośrodek Wypoczynkowy „Borki” nad zalewem o tej samej nazwie. Na terenie ośrodka znajdują się: domki kempingowe, boiska do gry w piłkę siatkową oraz wypożyczalnia sprzętu sportowego i wodnego. Na Borki można dojechać liniami autobusów: 1, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 25 oraz każdym kursem zjazdowym komunikacji miejskiej. Przez Borki ulicami:

Maratońską i 1905 r. przebiega droga krajowa nr 12 Łęknica (Niemcy) – Dorohusk-Berdyszcze (Ukraina); natomiast przy ulicy ks. A. Łukasika ma swój początek trasa drogi wojewódzkiej nr 744 do Starachowic.

Na terenie dzielnicy zlokalizowane są szkoły oraz przedszkole:

- Publiczna Szkoła Podstawowa nr 2- odległość 750 m,
- Wydział Mechaniczny Uniwersytetu Technologiczno-Humanistycznego im. Kazimierza Pułaskiego w Radomiu – odległość 850m,
- Publiczne Przedszkole nr 19 – odległość 1 km,
- Start. Radomskie Stowarzyszenie Sportu i Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych – odległość 240 m.

Na terenie dzielnicy zlokalizowana są:

- Parafia rzymskokatolicka św. Teresy od Dzieciątka Jezus -odległość 270 m,
- Cmentarz rzymskokatolicki - odległość 600 m,
- Sklep PSS Społem - odległość 260 m,
- Market Biedronka – odległość 900 m,
- Apteka Miodowa - odległość 200 m,
- Powiatowy Urząd Pracy w Radomiu – odległość 550 m,
- Komisariat III Policji - odległość 700 m,
- Dom Kultury „Borki” – odległość 550 m,
- Urząd Pocztowy nr 13 - odległość 140 m,
- Stacja Paliw SATAL - odległość 600 m,
- NZOZ Borki- odległość 250 m,
- Przychodnia weterynaryjna „Pankracy” - odległość 240 m.

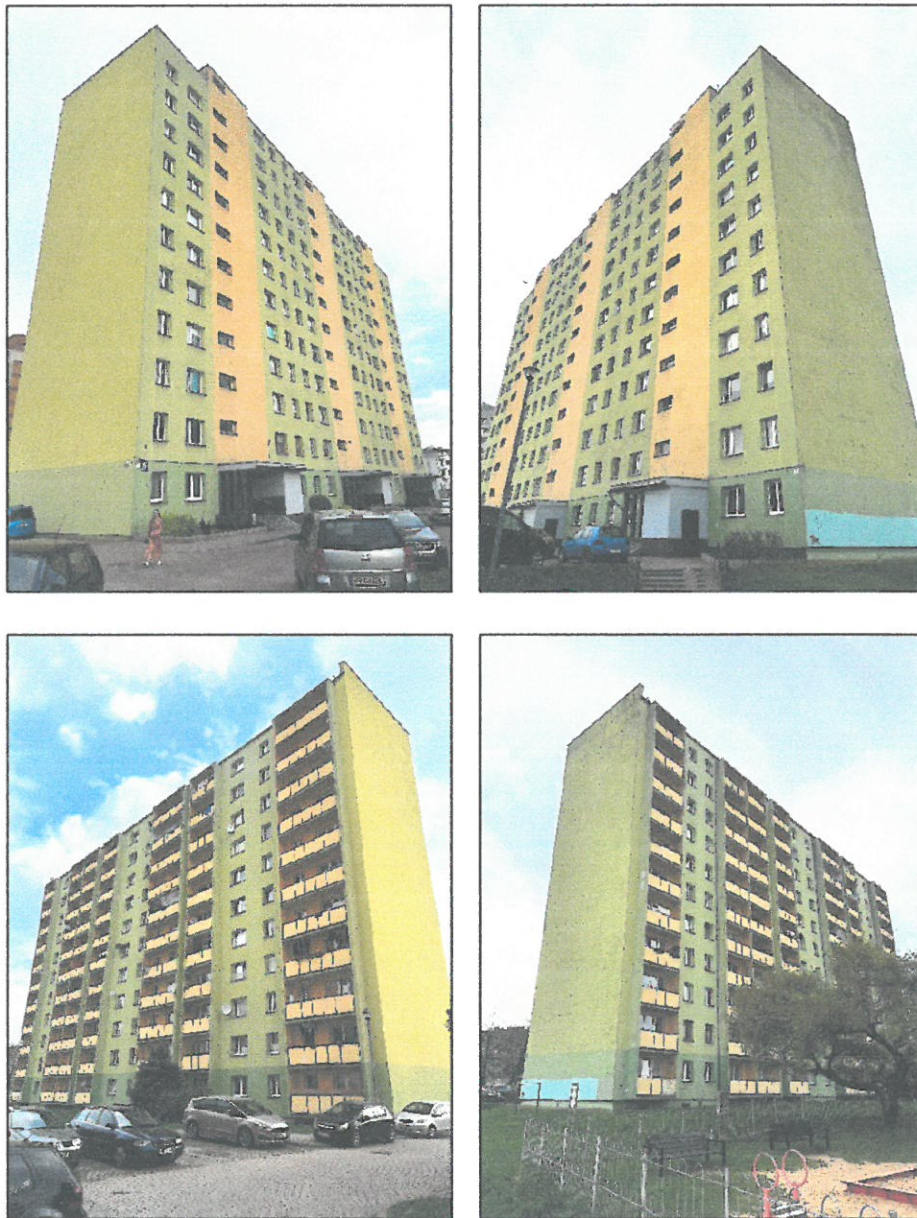
Lokal mieszkalny, do którego przysługuje prawo własności zlokalizowany jest w budynku wielorodzinnym przy ul. Pawiej. Ulica ta jest drogą asfaltową, o małym natężeniu ruchu, z urządzonymi ciągami dla pieszych oraz oświetleniem. Odległość od ścisłego centrum Radomia wynosi ok. 3,0 km. W odległości 260 m od budynku znajduje się przystanek autobusowy linii nr 1, 7, 12, 14, 16, 17, N2(linia nocna) – Limanowskiego/Maratońska.

Sąsiedztwo bezpośrednie

Od strony północnej budynku znajdują się miejsca postojowe dla samochodów, ciąg komunikacyjny - ulica Pawia oraz trzy pięciokondygnacyjne budynki wielorodzinne – Maratońska 3, Maratońska 5, Maratońska 9, zaś od strony południowej znajdują się miejsca postojowe dla samochodów oraz jedenastokondygnacyjny budynek wielorodzinny - Pawia 5. Od strony wschodniej znajdują się miejsca postojowe dla samochodów oraz pas zieleni, natomiast od strony zachodniej znajduje się pas zieleni, plac zabaw dla dzieci oraz jedenastokondygnacyjny budynek wielorodzinny – kpt. Hm. E. Stasieckiego 28/36.

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

Opis budynku



Przedmiotowy lokal mieszkalny znajduje się w budynku wykonanym w technologii wielkopłytywowej, wybudowanym w 1974r. Budynek posiada 99 lokali na 11 kondygnacjach nadziemnych, gdzie nad ostatnią kondygnacją znajdują z suszarnie i wózkownie wind oraz 1 podziemną zaadoptowaną na komórki (piwnice) przypisane do poszczególnych lokali. Powierzchnia zabudowy to 555 m². Dach budynku płaski ze spadkiem 6% pokryty papą na lepiku w kolorze czarnym. Elewacja budynku, ocieplona, otynkowana i pomalowana, wymagająca odświeżenia. Budynek ma troje drzwi wejściowych, aluminiowych - częściowo przeszklonych. Budynek posiada trzy windy. Wejście do budynku na klatkę

schodową przez przedsionek (wiatrołap). Schody prefabrykowane, żelbetowe, posadzki na klatce schodowej na pierwszej kondygnacji wyłożone płytkami, wyżej betonowe, ściany tynkowane, do połowy lamperia, pomalowane farbami emulsyjnymi i olejnymi, balustrady stalowe. Stolarka okienna z PCV, grzejniki na klatkach schodowych. Stan budynku określono jako dobry.

Budynek wyposażony jest w instalacje:

- elektryczną
- wodno-kanalizacyjną
- gazową
- centralnego ogrzewania (miejskie)
- telewizji kablowej wraz z Internetem (lokalni operatorzy VECTRA, ORANGE)
- odgromową
- wentylacyjną (grawitacyjna z montażem wentylacji mechanicznej)

Otoczenie wokół budynku - zagospodarowane, budynek otacza zielen w postaci trawnika, drobnych nasadzeń, żywopłotu oraz drzew, utwardzone ciągi piesze, duża ilość miejsc parkingowych wokół budynku, oświetlenie. Teren wokół budynku nie jest ogrodzony. Budynek posiada monitoring wizyjny obejmujący parter oraz otoczenie budynku.

Opis lokalu (stan na dzień 18.04.2025 r.)

Przedpokój



Pokój 1



Pokój 2



Kuchnia

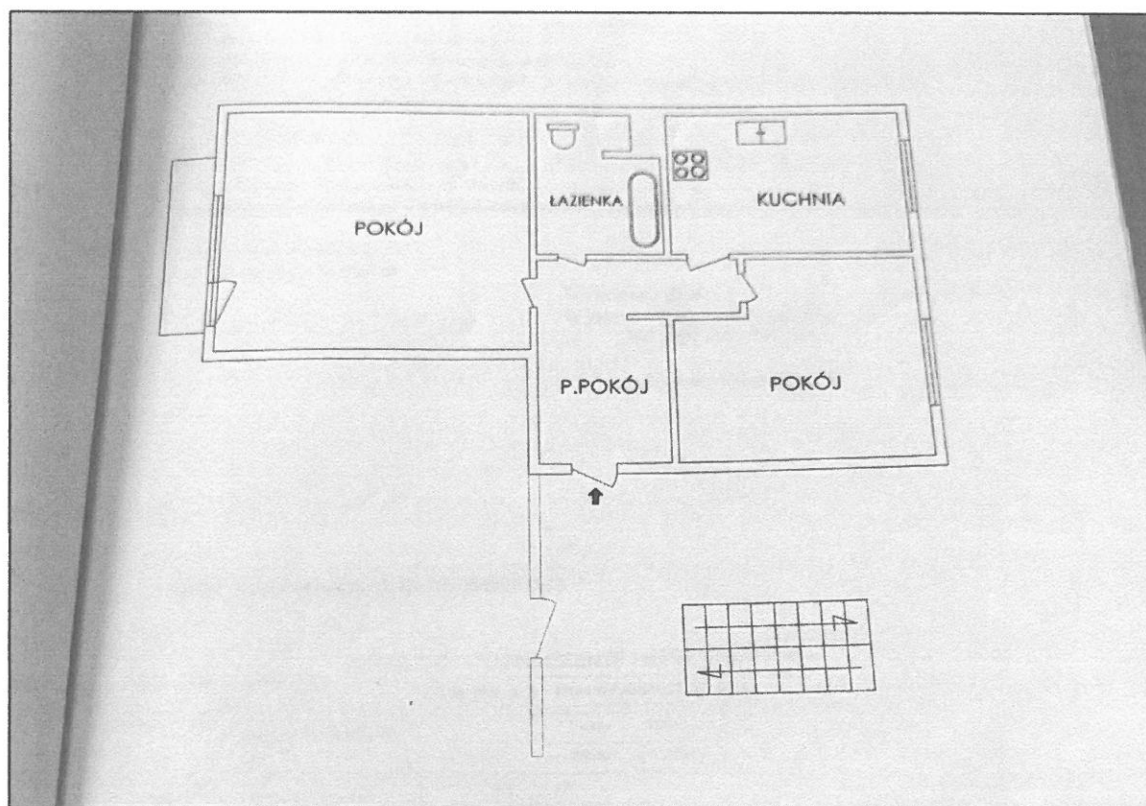


Łazienka z WC



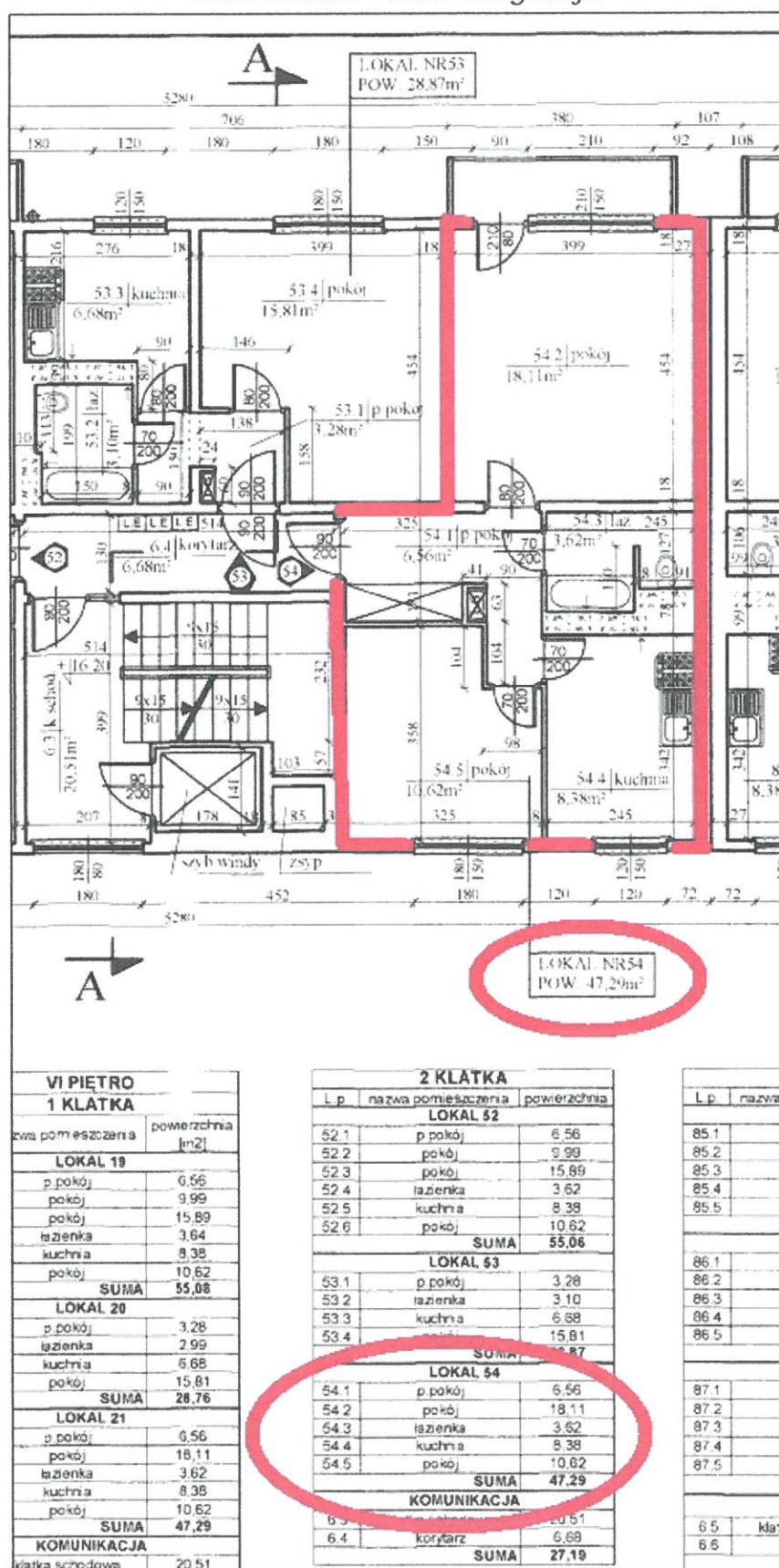
Lokal znajduje się na siódmej kondygnacji nadziemnej tj. na szóstym piętrze budynku wielorodzinnego. Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 47,29 m², w skład, którego wchodzi: 2 pokoje, 1 kuchnia, 1 przedpokój, 1 łazienka z WC. Wejście do lokalu przez klatkę schodową nr II, w której znajdują się lokale od nr 34 do nr 66. Drzwi wejściowe do lokalu podwójne – antywłamaniowe typu „GERDA” oraz z płyty paździerzowej na stelażu drewnianym pomalowane farbą emulsyjną. W dniu oględzin tj. 18.04.2025r. obecni w lokalu: Pan Maciej Małkowski oraz biegły sądowy Piotr Stawiński. Układ funkcjonalny lokalu zapewnia jego racjonalne użytkowanie. W przedpokoju na podłodze płytki podłogowe, ściany tynkowane, pomalowane farbami emulsyjnymi. W pokojach na podłodze panele podłogowe, ściany tynkowane, pomalowane farbami emulsyjnymi. W łazience posadzka wyłożona płytkami podłogowymi, ściany do 3/4 wysokości wyłożone płytkami ceramicznymi, dalej otynkowane, pomalowane farbami emulsyjnymi. Armatura i biały montaż – wanna, umywalka, muszla ustępowa. W kuchni na podłodze płytki podłogowe, ściany tynkowane, pomalowane farbą emulsyjną, w części roboczej płytki. Drzwi wewnątrz lokalu z płyty paździerzowej na stelażu drewnianym, częściowo przeszkolone. Stolarka okienna z PCV, grzejniki żeberkowe, żeliwne. Parapety z płyty w kolorze białym. Lokal posiada balkon typu loggia. Stan techniczny i standard wykończenia lokalu jako średni (do częściowego remontu).

Rzut lokalu



Źródło: Akta KW

Rzut lokalu - inwentaryzacja



Źródło: GZN - Grupa Zarządzania Nieruchomościami

5.4. Opis stanu zagospodarowania.

Wyceniana nieruchomość lokalowa położona w budynku usytuowanym na jednej działce ewidencyjnej o powierzchni całkowitej 571,0 m².

Teren w otoczeniu budynku jest zagospodarowany – od frontu chodniki wraz z miejscami postojowymi dla samochodów, na tyłach pas zieleni z placem zabaw. Działka nie jest ogrodzona, teren jest oświetlony i monitorowany. Lokal o funkcji mieszkalnej, użytkowany zgodnie z jego przeznaczeniem.

6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM



Źródło: MPU Radom

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 mieścić się przedmiotowy lokal mieszkalny brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Według zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radom (Uchwała Nr V/64/2024 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 24 czerwca 2024 r.) przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest na terenie oznaczonym na rysunku Studium symbolem MW – Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną.

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 praw własności do nieruchomości lokalowych mieszkalnych. W trakcie przeprowadzonej analizy zbadano transakcje z obrębu Żakowice, Zamłynie, Mariackie. Okres analizy cen transakcyjnych przyjęto od końca 2023r. 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. 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 40m² 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 45m², 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 3400,00 zł za 1 m² powierzchni użytkowej (lokalne wymagające odświeżenia lub częściowego remontu) do około 9100,00 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 prawa własności do lokali mieszkalnych, w budynkach i lokalizacjach podobnych do wycenianego wyniosła na analizowanym terenie 5852,50 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 16 transakcji

dotyczących prawa odrębnej własności do lokali mieszkalnych. Źródłem danych były akty notarialne – umowy sprzedaży gromadzone w Urzędzie Miejskim w Radomiu. 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	21.02.2025	Sycyńska	8	49,81	220 000,00 zł	4 416,78 zł	8	11
2	14.02.2025	Czarnoleska	4	49,95	361 000,00 zł	7 227,23 zł	11	11
3	21.01.2025	kpt. hm. E. Stasieckiego	28/36	48,10	258 000,00 zł	5 363,83 zł	11	11
4	23.08.2024	Cicha	2/4	46,20	311 000,00 zł	6 731,60 zł	11	11
5	14.08.2024	Czarnoleska	4	49,95	220 000,00 zł	4 404,40 zł	9	11
6	17.07.2024	Kosowska	42	48,60	170 000,00 zł	3 497,94 zł	9	11
7	09.07.2024	Szeroka	2	48,90	285 000,00 zł	5 828,22 zł	9	11
8	20.06.2024	Kosowska	44	48,10	440 000,00 zł	9 147,61 zł	9	11
9	15.04.2024	Gen. W. Sikorskiego	9	55,95	340 000,00 zł	6 076,85 zł	8	11
10	16.01.2024	Przeskok	4	48,31	380 000,00 zł	7 865,87 zł	9	11
11	20.12.2023	Pawia	5	48,10	240 000,00 zł	4 989,60 zł	10	11

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

$$C_{SR} = 5959,09 \text{ zł/m}^2$$

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 1997 r. 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 $C_{\text{śr}}$ ze zbioru transakcji przyjętych do analizy;
- Określenie zakresu współczynników korygujących jako $[C_{\min}/C_{\text{śr}} ; C_{\max}/C_{\text{śr}}]$;
- Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości wg formuły;

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

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 np. „Nieruchomości” CH. Beck. 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
- 4)

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, wykończony w wysokim standardzie przy użyciu wysokiej jakości materiałów
		Dobry	Lokal wymagający częściowego odświeżenia, wykończony w dobrym standardzie przy użyciu dobrej jakości materiałów
		Średni	Lokal wymagający częściowego remontu, wykończony w średnim standardzie przy użyciu tańszych materiałów
		Zły	Lokal do całkowitego remontu.
2	Położenie w budynku	Korzystne	Od parteru do piątego piętra
		Niekorzystne	Pozostałe piętra
3	Powierzchnia lokalu	Bardzo dobra	Powyżej 50 m ²
		Dobra	Od 45 m ² do 50 m ²
		Przeciętna	Poniżej 45 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. Kosowskiej 42. Jest to lokal o powierzchni 48,60 m² położony jest na ósmym piętrze w budynku mieszkalnym wielorodzinnym jedenastokondygnacyjnym. Lokal posiada balkon. Do lokalu przynależy piwnica. Stan techniczny oraz standard wykończenia lokalu określono jako zły (do kapitalnego remontu).

Nieruchomość, w której znajduje się lokal o cenie maksymalnej

Lokal mieszkalny zlokalizowany w Radomiu przy ul. Kosowska 44. Jest to lokal o powierzchni 48,10 m² położony jest na ósmym piętrze w budynku mieszkalnym wielorodzinnym jedenastokondygnacyjnym. Lokal posiada balkon. Do lokalu przynależy piwnica. Stan techniczny oraz standard wykończenia lokalu określono jako bardzo dobry (po kapitalnym remoncie).

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	Średni	Zły	Bardzo dobry
2	Położenie w budynku	Niekorzystne	Niekorzystne	Niekorzystne
3	Powierzchnia lokalu	Dobra	Dobra	Dobra
4	Stan techniczny budynku	Dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry

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

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

$$C_{\$R} = 5959,09 \text{ zł/m}^2$$

9.6. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących

$$C_{min} / C_{\$R} = 3497,94 / 5959,09 = 0,5870$$

$$C_{max} / C_{\$R} = 9147,61 / 5959,09 = 1,5351$$

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	Średni	40%	0,2348	0,4000	0,6140	0,3449
2	Położenie w budynku	Niekorzystne	20%	0,1174	0,2000	0,3070	0,1174
3	Powierzchnia lokalu	Dobra	25%	0,1467	0,2500	0,3838	0,2500
4	Stan techniczny budynku	Dobry	15%	0,0880	0,1500	0,2303	0,1500
SUMA			100%	0,5870	1,0000	1,5351	0,8623

Stosownie do zapisów § 8 ust. 2. Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii 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 prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego

$$W_R = C_{sr} * \sum u_i * K$$

$$W_R = 5959,09 \times 0,8623 \times 1 = 5138,70 \text{ zł/m}^2$$

Obliczenie wartości rynkowej prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej 47,29 m²:

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

$$W_R = 5138,70 \text{ zł} \times 47,29 \text{ m}^2 = 243\,009,33 \text{ zł}$$

Przyjęta wartość rynkowa nieruchomości wynosi: 243 000,00 zł

Słownie: dwieście czterdzieści trzy tysiące złotych

9.9. Określenie wartości rynkowej udziału 1/6 w nieruchomości

Wartość udziału w wysokości 1/6:

$$243\,000,00 \text{ zł} / 6 = 40\,500,00 \text{ zł}$$

$$W_{Ru1/6} = 40\,500,00 \text{ zł}$$

$W_{Ru1/6}$ – wartość rynkowa udziału w wysokości 1/6

Pan Maciej Małkowski udział 1/6 = 40 500,00 zł

**Przyjęta wartość rynkowa udziału 1/6 w nieruchomości wynosi:
40 500,00 zł**

Słownie: czterdzieści tysięcy pięćset złotych

9.10. Określenie wartości likwidacyjnej całej 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:

$243\ 000,00\ \text{zł} \times 25\% = 60\ 750,00\ \text{zł}$

$243\ 000,00\ \text{zł} - 60\ 750,00\ \text{zł} = 182\ 250,00\ \text{zł}$

Przyjęta wartość likwidacyjna całej nieruchomości wynosi: 182 250,00 zł

Słownie: sto osiemdziesiąt dwa tysiące dwieście pięćdziesiąt złotych

Wartość likwidacyjna udziału w wysokości 1/6 w nieruchomości:

$40\ 500,00\ \text{zł} \times 25\% = 10\ 125,00\ \text{zł}$

$40\ 500,00\ \text{zł} - 10\ 125,00\ \text{zł} = 30\ 375,00\ \text{zł}$

Przyjęta wartość likwidacyjna udziału 1/6 w nieruchomości wynosi:

30 375,00 zł

Słownie: trzydzieści tysięcy trzysta siedemdziesiąt pięć złotych

10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM

Oszacowana w podejściu porównawczym wartość lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w wysokości 48/4414 części nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynosi **(243 000,00 zł słownie: dwieście czterdzieści trzy tysiące 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 (5138,70 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 prawa odrębnej własności do lokalu zbadano transakcje z obrębu Żakowice, Zamłynie, Mariackie. Okres analizy cen transakcyjnych przyjęto od końca 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 49 ponumerowanych stron.

12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA

Piotr Stawiński

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



13. ZAŁĄCZNIKI

- 13.1. Dokumentacja fotograficzna z dnia 18.04.2025r.
- 13.2. Protokół z oględzin nieruchomości 18.04.2025r.
- 13.3. Ubezpieczenie OC przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego.

Załącznik 13.1.
Dokumentacja fotograficzna

Widok budynku, w którym znajduje się wyceniany lokal



Widok wejścia do budynku



Widok części wspólnych budynku





Widok wejścia do lokalu



Widok balkonu



*Widok wewnątrz lokalu
Przedpokój*



Pokój 1



Pokój 2



Kuchnia



Łazienka z WC



Załącznik 13.2.

Protokół z oględzin

Protokół z oględzin nieruchomości

Adres nieruchomości: *ul. Pawia 6 m. 54 Radom*
 Imię i nazwisko właściciela: *Andrzej M. G. Klesz*
 Rodzaj własności: *odrębna własność do domu mieszkalnego*

Otoczenie nieruchomości

zespół podziemi, wapi, piasek, żwir, woda, teren zielony

Opis budynku

Rodzaj budynku: *wnikliwy, wielokondygnacyjny*
 Liczba kondygnacji: *11 + 1 piętrowy*
 Winda: *brak*
 Rok budowy: *—*
 Opis wykonanych robót, zakres prac: *—*

Wykończenie powierzchni wspólnych: *ściany, malowane, gładzone, malowane, posadzki, kafelki*

Urządzenia techniczne/instalacje

☒ prąd, ☒ woda (*ciepła*), ☒ gaz, ☒ kanalizacja (*ścieki*),
☒ centralne ogrzewanie, ☒ ciepła woda, ☒ TV, ☒ Internet, ☒ monitoring,
☐ oświetlenie, ☒ domofon, ☐ instalacja odgromowa

Powierzchnie wspólne: *klucz, schody, piwnice*

Ocena stanu budynku ☐ bardzo dobra, ☒ dobra, ☐ średnia, ☐ zła

Opis lokalu

Dane techniczne lokalu: *2 pokoje, 1 kuchnia, 1 łazienka z WC, 1 piwnica*

Ekspozycja mieszkania: *—*

Standard wykończenia wnętrza ☐ bardzo dobry, ☐ dobry, ☒ średni, ☐ zły

Drzwi wejściowe: *drewniane z pęknięciami*

Drzwi wewnętrzne: *2 pory, drewniane, prostokątne*

	Kuchnia	Łazienka/WC	Pokoje	Korytarz
Podłoga	podł. marm.	podł. marm.	podł. marm.	podł. marm.
Ściany	ściany malowane, w kolorze białym, w kolorze białym	ściany malowane, w kolorze białym, w kolorze białym	ściany malowane, w kolorze białym, w kolorze białym	ściany malowane, w kolorze białym, w kolorze białym
Stolarka okienna, Parapety	okna z bl. z bl. z bl.	—	PCV z fram. z bl.	—
Wyposażenie	meble w kolorze białym, w kolorze białym	meble w kolorze białym, w kolorze białym	meble w kolorze białym, w kolorze białym	—

Ocena stanu lokalu ☐ bardzo dobra, ☐ dobra, ☒ średnia, ☐ zła

Uwagi

W opisie opisano stan lokalu, który jest w stanie bardzo dobrym. Stan lokalu jest bardzo dobrym. Stan lokalu jest bardzo dobrym.

Czy nieruchomość jest ubezpieczona?

Tak / ☒ Nie (jeśli tak to jaki zakres)

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?

Obecnie w lokalu zamieszkuje Pan Marcin Matusz. W lokalu zamieszkuje Pan Marcin Matusz. W lokalu zamieszkuje Pan Marcin Matusz.

(data i podpis osoby udostępniającej)

18.04.2025
mgr Piotr Stawiński
ul. Piłsudskiego 1 lok. 4 26-610 Radom
tel. 787 444 787

(data i podpis osoby sporządzającej protokół)



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 SRM0016544

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: 11/05/2024 - 10/05/2025

na sumę gwarancyjną: 1 000 000 EUR

słownie: jeden milion euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 4 116.00 PLN

Lidia Machalska
Stary Szary Szary
Stary Szary Szary

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.ilexpert.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: **SRM0016544**

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: **11/05/2024**

do dnia: **10/05/2025**

Zakres terytorialny

Rzeczpospolita Polska