

OPERAT SZACUNKOWY

Rodzaj nieruchomości: nieruchomość gruntowa zabudowana.
Adres nieruchomości: Ul. Kwiatowa 39, Radom, woj. mazowieckie.
Oznaczenie ewidencyjne: działka nr 167/2, obręb 0101 GLINICE
Księga Wieczysta: **RA1R/00015031/8** prowadzona przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Radomiu



wykonany przez:
mgr inż. Bożena Wlazło
Rzecznawca Majątkowy nr upr. 5362



Radom, październik 2024 r.

Egzemplarz nr 2/3

Operat zawiera:

- 17 ponumerowanych stron oraz 4 ponumerowane załączniki

Operat sporządzono w 3 egzemplarzach:

- 2 dla Zleceniodawcy oraz 1 archiwalny.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Opis nieruchomości	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana, oznaczona w ewidencji gruntów i budynków Urzędu Miejskiego w Radomiu jako działka Nr 167/2, obręb 0101 – GLINICE, arkusz 143. Nieruchomość położona jest przy ulicy Kwiatowej 39 w Radomiu. Nieruchomość posiada urządzoną księgę wieczystą nr RA1R/00015031/8, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Radomiu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.
Zakres wyceny	Określenie wartości rynkowej udziału wynoszącego $\frac{1}{4}$ w prawie własności gruntu wraz z prawem własności budynków posadowionych na tym gruncie.
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym sygn. Akt RA1R/GUp-s/227/2024, prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Radomiu V Wydział Gospodarczy.
Data określenia wartości	04 października 2024 roku
Data sporządzenia operatu	04 października 2024 roku
Zastosowane podejście	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami
Oszacowana wartość rynkowa udziału wynoszącego $\frac{1}{4}$ w prawie własności nieruchomości	60 600 zł /słownie: sześćdziesiąt tysięcy sześćset złotych/.
Autor operatu	Bożena Wlazło Rzecznawca Majątkowy uprawnienia zawodowe nr 5362 

SPIS TREŚCI

1.	Określenie przedmiotu i zakresu wyceny	3
1.1.	Przedmiot wyceny	3
1.2.	Zakres wyceny	3
2.	Określenie celu wyceny	3
3.	Podstawy opracowania operatu szacunkowego	3
3.1.	Podstawy formalne	3
3.2.	Podstawy materialno – prawne	3
3.3.	Źródła danych merytorycznych i informacji o nieruchomości	3
4.	Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego	4
5.	Opis stanu	4
5.1.	Stan otoczenia	4
5.2.	Stan techniczno-użytkowy i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej.	6
5.3.	Stan prawny	9
6.	Wskazanie przeznaczenia	9
7.	Charakterystyka i analiza rynku nieruchomości gruntowych	9
8.	Wskazanie rodzaju określonej wartości, wyboru podejścia i metody szacowania	10
8.1.	Rodzaj określonej wartości	10
8.2.	Wybór podejścia i metody wyceny	11
9.	Określenie wartości rynkowej nieruchomości	11
10.	Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem	15
11.	Klauzule i ograniczenia	16
11.1.	Ogólne założenia przyjęte do wyceny	16
11.2.	Pozostałe zastrzeżenia	16

ZAŁĄCZNIKI

- Załącznik. 1 wydruk z elektronicznej księgi wieczystej RA1R/00015031/8
Załącznik. 2 dane z <https://imapa.modgik.radom.pl/#/giportal>
Załącznik. 3 dokumentacja fotograficzna
Załącznik. 4 kopia dokumentu ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej

1. Określenie przedmiotu i zakresu wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności gruntu (dz. ew. nr 167/2 z obrębem 0101 – GLINICE 1 o powierzchni 411 m²) wraz z prawem własności posadowionego na nim budynku mieszkalnego, położonego przy ulicy Kwiatowej 39 w Radomiu, województwo mazowieckie.

Dla działki nr 167/2 urządzona jest księga wieczysta nr RA1R/00015031/8, prowadzona przez Sąd Rejonowy w Radomiu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

1.2. Zakres wyceny

Zakresem wyceny objęto udział 1/4 w prawie własności do przedmiotowej nieruchomości.

2. Określenie celu wyceny

Określenie wartości rynkowej udziału wynoszącego 1/4 w prawie własności przedmiotowej nieruchomości dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym sygn. Akt RA1R/GUP-s/227/2024, prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Radomiu V Wydział Gospodarczy.

3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego

3.1. Podstawy formalne

Podstawę formalną opracowania niniejszego operatu szacunkowego stanowi umowa zawarta pomiędzy Zleceniodawcą – Prawne Biuro Prawne Wypych Krzysztof, 26-600 Radom, Plac Jagielloński 6 lok. 1, a autorem tego operatu w dniu 09-09-2024 r.

3.2. Podstawy materialno – prawne

Podstawy prawne:

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 1997 nr 115 poz. 741 z późniejszymi zmianami)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dziennik Ustaw 2023 r. poz. 1832)
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz.U. 1964 nr 16 poz. 93 z późniejszymi zmianami)

Podstawy normatywne:

- Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych
- Nota Interpretacyjna – Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości

3.3. Źródła danych merytorycznych i informacji o nieruchomości

W zakresie dotyczącym przedmiotu wyceny: informacje i dokumenty przekazane przez Zleceniodawcę oraz pozyskane we własnym zakresie w tym:

- Księgi Wieczyste,
- Ewidencja gruntów i budynków jednostki ewidencyjnej powiatu M. Radom,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Radom
- Oględziny nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości porównawczych,
- Informacje uzyskane w agencjach obrotu nieruchomościami działające na rynku lokalnym,
- mapa zasadnicza,
- wywiad terenowy i oględziny nieruchomości.

W zakresie informacji o rynku nieruchomości:

- AN oraz rejestr cen i wartości nieruchomości udostępnione przez Prezydenta Miasta Radomia
- dostępne raporty oraz badania rynku nieruchomości pobrane ze strony ZBP oraz AMRON
- zbiorcze opracowania analityczne i statystyczne.
- Informacje uzyskane w biurach pośrednictwa nieruchomości.

4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego

Data sporządzenia operatu szacunkowego: 04 października 2024 roku.

Data, na którą określono wartość rynkową przedmiotu wyceny: 04 października 2024 roku.

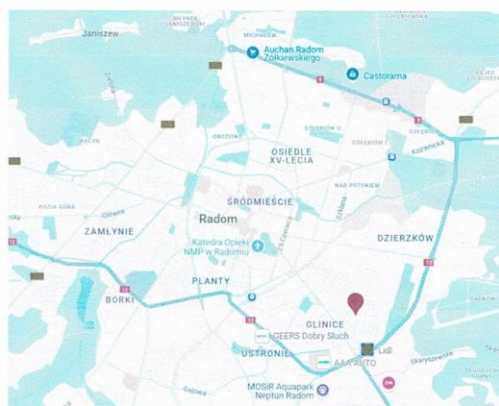
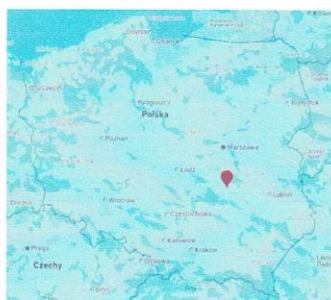
Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny: 18 września 2024 roku.

Data dokonania oględzin nieruchomości i wywiadu terenowego: 18 września 2024 roku.

5. Opis stanu

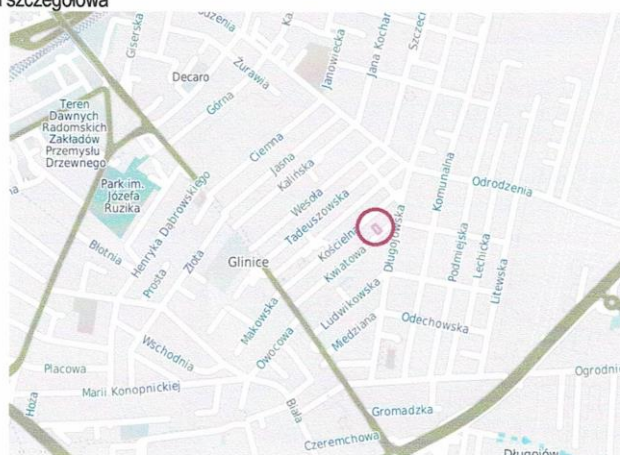
5.1. Stan otoczenia

Plan 1: Lokalizacja ogólna



Źródło: <http://maps.google.pl>

Plan 2: Lokalizacja szczegółowa





Źródło: <https://imapa.modgik.radom.pl/#/giportal>

- Odległość od centrum Radomia 3,5 km
- Odległość od Warszawy 110 km

Sytuacja demograficzna i społeczno – ekonomiczna M. Radom:

Radom jest miastem powiatowym położonym w centralnej Polsce w województwie mazowieckim. Jest to czternaste co do wielkości miasto w Polsce. Miasto zamieszkuje około 196 tysięcy ludzi. Saldo przyrostu naturalnego na poziomie ujemnym (-047 %), saldo migracji ludności również na poziomie ujemnym (-0,50%). W strukturze ludności osoby w wieku przedprodukcyjnym wynoszą około 16,92%, w wieku poprodukcyjnym 26,67%, w wieku produkcyjnym 56,41 %.

Stopa bezrobocia rejestrowego wynosi 7,1 %. Dane: GUS 2023 rok.

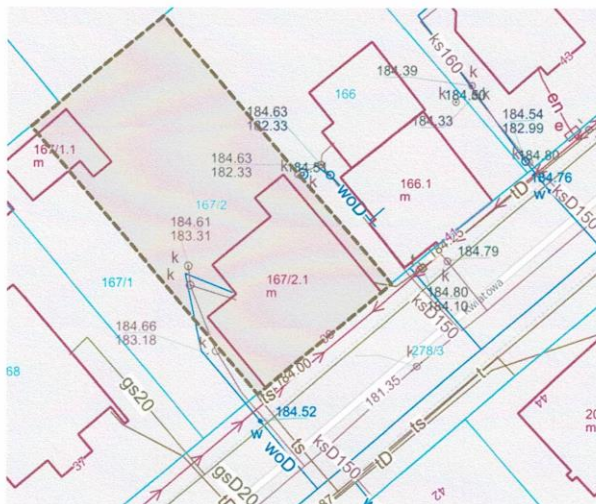
Nieruchomość położona jest w strefie pośredniej Radomia w odległości około 2,7 km od Urzędu Miejskiego w Radomiu. Na terenie dzielnicy dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i obiekty usługowo-handlowe. Zabudowa bardzo różnorodna, pochodząca z połowy XX wieku. Występują nowsze obiekty w ramach wymiany naniesień na gruntach z zabudową zużytą do wymiany. Tereny bardzo dobrze skomunikowane z pozostałymi częściami miasta. Dzielnica w pełni uzbrojona, drogi asfaltowe. Dostępność usług socjalno-bytowych bardzo dobra.

W odległości około 1 km w linii prostej pas startowy Lotniska Radom

Bardzo dobra dostępność do placówek oświatowych wszystkich szczebli – żłobki, przedszkola, szkoły podstawowe, szkoły średnie oraz uczelnie wyższe.

Lokalizacja nieruchomości dobra.

5.2. Stan techniczno-użytkowy i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej.

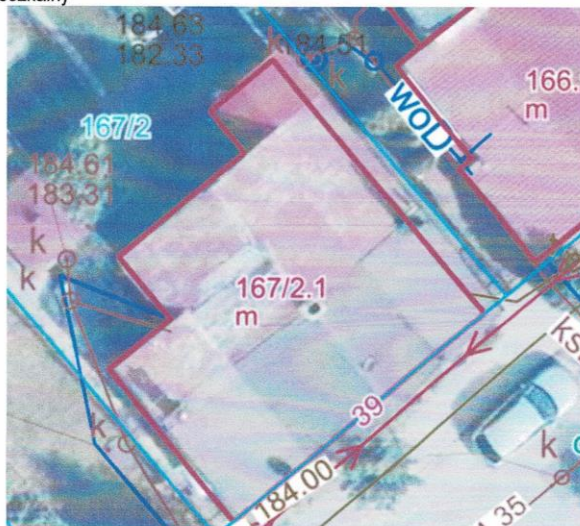


Działka o powierzchni 411 m². Działka w kształcie prostokąta, krótszym bokiem przylegająca do drogi publicznej asfaltowej – ulica Kwiatowa, odcinkiem około 14 m. Działka przy granicy z frontowej zabudowana budynkiem mieszkalnym i z tyłu budynkiem innym niemieszkalnym. W części za budynkiem działka zagospodarowana różnorodnie – stare utwardzenia terenu, trawa/murawa, altanka, szopki składowe.

W zasięgu nieruchomości sieć energetyczna, wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, gazowa i telefoniczna. Działka posiada przyłącza e, w, ks, t. Brak przyłącza gazowego. Działka ogrodzona z podziałem na strefy użytkowane przez różnych współwłaścicieli. Ogrodzenie różnorodne pomiędzy budynkami posadowionymi w granicach.

OPIS BUDYNKÓW POSADOWIONYCH NA DZIAŁCE

➤ Budynek mieszkalny



Budynek mieszkalny został udostępniony jedynie w części użytkowanej przez Właściciela udziału 1/4, którego dotyczy postępowanie upadłościowe sygn. Akt RA1R/GUP-s/227/2024. W pozostałej części oględziny domu wykonane były jedynie z zewnątrz.

Dom mieszkalny drewniany z bala na podwalinie położonej na fundamentach murowanych. Liczne dobudówki do trzech stron domu pierwotnego. Kalenice dachów w częściach dobudowanych na różnych poziomach. Materiały części dobudowanych różnorodne.

Dach w części pierwotnej o konstrukcji drewnianej z poszyciem z materiałów różnorodnych – różne w zależności od okresu remontu przeprowadzanego przez różnych Współwłaścicieli.

Powierzchnia zabudowy domem mieszkalnym wynosi 126 m². Dom w części pierwotnej pochodzi orientacyjnie z pierwszej dekady XX wieku. Wiek poszczególnych dobudówek nieokreślony. Powierzchnia zabudowy [obecna] zainwentaryzowana na mapach geodezyjnych dotyczących Modernizacji obrębu Glinice

- Opis budynku oraz program użytkowy – jedynie części udostępnionej do oględzin

Cały budynek użytkowany jest przez różnych współwłaścicieli jako minimum trzy lokale mieszkalne. Urządzone osobne instalacje, kotłownię, sienie/ganki, itp. Jedna część od strony północno-wschodniej nosi znamiona części niezamieszkałej w stanie do remontu kapitalnego [dotyczy to widoku z zewnątrz od strony ulicy].

Opis (wg stanu z dnia oględzin nieruchomości)

element	opis
DOTYCZY JEDYNIĘ CZĘŚCI UDOSTĘPNIONEJ DO OGLĘDZIN !!! – wyceniany udział 1/4	
Fundamenty	Murowane
Ściany zewnętrzne	Drewniane z bala na belce podwalinowej
Ściany wewnętrzne	Drewniane z bala
Kominy i przewody wentylacyjne	Cegła ceramiczna pełna
Strop	Deski drewniane na belkach z podprzybitką
Ocieplenie stropu nad parterem	Polepa gliniana
Dach – konstrukcja	Drewniana dwuspadowa
Elewacja	Bale drewniane ocieplone styropianem + tynk mineralny na siatce
Okna	PCV – wymiana około 2022 r.
Drzwi zewnętrzne	Kasetonowe z naświetlem
Drzwi wewnętrzne	Płytowe
Instalacje	Energetyczna, wodna, kanalizacyjna
Ogrzewanie	Piec kominkowy [typu KOZA] na paliwo stałe z płaszczem wodnym
Ciepła woda	Bojler elektryczny zamontowany w łazience nad wanną i zamaskowany obudową g-k
Pokrycie dachowe	Blacha trapezowa powlekana
Posadzki i podłogi	Podłogi płytek ceramicznych i panele w pokoju. W części ułożone na starych podłogach drewnianych na legarach.
Ściany wewnętrzne – wykończenie	Wszystkie ściany i sufity obłożone płytami g-k i pomalowane. W kuchni łazience okładziny z płytek ceramicznych.
Łazienka	Wyposażona w wannę umywalkę i sedes.
Kuchnia	Kuchinka gazowa zasilana gazem propan butan z butli.
Przyłącza do budynku	e, w, ks
Przeprowadzane remonty i modernizacje	Wymiana poszycia dachu oraz okien. Okładzina ścian wewnętrznych płytami g-k. Ocieplenie budynku styropianem.
Ocena stanu technicznego	Zły. Pomieszczenia bardzo niskie. Konstrukcja drewniana zamknięta w okładzinach: styropianu z zewnątrz i g- wewnątrz.

Kryteria oceny i klasyfikacji technicznej stanu elementów budynku

Lp.	Klasyfikacja stanu technicznego elementu	Procentowe zużycie elementu	Kryterium oceny
1	b. dobry	0-15	Element budynku (lub jego część) jest w pełni użytkowy, wykonany, wyposażony jest dobrze utrzymany, konserwowany, nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom normy.
2	zadawalący	16-30	Element budynku utrzymany jest należycie. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji, impregnacji.
3	średni	31-50	W elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont kapitalny.
4	zły	51-70	W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia, ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany kompleksowy remont kapitalny, włącznie wymiana.

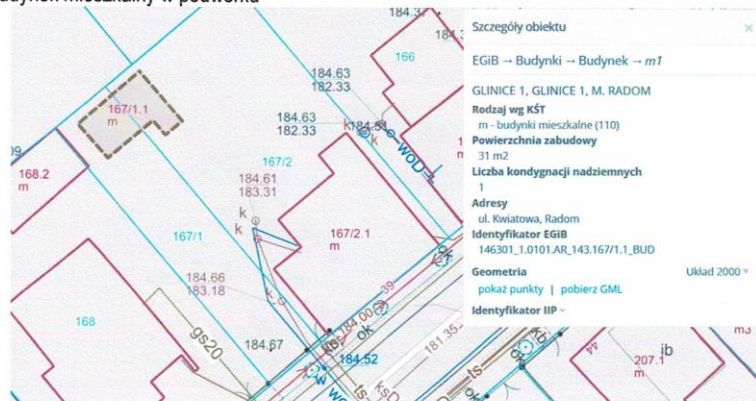
Źródło: Zasady ustalania stopnia uszkodzeń budynków, WACETOB, Warszawa 1998, s. 43.

Program użytkowy części domu udostępnionej do oględzin

parter	powierzchnia [m ²]	Wysokość pomieszczenia [m]
Kuchnia – przechodnia prowadząca do łazienki oraz pokoju – wejście bezpośrednio z podwórza	6,24	2,14
Pokój	12,74	2,37
Łazienka	4,01	2,15
Σ	22,99	---
Razem powierzchnia użytkowa przyjęta do dalszej analizy	22,99 m ²	xxx

Powierzchnia użytkowa została określona na podstawie pomiarów wykonanych w trakcie oględzin przy zastosowaniu normy PN-ISO 9836:1997. Nie jest to jednak inwentaryzacja architektoniczna. Wykonano te pomiary jedynie na potrzeby informacyjne dla przedmiotowej wyceny.

➤ Budynek mieszkalny w podwórku



Budynek o powierzchni zabudowy 31 m². Budynek posadowiony na dwóch działkach /działka przedmiotowa nr 16/2 i działka nr 167/1. Budynek użytkowany przez innego współwłaściciela. Nie były wykonywane oględziny tego budynku.

5.3. Stan prawny

Stan prawny ustalono na podstawie księgi wieczystej nr RA1R/00015031/8 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Radomiu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

Aktualność wpisów w księdze wieczystej potwierdzono poprzez wgląd do elektronicznych ksiąg wieczystych dostępnych na stronach internetowych Ministerstwa Sprawiedliwości (Podsystem dostępu do centralnej bazy danych ksiąg wieczystych) w dniu 02-10-2024 r.

6. Wskazanie przeznaczenia

Brak MPZP. Zgodnie UCHWAŁĄ NR V/64/2024 RADY MIEJSKIEJ W RADOMIU z dnia 24 czerwca 2024 r. w sprawie ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radom działka nr 167/2 leży na terenach oznaczonych jako:

MN – zabudowa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną



MN

WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ

Źródło: <https://www.voxly.pl>

7. Charakterystyka i analiza rynku nieruchomości gruntowych

Do określenia wartości rynkowej wycenianej nieruchomości gruntowej zabudowanej o funkcji mieszkalnej dokonano analizy rynku lokalnego obejmującego Miasto Radom. Zebrano informacje o cenach transakcyjnych z aktów notarialnych dotyczących okresu od października 2023 roku do daty wyceny. Badaniem objęto prawo własności nieruchomości gruntowych zabudowanych z zabudową mieszkaniową starą o konstrukcji drewnianej. Podstawą analizy były dane uzyskane w Wydziale Geodezji, Urzędu Miejskiego w Radomiu. Badano transakcje z zabudową drewnianą pochodzącą z pierwszej połowy XX wieku.

Wszystkie transakcje oceniono pod względem warunków zawarcia transakcji i przedmiotu sprzedaży. Z bazy danych wyeliminowano takie, które nie spełniają warunków transakcji rynkowych oraz takie, których ceny znacznie odbiegają od średnich cen transakcyjnych zanotowanych na rynku lokalnym. W badanym okresie czasu zauważa się stabilizację cen transakcyjnych nieruchomości na lokalnym rynku.

Aktualne ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych zabudową drewnianą z badanego okresu początkowych dekad XX wieku są zróżnicowane i zawierają się w przedziale 215000 zł do 370000 zł. W zależności od cech różnicujących te nieruchomości. Ceny nieruchomości zależne są w głównej mierze od lokalizacji, wielkości działki a w szczególności jej szerokości w kontekście możliwości inwestycyjnych, stanu technicznego budynku i jego powierzchni użytkowej, stanu technicznego zabudowań towarzyszących, powierzchni zabudowy towarzyszącej w szczególności jej możliwości adaptacyjnej na inne potrzeby oraz dostępności komunikacyjnej. Nieruchomości gruntowe z zabudową około osiemdziesięcioletnią osiągają relatywnie do działek z nową zabudową niskie ceny. Często są to zabudowania bardzo przestarzałe i o niskim standardzie, wymagające dużych nakładów na ewentualne modernizacje. Praktycznie potencjalni nabywcy zwracają uwagę na możliwości adaptacji budynków do

obecnym potrzeb. Często postrzegane są one jako nieruchomości do wykorzystywania na tymczasowe zamieszkanie po ewentualnej modernizacji. Budynki gospodarcze powinny dobrze pełnić funkcje dodatkowe – garażowo gospodarcze- z możliwością dwóch stanowisk garażowych. Jednakże główna cecha jaka decyduje o wartości nieruchomości w tym sektorze jest powierzchnia działki i budynek mieszkalny i jego stan techniczny oraz możliwości jego modernizacji.

Duży wpływ na ceny nieruchomości ze starymi budynkami ma ich stan techniczny oraz ilość nakładów jakie należy ponieść by móc w nich zamieszkać. Zabudowa dodatkowa ma wpływ drugorzędny na wartość nieruchomości. Badano również wpływ wielkości działki na wartość nieruchomości zabudowanej. Okazuje się iż ma to wpływ ze względu na ewentualną nową zabudowę w drugiej linii zabudowy w przyszłości lub rozbudowę istniejącego budynku.

Analizując dokładnie bazę danych szczególną uwagę zwróciłam na domy podobne do wycenianego pod względem parametrów użytkowych budynku mieszkalnego okresu jego budowy oraz budynków towarzyszących .

Przeciętny okres ekspozycji na rynku mieszkaniowym wynosi około 12 miesięcy

Rodzaj rynku: ze względu na charakter nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, analizie poddany został rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych domami drewnianymi w Radomiu.

Obszar rynku: Miasto Radom

Okres monitorowania cen: od października 2023 roku do daty wyceny.

W wyniku analizy lokalnego rynku nieruchomości ustalono, że do cech rynkowych mających wpływ na ich wartość należy zaliczyć:

- Lokalizacja i atrakcyjność położenia
- Wielkość powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego
- Stan techniczny i funkcjonalny budynku
- Budynki gospodarcze
- Droga dojazdowa, infrastruktura
- Wielkość pow. działki
- Ograniczenia, możliwości inwestycyjne działki

Trend czasowy

Na podstawie własnej analizy rynku oraz analiz przeprowadzonych przez renomowane firmy consultingowe do wyceny przedmiotowej nieruchomości przyjęto 0% trend czasowy w skali roku, biorąc pod uwagę zaobserwowane niewielkie wzrosty i spadki cen nieruchomości w krótkich odstępach czasowych oraz bardzo krótki okres monitorowania cen.

8. Wskazanie rodzaju określonej wartości, wyboru podejścia i metody szacowania

8.1. Rodzaj określonej wartości

Na potrzeby niniejszej wyceny określono wartość rynkową. Zgodnie z art. 151 Ustawy o gospodarce nieruchomościami:

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

Wartość rynkowa nieruchomości nie uwzględnia kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

8.2. Wybór podejścia i metody wyceny

Biorąc pod uwagę charakter nieruchomości oraz dostępne dane rynkowe wartość rynkową nieruchomości wyceniono w podejściu porównawczym, przy zastosowaniu metody porównywania parami.

Z treści wymienionych podstaw prawnych wynikają uwarunkowania istotne dla sposobu określania wartości:

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami:

Art. 152.3. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym. Przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości.

Art. 153.1. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Art. 154.1. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023r. poz. 1832):

§ 3. 1. Określanie wartości nieruchomości poprzedza się analizą rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie uzyskiwanych cen, stawek czynszów oraz warunków zawarcia transakcji, a także oględzinami nieruchomości.

§ 4. Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

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

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

Podejście porównawcze zastosowano ze względu na to, że znane są na rynku ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji podobnych do nieruchomości wycenianej, a także możliwe jest określenie cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

Rozwinięty rynek i dostępność danych o nieruchomościach, jak również cel wyceny zdecydował o wyborze podejścia porównawczego z zastosowaniem metody korygowania ceny średniej, w wyniku której otrzymano wartość rozumianą jako najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania w przypadku ewentualnej sprzedaży nieruchomości w warunkach wolnego rynku.

9. Określenie wartości rynkowej nieruchomości

W wyniku analizy lokalnego rynku do wycień przyjęto bazę kilku transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości pochodzących z aktów notarialnych. Odrzucono transakcje o charakterze nierynkowym i transakcje niewiarygodne, skrajnie odbiegające od średniej ceny rynkowej uzyskiwanej na analizowanym rynku lokalnym. Ponieważ w badanym okresie nie stwierdzono zmian cen kupna-sprzedaży przedmiotowych nieruchomości, w dalszej części operatu nie dokonano korekty cen transakcyjnych na datę wyceny.

Transakcje nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny

L.P.	Radom, ulica	Nr obrębu	Data transakcji	Powierzchnia działki [m ²]	Pow. Zab. Bud mieszkalnymi [m ²]	Pow. Zab. Bud innymi [m ²]	Cena transakcyjna [zł]	rodzaj zabudowy budynku mieszkalnego	Uzbrojenie	Droga dojazdowa
A 1	Kościelna	0101 - GLINICE 1	12-10-2023	557	107	18	340000,00	drewniany+murowany	w,e,ks,g-dost	asfalt
2	Krzyżowa	0110 - DŁUGOJÓW	12-12-2023	176	59	20	250000,00	drewniany	w,e,ks,g	asfalt
3	Myśliwska	0010 - KAPTUR	21-12-2023	585	65	23	230000,00	drewniany	w,e,g, ks-dost	asfalt
B 4	Saska	0050 - STARE MIASTO	27-12-2023	378	108	18	250000,00	drewniany	w,e,ks,g-dost	asfalt
5	Śliska	0060 - ZAMŁYNI	11-03-2024	396	48	29+74+24	215000,00	drewniany+murowany	w,e,ks,g	asfalt
C 6	Kośna	0100 - GLINICE	14-03-2024	733	106	28	370000,00	drewniany	w,e,ks,g	asfalt
7	Składowa	0080 - ZAKOWCE	21-03-2024	377	67	25	270000,00	drewniany+murowany	w,e,ks,g	asfalt
8	Nizinna	0061 - HALINÓW	10-04-2024	707	80	21	370000,00	drewniany	w,e,ks,g	asfalt

Cena minimalna (Cmin)	Cena średnia (CŚr)	Cena maksymalna (Cmax)
215000,00 zł	286875,00 zł	370000,00 zł

Obliczenie współczynnika ΔC

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 370000,00 \text{ zł} - 215000,00 \text{ zł} = 155000,00 \text{ zł}$$

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji, szczegółowych informacji od agencji obrotu nieruchomościami, oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono cechy rynkowe, od których uzależnione są ceny nieruchomości podobnych przyjętych do analizy oraz wpływające na wartość nieruchomości wycenianej.

Charakterystyka cech mających zasadniczy wpływ na kształtowanie cen transakcyjnych

L.P.	Cechy rynkowe	Ocena	Opis
1	Lokalizacja i atrakcyjność położenia	3	Bardzo dobra – blisko centrum, strefy centralne miasta
		2	Dobra – w strefie pośredniej miasta
		1	Zła – daleko od centrum, strefy peryferyjne
2	Wielkość powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego	3	Bardzo dobra – 121-150 m ²
		2	Dobra – 60-120 m ²
		1	Średnia - powyżej 150 m ² i poniżej 60 m ²
3	Stan techniczny i funkcjonalny budynku	3	Średni – układ konstrukcyjny stwarzający ograniczenia w modelowaniu przestrzeni i/lub stan techniczny do remontu bieżącego
		2	Zły – układ konstrukcyjny uniemożliwiający zmianę układu funkcjonalnego po remoncie i/lub budynek do remontu kapitalnego
		1	Bardzo zły - budynek bardzo stary - wykonany ze złych materiałów, złe technologie, zła gospodarka remontowa lub jej brak - wysokie zużycie łączne budynku
4	Budynki gospodarcze	3	Dobre – znaczna powierzchnia zabudowy i dobry stan techniczny- możliwość łatwej adaptacji na inne cele gospodarcze
		2	Średnie – stan techniczny do remontu – utrudnienia w adaptacji
		1	Złe – stan techniczny do remontu kapitalnego – adaptacja i zmiany nieopłacalne i/lub brak budynków gospodarczych w tym garażu
5	Droga dojazdowa, infrastruktura	3	Dobra - droga asfaltowa i pełne (wszystkie media miejskie na działce lub w jej zasięgu)
		2	Średnia - droga utwardzona i/lub uzbrojenie niepełne 1 (częściowe uzbrojenie)
		1	Zła - droga gruntowa i/lub niepełne 2 (podstawowe uzbrojenie)
6	Wielkość pow. działki	3	Bardzo dobra – 801 - 1200 m ²

		2	Dobra – 500- 800 m2
		1	Średnia – mniej niż 500 m2 i powyżej 1200 m2
7	Ograniczenia możliwości inwestycyjne działki	2	Dobre. Możliwość posadowienia nowego domu bez ingerencji w obecną zabudowę
		1	Brak lub bardzo ograniczone

Procentowy udział cech wpływających na wartość nieruchomości wycenianej obliczono przy pomocy analizy statystycznej i przedstawiono poniżej.

data	cecha 1	cecha 2	cecha 3	cecha 4	cecha 5	cecha 6	cecha 7	Cena
12-10-2023	2	2	3	1	3	2	1	340000,00
12-12-2023	2	1	3	2	3	1	1	250000,00
21-12-2023	2	2	1	2	3	2	2	230000,00
27-12-2023	3	2	3	2	3	1	1	250000,00
11-03-2024	2	2	1	2	3	1	1	215000,00
14-03-2024	3	2	2	2	3	2	2	370000,00
21-03-2024	2	2	2	1	3	1	2	270000,00
10-04-2024	3	2	2	2	3	2	2	370000,00
WAGI								suma
korelacja	0,564167	0,235389	0,292413	-0,17673	0	0,686114	0,390557	1,991905
kor ²	0,318284	0,055408	0,085505	0,031235	0	0,470752	0,152535	1,113719
unormowane	28,58%	4,98%	7,68%	2,80%	0,00%	42,27%	13,70%	100,00%
Przyjęto	28	5	8	3	0	42	14	100

UWAGA: cecha nr 5 nie ma wpływu na różnice w cenie nieruchomości, ponieważ wszystkie transakcje przyjęte do porównań miały takie same oceny w zakresie tej cechy. Cechy 1,2,4,6 i 7 wystąpiła w analizowanych transakcjach w dwóch stanach. Cecha nr 3 wystąpiła w trzech stanach.

Cechy rynkowe oraz ich procentowy wpływ (wagi cech) na ceny.

Cechy rynkowe	Waga cech
Lokalizacja i atrakcyjność położenia	28
Wielkość powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego	5
Stan techniczny i funkcjonalny budynku	8
Budynki gospodarcze	3
Droga dojazdowa, infrastruktura	0
Wielkość pow. działki	42
Ograniczenia, możliwości inwestycyjne działki	14
SUMA	100

OPIS NIERUCHOMOŚCI PORÓWNYWALNYCH

Do porównania wybrano 3 nieruchomości gruntowe, które były przedmiotem obrotu na rynku lokalnym i których cechy są najbardziej podobne do nieruchomości wycenianej.

Do dalszej analizy rynku przyjęto jednostkę porównawczą jak całą nieruchomość gruntową zabudowaną. Wynika to z faktu dużego zużycia technicznego budynków posadowionych na porównywanych nieruchomościach. Przeliczanie ceny transakcyjnej na jednostkę powierzchni zabudowy mieszkalnej nie było miarodajne. Podobnie niemiarodajne było przeliczanie ceny transakcyjnej na jednostkę powierzchni gruntu. Żadna z tych jednostek nie mogła być nośnikiem ceny.

Nieruchomość A

Data transakcji	12-10-2023
Lokalizacja	Ul. Kościelna, Radom
Powierzchnia gruntu [m ²]	557
Opis nieruchomości w aspekcie cech rynkowych	Dom z bala drewnianego na podwalinie. Oszalowany deskami. Od strony podwórka dobudowana część murowana z cegły ceramicznej pełnej. Dobudowa w wieku około 50 lat. Powierzchnia zabudowy domem wynosi 107 m ² . W podwórku komórki o powierzchni zabudowy 18 m ² . Dom w części drewnianej pochodzi z okresu międzywojennego XX wieku. Dom parterowy z poddaszem nieużytkowym. Dach konstrukcji drewnianej z poszyciem z blachy ocynkowanej płaskiej na rąbek, malowanej farbą. Okna drewniane z szybami zespolonymi montowane w starych futrynach od okien skrzynkowych. Dom w stanie do modernizacji i remontu. Nieruchomość uzbrojona w e, w, ks, t. W zasięgu nieruchomości sieć gazowa.
Źródło informacji	Akt notarialny
Cena transakcyjna	340 000,00 zł
Skorygowana cena jednostkowa	340 000,00 zł

Nieruchomość B

Data transakcji	27-12-2023
Lokalizacja	Ul. Saska, Radom
Powierzchnia gruntu [m ²]	378
Opis nieruchomości w aspekcie cech rynkowych	Dom z bala drewnianego na podwalinie. Oszalowany deskami. Powierzchnia zabudowy domem wynosi 108 m ² . W podwórku budynek gospodarczy o powierzchni zabudowy 18 m ² . Dom pochodzi z okresu pierwszej połowy XX wieku. Dom parterowy z poddaszem nieużytkowym. Dach konstrukcji drewnianej. Poszycie dachu z blachodachówki. Okna PCV wstawione w futryny z dawnych okien skrzynkowych. Dom w stanie do remontu. Nieruchomość uzbrojona w e, w, ks, g-dostępny w ulicy, t.
Źródło informacji	Akt notarialny
Cena transakcyjna	250 000,00 zł
Skorygowana cena jednostkowa	250 000,00 zł

Nieruchomość C

Data transakcji	14-03-2024
Lokalizacja	Ul. Kośna, Radom
Powierzchnia gruntu [m ²]	733
Opis nieruchomości w aspekcie cech rynkowych	Dom z bala drewnianego na podwalinie. Oszalowany deskami. Powierzchnia zabudowy domem wynosi 106 m ² . W podwórku komórki o powierzchni zabudowy 28 m ² . Dom pochodzi z okresu międzywojennego XX wieku. Dom parterowy z poddaszem użytkowym. Dach konstrukcji drewnianej z facjatkami. Poszycie dachu z płytek azbestowo-cementowych płaskich. Poddasze użytkowe. Okna drewniane skrzynkowe polskie duże z łucikami uchylnymi do góry. Dom w stanie do modernizacji i remontu. Nieruchomość uzbrojona w e, w, ks, t. W zasięgu nieruchomości sieć gazowa.
Źródło informacji	Akt notarialny
Cena transakcyjna	370000,00 zł
Skorygowana cena jednostkowa	370000,00 zł

Oceny nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości porównawczych w aspekcie cech rynkowych

Cechy różniące	wyceniany dom	A	B	C
Lokalizacja i atrakcyjność położenia	2	2	3	3
Wielkość powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego	3	2	2	2
Stan techniczny i funkcjonalny budynku	2	3	3	2
Budynki gospodarcze	1	1	2	1
Droga dojazdowa, infrastruktura	3	3	3	3
Wielkość pow. działki	1	2	1	2
Ograniczenia, możliwości inwestycyjne działki	1	1	1	2

OBLICZENIA:					Nieruchomość		
Cechy różniące	%	ZŁ	Zakres kwotowy		A	B	C
Lokalizacja i atrakcyjność położenia	28	43400,00	43400,00		0,00	-43400,00	-43400,00
Wielkość powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego	5	7750,00	7750,00		7750,00	7750,00	7750,00
Stan techniczny i funkcjonalny budynku	8	12400,00	6200,00		-6200,00	-6200,00	0,00
Budynki gospodarcze	3	4650,00	4650,00		0,00	-4650,00	0,00
Droga dojazdowa, infrastruktura	0	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
Wielkość pow. działki	42	65100,00	65100,00		-65100,00	0,00	-65100,00
Ograniczenia, możliwości inwestycyjne działki	14	21700,00	21700,00		0,00	0,00	-21700,00
Razem:	100	155000,00	xxx		Różnice kwotowe	-63550,00	-46500,00
Jednostkowa cena transakcyjna (zł)					340000,00	250000,00	370000,00
Cena skorygowana (zł) [Wn]					276450,00	203500,00	247550,00
Jednostkowa wartość rynkowa (zł) [W1+W2+W3]/3					242500,00		
Wartość udziału 1/4					60625,00		

Przyjęto:

60 600zł

/słownie: sześćdziesiąt tysięcy sześćset złotych/.

10. Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem

Dla nieruchomości gruntowej zabudowanej, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka Nr 167/2, obręb 0101 GLINICE 1, położonej w Radomiu przy ulicy Kwiatowej 39 oszacowano wartość rynkową udziału wynoszącego ¼ dla aktualnego sposobu użytkowania na poziomie:

60 600 zł

/słownie: sześćdziesiąt tysięcy sześćset złotych/.



Wartość rynkową nieruchomości określono stosując podejście porównawcze, metodę porównywania parami. Tak określona wartość rynkowa nieruchomości mieści się w granicach cen uzyskiwanych przy sprzedaży nieruchomości podobnych. Określona wartość nieruchomości jest zbliżona do nieruchomości o niższych cenach transakcyjnych, gdyż posiada większość ich cech. W szczególności dotyczy to powierzchni działki i stanu technicznego domu. Uzyskany wynik jest poprawny i odpowiada poziomowi cen na rynku lokalnym.

Do wyceny jako jednostkę porównawczą przyjęto całą nieruchomość, ponieważ nie można było inaczej uchwycić nośnika ceny. Powierzchnia domu i jego stan w połączeniu z powierzchnią zabudowań towarzyszących oraz powierzchnią gruntu nie dawała jednoznacznie informacji różnicującej te nieruchomości w zależności od którejkolwiek z powierzchni. Zatem miarodajne okazało się przyjęcie jako jednostki porównawczej całej nieruchomości.

11. Klauzule i ograniczenia

11.1. Ogólne założenia przyjęte do wyceny

- 1) Przyjęto, że prawa do nieruchomości nie są przedmiotem nadzwyczajnych lub nietypowych ograniczeń, obciążeń oraz wydatków. Jeśli na dzień wyceny istnieją jakiekolwiek hipoteki lub obciążenia przyjęto, że nieruchomość będzie sprzedawana bez tych obciążeń.
- 2) Przyjęto, że dla celów wyceny zostały dostarczone wszystkie informacje, które mogą mieć wpływ na wartość nieruchomości. Przyjęto, że informacje dostarczone i przedstawione w operacie są kompletne i poprawne.
- 3) Przyjęto, że budynek jest wybudowany zgodnie z wymaganiami prawa. Jednocześnie przyjęto, że wszelkie przyszłe prace oraz przebudowy będą realizowane zgodnie z prawem.
- 4) Opinia opiera się na informacjach jakie uzyskano od osoby udostępniającej nieruchomość w trakcie oględzin. Zakłada się że podane informacje są prawdziwe, nie ukryto żadnych faktów mających wpływ na wartość nieruchomości. Podstawę do określenia stanu prawnego nieruchomości stanowiły udostępnione przez Zleceniodawcę dokumenty oraz informacje pobrane z portalu: <https://imapa.modgik.radom.pl/#/giportal>
- 5) Wykonane oględziny i ocena stanu technicznego budynku nie są ekspertyzą budowlaną w myśl przepisów ustawy Prawo budowlane.
- 6) Przyjęto, że nieruchomość nie jest obciążona negatywnie ze strony istniejących lub planowanych dróg szybkiego ruchu, zmian w planowaniu miejscowym lub innych zdarzeń mogących negatywnie wpływać na stan i sposób funkcjonowania nieruchomości. Jednocześnie, przed przystąpieniem do wyceny nie zidentyfikowano żadnych innych ograniczeń lub sytuacji spornych, a które mogą być ujawnione w czasie badania nieruchomości i jej otoczenia w ogólnodostępnych źródłach informacji.
- 7) Przyjęto, że budynek/ki posiada prawidłową konstrukcję oraz nie występują żadne ukryte wady konstrukcji i materiałów, w tym zużyte, niebezpieczne lub nieodpowiednie materiały i technologie. Dotyczy to zarówno części budynku dostępnej dla rzeczoznawcy, jak również części niedostępnych. Badanie nieruchomości oraz Operat szacunkowy nie stanowią ekspertyzy technicznej przedmiotowej nieruchomości i za taką nie mogą być uznane.
- 8) Przyjęto, że nieruchomość nie jest obecnie zanieczyszczona oraz nie przewiduje się, że nie będzie podlegać zanieczyszczeniu w przewidywalnej przyszłości. Dla celów wyceny nie przeprowadzono badania gruntu oraz żadnych innych badań z tym związanych, w związku z czym nie ma możliwości określenia prawdopodobieństwa jakiegokolwiek zanieczyszczenia.
- 9) Przyjęto, że nieruchomość nie jest objęta negatywnym wpływem warunków gruntowych, w tym na terenie nieruchomości nie występują stanowiska archeologiczne.

11.2. Pozostałe zastrzeżenia

- 1) Oświadczam, że spełniam warunki niezależności przy sporządzaniu wyceny ww. nieruchomości. Z właścicielami ww. nieruchomości lub jej części oraz osobami posiadającymi prawa do ww. nieruchomości, a także osobami z nimi powiązanymi – nie łączą mnie żadne powiązania lub zależności, które mogłyby ograniczać niezależność sporządzonej wyceny.
- 2) Niniejszy operat szacunkowy sporządzono zgodnie z przepisami prawa w zakresie wyceny nieruchomości i standardami zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- 3) Przy określaniu wartości nieruchomości nie ujęto podatku dochodowego lub innych zobowiązań podatkowych, które mogą się pojawić w przypadku sprzedaży nieruchomości.
- 4) Wartość określona w wycenie nie uwzględnia podatku VAT.
- 5) Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w Art. 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami.

- 6) Wyłącza się odpowiedzialność rzeczoznawcy za ukryte wady prawne i techniczne dotyczące wycenianej nieruchomości, których rzeczoznawca nie mógł zidentyfikować na podstawie uzyskanej dokumentacji technicznej i prawnej.

Operat szacunkowy wykonał:

Bożena Wlazło
Rzecznawca Majątkowy
uprawnienia zawodowe nr 5362





Wynik wyszukiwania księgi wieczyste

UWAGA! Poniższa informacja nie stanowi treści księgi wieczyste. Ujawnione niżej wybrane elementy księgi służą do jej identyfikacji. Treść księgi wieczyste jest dostępna po wybraniu odpowiedniego przycisku w sekcji „Przeglądanie treści księgi wieczyste”.

Numer księgi wieczyste	RA1R/00015031/8
Typ księgi wieczyste	NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA
Oznaczenie wydziału prowadzącego księgę wieczystą	VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH RADOM
Data zapisania księgi wieczyste	2006-04-19
Data zamknięcia księgi wieczyste	---
Położenie	MAZOWIECKIE, M. RADOM, RADOM M., RADOM, KWIATOWA 39
Właściciel / użytkownik wieczysty / uprawniony	ŚLIPSKA BARBARA ŚLIPSKI MIECZYSLAW JAN BINCZYK TOMASZ NORBERT

Przeglądanie treści księgi wieczyste

[PRZEGŁĄDANIE AKTUALNEJ TREŚCI KW](#)

[PRZEGŁĄDANIE ZUPEŁNEJ TREŚCI KW](#)

[PRZEGŁĄDANIE AKTUALNEJ TREŚCI KW - DOTYCHCZASOWA POSTAĆ](#)

[WRÓĆ DO STRONY GŁÓWNEJ](#)

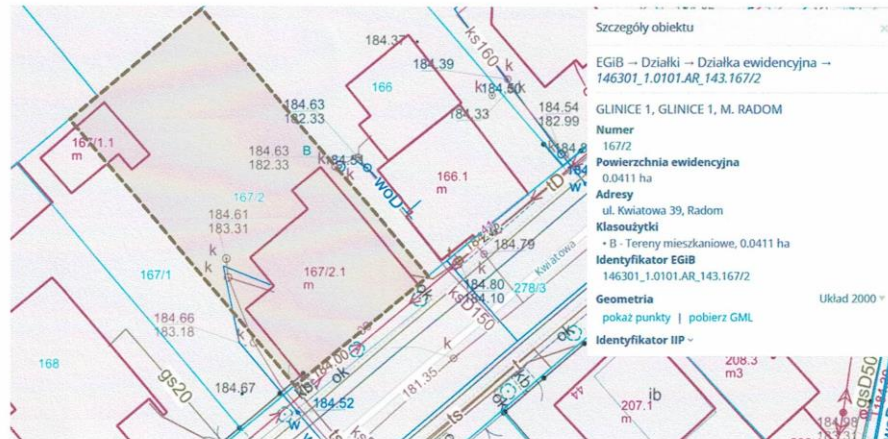
[WRÓĆ DO KRYTERIÓW](#)



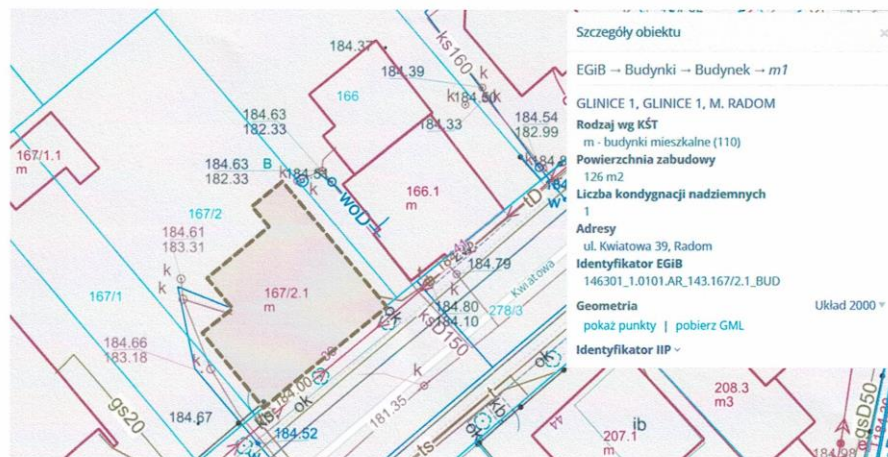
<https://imapa.modgik.radom.pl/#/giportal>

Wydruk z dnia 02-10-2024

Dane dla działki



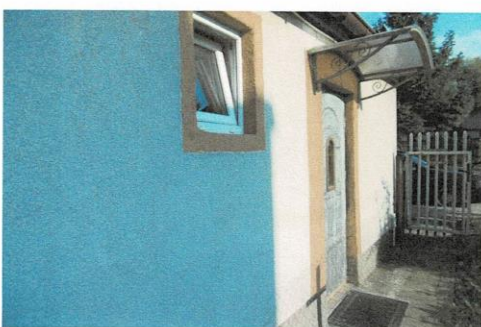
Dane dla budynków

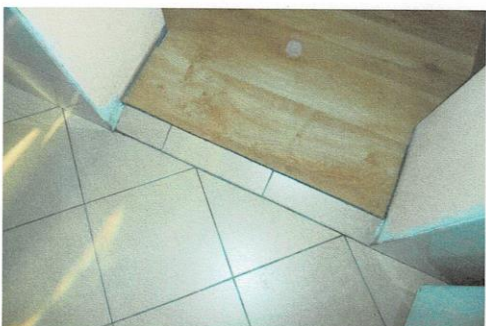


Budynek w użytkowaniu innych osób

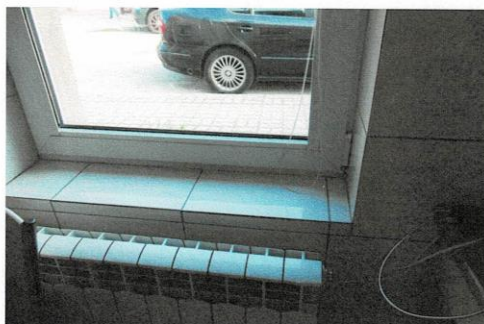


Dokumentacja fotograficzna





WZECZOZNAWCA MAJĄTKOWA
BOŻENA EWA WŁAZŁO
26-600 RADOM
UL. K. MAKUSZŃSKIE 13/911
TEL. 695-654496
48 360 11 15
NIP 634 000 15
URZĄDZENIA 6362





Widok na nieruchomość i sąsiedztwo





ZAŁĄCZNIK NR 4

CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

Wycena Nieruchomości Bożena Wlazło

26-604 Radom, Kornela Makuszyńskiego 9 / 1

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0015861

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: 24/01/2024 - 23/01/2025

na sumę gwarancyjną: 75 000 EUR

słownie: siedemdziesiąt pięć tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 322.00 PLN

Lidia Machalska
Starczy Specjalista ds. 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.