

OPERAT SZACUNKOWY

dotyczący określenia wartości rynkowej
spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego
położonego w Radomiu
przy ul. Oskara Kolberga 20, nr lokalu 21
Dzielnica Śródmieście

podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej



Sygnatura sprawy **RA1R/GU/43/2024**

Rzeczoznawca majątkowy:

Piotr Stawiński nr uprawnień 7492

Biegły Sądowy przy Sądzie Okręgowym w Radomiu

Krótki opis nieruchomości	Przedmiotem wyceny jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, oznaczonego numerem 21, położonego w budynku przy ul. Kolberga 20 w Radomiu, w dzielnicy Śródmieście. Lokal znajduje się na siódmej kondygnacji tj. szóstym piętrze budynku wielorodzinnego. Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 53,70 m². W skład lokalu wchodzi: 3 pokoje, 1 kuchnia, 1 przedpokój, 1 łazienka, toaleta - WC. Do lokalu przynależy piwnica o powierzchni 1,15 m². Lokal posiada balkon. Dla nieruchomości lokalowej prowadzona jest księga wieczysta numer KW RA1R/00178449/1 przez Sąd Rejonowy w Radomiu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych. <u>Brak informacji odnośnie ubezpieczenia nieruchomości.</u> <u>Brak informacji dotyczących wpisu do rejestru zabytków.</u> <u>Nieruchomość w posiadaniu Pani Beaty Źródłowskiej i Pana Michała Źródłowskiego, wykorzystywana na cele mieszkaniowe.</u>
Cel wyceny	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego dla potrzeb postępowania upadłościowego Pana Michała Źródłowskiego, zgodnie ze zleceniem z dnia 04.03.2024r. wystawionym przez Syndyka Tomasza Szadkowskiego.
Oszacowana wartość rynkowa	<u>Wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego wynosi:</u> <u>293 000,00 zł</u> <u>Słownie: dwieście dziewięćdziesiąt trzy tysiące złotych</u> <u>Wartość likwidacyjna spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego wynosi:</u> <u>219 750,00zł</u> <u>Słownie: dwieście dziewięćdziesiąt tysięcy siedemset pięćdziesiąt złotych</u>
Data sporządzenia operatu	26 marca 2024 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	7
5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości	7
5.2. Lokalizacja, opis stanu otoczenia nieruchomości, wielkość, charakter, i stopień zurbanizowania	17
5.3. Opis stanu techniczno – użytkowego i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej	20
5.4. Opis stanu zagospodarowania.	25
6.PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM.....	26
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU	27
7.1. Rodzaj i obszar rynku, okres badania cen.	27
7.2. Stan i stopień rozwoju rynku w odniesieniu do rodzaju nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny.....	27
8. PRZEDSTAWIENIE I UZASADNIENIE WYBORU PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY	29
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ LOKALU	30
9.1. Określenie poprawki ze względu na trend czasowy	30
9.2. Określenie wag cech rynkowych i ich ocena	30
9.3. Charakterystyka lokali porównawczych o cenie min. i cenie max.....	32
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.	33
9.5. Określenie ceny transakcyjnej średniej (C_{SR}) ze zbioru transakcji przyjętych do analizy.....	33
9.6. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących.....	33
9.7. Określenie wag każdej cechy rynkowej oraz zakresu współczynników korygujących tych cech	34
9.8. Określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.....	34
9.9. Obliczenie wartości likwidacyjnej	35
10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM	36
11. KLAUZULE I OGRANICZENIA	36
12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA	37
13. ZAŁĄCZNIKI	37

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

1.1.1. Rodzaj wycenianej nieruchomości

Przedmiot wyceny stanowi spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.

1.1.2. Położenie – adres nieruchomości

Budynek, w którym usytuowany jest lokal mieszkalny nr 21, położony jest w Radomiu, w dzielnicy Śródmieście, przy ul. Oskara Kolberga 20.

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

Budynek, o którym mowa w punkcie 1.1.2, usytuowany jest na dwóch działkach ewidencyjnych nr 115/2 i 117/2 o łącznej powierzchni 0,3573 ha w obrębie ewidencyjnym 0041 Śródmieście 1, jednostka ewidencyjna 146301_1 Radom - Miasto, Powiat Miasto Radom, województwo mazowieckie.

1.1.4. Oznaczenie nieruchomości wg stanu prawnego (ksiąg wieczystych)

Dla nieruchomości lokalowej prowadzona jest księga wieczysta numer KW RA1R/00178449/1 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/00120000/1 przez Sąd Rejonowy w Radomiu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

1.2. Zakres i uwarunkowania wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr 21.

2.CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego dla potrzeb postępowania upadłościowego Pana Michała Źródłowskiego, zgodnie ze zleceniem z dnia 04.03.2024r. wystawionym przez Syndyka Tomasza Szadkowskiego.

3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawy formalne

Podstawą opracowania operatu szacunkowego jest zlecenie z dnia 04.03.2024r. wystawione przez Syndyka Tomasza Szadkowskiego.

3.2. Podstawy prawne

- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 5 września 2023r. w sprawie wyceny nieruchomości (t.j. Dz.U. 2023 poz. 1832);
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. 2023 poz. 344);
- Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2022 poz. 503 ze zm.);
- Obwieszczenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 10 czerwca 2016r. 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 1964r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz.U. 2021 poz. 1805 ze zm.);
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. 2021 poz. 1048).

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. Mączyńska, 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/00178449/1 (nieruchomość lokalowa) w dniu 20.03.2024r. w Sądzie Rejonowym w Radomiu oraz na podstawie Elektronicznych Ksiąg Wieczystych <https://ekw.ms.gov.pl/>
- Badanie księgi wieczystej nr RA1R/00120000/1 (nieruchomość gruntowa) na podstawie Elektronicznych Ksiąg Wieczystych <https://ekw.ms.gov.pl/>,
- Informacje dotyczące budynku i lokalu, uzyskane od zarządcy nieruchomości Spółdzielni Mieszkaniowej "Nasz Dom" w Radomiu,
- Akt notarialny Rep. A nr 6542/95,
- Informacje o lokalnym rynku nieruchomości pozyskane w biurach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz od rzeczoznawców majątkowych działających na terenie miasta Radomia,
- Informacje pozyskane od Zleceniodawcy (akta sprawy),
- Fragment mapy ewidencyjnej oraz dane z Ewidencji Gruntów i Budynków,
- Ogłędziny przedmiotowej nieruchomości w dniu 26.03.2024r. (*protokół z oględzin nieruchomości stanowi załącznik*),
- Wizja lokalna nieruchomości szacowanej oraz nieruchomości przyjętych do porównań w procesie wyceny,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Leśniczówka” w Radomiu, Uchwała nr 363/2000 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 21.08.2000 r.
- Informacje dotyczące cen transakcyjnych spółdzielczego własnościowego prawa do lokali mieszkalnych uzyskane od spółdzielni mieszkaniowych działających na terenie miasta Radomia.

4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

1. Data sporządzenia wyceny
 - 26.03.2024 r.
2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny
 - 26.03.2024 r.
3. Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny
 - 26.03.2024 r.
4. Data oględzin wycenianej nieruchomości
 - 15.03.2024 r. i 26.03.2024r.

5. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości

Stan prawny nieruchomości lokalowej określono na podstawie badania księgi wieczystej nr RA1R/00178449/1 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				Nr podstawy wpisu
1				1
Lokal				
Polozenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)				Nr podstawy wpisu
Lp. 1. 1 MAZOWIECKIE, M. RADOM, RADOM M., RADOM				1
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu	OSKARA KOLBERGA 20 21	
Przeznaczenie lokalu			LOKAL MIESZKALNY	
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)			POKÓJ - 3, KUCHNIA - 1, PRZEDPOKÓJ - 1, ŁAZIENKA - 1, WC - 1	
Kondygnacja			7,0	
Nieruchomość, na której usytuowany jest budynek (numer księgi wieczystej)			Lp. 1. RA1R / 00120000/ 1	
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)			NIE	
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych			53,7000 M2	

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ				
Opis spółdzielni mieszkaniowej				
Nazwa spółdzielni mieszkaniowej				Nr podstawy wpisu
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "NASZ DOM"				2
Siedziba spółdzielni mieszkaniowej				
RADOM				
REGON spółdzielni mieszkaniowej				
000485227				

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ				
Uprawnieni				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 / 1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)		MICHAŁ ŹRÓDŁOWSKI, STANISŁAW, ZOFIA		
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 / 1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)		BEATA IZABELA ŹRÓDŁOWSKA, ANDRZEJ, BARBARA		

Podstawa nabycia:

- UMOWA SPRZEDAŻY, 6542/95, 1995-12-22.

Własność wycenianej nieruchomości w udziale 1/1 na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej przysługuje:

- MICHAŁ ŻRÓDŁOWSKI,
- BEATA IZABELA ŻRÓDŁOWSKA.

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA			
Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)			
1.	REP.C. / KOMO / 25816 / 24 - 2024-02-13, 13:38:47		
1. 1	DZ. KW. / RA1R / 2692 / 24 / 1 - 2024-02-13, 15:13:51 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI		
2.	DZ. KW. / RA1R / 4805 / 24 / 1 - 2024-03-08, 14:11:55 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI		
3.	DZ. KW. / RA1R / 158 / 24 / 1 - 2024-01-04, 14:36:42 - WPIS ZAKAZU ZBYWANIA LUB OBCIĄŻANIA		
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1		8
Rodzaj wpisu	OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ		
Treść wpisu	WSZCZĘTO EGZEKUCJĘ Z NIERUCHOMOŚCI UREGULOWANEJ W NINIEJSZEJ KSIĘDZE WIECZYSTEJ Z WNIOSKU WIERZycIELA NACZELNIKA PIERWSZEGO URZĘDU SKARBOWEGO, NA PODSTAWIE KOLEJNYCH TYTUŁÓW WYKONAWCZYCH WYSTAWIONYCH WOBEC MICHAŁA ŹRÓDŁOWSKIEGO ORAZ BEATY ŹRÓDŁOWSKIEJ JAKO MAŁŻONKA ODPOWIEDZIALNEGO MAJĄTKIEM WSPÓLNYM, CELEM WYEGZEKWOWANIA NALEŻNOŚCI PIENIĘŻNYCH WRAZ Z ODSETKAMI.		
Skarb Państwa (Nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	NACZELNIK PIERWSZEGO URZĘDU SKARBOWEGO W RADOMIU, RADOM, 00102110000263	
Rola instytucji		ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA	
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	2		9
Rodzaj wpisu	OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ		
Treść wpisu	WSZCZĘTO POSTĘPOWANIE EGZEKUCYJNE Z WNIOSKU WIERZycIELA BUCHWAK ANNA PROWADZĄCA DZIAŁALNOŚĆ P/N AMB WÓZKI WIDŁOWE W OLSZTYNIE CELEM WYEGZEKWOWANIA NALEŻNOŚCI PIENIĘŻNEJ OD DŁUŻNIKA MICHAŁA ŹRÓDŁOWSKIEGO W SPRAWIE GKM 10/23.		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko)	Lp. 1.	ANNA BUCHWAK	
Lp. 3.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	3		10
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE		
Treść wpisu	POSTANOWIENIEM Z DNIA 31 SIERPNIA 2023R. W SPRAWIE O USTANOWIENIE ROZDZIELNOŚCI MAJĄTKOWEJ PROWADZONEJ POD SYGN. AKT III RC 189/23, SĄD REJONOWY W RADOMIU III WYDZIAŁ RODZINNY I NIELETNICH USTANOWIŁ ZAKAZ ZBYWANIA I OBCIĄŻANIA PRZEZ MICHAŁA ŹRÓDŁOWSKIEGO I BEATĘ ŹRÓDŁOWSKĄ NIERUCHOMOŚCI W POSTACI SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU MIESZKALNEGO POŁOŻONEGO W RADOMIU PRZY UL. OSKARA KOLBERGA 20/21 OBJĘTEGO PRZEDMIOTOWĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ		

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

-ZAWIADOMIENIE O ZAJĘCIU NIERUCHOMOŚCI, 1424 SEE.711.68626762.2023.NK, 2023-02-16, NACZELNIK PIERWSZEGO URZĘDU SKARBOWEGO W RADOMIU,
 -ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU, GKM 10/23, 2023-06-20, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W RADOMIU MARCIN MADEJ,
 -POSTANOWIENIE W PRZEDMIOCIE UDZIELENIA ZABEZPIECZENIA, III RC 189/23, 2023-08-31, SĄD REJONOWY W RADOMIU III WYDZIAŁ RODZINNY I NIELETNICH.

Uwaga!!

W dziale III - Prawa, roszczenia i ograniczenia zamieszczono wzmianki dotyczące wpisu wszczęcia egzekucji, ogłoszenia upadłości oraz zakazu zbywania lub obciążania.

DZIAŁ IV - HIPOTEKA				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	1			3
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA			
Suma (słownie), waluta	23628,58 (DWADZIEŚCIA TRZY TYSIĄCE SZEŚĆSET DWADZIEŚCIA OSIEM 58/100) Zł			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	NIEOPŁACONE SKŁADKI NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE ZA OKRES 11/2019-12/2019, ODSETKI ZA ZWŁOKĘ, 50% W/W NALEŻNOŚCI, DECYZJA O OKREŚLENIU WYSOKOŚCI NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU SKŁADEK NR 310000/71/2020/RKS/7960006376/KS Z DNIA 25.11.2020R.	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH W WARSZAWIE ODDZIAŁ W RADOMIU, 00001775600291		
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	2			4
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA			
Suma (słownie), waluta	30285,37 (TRZDZIEŚCI TYSIĘCY DWIEŚCIE OSIEMDZIESIĄT PIĘĆ 37/100) Zł			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	NIEOPŁACONE SKŁADKI NA: - FUS ZA OKRES 02/2018-12/2018, - FUZ ZA OKRES 02/2018-12/2018, - FP I FGSP ZA OKRES 02/2018-12/2018, - KOSZTY EGZEKUCYJNE, - ODSETKI ZA ZWŁOKĘ LICZONE NA DZIEŃ 14.07.2022 R., - KWOTA WYNIKAJĄCA Z ART. 110'1 UOKWIH, DECYZJA NR PO 31007100014/22 O PRZENIESIENIU ODPOWIEDZIALNOŚCI ZA ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU SKŁADEK Z DNIA 18.05.2022 R.	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH W WARSZAWIE ODDZIAŁ W RADOMIU, WARSZAWA, 00001775600291		
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	3			5, 6, 7
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA			
Suma (słownie), waluta	126 002,55 (STO DWADZIEŚCIA SZEŚĆ TYSIĘCY DWA 55/100) Zł			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI Z TYTUŁU ZALEGŁYCH NALEŻNOŚCI PODATKOWYCH OBEJMUJĄCYCH: NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA NA DZIEŃ 13.02.2023 ROKU W WYSOKOŚCI 75999,88 Zł, ODSETKI Z TYTUŁU ZWŁOKI W ZAPŁACIE PODATKÓW, NALICZONE NA DZIEŃ 13.02.2023 ROKU W WYSOKOŚCI 7870 Zł, KOSZTY UPOMNIENIA NA DZIEŃ 13.02.2013 ROKU W WYSOKOŚCI 16 Zł, KOSZTY EGZEKUCYJNE NA DZIEŃ 13.02.2023 ROKU W WYSOKOŚCI 115,82 Zł ORAZ KWOTĘ 42000,85 Zł OBLICZONĄ ZGODNIE Z ART. 110'1 USTAWY O KSIEGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECZNYCH, NALEŻNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁAMI WYKONAWCZYMI	
Wierzyciel hipoteczny				
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)	Lp. 1.	NACZELNIK PIERWSZEGO URZĘDU SKARBOWEGO W RADOMIU, RADOM, 00102110000263, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA		

Podstawą wpisów w dziale - IV Hipoteka są:

- DECYZJA O OKREŚLENIU WYSOKOŚCI NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU SKŁADEK, 310000/71/2020/RKS/7960006376/KS, 2020-11-25, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH W WARSZAWIE ODDZIAŁ W RADOMIU,
- DECYZJA NR PO 31007100014/22 O PRZENIESIENIU ODPOWIEDZIALNOŚCI ZA ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU SKŁADEK, 310000/71/2022-RED-R-9482611409-AL, 2022-05-18, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH W WARSZAWIE ODDZIAŁ W RADOMIU,
- KOLEJNY TYTUŁ WYKONAWCZY, 1424-723.457677.2022, 2022-05-31, NACZELNIK PIERWSZEGO URZĘDU SKARBOWEGO W RADOMIU,
- KOLEJNY TYTUŁ WYKONAWCZY, 1424-723.771849.2022, 2022-08-25, NACZELNIK PIERWSZEGO URZĘDU SKARBOWEGO W RADOMIU,
- KOLEJNY TYTUŁ WYKONAWCZY, 1424-723.1059041.2022, 2022-11-29, NACZELNIK PIERWSZEGO URZĘDU SKARBOWEGO W RADOMIU.

Stan prawny nieruchomości gruntowej, na której posadowiony jest budynek, określono na podstawie badania księgi wieczystej nr RA1R/00120000/1 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Radomiu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych. W dniu badania KW ujawniono następujące wpisy i wzmianki:

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI				
				Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości		5		14
Działki ewidencyjne				
Lp. 1.		---		Nr podstawy wpisu
Numer działki		115/2		1, 8
Identyfikator działki		146301_1.0041.AR_41.115/2		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		0041, ŚRÓDMIEŚCIE 1		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	MAZOWIECKIE, M. RADOM, RADOM M., RADOM	
Ulica	STANISŁAWA ZBROWSKIEGO			
Sposób korzystania	B - TERENY MIESZKANIOWE			
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)		RA1R / 00137605 / 4, 0,0646 HA		
Lp. 2.		---		Nr podstawy wpisu
Numer działki		117/2		1, 12
Identyfikator działki		146301_1.0041.AR_41.117/2		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		0041, ŚRÓDMIEŚCIE 1		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	MAZOWIECKIE, M. RADOM, RADOM M., RADOM	
Sposób korzystania	B - TERENY MIESZKANIOWE			
				Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości		0,3573 HA		14
Budynki				
Lp. 1.		---		Nr podstawy wpisu
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	MAZOWIECKIE, M. RADOM, RADOM M., RADOM	1, 15, 17, 18
Identyfikator budynku	146301_1.0041.AR_41.38.1_BUD			
Identyfikator działki	Lp. 1.	146301_1.0041.AR_41.115/2		
	Lp. 2.	146301_1.0041.AR_41.117/2		
Nazwa ulicy numer porządkowy budynku		OSKARA KOLBERGA 20		
Liczba kondygnacji		11,0		
Liczba samodzielnych lokali		132		
Powierzchnia użytkowa budynku		6 653,4000 M2		
Przeznaczenie budynku		BUDYNEK MIESZKALNY		
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)		NIE		

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ				
Spis praw związanych z własnością				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer prawa	1			6
Rodzaj prawa	UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ			
Treść prawa	SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA BEZPŁATNEGO PRZEJAZDU I PRZECHODU PRZEZ DZIAŁKĘ 110/2 OBJĘTĄ TĄ KW RA1R/00110816/1, NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WIECZYSTEGO UŻYTKOWNIKA DZIAŁEK NR 39 I 38 OBJĘTYCH TĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ.			
Księga powiązana (nieruchomość obciążona)	Lp. 1.	Numer księgi wieczystej	RA1R / 00110816 / 1	
		Kolejny numer wpisu	2	
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer prawa	2			19
Rodzaj prawa	UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ			
Treść prawa	PRAWO BEZPŁATNEGO CAŁODOBOWEGO PRZEJAZDU I PRZECHODU NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA ALBO WSPÓŁWŁAŚCICIELI DZIAŁEK ZABUDOWANYCH NR NR 115/2 I 117/2 OBJĘTYCH TĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ PRZEZ DZIAŁKĘ NR 115/1 OBJĘTĄ KW NR RA1R/00102143/3, OD ULICY OSKARA KOLBERGA			
Księga powiązana (nieruchomość obciążona)	Lp. 1.	Numer księgi wieczystej	RA1R / 00102143 / 3	
		Kolejny numer wpisu	2	

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ				
Właściciele				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2	342932 / 665340	16, 153
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON)	SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "NASZ DOM", RADOM, 00048522700000			

Uwaga: W dziale II – własność, wyszczególniono wpisy dotyczące właścicieli wyodrębnionych lokali. Zgodnie z treścią księgi wieczystej nieruchomości gruntowej współwłaścicielami nieruchomości, na zasadach współwłasności w częściach ułamkowych, są:

- Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nasz Dom” w udziale 342932/665340,
- Właściciele wyodrębnionych lokali w budynku w udziale 322408/665340 - udziały łącznie.

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1			5
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ			
Treść wpisu	SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA PRAWIE BEZPŁATNEGO PRZEJAZDU I PRZECHODU PRZECZ DZIAŁKĘ 39 OBJĘTĄ TĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WIECZYSTEGO UŻYTKOWNIKA DZIAŁKI NR 110/2, OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ RA1R/00110816/1, ORAZ NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA BĄDŹ WSPÓŁWŁAŚCICIELA DZIAŁEK NR 42/1, 43/2 I 110/1 OBJĘTYCH KSIĘGĄ WIECZYSTĄ RA1R/00007007/2.			
Przedmiot wykonywania	DZIAŁKA NR 39.			
Wskazania innej nieruchomości - nieruchomość władająca	Lp. 1.	Numer księgi	RA1R / 00110816 / 1	
		Inne informacje	DZIAŁKA NR 110/2	
	Lp. 2.	Numer księgi	RA1R / 00007007 / 2	
		Inne informacje	DZIAŁKI NR 42/1, 43/2, 110/1.	
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	2			20
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ			
Treść wpisu	SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA CAŁODOBOWEGO BEZPŁATNEGO PRZEJAZDU I PRZECHODU PRZECZ DZIAŁKĘ NR 117/2 OBJĘTĄ TĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ, OD ULICY STEFANA BATOREGO NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WIECZYSTEGO UŻYTKOWNIKA DZIAŁKI NR 117/1 ZABUDOWNEJ STACJĄ TRANSFORMATOROWĄ, OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ KW NR RA1R/00140892/6			
Przedmiot wykonywania	DZIAŁKA NR 117/2			
Wskazania innej nieruchomości - nieruchomość władająca	Lp. 1.	Numer księgi	RA1R / 00140892 / 6	
		Inne informacje	DZIAŁKA NR 117/1	

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

- USTANOWIENIE SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWYCH., 9592/2007, 2007-12-11,
- OŚWIADCZENIE ZAWARTE W AKCIE NOTARIALNYM -UMOWA PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI LOKALU, 13060/2009, 2009-12-22.

DZIAŁ IV - HIPOTEKA
BRAK WPISÓW

W dziale IV – Hipoteka – wpisów brak

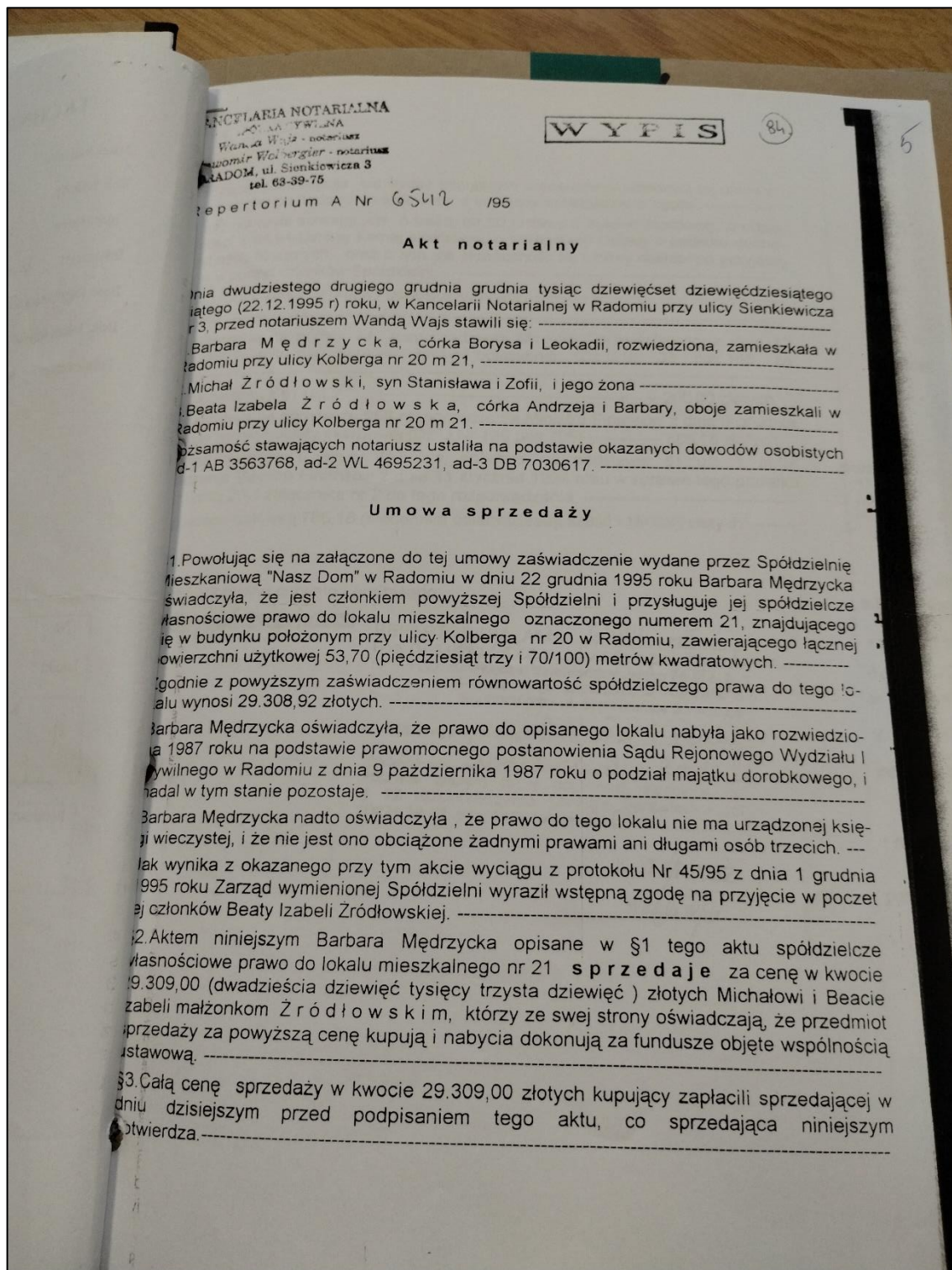
Źródło: MS- EKW

Stosownie do art. 313 ust. 2 Ustawy z dnia 28 lutego 2003r. Prawo upadłościowe (Dz. U. 2003 Nr 60 poz. 535 z późn. zm.) – cyt. *„Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi w terminie określonym w art. 51 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”.*

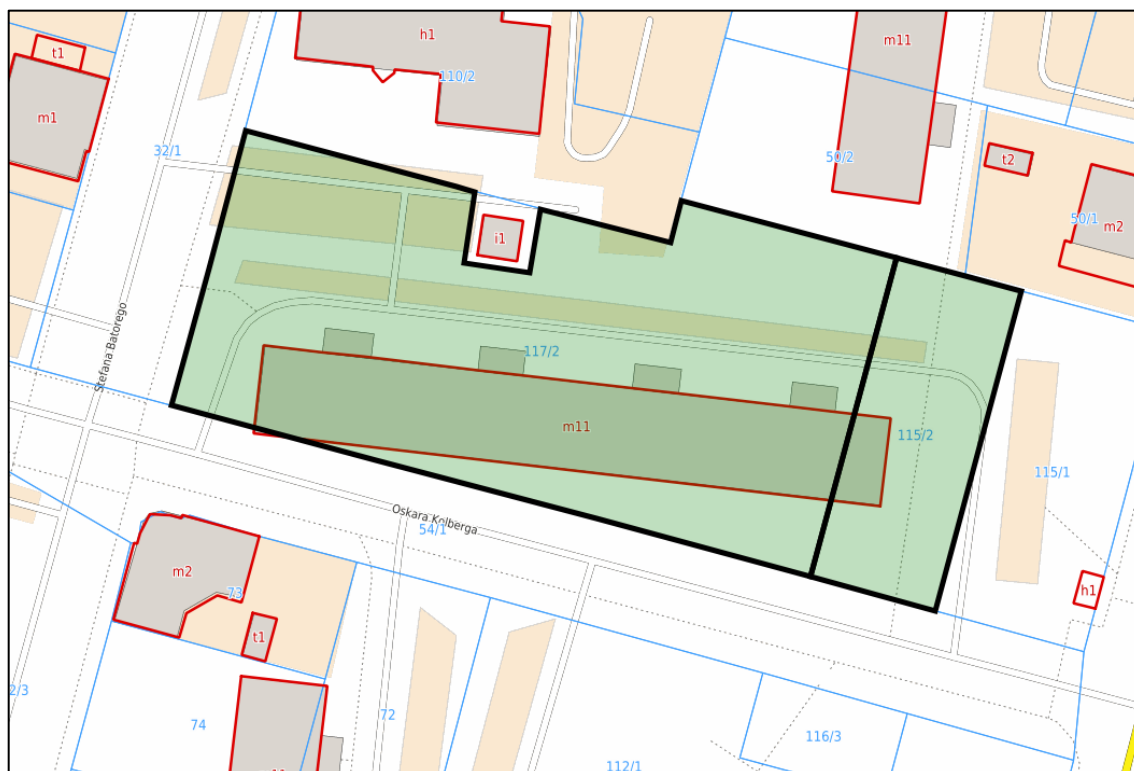
Stosownie do art. 313 ust. 3 Ustawy z dnia 28 lutego 2003r. Prawo upadłościowe (Dz. U. 2003 Nr 60 poz. 535 z późn. zm.) – cyt. *„Pozostają w mocy bez potrącania ich wartości z ceny nabycia służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy 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”.*

Nie pozostaje w mocy po sprzedaży ujawniona w dziale IV hipoteka.

Akt notarialny Rep. A 6542/95



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



Źródło: mapy.geoportal.gov.pl

Grunt

Działka 117/2

Nazwa: 146301_1.0041.AR_41.117/2,
Województwo: MAZOWIECKIE,
Działka gruntu nr ew. 117/2,
Powiat: MIASTO RADOM,
Jednostka ewidencyjna: M. RADOM,
Obręb: 0041-ŚRÓDMIEŚCIE 1,
Arkusz ewidencyjny: 146301_1.0041.41 - Ark.41 Obr. 0041-ŚRÓDMIEŚCIE 1,
JRG: G.961,
Powierzchnia ewidencyjna: 0,2927 ha,
Adres: Oskara Kolberga, Radom,
Numer Księgi Wieczystej: RA1R/00120000/1,
Sposób zagospodarowania: B – Tereny mieszkaniowe.

Działka 115/2

Nazwa: 146301_1.0041.AR_41.115/2,
Województwo: MAZOWIECKIE,
Działka gruntu nr ew. 115/2,

Powiat: MIASTO RADOM,
Jednostka ewidencyjna: M. RADOM,
Obręb: 0041-ŚRÓDMIEŚCIE 1,
Arkusz ewidencyjny: 146301_1.0041.41 - Ark.41 Obr. 0041-ŚRÓDMIEŚCIE 1,
JRG: G.961,
Powierzchnia ewidencyjna: 0,0646 ha,
Adres: Oskara Kolberga, Radom,
Numer Księgi Wieczystej: RA1R/00120000/1,
Sposób zagospodarowania: B – Tereny mieszkaniowe.

Budynek

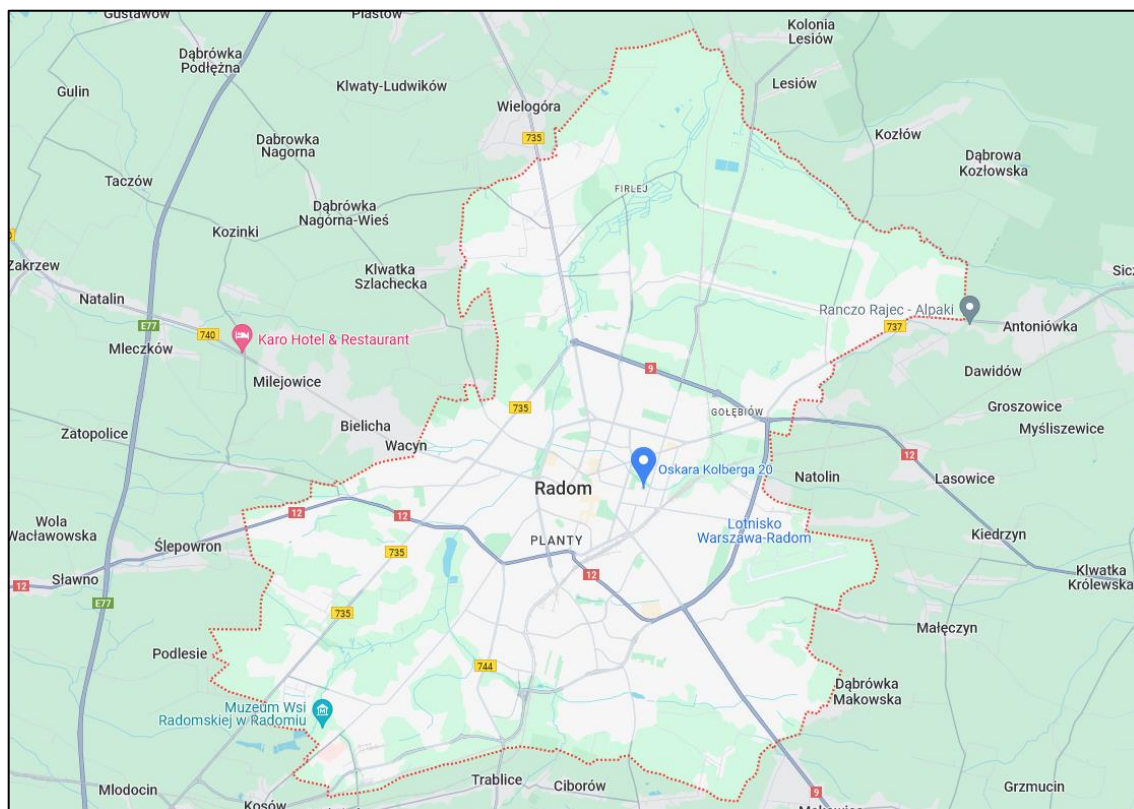
Nazwa: 38.1mt11,
Województwo: MAZOWIECKIE,
Powiat: 1463 - MIASTO RADOM,
Jednostka ewidencyjna: M. RADOM,
Obręb: 0041-ŚRÓDMIEŚCIE 1,
Arkusz ewidencyjny: 146301_1.0041.41 - Ark.41 Obr. 0041-ŚRÓDMIEŚCIE 1,
JRG: G.961,
Działki: 146301_1.0041.AR_41.117/2,
Rodzaj wg KŚT: m – budynki mieszkalne (110),
Klasa budynku: mt – budynki o trzech i więcej mieszkaniach (1122)
Status budynku: 1 – wybudowany,
Powierzchnia zabudowy: 844 m²,
Liczba kondygnacji nadziemnych: 11,
Liczba kondygnacji podziemnych: 1,
Adresy: Oskara Kolberga 20, RADOM,
Numer porządkowy: 20,
Numer Księgi Wieczystej: RA1R/00120000/1,
Materiał ścian zewnętrznych: 1 – mur,
Rok zakończenia budowy: 1978,
Identyfikator G5: 146301_1.0041.AR_41.38.1_BUD,
Liczba ujawnionych lokali w budynku: 65,
Suma powierzchni lokali wyodrębnionych: 3088,20 m².

Brak informacji odnośnie ubezpieczenia nieruchomości.

Brak informacji dotyczących wpisu do rejestru zabytków.

Nieruchomość w posiadaniu Pani Beaty Źródłowskiej i Pana Michała Źródłowskiego, wykorzystywana na cele mieszkaniowe.

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: 198 754 mieszkańców

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

Połączenia drogowe:

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

droga nr E77, 7 (Gdańsk - Kraków),

droga nr E371, 9 (Radom - Rzeszów),

droga nr 12 (Łódź - Lublin).

Tranzytowe przejazdy ułatwiają obwodnice, omijające centrum miasta.

Radom jest ważnym węzłem kolejowym, w którym krzyżują się linie Warszawa - Radom - Kraków i Radom - Dęblin oraz linia Radom - Tomaszów Mazowiecki - Łódź. Odległości do wybranych miast polskich:

Warszawa - 100 km

Łódź - 135 km

Kraków - 192 km

Wrocław - 321 km

Poznań - 358 km

Gdańsk - 442 km

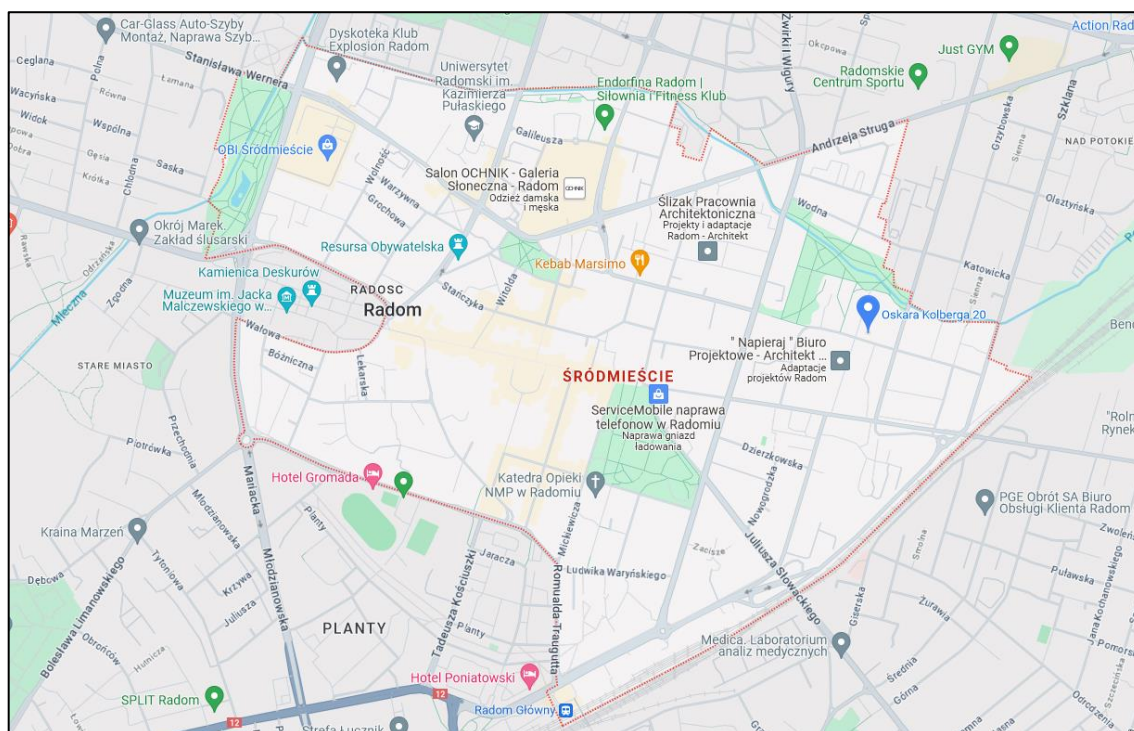
Najbliższy międzynarodowy port lotniczy:

Warszawa-Okęcie (około 100 km)

Lotniska lokalne:

Warszawa – Radom,

Radom-Piastów



Źródło: mapy Google

Śródmieście – dzielnica Radomia (znajduje się w jego ścisłym centrum). Obszar zajmowany przez dzielnicę zasadniczo odpowiada terenowi miasta z XX wieku. W tej dzielnicy znajduje się większość zabytków miasta, w tym gotycki kościół i klasztor Bernardynów (jeden z najcenniejszych zabytków Radomia) oraz ciąg XIX-wiecznej klasycystycznej i secesyjnej architektury przy ul. Żeromskiego, Moniuszki, Piłsudskiego, 25 czerwca, Malczewskiego, Sienkiewicza. W śródmieściu znajduje się także główny dworzec kolejowy miasta, który powstał podczas budowy Iwangozrodzko-Dąbrowskiej Linii Kolejowej według projektu Adolfa

Schimmelpfenniga. Ulica Żeromskiego to reprezentacyjny deptak. W latach po 2000r. poddano tam renowacji wiele kamienic oraz położono kostkę brukową.

W pobliżu przedmiotowej nieruchomości znajdują się szkoły oraz przedszkola:

- Publiczna Szkoła Podstawowa nr 33 – odległość 250 m,
- Zespół Szkół Samochodowych – odległość 450 m,
- Zespół Szkół Muzycznych – odległość 600 m,
- Przedszkole Publiczne Nr 4 – odległość 1,1 km,
- Przedszkole Niepubliczne Czas Dziecka 2 Leśniczówka – odległość 240 m.

Na terenie dzielnicy zlokalizowana są:

- Katedra Opieki NMP- odległość 1,3 km,
- Sklep spożywczy Stokrotka - odległość 450 m,
- Sklep Kaufland - odległość 850 m,
- Stacja Paliw BP - odległość 1,4 km,
- Urząd Pocztowy– odległość 270 m,
- ZUS Oddział Radom – odległość 450 m,
- Przychodnia NZOZ "Śródmieście 1" – odległość 900 m,
- Apteka - odległość 350 m,
- Urząd Miejski w Radomiu – odległość 1,1 km,
- „Galeria Słoneczna” – odległość 1,1 km,
- Dworzec PKP Radom – odległość 1,7 km.

Lokal mieszkalny do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zlokalizowany jest w budynku wielorodzinnym przy ul. Kolberga. Ulica ta jest drogą asfaltową, o małym natężeniu ruchu, z urządzonymi ciągami dla pieszych oraz oświetleniem. Odległość od ścisłego centrum Radomia wynosi ok. 1,0km. W odległości 200 m od budynku, w którym znajduje się wyceniany lokal, zlokalizowany jest przystanek autobusowy dla linii nr 1, 10, 17, N2 – Zbrowskiego /Leśniczówka.

Sąsiedztwo bezpośrednie

Od strony północnej budynku znajduje się ciąg komunikacyjny wraz z miejscami postojowymi dla samochodów oraz parterowy budynek usługowy, zaś od strony południowej pas zieleni, ciąg komunikacyjny – ul. Kolberga oraz zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Od strony wschodniej budynek sąsiaduje z miejscami postojowymi dla samochodów oraz ciągami komunikacyjnymi – ul. Zbrowskiego, zaś od strony zachodniej z ciągiem komunikacyjnym oraz miejscami postojowymi dla samochodów.

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

Opis budynku



Przedmiotowy lokal mieszkalny znajduje się w budynku wykonanym w technologii murowanej – wielkopłytovej W-70. Ławy fundamentowe żelbetonowe wylewane, ściany piwnic prefabrykowane z elementów W-70, nadziemia konstrukcyjne wewnętrzne prefabrykowane, nadziemia zewnętrzne szczytowe i podłużne osłonowe z elementów wielowarstwowych. Stropy wszystkich kondygnacji z prefabrykowanych płyt kanałowych. Dach z płyt prefabrykowanych. Schody dwubiegowe z prefabrykowanych elementów wielowymiarowych. Budynek

posiada 132 lokale mieszkalne na 11 kondygnacjach nadziemnych oraz dodatkową kondygnację stanowiącą strych, zajmujący część powierzchni dachu oraz 1 podziemną zaadoptowaną na komórki (piwnice) wykorzystywane przez lokatorów. Powierzchnia zabudowy to 8819 m². Budynek posiada 4 klatki schodowe. Drzwi wejściowe do budynku drewniane, częściowo przeszklone. W każdej klatce schodowej znajduje się winda. Posadzki na klatce schodowej z lastryko, ściany tynkowane, do połowy lamperia, pomalowane farbami emulsyjnymi i olejnymi, balustrady stalowe. Stolarka okienna z PCV. Stan budynku określono jako bardzo dobry, prace remontowe przeprowadzane są wg potrzeb. Termomodernizacja budynku w latach 2013-2014.

Budynek wyposażony jest w instalacje:

- elektryczną,
- wodociagową (zimna woda z sieci),
- kanalizacyjną,
- gazową,
- centralnego ogrzewania (miejskie),
- telekomunikacyjną.

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

Opis lokalu

Drzwi wejściowe do lokalu



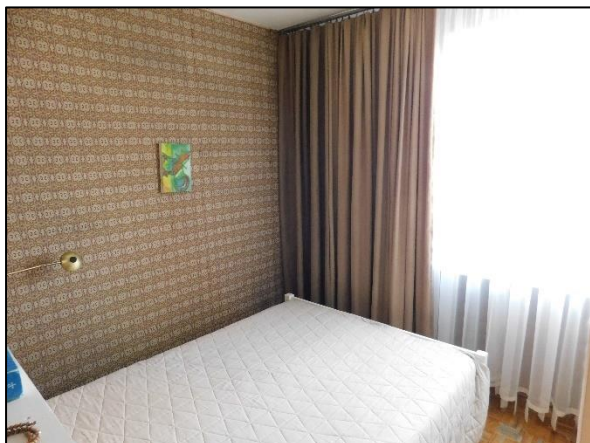
Przedpokój



Pokój 1



Pokój 2



Pokój 3



Toaleta – WC



Łazienka



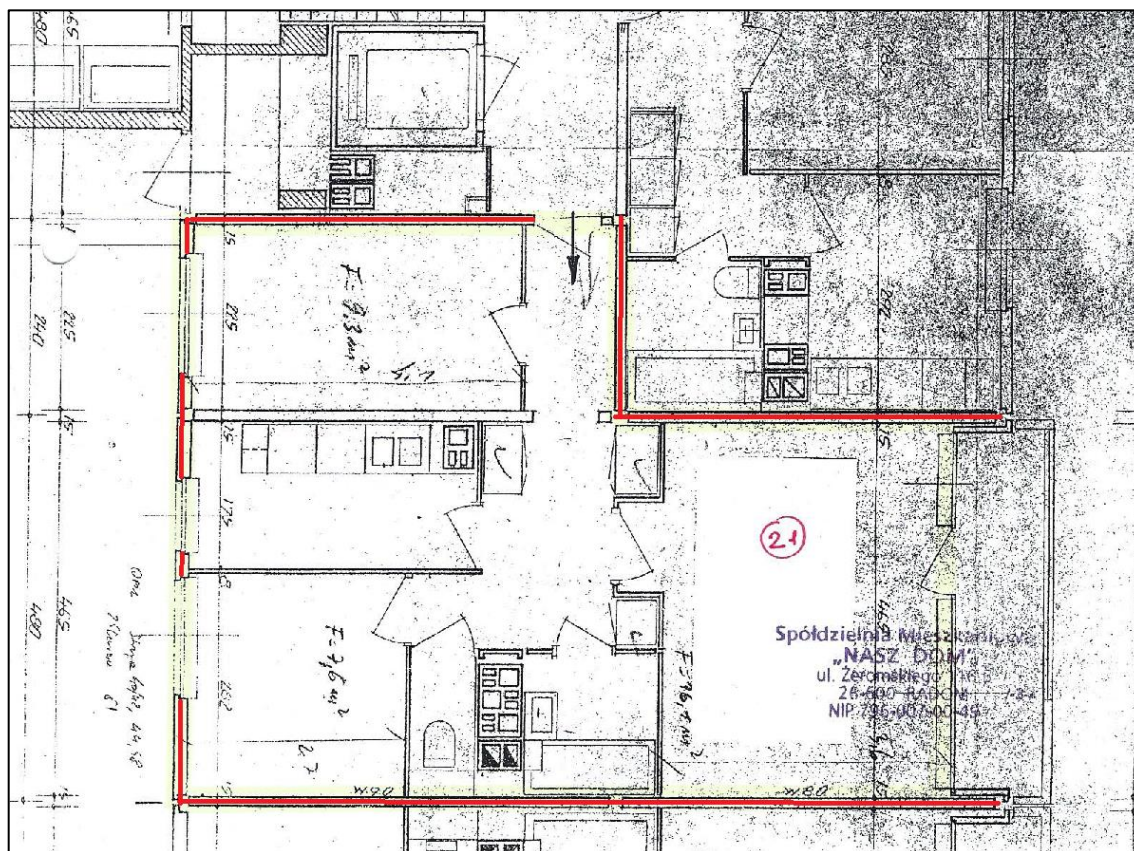
Kuchnia



Przedmiotowy lokal znajduje się na siódmej kondygnacji nadziemnej tj. na szóstym piętrze budynku wielorodzinnego. Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 53,70 m², w skład którego wchodzi: 3 pokoje, 1 kuchnia, 1 przedpokój, 1 łazienka, 1 toaleta - WC. Do lokalu przypisana jest piwnica o powierzchni 1,15 m² będąca częścią wspólną budynku, usytuowana w podziemnej kondygnacji budynku. Lokal posiada balkon. Wejście do lokalu przez klatkę schodową nr I. Drzwi wejściowe do lokalu drewniane, podwójne. W dniu oględzin tj. 26.03.2024r. obecni w lokalu: Pan Michał Źródłowski oraz biegły sądowy Piotr Stawiński. Układ funkcjonalny lokalu zapewnia jego racjonalne użytkowanie. W przedpokoju na podłodze parkiet, ściany tynkowane, pokryte tapetą. W pokojach na podłodze parkiet, ściany tynkowane, pokryte tapetą. W łazience posadzka wyłożona płytkami podłogowymi, ściany do wysokości 3/4 wyłożone płytkami ceramicznymi, dalej tynkowane, pomalowane

farbami emulsyjnymi. Armatura i biały montaż – wanna, umywalka. W toalecie – WC posadzka wyłożona płytkami ceramicznymi, ściany do wysokości 3/4 wyłożone płytkami ceramicznymi, dalej tynkowane, pomalowane farbami emulsyjnymi. Armatura i biały montaż – muszla ustępowa. W kuchni na podłodze płytki podłogowe, ściany tynkowane, pokryte tapetą, w części roboczej na ścianie płytki ceramiczne. Stolarka okienna z PCV. Drzwi wewnątrz lokalu z płyty paździerzowej na drewnianym stelażu, częściowo przeszklone. Stan lokalu oceniono jako średni.

Rzut lokalu w budynku

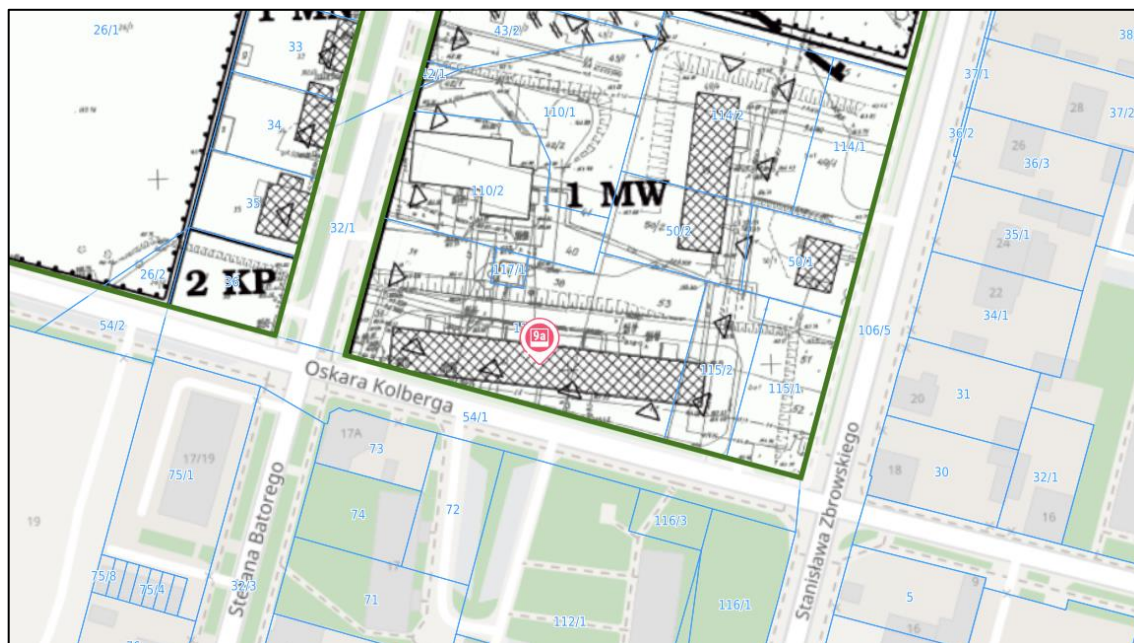


Źródło: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nasz Dom”

5.4. Opis stanu zagospodarowania.

Budynek, w którym znajduje się lokal nr 21, usytuowany jest na dwóch działkach ewidencyjnych o łącznej powierzchni 3573 m². Teren w otoczeniu budynku jest zagospodarowany – od frontu miejsca postojowe dla samochodów, na tyłach pas zieleni oraz ciąg komunikacyjny. Działka nie jest ogrodzona.

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 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku studium lub decyzji, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości. Dla terenu, na którym znajduje się budynek, w którym mieścić się przedmiotowy lokal mieszkalny uchwalono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Według Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Leśniczówka” w Radomiu (*Uchwała nr 363/2000 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 21.08.2000 r.*) przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest na terenie oznaczonym na rysunku symbolem MW – zabudowa mieszkaniowa o wysokiej intensywności.

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

7.1. Rodzaj i obszar rynku, okres badania cen.

Badaniem został objęty lokalny rynek nieruchomości lokalowych o przeznaczeniu mieszkalnym w zakresie transakcji przeprowadzanych na rynku wtórnym. Wszystkie rozpatrywane transakcje dotyczyły spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych. W trakcie przeprowadzonej analizy zbadano transakcje z obszaru miasta Radomia, obręb ewidencyjny Gołębiów i Dzierzków 1 i 2. Okres analizy cen transakcyjnych przyjęto od początku 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 z terenu miasta Radomia. Wyboru nieruchomości przyjętych bezpośrednio do wyceny, dokonano kierując szczególną uwagę na podobieństwo nieruchomości pod względem lokalizacji nieruchomości, typu budynku, w których znajdują się lokale mieszkalne oraz ich stanu technicznego. Ważnym 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 4700,00 zł za 1 m² powierzchni użytkowej (lokalne wymagające odświeżenia lub częściowego remontu) do około 7600,00 zł za 1 m² powierzchni użytkowej (lokalne dobrze utrzymane, pochodzące z budynków, w których prowadzona była prawidłowo gospodarka remontowa). Zaobserwowana rozbieżność cenowa tego typu lokali mieszkalnych, wynika również z różnorodności w zakresie położenia lokalu w budynku oraz wielkości lokalu. Średnia cena transakcyjna spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, w budynkach i lokalizacjach podobnych do wycenianego wyniosła na analizowanym terenie 5720,60 zł za 1 m². W celu dokonania analizy lokalnego rynku badano akty notarialne, a także obserwowano ruch na rynku lokalnym pod względem popytu i podaży. W biurach nieruchomości złożonych jest wiele ofert sprzedaży lokali mieszkalnych z każdego zakresu cenowego, programu użytkowego i powierzchni użytkowej. Na określonym

rynku lokalnym, w czasie jego monitorowania wyselekcjonowano 19 transakcji dotyczących spółdzielczego własnościowego prawa do lokali mieszkalnych. Źródłem danych były akty notarialne – umowy sprzedaży gromadzone w Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom” 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	05.03.2024	Szklana	33	54,63	305 000,00 zł	5 583,01 zł	3	11
2	01.02.2024	Andersa	7	43,43	330 000,00 zł	7 598,43 zł	2	11
3	02.01.2024	Struga	78	59,05	280 000,00 zł	4 741,74 zł	1	11
4	15.12.2023	Struga	78	59,05	350 000,00 zł	5 927,18 zł	6	11
5	16.11.2023	Królewska	11	45,91	310 000,00 zł	6 752,34 zł	4	11
6	18.10.2023	Struga	44	53,70	257 500,00 zł	4 795,16 zł	9	11
7	27.07.2023	Królowej Jadwigi	10	49,37	350 000,00 zł	7 089,33 zł	5	11
8	11.07.2023	Piastowska	11	49,37	250 000,00 zł	5 063,80 zł	4	11
9	19.05.2023	Zbrowskiego	29	54,11	325 000,00 zł	6 006,28 zł	4	11
10	15.03.2023	Piastowska	11	49,37	290 000,00 zł	5 874,01 zł	10	11
11	30.01.2023	Królowej Jadwigi	10	49,37	270 000,00 zł	5 468,91 zł	4	11

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

$$C_{SR} = 5900,02 \text{ zł/m}^2$$

8. PRZEDSTAWIENIE I UZASADNIENIE WYBORU PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY

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

- postanowienia obowiązujących przepisów prawnych regulujących tryb, zasady i metody wyceny nieruchomości,
- cel wyceny,
- wyniki analizy podaży i popytu na lokale mieszkalne o zbliżonych parametrach użytkowych na rynku lokalnym,
- lokalizację i rodzaj nieruchomości.

Wspomnianą *wartość rynkową*, zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami art. 151 ust. 1, stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznanie 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 wzrost cen lokali mieszkalnych, a niewielkie zmiany mieszczą się w granicach dokładności oszacowania. Sytuacja ta spowodowana jest luzowaniem restrykcji dotyczących udzielania kredytów hipotecznych, co automatycznie przekłada się na większe zainteresowanie kredytami hipotecznymi. Obserwacje takie potwierdza także analiza prasy fachowej „Analiza Rynku Nieruchomości” – wydawnictwo Instytutu Doradztwa Majątkowego, „Nieruchomości” CH. Beck, „Forum Rynku Nieruchomości” wydawnictwo WSPON. Biorąc powyższe pod uwagę do dalszego procesu wyceny przyjęto, iż ceny uzyskane przy sprzedaży są aktualne na datę wyceny.

9.2. Określenie wag cech rynkowych i ich ocena

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

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

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

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

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

Cechy rynkowe wpływające na wartość nieruchomości

Lp.	Cechy rynkowe	Ocena	Opis oceny
1	Stan techniczny lokalu i standard wykończenia	Bardzo dobry	Lokal niewymagający bieżących remontów oraz odświeżenia, wykończony w wysokim standardzie przy użyciu materiałów wysokiej jakości
		Dobry	Lokal wymagający częściowego remontu, wykończony w dobrym standardzie przy użyciu materiałów dobrej jakości
		Średni	Lokal wymagający remontu, wykończony w średnim standardzie przy użyciu tańszych materiałów
2	Polożenie w budynku	Korzystne	Piętra od pierwszego do piątego
		Niekorzystne	Pozostałe piętra
3	Powierzchnia lokalu	Bardzo dobra	Powyżej 55 m ²
		Dobra	Od 40 m ² do 55 m ²
		Przeciętna	Poniżej 40 m ²
4	Stan techniczny budynku	Bardzo dobry	Element budynku (lub rodzaj konstrukcji wykończenia, wyposażenia) jest dobrze utrzymany, konserwowany nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymaganiom normowym
		Dobry	Element budynku nie wykazuje większego zużycia. Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania szczególnie mechaniczne, dewastacje. Element wymaga konserwacji.
		Średni	Element budynku utrzymany jest zadawalająco. Celowy remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji i impregnacji.

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

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

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

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

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

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

Nieruchomość, w której znajduje się lokal o cenie minimalnej

Lokal mieszkalny zlokalizowany w Radomiu przy ul. A. Struga 78. Jest to lokal o powierzchni 59,05 m² położony jest na parterze w budynku mieszkalnym wielorodzinnym jedenastokondygnacyjnym. Lokal posiada balkon. Do lokalu przynależy piwnica. Stan techniczny oraz standard wykończenia lokalu określono jako średni.

Nieruchomość, w której znajduje się lokal o cenie maksymalnej

Lokal mieszkalny zlokalizowany w Radomiu przy ul. Gen. W. Andersa 7. Jest to lokal o powierzchni 43,43 m² położony jest na pierwszym piętrze w budynku mieszkalnym wielorodzinnym jedenastokondygnacyjnym. Lokal posiada balkon. Do lokalu przynależy piwnica. Stan techniczny oraz standard wykończenia lokalu określono jako bardzo dobry.

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

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

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

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

$$C_{\text{ŚR}} = 5900,02 \text{ zł/m}^2$$

9.6. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących

$$C_{\min} / C_{\text{ŚR}} = 4741,74 / 5900,02 = 0,8037$$

$$C_{\max} / C_{\text{ŚR}} = 7598,43 / 5900,02 = 1,2878$$

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%	0,3215	0,4000	0,5151	0,3215
2	Położenie w budynku	Niekorzystne	20%	0,1607	0,2000	0,2576	0,1607
3	Powierzchnia lokalu	Dobra	25%	0,2009	0,2500	0,3220	0,2500
4	Stan techniczny budynku	Bardzo dobry	15%	0,1206	0,1500	0,1932	0,1932
SUMA			100%	0,8037	1,0000	1,2878	0,9254

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

2. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.

9.8. Określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego

$$W_R = C_{SR} \times \sum_{i=1}^n u_i$$

$$W_R = 5900,02 \times 0,9254 = 5459,88 \text{ zł/m}^2$$

Obliczenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej 53,70m²:

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

$$W_R = 5459,88 \text{ zł} \times 53,70 \text{ m}^2 = 293\,195,41 \text{ zł}$$

Przyjęta wartość rynkowa: 293 000,00 zł

Słownie: dwieście dziewięćdziesiąt trzy tysiące złotych

9.9. Obliczenie wartości likwidacyjnej

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:

$$293\,000,00 \text{ zł} \times 25\% = 73\,250,00 \text{ zł}$$

$$293\,000,00 \text{ zł} - 73\,250,00 \text{ zł} = 219\,750,00 \text{ zł}$$

Przyjęta wartość likwidacyjna wynosi: 219 750,00 zł

Słownie: dwieście dziewięćnaście tysięcy siedemset pięćdziesiąt złotych

10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM

Oszacowana w podejściu porównawczym wartość spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego wynosi **(293 000,00 zł słownie: dwieście dziewięćdziesiąt 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 (5459,88 zł) zawiera się pomiędzy ceną minimalną, a maksymalną zaobserwowaną na badanym rynku lokalnymi i skłania się ku dolnej granicy przedziału cenowego. Do określenia wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przeanalizowano rynek miasta Radomia obręb ewidencyjny Gołębiów i Dzierzków 1 i 2. Okres analizy cen transakcyjnych przyjęto od początku 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 47 ponumerowanych stron.

12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA

13. ZAŁĄCZNIKI

13.1. Dokumentacja fotograficzna z dnia 15.03.2024r. i 26.03.2024r.

13.2. Protokół z oględzin nieruchomości 26.04.2024r.

13.3. Ubezpieczenie OC przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego.

Załącznik 13.1.

Dokumentacja fotograficzna

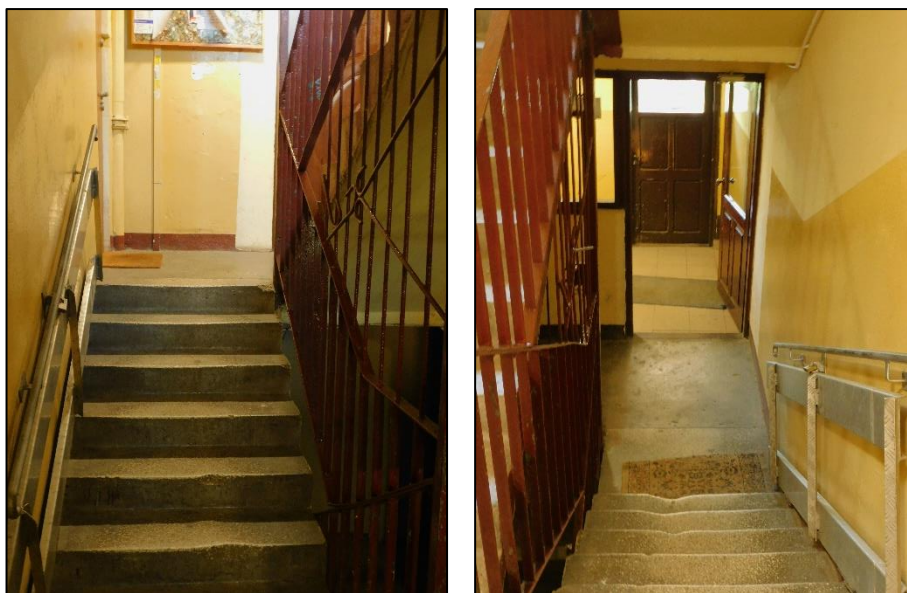
Widok budynku



Widok wejścia do budynku



Widok części wspólnych budynku



Widok wejścia do lokalu



Widok wewnątrz lokalu

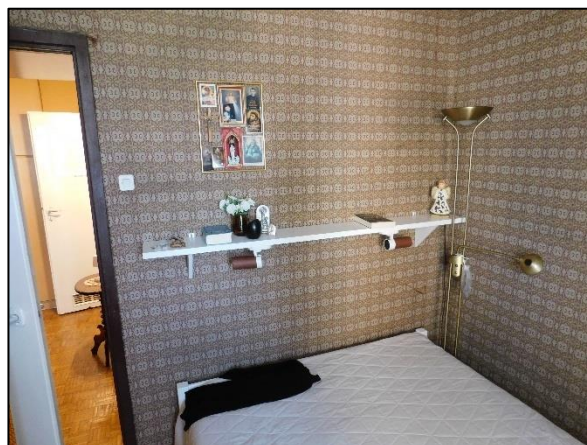
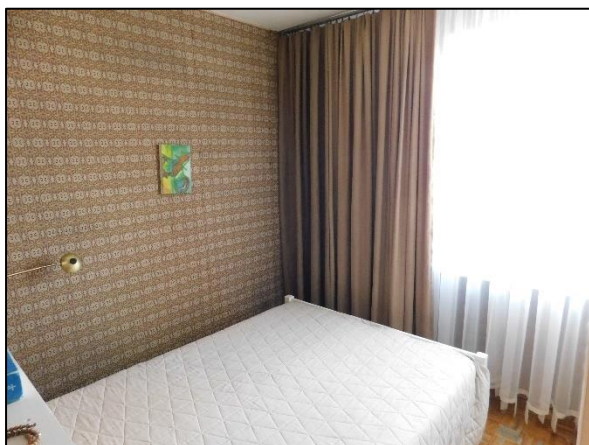
Przedpokój



Pokój 1



Pokój 2



Pokój 3



Toaleta – WC



Łazienka



Kuchnia



Widok balkonu



Załącznik 13.2.
Protokół z oględzin

Protokół z oględzin nieruchomości	
Adres nieruchomości.....	ul. Kolberga 20 m 21, 26-600 Radom
Imię i nazwisko właściciela.....	Jan Miśko i Beata Ziobkowsky
Rodzaj własności.....	spółdzielnie własnościowe prawa do lokalu mieszkalnego
Otoczenie nieruchomości	
.....	zabudowa zagospodarowana, ziemia przed przeobrażeniem, teren zielony, teren inwestycyjny, teren budowlany, teren rekreacyjny
Opis budynku	
Rodzaj budynku.....	mieszkalny wielokondygnacyjny
Liczba kondygnacji.....	11 kondygnacji + 1 podziemna
Winda.....	tak
Rok budowy.....	1978
Opis wykonanych robót, zakres prac.....	—
Wykończenie powierzchni wspólnych.....	ściany, balkony, klatki schodowe, do podziemi kamienicy
Urządzenia techniczne/instalacje	
☒ prąd, ☒ woda(.....), ☒ gaz, ☒ kanalizacja(.....),	
☒ centralne ogrzewanie, ☒ ciepła woda, ☒ TV, ☒ Internet, ☐ monitoring,	
☐ oświetlenie, ☒ domofon, ☐ instalacja odgromowa	
Powierzchnie wspólne.....	klatka schodowa, piwnice
Ocena stanu budynku ☒ bardzo dobra, ☐ dobra, ☐ średnia, ☐ zła	
Opis lokalu	
Dane techniczne lokalu.....	3 pokoje, 1 przedpokój, 1 kuchnia, 1 łazienka, 1 taras, 1 balkon, 1 garaż, 1 ogrodek
Ekspozycja mieszkania.....	—
Standard wykończenia wnętrza ☐ bardzo dobry, ☐ dobry, ☒ średni, ☐ zły	
Drzwi wejściowe.....	drewniane
Drzwi wewnętrzne.....	drewniane, metalowe, aluminiowe, plastikowe

	Kuchnia	Łazienka/WC	Pokoje	Korytarz
Podłoga	pyłek	pyłek	parkiet	parkiet
Ściany	tapeta w części obok pyłu	olej m.s. 3/4 pyłu	tapeta	tapeta
Stolarka okienne, Parapety	PCV	—	PCV	—
Wypożyczenie	kuchnia prawy	wanna umywalka WC	szafka szafka szafka	—

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

Uwagi

W opisie ogólnym obecnego stanu rzeczy, jak
stanowi: Pan Piotr Stawinski, Radca
miejscowy dla wyznaczenia ogólnego.

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?

okazuje w celu mieszkania Pan Piotr Stawinski z
żoną i dziećmi, które mieszkają na cele
mieszkalne.

26.03.2014 Piotr Stawinski

26.03.2014 Piotr Stawinski

(data i podpis osoby udostępniającej)

(data i podpis osoby sporządzającej protokół)

Biegły Sądowy przy Sądzie Okręgowym
w Radomiu
z zakresu szacowania nieruchomości oraz maszyn
i urządzeń i w sprawie związanych z nieruchomością
mgr Piotr Stawinski
ul. Koszarowa 1 lok 4 26-610 Radom
tel. 787 444 767



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 SRM0014426

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: 11/05/2023 - 10/05/2024

na sumę gwarancyjną: 250 000 EUR

słownie: dwieście pięćdziesiąt tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 1 692.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

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

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

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



Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego

POLISA NR: **SRM0014426**

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: **11/05/2023**

do dnia: **10/05/2024**

Zakres terytorialny

Rzeczpospolita Polska