

OPERAT SZACUNKOWY

lokal niemieszkalny
położony w Radomiu
przy ul. Wyścigowej 8A, lokal usługowy nr 2
dzielnica Prędocinek

podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej



Sygnatura sprawy: **RA1R/GU/117/2025**

Sygnatura akt w korespondencji: **RA1R/GUp-s/259/2025**

Rzeczoznawca majątkowy:

Piotr Stawiński nr uprawnień 7492

Biegły Sądowy przy Sądzie Okręgowym w Radomiu

Krótki opis nieruchomości	Przedmiotem wyceny jest lokal usługowy oznaczony numerem 2, położony w budynku przy ul. Wyścigowej 8A w Radomiu, dzielnica Prędocinek. Lokal znajduje się na pierwszej kondygnacji budynku. Budynek przylega do budynku wielorodzinnego. Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 57,30 m². W skład lokalu wchodzi: 1 sala sprzedaży, 2 pomieszczenia socjalne, 1 magazyn, 1 toaleta - WC. Dla nieruchomości lokalowej prowadzona jest księga wieczysta numer KW RA1R/00170454/3 przez Sąd Rejonowy w Radomiu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych. Z prawem własności przedmiotowego lokalu związany jest udział w wysokości 5730/24270 części nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Dla nieruchomości gruntowej, na której znajduje się budynek z lokalem usługowym prowadzona jest księga wieczysta numer KW RA1R/00116195/3 przez Sąd Rejonowy w Radomiu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych. <u>Nieruchomość ubezpieczona z zakresie podstawowym: od pożaru, zalania, itp.</u> <u>Brak informacji dotyczących wpisu do rejestru zabytków.</u> <u>Lokal w posiadaniu Pana Jarosława i Agnieszki Sobania, wykorzystywany na cele prowadzenia działalności gospodarczej.</u>
Cel wyceny	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa odrębnej własności do lokalu niemieszkalnego (usługowego) dla potrzeb postępowania upadłościowego Pana Jarosława Sobania, zgodnie ze zleceniem z dnia 21.10.2025r. wystawionym przez Syndyka Tomasza Szadkowskiego.
Oszacowana wartość rynkowa	<u>Wartość rynkowa prawa odrębnej własności lokalu usługowego wynosi:</u> 298 000,00 zł <i><u>Słownie: dwieście dziewięćdziesiąt osiem tysięcy złotych</u></i> Wartość likwidacyjna prawa odrębnej własności lokalu usługowego wynosi: 223 500,00 zł <i><u>Słownie: dwieście dwadzieścia trzy tysiące pięćset złotych</u></i>
Data sporządzenia operatu	04 listopada 2025 roku
Autor opracowania	Piotr Stawiński Rzecznawca 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	29
5.3. Opis stanu techniczno – użytkowego i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej	33
5.4. Opis stanu zagospodarowania.	38
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM.....	39
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU	40
7.1. Rodzaj i obszar rynku, okres badania cen.	40
7.2. Stan i stopień rozwoju rynku w odniesieniu do rodzaju nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny.....	40
8. PRZEDSTAWIENIE I UZASADNIENIE WYBORU PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY	42
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ LOKALU	43
9.1. Określenie poprawki ze względu na trend czasowy	43
9.2. Określenie wag cech rynkowych i ich ocena	43
9.3. Charakterystyka lokali porównawczych o cenie min. i cenie max.....	45
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.	46
9.5. Określenie ceny transakcyjnej średniej (C_{SR}) ze zbioru transakcji przyjętych do analizy.....	46
9.6. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących.....	46
9.7. Określenie wag każdej cechy rynkowej oraz zakresu współczynników korygujących tych cech	47
9.8. Określenie wartości rynkowej prawa odrębnej własności do lokalu usługowego	48
10. OKREŚLENIE WARTOŚCI LIKWIDACYJNEJ.....	49
11. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM	49
12. KLAUZULE I OGRANICZENIA	50
13. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA	50
14. ZAŁĄCZNIKI	50

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

1.1.1. Rodzaj wycenianej nieruchomości

Przedmiot wyceny stanowi nieruchomość lokalowa niemieszkalna – lokal usługowy.

1.1.2. Położenie – adres nieruchomości

Budynek, w którym usytuowany jest lokal usługowy nr 2, położony jest w Radomiu przy ul. Wyścigowej 8A, dzielnica Prędocinek.

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

Budynek, o którym mowa w punkcie 1.1.2, usytuowany jest na działce ewidencyjnej nr 290/39 o powierzchni 0,0416ha w obrębie ewidencyjnym 0121_GODÓW, jednostka ewidencyjna 146301_1 M. Radom, miejscowość Radom, powiat M. Radom, województwo mazowieckie.

1.1.4. Oznaczenie nieruchomości wg stanu prawnego (ksiąg wieczystych)

Dla nieruchomości lokalowej prowadzona jest księga wieczysta numer KW RA1R/00170454/3 przez Sąd Rejonowy w Radomiu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych. Dla nieruchomości gruntowej, na której usytuowany jest budynek, w którym znajduje się wyceniany lokal, prowadzona jest księga wieczysta numer KW RA1R/00116195/3 przez Sąd Rejonowy w Radomiu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

1.2. Zakres i uwarunkowania wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa odrębnej własności lokalu usługowego nr 2 wraz z udziałem w wysokości 5730/24270 części nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

2.CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa odrębnej własności do lokalu niemieszkalnego (usługowego) dla potrzeb postępowania upadłościowego Pana Jarosława Sobania, zgodnie ze zleceniem z dnia 21.10.2025r. wystawionym przez Syndyka Tomasza Szadkowskiego.

3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawy formalne

Podstawą opracowania operatu szacunkowego jest zlecenie z dnia 21.10.2025r. wystawione przez Syndyka Tomasza Szadkowskiego

3.2. Podstawy prawne

- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego ((t.j. Dz.U. 2021 poz. 555);
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. 2024 poz. 1145);
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2022 poz. 503 ze zm.);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (t.j. Dz.U. 2024 poz. 219)
- Ustawa z 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz.U. 2021 poz. 1805 ze zm.);
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003r. Prawo upadłościowe (Dz. U. 2024 poz. 794 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. 2021 poz. 1048).

3.3. Podstawy merytoryczne

- Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych:

- Nota Interpretacyjna – *„Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”*

- Literatura:

- „Szacowanie nieruchomości” J.Dydenko, 3 wydanie, Wyd. Wolters Kluwer 2015r.
- „Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu porównawczym” M.Prystupa Wyd. PFSRZM 2014r.
- „Ile jest warta nieruchomość” E.Maczyńska, M.Prystupa, K.Rygiel, Poltext Warszawa 2004r.
- „Nieruchomości – Zagadnienia Prawne”, H.Kisielowska Wydanie II zmienione, Wydawnictwo Prawnicze LEXISNEXIS, Warszawa 2004r.
- „Gospodarka Nieruchomościami” R.Cymerman, G.Jesiotr, M.Jesiotr – Politechnika Koszalińska, Koszalin 2008r.
-

3.4. Źródła danych o nieruchomości

- Badanie księgi wieczystej nr RA1R/00170454/3 (nieruchomość lokalowa) na podstawie Elektronicznych Ksiąg Wieczystych <https://ekw.ms.gov.pl/>,
- Badanie księgi wieczystej nr RA1R/00116195/3 (nieruchomość gruntowa) na podstawie Elektronicznych Ksiąg Wieczystych <https://ekw.ms.gov.pl/>,
- Informacje pozyskane od osoby udostępniającej lokal Pana Jarosława Sobania,
- Informacje o lokalnym rynku nieruchomości pozyskane w biurach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz od rzeczoznawców majątkowych działających na terenie miasta Radomia,
- Fragment mapy ewidencyjnej oraz dane z Ewidencji Gruntów i Budynków,
- Ogłędziny przedmiotowej nieruchomości w dniu 27.10.2025r. *(protokół z oględzin nieruchomości stanowi załącznik)*,
- Wizja lokalna nieruchomości szacowanej oraz nieruchomości przyjętych do porównań w procesie wyceny,
- Uchwała Nr V/64/2024 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 24 czerwca 2024r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radom,
- Informacje o cenach transakcyjnych prawa odrębnej własności do lokali niemieszkalnych uzyskane w Wydziale Geodezji w Urzędzie Miejskim w Radomiu, ul. Jana Kilińskiego 30, 26-600 Radom.

4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

1. Data sporządzenia wyceny
 - 04.11.2025r.
2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny
 - 27.10.2025r.
3. Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny
 - 27.10.2025r.
4. Data oględzin wycenianej nieruchomości
 - 27.10.2025r.

5. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY**5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości**

Stan prawny nieruchomości lokalowej określono na podstawie badania księgi wieczystej nr RA1R/00170454/3 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Radomiu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych. W dniu badania KW ujawniono następujące wpisy wzmianki:

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI				
				Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	1			1
Lokal				
				Nr podstawy wpisu
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	MAZOWIECKIE, M. RADOM, RADOM M., RADOM M.	1, 5
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu	WYŚCIGOWA	8A/2
Przeznaczenie lokalu			LOKAL NIEMIESZKALNY	
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)			SALA SPRZEDAŻY - 1, ZAPLECZE SOCJALNE - 1, MAGAZYN - 1, WC - 1	
Kondygnacja			1	
Nieruchomość, na której usytuowany jest budynek (numer księgi wieczystej)	Lp. 1.		RA1R / 116195/ 3	
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)			TAK	
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych			57,3000 M2	

UWAGA !!!

W trakcie wykonywanych czynności stwierdzono, że zaplecze socjalne opisane w dziale I-O księgi wieczystej zostało podzielone na dwa mniejsze pomieszczenia socjalne.

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Spis praw związanych z własnością				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer prawa		1		4
Rodzaj prawa		UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU		
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali		Lp. 1.	5730 / 24270	
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal	Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal		RA1R / 00116195 / 3	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.	1	1 / 1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA4
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	JAROSŁAW SOBANIA, TADEUSZ, KRYSTYNA, 68122806579			
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 MAŁŻEŃSKA4
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	AGNIESZKA SOBANIA, JULIAN, KRYSTYNA, 68081301627			

Podstawa nabycia:

- UMOWA PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI LOKALU, 1500/2020, 2020-02-05, MARZENA GIERMAKOWSKA, RADOM.

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

- Jarosław Sobania,
- Agnieszka Sobania.

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA		
Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)		
1.	REP.C. / KOMO / 153427 / 25 - 2025-09-26, 10:14:29	
1. 1	DZ. KW. / RA1R / 25354 / 25 / 1 - 2025-09-26, 12:26:21 - WYKREŚLENIE WSZCZĘCIA EGZEKUCJI	
2.	DZ. KW. / RA1R / 27648 / 25 / 1 - 2025-10-28, 12:41:00 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI	

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1		44, 45
Rodzaj wpisu	OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ		
Treść wpisu	DO LOKALU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ WSZCZĘTO POSTĘPOWANIE EGZEKUCYJNE Z WNIOSKU WIERZycIELA CEŁEM WYEGZEKWOWANIA NALEŻNOŚCI PIENIĘŻNEJ OD DŁUŻNIKA JAROSŁAWA SOBANIA W SPRAWIE KM 527/23.		
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	DO PROWADZONEJ EGZEKUCJI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZycIEL: VELOBANK SPÓŁKA AKCYJNA W WARSZAWIE W SPRAWIE KM 2692/24	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	PROKURA NISTANDARDYZOWANY FUNDUSZ WIERZYTELNOŚCI FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, WROCŁAW, 140317429	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 2.	VELOBANK SPÓŁKA AKCYJNA W WARSZAWIE, WARSZAWA, 523075467	

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

- ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU, KM 527/23, 2024-08-01, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W RADOMIU MARCIN MADEJ;
- WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU, KM 2692/24, 2024-11-28, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W RADOMIU MICHAŁ BERLIŃSKI.

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	1		3, 37
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA		
Suma (słownie), waluta	600000,00 (SZEŚĆSET TYSIĘCY) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	KREDYT UDZIELONY NA PODSTAWIE UMOWY (UMOWA NR 1, UMOWA NR 2), ODSETKI UMOWNE OD WYKORZYSTANEGO KREDYTU, ODSETKI UMOWNE LUB USTAWOWE NALEŻNE ZA OPÓŹNIENIE W SPŁACIE KREDYTU LUB ZA OPÓŹNIENIE W SPŁACIE ODSETEK, ZAPŁATA PROWIZJI I OPŁAT WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY, ZWROT KOSZTÓW USTANOWIENIA, UTRZYMANIA, ZMIANY ZABEZPIECZENIA KREDYTU, ZWROT KOSZTÓW DOCHODZENIA ROSZCZEŃ OBJĘTYCH ZABEZPIECZENIEM HIPOTECZNYM, NAPRAWIENIE SZKÓD WYNIKŁYCH Z NIEWYKONANIA LUB NIENALEŻYTEGO WYKONANIA ZOBOWIĄZAŃ WYNIKAJĄCYCH Z CZYNNOŚCI BANKOWEJ UDZIELENIA KREDYTU LUB CZYNNOŚCI ZABEZPIECZENIA SPŁATY TEGO KREDYTU, WEKSEL WYSTAWIONY PRZEZ JAROSŁAWA SOBANIA PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZĄ POD NAZWĄ FIRMA HANDLOWO USŁUGOWA JARMAS SOBANIA JAROSŁAW, REGON: 142095460, W ZWIĄZKU Z ZAWARCIEM UMOWY, WEKSEL WŁASNY IN BLANCO (WEKSEL NR 2, WEKSEL NR 3 Z DNIA 02.04.2024R.) CZYLI: ZAPŁATĘ WIERZYTELNOŚCI WEKSLOWEJ, KTÓRA POWSTANIE PO UZUPEŁNIENIU WEKSLA, ODSETKI UMOWNE LUB USTAWOWE NALEŻNE ZA OPÓŹNIENIE W ZAPŁACIE WIERZYTELNOŚCI WEKSLOWEJ LUB ZA OPÓŹNIENIE W SPŁACIE ODSETEK, - UMOWA NR S0800034/01/00, - WEKSEL WYSTAWIONY PRZEZ JAROSŁAWA SOBANIA PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZĄ POD NAZWĄ FIRMA HANDLOWO USŁUGOWA JARMAS SOBANIA JAROSŁAW, REGON: 142095460, W ZWIĄZKU Z ZAWARCIEM UMOWY, - ROSZCZENIE WEKSLOWE KTÓRE POWSTANIE PO UZUPEŁNIENIU WEKSLA WŁASNEGO IN BLANCO Z DNIA 02-04-2024R WYSTAWIONY NA RZECZ SANTANDER BANK POLSKA S.A. PRZEZ JAROSŁAWA SOBANIĘ W ZWIĄZKU Z UMOWĄ O KREDYT BIZNES EKSPRES HIPOTEKA NR S0800034/01/00 Z DNIA 18-04-2019R WRAZ Z POROZUMIENIEM NR 1 Z DNIA 02-04-2024R DO UMOWY O KREDYT BIZNES EKSPRES HIPOTEKA NR S0800034/01/00 Z DNIA 18-04-2019R DOTYCZĄCYM DOBROWOLNEJ SPŁATY WYMAGALNYCH NALEŻNOŚCI. - WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCE Z UMOWY O KREDYT BIZNES EKSPRES NR BE126217 Z DNIA 30-03-2020R WRAZ Z POROZUMIENIEM NR 1 Z DNIA 02-04-2024R DO UMOWY O KREDYT BIZNES EKSPRES NR BE126217 Z DNIA 30-03-2020R DOTYCZĄCYM DOBROWOLNEJ SPŁATY WYMAGALNYCH NALEŻNOŚCI. - ROSZCZENIE WEKSLOWE KTÓRE POWSTANIE PO UZUPEŁNIENIU WEKSLA WŁASNEGO IN BLANCO Z DNIA 02-04-2024R WYSTAWIONY NA RZECZ SANTANDER BANK POLSKA S.A. PRZEZ JAROSŁAWA SOBANIĘ W ZWIĄZKU Z UMOWĄ O BIZNES EKSPRES NR BE126217 Z DNIA 30-03-2020R WRAZ Z POROZUMIENIEM NR 1 Z DNIA 02-04-2024R

		DO UMOWY BIZNES EKSPRES NR BE126217 Z DNIA 30-03-2020R DOTYCZĄCYM DOBROWOLNEJ SPŁATY WYMAGALNYCH NALEŻNOŚCI.		
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	RA1R / 00140881 / 6 Otwórz w EKW	
		Nr hipoteki	3	
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	ZMIENIONO POLE NR 4.4.1.8B,C		
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	SANTANDER BANK POLSKA SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 930041341, 0000008723		
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		2		6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta		50181,09 (PIĘĆDZIESIĄT TYSIĘCY STO OSIEMDZIESIĄT JEDEN 09/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1 ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI W ŁĄCZNEJ KWOCIE 50181,09 ZŁ Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA: - FUS ZA OKRES 06/2022-08/2022, - FUZ ZA OKRES 05/2022-08/2022, - FP,FS I FGŚP ZA OKRES 06/2022-08/2022 - KOSZTY UPOMNIEŃ, - KOSZTY EGZEKUCYJNE, - ODSETKI ZA ZWŁOKĘ LICZONE OD NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ NA DZIEŃ SPRZĄDZENIA WNIOSKU O WPIS HIPOTEKI TJ. 01.02.2023 ROKU ORAZ POŁOWA WYSOKOŚCI WIERZYTELNOŚCI WRAZ Z ODSETKAMI BIEŻĄCYMI STWIERDZONYMI W TYTUŁACH WYKONAWCZYCH, ZGODNIE Z ART. 110(1)UKWH., NALEŻNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁAMI WYKONAWCZYMI		
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU, 00001775600291		
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		3		15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta		67953,96 (SZEŚĆDZIESIĄT SIEDEM TYSIĘCY DZIEWIĘĆSET PIĘĆDZIESIĄT TRZY 96/100) ZŁ		

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)		Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA Z TYTUŁU SKŁADEK: - FUS ZA OKRES 12/2022-03/2023; - FUZ ZA OKRES 12/2022-03/2023; - FP, FS I FGŚP ZA OKRES 12/2022-03/2023; - KOSZTY UPOMNIENI; - KOSZTY EGZEKUCYJNE; - ODSETKI ZA ZWŁOKĘ; - 50% NALEŻNOŚCI TYPU NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA, ODSETKI BIEŻĄCE (NALICZONE), KOSZTY UPOMNIENIA, KOSZTY EGZEKUCYJNE., TYTUŁY WYKONAWCZE.
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU, WARSZAWA, 00001775600291	
Lp. 4.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		4		27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta		166176,36 (STO SZEŚĆDZIESIĄT SZEŚĆ TYSIĘCY STO SIEDZIEDZIESIĄT SZEŚĆ 36/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)		Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI Z TYTUŁU SKŁADEK NA - FUS, FUZ, FP, FS I FGŚP ZA OKRES 04/2023-10/2023 - KOSZTY UPOMNIENI, KOSZTY EGZEKUCYJNE, ODSETKI ZA ZWŁOKĘ ORAZ 50% W/W NALEŻNOŚCI., NALEŻNOŚĆ OBJĘTA KOLEJNYMI TYTUŁAMI WYKONAWCZYMI
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU, WARSZAWA, 00001775600291	
Lp. 5.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		5		38, 39, 40, 41, 42, 43
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta		83102,97 (OSIEMDZIESIĄT TRZY TYSIĄCE STO DWA 97/100) ZŁ		
Udział (numer udziału w prawie)		Lp. 1.	1	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)		Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE SPŁATY NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ Z TYTUŁU SKŁADEK NA: -FUS ZA OKRES 11/2023-01/2024 W KWOCIE 39911,29 ZŁ; - FUZ ZA OKRES 11/2023-01/2024 W KWOCIE 9844,10 ZŁ; - FP, FS I FGŚP ZA OKRES 11/2023-01/2024 W KWOCIE 2160,03 ZŁ; - KOSZTY UPOMNIENI W ŁĄCZNEJ KWOCIE 96,00 ZŁ; - KOSZTY EGZEKUCYJNE W ŁĄCZNEJ KWOCIE 616,26 ZŁ; - ODSETKI ZA ZŁOKĘ LICZONE OD NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ NA DZIEŃ SPORZĄDZENIA WNIOSKU O WPIS HIPOTEKI TJ. 05-06-2024R W ŁĄCZNEJ KWOCIE 2774,30 ZŁ - NA PODSTAWIE ART. 110(1) USTAWY O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECIE 50% NALEŻNOŚCI TYPU

			NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA, ODSETKI BIEŻĄCE (NALICZONE) KOSZTY EGZEKUCYJNE, KOSZTY UPOMNIENIA W KWOCIE 27700,99 ZŁ., NALEŻNOŚĆ OBJĘTA KOLEJNYMI TYTUŁAMI WYKONAWCZYMI	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.		ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU, WARSZAWA, 00001775600291	
Lp. 6.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		6		46, 47, 48, 49, 50
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta		80690,73 (OSIEMDZIESIĄT TYSIĘCY SZEŚĆSET DZIEWIĘDZIESIĄT 73/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI Z TYTUŁU SKŁADEK NA : - FUS ZA OKRES 02/2024-05/2024 W KWOCIE 37793,55 ZŁ - FUZ ZA OKRES 03/2024-05/2024 W KWOCIE 9359,11 ZŁ - FP, FS I FGŚP ZA OKRES 04/2024-05/2024 W KWOCIE 1450,70 ZŁ - KOSZTY UPOMNIENI W ŁĄCZNEJ KWOCIE 48,00 ZŁ - KOSZTY EGZEKUCYJNE W ŁĄCZNEJ KWOCIE 310,56 ZŁ - ODSETKI ZA ZWŁOKĘ LICZONE OD NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ NA DZIEŃ SPORZĄDZENIA WNIOSKU O WPIS HIPOTEKI TJ. 24.01.2025 R W ŁĄCZNEJ KWOCIE 4831,90 ZŁ - NA PODSTAWIE ART. 110 (1) USTAWY O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECE 50 % NALEŻNOŚCI TYPU NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA, ODSETKI BIEŻĄCE (NALICZONE), KOSZTY UPOMNIENIA, KOSZTY EGZEKUCYJNE W KWOCIE 26.896,91ZŁ, DALsze TYTUŁY WYKONAWCZE	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.		ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU, WARSZAWA, 00001775600291	

Podstawą wpisu w dziale - IV Hipoteka są:

- UMOWA SPRZEDAŻY, USTANOWIENIE HIPOTEKI ORAZ USTANOWIENIE ROSZCZENIA O PRZENIESIENIE HIPOTEKI, 2380/2019, 2019-04-24, KRZYSZTOF GRABOWSKI, RADOM;
- KOLEJNY TYTUŁ WYKONAWCZY, TW1310022003286, 2022-08-10, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU;
- KOLEJNY TYTUŁ WYKONAWCZY, TW1310022003287, 2022-08-10, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU;
- KOLEJNY TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4310022008076, 2022-08-10, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU;
- KOLEJNY TYTUŁ WYKONAWCZY, TW1310022004642, 2022-11-23, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU;

-KOLEJNY TYTUŁ WYKONAWCZY, TW1310022004643, 2022-11-23, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU;

-KOLEJNY TYTUŁ WYKONAWCZY, TW1310022004644, 2022-11-23, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU;

-KOLEJNY TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4310022011599, 2022-11-23, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU;

-KOLEJNY TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4310022011600, 2022-11-23, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU;

-KOLEJNY TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4310022011601, 2022-11-23, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU;

-KOLEJNY TYTUŁ WYKONAWCZY, TW1310023001699T1, 2023-04-17, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU;

-KOLEJNY TYTUŁ WYKONAWCZY, TW1310023001700T1, 2023-04-17, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU;

-KOLEJNY TYTUŁ WYKONAWCZY, TW1310023001701T1, 2023-04-17, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU;

-KOLEJNY TYTUŁ WYKONAWCZY, TW1310023001717T1, 2023-04-17, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU;

-KOLEJNY TYTUŁ WYKONAWCZY, TW1310023001718T1, 2023-04-17, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU;

-KOLEJNY TYTUŁ WYKONAWCZY, TW1310023001719T1, 2023-04-17, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU;

-KOLEJNY TYTUŁ WYKONAWCZY, TW1310023001720T1, 2023-04-17, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU;

-KOLEJNY TYTUŁ WYKONAWCZY, TW1310023001721T1, 2023-04-17, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU;

-KOLEJNY TYTUŁ WYKONAWCZY, TW1310023001722T1, 2023-04-17, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU;

-KOLEJNY TYTUŁ WYKONAWCZY, TW1310023003088T1, 2023-07-05, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU;

-KOLEJNY TYTUŁ WYKONAWCZY, TW1310023003089T1, 2023-07-05, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU;

-KOLEJNY TYTUŁ WYKONAWCZY, TW1310023003090T1, 2023-07-05, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU;

-KOLEJNY TYTUŁ WYKONAWCZY, TW1310024000232T1, 2024-01-17, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU;

-KOLEJNY TYTUŁ WYKONAWCZY, TW1310024000883T1, 2024-02-21, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU;

-KOLEJNY TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4310023010632T1, 2023-09-18, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU;

-KOLEJNY TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4310023010633T1, 2023-09-18, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU;

- KOLEJNY TYTUŁ WYKONAWCZY, TW1310024000884T1, 2024-02-21, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU;
- KOLEJNY TYTUŁ WYKONAWCZY, TW1310024000885T1, 2024-02-21, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU;
- KOLEJNY TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4310023010634T1, 2023-09-18, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU;
- KOLEJNY TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4310024000566T1, 2024-01-17, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU;
- KOLEJNY TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4310024000567T1, 2024-01-17, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU;
- KOLEJNY TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4310024000568T1, 2024-01-17, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU;
- UMOWA O ZMIANĘ TREŚCI HIPOTEKI, OŚWIADCZENIE BANKU, OŚWIADCZENIE USTANAWIAJĄCEGO HIPOTEKĘ, 2024-04-02, SANTANDER BANK POLSKA SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE, JAROSŁAW SOBANIA, AGNIESZKA SOBANIA;
- KOLEJNY TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4310024005242T1, 2024-06-05, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ ZUS W RADOMIU;
- KOLEJNY TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4310024005243T1, 2024-06-05, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ ZUS W RADOMIU;
- KOLEJNY TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4310024005244T1, 2024-06-05, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ ZUS W RADOMIU;
- KOLEJNY TYTUŁ WYKONAWCZY, TW1310024001694T1, 2024-06-05, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ ZUS W RADOMIU;
- KOLEJNY TYTUŁ WYKONAWCZY, TW1310024001695T1, 2024-06-05, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ ZUS W RADOMIU;
- KOLEJNY TYTUŁ WYKONAWCZY, TW1310024001696T1, 2024-06-05, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ ZUS W RADOMIU;
- DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY, TW 4310024006428T1, 2025-01-24, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU;
- DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY, TW 4310024006429T1, 2025-01-24, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU;
- DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY, TW 4310024008284T1, 2025-01-24, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU;
- DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY, TW 4310024008285T1, 2025-01-24, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU;
- DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY, TW 4310024008286T1, 2025-01-24, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU.

Źródło: MS- EKW

Stan prawny nieruchomości gruntowej, na której posadowiony jest budynek, określono na podstawie badania księgi wieczystej nr RA1R/00116195/3 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Radomiu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych. W dniu badania KW ujawniono następujące wpisy i wzmianki:

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

	Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	1
	1

Działki ewidencyjne				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki		290/39 Spróbuj pokazać na mapie		1, 4
Obręb ewidencyjny (numer)		XII/1		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, miejscowość)	Lp. 1.	1	MAZOWIECKIE, M. RADOM, RADOM	
Ulica		WYSCIGOWA 8		
Sposób korzystania		BI - INNE TERENY ZABUDOWANE		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)		RA1R / 00031187 / 4, 0,0416 HA Otwórz w EKW		

	Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	0,0416 HA
	1

Budynki				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, miejscowość)	Lp. 1.	1	MAZOWIECKIE, M. RADOM, RADOM	1
Nazwa ulicy numer porządkowy budynku		WYŚCIGOWA 8 A Pokaż adres		
Liczba kondygnacji		1,0		
Liczba samodzielnych lokali		3		
Powierzchnia użytkowa budynku		242,7000 M2		
Przeznaczenie budynku		BUDYNEK HANDLOWO-USŁUGOWY		
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)		TAK		

Przyłączenie - numer księgi wieczystej, z której odłączono budynek	Lp. 1.	RA1R / 00031187 / 4 Otwórz w EKW	
	Lp. 2.	UŻYTEK. 2	RA1R / 00170454 / 3 8

Uwaga: Informacje wyodrębnionych lokalach ograniczono do lokalu wycenianego.

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ			
Prawo użytkowania wieczystego			
			Nr podstawy wpisu
Okres użytkowania	2082-12-01		3
Sposób korzystania	DZIAŁKA W UŻYTKOWANIU WIECZYSTYM DO DNIA 2082-12-01		

W dziale I-SP Spis spraw związanych z własnością – wpis dotyczący użytkowania wieczystego gruntu do dnia 01.12.2082r.

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ			
Właściciele			
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1 1 / 1	---2
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (Nazwa, siedziba)	GMINA MIASTA RADOMIA, -		

Właściciele wyodrębnionych lokali			
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer udziału w prawie	1		5
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	5740/24270		
Wyodrębniony lokal	Numer księgi	RA1R / 00116197 / 7	

	Numer lokalu	1	
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Numer udziału w prawie	2		7
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ		
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	5730/24270		
Wyodrębniony lokal	Numer księgi	RA1R / 00170454 / 3	
	Numer lokalu	UŻYTK. 2	

Użytkownicy wieczystości

		Nr podstawy wpisu
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	3

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1 12800 /24270	---3, 5, 7
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba)	SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA " USTRONIE"; RADOM		

Uwaga: W dziale II – własność, wyszczególniono wpisy dotyczące właścicieli wyodrębnionego lokalu wycenianego.

Zgodnie z treścią księgi wieczystej nieruchomości gruntowej właścicielami nieruchomości jest:

-GMINA MIASTA RADOMIA – 1/1,

Właściciele wyodrębnionych lokali:

-1 – 5740/24270

-2 – 5730/24270

Użytkownicy wieczystości:

– SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „USTRONIE”: RADOM 12800/24270.

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1	6
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE	
Treść wpisu	NIEODŁATNIE I NA CZAS NIEOKREŚLONY NA RZECZ WODOCIĄGÓW MIEJSKICH W RADOMIU SP.Z.O.O. Z/S W RADOMIU - PRAWO UŻYTKOWANIA NA UDZIALE PRZYSŁUGUJĄCYM SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "USTRONIE" W RADOMIU WYNOSZĄCYM 18530/24270 CZĘŚCI W UŻYTKOWANIU WIECZYSTYM DZIAŁKI NR 290/39 O OBSZARZE 416 M.KW. WRAZ Z BUDYNKIEM Z WYŁĄCZENIEM PRAWA POBIERANIA POŻYTKÓW.	

W dziale III – Prawa, roszczenia i ograniczenia – podstawą wpisu jest:
 -UMOWA USTANOWIENIA SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU ORAZ UŻYTKOWAŃ,
 3194/13, 2013-04-12, MARZENA GIERMAKOWSKA, PIŁSUDSKIEGO 13, RADOM.

DZIAŁ IV - HIPOTEKA**BRAK WPISÓW**

W dziale IV – Hipoteka – brak wpisów:

Źródło: MS- EKW

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

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

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

Akt notarialny Rep A Nr 1500/2020

KANCELARIA NOTARIALNA
Marzena Giermakowska
NOTARIUSZ
26-600 Radom, ul. Piłsudskiego nr 13
NIP 9481585940 tel. 48 363 85 95

WYPIS

REPERTORIUM A Nr 1500/2020

AKT NOTARIALNY

Dnia piątego lutego dwa tysiące dwudziestego roku (05.02.2020 r.) przed Marzeną Giermakowską, Notariuszem w Radomiu, w jej Kancelarii Notarialnej przy ulicy Piłsudskiego nr 13, stawili się:-----

- 1) **KATARZYNA MARTA RYCHLICKA - JURCZAK**, zamieszkała według oświadczenia: Gulinek nr 40A, poczta 26-652 Zakrzew, PESEL 79072205062, obywatelka polska, urodzona w Polsce, podająca adres do korespondencji: 26-600 Radom, ulica Wyścigowa nr 19, legitymująca się dowodem osobistym CFS 005431, ważnym do dnia 14 września 2027 roku, działająca w imieniu i na rzecz **Spółdzielni Mieszkaniowej „USTRONIE”** z siedzibą w Radomiu, z adresem przy ulicy Wyścigowej nr 19, poczta 26-600 Radom (REGON 000780370, NIP 7960007453), wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod Numerem KRS 0000169864 (zwanej dalej także „**Spółdzielnią**”), na podstawie załączonego do aktu notarialnego sporządzonego dnia 07 września 2011 roku przez Notariusza dokonującą niniejszej czynności, za Numerem Repertorium A 7173/2011, pełnomocnictwa sporządzonego dnia 17 maja 2011 roku przez Zofię Jaśkiewicz, Notariusz w Radomiu, Repertorium A Numer 4837/2011 oraz załączonej informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców Numer KRS 0000169864 z dnia 04 lutego 2020 roku, która pobrana w trybie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym posiada moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację, nie wymaga podpisu i pieczęci,-----
- 2) **JAROSŁAW SOBANIA**, syn Tadeusza i Krystyny, PESEL 68122806579, zamieszkały: 26-600 Radom, ulica Jana Pawła II nr 2 m. 49, legitymujący się dowodem osobistym AWI 869832, ważnym do dnia 19 kwietnia 2023 roku,-----
- 3) jego żona, **AGNIESZKA SOBANIA**, córka Juliana i Krystyny, PESEL 68081301627, zamieszkała według oświadczenia: 26-600 Radom, ulica Jana Pawła II nr 2 m. 49, legitymująca się dowodem osobistym CHC 069330, ważnym do dnia 09 kwietnia 2028 roku,--- (zwani dalej oboje także „**Nabywcami**”). -----

Tożsamość stawających notariusz ustaliła na podstawie okazanych wyżej powołanych dowodów osobistych, a stany cywilne stawających: ad 2) i ad 3) – na podstawie ich oświadczeń.

UMOWA PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI LOKALU

§1.1. Katarzyna Marta Rychlicka - Jurczak działając w imieniu i na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „USTRONIE” z siedzibą w Radomiu oświadcza, że:-----

- 1) Spółdzielnia jest współużytkowniczką wieczystą do 18530/24270 (osiemnaście tysięcy pięćset trzydzieści przez dwadzieścia cztery tysiące dwieście siedemdziesiąt) części nieruchomości położonej w Radomiu, obręb: XII/1, przy ulicy Wyścigowej nr 8 (osiem), województwo mazowieckie, oznaczonej na mapie jako działka nr 290/39 (dwieście dziewięćdziesiąt przez trzydzieści dziewięć) o obszarze 0,0416 ha (czterysta szesnaście metrów kwadratowych), oddanej w użytkowanie wieczyste do dnia 01 grudnia 2082 roku (pierwszego grudnia dwa tysiące osiemdziesiątego drugiego roku), dla której Sąd Rejonowy w Radomiu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą **Kw. Nr RA1R/00116195/3** (R A jeden R przez zero zero sto szesnaście tysięcy sto dziewięćdziesiąt pięć przez trzy),-----
- 2) w dziale III powyższej księgi wieczystej wpisane jest nieodpłatnie i na czas nieokreślony na rzecz Wodociągów Miejskich w Radomiu Sp. z o.o. z siedzibą w Radomiu - prawo użytkowania na udziale przysługującym Spółdzielni Mieszkaniowej „USTRONIE” w Radomiu, wynoszącym 18530/24270 części w użytkowaniu wieczystym działki nr 290/39 o obszarze 416 m.kw. wraz z budynkiem z wyłączeniem prawa pobierania pożytków,---
- 3) dział IV tej księgi wieczystej wpisów nie zawiera,-----
- 4) nieruchomość ta zabudowana jest muremowanym budynkiem handlowo – usługowym, jednokondygnacyjnym, o powierzchni użytkowej 242,70 m² (dwieście czterdzieści dwa i siedemdziesiąt setnych metra kwadratowego), z adresem: Radom, ulica Wyścigowa nr 8A (osiem A), wpisanym w dziale I-O powyższej księgi wieczystej, w skład którego wchodzi trzy lokale użytkowe: lokal nr 1 (jeden) o powierzchni użytkowej 57,40 m² (pięćdziesiąt siedem i czterdzieści setnych metra kwadratowego), który został już wyodrębniony z księgi wieczystej oraz nie wyodrębnione: lokal nr 2 (dwa) o powierzchni użytkowej 57,30 m² (pięćdziesiąt siedem i trzydzieści setnych metra kwadratowego) i lokal nr 3 o powierzchni użytkowej 128,00 m² (sto dwadzieścia osiem metrów kwadratowych),-----
- 5) poza wyżej wymienionym prawem użytkowania, przypadający Spółdzielni udział w prawie użytkowania wieczystego działki nr 290/39 i we własności

znajdujące
obciążone
ogranicze
6) działka n
publiczne
7) Spółdziel
8) Jarosław
zasadzie
własność
9) Nabywc
ust. 1 us
(tekst je
10) Zarząd
przedm
nieruch
i uchw
miesz
11) spełni
miesz
jest o
12) w mc
Uchw
wiece
jest l
13) praw
uległ
na p
użytk
w p
916
14) dan
akt
ksi
15) ud
w
prze
Wie
jede
prze
Jar
Agr
wsp

azanych wyżej
ad 2) i ad 3) –

LOKALU

ymieniu i na
w Radomiu

18530/24270

cztery tysiące

domiu, obręb:

mazowieckie,

iewięćdziesiąt

ta szesnaście

do dnia 01

emdziesiątego

Wydział Ksiąg

16195/3 (R A

iat pięć przez

nie i na czas

Sp. z o.o.

ysługującym

wynoszącym

9 o obszarze

ożytków,---

handlowo –

242,70 m²

adratowego),

ym w dziale

trzy lokale

(pięćdziesiąt

został już

nr 2 (dwa)

ości setnych

8,00 m² (sto

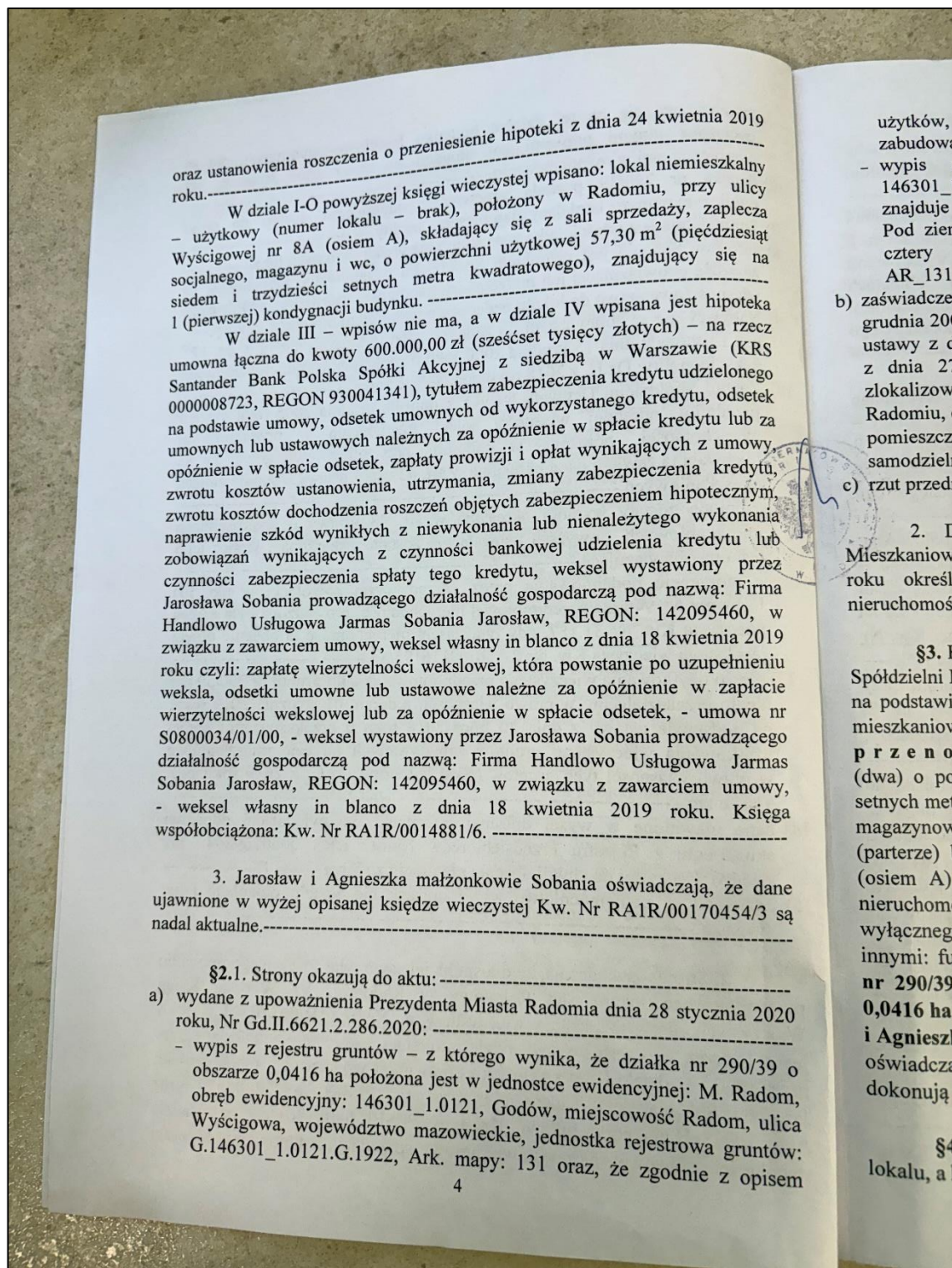
Spółdzielni

e własności

znajdującego się na tej działce budynku handlowo-usługowego, nie są obciążone innymi prawami ani długami na rzecz osób trzecich, ani ograniczeniami w rozporządzaniu,-----

- 6) działka nr 290/39 posiada zapewniany odpowiedni dostęp do drogi publicznej poprzez istniejący ciąg pieszo – jezdny,-----
- 7) Spółdzielnia jest właścicielką wszystkich nie wyodrębnionych lokali,-----
- 8) Jarosław Sobania jest członkiem Spółdzielni i Nabywcom przysługuje, na zasadzie obowiązującej ich małżeńskiej wspólności ustawowej, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu będącego przedmiotem niniejszej umowy,----
- 9) Nabywcy nie są zobowiązani do żadnych spłat, o których mowa w art. 17¹⁴ ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz.U. z 2018 roku poz. 845 ze zmian.),-----
- 10) Zarząd Spółdzielni Uchwałą Nr 946 z dnia 08 grudnia 2005 roku określił przedmiot odrębnej własności lokali użytkowych w przedmiotowej nieruchomości położonej w Radomiu, przy ulicy Wyścigowej nr 8a i uchwała ta zawiera dane określone w art. 42 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,-----
- 11) spełnione zostały wymogi określone w art. 43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, powyższa uchwała nie została zaskarżona i wobec tego jest ona obowiązująca,-----
- 12) w momencie podejmowania przez Zarząd wyżej powołanej w pkt 10) Uchwały Nr 946 dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona była księga wieczysta Kw. Nr 31.187, gdy tymczasem nieruchomość ta obecnie objęta jest księgą wieczystą Kw. Nr RA1R/00116195/3,-----
- 13) prawo użytkowania wieczystego przedmiotowej działki gruntu nr 290/39 nie uległo przekształceniu w prawo własności, z dniem 01 stycznia 2019 roku, na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (tekst jednolity: Dz.U. z 2019 roku poz. 916 ze zm.),-----
- 14) dane ujawnione w wyżej opisanej informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców Numer KRS 0000169864 oraz księdze wieczystej do chwili obecnej nie uległy zmianie,-----
- 15) udzielone jej pełnomocnictwo wyżej opisane nie zostało odwołane i nie wygasło,-----

2. Strony oświadczają, że dla spółdzielczego własnościowego prawa do przedmiotowego lokalu Sąd Rejonowy w Radomiu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą **Kw. Nr RA1R/00170454/3** (R A jeden R przez zero zero sto siedemdziesiąt tysięcy czterysta pięćdziesiąt cztery przez trzy) i w dziale II tej księgi jako uprawnieni wpisani są – małżonkowie: Jarosław Sobania, syn Tadeusza i Krystyny, PESEL 68122806579 oraz Agnieszka Sobania, córka Juliana i Krystyny, PESEL 68081301627, na zasadzie wspólności ustawowej, na podstawie umowy sprzedaży, ustanowienia hipoteki



019

lny
licy
cza
siat
na

eka
ecz
RS
ego
tek
za

wy,
ytu,
ym,
nia
lub
zez

ma
w
019
niu
cie

nr
ego
nas
wy,
ęga

ane
są
020

9 o
om,
ica
w:
em

użytków, ich oznaczeniem oraz kont. klasyf., stanowi ona inne tereny zabudowane,-----

- wypis z kartoteki budynków, pozycja kartoteki budynków: 146301_1.0121.G1922 – z którego wynika, że na działce nr 290/39 znajduje się murowany budynek mieszkalny, o liczbie kondygnacji Nad/Pod ziemnych: 2/1, o powierzchni zabudowy 144 m² (sto czterdzieści cztery metry kwadratowe), o identyfikatorze: 146301_1.0121. AR_131.290/39.1_BUD,-----

- b) zaświadczenie wydane z upoważnienia Prezydenta Miasta Radomia dnia 21 grudnia 2005 roku, Nr AR.II-7359/6733/05/TZ, na podstawie art. 2 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 24.06.1994 roku o własności lokali (Dz.U. Nr 85 poz. 388 z dnia 27 lipca 1994 roku) stwierdzające, iż lokal użytkowy nr 2 zlokalizowany na istniejącej wymiennikowi przy ulicy Wyścigowej nr 8 a w Radomiu, o powierzchni użytkowej 57,30 m², składający się z sali sprzedaży, pomieszczenia magazynowego, wc oraz korytarza, spełnia wymogi samodzielnego lokalu użytkowego,-----
- c) rzut przedmiotowego lokalu. -----

2. Do aktu załączono Uchwałę Nr 946 Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „USTRONIE” z siedzibą w Radomiu z dnia 08 grudnia 2005 roku określającą przedmiot odrębnej własności lokali użytkowych w nieruchomości położonej przy ulicy Wyścigowej nr 8a w Radomiu.-----

§3. Katarzyna Marta Rychlicka - Jureczak działając w imieniu i na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „USTRONIE” z siedzibą w Radomiu oświadcza, że na podstawie art. 17¹⁴ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz.U. z 2018 roku poz. 845 ze zmian.) **p r z e n o s i w ł a s n o ść**, w celu wyodrębnienia, lokalu użytkowego **nr 2** (dwa) o powierzchni użytkowej **57,30 m²** (pięćdziesiąt siedem i trzydzieści setnych metra kwadratowego), składającego się z sali sprzedaży, pomieszczenia magazynowego, wc i korytarza, znajdującego się na pierwszej kondygnacji (parterze) budynku położonego w Radomiu, przy ulicy Wyścigowej nr 8A (osiem A) wraz ze związanym z nim udziałem do **5730/24270 części** w nieruchomości wspólnej, którą stanowią: części wspólne budynku nie służące do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali, a mianowicie między innymi: fundamenty, ściany nośne, dach oraz użytkowanie wieczyste działki **nr 290/39** (dwieście dziewięćdziesiąt przez trzydzieści dziewięć) o obszarze **0,0416 ha** (czteryście szesnaście metrów kwadratowych) – na rzecz **Jaroslawa i Agnieszki małżonków Sobania**, a Jarosław i Agnieszka małżonkowie Sobania oświadczają, że na to przeniesienie wyrażają zgodę oraz, że nabycia tego dokonują z majątku wspólnego, na obowiązującą ich wspólność ustawową.-----

§4. Nabywcy oświadczają, że są już w posiadaniu przedmiotowego lokalu, a korzyści i ciężary z nim związane ponosić będą od dnia dzisiejszego.---

- §5. Notariusz poinformowała strony: -----
- o treści art. 26 i 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz.U. z 2018 roku poz. 845 ze zm.), -----
 - o treści art. 2, art. 3 i art. 6 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 roku poz. 1170 ze zm.), z którego wynika, że osoby fizyczne są zobowiązane złożyć właściwemu organowi podatkowemu informację o nieruchomości i obiektach budowlanych, w terminie 14 dni od dnia wystąpienia okoliczności uzasadniających powstanie lub wygaśnięcie obowiązku podatkowego w zakresie podatku od nieruchomości.-----

§6. Strony oświadczają, że zobowiązują Notariusz, aby wykonując obowiązek złożenia wniosku – działając na podstawie art. 79 pkt 8a) ustawy – Prawo o notariacie z dnia 14 lutego 1991 roku (tekst jednolity: Dz.U. z 2019 roku poz. 540 ze zmian.), dokonała czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego obejmującego następujące żądanie:-----

o wyodrębnienie z księgi wieczystej **Kw. Nr RA1R/00116195/3** położonego w Radomiu, przy ulicy Wyścigowej nr 8A, lokalu niemieszkalnego - użytkowego nr 2, o powierzchni użytkowej 57,30 m², składającego się z sali sprzedaży, pomieszczenia magazynowego, wc i korytarza, znajdującego się na pierwszej kondygnacji budynku, przyłączenie go do księgi wieczystej **Kw. Nr RA1R/00170454/3** i wpis w księdze wieczystej **Kw. Nr RA1R/00170454/3**: ----

- a) sprostowania działu I-O, w ten sposób, że położony w Radomiu, przy ulicy Wyścigowej nr 8A, lokal niemieszkalny – użytkowy nr 2, o powierzchni użytkowej 57,30 m², składa się z sali sprzedaży, pomieszczenia magazynowego, wc i korytarza,-----
- b) wpis w dziale I- Sp., że z własnością lokalu związany jest udział do **5730/24270 części** w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, objętej księgą wieczystą Kw. Nr RA1R/00116195/3, z jednoczesnym wpisem w dziale II księgi wieczystej Kw. Nr RA1R/00116195/3, że właściciele lokalu niemieszkalnego - użytkowego nr 2, są współwłaścicielami do 5730/24270 części gruntu i współwłaścicielami do takiej samej części, części wspólnych budynku,----
- c) wpis w dziale II jako właścicieli lokalu – **małżonków: JAROSŁAWA SOBANIA**, syna Tadeusza i Krystyny, PESEL 68122806579 oraz **AGNIESZKE SOBANIA**, córkę Juliana i Krystyny, PESEL 68081301627, na zasadzie wspólności ustawowej,-----

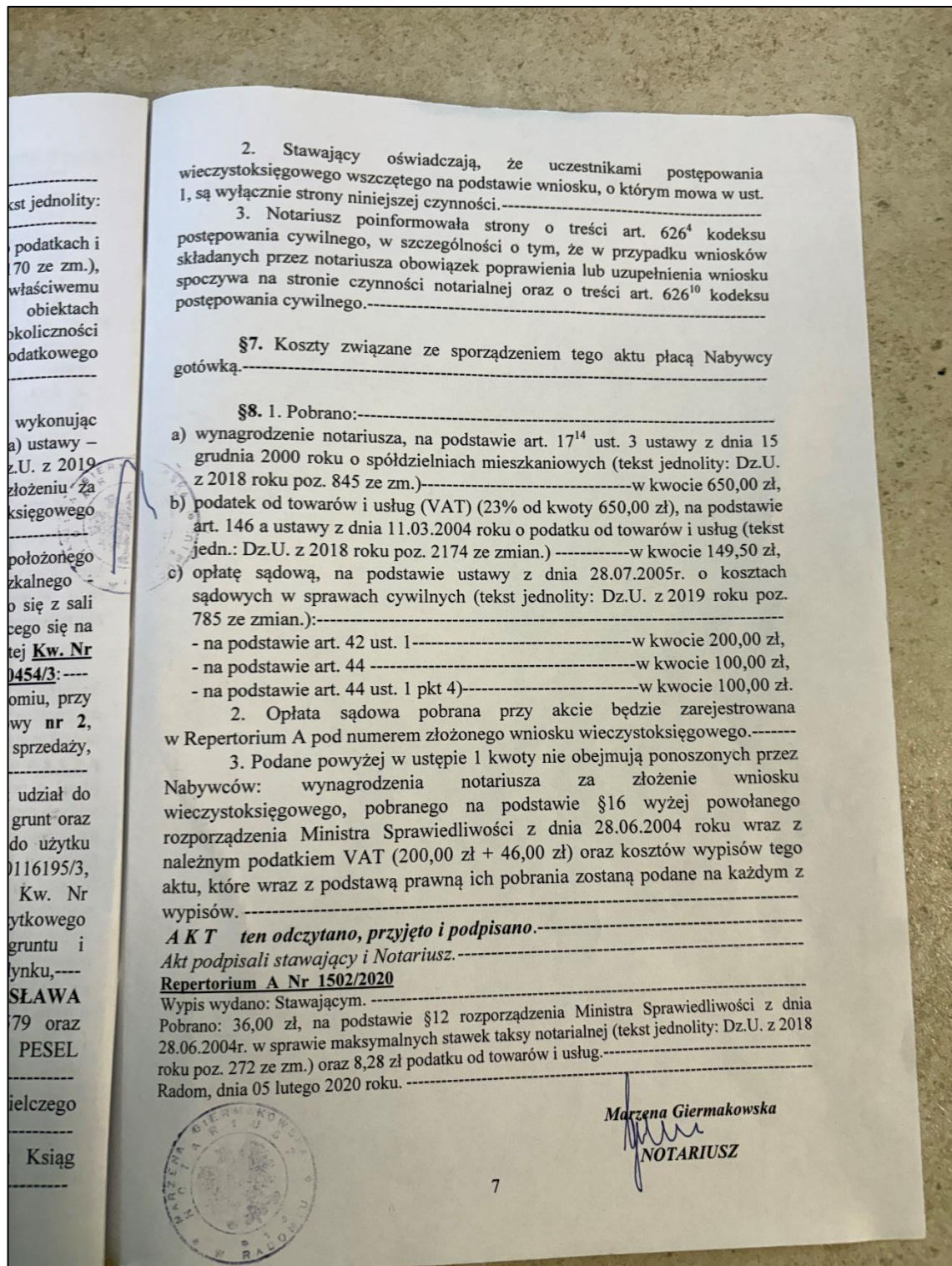
z jednoczesnym wykreśleniem z tej księgi wpisów dotyczących spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu-----

oraz przesłała do Sądu Rejonowego w Radomiu, VI Wydziału Ksiąg Wieczystych, dokumenty stanowiące podstawę wpisu.-----

2.
wieczystoksięgowy
1, są wyłącz
3.
postępowan
składanych
spoczywa
postępowar

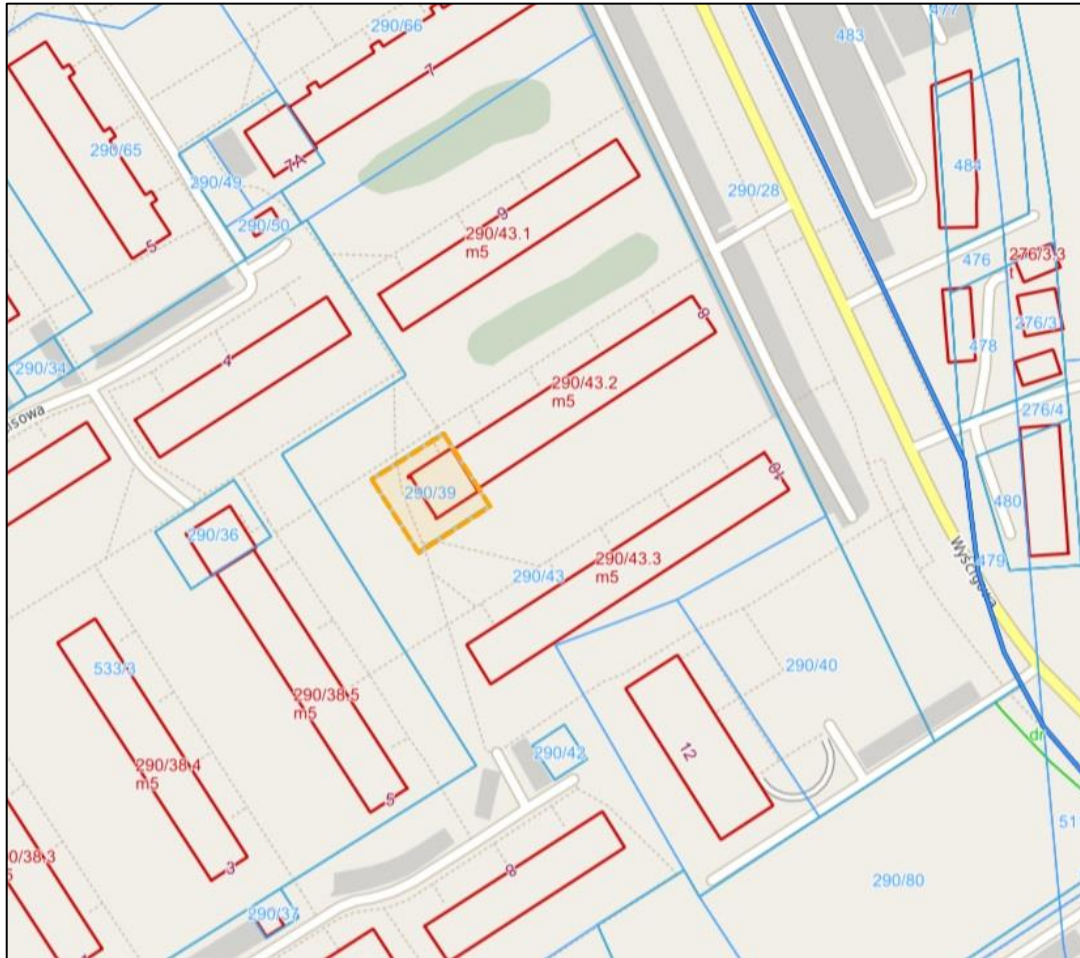
§7
gotówką.---

§8
a) wynagr
grudnia
z 2018
b) podatek
art. 146
jedn.: I
c) opłatę
sądowy
785 ze
- na po
- na po
- na po
2
w Repert
3
Nabywc
wieczyst
rozporza
należny
aktu, kt
wypisów
A K T
Akt poa
Reperto
Wypis w
Pobrano
28.06.20
roku po
Radom,



Źródło: Pan Jarosław Sobania

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



Źródło: MODGiK Radom

Grunt

Nazwa: 146301_1.0121.AR_131.290/39,

Województwo: MAZOWIECKIE,

Działka gruntu nr ew. 290/39,

Powiat: MIASTO RADOM,

Jednostka ewidencyjna: 146301_1 - MIASTO RADOM,

Obręb: 0121-GODÓW,

Arkusz ewidencyjny: 146301_1.0121.131 – Ark. 131, Obr. 0121 – Godów,

Numer: 290/39,

JRG: G.1922,

Powierzchnia ewidencyjna: 0,0416 ha,

Adres: Juliusza Słowackiego, RADOM,

Numer Księgi Wieczystej: RA1R/00116195/3,

Sposób zagospodarowania: Bi – Inne tereny zabudowane.

Budynek niemieszkalny

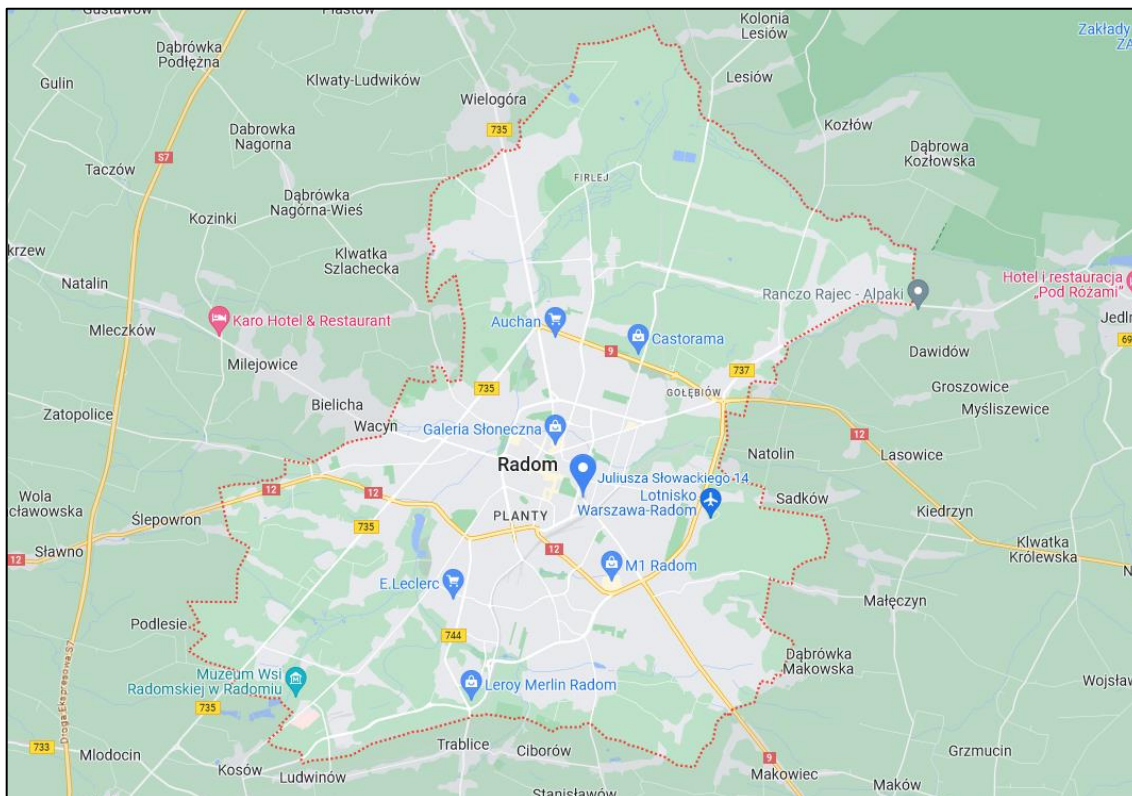
Nazwa: 290/39.1u2,
Województwo: MAZOWIECKIE,
Powiat: MIASTO RADOM,
Jednostka ewidencyjna: 146301_1 - MIASTO RADOM,
Obręb: 0091- Śródmieście 2,
Arkusze ewidencyjne: 146301_1.0121.131 – Ark. 131, Obr. 0121 – Godów,
Numer: 290/39.1,
JRG: G.1922,
Numer budynku na działce: 1,
Działki: 146301_1.0091.AR_87.14/2,
Rodzaj wg KŚT: u – budynki handlowo-usługowe,
Status budynku: 1 – wybudowany,
Powierzchnia zabudowy: 144 m²,
Liczba kondygnacji nadziemnych: 2,
Liczba kondygnacji podziemnych: 1,
Adresy: Wyścigowa, RADOM,
Numer porządkowy: 8A,
Materiał ścian zewnętrznych: 1 – mur,
Rok zakończenia budowy: 1981,
Identyfikator G5: 146301_1. 0121.AR_131.290/39.1_BUD,

UWAGA !!!

W trakcie wykonywanych czynności stwierdzono, że zaplecze socjalne opisane w dziale I-O księgi wieczystej zostało podzielone na dwa mniejsze pomieszczenia socjalne.

Nieruchomość ubezpieczona z zakresie podstawowym: od pożaru, zalania, itp.
Brak informacji dotyczących wpisu do rejestru zabytków.
Lokal w posiadaniu Pana Jarosława i Agnieszki Sobania, wykorzystywany na cele prowadzenia działalności gospodarczej.

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



Źródło: mapy Google

RADOM - miasto na prawach powiatu (powiat grodzki)

Podstawowy kod pocztowy: 26-600

Powierzchnia ogółem: 11 180 ha

Ludność ogółem około 197 tys

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

Połączenia drogowe:

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

droga nr E77, 7 (Gdańsk - Kraków),

droga nr E371, 9 (Radom - Rzeszów),

droga nr 12 (Łódź - Lublin).

Tranzytowe przejazdy ułatwiają obwodnice, omijające centrum miasta.

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

Odległości do wybranych miast polskich:

Warszawa - 100 km

Łódź - 135 km

Kraków - 192 km

Wrocław - 321 km

Poznań - 358 km

Gdańsk - 442 km

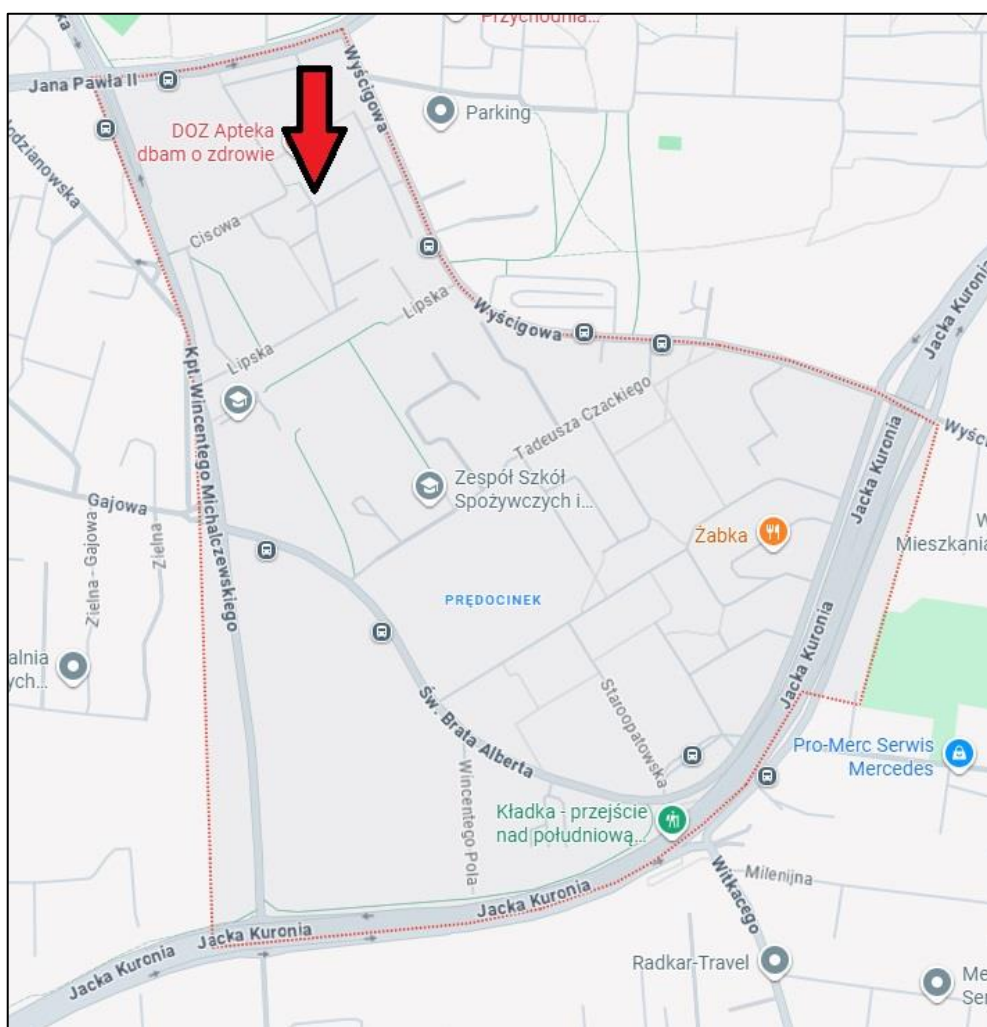
Najbliższy międzynarodowy port lotniczy:

Warszawa-Okęcie (około 100 km)

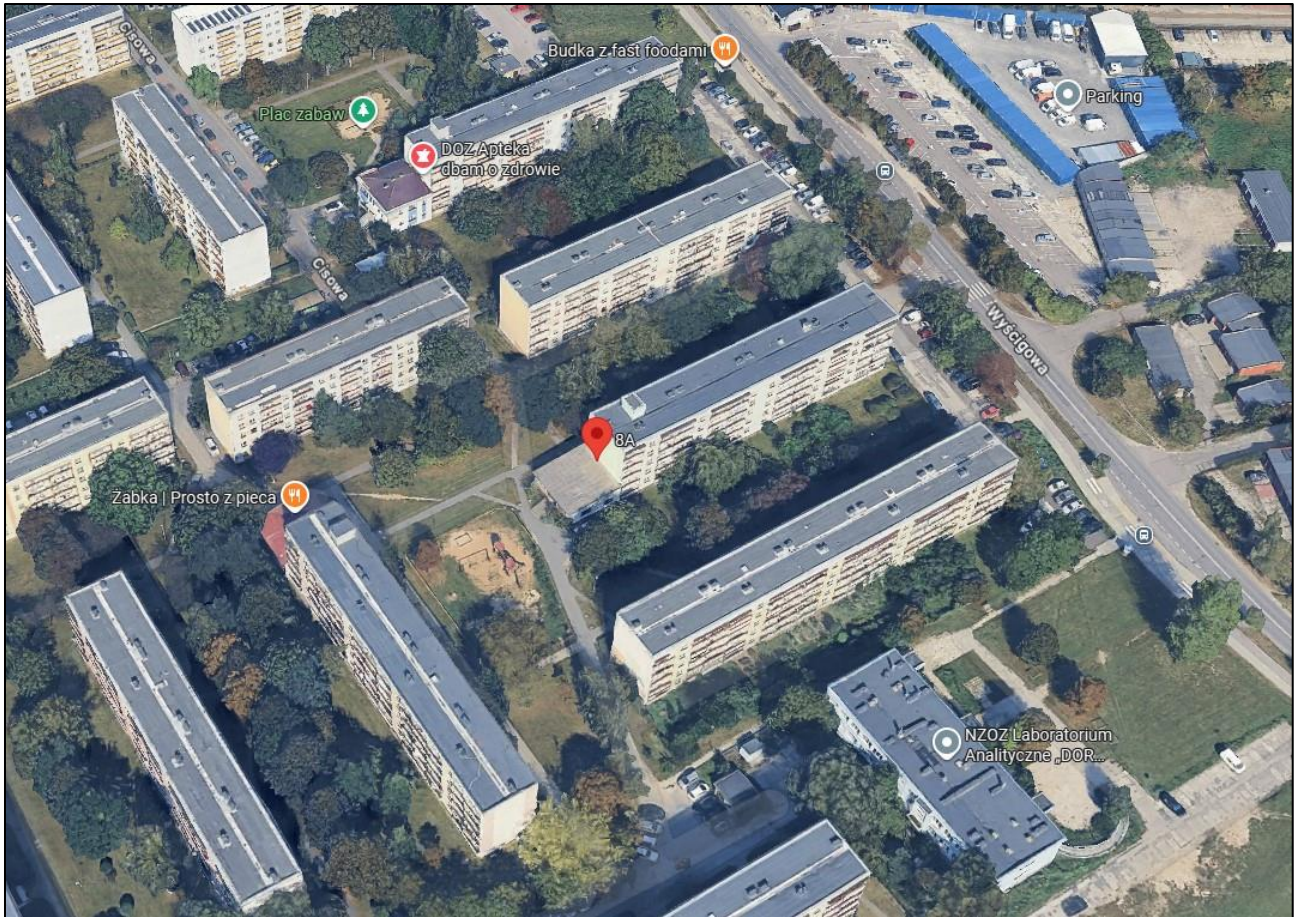
Lotniska:

Warszawa – Radom,

Radom-Piastów.



Źródło: mapy Google



Źródło: Google.pl

Prędocinek – osiedle w Radomiu. Dawniej wieś, znana też pod nazwą Prędocin oraz Brędoczynek. Zabudowa osiedla to w większości bloki czteropiętrowe. W latach międzywojennych przy istniejącej do dziś ulicy Wyścigowej znajdowały się tory wyścigów konnych - zlikwidowane po 1945 roku.

Dojazd liniami autobusowymi nr 3, 4, 9, 21.

Na terenie dzielnicy zlokalizowane są szkoły:

- Publiczna Szkoła Podstawowa nr 16 – odległość 750 m,
- Publiczna Szkoła Podstawowa nr 12 – odległość 850 m,
- Zespół Szkół Spożywczych i Hotelarskich – odległość 500 m,

W pobliżu zlokalizowana są:

- Kościół pw. Św. Brata Alberta - odległość 750 m,
- Dom Pomocy Społecznej Weterana Walki i Pracy - odległość 550 m,
- Sklep „PSS Społem” - odległość 300 m,
- Sklep „Żabka” – odległość 350 m,

- Urząd Pocztowy - odległość 800 m,
- Stacja Paliw - odległość 1,2 km,
- Przychodnia „Ustronie” - odległość 850 m,
- Apteka DOZ - odległość 750 m,

Przedmiotowy lokal mieszkalny zlokalizowany jest w budynku handlowo-usługowym przy ul. Wyścigowej. Ulica ta jest drogą asfaltową, o dużym natężeniu ruchu, z urządzonymi ciągami dla pieszych oraz oświetleniem. Okolica o gęstej zabudowie wielorodzinnej. Odległość od ścisłego centrum Radomia wynosi ok. 3,4 km. W odległości 250 m od budynku znajduje się przystanek autobusowy linii 3 - Wyścigowa/Czackiego.

Sąsiedztwo bezpośrednie

Od strony północnej budynku znajduje się pas zieleni z chodnikami oraz pięciokondygnacyjny budynek wielorodzinny - ul. Cisowa 6, zaś od strony południowej znajduje ciąg komunikacyjny (droga wewnętrzna) z miejscami postojowymi oraz pięciokondygnacyjny budynek wielorodzinny – ul. Wyścigowa 10. Od strony wschodniej budynek sąsiaduje z pięciokondygnacyjnym budynkiem wielorodzinnym – ul. Wyścigowa 8, zaś od strony zachodniej z pasem zieleni, oraz placem zabaw.

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

Opis budynku



Przedmiotowy lokal niemieszkalny znajduje się w budynku wykonanym w technologii murowanej. Budynek niemieszkalny, dwukondygnacyjny, w podpiwniczeniu znajduje się węzeł cieplny - RADPEC. W budynku znajdują się dwa lokale niemieszkalne - usługowe. Według danych w Ewidencji Gruntów i Budynków budynek został wybudowany w 1981 roku. Powierzchnia zabudowy budynku według Ewidencji Gruntów i Budynków wynosi 144,00m². Schody betonowe, balustrady metalowe. Stolarka okienna PVC. Stan budynku określono jako dobry.

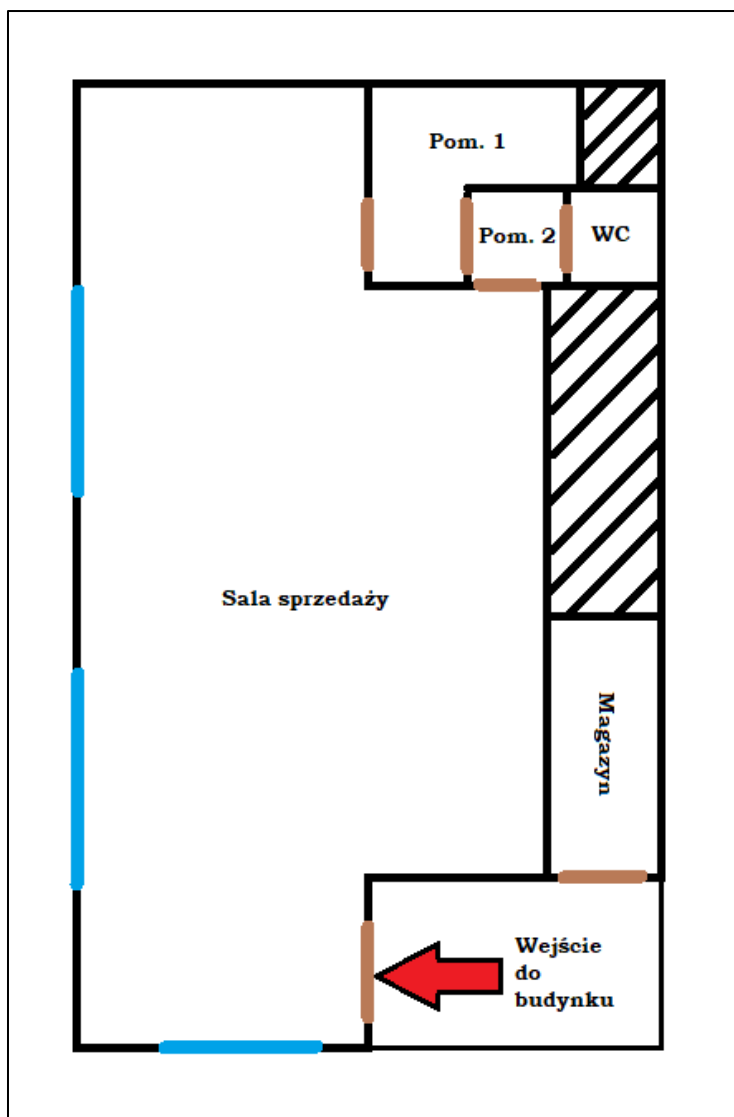
Budynek wyposażony jest w instalacje:

- elektryczną,
- wod.-kan.,

W budynku brak jest ogrzewania. W trakcie oględzin uzyskano informację, że węzeł cieplny znajdujący się pod lokalami grawitacyjnie ogrzewa lokale.

Otoczenie wokół budynku - zagospodarowane, od frontu ciąg komunikacyjny, chodnik, po bokach zieleń w postaci trawnika oraz drzew, mała ilość miejsc parkingowych przy budynku. Teren nie jest ogrodzony.

Rzut lokalu w budynku



Powierzchnia pomieszczeń
Sala sprzedaży – 46,70 m²
Magazyn – 4,24 m²
Pomieszczenie 1 – 3,09 m²
Pomieszczenie 2 – 1,77 m²
Toaleta (WC) – 1,50 m²
Razem: 57,30m²

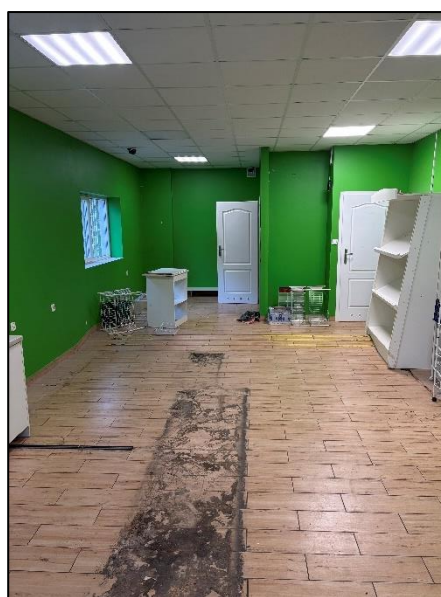
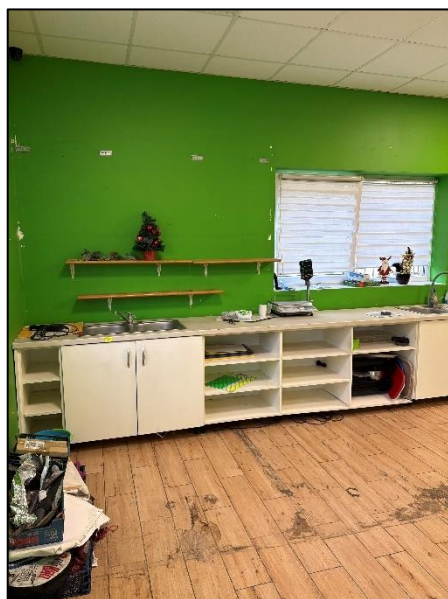
Źródło: Opracowanie własne

Opis lokalu

Drzwi wejściowe do lokalu

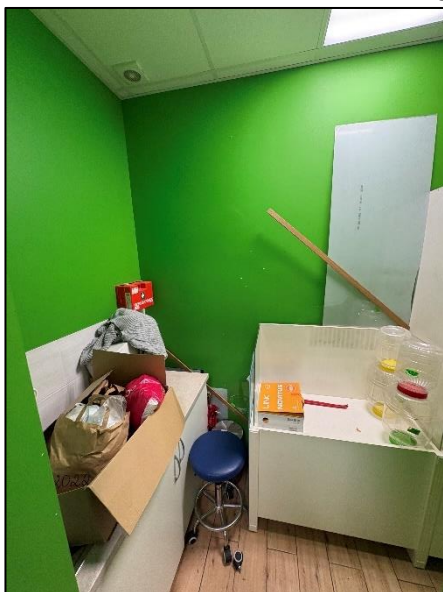


Sala sprzedaży

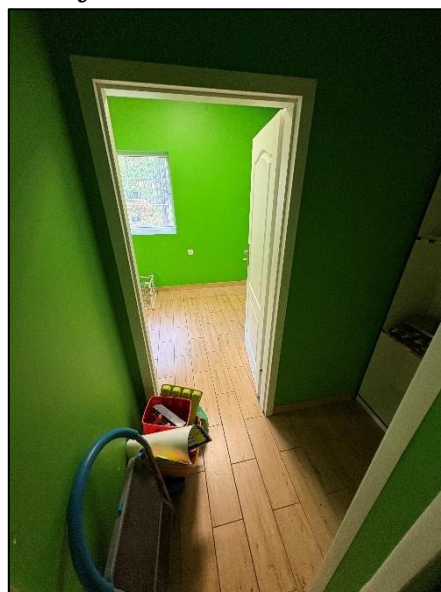
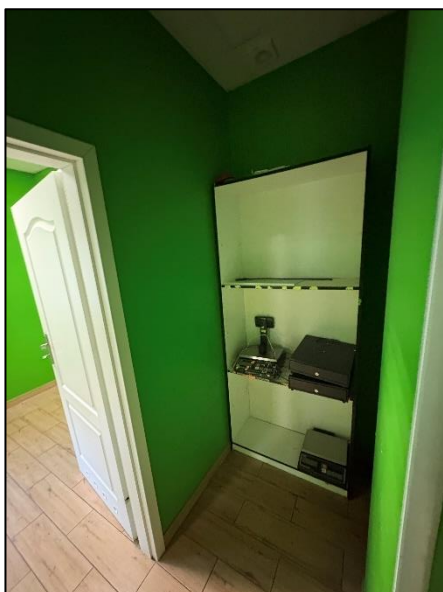


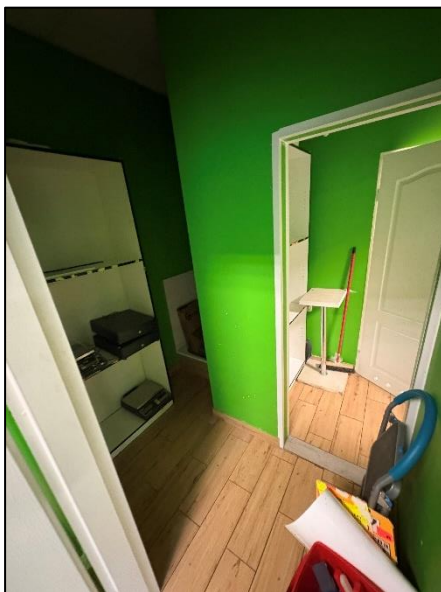


Magazyn

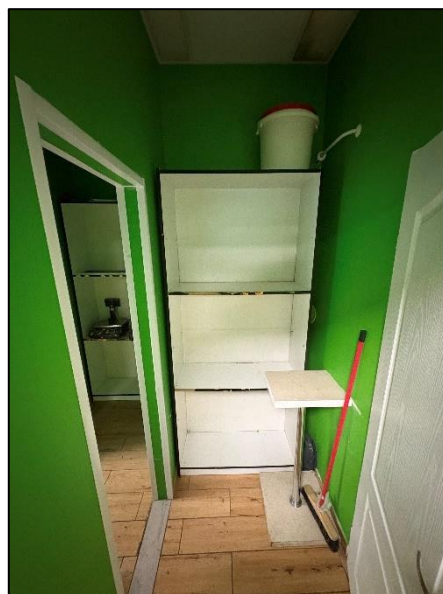


Pomieszczenie socjalne 1





Pomieszczenie socjalne 2



Toaleta WC



Przedmiotowy lokal znajduje się na pierwszej kondygnacji nadziemnej, przylega do budynku wielorodzinnego. Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 57,30 m², w skład lokalu wchodzi: 1 sala sprzedaży, 2 pomieszczenia socjalne, 1 magazyn, 1 toaleta - WC. Wejście do lokalu bezpośrednio z chodnika. Drzwi wejściowe do lokalu metalowe, częściowo przeszklone. Dodatkowo przedsionek zamykany kratą. W dniu oględzin tj. 27.10.2025r. obecni w lokalu: Pan Jarosław Sobania oraz biegły sądowy Piotr Stawiński. Układ funkcjonalny lokalu zapewnia jego racjonalne użytkowanie. We wszystkich pomieszczeniach na podłodze płytki podłogowe, ściany tynkowane, pomalowane farbami emulsyjnymi, w toalecie na ścianach płytki. Stolarka okienna PCV. Stan techniczny lokalu i standard wykończenia przyjęto jako dobry.

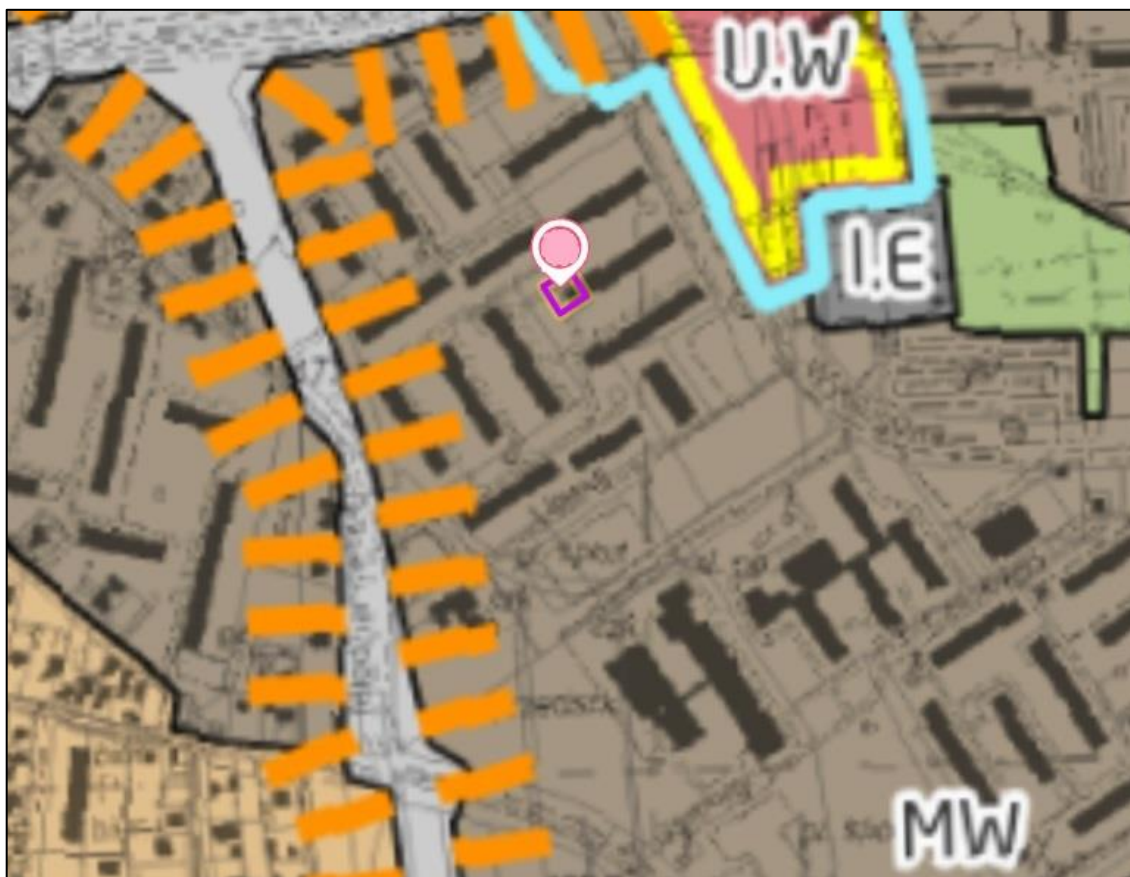
Nieruchomość ubezpieczona z zakresie podstawowym: od pożaru, zalania, itp. Brak informacji dotyczących wpisu do rejestru zabytków.

Lokal w posiadaniu Pana Jarosława i Agnieszki Sobania, wykorzystywany na cele prowadzenia działalności gospodarczej.

5.4. Opis stanu zagospodarowania.

Budynek, w którym znajduje się lokal usługowy nr 2 usytuowany jest na jednej działce ewidencyjnej o powierzchni 416,00 m². Teren w otoczeniu budynku jest zagospodarowany – od frontu chodnik i plac zabaw, z boków zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Działka nie jest ogrodzona.

6.PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM



Źródło: Voxly.pl

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

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

7.1. Rodzaj i obszar rynku, okres badania cen.

Badaniem został objęty lokalny rynek nieruchomości lokalowych o przeznaczeniu usługowym w zakresie transakcji przeprowadzanych na rynku wtórnym. Wszystkie rozpatrywane transakcje dotyczyły praw własności do nieruchomości lokalowych niemieszkalnych. W trakcie przeprowadzonej analizy zbadano transakcje z obszaru miasta Radomia. Okres analizy cen transakcyjnych przyjęto od połowy 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 usługowe oraz ich stanu technicznego. Ważnym kryterium wyboru nieruchomości przyjętych do porównań była również wielkość powierzchni użytkowej lokali. 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 lokale usługowe o mniejszych powierzchniach do 50m², położone w dobrze utrzymanych budynkach, wykończone w korzystnym standardzie przy użyciu materiałów dobrej jakości. Ceny lokali podobnych do przedmiotu wyceny wahały się na analizowanym rynku lokalnym w granicach od około 2000,00 zł za 1 m² powierzchni użytkowej (lokale wymagające odświeżenia lub częściowego remontu) do około 7000,00 zł za 1 m² powierzchni użytkowej (lokale dobrze utrzymane, pochodzące z budynków, w których prowadzona była prawidłowo gospodarka remontowa). Zaobserwowana rozbieżność cenowa tego typu lokali usługowych, wynika również z różnorodności w zakresie dostępności parkingu oraz wielkości lokalu. Średnia cena transakcyjna prawa własności do lokali usługowych, w budynkach i lokalizacjach podobnych do wycenianego wyniosła na analizowanym terenie 4550,60 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 17 transakcji dotyczących prawa odrębnej własności do lokali usługowych. Źródłem danych były akty notarialne – umowy sprzedaży gromadzone w Urzędzie Miejskim w Radomiu. Ze zbioru odnotowanych transakcji odrzucono te, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia

transakcji powodujące ustalenie zapłaty w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku nieruchomości (sprzedaż dokonana w postępowaniu egzekucyjnym, sprzedaż pomiędzy spokrewnionymi stronami oraz sprzedaż z odroczonym terminem zapłaty lub z odroczonym terminem wydania lokalu nabywcy). Utworzono zbiór transakcji mając na uwadze ich przydatność dla potrzeb wykorzystania w podejściu porównawczym. Wśród transakcji noszących znamiona rynkowych wybrano 11 i przyjęto do dalszej analizy. Na podstawie utworzonego zbioru transakcji określono i obliczono dane niezbędne do dalszych obliczeń.

Lp.	Data transakcji	Ulica	Nr admin. budynku	Pu lokalu m2	Cena trans.	Cena 1 mkw pu	Parking
1	19.05.2025	D. Czachowskiego	44	66,00	200 000,00 zł	3 030,30 zł	Nie
2	26.02.2025	R. Traugutta	56	52,91	385 000,00 zł	7 276,51 zł	Tak
3	03.12.2024	Wierzbicka	99C	37,01	114 500,00 zł	3 093,76 zł	Tak
4	17.09.2024	Królowej Jagwigi	21	44,46	250 000,00 zł	5 623,03 zł	Tak
5	23.08.2024	Wałowa	4	67,39	401 000,00 zł	5 950,44 zł	Tak
6	18.06.2024	S. Żeromskiego	62	42,15	120 000,00 zł	2 846,98 zł	Tak
7	07.06.2024	I. Paderewskiego	19	48,52	258 000,00 zł	5 317,39 zł	Nie
8	19.04.2024	Główna	20	41,60	196 100,00 zł	4 713,94 zł	Tak
9	15.04.2024	Piastowska	1A	46,80	130 000,00 zł	2 777,78 zł	Tak
10	26.02.2024	Staroopatowska	22	31,71	190 650,00 zł	6 012,30 zł	Tak
11	04.07.2023	Główna	12	32,32	160 000,00 zł	4 950,50 zł	Tak

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

$$C_{SR} = 4690,27 \text{ zł/m}^2$$

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

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

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

Wspomnianą *wartość rynkową*, zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami art. 151 ust. 1, stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Ze względu na rodzaj przedmiotu wyceny, cel i wyniki analizy rynku lokalnego nieruchomości podobnych, do określenia wartości rynkowej nieruchomości, zastosowano **podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej**, która polega na określaniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu nieruchomości podobnych przyjętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży. Jako nieruchomości podobne rozumie się nieruchomości, które są porównywalne z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Do określenia wartości rynkowej nieruchomości należy dochodzić w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości. Decydując się na przyjęcie wyżej opisanej metody wyceny, wzięto pod uwagę charakter nieruchomości oraz jej indywidualne możliwości funkcjonalne na istniejącym rynku lokalnym.

Zastosowano następującą procedurę przy wykorzystaniu ww. metody szacowania:

- Opis nieruchomości będącej przedmiotem wyceny;
- Określenie rynku lokalnego poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych;
- Przyjęcie cech rynkowych charakterystycznych dla nieruchomości i określenie ich wag procentowych;
- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych;

- Opis nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie minimalnej $C_{\min}$ oraz nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie maksymalnej $C_{\max}$;
- Określenie ceny średniej $C_{\text{śr}}$ ze zbioru transakcji przyjętych do analizy;
- Określenie zakresu współczynników korygujących jako $[C_{\min}/C_{\text{śr}} ; C_{\max}/C_{\text{śr}}]$;
- Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości wg formuły;

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

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 usługowych. Stwierdzono, że w ostatnim czasie obserwuje się nieznaczny wzrost cen lokali tego typu, a niewielkie zmiany mieszczą się w granicach dokładności oszacowania. Sytuacja ta spowodowana jest łagodzeniem warunków ubiegania się o kredyty hipoteczne co przekłada się na większe zainteresowanie kredytami hipotecznymi. Obserwacje takie potwierdza także analiza prasy fachowej. Biorąc powyższe pod uwagę do dalszego procesu wyceny przyjęto, iż ceny uzyskane przy sprzedaży są aktualne na datę wyceny.

9.2. Określenie wag cech rynkowych i ich ocena

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

- stanu technicznego lokalu i jego standardu
- dostępności parkingu
- 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 wysokiej jakości materiałów
		Dobry	Lokal niewymagający bieżących remontów, wymagający częściowego odświeżenia, wykończony w dobrym standardzie przy użyciu dobrej jakości materiałów
		Średni	Lokal wymagający częściowego remontu, wykończony w średnim standardzie przy użyciu tańszych materiałów
2	Parking	Korzystne	Lokal posiada dostęp do parkingu
		Niekorzystne	Lokal nie posiada dostępu do parkingu
3	Powierzchnia lokalu	Bardzo dobra	Powyżej 100 m ²
		Dobra	Od 50 m ² do 100m ²
		Przeciętna	Poniżej 50 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	Parking	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	Parking	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 usługowy zlokalizowany w Radomiu przy ul. Piastowskiej 1A. Jest to lokal o powierzchni 46,80 m² położony jest w budynku niemieszkalnym. Lokal posiada dostęp do miejsc parkingowych. Stan techniczny oraz standard wykończenia lokalu określono jako średni.

Nieruchomość, w której znajduje się lokal o cenie maksymalnej

Lokal usługowy zlokalizowany w Radomiu przy ul. Romualda Traugutta 56. Jest to lokal o powierzchni 52,91 m² położony jest na parterze w budynku mieszkalnym wielorodzinnym czterokondygnacyjnym. Lokal posiada dostęp do miejsc parkingowych. Stan techniczny oraz standard wykończenia lokalu określono jako bardzo dobry.

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

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

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

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

$$C_{\text{SR}} = 4690,27 \text{ zł/m}^2$$

9.6. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących

$$C_{\min} / C_{\text{SR}} = 2777,78 / 4690,27 = 0,5922$$

$$C_{\max} / C_{\text{SR}} = 7276,51 / 4690,27 = 1,5514$$

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

Lp.	Cechy rynkowe	Wyceniana nieruchomość	Waga cechy	Zakres współczynników korygujących			Wartości współczynników korygujących u_i
1	Stan techniczny lokalu i standard wykończenia	Dobry	40%	0,2369	0,4000	0,6206	0,4000
2	Parking	Korzystne	20%	0,1184	0,2000	0,3103	0,3103
3	Powierzchnia lokalu	Dobra	25%	0,1481	0,2500	0,3879	0,2500
4	Stan techniczny budynku	Dobry	15%	0,0888	0,1500	0,2327	0,1500
			100%	0,5922	1,0000	1,5514	1,1103

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

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

9.8. Określenie wartości rynkowej prawa odrębnej własności do lokalu usługowego

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

$$W_R = 4690,27 \times 1,1103 \times 1 = 5207,60 \text{ zł/m}^2$$

Obliczenie wartości rynkowej prawa odrębnej własności do lokalu usługowego o powierzchni użytkowej 57,30 m²:

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

$$W_R = 5207,60 \text{ zł} \times 57,30 \text{ m}^2 = 298\,395,48 \text{ zł}$$

Przyjęta wartość rynkowa nieruchomości: 298 000,00 zł

Słownie: dwieście dziewięćdziesiąt osiem tysięcy złotych

10. OKREŚLENIE 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 całej nieruchomości:

$298\ 000,00\ \text{zł} \times 25\% = 74\ 500,00\ \text{zł}$

$298\ 000,00\ \text{zł} - 74\ 500,00\ \text{zł} = 223\ 500,00\ \text{zł}$

Przyjęta wartość likwidacyjna całej nieruchomości wynosi: 223 500,00 zł

Słownie: dwieście dwadzieścia trzy tysiące pięćset złotych

11. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM

Oszacowana w podejściu porównawczym wartość rynkowa lokalu usługowego wraz z udziałem w wysokości 5730/24270 części nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, wynosi (**298 000,00zł** *słownie: dwieście dziewięćdziesiąt osiem tysięcy złotych*) jest wartością rynkową, która uwzględnia atrybuty nieruchomości takie jak: stan techniczny oraz standard wykończenia lokalu, parking, powierzchnię, stan techniczny budynku. Wartość rynkowa w odniesieniu do 1 m² powierzchni użytkowej lokalu (5207,60 zł) zawiera się pomiędzy ceną minimalną, a maksymalną zaobserwowaną na badanym rynku lokalnymi i skłania się ku górnej granicy przedziału cenowego. Do określenia wartości rynkowej prawa odrębnej własności do lokalu przeanalizowano rynek miasta Radomia. Okres analizy cen transakcyjnych przyjęto od połowy 2023r. do dnia wyceny.

12. KLAUZULE I OGRANICZENIA

- 12.1. Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i Standardami Zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.
- 12.2. Operat sporządzono wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2.
- 12.3. Za wykorzystanie operatu do innych celów, jak również przez osoby trzecie autor nie ponosi odpowiedzialności.
- 12.4. Operat nie może być publikowany w całości ani w części bez zgody autora.
- 12.5. Założono, że rzeczoznawcy udostępniono wszelkie dostępne dokumenty mogące mieć wpływ na ustalenie wartości nieruchomości.
- 12.6. Operat nie stanowi analizy prawnej, stan prawny został zbadany jedynie dla potrzeb wyceny.
- 12.7. Zawarte w operacie informacje na temat stanu technicznego budynku nie niosą znamion ekspertyzy technicznej.
- 12.8. 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.
- 12.9. Autor operatu nie bierze odpowiedzialności za jego treść w przypadku ujawnienia nowych dokumentów, które mogłyby mieć wpływ na wartość nieruchomości określoną w opinii.
- 12.10. Operat został sporządzony w jednym egzemplarzu, zawiera 59 ponumerowanych stron.

13. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA

14. ZAŁĄCZNIKI

- 14.1. Dokumentacja fotograficzna z dnia 27.10.2025r.
- 14.2. Protokół z oględzin nieruchomości 27.10.2025r.
- 14.3. Ubezpieczenie OC przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego.

Załącznik 14.1. *Dokumentacja fotograficzna*

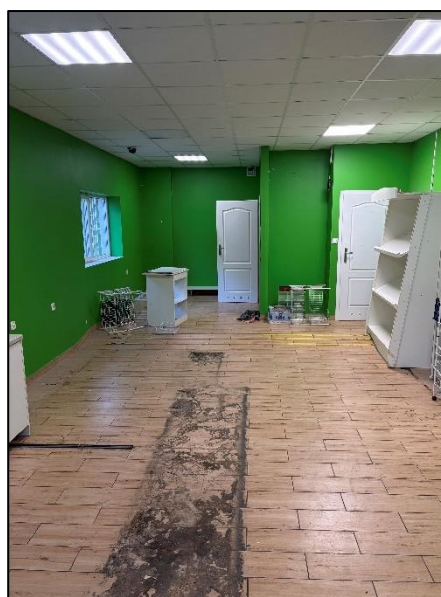
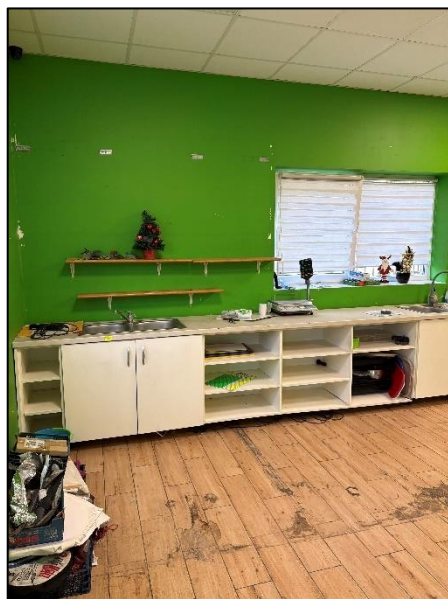
Opis budynku



Drzwi wejściowe do lokalu



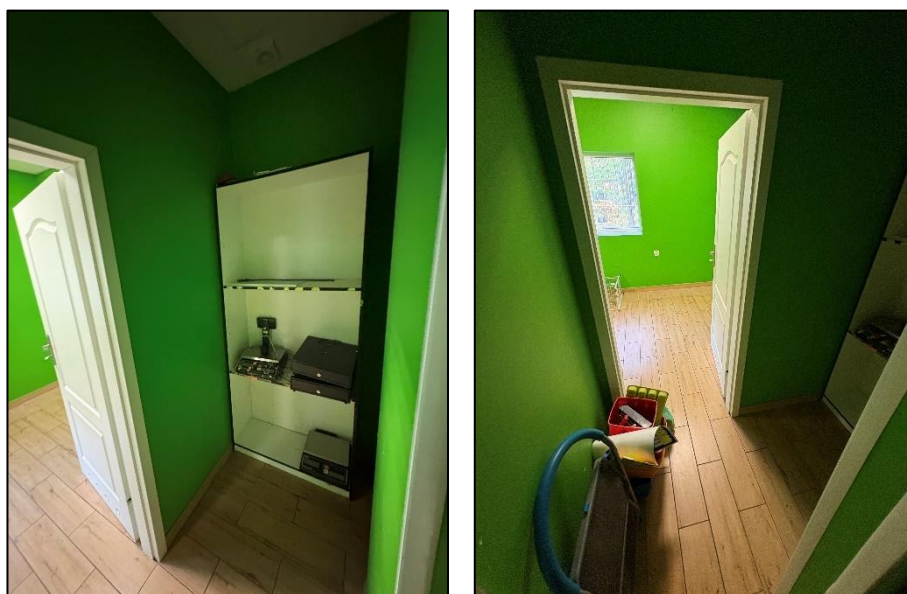
Sala sprzedaży

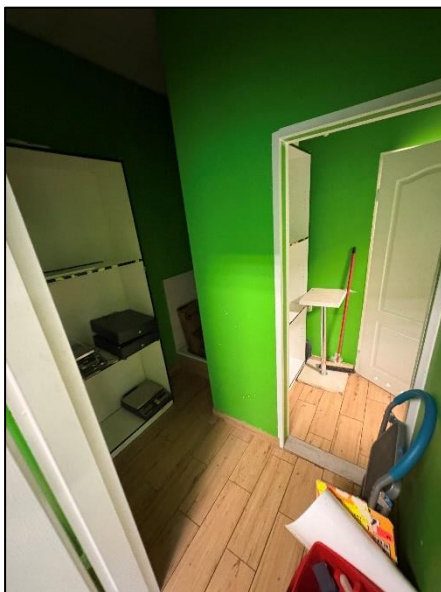


Magazyn

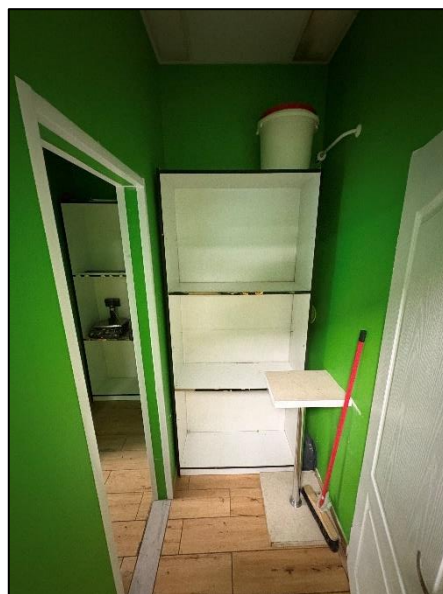


Pomieszczenie socjalne 1





Pomieszczenie socjalne 2



Toaleta WC



Załącznik 14.2.
Protokół z oględzin

**Protokół
z oględzin nieruchomości**

Adres nieruchomości... *ul. Wyścigowa 8A, Radom (lokal nr 2)*
Imię i nazwisko właściciela... *pan Józef Jan i Agnieszka Sokolnik*
Rodzaj własności... *odrębna własność domu wylazowego*

Otoczenie nieruchomości

zespół budynków w otoczeniu zabudowa wielokondygnacyjna
tereny zielone

Opis budynku

Rodzaj budynku... *mieszkalno-usługowo-handlowy*
Liczba kondygnacji... *1 nadziemna*
Winda...
Rok budowy... *lata 90*
Opis wykonanych robót, zakres prac...
Wykończenie powierzchni wspólnych...

Urządzenia techniczne/instalacje

*X*prąd, *X*woda (*S.R.C.*), gaz, *X*kanalizacja (*S.R.C.*),
centralne ogrzewanie, ciepła woda, TV, Internet, monitoring,
oświetlenie, domofon, instalacja odgromowa – *brak opieszczenia*

Powierzchnie wspólne...

Ocena stanu budynku bardzo dobra, *X*dobra, średnia, zła

Opis lokalu

Dane techniczne lokalu... *1 sala główna, 3 pomieszczenia*
pospolicie dzwonek

Ekspozycja mieszkania...

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

Drzwi wejściowe... *metalowe i aluminiowe składane*

Drzwi wewnętrzne... *drewniane*

	Kuchnia	Łazienka/WC	Pokoje	Korytarz
Podłoga	—	—	—	—
Ściany	—	—	—	—
Stolarka okienna, Parapety	—	—	—	—
Wypożażenie	—	—	—	—

Ocena stanu lokalu bardzo dobra, 8 dobra, średnia, zła

Uwagi

W dniu oglądania obecnymi: bieżący spór o Piek
Stawinski, Pan Jarosław Sobienko. Będzie umowa
co do wynajmu. Ogólnie.

Czy nieruchomość jest ubezpieczona?

☒ Tak / Nie (jeśli tak to jaki zakres)

Ubezpieczone pod kredyt - podstawowe.

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

Tak / ☒ Nie (jeśli tak to jakie)

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

Obecnie lokal mieszkalny.

22.10.2025 Stawinski

(data i podpis osoby udostępniającej)

(data i podpis osoby sporządzającej protokół)
Sędzi Sądowy przy Sądzie Okręgowym
w Radomiu
z zakresu szacowania nieruchomości oraz maszyn
i urządzeń i wcale związanych z nieruchomością
mgr Piotr Stawinski
ul. Koszarowa 1 lok 4 26-610 Radom
tel. 787 444 787



Załącznik 14.3.
Ubezpieczenie OC



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

Centrum Wyceny Piotr Stawiński

26-610 Radom, Koszarowa 1 / 4

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0018632

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności
rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

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

na sumę gwarancyjną: 1 000 000 EUR

słownie: jeden milion euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 3 612.00 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: **SRM0018632**

Oferta nr: 0463/MSP/W/2014

DANE

UBEZPIECZYCIEL

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Al. Jana Pawła II 24,
00-133 Warszawa zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy
XII Wydział Gospodarczy, KRS 0000009831, NIP 526-025-10-49,
wysokość kapitału zakładowego: 86 352 300,- zł, kapitał wpłacony w całości.

UBEZPIECZAJĄCY

Centrum Wyceny Piotr Stawiński

Koszarowa 1/4
26-610 Radom

REGON: 383318001

Telefon: 787444787

UBEZPIECZONY

Centrum Wyceny Piotr Stawiński

Koszarowa 1/4
26-610 Radom

REGON: 383318001

Telefon: 787444787

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

Piotr Stawiński

Okres ubezpieczenia

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

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

Zakres terytorialny

Rzeczpospolita Polska