



Piotr Stawiński

ul. Koszarowa 1 lok. 4, 26-610 Radom

telefon: 787-444-787

email: centrumwyceny@o2.pl

OPERAT SZACUNKOWY

nieruchomość gruntowa
działka ewidencyjna nr 353,
zabudowana budynkiem mieszkalnym
oraz niemieszkalnym
adres: ul. Bukietowa 26
położona w Radomiu
Dzielnica Młodzianów

podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej



Sygnatura sprawy **RA1R/GU/346/2024**

Rzeczoznawca majątkowy:

Piotr Stawiński nr uprawnień 7492

Biegły Sądowy przy Sądzie Okręgowym w Radomiu

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



NIP: 948-233-92-26

centrum-wyceny.pl

Krótki opis nieruchomości	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa, działka ewidencyjna nr 353 o powierzchni 288 m² zabudowana budynkiem mieszkalnym, położona w Radomiu, przy ulicy Bukietowej 26, dzielnica Młodzianów. Według zapisów w Ewidencji Gruntów i Budynków powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego wynosi 87,00m², Powierzchnia użytkowa budynku wynosi 164,31m². Powierzchnia zabudowy budynku niemieszkalnego wynosi 22,00m². Dla przedmiotowej nieruchomości gruntowej Sąd Rejonowy w Radomiu VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW RA1R/00023706/0. <u>Brak informacji odnośnie wpisu nieruchomości do rejestru zabytków.</u> <u>Nieruchomość nie jest ubezpieczona.</u> <u>Nieruchomość w posiadaniu Pani Janiny Szczodrej i Pana Zenona Szczodrego, wykorzystywana na cele mieszkaniowe.</u>
Cel wyceny	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej dla potrzeb postępowania upadłościowego Pana Zenona Szczodrego, zgodnie ze zleceniem z dnia 30.01.2025r. wystawionym przez Syndyka Tomasza Szadkowskiego.
Oszacowana wartość rynkowa	Wartość rynkowa nieruchomości wynosi: 549 000,00zł <i>Słownie: pięćset czterdzieści dziewięć tysięcy złotych</i> <u>Wartość rynkowa udziału 1/6 w nieruchomości wynosi:</u> 91 500,00zł <i>Słownie: dziewięćdziesiąt jeden tysięcy pięćset złotych</i> Wartość likwidacyjna nieruchomości wynosi: 411 750,00zł <i>Słownie: czterysta jedenaście tysięcy siedemset pięćdziesiąt złotych</i> <u>Wartość likwidacyjna udziału 1/6 w nieruchomości wynosi:</u> 68 625,00zł <i>Słownie: sześćdziesiąt osiem tysięcy sześćset dwadzieścia pięć złotych</i>
Data sporządzenia operatu	10 lutego 2025 roku
Autor opracowania	Piotr Stawiński Rzecznik Majątkowy nr uprawnień: 7492 Biegły Sądowy przy Sądzie Okręgowym w Radomiu

Spis treści

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
1.1. Przedmiot wyceny	4
1.2. Zakres i uwarunkowania wyceny	4
2.CEL WYCENY	4
3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
3.1. Podstawy formalne.....	4
3.2. Podstawy prawne.....	5
3.3. Podstawy merytoryczne.....	5
3.4. Źródła danych o nieruchomości	6
4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	6
5. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY	7
5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości	7
5.2. Lokalizacja, opis stanu otoczenia nieruchomości, wielkość, charakter, i stopień zurbanizowania	18
5.3. Opis stanu techniczno - użytkowego i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej	21
5.4. Opis stanu zagospodarowania.....	32
6.PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM.....	33
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU	34
7.1. Rodzaj i obszar rynku.	34
7.2. Stan i stopień rozwoju rynku w odniesieniu do rodzaju nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny.	34
8. PRZEDSTAWIENIE I UZASADNIENIE WYBORU PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY	36
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI.....	37
9.1. Określenie poprawki ze względu na trend czasowy	37
9.2. Określenie wag cech rynkowych i ich ocena	37
9.3. Charakterystyka nieruchomości porównawczych o cenie min. i cenie max..	40
9.4.Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych oraz cech rynkowych nieruchomości o cenie min. i max.	40
9.5. Określenie ceny transakcyjnej średniej (C _{SR}) ze zbioru transakcji przyjętych do analizy	41
9.6. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących.....	41
9.7. Określenie wag każdej cechy rynkowej oraz zakresu współczynników korygujących tych cech	41
9.8.Określenie wartości rynkowej prawa odrębnej własności do nieruchomości.	42
9.9. Określenie wartości rynkowej udziału 1/6 w nieruchomości.....	42
9.10. Określenie wartości likwidacyjnej całej nieruchomości	43
10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI.....	44
11. KLAUZULE I OGRANICZENIA.....	44
12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA	45
13. ZAŁĄCZNIKI	45

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

1.1.1. Rodzaj wycenianej nieruchomości

Przedmiot wyceny stanowi nieruchomość gruntowa – działka zabudowana budynkiem mieszkalnym oraz niemieszkalnym.

1.1.2. Położenie – adres nieruchomości

Budynki, o których mowa w punkcie 1.1.1, zlokalizowane są na jednej działce ewidencyjnej nr 353 położonej w Radomiu, przy ulicy Bukietowej 26, dzielnica Młodzianów.

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

Działka, o której mowa w punkcie 1.1.2 usytuowana jest w obrębie ewidencyjnym 0121 Godów, jednostka ewidencyjna 146301_1 M. Radom, powiat Radom, województwo mazowieckie.

1.1.4. Oznaczenie nieruchomości wg stanu prawnego (ksiąg wieczystych)

Dla nieruchomości gruntowej Sąd Rejonowy w Radomiu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW RA1R/00023706/0.

1.2. Zakres i uwarunkowania wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej składającej się z działki zabudowanej budynkiem mieszkalnym oraz niemieszkalnym.

2.CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej dla potrzeb postępowania upadłościowego Pana Zenona Szczodrego, zgodnie ze zleceniem z dnia 30.01.2025r. wystawionym przez Syndyka Tomasza Szadkowskiego.

3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawy formalne

Podstawą opracowania operatu szacunkowego jest zlecenie z dnia 30.01.2025r. 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. 2024 poz. 1145);
- Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2022 poz. 503 ze zm.);
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo Budowlane (t.j. Dz.U. 2021 poz. 2351 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.);
- Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 10 grudnia 2001r. w sprawie zaliczenia gmin oraz miast do jednego z czterech okręgów podatkowych (Dz. U. 2001 Nr 143 poz. 1614).

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/00023706/0 w dniu 06.02.2025 r. w Sądzie Rejonowym w Radomiu oraz na podstawie Elektronicznych Ksiąg Wieczystych <https://ekw.ms.gov.pl/>,
- Decyzja WNG.6826.279.2022.EC2.1107,
- Informacje o lokalnym rynku nieruchomości pozyskane w biurach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz od rzeczoznawców majątkowych działających na terenie Radomia,
- Fragment mapy ewidencyjnej oraz dane z Ewidencji Gruntów i Budynków,
- Ogłędziny przedmiotowej nieruchomości w dniu 31.01.2025r. (*protokół z ogłędzin 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 nieruchomości gruntowych zabudowanych uzyskane z Wydziału Geodezji w Urzędzie Miejskim w Radomiu, ul. Jana Kilińskiego 30, 26-600 Radom.

4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

1. Data sporządzenia wyceny
- 10.02.2025 r.
2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny
- 31.01.2025 r.
3. Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny
- 31.01.2025 r.
4. Data ogłędzin wycenianej nieruchomości
- 31.01.2025 r.

5. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości

Stan prawny nieruchomości gruntowej określono na podstawie badania księgi wieczystej nr RA1R/00023706/0 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
Działki ewidencyjne				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki	353			1
Położenie (numer porządkowy / miejscowość)	Lp. 1.	1	RADOM	
Ulica			BUKIETOWA 26	
Sposób korzystania			DZIAŁKA	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę)			/ 00022689 /	
Obszar całej nieruchomości				Nr podstawy wpisu
288,0000 M2				1

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ				
Komentarz do migracji				
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej				Nr podstawy wpisu
0				---

W dziale I-SP Spis praw związanych z własnością – brak wpisów.

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ				
Właściciele				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2	3 / 6	---
	Lp. 2.	4	1 / 6	---
Osoba fizyczna (imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	JANINA SZCZODRY, ADAM, MARIANNA			
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	3	1 / 6	---
Osoba fizyczna (imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	ELŻBIETA BORYCZKA, JAN, JANINA			
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	5	1 / 6	---
Osoba fizyczna (imię pierwsze nazwisko)	ZENON SZCZODRY			

Podstawa nabycia:

-WPIS DOKONANY NA PODSTAWIE ART. 5 UST. 3 USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW

ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW, WNG.6826.279.2022.EC2.1107, 2023-01-31.

Własność wycenianej nieruchomości przysługuje w udziale:

-4/6 JANINA SZCZODRY,
-1/6 ELŻBIETA BORYCZKA,
-1/6 ZENON SZCZODRY.

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA			
Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)			
1. DZ. KW. / RA1R / 26283 / 24 / 1 - 2024-12-24, 10:43:05 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI			
Lp. 1.	—		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1		10, 11, 36
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE		
Treść wpisu	Z UDZIAŁU DO 1/6 CZĘŚCI W NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ TĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ, NALEŻĄCEGO DO ZENONA SZCZODRY WSZCZĘTO EGZEKUCJĘ Z WNIOSKU WIERZYTELA BANKU BPH S.A. W KRAKOWIE PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI ZENONOWI SZCZODRY W CELU WYEGZEKWOWANIA NALEŻNOŚCI PIENIĘŻNEJ		
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	DO EGZEKUCJI WPISANEJ POD NR 1 PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZYTEL SYGN. AKT KM 1206/13.	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	BANK BPH S.A., KRAKÓW	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 2.	RAIFFEISEN BANK POLSKA S.A., WARSZAWA	

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

-WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI, KM 1959/10, 2010-12-09, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W RADOMIU JANUSZ POZNAŃSKI,
-WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI, KM 1206/13, 2013-09-09, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W RADOMIU JANUSZ POZNAŃSKI,
-WPIS DOKONANY NA PODSTAWIE ART. 5 UST. 3 USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW, WNG.6826.279.2022.EC2.1107, 2023-01-31.

Uwaga!!

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA			
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	3		7, 8, 9, 36
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA		
Suma (słownie), waluta	77400,00 (SIEDZIEDZIESIĄT SIEDEM TYSIĘCY CZTERYSTA) ZŁ		
Odsetki (rodzaj, wysokość)	ZMIENNE, 13,12		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1. 1 KREDYT		
Termin zapłaty	2010-04-30		
Inne informacje	HIPOTEKA ZABEZPIECZA SPŁATĘ KREDYTU W KWOCIE 77.400 PLN, UDZIELONEGO ZENONOWI PIOTROWI SZCZODRY W DNIU 25 LUTEGO 2005 ROKU NA PODSTAWIE UMOWY NR 30150016477016400080390000 (ANEKS Z DNIA 29 KWIEŹNIA 2005 ROKU) NA ZAKUP MASZYN: 1 WIBRATORA CYRKULACYJNEGO, 1 DRAŻARKI WGLĘBNEJ I 2 DRAŻAREK DRUTOWYCH.		
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1. KREDYT BANK SPÓŁKA AKCYJNA W WARSZAWIE, ODDZIAŁ W RADOMIU - UL. ZEROMSKIEGO 41, 00622896800418		
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	4		12, 13, 14, 15, 16,
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		17, 18, 19, 20, 21,
Suma (słownie), waluta	94930,36 (DZIEWIĘĆDZIESIĄT CZTERY TYSIĄCE DZIEWIĘĆSET TRZYDZIEŚCI 36/100) ZŁ		22, 23, 24, 25, 26,
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1. 3		27, 28, 29, 30, 31,
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1. 1 PODATEK DOCHODOWY, TYTUŁY WYKONAWCZE		32, 33, 34, 36
Wierzyciel hipoteczny			
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)	Lp. 1. NACZELNIK DRUGIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W RADOMIU, RADOM. 67074446300000, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA		

Podstawą wpisów w dziale IV Hipoteka są:

- OŚWIADCZENIE BANKU, 2005-04-29, KREDYT BANK SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ W RADOMIU,
- USTANOWIENIE HIPOTEKI, 4160/2005, 2005-05-13,
- ODPIS SKRÓCONY AKTU MAŁŻEŃSTWA, 742/1961, 2005-06-30,
- TYTUŁ WYKONAWCZY, SM 1/3194/10, 2010-07-19, NACZELNIK DRUGIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W RADOMIU,
- TYTUŁ WYKONAWCZY, SM 3/1046/12, 2012-03-08, NACZELNIK DRUGIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W RADOMIU,
- TYTUŁ WYKONAWCZY, SM 3/1047/12, 2012-03-08, NACZELNIK DRUGIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W RADOMIU,
- TYTUŁ WYKONAWCZY, SM 3/1048/12, 2012-03-08, NACZELNIK DRUGIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W RADOMIU,
- TYTUŁ WYKONAWCZY, SM 3/1864/13, 2013-04-10, NACZELNIK DRUGIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W RADOMIU,
- TYTUŁ WYKONAWCZY, SM 3/1865/13, 2013-04-10, NACZELNIK DRUGIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W RADOMIU,
- TYTUŁ WYKONAWCZY, SM 6/4208/10, 2010-09-10, NACZELNIK DRUGIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W RADOMIU,
- TYTUŁ WYKONAWCZY, SM 6/5323/10, 2010-11-15, NACZELNIK DRUGIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W RADOMIU,
- TYTUŁ WYKONAWCZY, SM 6/5865/11, 2011-11-10, NACZELNIK DRUGIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W RADOMIU,
- TYTUŁ WYKONAWCZY, SM 6/307/12, 2012-01-24, NACZELNIK DRUGIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W RADOMIU,

-TYTUŁ WYKONAWCZY, SM 6/709/12, 2012-02-24, NACZELNIK DRUGIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W RADOMIU,
-TYTUŁ WYKONAWCZY, SM 6/4893/12, 2012-10-19, NACZELNIK DRUGIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W RADOMIU,
-TYTUŁ WYKONAWCZY, SM 6/5939/12, 2012-12-03, NACZELNIK DRUGIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W RADOMIU,
-TYTUŁ WYKONAWCZY, SM 6/26/13, 2013-01-02, NACZELNIK DRUGIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W RADOMIU,
-TYTUŁ WYKONAWCZY, SM 6/311/13, 2013-01-21, NACZELNIK DRUGIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W RADOMIU,
-TYTUŁ WYKONAWCZY, SM 6/1028/13, 2013-03-06, NACZELNIK DRUGIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W RADOMIU,
-TYTUŁ WYKONAWCZY, SM 6/1520/13, 2013-03-25, NACZELNIK DRUGIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W RADOMIU,
-TYTUŁ WYKONAWCZY, SM 6/2346/2013, 2013-05-24, NACZELNIK DRUGIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W RADOMIU,
-TYTUŁ WYKONAWCZY, SM 6/3452/13, 2013-08-09, NACZELNIK DRUGIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W RADOMIU,
-TYTUŁ WYKONAWCZY, SM 6/3612/13, 2013-08-22, NACZELNIK DRUGIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W RADOMIU,
-TYTUŁ WYKONAWCZY, SM 6/4275/13, 2013-10-17, NACZELNIK DRUGIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W RADOMIU,
-TYTUŁ WYKONAWCZY, SM 6/4544/13, 2013-11-04, NACZELNIK DRUGIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W RADOMIU,
-TYTUŁ WYKONAWCZY, SM 6/4874/13, 2013-11-19, NACZELNIK DRUGIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W RADOMIU,
-WPIS DOKONANY NA PODSTAWIE ART. 5 UST. 3 USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW, WNG.6826.279.2022.EC2.1107, 2023-01-31.

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.

Postanowienie Sądu Rejonowego w Radomiu – I Ns 945/92

-59-

Sygn. akt I Ns 945/92

Postanowienie

Dnia 18 września 1992r.

Sąd Rejonowy w Radomiu Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR D. Kwiatek

Sędziowie *)

Lawnicy

Protokolant epł. M. Giermakowska

po rozpoznaniu w dniu 18 września 1992r. w Radomiu

przy udziale *) (Wyznaczyć prokuratora lub przedstawiciela organizacji społecznej jeżeli brał udział)

na posiedzeniu jawnym

z powództwa *)

sprawy wniosku

Elżbiety Boryczki

z udziałem: Janiny Szczodry, Wandy Molgi i Zenona Szczodrego

przeciwko

stwierdzenie nabycia spadku

postanawia:

I. Stwierdzić, że spadek po Janie Szczodrym zmarłym 25 czerwca 1991 roku w Radomiu i tu ostatnio przed śmiercią stale zamieszkałym, na podstawie ustawy nabyli: żona Janina Szczodry oraz dzieci: Zenon Piotr Szczodry i Elżbieta Boryczka w 1/3 /jednej trzeciej/ części każdy z nich ,

II. Orzec, że wnioskodawczyni i uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie .-

Na oryginale właściwy podpis

20 listopada 1992r.

Sąd Rejonowy w Radomiu

stwierdza, że powyższe postępowanie jest prawomocne.

SĘDZIA

Zgodność z oryginałem
SWIADCZY
Radom, dnia 20 XI 92
Sędziowa

NSC post. 2. Postanowienie Sądu I Instancji.
NSC post. 2. W.A. W-wa zam. 970/Wa/91 – „Radigraf” 12 250 000 A4

Decyzja WNG.6826.279.2022.EC2.1107

Radom, dn. 31.01.2023 r. 24P

Odniesiono wzmianki
do 2023-02-03
Helb.


**PREZYDENT
MIASTA RADOMIA**
WNG.6826.279.2022.EC2.1107
(EZD 0142146.2022)

DZKWR A1R/0002380/23
2023-02-03 14:23:48 1.0 1

Pani
Janina Szczodry
ul. Bukietowa 26 m. 1
26-600 Radom 1

Pani
Elżbieta Boryczka
ul. Bukietowa 26 m. 1
26-600 Radom 2

Pan
Zenon Szczodry
ul. Bukietowa 26 m. 1
26-600 Radom 3

**ZAŚWIADCZENIE
POTWIERDZAJĄCE PRZEKSZTAŁCENIE PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO
GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE
W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW**

Na podstawie art. 1, art. 4 ust. 1 pkt 3, art. 8 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1495 ze zm.)

1. Prezydent Miasta Radomia potwierdza, że prawo użytkowania wieczystego gruntu Gminy Miasta Radomia położonego w Radomiu przy ul. Bukietowej 26, oznaczonego jako działka nr 353 (obręb 0121, arkusz 127) o powierzchni 288 m², dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr RA1R/00023706/0 przekształciło się z dniem 1 stycznia 2019 r. w prawo własności tego gruntu.

2. Właściciel/współwłaściciel nie ma obowiązku wnoszenia opłaty przekształceniowej w odniesieniu do nieruchomości określonej w pkt 1 w związku z art. 8 pkt 2 lit. a ww. ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

PREZYDENT MIASTA RADOMIA - RADOŚLAW WITKOWSKI
ul. Kilińskiego 30, 26-600 Radom, tel. 48 36 20 201 fax: 48 36 26 753, e-mail: prezydent@umradom.pl
www.radom.pl

3. Zaświadczenie stanowi podstawę ujawnienia prawa własności gruntu w księdze wieczystej nr RA1R/00023706/0 oraz w ewidencji gruntów i budynków miasta Radomia

4. Przekształcenie nie podlega przepisom o pomocy publicznej.

W związku z art. 1 ust. 1 pkt 1) lit. a ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2142 ze zm.) wydanie zaświadczenia z urzędu nie podlega opłacie skarbowej.

Orazyma:

1. Pani Janina Sprandry, ul. Bukietowa 26 m. 1, 26-600 Radom
2. Pani Elżbieta Boryczka, ul. Bukietowa 26 m. 1, 26-600 Radom
3. Pan Zenon Szczydry, ul. Bukietowa 26 m. 1, 26-600 Radom
4. Sąd Rejonowy w Radomiu VI Wydział Ksiąg Wieczystych, ul. Warszawska 1, 26-600 Radom
5. Wydział Geodezji UM
6. Wydział Obsługi Nieruchomości Publicznych UM
7. n/a (2 egz.)

Pouczenie:

Jeżeli właściciel (współwłaściciel) nieruchomości nie zgadza się z zawartą w zaświadczeniu informacją o wysokości i okresie wnoszenia opłaty, może złożyć do Prezydenta Miasta Radomia ul. Jana Kilińskiego 30, w terminie 2 miesięcy od dnia doręczenia zaświadczenia, wniosek o ustalenie wysokości lub okresu wnoszenia tej opłaty w drodze decyzji. Do czasu zakończenia postępowania ustalającego wysokość i okres wnoszenia opłaty, opłata wnoszona jest w wysokości wskazanej w zaświadczeniu. Ustalona w postępowaniu wysokość opłaty obowiązująca od dnia przekształcenia.

(art. 6 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów).

Opłata może podlegać waloryzacji zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

Właściciel/współwłaściciel gruntu w każdym czasie trwania obowiązku wnoszenia opłaty może zgłosić Prezydentowi Miasta Radomia na piśmie zamiar jednorazowego jej wniesienia w kwocie pozostającej do spłaty (opłata jednorazowa). Wysokość opłaty jednorazowej odpowiada iloczynowi wysokości opłaty obowiązującej w roku, w którym zgłoszono zamiar wniesienia opłaty jednorazowej, oraz liczby lat pozostałych do upływu okresu, o którym mowa w art. 7 ust. 6 albo 6a ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

(art. 7 ust. 7 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów)

Ponadto właściwy organ udziela, na wniosek, bonifikaty od opłaty jednorazowej w wysokości 99%:

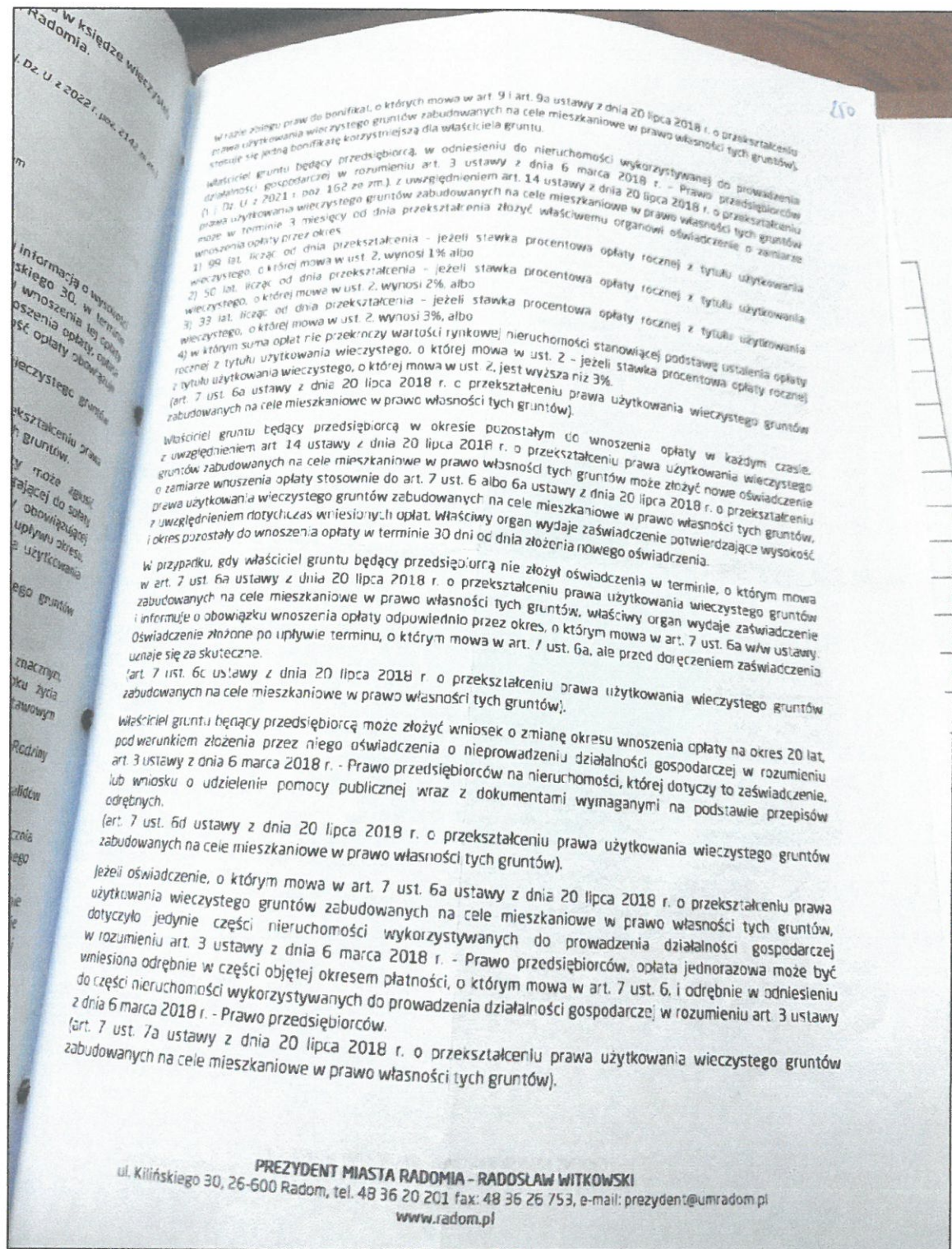
- 1) osobom, w stosunku do których orzeczono niepełnosprawność w stopniu umiarkowanym lub znacznym, oraz osobom, w stosunku do których orzeczono niepełnosprawność przed ukończeniem 16 roku życia, lub zamieszkującym w dniu przekształcenia z tymi osobami opiekunom prawnym lub przedstawicielom ustawowym tych osób,
- 2) członkom rodzin wielodzietnych, o których mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2014 r. o Karcie Dużej Rodziny (Dz. U. z 2021 r. poz. 1744),
- 3) inwalidom wojennym i wojskowym w rozumieniu ustawy z dnia 29 maja 1974 r. o zaopatrzeniu inwalidów wojennych i wojskowych oraz ich rodzin (Dz. U. z 2021 r. poz. 1656 oraz z 2022 r. poz. 655),
- 4) kombatantom oraz ofiarom represji wojennych i okresu powojennego w rozumieniu ustawy z dnia 24 stycznia 1991 r. o kombatantach oraz niektórych osobach będących ofiarami represji wojennych i okresu powojennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 1858 oraz z 2022 r. poz. 655),
- 5) świadczeniobiorcom do ukończenia 18 roku życia, u których stwierdzono ciężkie i nieodwracalne upośledzenie albo nieuleczalną chorobę zagrażającą życiu, które powstały w prenatalnym okresie rozwoju dziecka lub w czasie porodu, o których mowa w art. 47 ust. 1a ustawy z dnia 27 sierpnia 2004 r. o świadczeniach opieki zdrowotnej finansowanych ze środków publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1285, z późn. zm.), lub ich opiekunom prawnym

- będącym właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych służących wyłącznie zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych tych osób.

(art. 9a ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów).

PREZYDENT MIASTA RADOMIA - RADOSŁAW WITKOWSKI

ul. Kilińskiego 30, 26-600 Radom, tel. 48 36 20 201 fax. 48 36 26 753, e-mail: prezydent@umradom.pl
www.radom.pl



Źródło: Akta KW

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

Działka 353



Źródło: Geoportal.gov.pl

Grunt (działka 353)

Identyfikator działki: 146301_1.0121.AR_127.353,
Działka gruntu nr ew. 353,
Województwo: MAZOWIECKIE,
Powiat: MIASTO RADOM,
Jednostka ewidencyjna: 146301_1 M.RADOM,
Obręb: 0121 GODÓW,
JRG: G.864,
Powierzchnia ewidencyjna: 0,0288 [ha],
Klasoużytek B: pow. 0,0288 [ha] (B – Tereny mieszkaniowe),

Budynek mieszkalny

Nazwa: 353.1m3,
Id. budynku: 146301_1.0121.AR_127.353.1_BUD,
Województwo: MAZOWIECKIE,
Powiat: MIASTO RADOM,
Jednostka ewidencyjna: 146301_1 M.RADOM,

Obręb: 0121 GODÓW,
JRG: G.864,
Rodzaj wg KŚT: Budynki mieszkalne,
Powierzchnia zabudowy: 87 m²,
Liczba kondygnacji nadziemnych: 3,
Liczba kondygnacji podziemnych: 0,
Adres: ul. Bukietowa 26, RADOM,
Materiał ścian zewnętrznych: Mur,
Rok zakończenia budowy: 1980.

Budynek niemieszkalny

Nazwa: 353.2i,
Id. budynku: 146301_1.0121.AR_127.353.2_BUD,
Województwo: MAZOWIECKIE,
Powiat: MIASTO RADOM,
Jednostka ewidencyjna: 146301_1 M.RADOM,
Obręb: 0121 GODÓW,
JRG: G.864,
Rodzaj wg KŚT: Pozostałe budynki niemieszkalne,
Powierzchnia zabudowy: 22 m²,
Liczba kondygnacji nadziemnych: 1,
Liczba kondygnacji podziemnych: 0,
Adres: ul. Bukietowa, RADOM,
Materiał ścian zewnętrznych: Mur,
Rok zakończenia budowy: 1981.

Wrocław - 321 km

Poznań - 358 km

Gdańsk - 442 km

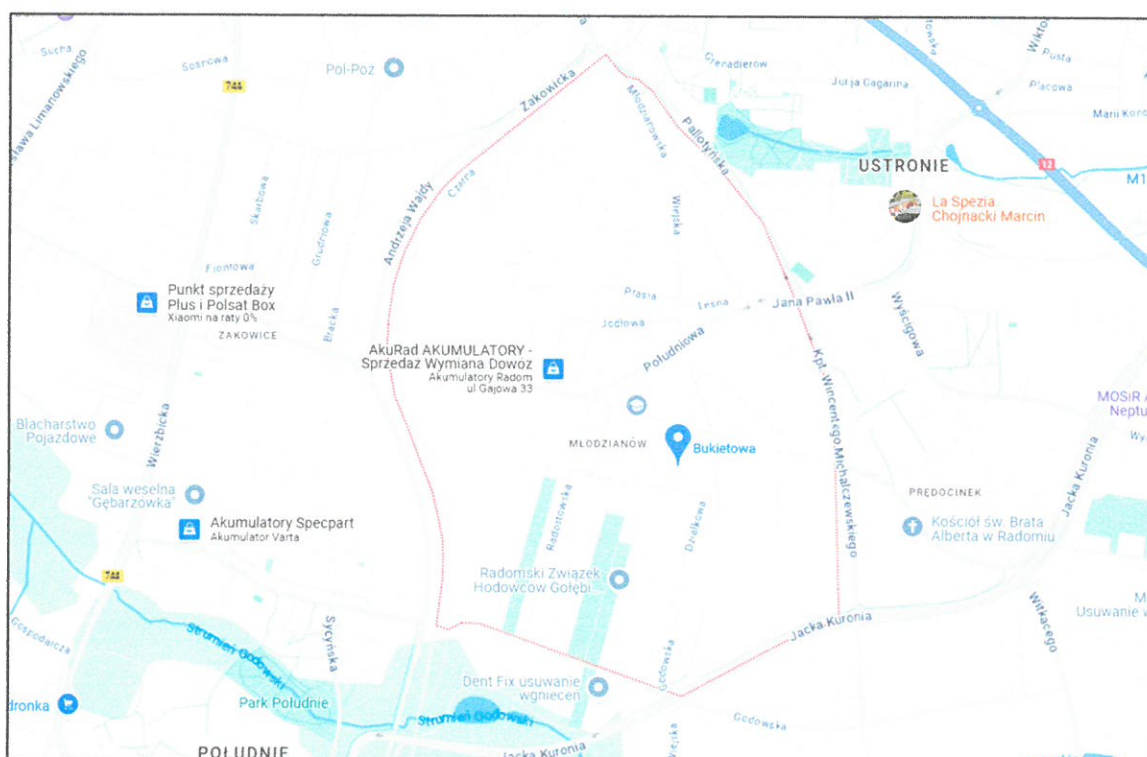
Najbliższy międzynarodowy port lotniczy:

Warszawa-Okęcie (około 100 km)

Lotniska lokalne:

Warszawa – Radom,

Radom-Piastów.



Źródło: mapy Google

Młodzianów - dzielnica w południowej części Radomia, dawniej wieś.

Od północy dzielnica graniczy z Osiedlem Planty, od zachodu - z Osiedlem Żakowice, od południa - z Godowem i Malczewem, natomiast od wschodu - z Osiedlem Prędocinek oraz z Osiedlem Ustronie. Przyłączony do miasta w 1916 r. Przeważają bloki mieszkalne z wielkiej płyty. Główne ulice przebiegające przez Młodzianów to: Młodzianowska, Gajowa, Wiejska, Południowa, Działkowa i Lotna.

Na terenie dzielnicy zlokalizowane są szkoły oraz przedszkole:

- Publiczna Szkoła Podstawowa nr 23 - odległość 260 m,
- Przedszkole Niepubliczne „Puchatek” – odległość 550 m.

Na terenie dzielnicy zlokalizowana są:

- Parafia rzymsko – katolicka p.w. Św. Józefa - odległość 800 m,

- Hospicjum Królowej Apostołów – odległość 850 m,
- Przychodnia NZOZ "Centrum"- odległość 190 m,
- Urząd Pocztowy - odległość 750 m,
- Market „Biedronka” odległość 700 m,
- Apteka – odległość 180 m.

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny zlokalizowana jest przy ul. Bukietowej. Ulica ta jest drogą o nawierzchni asfaltowej, o małym natężeniu ruchu bez urządzonych ciągów dla pieszych, oświetloną. Odległość od ścisłego centrum Radomia wynosi ok. 3,7 km. W odległości ok 500 m od wycenianej nieruchomości znajduje się przystanek autobusowy linii 25 – Południowa/Wiejska.

Sąsiedztwo bezpośrednie

Od strony północnej i południowej nieruchomość sąsiaduje z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Od strony wschodniej znajduje się ciąg komunikacyjny – ulica Bukietowa oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną, zaś od strony zachodniej zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną.

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

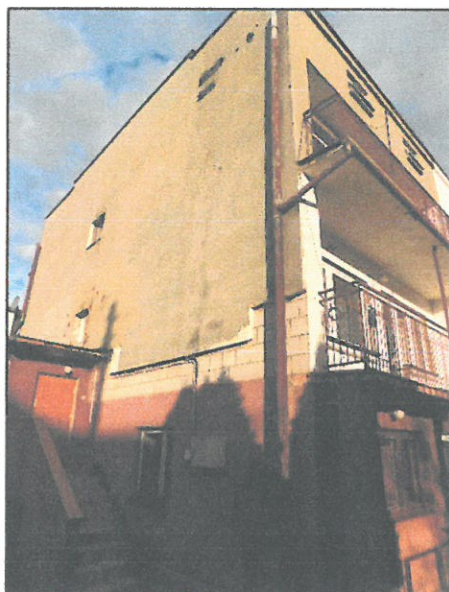
W dniu oględzin tj. 31.01.2025r. na nieruchomości obecni: Pan Zenon Szczodry oraz biegły sądowy Piotr Stawiński. W trakcie oględzin ustalono, że przedmiotowe budynki posadowione są na jednej działce ewidencyjnej nr 6/4, kształtem zbliżonej do prostokąta o wymiarach 11 m na 26 m.

Dojazd do nieruchomości



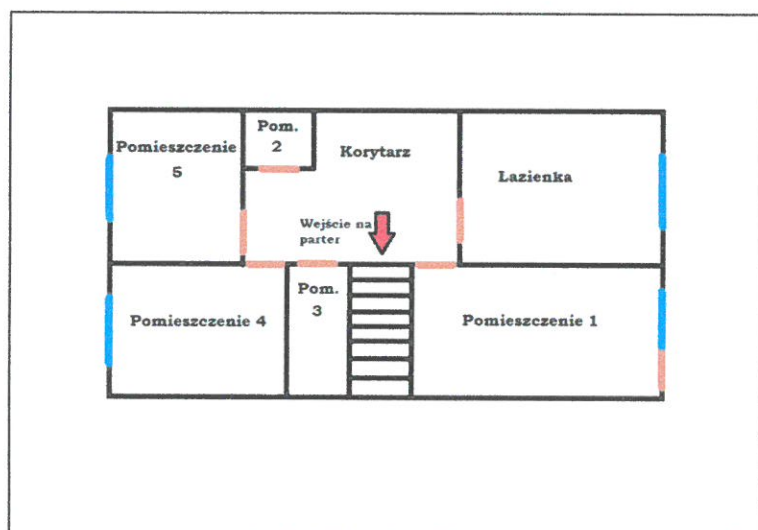
Budynek mieszkalny





Budynek mieszkalny, o konstrukcji murowanej, trzykondygnacyjny, bez podpiwniczenia, z poddaszem nieużytkowym. Według zapisów w Ewidencji Gruntów i Budynków budowa zakończona w 1980 roku. Brak dokumentacji dotyczącej przedmiotowego budynku. Powierzchnia zabudowy budynku wynosi 87,00m². Powierzchnia użytkowa budynku wynosi 164,31m². Dach budynku dwuspadowy, pokryty papą. Elewacja budynku częściowo otynkowana. Drzwi wejściowe do budynku antywłamaniowe typu „Gerda”, dodatkowo drewniane drzwi na parterze. Stan budynku określono jako średni.

Rzut przyziemia



Powierzchnia pomieszczeń
(według pomiaru):

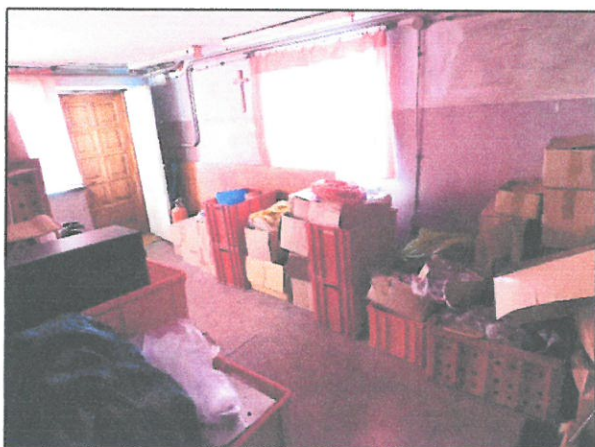
- Korytarz – 11,34 m²,
- Pomieszczenie 1 – 14,11 m²,
- Pomieszczenie 2 – 1,91 m²,
- Pomieszczenie 3 – 2,82 m²,
- Pomieszczenie 4 – 10,18 m²,
- Pomieszczenie 5 – 6,38 m².
- Łazienka – 10,92 m².

Suma – 57,66 m².

*Przyziemie
Korytarz*



Pomieszczenie 1



Pomieszczenie 3



Pomieszczenie 4



Pomieszczenie 5

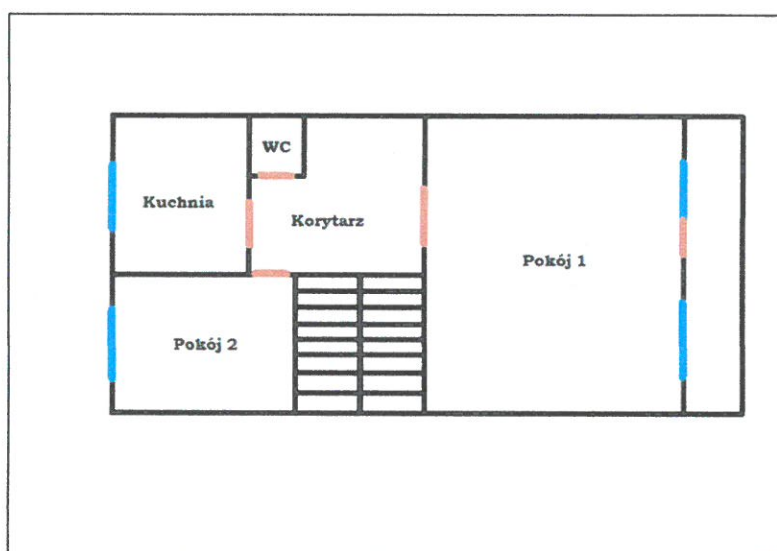


Łazienka



W skład przyziemia wchodzi: korytarz, 5 pomieszczeń, łazienka. W korytarzu na podłodze wylewka betonowa, ściany otynkowane, pomalowane farbami emulsyjnymi i olejnymi. W pomieszczeniach na podłodze wylewka betonowa, częściowo przykryta wykładziną typu „Lentex”, ściany otynkowane, pomalowane farbami emulsyjnymi. W łazience na podłodze wylewka betonowa, ściany otynkowane, pomalowane farbami emulsyjnymi, częściowo wyłożone płytkami ceramicznymi. Armatura i biały montaż – wanna. Stolarka okienna z PCV. Drzwi wewnętrzne z płyty paździerzowej na drewnianym stelażu. Kaloryfery żeliwne, żeberkowe.

Rzut parteru



Powierzchnia pomieszczeń
(według pomiaru):

- Korytarz – 6,18 m²,
 - Kuchnia – 7,64 m²,
 - Pokój 1 – 25,48 m²,
 - Pokój 2 – 11,74 m²,
 - Toaleta - WC – 1,02 m².
- Suma – 52,06 m².

Parter

Korytarz



Kuchnia



Pokój 1



Pokój 2

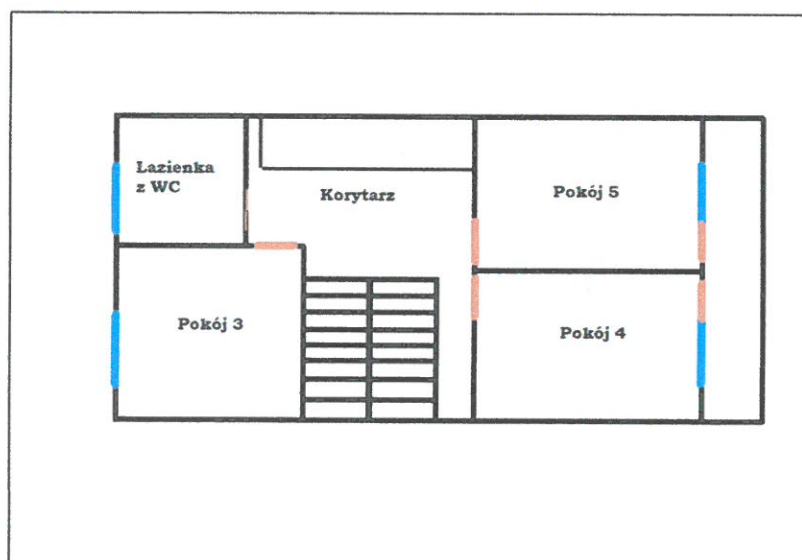


Toaleta - WC



W skład parteru wchodzi: korytarz, 2 pokoje, kuchnia, toaleta - WC. W korytarzu na podłodze parkiet, ściany otynkowane, pomalowane farbami emulsyjnymi, częściowo wyłożone boazerią. W pokojach na podłodze parkiet, ściany otynkowane, pomalowane farbami emulsyjnymi. W kuchni na podłodze wykładzina typu „Lentex”, ściany otynkowane, pomalowane farbami emulsyjnymi. W części roboczej na ścianie płytki ceramiczne. W toalecie - WC na podłodze wykładzina typu „Lentex”, ściany otynkowane, pomalowane farbami emulsyjnymi. Armatura i biały montaż – muszla ustępowa. Stolarka okienna z PCV. Drzwi wewnętrzne z płyty paździerzowej na drewnianym stelażu. Kaloryfery żeliwne, żeberkowe.

Rzut piętra



Powierzchnia pomieszczeń
(według pomiaru):

- Korytarz – 8,96 m²,
 - Pokój 3 – 14,09 m²,
 - Pokój 4 – 13,60 m²,
 - Pokój 5 – 12,42 m²,
 - Łazienka z WC – 5,52 m².
- Suma – 54,59 m².

Piętro

Korytarz



Pokój 3



Pokój 4



Pokój 5



Łazienka z WC



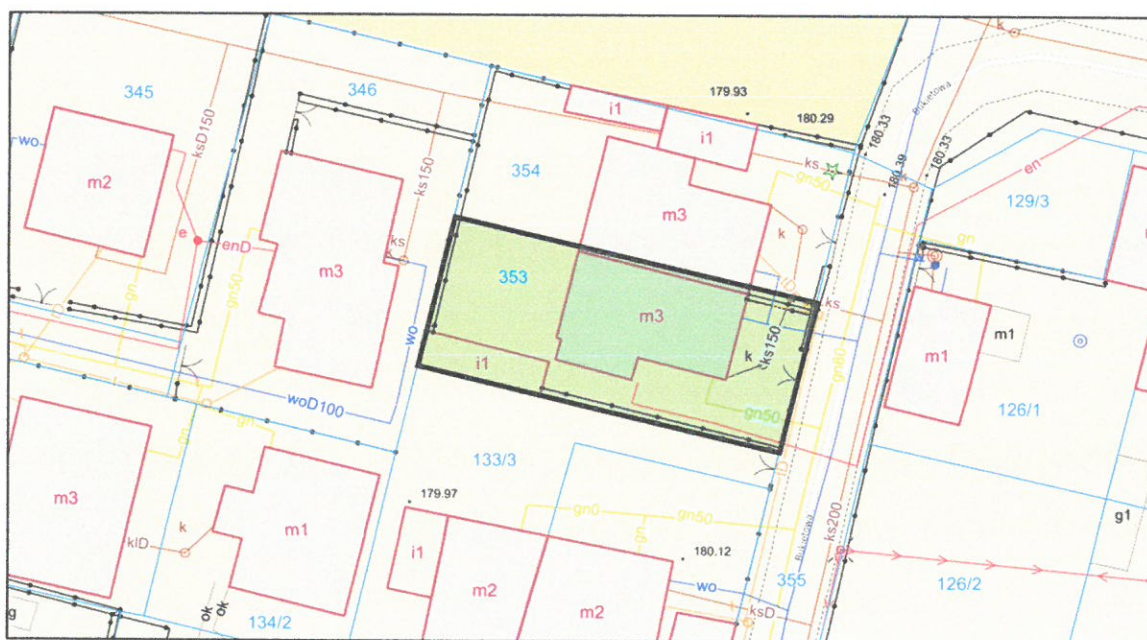
W skład parteru wchodzi: korytarz, 3 pokoje, łazienka z WC. W korytarzu na podłodze parkiet, wyłożone boazerią. W pokojach na podłodze parkiet, ściany otynkowane, pomalowane farbami emulsyjnymi. W łazience z WC na podłodze płytki podłogowe, ściany do 1/2 wysokości wyłożone płytkami ceramicznymi, dalej otynkowane, pomalowane farbami emulsyjnymi. Armatura i biały montaż – wanna, umywalka, muszla ustępowa. Stolarka okienna z PCV. Drzwi wewnętrzne z płyty paździerzowej na drewnianym stelażu. Kaloryfery żeliwne, żeberkowe.

Budynek niemieszkalny



Budynek niemieszkalny, o konstrukcji murowanej, parterowy, bez podpiwniczenia. Powierzchnia zabudowy budynku wynosi 22,00 m². Dach budynku jednospadowy pokryty papą. Elewacja budynku otynkowana. Wejście do budynku przez bramę garażową, drewnianą. Stan budynku określono jako średni.

Otoczenie wokół budynków – zagospodarowane. Budynki otacza zieleń w postaci trawnika oraz krzewów. Teren wokół budynków ogrodzony (od frontu ogrodzenie z paneli stalowych na stalowych słupkach, brama wjazdowa, metalowa, dwuskrzydłowa). Ogrodzenie w stanie średnim. Teren nieoświetlony. Utwardzone ciągi dla pieszych – wylewka betonowa. Dojazd do nieruchomości bezpośrednio z drogi publicznej o nawierzchni z asfaltowej, bez urządzonych ciągów dla pieszych, oświetlonej, o małym natężeniu ruchu.



Źródło: Geoportal.gov.pl

Według dokumentacji przedmiotowa nieruchomość wyposażona jest w instalacje:

- elektroenergetyczną,
- wodociagową,
- kanalizacyjną,
- gazową,
- telekomunikacyjną.

Brak informacji odnośnie wpisu nieruchomości do rejestru zabytków.

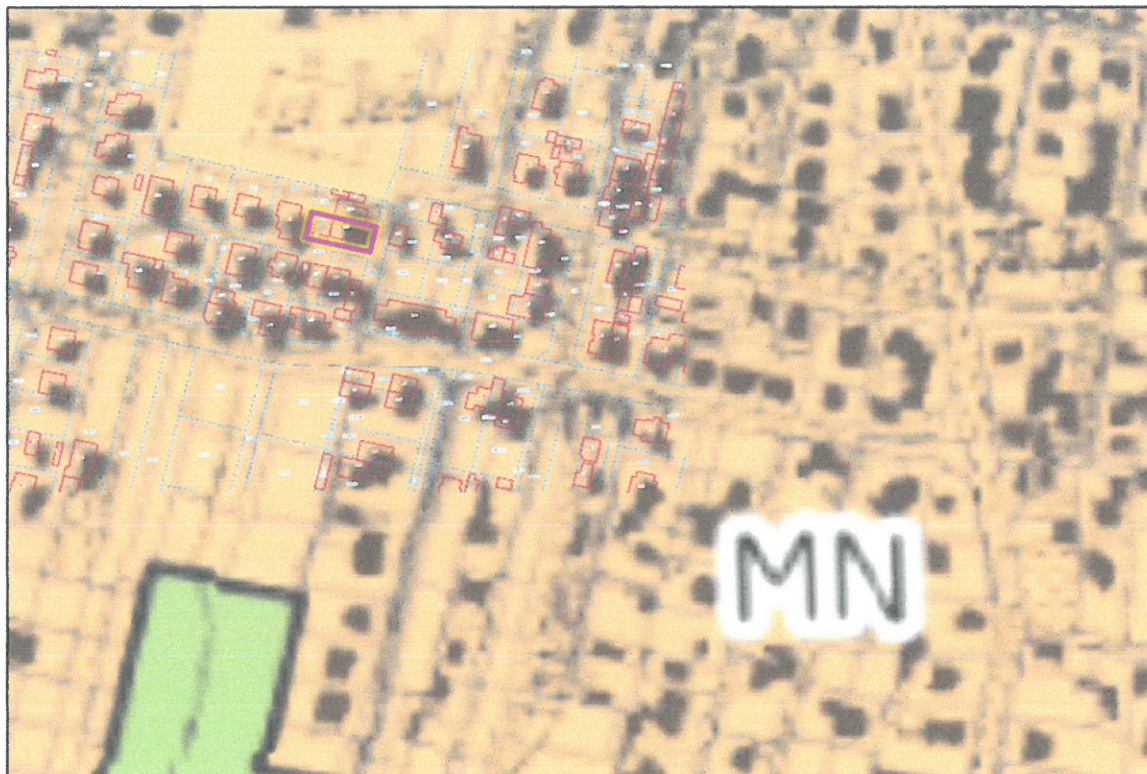
Nieruchomość nie jest ubezpieczona.

Nieruchomość w posiadaniu Pani Janiny Szczodrej i Pana Zenona Szczodrego, wykorzystywana na cele mieszkaniowe.

5.4. Opis stanu zagospodarowania.

Powierzchnia całkowita nieruchomości to 288 m². Dojazd na nieruchomość bezpośrednio z drogi publicznej. Teren wokół działki częściowo zagospodarowany – od frontu ulica miejska z boków zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Teren o funkcji mieszkaniowej.

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 przedmiotowa nieruchomość, nie uchwalono planu zagospodarowania przestrzennego. Według Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Radomia (Uchwała Nr V/64/2024) przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenach oznaczonych symbolem MN i kolorem brązowym – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

7.1. Rodzaj i obszar rynku.

Badaniem został objęty lokalny rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami o przeznaczeniu mieszkalnym w zakresie transakcji przeprowadzanych na rynku wtórnym. Wszystkie rozpatrywane transakcje dotyczyły praw własności do nieruchomości. W trakcie przeprowadzonej analizy zbadano transakcje z obszaru miasta Radomia. Okres analizy cen transakcyjnych przyjęto od końca 2023 r. do dnia wyceny.

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

Radom zajmuje obszar 111,8 km². Charakteryzuje się dobrym rozwojem budownictwa o przeznaczeniu mieszkalnym. Na rozwój wpływa w decydującym stopniu rozwój infrastruktury, a w szczególności budowa głównych dróg i ulic. Rynek tego typu budownictwa w tym regionie jest dobrze rozwinięty. W Polsce popyt klientów jest skierowany przede wszystkim na budynki zlokalizowane w ścisłych centrach miast i miejscowości. Z drugiej strony dużym zainteresowaniem cieszą się także budynki położone poza ścisłym centrum, gdzie hałas towarzyszący wykorzystywaniu tego typu budynków jest mniej uciążliwy, ceny zakupu lub wynajmu są niższe, a połączenie komunikacyjne z miastem jest dogodne. Na potrzeby określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dokonano analizy rynku nieruchomości o charakterze mieszkalnym w szczególności budynki jednorodzinne, położone w Radomiu, ponieważ w obrębie, w którym znajduje się wyceniana nieruchomość nie odnotowano wystraczającej ilości transakcji by przeprowadzić prawidłowo procedurę oszacowania. Na podstawie obserwacji rynku lokalnego oraz rynków podobnych w segmencie budynków mieszkalnych stwierdzono, iż potencjalni kupcy zwracają szczególną uwagę na lokalizację nieruchomości. W kontekście lokalizacji rozumie się zarówno położenie względem tras komunikacyjnych (głównych ulic), warunków komunikacyjnych, prestiżu okolicy, rodzaju zabudowy terenów sąsiadujących, które mogą znacznie wpływać na ilość potencjalnych klientów i statystyczny profil klienta (wiek, grupa społeczna, zasobność portfela). Poszukiwane są lokalizacje znajdujące się typowo w sąsiedztwie zabudowy mieszkalnej. Ważne są też możliwości rekreacyjne. Potencjalni nabywcy zwracają uwagę na położenie, stan zagospodarowania, stan budynku, konstrukcję i wygląd architektoniczny oraz wielkość powierzchni gruntu. Najwyższe ceny osiągały budynki nowe lub po kapitalnym remoncie, reprezentacyjne, wykończone i wyposażone w nowoczesny sposób. Usytuowanie budynku należy rozpatrywać pod kątem umiejscowienia na działce oraz ekspozycji w terenie. Najkorzystniejsze usytuowanie to położenie w centralnej części działki z ekspozycją na główne ciągi komunikacyjne. Takie położenie przyciąga zainteresowanie większej ilości klientów. Zauważono, iż największym zainteresowaniem cieszą się budynki w wielkościach: małych (30-70 m²), średnich

(70-140 m²), dużych (140 m² do 200 m²). Tymi większymi zainteresowani są głównie zamożni klienci. Mniejsze stanowią obiekt pożądanie rodzin lub pojedynczych osób fizycznych chcących otworzyć własny interes np. gabinet. Ze względu na wysokie ceny mieszkań w budynkach wielorodzinnych w ostatnich latach zarysowała się tendencja do wzrostu popytu na domy jednorodzinne, usytuowane z dala od ścisłego centrum, posiadające wysoki standard wykończenia i funkcjonalności, głównie ze względu na komfort i większe walory rekreacyjne. Budynki dobrze widoczne w terenie, przyciągające uwagę klientów były chętniej kupowane i osiągały najwyższe ceny w odniesieniu za metr kwadratowy. Ważnym kryterium wyboru był również jego materiał użyty do budowy. Budynki wykonane przy użyciu materiałów wysokiej jakości szybciej znajdował swoich nabywców. Ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny, na rynku wtórnym zawierały się w przedziale od około 400 000,00 zł do około 800 000,00 zł. 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 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 poniższe dane niezbędne do dalszych obliczeń.

Lp.	Data transakcji	Lokalizacja	Cena transakcyjna	Powierzchnia działki m ²	Pow. zab. bud. mieszkalnego m ²	Opis nieruchomości
1	02.08.2024	Pusta	425 000,00 zł	398	69,00	1 Budynek mieszkalny, 2 bud. gosp.
2	31.07.2024	Nowospacerowa	635 000,00 zł	257	60,00	1 Budynek mieszkalny
3	31.07.2024	Bławatna	550 000,00 zł	570	88,00	1 Budynek mieszkalny, 1 bud. gosp.
4	12.07.2024	Zwoleńska	600 000,00 zł	190	95,00	1 Budynek mieszkalny
5	12.07.2024	Pośrednia	590 000,00 zł	402	85,00	1 Budynek mieszkalny
6	28.06.2024	Diaментowa	550 000,00 zł	180	68,00	1 Budynek mieszkalny
7	16.04.2024	Pamięci Katynia	690 000,00 zł	230	66,00	1 Budynek mieszkalny
8	29.03.2024	Grudniowa	430 000,00 zł	223	80,00	1 Budynek mieszkalny
9	28.11.2023	Puławska	800 000,00 zł	305	57,00	1 Budynek mieszkalny
10	21.11.2023	Godowska	600 000,00 zł	419	72,00	1 Budynek mieszkalny
11	16.06.2023	Stasieckiego	450 000,00 zł	386	72,00	1 Budynek mieszkalny, 1 bud. gosp.

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

$$C_{SR} = 574\,545,45 \text{ zł}$$

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 nieruchomości o zbliżonych parametrach 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 zabudowanej, zastosowano **podjęcie 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;

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

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 NIERUCHOMOŚCI

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 tego typu nieruchomości. Stwierdzono, że w ostatnim czasie obserwuje się niewielki spadek cen, a niewielkie zmiany mieszczą się w granicach dokładności oszacowania. Obserwacje takie potwierdza także analiza prasy fachowej. Biorąc powyższe pod uwagę do dalszego procesu wyceny przyjęto, iż ceny uzyskane przy sprzedaży są aktualne na datę wyceny.

9.2. Określenie wag cech rynkowych i ich ocena

Rynek lokalny na analizowanym obszarze został podzielony w zależności od:

- lokalizacji
- położenia
- stanu zagospodarowania
- stanu budynku
- konstrukcji i wyglądu architektonicznego
- wielkości powierzchni gruntu

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	Lokalizacja	Bardzo dobra	Nieruchomość zlokalizowana jest przy punktach użyteczności publicznej, punktów handlowo- usługowych.
		Dobra	Nieruchomość zlokalizowana jest blisko punktów użyteczności publicznej, punktów handlowo- usługowych.
		Średnia	Nieruchomość zlokalizowana jest w dalszej odległości od punktów użyteczności publicznej, punktów handlowo- usługowych.
		Zła	Nieruchomość zlokalizowana jest z dala od punktów użyteczności publicznej, punktów handlowo- usługowych
2	Położenie	Korzystne	Nieruchomość zlokalizowana bezpośrednio przy drodze asfaltowej o urządzonych ciągach pieszych, oświetlonej. W otoczeniu nieruchomości zabudowa jednorodzinna, wielorodzinna, przemysłowa.
		Średnio korzystne	Nieruchomość zlokalizowana blisko drogi asfaltowej o nieurządzonych ciągach pieszych, nieoświetlonej. W otoczeniu nieruchomości zabudowa jednorodzinna i przemysłowa.
		Niekorzystne	Nieruchomość zlokalizowana w dalszej odległości od drogi asfaltowej. Ciągi piesze nieutwardzone, brak oświetlenia. Blisko zabudowa przemysłowa.
3	Stan zagospodarowania	Bardzo dobry	Nieruchomość wyposażona w ponadpodstawowe urządzenia infrastruktury technicznej, teren oświetlony, zadbane nasadzenia (drzewa ozdobne, kwiaty, krzewy), wokół działki urządzenia melioracji wodnej, bezpośrednio przy działce chodniki.
		Dobry	Nieruchomość wyposażona w urządzenia infrastruktury technicznej, teren oświetlony, nasadzenia zadbane.
		Przeciętny	Nieruchomość wyposażona w niezbędne i podstawowe urządzenia infrastruktury technicznej, teren nieoświetlony, nasadzenia w złym stanie, wokół działki brak urządzeń melioracji wodnej, brak chodników.
4	Stan 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 wymogom 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.
5	Konstrukcja i wygląd arch.	Korzystny	Budynek wykonany przy użyciu materiałów dobrej jakości, przy zastosowaniu nowoczesnych metod i rozwiązań konstrukcyjnych, o nowoczesnym wyglądzie i architekturze.
		Niekorzystny	Budynek wykonany przy użyciu materiałów średniej jakości, przy zastosowaniu starszych metod i rozwiązań konstrukcyjnych, o mało atrakcyjnym wyglądzie i architekturze.
6	Wielkość powierzchni gruntu	Bardzo dobra	Działka powierzchni powyżej 500 m ²
		Dobra	Działka o powierzchni od 300 do 500 m ²
		Przeciętna	Działka o powierzchni poniżej 300 m ²

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	Lokalizacja	24	18	20	20,66
2	Położenie	20	22	17	19,66
3	Stan zagospodarowania	10	15	12	12,33
4	Stan budynku	14	16	18	16
5	Konstrukcja i wygląd arch.	17	14	13	14,66
5	Wielkość powierzchni gruntu	15	15	20	16,66

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	Lokalizacja	20%
2	Położenie	20%
3	Stan zagospodarowania	13%
4	Stan budynku	15%
5	Konstrukcja i wygląd arch.	15%
6	Wielkość powierzchni gruntu	17%

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

Szczegółnej analizie, pod względem cech rynkowych mających wpływ na wartość wycenianej nieruchomości, poddano te o najniższej i najwyższej cenie z przyjęte do zbioru nieruchomości porównawczych.

Nieruchomość, o cenie minimalnej

Nieruchomość zlokalizowana w Radomiu przy ul. Pustej. Jest to nieruchomość o powierzchni gruntu 398 m², zlokalizowana jest w pobliżu punktów użyteczności publicznej, punktów handlowo - usługowych, bezpośrednio przy drodze utwardzonej o urządzonych ciągach pieszych, oświetlonej. W otoczeniu nieruchomości zabudowa jednorodzinna i przemysłowa. Budynek w stanie średnim o powierzchni zabudowy 69,00 m².

Nieruchomość, o cenie maksymalnej

Nieruchomość zlokalizowana w Radomiu przy ul. Puławskiej. Jest to nieruchomość o powierzchni gruntu 305 m², zlokalizowana jest blisko punktów użyteczności publicznej, punktów handlowo - usługowych, przy drodze asfaltowej utwardzonej o urządzonych ciągach pieszych, oświetlonej. W otoczeniu nieruchomości zabudowa jednorodzinna i przemysłowa. Budynek w stanie dobrym o powierzchni zabudowy 57,00 m².

9.4. Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych oraz cech rynkowych nieruchomości o cenie min. i max.

Lp.	Cecha rynkowa	Ocena nieruchomości wycenianej	Ocena nieruchomości o C _{min}	Ocena nieruchomości o C _{max}
1	Lokalizacja	Bardzo dobra	Średnia	Dobra
2	Położenie	Średnio korzystne	Korzystne	Korzystne
3	Stan zagospodarowania	Dobry	Przeciętny	Dobry
4	Stan budynku	Średni	Średni	Dobry
5	Konstrukcja i wygląd arch.	Niekorzystny	Niekorzystny	Korzystny
6	Wielkość powierzchni gruntu	Przeciętna	Dobra	Dobra

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

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

$$C_{\text{SR}} = 574\,545,45 \text{ zł}$$

9.6. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących

$$C_{\text{min}} / C_{\text{SR}} = 425\,000,00 / 574\,545,45 = 0,7397$$

$$C_{\text{max}} / C_{\text{SR}} = 800\,000,00 / 574\,545,45 = 1,3924$$

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	Lokalizacja	Bardzo dobra	20%	0,1479	0,2000	0,2785	0,2785
2	Położenie	Średnio korzystne	20%	0,1479	0,2000	0,2785	0,2000
3	Stan zagospodarowania	Dobry	13%	0,0962	0,1300	0,1810	0,1300
4	Stan budynku	Średni	15%	0,1110	0,1500	0,2089	0,1110
5	Konstrukcja i wygląd arch.	Niekorzystny	15%	0,1110	0,1500	0,2089	0,1110
6	Wielkość powierzchni gruntu	Przeciętna	17%	0,1257	0,1700	0,2367	0,1257
SUMA			100%	0,7397	1,0000	1,3924	0,9562

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 prawa odrębnej własności do nieruchomości

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

$$W_R = 574\,545,45 \times 0,9562 \times 1 = 549\,380,36 \text{ zł}$$

Przyjęta wartość rynkowa nieruchomości wynosi: 549 000,00 zł

Słownie: pięćset czterdzieści dziewięć tysięcy złotych

9.9. Określenie wartości rynkowej udziału 1/6 w nieruchomości

Wartość udziału w wysokości 1/6:

$$549\,000,00 \text{ zł} / 6 = 91\,500,00 \text{ zł}$$

$$\underline{W_{Ru1/6} = 91\,500,00 \text{ zł}}$$

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

Pan Zenon Szczodry udział 1/6 = 91 500,00 zł

Przyjęta wartość rynkowa udziału 1/6 w nieruchomości wynosi:
91 500,00 zł

Słownie: dziewięćdziesiąt jeden tysięcy pięćset złotych

9.10. Określenie wartości likwidacyjnej całej nieruchomości

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

Wartość likwidacyjna całej nieruchomości:

$549\,000,00\text{ zł} \times 25\% = 137\,250,00\text{ zł}$

$549\,000,00\text{ zł} - 137\,250,00\text{ zł} = 411\,750,00\text{ zł}$

Przyjęta wartość likwidacyjna całej nieruchomości wynosi: 411 750,00 zł

Słownie: czterysta jednaście tysięcy pięćset złotych

Wartość likwidacyjna udziału w wysokości 1/6 w nieruchomości:

$91\,500,00\text{ zł} \times 25\% = 22\,875,00\text{ zł}$

$91\,500,00\text{ zł} - 22\,875,00\text{ zł} = 68\,625,00\text{ zł}$

Przyjęta wartość likwidacyjna udziału 1/6 w nieruchomości wynosi:
68 625,00 zł

Słownie: sześćdziesiąt osiem tysięcy sześćset dwadzieścia pięć złotych

10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI

Oszacowana w podejściu porównawczym wartość nieruchomości gruntowej zabudowanej (**549 000,00 zł** - słownie: *pięćset czterdzieści dziewięć tysięcy złotych*). Określona wartość przedmiotowej nieruchomości zawiera się pomiędzy ceną minimalną, a maksymalną na badanym rynku lokalnym i skłania się ku dolnej granicy przedziału cenowego. W trakcie przeprowadzonej analizy zbadano transakcje z miasta Radomia. 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 Rzeczników 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 57 ponumerowanych stron.

12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA

Piotr Stawiński

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



13. ZAŁĄCZNIKI

13.1. Dokumentacja fotograficzna z dnia 31.01.2025r.

13.2. Protokół z oględzin nieruchomości 31.01.2025r.

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

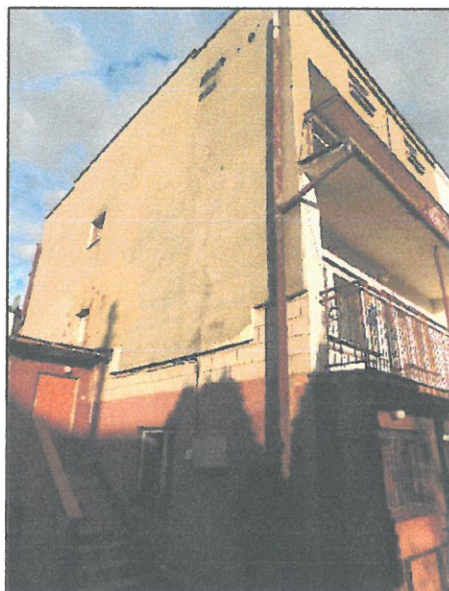
Załącznik 13.1.
Dokumentacja fotograficzna

Dojazd do nieruchomości



Budynek mieszkalny

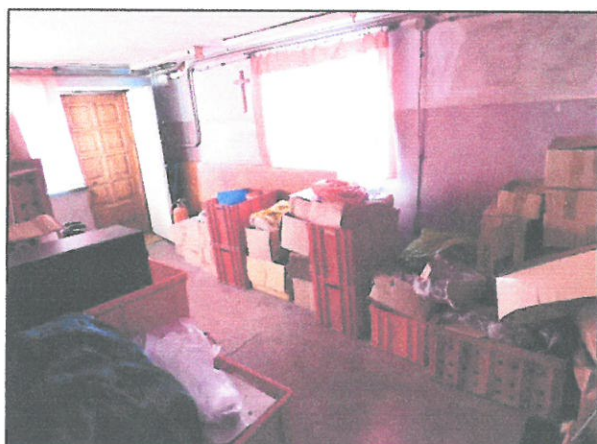




*Przyziemie
Korytarz*



Pomieszczenie 1



Pomieszczenie 3



Pomieszczenie 4



Pomieszczenie 5



Łazienka



*Parter
Korytarz*



Kuchnia



Pokój 1



Pokój 2



Toaleta - WC



Piętro
Korytarz



Pokój 3



Pokój 4



Pokój 5



Łazienka z WC



Budynek niemieszkalny



Załącznik 13.2.
Protokół z oględzin

**Protokół
z oględzin nieruchomości**

Adres nieruchomości: ul. Bukietowa 26, Radom
Imię i nazwisko właściciela: 1/6 udział – Pan Zenon Szewczyk
Rodzaj własności: spółna własność w całości

Otoczenie nieruchomości

zaspokojone, ulgi i celów ekonomicznych

Opis budynku

Rodzaj budynku: jednostanowiskowy
Liczba kondygnacji: 3 nadziemne
Winda: -
Rok budowy: 2014
Opis wykonanych robót, zakres prac: -
Wykończenie powierzchni wspólnych: -
Urządzenia techniczne/instalacje
☒ prąd, ☒ woda (ciepła), ☒ gaz, ☒ kanalizacja (ścieki),
☒ centralne ogrzewanie, ☒ ciepła woda, ☐ TV, ☐ Internet, ☐ monitoring,
☐ oświetlenie, ☐ domofon, ☐ instalacja odgromowa
Powierzchnie wspólne: -
Ocena stanu budynku ☐ bardzo dobra, ☐ dobra, ☒ średnia, ☐ zła

Opis lokalu

Dane techniczne lokalu: -
Ekspozycja mieszkania: -
Standard wykończenia wnętrza ☐ bardzo dobry, ☐ dobry, ☐ średni, ☒ zły
Drzwi wejściowe: -
Drzwi wewnętrzne: -

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

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

Uwagi

[illegible]

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?

Na międzynarodowej konferencji Pionerów
zaczęły się premi Terima Suosm.
31.01.2025 r. Pioner G2200dy 31.01.2025 r. Pionier Stanisław

(data i podpis osoby udostępniającej)

(data i podpis osoby sporządzającej protokół)
Węgla Szarego przy Szale Orlągowej
Nadmieniam
 iż zwrócić na podstawie skierowania o nr 1000
 i urzędzić i wsiad z zezwolenia z numerem 1000
mgr Piotr Stawinski
 ul. Koczańska 1 lok 4 26-010 Radom
 tel. 787 444 787



Załącznik 13.3.
Ubezpieczenie OC



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

Centrum Wyceny Piotr Stawiński

26-610 Radom, Koszarowa 1 / 4

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0016544

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

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

na sumę gwarancyjną: 1 000 000 EUR

słownie: jeden milion euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 4 116.00 PLN

Lidia Machalska
Starczy Specjalista ds. Ubezpieczeń

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

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

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



Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego

POLISA NR: **SRM0016544**

Oferta nr: 0463/MSP/W/2014

DANE

UBEZPIECZYCIEL

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

UBEZPIECZAJĄCY

Centrum Wyceny Piotr Stawiński

Koszarowa 1/4
26-610 Radom

REGON: 383318001
Telefon: 787444787

UBEZPIECZONY

Centrum Wyceny Piotr Stawiński

Koszarowa 1/4
26-610 Radom

REGON: 383318001
Telefon: 787444787

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

Okres ubezpieczenia

od dnia: **11/05/2024**

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

Zakres terytorialny

Rzeczpospolita Polska