

OPERAT SZACUNKOWY

niezabudowana nieruchomość gruntowa
stanowiąca działkę nr 6/10
położona w Radomiu, przy ulicy Garbarskiej
województwo mazowieckie

podejście porównawcze, metoda porównywania parami



Sygnatura sprawy: RA1R/GU/25/2024

Rzeczoznawca majątkowy:

Piotr Stawiński nr uprawnień 7492

Biegły Sądowy przy Sądzie Okręgowym w Radomiu

Krótki opis nieruchomości	<p>Przedmiotem wyceny jest prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną numer 6/10 o powierzchni 0,1601 ha, położonej w Radomiu, przy ulicy Garbarskiej.</p> <p>Dla przedmiotowej nieruchomości gruntowej Sąd Rejonowy w Radomiu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW RA1R/00108972/5.</p> <p style="text-align: center;"><u>Brak informacji dotyczących ubezpieczenia nieruchomości.</u> <u>Nieruchomość stanowi drogę dojazdową.</u></p>
Cel wyceny	<p>Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej dla potrzeb postępowania upadłościowego Pana Szymona Garbarczyka, zgodnie ze zleceniem z dnia 07.02.2024r. wystawionym przez Syndyka Tomasza Szadkowskiego.</p>
Oszacowana wartość rynkowa	<p>Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej niezabudowanej wynosi:</p> <p style="text-align: center;">88 700,00zł</p> <p><i>Słownie: osiemdziesiąt osiem tysięcy siedemset złotych</i></p> <p style="text-align: center;"><u>Wartość rynkowa udziału 1/12 prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej niezabudowanej wynosi:</u></p> <p style="text-align: center;">7 391,66zł</p> <p><i>Słownie: siedem tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt jeden złotych i sześćdziesiąt sześć groszy</i></p> <p>Wartość likwidacyjna udziału 1/12 prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej niezabudowanej wynosi:</p> <p style="text-align: center;">5 543,75zł</p> <p><i>Słownie: pięć tysięcy pięćset czterdzieści trzy złote i siedemdziesiąt pięć groszy</i></p>
Data sporządzenia operatu	<p style="text-align: center;">15 kwietnia 2024 roku</p>
Autor opracowania	<p style="text-align: center;">Piotr Stawiński Rzecznawca Majątkowy nr uprawnień: 7492 Biegły Sądowy przy Sądzie Okręgowym w Radomiu</p>

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 (na dzień 12.02.2024r.).....	7
5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości	7
5.2. Informacje na temat nieruchomości ujawnione w Ewidencji Gruntów i Budynków – Katastrze Nieruchomości	22
5.3. Lokalizacja, opis stanu otoczenia nieruchomości, wielkość, charakter, i stopień zurbanizowania.....	24
5.4. Opis stanu techniczno - użytkowego i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej.....	27
5.5. Opis stanu zagospodarowania.	28
6.PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM i INNYCH PLANACH	29
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU	30
7.1. Rodzaj i obszar rynku, okres badania cen.	30
7.2. Stan i stopień rozwoju rynku w odniesieniu do rodzaju nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny.....	30
7.3. Określenie poprawki ze względu na trend czasowy	31
7.4. Określenie wag cech rynkowych i ich ocena	31
8. PRZEDSTAWIENIE I UZASADNIENIE WYBORU PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY	33
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ	35
9.1. Zestawienie nieruchomości porównawczych.....	35
9.2.Określenie wpływu cechy rynkowej na wartość wycenianej nieruchomości. .	36
9.3. Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych oraz obliczenie średniej ceny rynkowej 1 m ² wycenianej nieruchomości.....	37
9.4. Określenie wartości udziału 1/12 w prawie użytkowania wieczystego gruntu - działki nr 6/10.....	39
9.5. Określenie wartości likwidacyjnej	39
10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM	40
11. KLAUZULE I OGRANICZENIA	41
12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA	41
13. ZAŁĄCZNIKI	41

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

1.1.1. Rodzaj wycenianej nieruchomości

Przedmiot wyceny stanowi prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej niezabudowanej działki numer 6/10 (droga dojazdowa).

1.1.2. Położenie – adres nieruchomości

Niezabudowana nieruchomość gruntowa, składająca się z jednej działki ewidencyjnej nr 6/10, położona jest w Radomiu, przy ulicy Garbarskiej.

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 0060 Zamłynie, jednostka ewidencyjna 146301_1 Radom, powiat Miasto Radom, województwo mazowieckie.

1.1.4. Oznaczenie nieruchomości wg stanu prawnego (ksiąg wieczystych)

Dla niezabudowanej nieruchomości gruntowej prowadzona jest księga wieczysta nr RA1R/00108972/5 przez Sąd Rejonowy w Radomiu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

1.2. Zakres i uwarunkowania wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej niezabudowanej.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej dla potrzeb postępowania upadłościowego Pana Szymona Garbarczyka, zgodnie ze zleceniem z dnia 07.02.2024r. wystawionym przez Syndyka Tomasza Szadkowskiego.

3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawy formalne

Podstawą opracowania operatu szacunkowego jest zlecenie z dnia 07.02.2024r. wystawione przez Syndyka Tomasza Szadkowskiego.

3.2. Podstawy prawne

- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 5 września 2023r. w sprawie wyceny nieruchomości (t.j. Dz.U. 2023 poz. 1832);
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. 2023 poz. 344);
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. 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 2016 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. 2016 poz. 1034 ze zm.);
- Ustawa z 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz.U. 2021 poz. 1805 ze zm.);
- Ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. 2022 poz. 2569);
- Ustawa z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (t.j. Dz.U. 2022 poz. 507));
- Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t.j. Dz.U. 2022 poz. 672ze zm.);
- Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 10 grudnia 2001 r. 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 Rzecznawców 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/00108972/5 w dniu 26.02.2024r. w Sądzie Rejonowym w Radomiu, oraz na podstawie Elektronicznych Ksiąg Wieczystych <https://ekw.ms.gov.pl/>,

-Akt notarialny Rep. A nr 6852/2005,

-Informacje o lokalnym rynku nieruchomości pozyskane w biurach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz od rzeczoznawców majątkowych działających na terenie miasta Radom oraz powiatu radomskiego,

-Fragment mapy ewidencyjnej oraz dane z Ewidencji Gruntów i Budynków,

-Ogłędziny przedmiotowej nieruchomości w dniu 12.02.2024r. (*protokół z oględzin nieruchomości stanowi załącznik*),

-Wizja lokalna nieruchomości szacowanej oraz nieruchomości przyjętych do porównań w procesie wyceny,

-Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego obszaru doliny rzeki Mlecznej zwanego „Piotrówka” w Radomiu, Uchwała nr LXVII/606/2021 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 29 listopada 2021 r.,

-Informacje o cenach transakcyjnych nieruchomości gruntowych niezabudowanych 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

- 15.04.2024 r.

2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny

- 12.02.2024 r.

3. Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny

- 12.02.2024 r.

4. Data oględzin wycenianej nieruchomości

- 12.02.2024 r.

5. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY (na dzień 12.02.2024r.)**5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości**

Stan prawny niezabudowanej nieruchomości gruntowej określono na podstawie badania księgi wieczystej nr RA1R/00108972/5 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	6/10		1
Położenie (numer porządkowy / miejscowość)	Lp. 1.	1 RADOM	
Ulica	GARBARSKA 27		
Sposób korzystania	DZIAŁKA STANOWIĄCA DROGĘ DOJAZDOWĄ		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę)	/ 00076886 /		
Obszar całej nieruchomości			Nr podstawy wpisu
1601,0000 M2			1

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ			
Prawo użytkowania wieczystego			
Okres użytkowania			Nr podstawy wpisu
2089-12-05			25
Sposób korzystania			
DZIAŁKA W UŻYTKOWANIU WIECZYSTYM STANOWIĄCA DROGĘ DOJAZDOWĄ			

W dziale I-SP – Spis spraw związanych z własnością – zamieszczono wpis dotyczący użytkowania wieczystego gruntu do dnia 05.12.2089.

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	1 / 1	---
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (Nazwa, siedziba, REGON)		GMINA MIASTA RADOMIA, RADOM, 670223451			88
Użytkownicy wieczysti					
Napisać					Nr podstawy wpisu
WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO					
Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/wielkość udziału/rodzaj wspólności)		Lp. 1.	5	1 / 6	---
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (Nazwa, siedziba, REGON)		GMINA MIASTA RADOMIA, -, 00051614600000			5, 7
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/wielkość udziału/rodzaj wspólności)		Lp. 1.	9	1 / 12	---
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON)		PRZEDSIĘBIORSTWO PRODUKCYJNO USŁUGOWO - HANDLOWE "LEGA" ZENON GARBARCZYK SZYMON GARBARCZYK SPÓŁKA JAWNA, RADOM, 00509741200000			10, 14
Lp. 3.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/wielkość udziału/rodzaj wspólności)		Lp. 1.	7	1 / 12	---
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA JAN ADACH, HENRYK, MARIANNA, 69060201336			9
Lp. 4.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/wielkość udziału/rodzaj wspólności)		Lp. 1.	7	1 / 12	---
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA ANNA MARZENA ADACH, WACŁAW, GENOWEFA, 68042610304			9
Lp. 5.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/wielkość udziału/rodzaj wspólności)		Lp. 1.	10	1 / 6	---
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL)		WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA ANDRZEJ SKIBA, 67022110959			15
Lp. 6.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/wielkość udziału/rodzaj wspólności)		Lp. 1.	10	1 / 6	---
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)		WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA ALINA MAŁGORZATA SKIBA, 64122803882			15
Lp. 7.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/wielkość udziału/rodzaj wspólności)		Lp. 1.	11	1 / 6	---
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)		JANUSZ PIOTR OPARCIK, 71032801855			16
Lp. 8.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/wielkość udziału/rodzaj wspólności)		Lp. 1.	12	1 / 12	---
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)		MICHAŁ MAREK WIKIERT, 81011401459			17
Lp. 9.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/wielkość udziału/rodzaj wspólności)		Lp. 1.	14	1 / 24	---
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL)		ANDRZEJ WRÓBLEWSKI, 64112312697			25
Lp. 10.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/wielkość udziału/rodzaj wspólności)		Lp. 1.	15	1 / 24	---
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)		EWA EDYTA WRÓBLEWSKA, 71071706247			25
Lp. 11.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/wielkość udziału/rodzaj wspólności)		Lp. 1.	16	1 / 6	---
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		MICHAŁ MAREK WIKIERT, STANISŁAW, MAŁGORZATA, 81011401459			44

Podstawa nabycia:

- PRZENIESIENIE PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, 603/2005, 2005-01-27,
- UCHWAŁA NR 3/2002, 2002-09-06, RADA WIERZYCIELI RADOMSKICH ZAKŁADÓW GARBARSKICH S.A. W UPADŁOŚCI W RADOMIU,
- UMOWA SPRZEDAŻY, 1037/2005, 2005-02-08,
- UMOWA SPRZEDAŻY, 6852/2005, 2005-08-26,
- POSTANOWIENIE O SPROSTOWANIU USTERKI WPISU, DZ.KW.3350/07, 2007-03-23, SĄD REJONOWY W RADOMIU - VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH,
- UMOWA SPRZEDAŻY, 7749/06, 2006-10-11,
- UMOWA SPRZEDAŻY, 4435/2007, 2007-05-18,
- UMOWA SPRZEDAŻY, 3358/09, 2009-04-08,
- UMOWA SPRZEDAŻY, 2691/12, 2012-07-25,
- UMOWA SPRZEDAŻY, 1410/2020, 2020-03-04,
- DECYZJA STWIERDZAJĄCA NABYCIE PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI, 238/R/2021, 2021-02-04, WOJEWODA MAZOWIECKI.

Własność wycenianej nieruchomości przysługuje w udziale:

- 1/1 GMINA MIASTA RADOMIA.

Użytkowanie wieczyste wycenianej nieruchomości przysługuje w udziale:

- 1/6 GMINA MIASTA RADOMIA,
- 1/12 PRZEDSIĘBIORSTWO PRODUKCYJNO USŁUGOWO - HANDLOWE "LEGA" ZENON GARBARCZYK SZYMON GARBARCZYK SPÓLKA JAWNA,
- 1/12 WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA:
 - JAN ADACH,
 - ANNA MARZENA ADACH,
- 1/6 WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA:
 - ANDRZEJ SKIBA,
 - ALINA MAŁGORZATA SKIBA,
- 1/6 JANUSZ PIOTR OPARCIK,
- 1/12 MICHAŁ MAREK WIKIERT,
- 1/24 ANDRZEJ WRÓBLEWSKI,
- 1/24 EWA EDYTA WRÓBLEWSKA,
- 1/6 MICHAŁ MAREK WIKIERT.

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA		
Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)		
1. DZ. KW. / RA1R / 3929 / 24 / 1 - 2024-02-27, 13:47:45 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI		
2. DZ. KW. / RA1R / 3291 / 24 / 1 - 2024-02-20, 13:44:15 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI		
Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1	43
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO	
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE	
Treść wpisu	WSZCZĘTO EGZEKUCJĘ Z UDZIAŁU 1/6 CZĘŚCI PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTU OBJĘTEGO TĄ KSIĘGĄ, PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI: JANUSZOWI OPARCIK Z WNIOSKU WIERZycIELA: PRZEDSIĘBIORSTWO "DUBR" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W KIELCACH W SPRAWIE KM 180/15.	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	PRZEDSIĘBIORSTWO "DUBR" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, KIELCE

Podstawą wpisów w dziale III są:

-WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI, KM 180/15, 2016-01-21, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W RADOMIU.

Uwaga!!

W dziale III Prawa, roszczenia i ograniczenia zamieszczono dwie wzmianki dotyczące wpisu ogłoszenia upadłości.

DZIAŁ IV - HIPOTEKA			
Lp. 1.			
Numer hipoteki (roszczenia)	2		
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	17807,25 (SIEDMNAŚCIE TYSIĘCY OSIEMSET SIEDZIEŃ 25/100) ZŁ		
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	11	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1 ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI Z TYTUŁU SKŁADEK W WYSOKOŚCI 11250,10 ZŁ, ODSETEK NA DZIEŃ 1.12.2011R. W WYSOKOŚCI 0 ZŁ, KOSZTÓW UPOMNIEŃ W KWOCIE 52,80 ZŁ, KOSZTÓW EGZEKUCYJNYCH W KWOCIE 568,60 ZŁ, POŁOWĘ WYSOKOŚCI WIERZYTELNOŚCI WRAZ Z ODSETKAMI STWIERDZONYMI W TYTUŁACH WYKONAWCZYCH TJ. 5935,75 ZŁ, TYTUŁ WYKONAWCZY	
Inne informacje	POMIĘDZY PŁATNIKIEM JANUZEM OPARCIK A ZUS ISTNIEJE STOSUNEK PRAWNY DO CZASU WYREJESTROWANIA PŁATNIKA Z UBEZPIECZEŃ, Z KTÓREGO MOGĄ POWSTAĆ KOLEJNE ZOBOWIĄZANIA		
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU, WARSZAWA, 01206852000000	
Lp. 2.			
Numer hipoteki (roszczenia)	3		
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	909,40 (DZIEWIĘĆSET DZIEWIĘĆ 40/100) ZŁ		
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	12	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1 ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI Z TYTUŁU KOSZTÓW EGZEKUCYJNYCH W KWOCIE 909,40 ZŁ, TYTUŁ WYKONAWCZE	
Inne informacje	POMIĘDZY PŁATNIKIEM PANEM MICHAŁEM WIKIERT A ZUS ISTNIEJE STOSUNEK PRAWNY DO CZASU WYREJESTROWANIA PŁATNIKA Z UBEZPIECZEŃ, Z KTÓREGO MOGĄ POWSTAĆ KOLEJNE ZOBOWIĄZANIA		
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU, WARSZAWA, 01206852000000	
Lp. 3.			
Numer hipoteki (roszczenia)	4		
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	530862,80 (PIĘĆSET TRZYDZIEŚCI TYSIĘCY OSIEMSET SZESZCZDZIESIĄT DWA 80/100) ZŁ		
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	11	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1 ZOBOWIĄZANIA PODATKOWE, TYTUŁY WYKONAWCZE NR; SM 3/617/13, SM 3/618/13, SM 3/619/13, SM 3/821/13, SM 3/822/13, SM 3/823/13, SM 3/824/13, SM 3/825/13.	
Inne informacje	POMIĘDZY PŁATNIKIEM PANEM MICHAŁEM WIKIERT A ZUS ISTNIEJE STOSUNEK PRAWNY DO CZASU WYREJESTROWANIA PŁATNIKA Z UBEZPIECZEŃ, Z KTÓREGO MOGĄ POWSTAĆ KOLEJNE ZOBOWIĄZANIA		
Wierzyciel hipoteczny			
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)	Lp. 1.	NACZELNIK DRUGIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W RADOMIU, RADOM, 67074446300000, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA	
Lp. 4.			
Numer hipoteki (roszczenia)	5		
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	4868,15 (CZTERY TYSIĄCE OSIEMSET SZESZCZDZIESIĄT OSIEM 15/100) ZŁ		
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	11	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1 ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE Z TYTUŁU NIEOPŁACONEGO PODATKU OD OSÓB FIZYCZNYCH WRAZ Z ODSETKAMI, TYTUŁ WYKONAWCZY	
Inne informacje	HIPOTEKA ZABEZPIECZA UDZIAŁ NALEŻĄCY DO DŁUŻNIKA JANUSZA PIOTRA OPARCIK		
Wierzyciel hipoteczny			
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)	Lp. 1.	NACZELNIK DRUGIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W RADOMIU, RADOM, 67074446300000, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA	
Lp. 5.			
Numer hipoteki (roszczenia)	6		
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	1719,90 (JEDEN TYSIĄC SIEDZIEŃ DZIEWIĘĆNAŚCIE 90/100) ZŁ		
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	11	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1 ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE Z TYTUŁU NIEOPŁACONEGO PODATKU OD TOWARÓW I USŁUG WRAZ Z ODSETKAMI, TYTUŁ WYKONAWCZY	
Inne informacje	HIPOTEKA ZABEZPIECZA UDZIAŁ NALEŻĄCY DO DŁUŻNIKA JANUSZA PIOTRA OPARCIK		
Wierzyciel hipoteczny			
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)	Lp. 1.	NACZELNIK DRUGIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W RADOMIU, RADOM, 67074446300000, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA	
Lp. 6.			
Numer hipoteki (roszczenia)	7		
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	51122,90 (PIĘĆDZIESIĄT JEDEN TYSIĘCY STO DWADZIEŚCIA DWA 90/100) ZŁ		
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	11	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1 ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE Z TYTUŁU NIEOPŁACONEGO PODATKU OD TOWARÓW I USŁUG WRAZ Z ODSETKAMI, TYTUŁ WYKONAWCZY	
Inne informacje	HIPOTEKA ZABEZPIECZA UDZIAŁ NALEŻĄCY DO DŁUŻNIKA JANUSZA PIOTRA OPARCIK		
Wierzyciel hipoteczny			
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)	Lp. 1.	NACZELNIK DRUGIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W RADOMIU, RADOM, 67074446300000, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA	
Lp. 7.			
Numer hipoteki (roszczenia)	8		
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	51681,30 (PIĘĆDZIESIĄT JEDEN TYSIĘCY SZESZCZET OSIEMDZIESIĄT JEDEN 30/100) ZŁ		
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	11	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1 ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE Z TYTUŁU NIEOPŁACONEGO PODATKU Z DOCHODÓW Z POZAROLNICZEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ WRAZ Z ODSETKAMI, TYTUŁ WYKONAWCZY	
Inne informacje	HIPOTEKA ZABEZPIECZA UDZIAŁ NALEŻĄCY DO DŁUŻNIKA JANUSZA PIOTRA OPARCIK		
Wierzyciel hipoteczny			
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)	Lp. 1.	NACZELNIK DRUGIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W RADOMIU, RADOM, 67074446300000, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA	

Lp. 8.				---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)				9		38
Napis				WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)				HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta				31711,70 (TRZYDZIEŚCI JEDEN TYSIĘCY SIEDEMSET JEDENAŚCIE 70/100) ZŁ		
Udział (numer udziału w prawie)		Lp. 1.	11			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)		Lp. 1.	1	ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE Z TYTUŁU NIEOPŁACONEGO PODATKU OD DOCHODÓW Z POZAROLNICZEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ WRAZ Z ODSETKAMI, TYTUŁ WYKONAWCZY		
Inne informacje				HIPOTEKA ZABEZPIECZA UDZIAŁ NALEŻĄCY DO DŁUŻNIKA JANUSZA PIOTRA OPARCIAK		
Wierzyciel hipoteczny						
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)		Lp. 1.	NACZELNIK DRUGIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W RADOMIU, RADOM, 67074446300000, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA			
Lp. 9.				---		
Numer hipoteki (roszczenia)				10		39
Napis				WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)				HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta				8707,80 (OSIEM TYSIĘCY SIEDEMSET SIEDEM 80/100) ZŁ		
Udział (numer udziału w prawie)		Lp. 1.	11			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)		Lp. 1.	1	ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE Z TYTUŁU NIEOPŁACONEGO PODATKU OD DOCHODÓW Z POZAROLNICZEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ WRAZ Z ODSETKAMI, TYTUŁ WYKONAWCZY		
Inne informacje				HIPOTEKA ZABEZPIECZA UDZIAŁ NALEŻĄCY DO DŁUŻNIKA JANUSZA PIOTRA OPARCIAK		
Wierzyciel hipoteczny						
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)		Lp. 1.	NACZELNIK DRUGIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W RADOMIU, RADOM, 67074446300000, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA			
Lp. 10.				---		
Numer hipoteki (roszczenia)				11		40
Napis				WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)				HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta				3877,60 (TRZY TYSIĄCE OSIEMSET SIEDEMDZIESIĄT SIEDEM 60/100) ZŁ		
Udział (numer udziału w prawie)		Lp. 1.	11			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)		Lp. 1.	1	ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE Z TYTUŁU NIEOPŁACONEGO PODATKU WRAZ Z ODSETKAMI Z POZAROLNICZEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, TYTUŁ WYKONAWCZY		
Inne informacje				HIPOTEKA ZABEZPIECZA UDZIAŁ NALEŻĄCY DO DŁUŻNIKA JANUSZA PIOTRA OPARCIAK		
Wierzyciel hipoteczny						
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)		Lp. 1.	NACZELNIK DRUGIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W RADOMIU, RADOM, 67074446300000, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA			
Lp. 11.				---		
Numer hipoteki (roszczenia)				12		42
Napis				WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)				HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA		
Suma (słownie), waluta				2310000,00 (DWA MILIONY TRZYSTA DZIESIĘĆ TYSIĘCY) ZŁ		
Udział (numer udziału w prawie)		Lp. 1.	9			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)		Lp. 1.	1	KREDYT, ODSETKI, PROWIZJE I OPŁATY ORAZ INNE KOSZTY I ROSZCZENIA OD KREDYTU., 1. UMOWA O KREDYT INWESTYCYJNY NR S0301522/01/00 Z DNIA 31.03.2014R. 2. UMOWA O KREDYT INWESTYCYJNY NR S0301522/02/00 Z DNIA 31.03.2014R. 3. UMOWA O KREDYT NA DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZĄ NR S0384992/01/00 Z DNIA 20.01.2015R.		
Księga współobciążona		Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	RA1R / 00144260 / 5		
			Nr hipoteki	3		
		Lp. 2.	Nr księgi wieczystej	RA1R / 00144259 / 5		
			Nr hipoteki	3		
Wierzyciel hipoteczny						
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	BANK ZACHODNI WBK S.A., WROCŁAW, 93004134100000			
Lp. 12.				---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)				13		45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87
Napis				WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)				HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta				309410,46 (TRZYSTA DZIEWIĘĆ TYSIĘCY CZTERYSTA DZIESIĘĆ 46/100) ZŁ		
Udział (numer udziału w prawie)		Lp. 1.	11			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)		Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI Z TYTUŁU SKŁADEK: -FUS ZA OKRES 03/2011; 09/2011-09/2013 W KWOCIE 130163,50 ZŁ, -FUZ ZA OKRES 09/2011-09/2013 W KWOCIE 43172,64 ZŁ, -FP, FS,I FGSP ZA OKRES 09/2011-09/2013 W KWOCIE 10850,50 ZŁ, - KOSZTÓW UPOMNIENI W ŁĄCZNEJ KWOCIE 369,60 ZŁ, - KOSZTÓW EGZEKUCYJNYCH W ŁĄCZNEJ KWOCIE 14624,50 ZŁ, - ODSETEK ZA ZWŁOKĘ LICZONYCH OD NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ NA DZIEŃ WYSTAWIENIA DOKUMENTU STANOWIĄCEGO PODSTAWĘ WPISU HIPOTEKI W ŁĄCZNEJ KWOCIE 7092,90 ZŁ - NA PODSTAWIE ART. 110(1) USTAWY O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECE 50% W/W NALEŻNOŚCI W KWOCIE 103136,82 ZŁ., DECYZJA USTALAJĄCA WYSOKOŚĆ ZADŁUŻENIA NR TW1310013007478D1, TW1310013007477D1, TW1310013004561D1, TW1310012016232D1, TW1310012016230D1, TW1310012012692D1, TW1310012012691D1, TW1310012012690D1, TW1310012008249D1, TW1310012008248D1, TW1310012008247D1, TW1310012008244D1, TW1310012008242D1, TW1310012008241D1, TW1310011028407D1, TW1310011028406D1, TW4310013014210D1, TW4310013014209D1, TW4310013009647D1, TW4310013009646D1, TW4310013005143D1, TW4310013005142D1, TW4310013005141D1, TW4310013001679D1, TW4310013001678D1, TW4310012012937D1, TW4310012012936D1, TW4310012012935D1, TW4310012006318D1, TW4310012006317D1, TW4310012006316D1, TW4310018004119D1, TW1310013007479D1.		
Wierzyciel hipoteczny						
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, REGON)		Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU, 00001775600291			

Podstawą wpisów w dziale IV Hipoteka są:

- TYTUŁ WYKONACZY (ZNAK: 310000/451/2011/9481046054/RED/MOK), H-1862/2011, 2011-12-01, ZUS ODDZIAŁ W RADOMIU,
- TYTUŁ WYKONAWCZY, H-1865/2011, 2011-12-01, ZUS ODDZIAŁ W RADOMIU,
- TYTUŁ WYKONAWCZY, H-544/2012, 2012-02-09, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,
- TYTUŁ WYKONAWCZY, H-545/2012, 2012-02-09, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,
- TYTUŁ WYKONAWCZY, H-546/2012, 2012-02-09, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,
- TYTUŁ WYKONAWCZY, SM 3/617/13, 2013-02-12, NACZELNIK DRUGIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W RADOMIU,
- TYTUŁ WYKONAWCZY, SM 3/618/13, 2013-02-12, NACZELNIK DRUGIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W RADOMIU,
- TYTUŁ WYKONAWCZY, SM 3/619/13, 2013-02-12, NACZELNIK DRUGIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W RADOMIU,
- TYTUŁ WYKONAWCZY, SM 3/821/13, 2013-02-25, NACZELNIK DRUGIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W RADOMIU,
- TYTUŁ WYKONAWCZY, SM 6/822/13, 2013-02-25, NACZELNIK DRUGIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W RADOMIU,
- TYTUŁ WYKONAWCZY, SM 3/823/13, 2013-02-25, NACZELNIK DRUGIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W RADOMIU,
- TYTUŁ WYKONAWCZY, SM 6/824/13, 2013-02-25, NACZELNIK DRUGIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W RADOMIU,
- TYTUŁ WYKONAWCZY, SM 3/825/13, 2013-02-25, NACZELNIK DRUGIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W RADOMIU,
- TYTUŁ WYKONAWCZY, SM 3/870/13, 2013-03-01, NACZELNIK DRUGIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W RADOMIU,
- TYTUŁ WYKONAWCZY, SM 6/3565/13, 2013-03-21, NACZELNIK DRUGIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W RADOMIU,
- TYTUŁ WYKONAWCZY, SM 6/2647/13, 2013-06-11, NACZELNIK DRUGIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W RADOMIU,
- TYTUŁ WYKONAWCZY, SM 1/2834/13, 2013-06-18, NACZELNIK DRUGIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W RADOMIU,
- TYTUŁ WYKONAWCZY, SM 1/2738/14, 2014-06-10, NACZELNIK DRUGIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W RADOMIU,
- TYTUŁ WYKONAWCZY, SM 1/5317/13, 2013-12-11, NACZELNIK DRUGIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W RADOMIU,
- TYTUŁ WYKONAWCZY, SM 1/2935/14, 2014-06-24, NACZELNIK DRUGIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W RADOMIU,
- OŚWIADCZENIE BANKU, 2015-01-20, BANK ZACHODNI WBK SPÓŁKA AKCYJNA WE WROCŁAWIU 5 ODDZIAŁ W WARSZAWIE,

-TYTUŁ WYKONAWCZY, TW1310013007478D1, UBEZPIECZEŃ SĄDOWYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,	2013-08-26,	ZAKŁAD
-TYTUŁ WYKONAWCZY, TW1310013007477D1, UBEZPIECZEŃ SĄDOWYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,	2013-08-26,	ZAKŁAD
-TYTUŁ WYKONAWCZY, TW1310013004561D1, UBEZPIECZEŃ SĄDOWYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,	2013-05-06,	ZAKŁAD
-TYTUŁ WYKONAWCZY, TW1310013004560D1, UBEZPIECZEŃ SĄDOWYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,	2013-05-06,	ZAKŁAD
-TYTUŁ WYKONAWCZY, TW1310013004558D1, UBEZPIECZEŃ SĄDOWYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,	2013-05-06,	ZAKŁAD
-TYTUŁ WYKONAWCZY, TW1310012016232D1, UBEZPIECZEŃ SĄDOWYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,	2012-07-11,	ZAKŁAD
-TYTUŁ WYKONAWCZY, TW1310012016231D1, UBEZPIECZEŃ SĄDOWYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,	2012-07-11,	ZAKŁAD
-TYTUŁ WYKONAWCZY, TW1310012016230D1, UBEZPIECZEŃ SĄDOWYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,	2012-07-11,	ZAKŁAD
-TYTUŁ WYKONAWCZY, TW1310012012692D1, UBEZPIECZEŃ SĄDOWYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,	2012-05-22,	ZAKŁAD
-TYTUŁ WYKONAWCZY, TW1310012012691D1, UBEZPIECZEŃ SĄDOWYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,	2012-05-22,	ZAKŁAD
-TYTUŁ WYKONAWCZY, TW1310012012690D1, UBEZPIECZEŃ SĄDOWYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,	2012-05-22,	ZAKŁAD
-TYTUŁ WYKONAWCZY, TW1310012008249D1, UBEZPIECZEŃ SĄDOWYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,	2012-03-26,	ZAKŁAD
-TYTUŁ WYKONAWCZY, TW1310012008248D1, UBEZPIECZEŃ SĄDOWYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,	2012-03-26,	ZAKŁAD
-TYTUŁ WYKONAWCZY, TW1310012008247D1, UBEZPIECZEŃ SĄDOWYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,	2012-03-26,	ZAKŁAD
-TYTUŁ WYKONAWCZY, TW1310012008246D1, UBEZPIECZEŃ SĄDOWYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,	2012-03-26,	ZAKŁAD
-TYTUŁ WYKONAWCZY, TW1310012008245D1, UBEZPIECZEŃ SĄDOWYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,	2012-03-26,	ZAKŁAD
-TYTUŁ WYKONAWCZY, TW1310012008244D1, UBEZPIECZEŃ SĄDOWYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,	2012-03-26,	ZAKŁAD
-TYTUŁ WYKONAWCZY, TW1310012008243D1, UBEZPIECZEŃ SĄDOWYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,	2012-03-26,	ZAKŁAD
-TYTUŁ WYKONAWCZY, TW1310012008242D1, UBEZPIECZEŃ SĄDOWYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,	2012-03-26,	ZAKŁAD
-TYTUŁ WYKONAWCZY, TW1310012008241D1, UBEZPIECZEŃ SĄDOWYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,	2012-03-26,	ZAKŁAD
-TYTUŁ WYKONAWCZY, TW1310011028408D1, UBEZPIECZEŃ SĄDOWYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,	2011-12-09,	ZAKŁAD

-TYTUŁ WYKONAWCZY, TW1310011028407D1, UBEZPIECZEŃ SĄDOWYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,	2011-12-09,	ZAKŁAD
-TYTUŁ WYKONAWCZY, TW1310011028406D1, UBEZPIECZEŃ SĄDOWYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,	2011-12-09,	ZAKŁAD
-TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4310013014210D1, UBEZPIECZEŃ SĄDOWYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,	2013-12-09,	ZAKŁAD
-TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4310013014209D1, UBEZPIECZEŃ SĄDOWYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,	2013-12-09,	ZAKŁAD
-TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4310013014208D1, UBEZPIECZEŃ SĄDOWYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,	2013-12-09,	ZAKŁAD
-TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4310013009647D1, UBEZPIECZEŃ SĄDOWYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,	2013-07-30,	ZAKŁAD
-TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4310013009646D1, UBEZPIECZEŃ SĄDOWYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,	2013-07-30,	ZAKŁAD
-TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4310013009645D1, UBEZPIECZEŃ SĄDOWYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,	2013-07-30,	ZAKŁAD
-TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4310013005143D1, UBEZPIECZEŃ SĄDOWYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,	2013-03-25,	ZAKŁAD
-TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4310013005142D1, UBEZPIECZEŃ SĄDOWYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,	2013-03-25,	ZAKŁAD
-TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4310013005141D1, UBEZPIECZEŃ SĄDOWYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,	2013-03-25,	ZAKŁAD
-TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4310013001680D1, UBEZPIECZEŃ SĄDOWYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,	2013-01-23,	ZAKŁAD
-TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4310013001679D1, UBEZPIECZEŃ SĄDOWYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,	2013-01-23,	ZAKŁAD
-TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4310013001678D1, UBEZPIECZEŃ SĄDOWYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,	2013-01-23,	ZAKŁAD
-TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4310012012937D1, UBEZPIECZEŃ SĄDOWYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,	2012-11-13,	ZAKŁAD
-TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4310012012936D1, UBEZPIECZEŃ SĄDOWYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,	2012-11-13,	ZAKŁAD
-TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4310012012935D1, UBEZPIECZEŃ SĄDOWYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,	2012-11-13,	ZAKŁAD
-TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4310012006318D1, UBEZPIECZEŃ SĄDOWYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,	2012-06-11,	ZAKŁAD
-TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4310012006317D1, UBEZPIECZEŃ SĄDOWYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,	2012-06-11,	ZAKŁAD
-TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4310012006316D1, UBEZPIECZEŃ SĄDOWYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,	2012-06-11,	ZAKŁAD
-TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4310018004119D1, UBEZPIECZEŃ SĄDOWYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,	2018-11-28,	ZAKŁAD

-TYTUŁ WYKONAWCZY, TW1310013007479D1, 2013-08-26, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SĄDOWYCH ODDZIAŁ W RADOMIU.

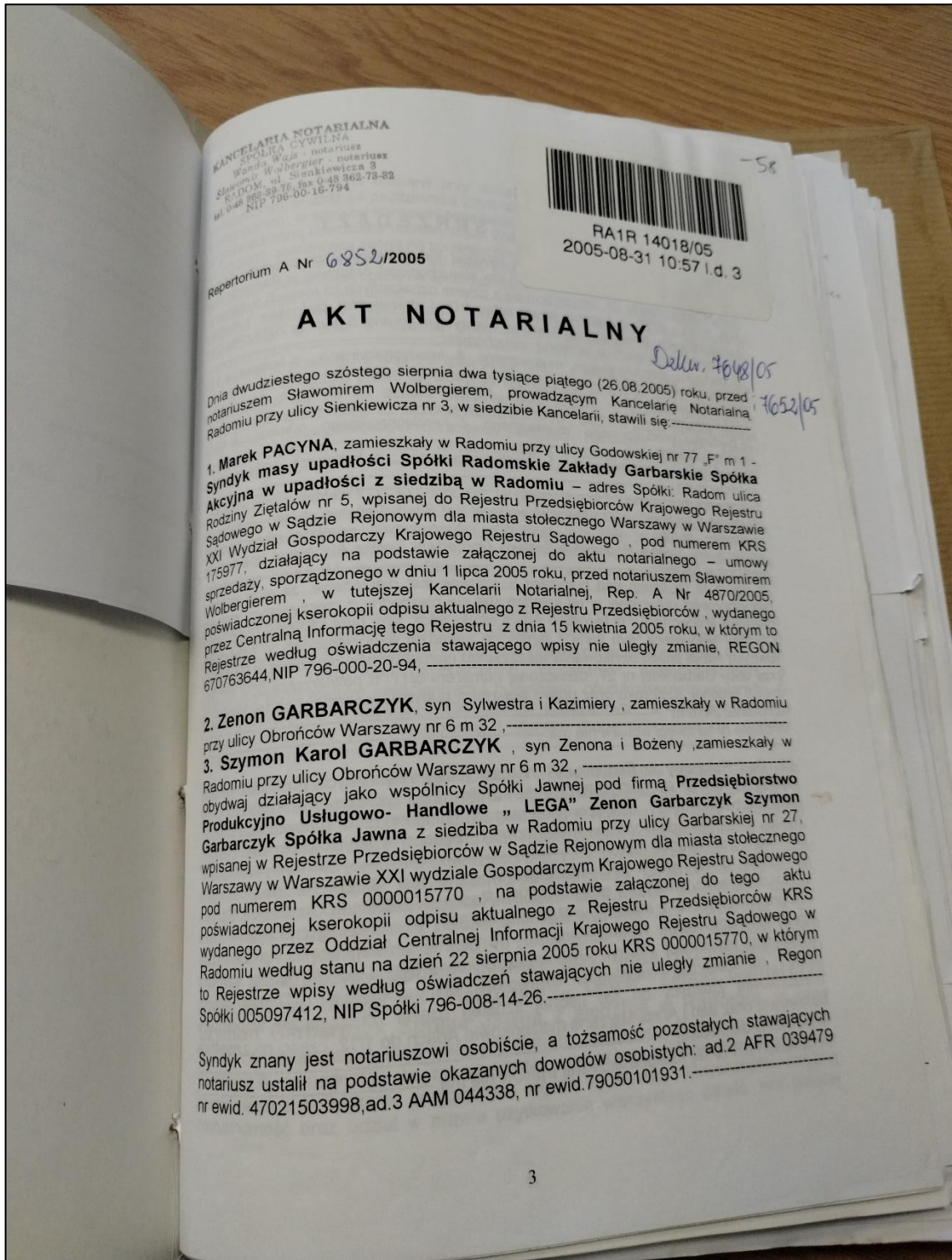
Źródło: MS- EKW

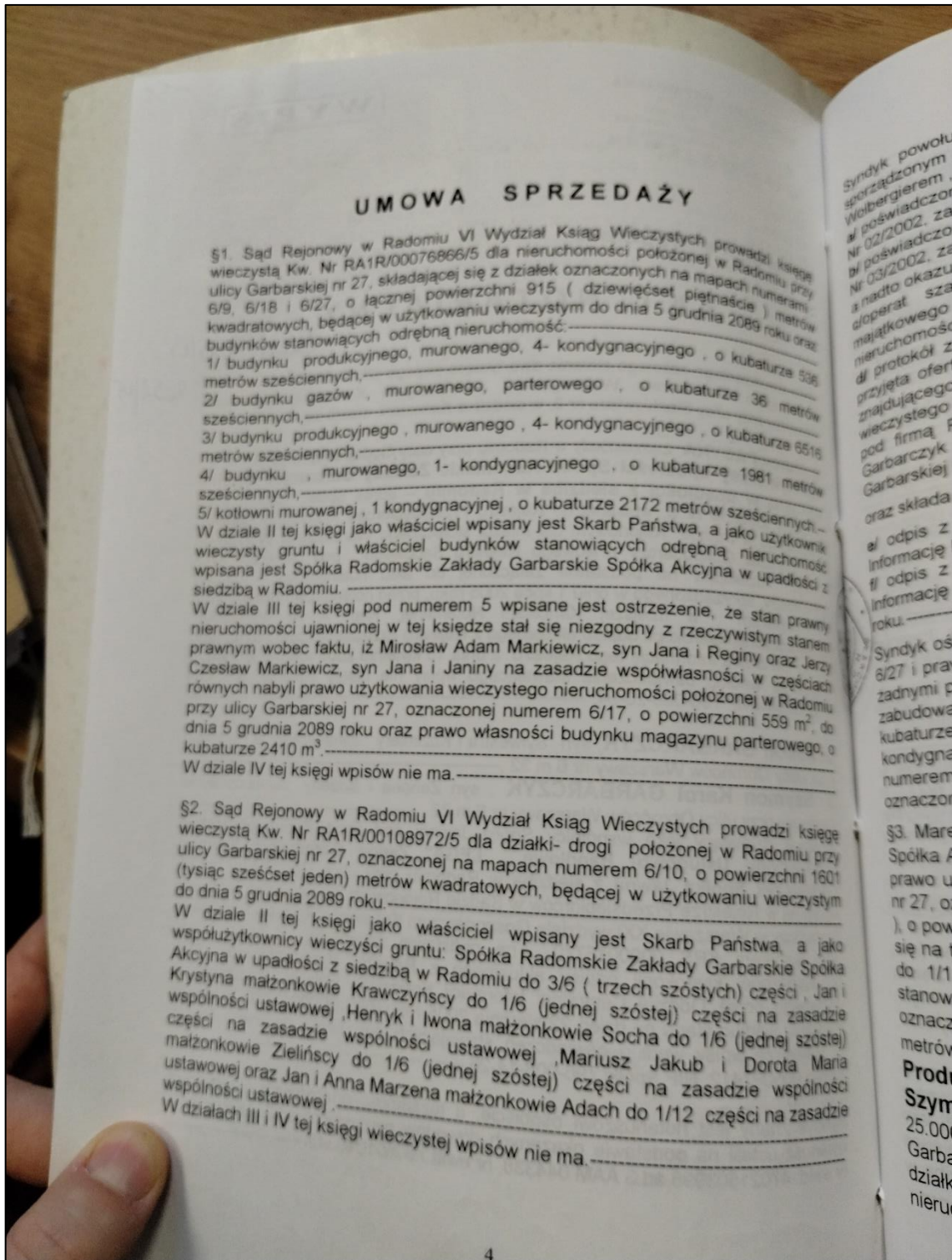
Stosownie do art. 313 ust. 2 Ustawy z dnia 28 lutego 2003r. Prawo upadłościowe (Dz. U. 2003 Nr 60 poz. 535 z późn. zm.) – cyt. *„Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości”*.

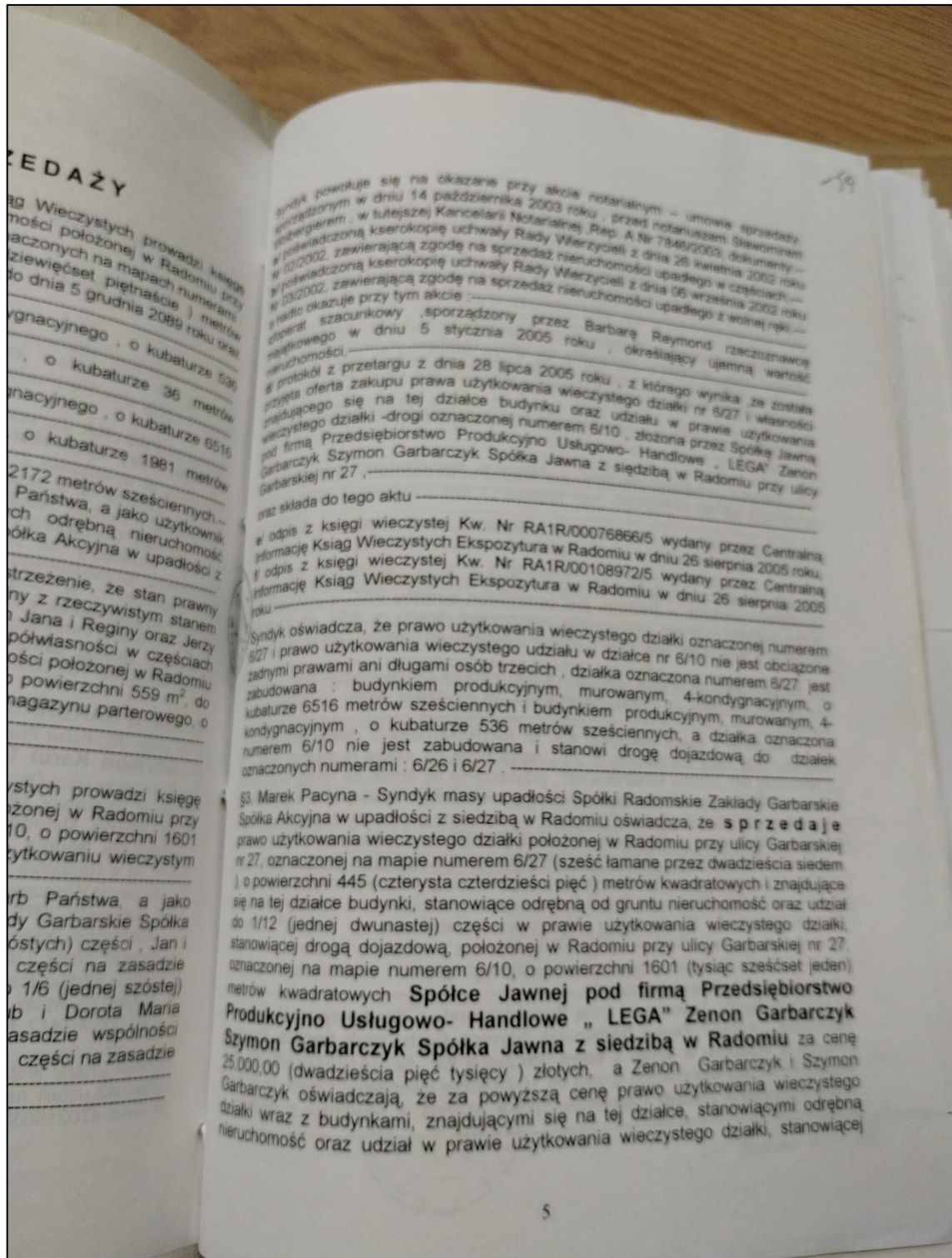
Stosownie do art. 313 ust. 3 Ustawy z dnia 28 lutego 2003r. Prawo upadłościowe (Dz. U. 2003 Nr 60 poz. 535 z późn. zm.) – cyt. *„Pozostają w mocy bez potrącania ich wartości z ceny nabycia służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia. Użytkowanie oraz prawa dożywotnika pozostają w mocy, jeżeli przysługuje im pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami lub jeżeli nieruchomość nie jest hipotekami obciążona albo jeżeli wartość użytkowania i praw dożywotnika znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia. Jednakże w tym ostatnim wypadku wartość tych praw będzie zaliczona na cenę nabycia”*.

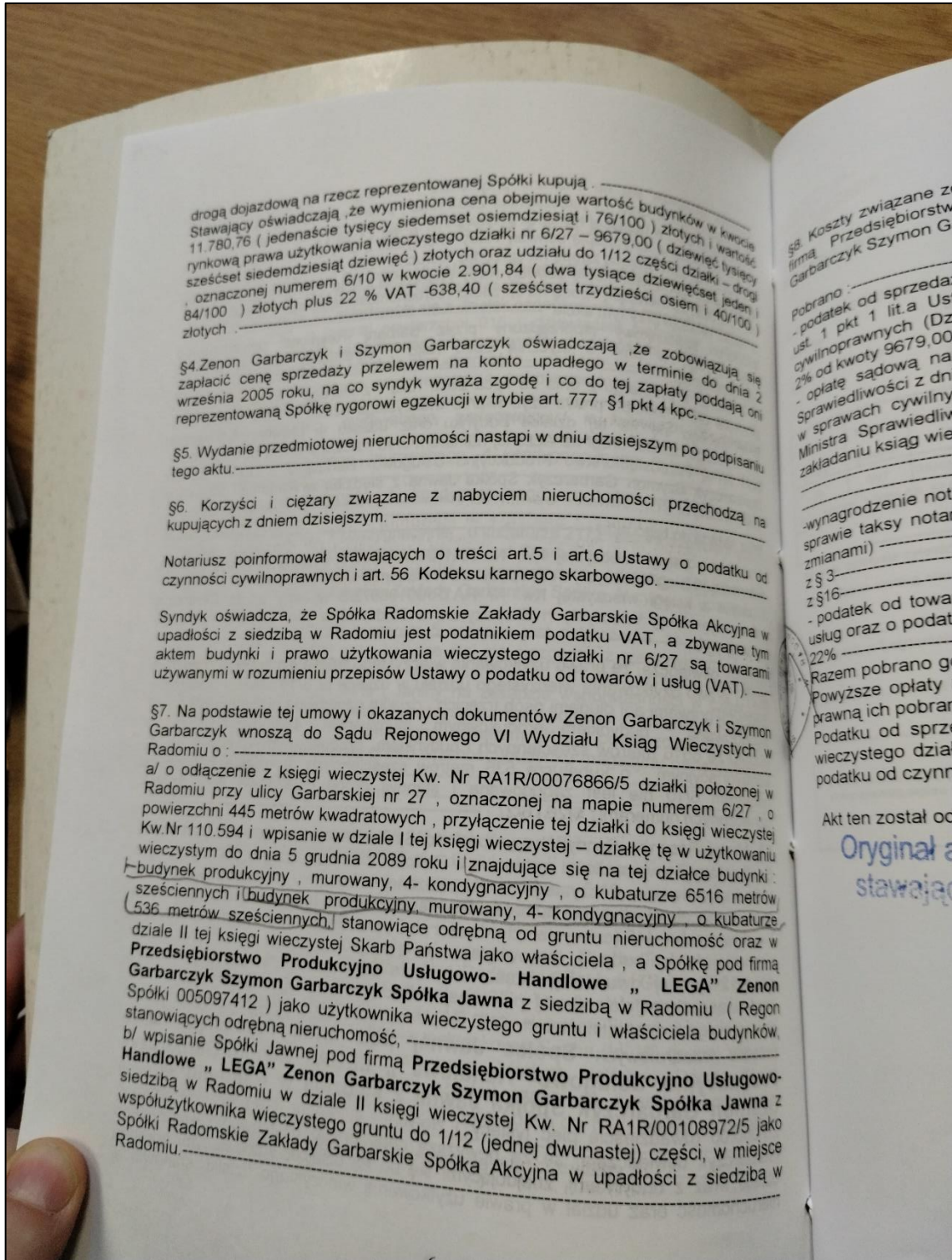
Nie pozostaje w mocy po sprzedaży ujawniona w dziale IV hipoteka.

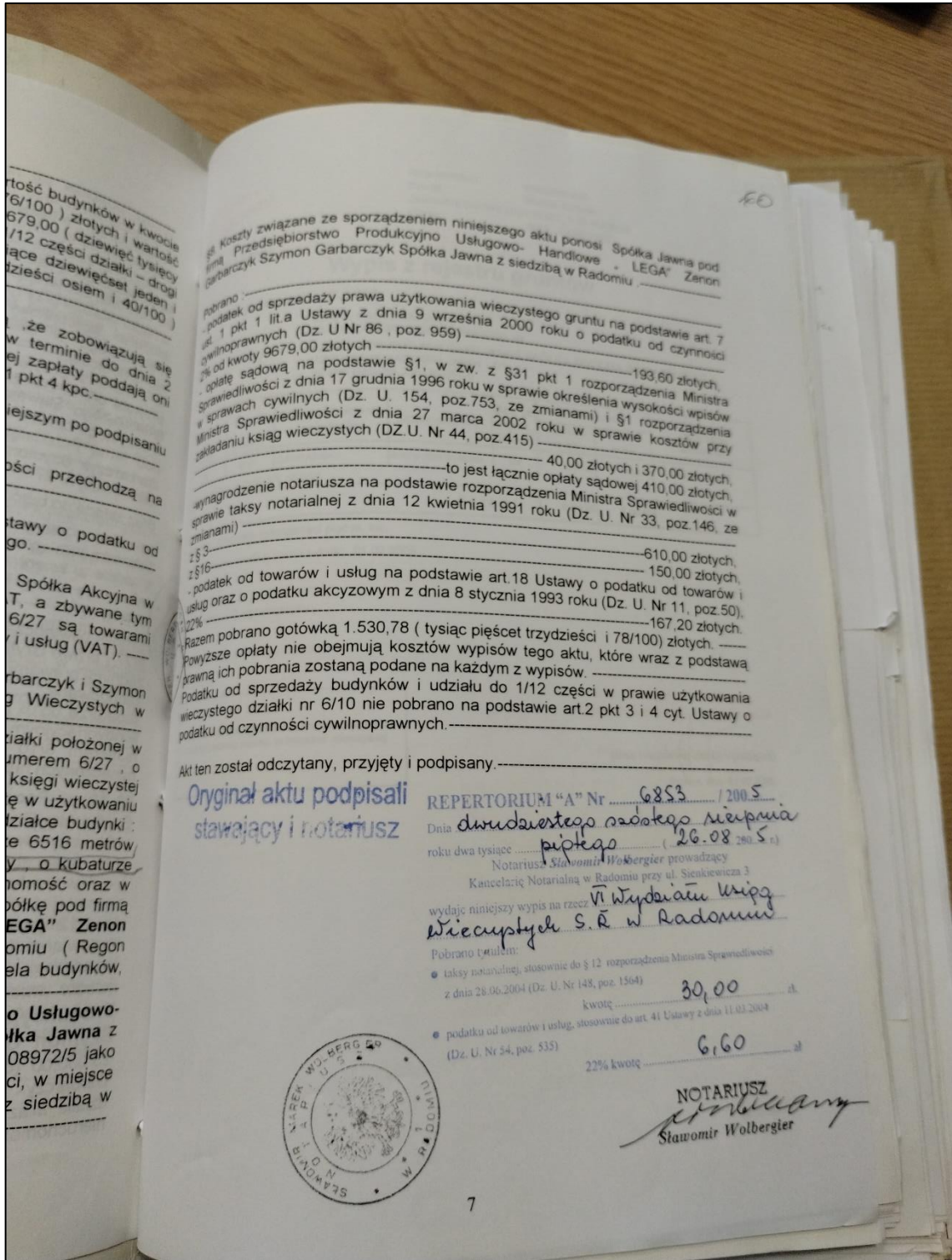
Akt notarialny Rep. A nr 6852/2005







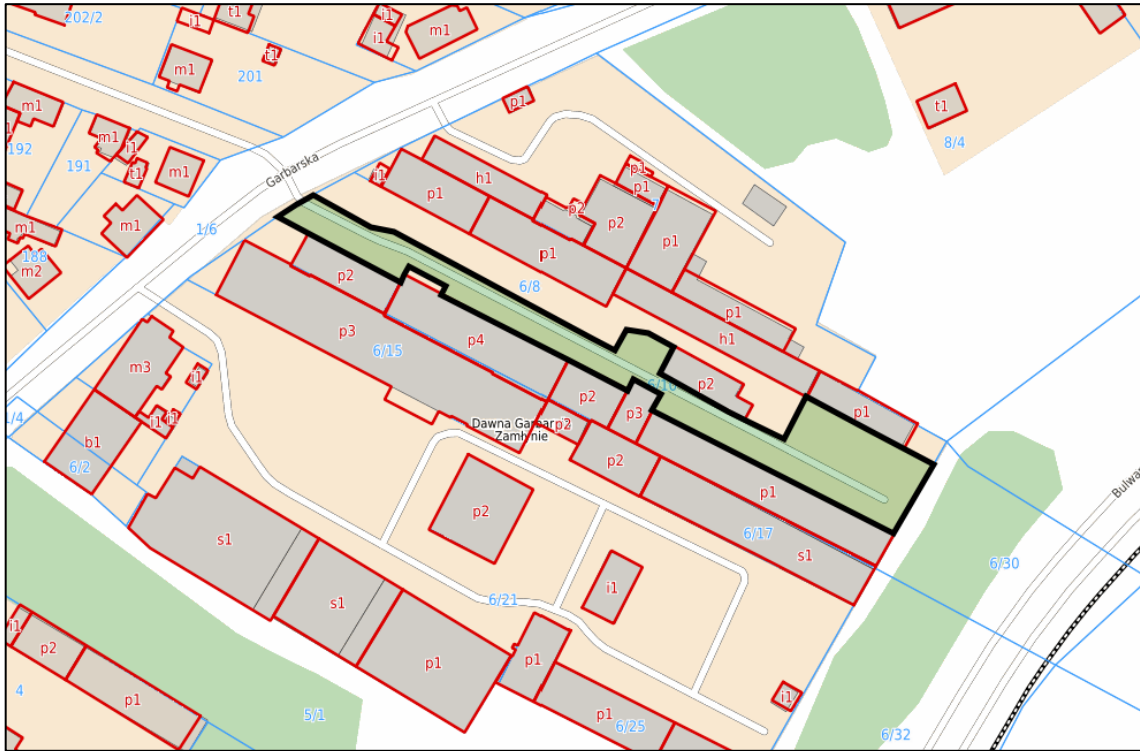




Źródło: Akta KW

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

Działka 6/10



Źródło: mapy.geoportal.gov.pl

Grunt (działka 6/10)

Identyfikator działki: 146301_1.0060.AR_58.6/10,

Działka gruntu nr ew. 6/10,

Województwo: MAZOWIECKIE,

Powiat: M. RADOM,

Jednostka ewidencyjna: 146301_1 M. RADOM,

Obręb: 0060 ZAMŁYNIE,

JRG: G.2026,

Powierzchnia ewidencyjna: 0,1601 [ha],

Klasoużytek dr: pow. 0,1601 [ha] (dr – Drogi),

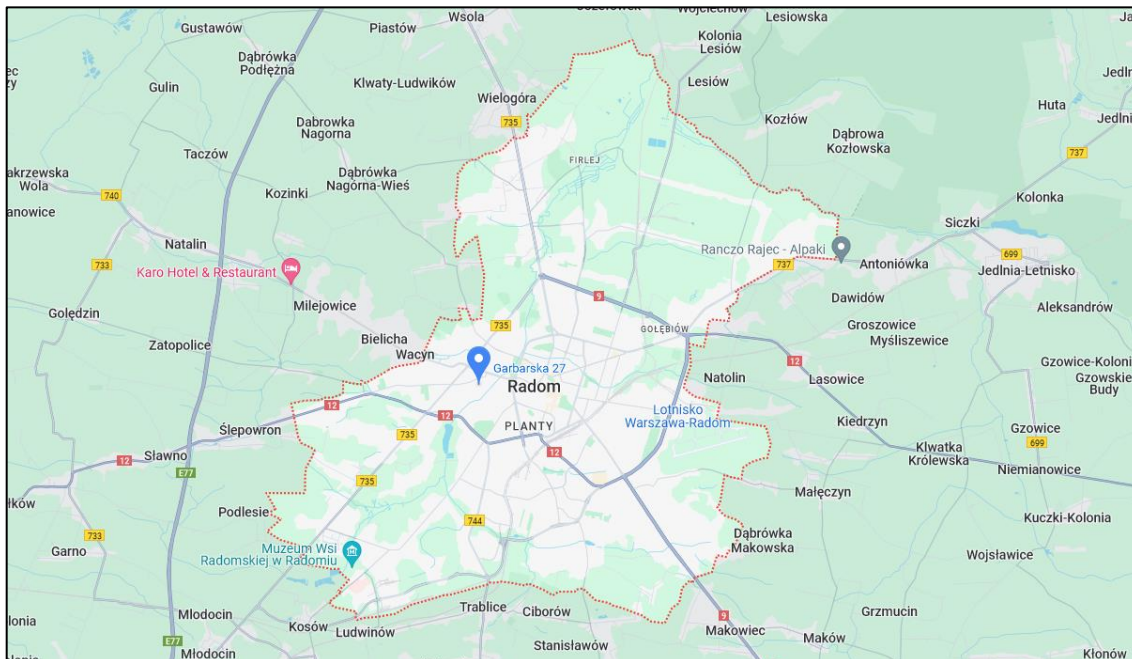
**Brak informacji dotyczących ubezpieczenia nieruchomości.
Nieruchomość stanowi drogę dojazdową.**

Wypis z rejestru gruntów

Prezydent Miasta Radomia		Województwo: MAZOWIECKIE Powiat: MIASTO RADOM Jednostka ewidencyjna: M. RADOM Obręb ewidencyjny: 146301_1.0060, ZAMŁYNI Miejscowość: Radom (IDTERYT: 0972750)					
Gd.II.6621.2.646.2024							
WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW							
bez danych osobowych według stanu na dzień: 2024-02-28 12:04:57							
Jednostka rejestrowa gruntów: 146301_1.0060.G2026 grupa rejestrowa: 5							
WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:							
UDZIAŁ: 1/1 Instytucja/osoba prawna		charakter stanu władania: własność					
UDZIAŁ WSPÓLNY: 1/6 MALŻENSTWO: osoba fizyczna osoba fizyczna		charakter stanu władania: użytkowanie wieczyste					
UDZIAŁ: 1/6 Instytucja/osoba prawna		charakter stanu władania: użytkowanie wieczyste					
UDZIAŁ: 1/6 osoba fizyczna		charakter stanu władania: użytkowanie wieczyste					
UDZIAŁ: 1/6 osoba fizyczna		charakter stanu władania: użytkowanie wieczyste					
UDZIAŁ WSPÓLNY: 1/12 MALŻENSTWO: osoba fizyczna osoba fizyczna		charakter stanu władania: użytkowanie wieczyste					
UDZIAŁ: 1/12 Instytucja/osoba prawna		charakter stanu władania: użytkowanie wieczyste					
UDZIAŁ: 1/12 osoba fizyczna		charakter stanu władania: użytkowanie wieczyste					
UDZIAŁ: 1/24 osoba fizyczna		charakter stanu władania: użytkowanie wieczyste					
UDZIAŁ: 1/24 osoba fizyczna		charakter stanu władania: użytkowanie wieczyste					
DZIAŁKI EWIDENCYJNE:							
Ark. mapy	Numer działki ewidencyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Oznaczenie klasoużytku	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej
					klaso-użytku [ha]	działki [ha]	
58	6/10		Drogi	dr	0.1601	0.1601	*****
Identyfikator działki: 146301_1.0060.AR_58.6/10							
Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 0.1601							
W dniu: 28.02.2024							
dokument sporządzony przez: Katarzyna Adach							
				Z up. PREZYDENTA MIASTA mgr Marzena Jaroszek KIEROWNIK Referatu Ewidencji Gruntów i Budynków			
				Dokument podpisany przez Marzena Jaroszek Data: 2024.02.29 09:47:07 CET			
----- (data, imię i nazwisko osoby upoważnionej)							
Strona 1 z 1							

Źródło: UM Radom

5.3. 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

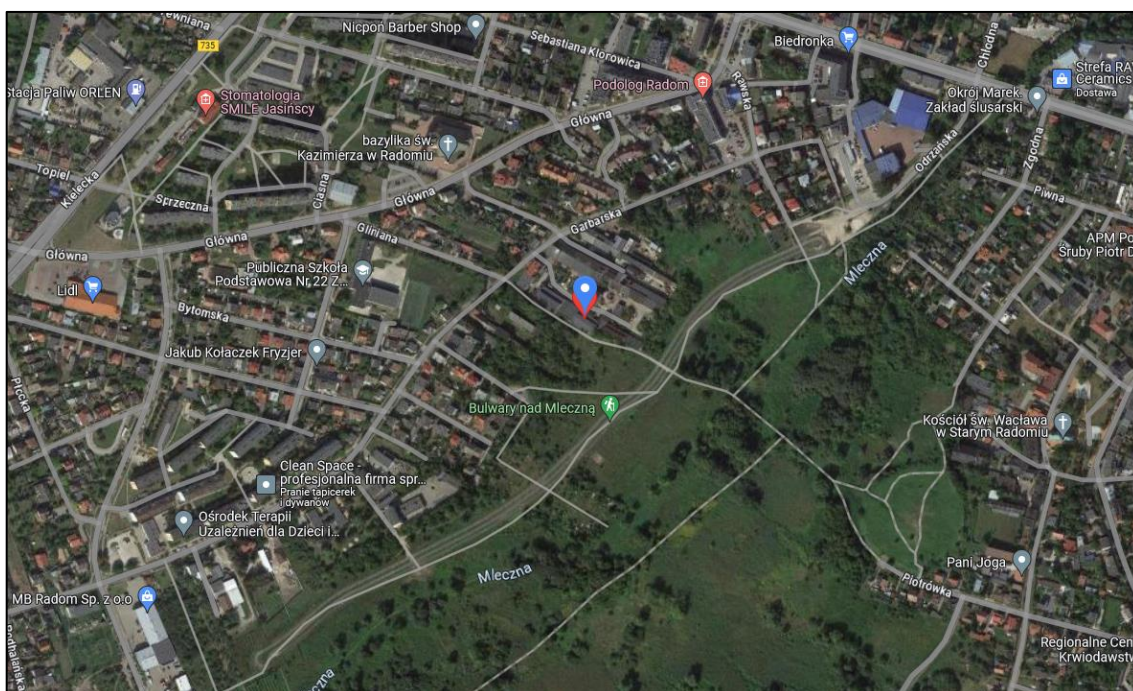
Najbliższy międzynarodowy port lotniczy:

Warszawa-Okęcie (około 100 km)

Lotniska lokalne:

Warszawa – Radom,

Radom-Piastów.



Zamłynie – dzielnica w zachodniej części Radomia, dawniej wieś. Przyłączona do miasta w 1916 r. Nazwa Zamłynie pochodzi od młyna, funkcjonującego w średniowieczu. Wieś królewska, położona była w drugiej połowie XVI wieku w powiecie radomskim województwa sandomierskiego. Do centrum osiedla jeździ krańcująca tam linia 2 oraz przelotowo linie 5, 6, 8, 10, 12, 15 oraz prywatne C, D, W, Z. Granice Zamłynia wyznaczają ulice Kielecka, Wspólna, Maratońska. Jedną z najstarszych dzielnic Radomia. Od południowego wschodu graniczy z Piotrówką (miejsce pierwszej wioski, do której według legendy zawitał wędrowiec i oczarowany jej pięknem nieopodal założył nową osadę – Radom).

Na terenie dzielnicy i w okolicy zlokalizowana są:

- Bazylika św. Kazimierza - odległość 300 m,
- Market „Lidl” - odległość 750 m,
- Urząd Pocztowy - odległość 600 m,

- Market „Biedronka” odległość 700 m,
- Stacja paliw „ORLEN” – odległość 800 m.

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny zlokalizowana jest przy ul. Garbarskiej. Ulica ta jest drogą o nawierzchni asfaltowej, o średnim natężeniu ruchu, z urządzonymi ciągami dla pieszych, oświetlona. Odległość od ścisłego centrum Radomia wynosi ok. 2,7 km. W odległości ok 350 m od wycenianej nieruchomości znajduje się przystanek autobusowy linii 2, N2 (Linia nocna) – Główna / Krucza.

Sąsiedztwo bezpośrednie

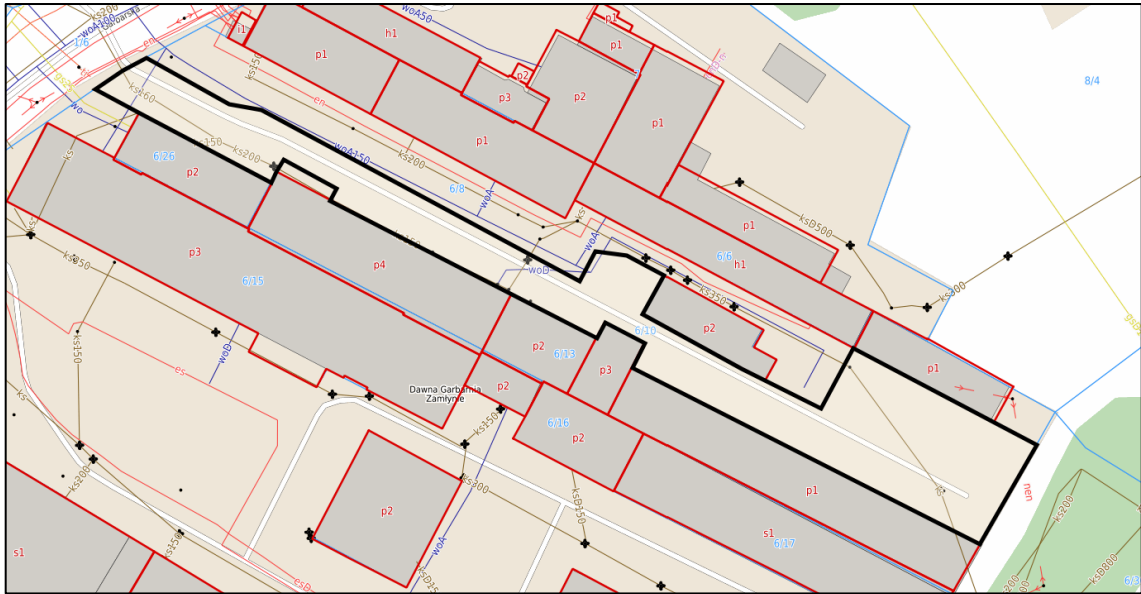
Od strony północnej i południowej działka sąsiaduje z zabudową przemysłową. Od wschodniej znajdują się użytki gruntowe – bulwary nad Mleczną, zaś od strony zachodniej ciąg komunikacyjny – ul. Garbarska.

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

W dniu oględzin tj. 12.02.2024r. na nieruchomości obecni: Pan Szymon Garbarczyk oraz biegły sądowy Piotr Stawiński.



Powierzchnia niezabudowanej działki to 1601 m². Działka stanowi wewnętrzną drogę dojazdową do zabudowy przemysłowej. Działka w kształcie zbliżonym do prostokąta o wymiarach ok. 8 m na ok 160 m o nawierzchni utwardzonej asfaltem i kostką brukową, działka posiada wjazd z jednej strony.



Źródło: Geoportal krajowy

Według dokumentacji przedmiotowa nieruchomość wyposażona jest w instalacje:

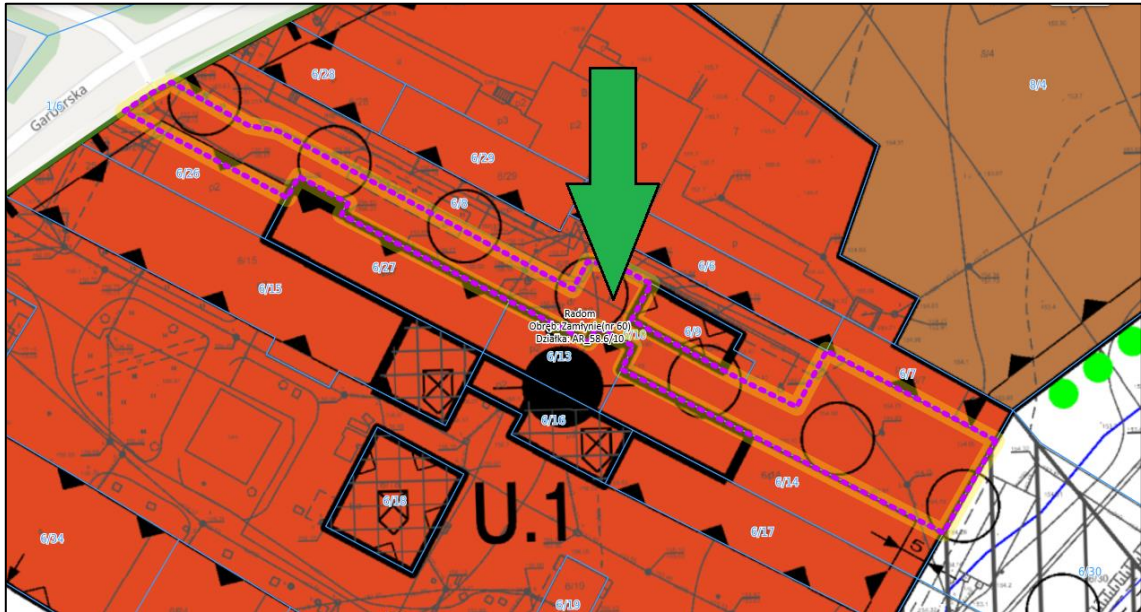
- wodociągowa,
- kanalizacyjną.

5.5. Opis stanu zagospodarowania.

Wyceniana działka o powierzchni 1601 m².

Teren w otoczeniu jest zagospodarowany – zabudowa przemysłowa. Działka ogrodzona, w większości budynkami, od frontu brama wjazdowa. Teren pełni funkcję wewnętrznej drogi dojazdowej.

6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM I INNYCH PLANACH



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, uchwalono plan zagospodarowania przestrzennego. Według Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego obszaru doliny rzeki Mlecznej zwanego „Piotrówka” w Radomiu, Uchwała nr LXVII/606/2021 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 29 listopada 2021r. przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenach oznaczonych jako tereny zabudowy usługowej.

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

7.1. Rodzaj i obszar rynku, okres badania cen.

Badaniem został objęty lokalny rynek niezabudowanych nieruchomości gruntowych w zakresie transakcji przeprowadzanych na rynku wtórnym. Wszystkie rozpatrywane transakcje dotyczyły praw własności do niezabudowanych nieruchomości gruntowych, przeznaczonych jako drogi dojazdowe do nieruchomości. W trakcie przeprowadzonej analizy zbadano transakcje z obszaru miasta Radomia. Okres analizy cen transakcyjnych przyjęto od początku 2023r. do dnia wyceny.

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

W procesie analizy lokalnego rynku dokonano badania transakcji dotyczących niezabudowanych nieruchomości gruntowych o zbliżonym charakterze do przedmiotu wyceny. Wyboru nieruchomości przyjętych bezpośrednio do wyceny, dokonano kierując szczególną uwagę na podobieństwo nieruchomości pod względem wykorzystania jako drogi dojazdowe. W wyniku przeprowadzonej analizy rynku, zgromadzono bazę transakcji najbardziej podobnych do nieruchomości wycenianej pod względem atrybutów cenotwórczych kierując się głównie ich szerokością, utwardzeniem i typem nawierzchni, możliwością dojazdu. Zgodnie z przeprowadzoną analizą ustalono, że ceny podobnych działek wahały się na analizowanym rynku lokalnym w granicach od około 60,00 zł za 1 m² powierzchni (nieruchomości o słabych atrybutach cenotwórczych) do około 120,00 zł za 1 m² powierzchni (nieruchomości o bardzo dobrych atrybutach cenotwórczych). Średnia cena transakcyjna prawa własności do tego typu nieruchomości gruntowej wyniosła na analizowanym terenie 78,95 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 praktycznie nie występują oferty sprzedaży samymi drogami dojazdowymi. Na określonym rynku lokalnym, w czasie jego monitorowania wyselekcjonowano 7 transakcji dotyczących prawa odrębnej własności do niezabudowanych nieruchomości gruntowych. 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

3 i przyjęto do dalszej analizy. Na podstawie utworzonego zbioru transakcji określono i obliczono dane niezbędne do dalszych obliczeń.

C min	69,32 zł
C max	113,46 zł
$\Delta C = C \text{ max} - C \text{ min}$	44,14 zł
C śred.	78,95 zł

7.3. 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 ceny za metr nieznacznie wzrosły. Zmiany te mieszczą się w granicach dokładności oszacowania. Obserwacje takie potwierdza także analiza aktualnych numerów prasy fachowej „Analiza Rynku Nieruchomości” – wydawnictwo Instytutu Doradztwa Majątkowego, „Nieruchomości” CH. Beck, „Forum Rynku Nieruchomości” wydawnictwo WSPON. Biorąc powyższe pod uwagę, do dalszego procesu wyceny przyjęto, iż ceny uzyskane przy sprzedaży są aktualne na datę wyceny.

7.4. Określenie wag cech rynkowych i ich ocena

W celu określenia wpływu oddziaływania wyłonionych cech rynkowych dla nieruchomości gruntowych na ich wartość przeprowadzono badanie preferencji potencjalnych klientów oraz rozmowy z pośrednikami działającymi na rynku lokalnym. W wyniku analizy preferencji potencjalnych nabywców przeprowadzonej podczas badania rynku lokalnego ustalono, iż ceny transakcyjne uzależnione były głównie od szerokości, utwardzenia i nawierzchni, możliwości przejazdu. Przyjęte dla analizowanego rynku lokalnego cechy i ich ocenę przedstawiono w tabeli poniżej.

Cechy rynkowe wpływające na wartość nieruchomości

Lp.	Cechy rynkowe	Ocena	Opis oceny
1	Szerokość	Korzystna	Droga o szerokości większej niż 5m.
		Niekorzystna	Droga o szerokości mniejszej niż 5m.
2	Utwardzenie i nawierzchnia	Korzystna	Droga utwardzona o nawierzchni asfaltowej lub betonowej.
		Średnio korzystna	Droga utwardzona o nawierzchni szutrowej.
		Niekorzystna	Droga nieutwardzona o nawierzchni gruntowej.
3	Możliwość przejazdu	Korzystna	Droga o wjazdach z dwóch lub więcej stron.
		Niekorzystna	Droga o posiadająca wjazd z jednej strony (tzw. ślepa uliczka).

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

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

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

Przedstawione przesłanki wyboru metody wyceny oraz obowiązujące przepisy prawne, w szczególności Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. *w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatów szacunkowego* dały podstawę do zastosowania podejścia porównawczego, metody porównywania parami dla określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości. Prezentowana nieruchomość to obiekt o funkcji niemieszkalnej z przeznaczeniem jako prywatna droga dojazdowa do innych nieruchomości. Wielkość i szerokość, a także lokalizacja decydują o pełnej przydatności do pełnionej funkcji.

Wartość rynkowa, zgodnie z art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. *o gospodarce nieruchomościami*, 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 wynik analizy rynku lokalnego nieruchomości podobnych, do określenia wartości rynkowej, zastosowano **podejście porównawcze, metodę porównywania parami**, która polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej (czyli porównywalnych ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość).

Decydując się na przyjęcie opisanej metody wyceny, wzięto pod uwagę charakter nieruchomości, jej indywidualne możliwości funkcjonalne na istniejącym rynku lokalnym oraz liczbę zawartych transakcji.

Zrealizowano następującą procedurę przy wykorzystaniu wyżej wymienionej metody szacowania:

- Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych u cechach,
- Określenie trendu czasowego, niezbędnego do stwierdzenia czy konieczna jest aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny,
- Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości,
- Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych,
- Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych,
- Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny,
- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych wraz z opisem nieruchomości przyjętych do porównań,
- Dokonanie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami podobnymi wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań,
- Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek,
- Obliczenie wartości jednostkowej (1 m²) wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach,
- Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych.

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ

9.1. Zestawienie nieruchomości porównawczych.

W toku analizy ustalono następujące kryteria wyboru:

- lokalizacja – miasto Radom,
- rodzaj nieruchomości – nieruchomości gruntowe wykorzystywane jako prywatne drogi dojazdowe,
- stan prawny: odrębna własność,

W tabeli poniżej zestawiono transakcje przyjęte do porównań.

Zestawienie nieruchomości porównawczych

Nr	Data	Lokalizacja	Powierzchnia działki (m ²)	Cena transakcyjna	Cena 1m ² powierzchni
1	07.12.2023	Zamłynie	208	23 600,00 zł	113,46 zł
2	23.08.2023	Zamłynie	178	12339,00 zł	69,32 zł
3	03.02.2023	Dzierzków 2	73	6 000,00 zł	82,19 zł

L.p.	Adres	Data transakcji	Cecha			Cena jedn. [zł/m ²]
			Szerokość	Utwardzenie i nawierzchnia	Możliwość przejazdu	
1	Zamłynie	07.12.2023	Korzystna	Niekorzystna	Korzystna	113,46 zł
2	Zamłynie	23.08.2023	Niekorzystna	Korzystna	Korzystna	69,32 zł
3	Dzierzków 2	03.02.2023	Korzystna	Niekorzystna	Korzystna	82,19 zł

Opis nieruchomości podobnych

Nieruchomość Nr 1

Nieruchomość gruntowa znajdująca się w obrębie Żakowice, powierzchnia działki 208m², szerokość 7,00m położona przy głównym ciągu komunikacyjnym, droga nieutwardzona o nawierzchni gruntowej, wjazd z dwóch stron.

Nieruchomość Nr 2

Nieruchomość gruntowa znajdująca się w obrębie Żakowice, powierzchnia działki 178m², szerokość 2,80 m położona przy głównym ciągu komunikacyjnym, droga utwardzona o nawierzchni asfaltowej, wjazd z dwóch stron.

Nieruchomość Nr 3

Nieruchomość gruntowa znajdująca się w obrębie Dzierzków 2, powierzchnia działki 73m², szerokość 6,80 m położona przy głównym ciągu komunikacyjnym, droga nieutwardzona o nawierzchni gruntowej, wjazd z dwóch stron.

9.2. Określenie wpływu cechy rynkowej na wartość wycenianej nieruchomości.

Poniżej przedstawiono określone dla poniższej wyceny wagi cech rynkowych oraz zakresy kwotowe dla poszczególnych cech.

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy	Zakres kwotowy [zł/m ²]
1	Szerokość	60%	26,49 zł
2	Utwardzenie i nawierzchnia	30%	13,24 zł
3	Możliwość przejazdu	10%	4,41 zł
RAZEM		100%	44,14 zł

9.3. Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych oraz obliczenie średniej ceny rynkowej 1 m² wycenianej nieruchomości

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		1	2	3
Adres	działka nr 6/10 Garbarska	Zamłynie	Zamłynie	Dzierzków 2
Data transakcji	-----	07.12.2023	23.08.2023	03.02.2023
Powierzchnia	1601,00m ²	208m ²	178m ²	73m ²
Cena 1 m ² pow. [zł]	-----	113,46zł	69,32zł	82,19zł
Szerokość	korzystna	korzystna	niekorzystna	korzystna
		0,00zł	26,49zł	0,00zł
Utwardzenie i nawierzchnia	korzystna	niekorzystna	korzystna	niekorzystna
		13,24zł	0,00zł	13,24zł
Możliwość przejazdu	niekorzystna	korzystna	korzystna	korzystna
		-4,41zł	-4,41zł	-4,41zł
SUMA POPRAWEK		8,83zł	22,08zł	8,83zł
SKORYGOWANA CENA 1 m ²		122,29zł	91,40zł	91,02zł
CENA ŚREDNIA 1 m ² nieruchomości		101,57zł		

Wartość rynkową obliczono jako średnią arytmetyczną z wartości obliczonych w trzech parach porównawczych:

$$W_{1m^2} = 101,57 \text{ zł} / m^2$$

Wartość rynkową nieruchomości gruntowej niezabudowanej obliczono na podstawie wzoru:

$$W_R = W_{1m^2} \times P$$

gdzie:

W_R – wartość rynkowa nieruchomości

W_{1m^2} – wartość 1 m² nieruchomości

P – powierzchnia wycenianej nieruchomości w m²

Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej działki nr 6/10 o powierzchni 1601 m²:

$$W_R = 101,57 \text{ zł} \times 1601 \text{ m}^2 = 162\,613,57 \text{ zł}$$

Zgodnie z § 30 ust. 6 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego tekst jednolity Dz.U.2023 poz. 1762 z dnia 05 września 2023 roku „Jeżeli przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego nie ma możliwości zastosowania sposobów wyceny, o których mowa w ust. 1, 3 i 4, wartość tę określa się jako iloczyn wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej jako przedmiotu prawa własności i współczynnika korygującego obliczonego według wzoru:

$$W_K = \left(1 - \frac{S_r}{R}\right) \cdot \frac{t}{T} + 0,25 \cdot \frac{T-t}{T}$$

gdzie:

W_K - współczynnik korygujący;

S_r - stawka procentowa opłaty rocznej nie większa niż 3%; w tym przypadku przyjęto 3%

t - liczba lat niewykorzystanego okresu użytkowania wieczystego; 65 lat;

T - liczba lat, na które ustanowiono użytkowanie wieczyste; 99 lat;

R - przeciętna stopa kapitalizacji ustalana na podstawie badania rynku nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, nie mniejsza jednak niż 0,09 i nie większa niż 0,12; przyjęto średnią z zalecanego przedziału, czyli 0,10;

$$W_K = \left(1 - \frac{3}{10}\right) * \frac{65}{99} + 0,25 * \frac{99-65}{99} = 0,5454$$

$$W_{GRUW} = 162\,613,57 \text{ zł} \times 0,5454 = 88\,689,44 \text{ zł}$$

W_{GRUW} – wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu

Przyjęta wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu - działki nr 6/10 wynosi: 88 700,00 zł

Słownie: osiemdziesiąt osiem tysięcy siedemset złotych

Stosownie do zlecenia poniżej obliczono wartość rynkową udziału 1/12.

9.4. Określenie wartości udziału 1/12 w prawie użytkowania wieczystego gruntu - działki nr 6/10

Obliczenia

Wartość udziału w wysokości 1/12:

$$88\ 700,00\ \text{zł} / 12 = 7\ 391,66\ \text{zł}$$

$$W_{Ru1/12} = 7\ 391,66\ \text{zł}$$

$W_{Ru1/12}$ – wartość rynkowa udziału w wysokości 1/12

$$W_{Ru1/12} = 7\ 391,66\ \text{zł}$$

Przyjęta wartość rynkowa udziału 1/12 w prawie użytkowania wieczystego gruntu - działki nr 6/10 wynosi: 7 391,66 zł

Słownie: siedem tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt jeden złotych i sześćdziesiąt sześć groszy

9.5. 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:

$$88\ 700,00\ \text{zł} \times 25\% = 22\ 175,00\ \text{zł}$$

$$88\ 700,00\ \text{zł} - 22\ 175,00\ \text{zł} = 66\ 525,00\ \text{zł}$$

Przyjęta wartość likwidacyjna prawa użytkowania wieczystego gruntu wynosi- działki nr 6/10 wynosi: 66 525,00 zł

Słownie: sześćdziesiąt sześć tysięcy pięćset dwadzieścia pięć złotych

Wartość likwidacyjna udziału w wysokości 1/12

7 391,66 zł x 25% = 1 847,91 zł

7391,66 zł – 1 847,91 zł = 5 543,75 zł

Przyjęta wartość likwidacyjna udziału 1/12 w prawie użytkowania wieczystego gruntu - działki nr 6/10 wynosi: 5 543,75 zł

Słownie: pięć tysięcy pięćset czterdzieści trzy złote i siedemdziesiąt pięć groszy

10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM

Oszacowana w podejściu porównawczym wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej niezabudowanej wynosi **88 700,00 zł** (słownie: *osiemdziesiąt osiem tysięcy siedemset złotych*) jest wartością rynkową, która uwzględnia atrybuty nieruchomości takie jak: szerokość, utwardzenie i nawierzchnię, możliwości przejazdu. Do określenia wartości prawa użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości gruntowej przeanalizowano transakcje z terenu miasta Radomia. Okres analizy cen transakcyjnych przyjęto od początku 2023 r. do dnia wyceny.

11. KLAUZULE I OGRANICZENIA

- 11.1. Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i Standardami Zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.
- 11.2. Operat sporządzono wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2.
- 11.3. Za wykorzystanie operatu do innych celów, jak również przez osoby trzecie autor nie ponosi odpowiedzialności.
- 11.4. Operat nie może być publikowany w całości ani w części bez zgody autora.
- 11.5. Założono, że rzeczoznawcy udostępniono wszelkie dostępne dokumenty mogące mieć wpływ na ustalenie wartości nieruchomości.
- 11.6. Operat nie stanowi analizy prawnej, stan prawny został zbadany jedynie dla potrzeb wyceny.
- 11.7. Zawarte w operacie informacje 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 46 ponumerowanych stron.

12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA

13. ZAŁĄCZNIKI

- 13.1. Dokumentacja fotograficzna z dnia 12.02.2024r.
- 13.2. Protokół z oględzin nieruchomości 12.02.2024r.
- 13.3. Ubezpieczenie OC przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego.

Załącznik 13.1.
Dokumentacja fotograficzna

Działka 6/10



Załącznik 13.2.
Protokół z oględzin

Protokół z oględzin nieruchomości	
Adres nieruchomości... <i>ul. Garbarska, działka nr 6/10, Radom</i>	
Imię i nazwisko właściciela.....	
Rodzaj własności... <i>wspólne własności gmin</i>	
Otoczenie nieruchomości	
<i>zagospodarowanie i otoczenie nieruchomości w otoczeniu zabudowy mieszkalnej i przemysłowej z terenami zielonymi</i>	
.....	
Opis budynku	
Rodzaj budynku.....	
Liczba kondygnacji.....	
Winda.....	
Rok budowy.....	
Opis wykonanych robót, zakres prac.....	
.....	
Wykończenie powierzchni wspólnych.....	
.....	
Urządzenia techniczne/instalacje	
<input type="checkbox"/> prąd, <input type="checkbox"/> woda(.....), <input type="checkbox"/> gaz, <input type="checkbox"/> kanalizacja(.....),	
<input type="checkbox"/> centralne ogrzewanie, <input type="checkbox"/> ciepła woda, <input type="checkbox"/> TV, <input type="checkbox"/> Internet, <input type="checkbox"/> monitoring,	
<input type="checkbox"/> oświetlenie, <input type="checkbox"/> domofon, <input type="checkbox"/> instalacja odgromowa	
Powierzchnie wspólne.....	
Ocena stanu budynku <input type="checkbox"/> bardzo dobra, <input type="checkbox"/> dobra, <input type="checkbox"/> średnia, <input type="checkbox"/> zła	
Opis lokalu	
Dane techniczne lokalu.....	
.....	
.....	
Ekspozycja mieszkania.....	
Standard wykończenia wnętrza <input type="checkbox"/> bardzo dobry, <input type="checkbox"/> dobry, <input type="checkbox"/> średni, <input type="checkbox"/> zły	
Drzwi wejściowe.....	
Drzwi wewnętrzne.....	

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

Ocena stanu lokalu bardzo dobra, dobra, średnia, zła

Uwagi

Wolny od obciążenia: biuro Spółny Pisk Stawinski
 dla pan i Symon Garbarski, Biuro ul. Koszarowa 1 lok. 4
 wnoszą opłatę. Niechcąc to obciążenie
 doł spisebniki wencanow

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?

(data i podpis osoby udostępniającej)

(data i podpis osoby sporządzającej protokół)

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



12.02.2024 Piotr Stawinski

Załącznik 13.3.
Ubezpieczenie OC



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

Centrum Wyceny Piotr Stawiński

26-610 Radom, Koszarowa 1 / 4

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0014426

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

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

na sumę gwarancyjną: 250 000 EUR

słownie: dwieście pięćdziesiąt tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 1 692.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

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

iExpert.pl SA | www.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: **SRM0014426**

Oferta nr: 0463/MSP/W/2014

DANE

UBEZPIECZYCIEL

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

UBEZPIECZAJĄCY

Centrum Wyceny Piotr Stawiński

Koszarowa 1/4
26-610 Radom

REGON: 383318001
Telefon: 787444787

UBEZPIECZONY

Centrum Wyceny Piotr Stawiński

Koszarowa 1/4
26-610 Radom

REGON: 383318001
Telefon: 787444787

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

Okres ubezpieczenia

od dnia: **11/05/2023**

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

Zakres terytorialny

Rzeczpospolita Polska