



Piotr Stawiński

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

telefon: 787-444-787

email: centrumwyceny@o2.pl

## OPERAT SZACUNKOWY

niezabudowana nieruchomość gruntowa  
stanowiąca działkę nr 125/11  
położona w Radomiu, przy ulicy Janiszpolskiej  
województwo mazowieckie

***podejście porównawcze, metoda porównywania parami***



***Sygnatura sprawy: RA1R/GU/235/2023***

**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 maszyn  
i urządzeń trwale 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

<b>Krótki opis nieruchomości</b>	<p>Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana oznaczona jako działka ewidencyjna numer 125/11 o powierzchni 0,1830 ha, położona w Radomiu, przy ulicy Janiszpolskiej.</p> <p>Dla przedmiotowej nieruchomości gruntowej Sąd Rejonowy w Radomiu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW RA1R/00153012/8.</p> <p style="text-align: center;"><b><u>Brak informacji dotyczących ubezpieczenia nieruchomości.</u></b> <b><u>Nieruchomość stanowi drogę dojazdową.</u></b></p>
<b>Cel wyceny</b>	<p>Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej dla potrzeb postępowania upadłościowego Pana Michała Groń, zgodnie ze zleceniem z dnia 25.03.2024r. wystawionym przez Syndyka Tomasza Szadkowskiego.</p>
<b>Oszacowana wartość rynkowa</b>	<p>Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej niezabudowanej wynosi:</p> <p style="text-align: center;"><b>161 600,00 zł</b> <i>Słownie: sto sześćdziesiąt jeden tysięcy sześćset złotych</i></p> <p><u>Wartość rynkowa udziału 1/96 w nieruchomości gruntowej niezabudowanej wynosi:</u></p> <p style="text-align: center;"><b>1 683,33 zł</b> <i>Słownie: jeden tysiąc sześćset osiemdziesiąt trzy złote i trzydzieści trzy grosze</i></p> <p>Wartość likwidacyjna nieruchomości gruntowej niezabudowanej wynosi:</p> <p style="text-align: center;"><b>121 200,00 zł</b> <i>Słownie: sto dwadzieścia jeden tysięcy dwieście złotych</i></p> <p><u>Wartość likwidacyjna udziału 1/96 w nieruchomości gruntowej niezabudowanej wynosi:</u></p> <p style="text-align: center;"><b>1 262,50 zł</b> <i>Słownie: jeden tysiąc dwieście sześćdziesiąt dwa złote i pięćdziesiąt groszy</i></p>
<b>Data sporządzenia operatu</b>	22 kwietnia 2024 roku
<b>Autor opracowania</b>	<p style="text-align: center;">Piotr Stawiński Rzeczoznawca Majątkowy nr uprawnień: 7492 Biegły Sądowy przy Sądzie Okręgowym w Radomiu</p>

## Spis treści

<b>1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY .....</b>	<b>4</b>
1.1. Przedmiot wyceny .....	4
1.2. Zakres i uwarunkowania wyceny .....	4
<b>2.CEL WYCENY.....</b>	<b>4</b>
<b>3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO .....</b>	<b>4</b>
3.1. Podstawy formalne.....	4
3.2. Podstawy prawne.....	5
3.3. Podstawy merytoryczne.....	5
3.4. Źródła danych o nieruchomości .....	6
<b>4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....</b>	<b>6</b>
<b>5. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY .....</b>	<b>7</b>
5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości .....	7
5.2. Informacje na temat nieruchomości ujawnione w Ewidencji Gruntów i Budynków – Katastrze Nieruchomości .....	24
5.3. Lokalizacja, opis stanu otoczenia nieruchomości, wielkość, charakter, i stopień zurbanizowania .....	25
5.4. Opis stanu techniczno - użytkowego i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej .....	27
5.5. Opis stanu zagospodarowania.....	28
<b>6.PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM i INNYCH PLANACH .....</b>	<b>29</b>
<b>7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU .....</b>	<b>30</b>
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
<b>8. PRZEDSTAWIENIE I UZASADNIENIE WYBORU PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY .....</b>	<b>32</b>
<b>9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ .....</b>	<b>34</b>
9.1. Zestawienie nieruchomości porównawczych. ....	34
9.2.Określenie wpływu cechy rynkowej na wartość wycenianej nieruchomości. .	35
9.3. Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych oraz obliczenie średniej ceny rynkowej 1 m <sup>2</sup> wycenianej nieruchomości .....	36
9.4. Określenie wartości udziału w wysokości 1/96 w działce nr 125/11.....	37
9.5. Określenie wartości likwidacyjnej działki nr 125/11.....	37
<b>10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM .....</b>	<b>38</b>
<b>11. KLAUZULE I OGRANICZENIA.....</b>	<b>38</b>
<b>12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA .....</b>	<b>38</b>
<b>13. ZAŁĄCZNIKI .....</b>	<b>39</b>

## **1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY**

### **1.1. Przedmiot wyceny**

#### **1.1.1. Rodzaj wycenianej nieruchomości**

Przedmiot wyceny stanowi nieruchomość gruntowa niezabudowana - droga.

#### **1.1.2. Położenie – adres nieruchomości**

Niezabudowana nieruchomość gruntowa, składająca się z jednej działki ewidencyjnej nr 125/11, położona w Radomiu, przy ulicy Janiszpolskiej.

#### **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 0111 Idalin, 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/00153012/8 przez Sąd Rejonowy w Radomiu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

### **1.2. Zakres i uwarunkowania wyceny**

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej niezabudowanej nieruchomości gruntowej – drogi dojazdowej.

## **2.CEL WYCENY**

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej dla potrzeb postępowania upadłościowego Pana Michała Groń, zgodnie ze zleceniem z dnia 25.03.2024r. wystawionym przez Syndyka Tomasza Szadkowskiego.

## **3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO**

### **3.1. Podstawy formalne**

Podstawą opracowania operatu szacunkowego jest zlecenie z dnia 25.03.2024r. wystawione przez Syndyka Tomasza Szadkowskiego.

### 3.2. Podstawy prawne

- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 5 września 2023r. w sprawie wyceny nieruchomości (t.j. Dz.U. 2023 poz. 1832);
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 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 Rzeczoznawców Majątkowych:

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

- Literatura:

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

### **3.4. Źródła danych o nieruchomości**

- Badanie księgi wieczystej nr RA1R/00153012/8 w dniu 04.04.2024r. w Sądzie Rejonowym w Radomiu, oraz na podstawie Elektronicznych Ksiąg Wieczystych <https://ekw.ms.gov.pl/>,
- Akt notarialny Rep. A nr 279/2020,
- 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,
- Oględziny przedmiotowej nieruchomości w dniu 26.03.2024r. (*protokół z oględzin nieruchomości stanowi załącznik*),
- Wizja lokalna nieruchomości szacowanej oraz nieruchomości przyjętych do porównań w procesie wyceny,
- Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Radomia (Uchwała nr 221/99 z dnia 29 grudnia 1999 r. z późn. zm.),
- 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
  - 22.04.2024 r.
2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny
  - 26.03.2024 r.
3. Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny
  - 26.03.2024 r.
4. Data oględzin wycenianej nieruchomości
  - 26.03.2024 r.

## 5. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY

### 5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości

Stan prawny niezabudowanej nieruchomości gruntowej określono na podstawie badania księgi wieczystej nr RA1R/00153012/8 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	1		Nr podstawy wpisu 1
<b>Działki ewidencyjne</b>			
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu 1
Numer działki	125/11		
Identyfikator działki	146301 1.0111.AR 136.125/11		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0111, IDALIN		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1 MAZOWIECKIE, M. RADOM, RADOM M., RADOM	
Ulica	JANISZPOLSKA		
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	RA1R / 00032156 / 5, 0,1830 HA		
Obszar całej nieruchomości	0,1830 HA		Nr podstawy wpisu 1

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ	
BRAK WPISÓW	

W dziale I-SP – Spis spraw 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.	7	1 / 16	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MALŻENSKA	4
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL)		KRZYSZTOF STĘPNIEWSKI, 81070201698			
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	7	1 / 16	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MALŻENSKA	4
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL)		IZABELA STĘPNIEWSKA, 82030601408			
Lp. 3.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	8	1 / 16	---	5
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL)		KATARZYNA NOWAK, 77012201600			
Lp. 4.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	10	1 / 16	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MALŻENSKA	7
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL)		SŁAWOMIR KUŚMIERZ, 80030105830			
Lp. 5.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	10	1 / 16	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MALŻENSKA	7
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)		MONIKA JUSTYNA KUŚMIERZ, 82020500881			
Lp. 6.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	13	1 / 48	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MALŻENSKA	10
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		MARCIN SKÓRNICKI, WALDEMAR, ANNA, 83070600774			
Lp. 7.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	13	1 / 48	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MALŻENSKA	10
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		AGNIESZKA JADWIGA SKÓRNICKA, WOJCIECH, ANNA, 84121600501			
Lp. 8.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	14	1 / 48	---	13
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		GRAŻYNA BARBARA DŻWIGULSKA, JAN, MARIANNA, 63022004306			
Lp. 9.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	15	1 / 48	---	14
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		TOMASZ ROBERT GĘBSKI, KAZIMIERZ, IWONA, 76091203710			
Lp. 10.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	16	12 / 48	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MALŻENSKA	15
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		DARIUSZ SŁAWOMIR RYBIŃSKI, ANDRZEJ, JADWIGA, 81072202833			
Lp. 11.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	16	12 / 48	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MALŻENSKA	15
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		MARTA RYBIŃSKA, TADEUSZ, ALMA, 78091816484			
Lp. 12.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	17	3 / 48	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MALŻENSKA	16
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		MARTA MAJEWSKA, TOMASZ, MAGDALENA, 83051902149			
Lp. 13.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	17	3 / 48	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MALŻENSKA	16
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		ŁUKASZ MAJEWSKI, MARIAN, JADWIGA, 81050808237			
Lp. 14.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	18	1 / 96	---	17
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		MICHAŁ GROŃ, MICHAŁ, ZOFIA, 91111212277			
Lp. 15.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	19	1 / 16	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MALŻENSKA	18
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		MALGORZATA MARIA KOLBUS, PIOTR, GRAŻYNA, 86100700303			
Lp. 16.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	19	1 / 16	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MALŻENSKA	18
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		ŁUKASZ KOLBUS, ZENON, MALGORZATA, 89100802419			
Lp. 17.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	20	3 / 48	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MALŻENSKA	20
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		PIOTR JAN KLUSKA, TREFEUSZ, RENATA, 89121707418			
Lp. 18.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	20	3 / 48	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MALŻENSKA	20
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		KAMILA WIESŁAWA KLUSKA, DARIUSZ, URSZULA, 91072315941			
Lp. 19.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	21	29 / 96	---	21
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		ARTUR BARTOSZ CZAJKOWSKI, ANDRZEJ, DANUTA, 88082102515			



Podstawa nabycia:

- UMOWA SPRZEDAŻY, 8692/2012, 2012-12-07,
- UMOWY SPRZEDAŻY, 894/13, 2013-03-01,
- UMOWY SPRZEDAŻY, 4706/2013, 2013-09-25,
- UMOWA SPRZEDAŻY, 4169/2018, 2018-07-17,
- UMOWA SPRZEDAŻY, 7213/2018, 2018-12-07,
- UMOWA SPRZEDAŻY, 1636/2019, 2019-03-15,
- UMOWA SPRZEDAŻY, 2648/2019, 2019-05-13,
- UMOWA SPRZEDAŻY I AKT USTANOWIENIA HIPOTEKI, 9299/2019, 2019-07-30,
- UMOWA DAROWIZNY, 279/2020, 2020-01-22,
- UMOWA SPRZEDAŻY I USTANOWIENIE HIPOTEKI, 6022/2020, 2020-10-20,
- UMOWY SPRZEDAŻY, 7309/2021, 2021-11-04,
- UMOWA SPRZEDAŻY, 797/2022, 2022-02-04.

Własność wycenianej nieruchomości przysługuje w udziale:

- 1/16 WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA:
  - KRZYSZTOF STĘPNIEWSKI,
  - IZABELA STĘPNIEWSKA,
- 1/16 KATARZYNA NOWAK,
- 1/16 WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA:
  - SŁAWOMIR KUŚMIERZ,
  - MONIKA JUSTYNA KUŚMIERZ,
- 1/48 WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA:
  - MARCIN SKÓRNICKI,
  - AGNIESZKA JADWIGA SKÓRNICKA,
- 1/48 GRAŻYNA BARBARA DŹWIGULSKA,
- 1/48 TOMASZ ROBERT GĘBSKI,
- 12/48 WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA:
  - DARIUSZ SŁAWOMIR RYBIŃSKI,
  - MARTA RYBIŃSKA,
- 3/48 WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA:
  - MARTA MAJEWSKA,
  - ŁUKASZ MAJEWSKI,
- 1/96 MICHAŁ GROŃ,**
- 1/16 WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA:
  - MAŁGORZATA MARIA KOLBUS,
  - ŁUKASZ KOLBUS,
- 3/48 WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA:
  - PIOTR JAN KLUSKA,
  - KAMILA WIESŁAWA KLUSKA,
- 29/96 ARTUR BARTOSZ CZAJKOWSKI.

<b>DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA</b>		
Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	<b>1</b>	3
Rodzaj wpisu	<b>OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE</b>	
Treść wpisu	NIEODPŁATNA I NA CZAS NIEOZNACZONY SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU, POLEGAJĄCA NA PRAWIE POSADOWIENIA NA DZIAŁCE NR 125/11 O POW. 0,1830 HA, UREGULOWANEJ W TEJ KSIĘDZE WIECZYSTEJ, SIECI KANALIZACYJNEJ I WODOSIĄGOWEJ W PASIE GRUNTU O SZEROKOŚCI 1 (JEDNEGO) METRA ORAZ PRAWIE WSTĘPU, PRZECHODU, PRZEJAZDU, SWOBODNEGO, CAŁODOBOWEGO DOSTĘPU DO TYCH URZĄDZEŃ, W CELU WYKONANIA CZYNNOŚCI ZWIĄZANYCH Z POSADOWIENIEM TYCH SIECI, PRZYŁĄCZY I PUNKTÓW REDAKCYJNO-POMIAROWYCH, NAPRAWAMI, REMONTAMI, EKSPLOATACJĄ, KONSERWACJĄ, PRZEBUDOWAMI, ROZBUDOWAMI, W TYM PRZYŁĄCZANIEM KOLEJNYCH ODBIORCÓW, MODERNIZACJAMI WSZYSTKICH URZĄDZEŃ TYCH SIECI, ZNAJDUJĄCYCH SIĘ NA TYCH DZIAŁKACH ORAZ PRAWIE WYKONYWANIA WYKOPÓW I PRZEKOPÓW PRZEZ TE DZIAŁKI W WYŻEJ WYMIENIONYCH CELACH Z OBOWIĄZKIEM KAZDORAZOWEGO PRZYWRÓCENIA STANU NIERUCHOMOŚCI DO JEJ STANU POPRZEDNIEGO, NA RZECZ WODOCIĄGÓW MIEJSKICH W RADOMIU SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W RADOMIU.	
Przedmiot wykonywania	DZIAŁKA 125/11	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	<b>WODOCIĄGI MIEJSKIE W RADOMIU SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, RADOM</b>
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	<b>2</b>	3
Rodzaj wpisu	<b>OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE</b>	
Treść wpisu	NIEODPŁATNIE I NA CZAS NIEOZNACZONY SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU PRZEZ DZIAŁKĘ NR 125/11 O POW. 0,1830 HA, UREGULOWANĄ W TEJ KSIĘDZE WIECZYSTEJ, W CELU WYBUDOWANIA ORAZ EKSPLOATACJI INFRASTRUKTURY ELEKTROENERGETYCZNEJ, STANOWIĄCEJ WŁASNOŚĆ SPÓŁKI, DOSTĘPU DO NIEJ (PRAWO DOJŚCIA I DOJAZDU) WRAZ Z NIEZBĘDNYM SPRZĘTEM, JEJ MODERNIZACJĄ, PRZEBUDOWY I ROZBUDOWY, W TYM WYMIANY I WYPROWADZANIA NOWYCH OBWODÓW, JAK RÓWNIEŻ KONSERWACJI, PRZEPROWADZANIA REMONTÓW, USUWANIA AWARII, DOKONYWANIA KONTROLI, PRZEGLĄDU ORAZ EWENTUALNEJ LIKWIDACJI I DEMONTAŻU URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH, Z OBOWIĄZKIEM KAZDORAZOWEGO PRZYWRÓCENIA STANU NIERUCHOMOŚCI DO JEJ STANU POPRZEDNIEGO, NA RZECZ PGE DYSTRYBUCJA SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W LUBLINIE ODDZIAŁ SKARŻYSKO-KAMIENNA.	
Przedmiot wykonywania	DZIAŁKA NR 125/11	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	<b>PGE DYSTRYBUCJA SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ SKARŻYSKO-KAMIENNA, LUBLIN</b>
Lp. 3.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	<b>3</b>	3
Rodzaj wpisu	<b>OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE</b>	
Treść wpisu	NIEODPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU NA DZIAŁCE 125/11 O POW. 0,1830 HA, UREGULOWANĄ W TEJ KSIĘDZE WIECZYSTEJ, POLEGAJĄCĄ NA PRAWIE POSADOWIENIA SIECI GAZOWEJ W PASIE GRUNTU O SZEROKOŚCI 1 (JEDEN) METR, ORAZ NA PRAWIE WSTĘPU, PRZECHODU, PRZEJAZDU, SWOBODNEGO, CAŁODOBOWEGO DOSTĘPU DO TYCH URZĄDZEŃ W CELU WYKONYWANIA CZYNNOŚCI ZWIĄZANYCH Z POSADOWIENIEM GAZOCIĄGU, PRZYŁĄCZY GAZOWYCH I PUNKTÓW REDUKCYJNO-POMIAROWYCH, NAPRAWAMI, REMONTAMI, EKSPLOATACJĄ, KONSERWACJĄ, PRZEBUDOWAMI, ROZBUDOWAMI W TYM PRZYŁĄCZANIEM KOLEJNYCH ODBIORCÓW, MODERNIZACJAMI WSZYSTKICH URZĄDZEŃ GAZOWNICZYCH ZNAJDUJĄCYCH SIĘ NA NIERUCHOMOŚCI OBCIĄŻONEJ, A W SZCZEGÓLNOŚCI GAZOCIĄGU I PRZYŁĄCZY GAZOWYCH ORAZ PRAWIE WYKONYWANIA WYKOPÓW I PRZEKOPÓW PRZEZ TĘ NIERUCHOMOŚĆ W WYŻEJ WYMIENIONYCH CELACH, Z OBOWIĄZKIEM KAZDORAZOWEGO PRZYWRÓCENIA STANU NIERUCHOMOŚCI DO JEJ STANU POPRZEDNIEGO, NA RZECZ MAZOWIECKIEJ SPÓŁKI GAZOWNICTWA SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE ODDZIAŁ ZAKŁAD GAZOWNICZY RADOM.	
Przedmiot wykonywania	DZIAŁKA 125/11	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	<b>MAZOWIECKA SPÓŁKA GAZOWNICTWA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ ODDZIAŁ ZAKŁAD GAZOWNICZY RADOM, WARSZAWA</b>

Podstawą wpisów w dziale III jest:

-USTANOWIENIE SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU, 4301/2012, 2012-10-23.

DZIAŁ IV - HIPOTEKA				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	2			19
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA			
Suma (słownie), waluta	59957,72 (PIĘCSET DZIEWIĘCZDZIESIĄT DZIEWIĘĆ TYSIĘCY PIĘCSET PIĘCZDZIESIĄT SIEDEM 72/100) ZŁ			
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	19		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1		
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	RA1R / 00155170 / 7	
		Nr hipoteki	2	
	Lp. 2.	Nr księgi wieczystej	RA1R / 00154058 / 9	
		Nr hipoteki	2	
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	BANK POLSKA KASA OPIEKI S.A., WARSZAWA, 000010205, 0000014843		
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	3			22, 23, 24, 25,
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA			26, 27, 28
Suma (słownie), waluta	13162,50 (TRZYNAŚCIE TYSIĘCY STO SZEŚCZDZIESIĄT DWA 50/100) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1		
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU, WARSZAWA, 00001775600291		
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	4			29, 30, 31, 32,
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA			33, 34
Suma (słownie), waluta	18031,74 (OSIEMNAŚCIE TYSIĘCY TRZYDZIEŚCI JEDEN 74/100) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1		
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU, WARSZAWA, 00001775600291		
Lp. 4.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	5			35, 36, 37, 38
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA			
Suma (słownie), waluta	511,50 (PIĘCSET JEDENAŚCIE 50/100) ZŁ			
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	18		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1		
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>				
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	GMINA MIASTA RADOMIA, RADOM, 000516146		

Podstawą wpisów w dziale IV Hipoteka są:

- UMOWA SPRZEDAŻY I USTANOWIENIE HIPOTEKI, 6022/2020, 2020-10-20,
- DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY, TW 4310020006267D2, 2020-11-17, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,
- DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY, TW 4310020006268D2, 2020-11-17, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,
- DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY, TW 4310020006269D2, 2020-11-17, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,
- DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY, TW 4310020006269D2, 2020-11-17, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,
- DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY, TW 4310021002929D1, 2021-03-22, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,
- DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY, TW 4310021002930D1, 2021-03-22, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,
- DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY, TW 4310021002931D1, 2021-03-22, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,
- DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY, TW 4310021004609D1, 2021-05-27, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,
- DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY, TW 4310021004610D1, 2021-05-27, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,
- DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY, TW 4310021004611D1, 2021-05-27, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,
- DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY, TW 4310021010647D1, 2021-11-08, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,
- DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY, TW 4310021010648D1, 2021-11-08, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,
- DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY, TW 4310021010649D1, 2021-11-08, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,
- DECYZJA NR 5089/2/2018 W SPRAWIE USTALENIA PODATKU ROLNEGO NA 2017 ROK, WP-III.3121.2.14.2017.MW, 2018-01-26,
- DECYZJA NR 5259/2/2018 W SPRAWIE ZMIANY OSTATECZNEJ DECYZJI USTALAJĄCEJ PODATEK ROLNY NA 2018 ROK, WP-III.3121.2.8.2018.MW, 2018-04-12,
- DECYZJA NR 5676/2/2019 W SPRAWIE ZMIANY OSTATECZNEJ DECYZJI USTALAJĄCEJ PODATEK ROLNY NA 2019 ROK, WP-III.3121.2.54.2019.AZ2, 2019-11-26,
- DECYZJA NR 5270/2/2021 W SPRAWIE ZMIANY OSTATECZNEJ DECYZJI USTALAJĄCEJ PODATEK ROLNY NA 2020 ROK, WP-III.3121.2.29.2020.AZ2, 2021-03-19.

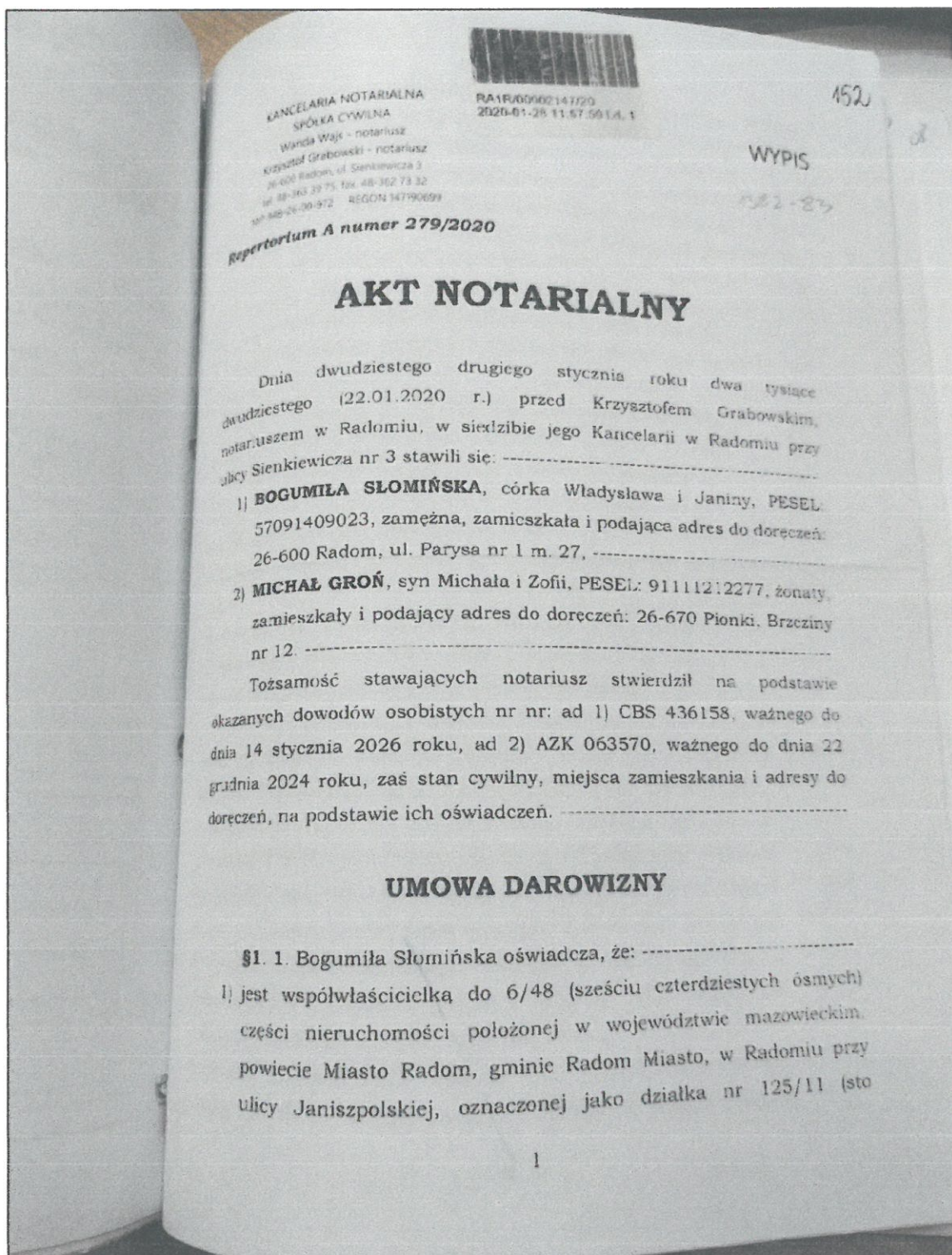
Źródło: MS- EKW

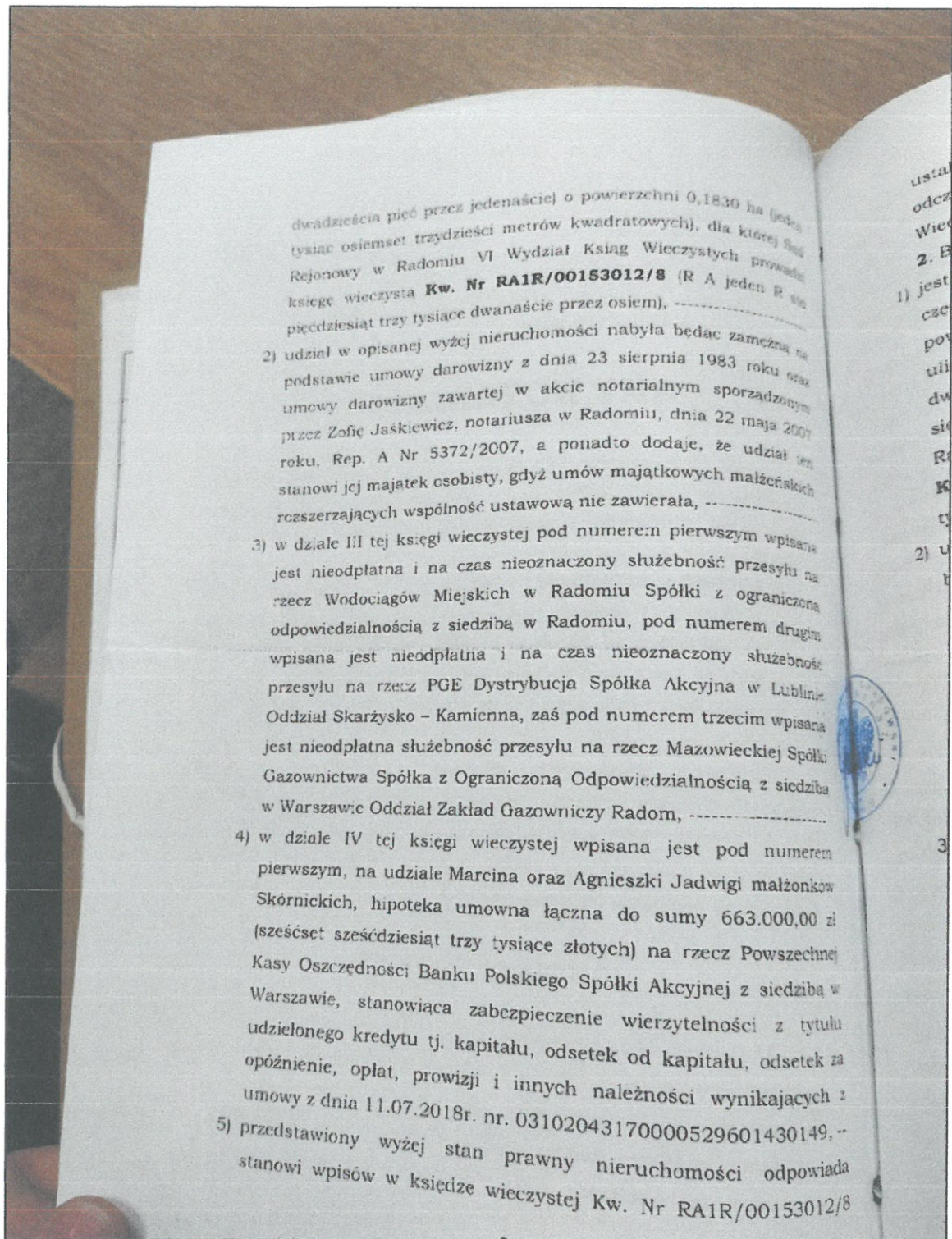
Stosownie do art. 313 ust. 2 Ustawy z dnia 28 lutego 2003r. Prawo upadłościowe (Dz. U. 2003 Nr 60 poz. 535 z późn. zm.) – cyt. „Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych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

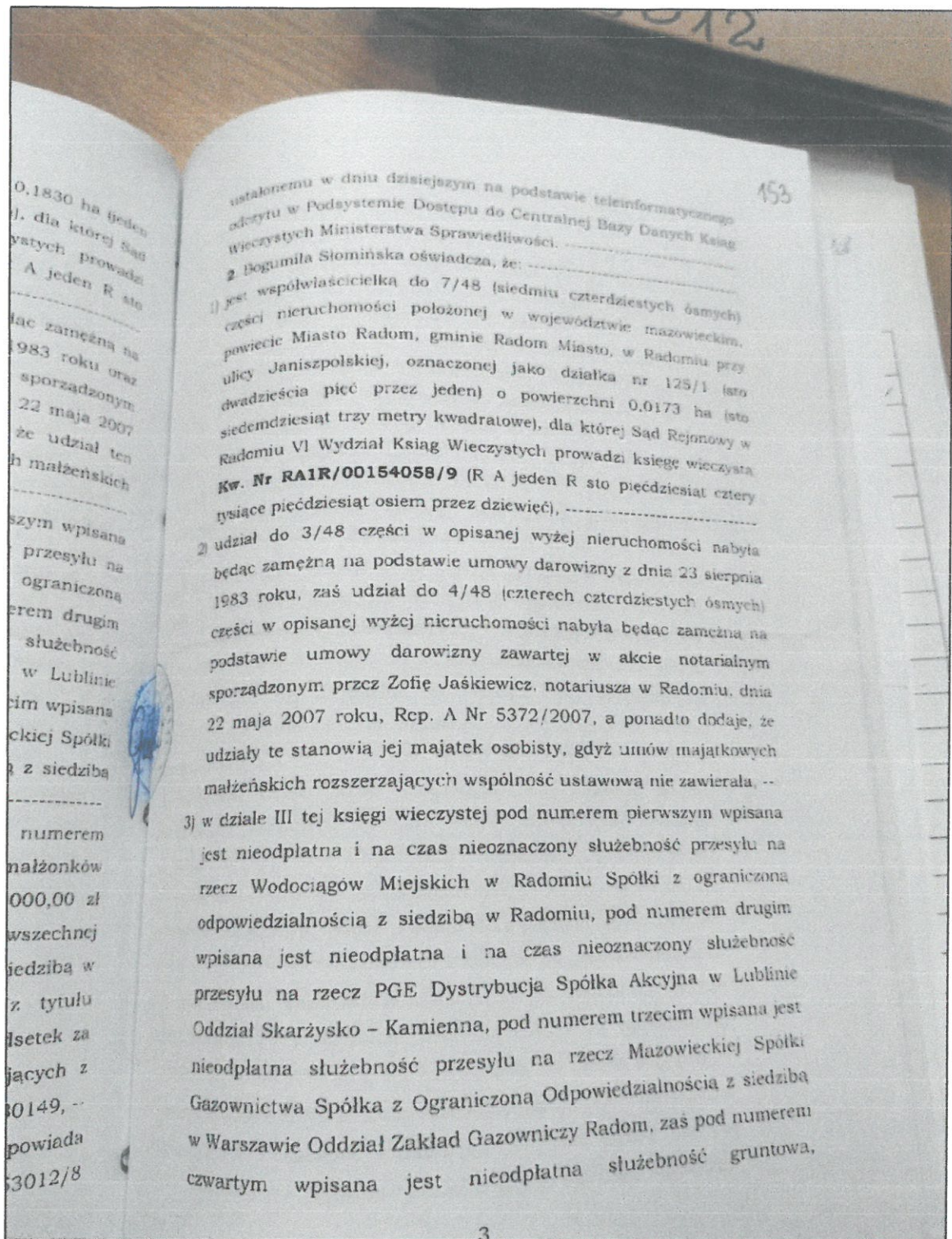
Stosownie do art. 313 ust. 3 Ustawy z dnia 28 lutego 2003r. Prawo upadłościowe (Dz. U. 2003 Nr 60 poz. 535 z późn. zm.) – cyt. „Pozostają w mocy bez potrącania ich wartości z ceny nabycia służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy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

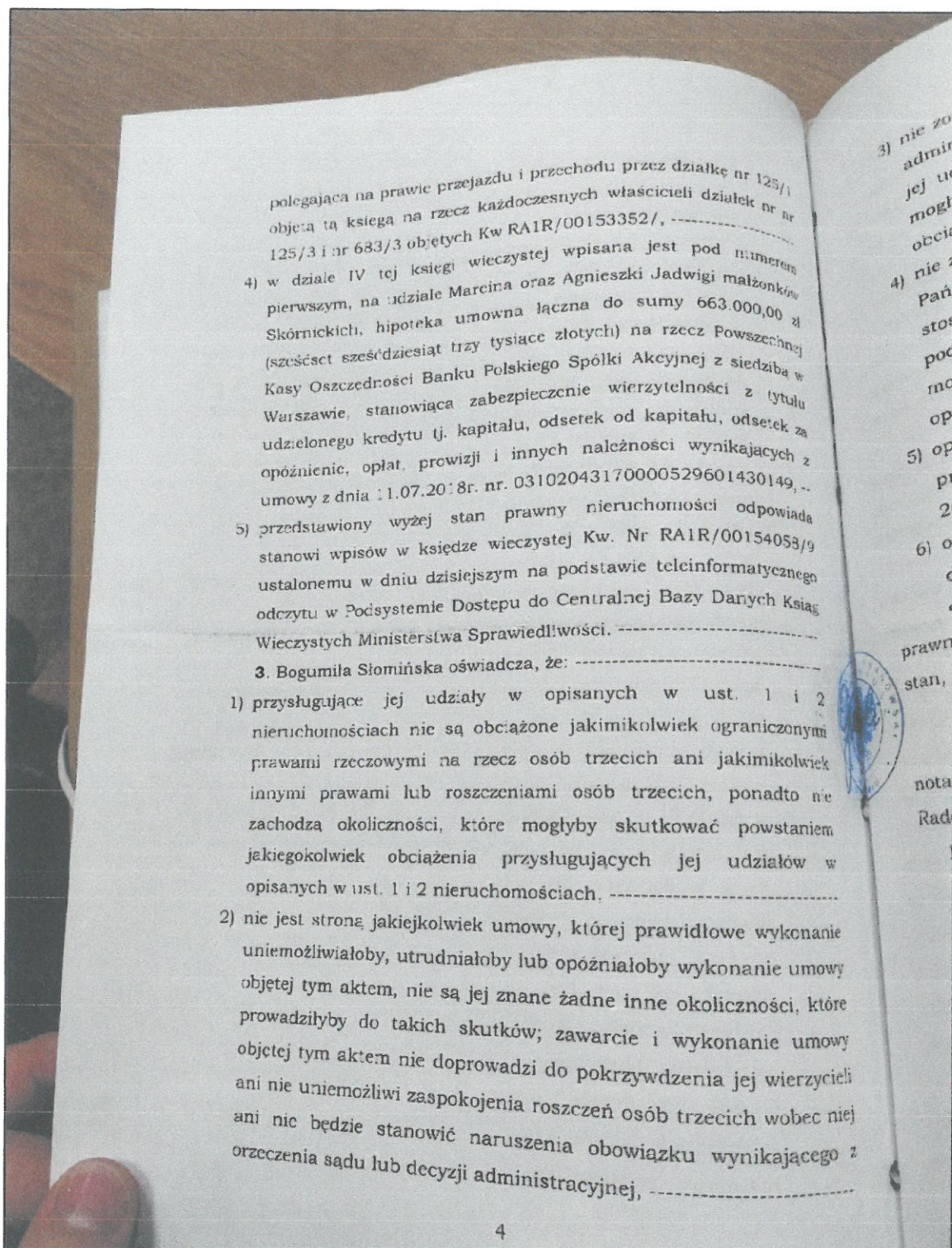
## Akt notarialny Rep. A nr 279/2020

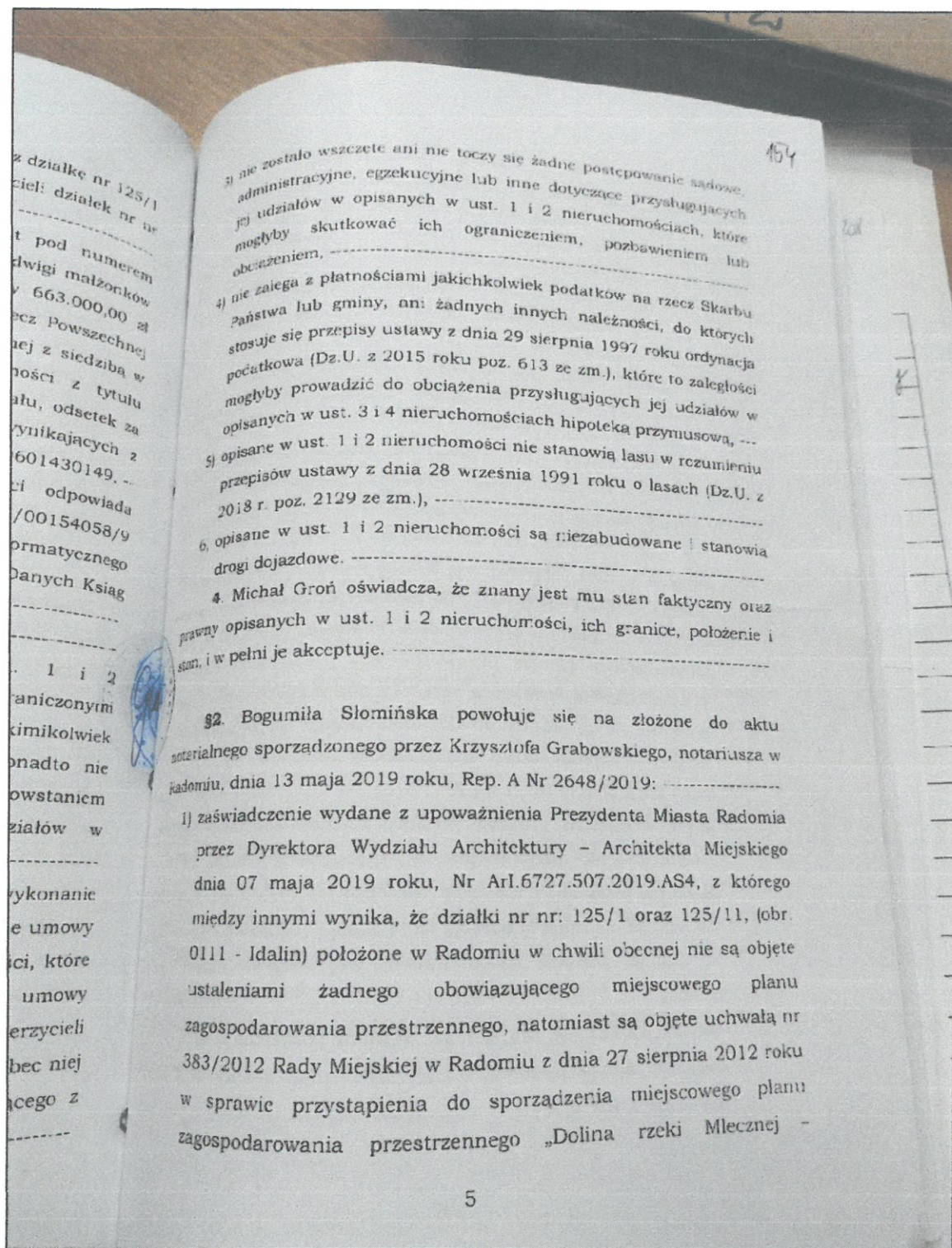


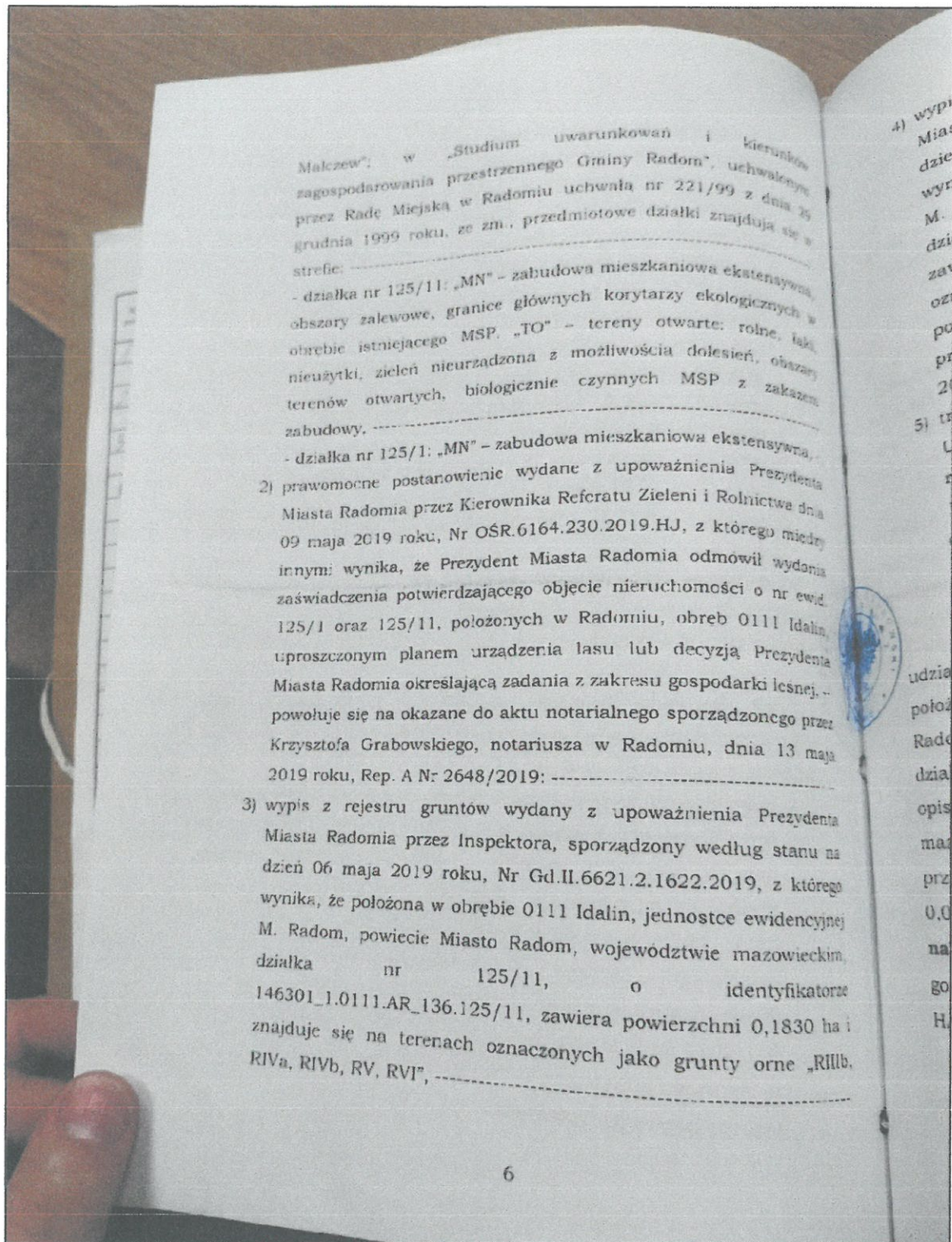










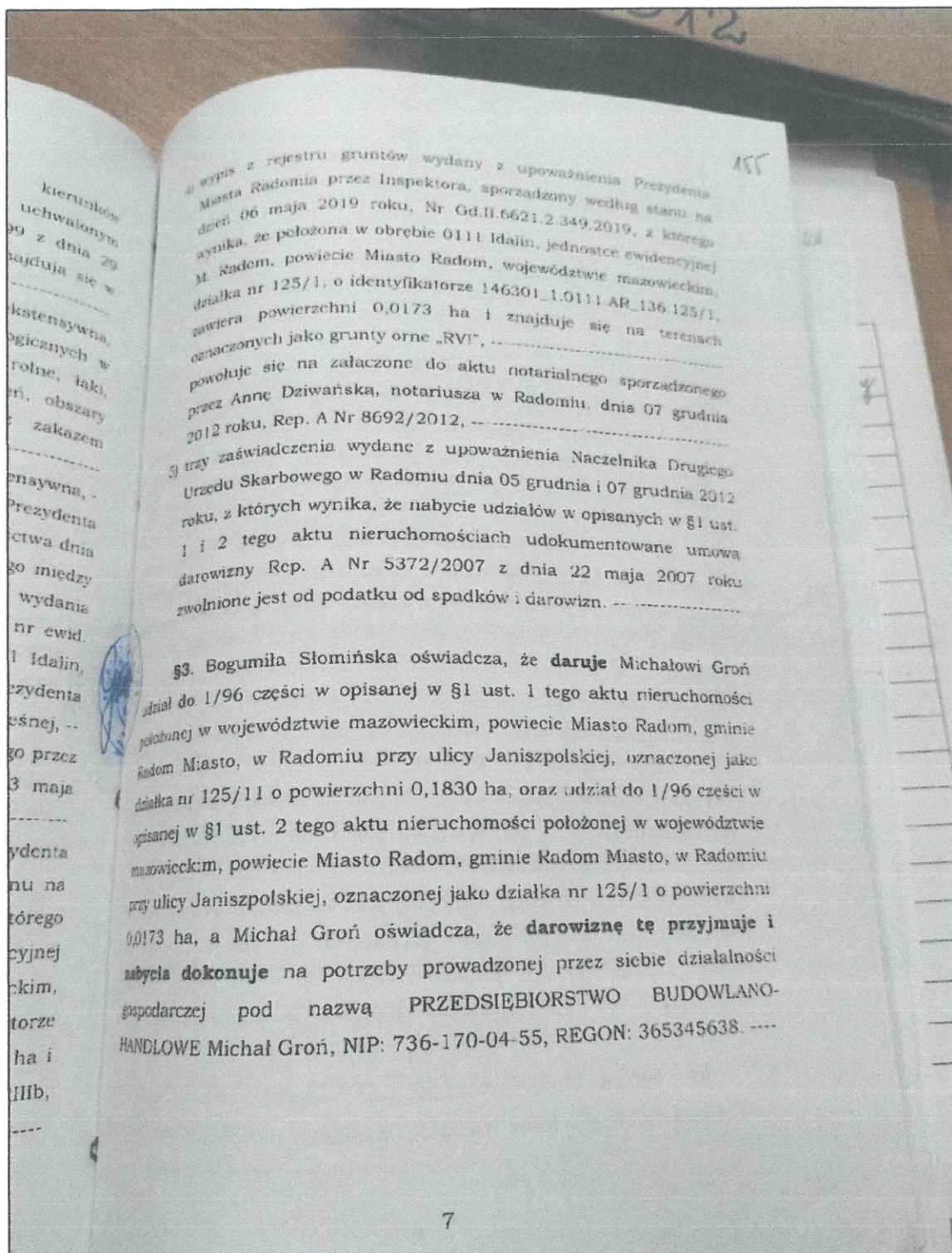


Malczew"; w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Radom”, uchwalonym przez Radę Miejską w Radomiu uchwałą nr 221/99 z dnia 25 grudnia 1999 roku, ze zm., przedmiotowe działki znajdują się w strefie: -----

- działka nr 125/11: „MN” - zabudowa mieszkaniowa ekstensywna, obszary zalewowe, granice głównych korytarzy ekologicznych w obrębie istniejącego MSP. „TO” - tereny otwarte: rolne, łąki, nieużytki, zieleni nieurzadzona z możliwością dolesień, obszary terenów otwartych, biologicznie czynnych MSP z zakazem zabudowy. -----

- działka nr 125/1: „MN” - zabudowa mieszkaniowa ekstensywna. -----

- 2) prawomocne postanowienie wydane z upoważnienia Prezydenta Miasta Radomia przez Kierownika Referatu Zieleni i Rolnictwa dnia 09 maja 2019 roku, Nr OŚR.6164.230.2019.HJ, z którego między innymi wynika, że Prezydent Miasta Radomia odmówił wydania zaświadczenia potwierdzającego objęcie nieruchomości o nr ewid. 125/1 oraz 125/11, położonych w Radomiu, obręb 0111 Idalin, uproszczonym planem urządzenia lasu lub decyzją Prezydenta Miasta Radomia określającą zadania z zakresu gospodarki leśnej. -- powołuje się na okazane do aktu notarialnego sporządzonego przez Krzysztofa Grabowskiego, notariusza w Radomiu, dnia 13 maja 2019 roku, Rep. A Nr 2648/2019: -----
- 3) wypis z rejestru gruntów wydany z upoważnienia Prezydenta Miasta Radomia przez Inspektora, sporządzony według stanu na dzień 06 maja 2019 roku, Nr Gd.II.6621.2.1622.2019, z którego wynika, że położona w obrębie 0111 Idalin, jednostce ewidencyjnej M. Radom, powiecie Miasto Radom, województwie mazowieckim, działka nr 125/11, o identyfikatorze 146301\_1.0111.AR\_136.125/11, zawiera powierzchni 0,1830 ha i znajduje się na terenach oznaczonych jako grunty orne „RIIIB, RIVa, RIVb, RV, RVI”, -----



§4. Bogumiła Słomińska oraz Michał Groń oświadczają, że niniejsza darowizna jest pierwszą dokonana pomiędzy nimi w przeciągu ostatnich pięciu lat. ....

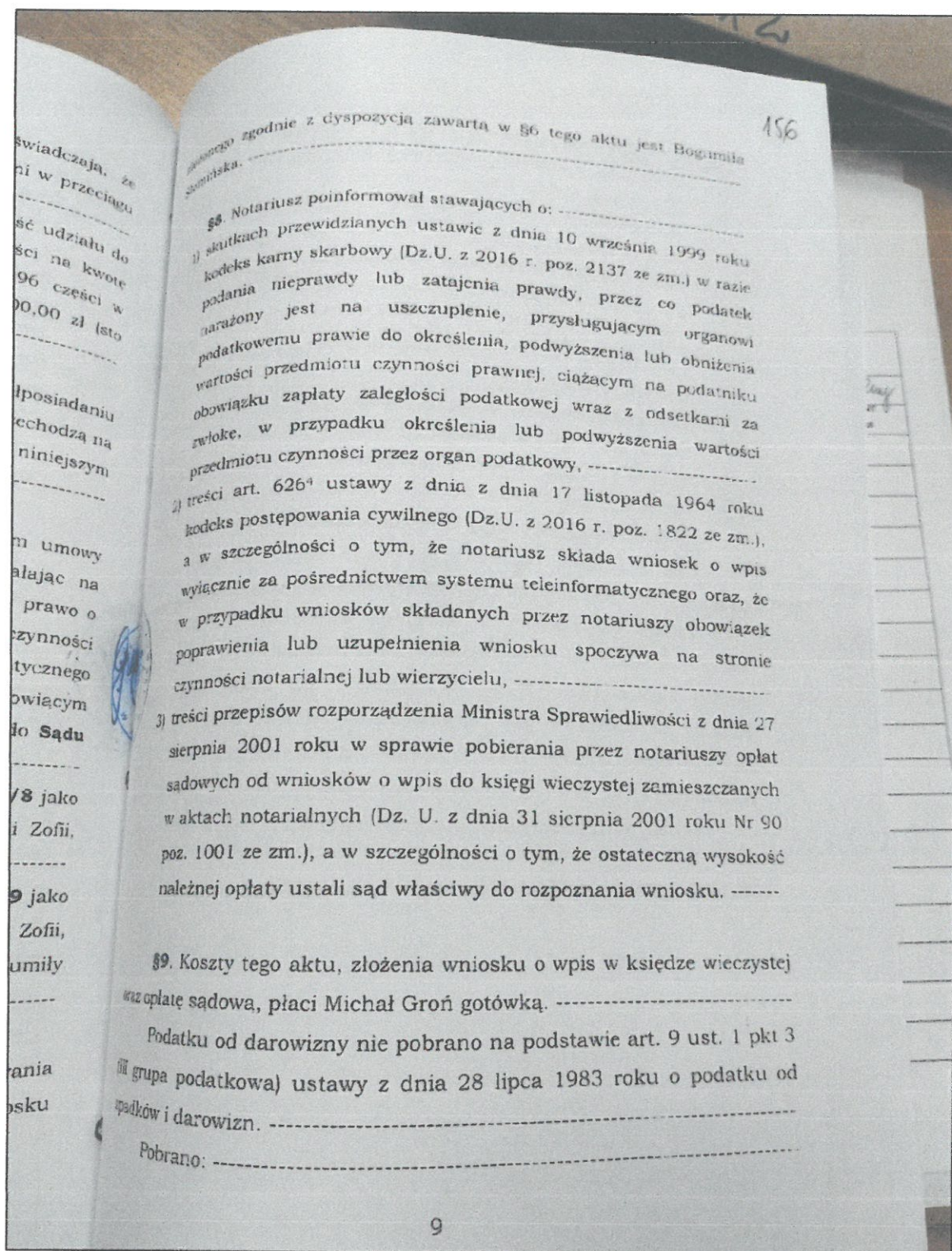
Strony umowy zawartej w tym akcie określają wartość udziału do 1/96 części w opisanej §1 ust. 1 tego aktu nieruchomości na kwotę 1.000,00 zł (tysiąc złotych), zaś wartość udziału do 1/96 części w opisanej §1 ust. 2 tego aktu nieruchomości na kwotę 100,00 zł (sto złotych). ....

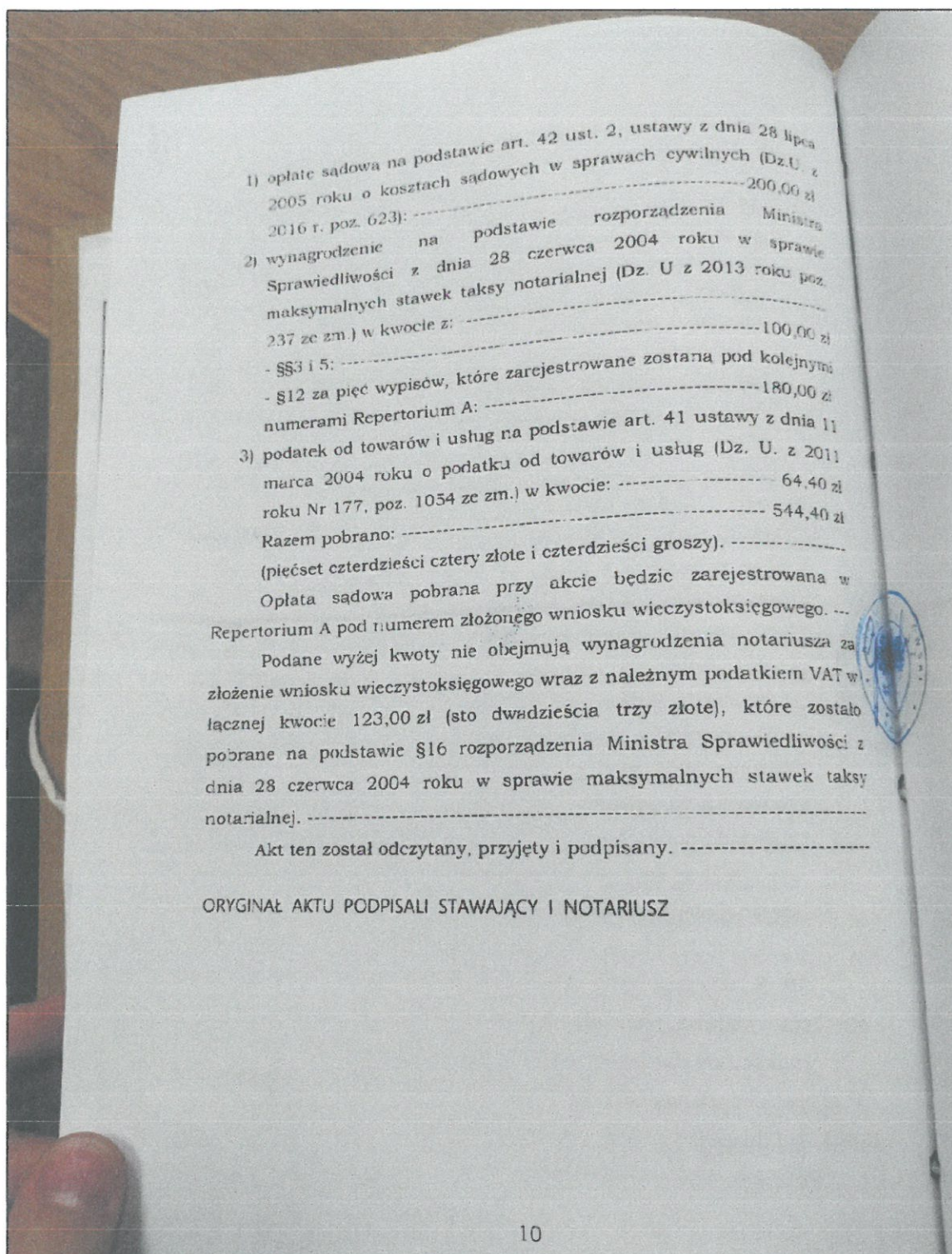
§5. Michał Groń oświadcza, że jest już we współposiadaniu opisanych w §1 ust. 1 i 2 tego aktu nieruchomości oraz, że przechodzą na niego z dniem dzisiejszym wszelkie korzyści i ciężary z niniejszym nabyciem związane. ....

§6. Wobec zawarcia dokumentowanej niniejszym aktem umowy Michał Groń, jako wnioskodawca żąda, aby notariusz działając na podstawie art. 79 pkt 8a ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku prawo o notariacie (Dz.U. z 2016 r. poz. 1796 ze zm.), dokonał czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego, wraz z dokumentem stanowiącym podstawę dokonania wpisu, obejmującego żądania skierowane do **Sądu Rejonowego w Radomiu VI Wydziału Ksiąg Wieczystych o:** .....

- **wpisanie** w dziale II księgi wieczystej **Kw. Nr RA1R/00153012/8** jako współwłaściciela do 1/96 części Michała Gronia, syna Michała i Zofii, PESEL: 91111212277, w ramach udziału Bogumiły Słomińskiej, .....
- **wpisanie** w dziale II księgi wieczystej **Kw. Nr RA1R/00154058/9** jako współwłaściciela do 1/96 części Michała Gronia, syna Michała i Zofii, PESEL: 91111212277, w ramach udziału do 3/48 części Bogumiły Słomińskiej. ....

§7. Michał Groń oświadcza, że uczestnikiem postępowania wieczystoksięgowego, które zostanie wszczęte na podstawie wniosku





- 1) opłata sądowa na podstawie art. 42 ust. 2, ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2016 r. poz. 623): ..... 200,00 zł
  - 2) wynagrodzenie na podstawie rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz. U z 2013 roku poz. 237 ze zm.) w kwocie z:
    - §§3 i 5: ..... 100,00 zł
    - §12 za pięć wypisów, które zarejestrowane zostaną pod kolejnymi numerami Repertorium A: ..... 180,00 zł
  - 3) podatek od towarów i usług na podstawie art. 41 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2011 roku Nr 177, poz. 1054 ze zm.) w kwocie: ..... 64,40 zł
- Razem pobrano: ..... 544,40 zł
- (piećset czterdzieści cztery złote i czterdzieści groszy). .....

Oplata sądowa pobrana przy akcie będzie zarejestrowana w Repertorium A pod numerem złożonego wniosku wieczystoksięgowego. ...

Podane wyżej kwoty nie obejmują wynagrodzenia notariusza za złożenie wniosku wieczystoksięgowego wraz z należnym podatkiem VAT w łącznej kwocie 123,00 zł (sto dwadzieścia trzy złote), które zostało pobrane na podstawie §16 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej. ....

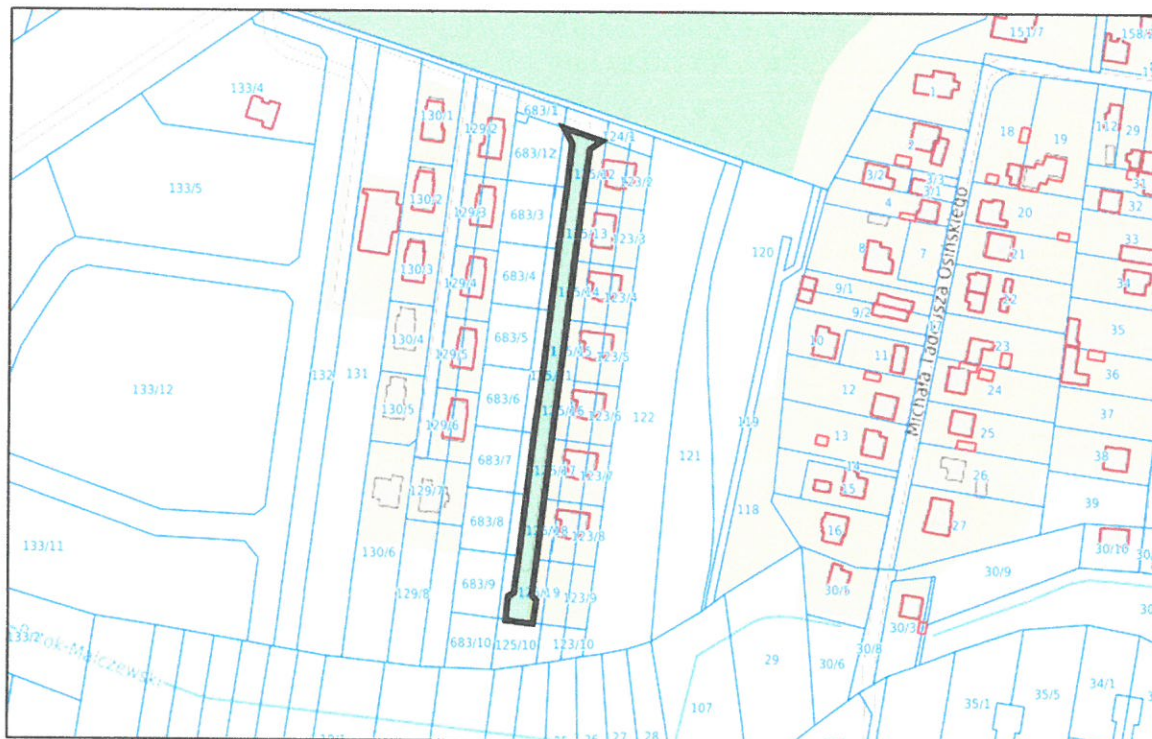
Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany. ....

ORYGINAŁ AKTU PODPISALI STAWAJĄCY I NOTARIUSZ

Źródło: Akta KW

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

### Działka 125/11



Źródło: [mapy.geoportal.gov.pl](http://mapy.geoportal.gov.pl)

### Grunt (działka 125/11)

Identyfikator działki: 146301\_1.0111.AR\_136.125/11,

Działka gruntu nr ew. 125/11,

Województwo: MAZOWIECKIE,

Powiat: M. RADOM,

Jednostka ewidencyjna: 146301\_1 M. RADOM,

Obręb: 0111 IDALIN,

JRG: G.1050,

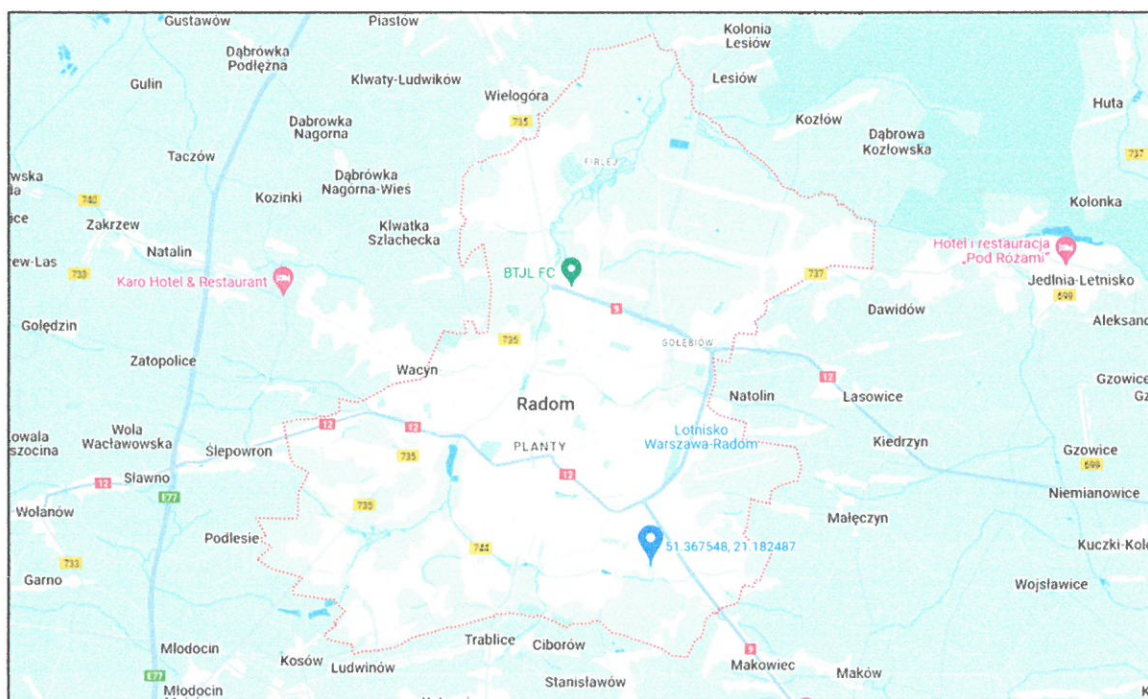
Powierzchnia ewidencyjna: 0,1830 [ha],

Klasoużytek RVI: pow. 0,0,1830 [ha] (RVI – Gleby orna najslabsze),

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



### 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.



**Idalin** - dzielnica w południowo-wschodniej części Radomia. W latach 90. XX wieku na terenie dzielnicy powstało osiedle domów wielorodzinnych. Na terenie Idalina znajduje się szkoła podstawowa oraz kościół parafialny pod wezwaniem św. Stefana. Przy parafii działają organizacje katolickie; wśród nich są szczepy Stowarzyszenia Harcerstwa Katolickiego "Zawisza".

Na terenie dzielnicy zlokalizowane są szkoła oraz przedszkole:

- Publiczna Szkoła Podstawowa nr 4- odległość 1,6 km,
- Przedszkole i żłobek „Kajtuś” – odległość 1,1 km,

Na terenie dzielnicy zlokalizowana są:

- Parafia rzymskokatolicka św. Stefana – odległość 1,0 km,
- Dom kultury „Idalin” – odległość 1,5 km,
- Sklep spożywczy „Żabka” – odległość 850 m,
- MOSIR Aquapark „Neptun” – odległość 1,7 km,
- Urząd Pocztowy – odległość 2,4 km,
- Stacja Paliw „Mol” – odległość 2,0 km,

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny zlokalizowana jest przy ul. Janiszpolskiej – dojazd poprzez drogę gruntową. Ulica ta jest drogą o nawierzchni asfaltowej, o małym natężeniu ruchu, bez urządzonych ciągów dla pieszych, oświetlona. Odległość od ścisłego centrum Radomia wynosi ok. 4,9 km.

### ***Sąsiedztwo bezpośrednie***

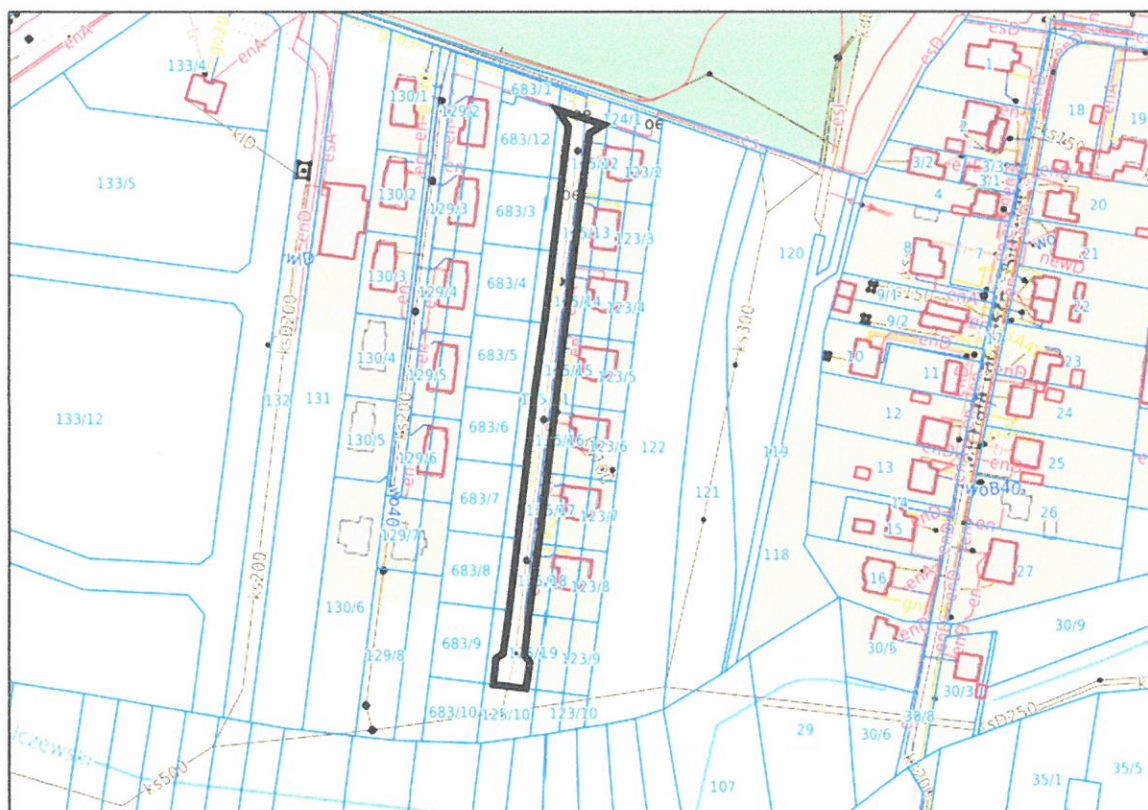
Od strony północnej i południowej działka sąsiaduje z drogami gruntowymi. Od wschodniej i zachodniej znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Działkę otacza nowobudowane osiedle domków jednorodzinnych.

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

W dniu oględzin tj. 26.03.2024r. na nieruchomości obecny biegły sądowy Piotr Stawiński.



Powierzchnia niezabudowanej działki to 1830 m<sup>2</sup>. Działka stanowi wewnętrzną drogę dojazdową do osiedla domków jednorodzinnych. Działka w kształcie zbliżonym do prostokąta o wymiarach ok. 8 m na ok 220 m.



Źródło: Geoportal krajowy

Według dokumentacji przez przedmiotową nieruchomość przebiegają instalacje:

- elektroenergetyczna,
- wodociągowa,
- kanalizacyjna,
- gazowa.

### 5.5. Opis stanu zagospodarowania.

Wyceniana działka o powierzchni 1830 m<sup>2</sup>.

Teren w otoczeniu jest zagospodarowany – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Działka nie jest ogrodzona. 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, nie uchwalono planu zagospodarowania przestrzennego. Według Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Radomia (Uchwała nr 221/99 z dnia 29 grudnia 1999 r. z późn. zm.) przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenach oznaczonych symbolem MN i kolorem brązowym – zabudowa mieszkaniowa ekstensywna. Kolorem zielonym (TO) oznaczono obszary terenów otwartych, biologicznie czynnych MSP z zakazem budowy. Niebieskim paskowaniem oznaczono tereny zalewowe.

## **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 m<sup>2</sup> powierzchni (nieruchomości o słabych atrybutach cenotwórczych) do około 120,00 zł za 1 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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. 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,
- cek 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 rozeznanie 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 m<sup>2</sup>) 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 <sup>2</sup> )	Cena transakcyjna	Cena 1m <sup>2</sup> powierzchni
1	07.12.2023	Zamłynie	208	23 600,00 zł	113,46 zł
2	23.08.2023	Zamłynie	178	12 339,00 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 <sup>2</sup> ]
			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 208m<sup>2</sup>, 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 178m<sup>2</sup>, 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 73m<sup>2</sup>, 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 <sup>2</sup> ]
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 m<sup>2</sup> wycenianej nieruchomości

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		1	2	3
Adres	działka nr 125/11 Janiszpolska	Zamłynie	Zamłynie	Dzierzków 2
Data transakcji	-----	07.12.2023	23.08.2023	03.02.2023
Powierzchnia	1830,00m <sup>2</sup>	208m <sup>2</sup>	178m <sup>2</sup>	73m <sup>2</sup>
Cena 1 m <sup>2</sup> pow. [zł]	-----	113,46zł	69,32zł	82,19zł
Szerokość	korzystna	korzystna	niekorzystna	korzystna
		0,00zł	26,49zł	0,00zł
Utwardzenie i nawierzchnia	niekorzystna	niekorzystna	korzystna	niekorzystna
		0,00zł	-13,24zł	0,00zł
Możliwość przejazdu	niekorzystna	korzystna	korzystna	korzystna
		-4,41zł	-4,41zł	-4,41zł
SUMA POPRAWEK		-4,41zł	8,84zł	-4,41zł
SKORYGOWANA CENA 1 m <sup>2</sup>		109,05zł	78,16zł	77,78zł
CENA ŚREDNIA 1 m <sup>2</sup> nieruchomości		88,33zł		

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

$$W_{1m^2} = 88,33 \text{ zł} / m^2$$

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 m<sup>2</sup> nieruchomości

$P$  – powierzchnia wycenianej nieruchomości w m<sup>2</sup>

Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej działki nr 125/11 o powierzchni 1830 m<sup>2</sup>:

$$W_R = 88,33 \text{ zł} \times 1830 \text{ m}^2 = 161\,643,90 \text{ zł}$$

**Przyjęta wartość rynkowa działki nr 125/11 wynosi: 161 600,00 zł**

*Słownie: sto sześćdziesiąt jeden tysięcy sześćset złotych*

#### **9.4. Określenie wartości udziału w wysokości 1/96 w działce nr 125/11**

##### **Wartość udziału w wysokości 1/96:**

161 600,00 zł / 96 = 1 683,33 zł

$W_{Ru1/96} = 1\ 683,33\ \text{zł}$

$W_{Ru1/96}$  – wartość rynkowa udziału w wysokości 1/96

**Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/96 w działce nr 125/11 wynosi:  
1 683,33 zł**

Słownie: jeden tysiąc sześćset osiemdziesiąt trzy złote i trzydzieści trzy grosze

#### **9.5. Określenie wartości likwidacyjnej działki nr 125/11**

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:**

161 600,00 zł x 25% = 40 400,00 zł

161 600,00 zł – 40 400,00 zł = 121 200,00 zł

**Przyjęta wartość likwidacyjna działki nr 125/11 wynosi: 121 200,00 zł**

Słownie: sto dwadzieścia jeden tysięcy dwieście złotych

##### **Wartość likwidacyjna udziału w wysokości 1/96 w działce 125/11:**

1 683,33 zł x 25% = 420,83 zł

1 683,33 zł – 420,83 zł = 1 262,50 zł

**Przyjęta wartość likwidacyjna udziału 1/96 w działce nr 125/11 wynosi:  
1 262,50 zł**

Słownie: jeden tysiąc dwieście sześćdziesiąt dwa złote i pięćdziesiąt groszy

## 10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM

Oszacowana w podejściu porównawczym wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej wynosi **161 600,00 zł** (słownie: sto sześćdziesiąt jeden tysięcy sześćset złotych) jest wartością rynkową, która uwzględnia atrybuty nieruchomości takie jak: szerokość, utwardzenie i nawierzchnię, możliwości przejazdu. Do określenia wartości 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 43 ponumerowane strony.

## 12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA

*Piotr Stawiński*

**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



### **13. ZAŁĄCZNIKI**

13.1. Dokumentacja fotograficzna z dnia 23.08.2023r.

13.2. Protokół z oględzin nieruchomości 23.08.2023r.

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

#### **Załącznik 13.1.** *Dokumentacja fotograficzna*



**Załącznik 13.2.**  
**Protokół z oględzin**

**Protokół  
z oględzin nieruchomości**

Adres nieruchomości.....ul. Janiszpolska dz. nr. 125/11 - Radom,  
Imię i nazwisko właściciela.....Michał 1786 - Poln. Mi. Mił. Gł. Gł.  
Rodzaj własności.....współwłasność (obaj są dojrzałymi)

**Otoczenie nieruchomości**

Widok z terenu.....nie ma zaparkowania w otoczeniu terenu  
Zielone, zabudowa jednorodna

**Opis budynku**

Rodzaj budynku.....  
Liczba kondygnacji.....  
Winda.....  
Rok budowy.....  
Opis wykonanych robót, zakres prac.....  
Wykończenie powierzchni wspólnych.....  
Urządzenia techniczne/instalacje  
 prąd,  woda(.....),  gaz,  kanalizacja(.....),  
 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	—	—	—	—
Wyposażenie	—	—	—	—

Ocena stanu lokalu  bardzo dobra,  dobra,  średnia,  zła

**Uwagi**

*W domu ogólnie obecni: ciepły spolew. Piech. Stawinski, Nieuchwoni, Stawinski. Obiekt olejisty do osiedla planów jednorodzinnych. Budynek ma co do wynosu ogrodu.*

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?

—

—

*26.03.2024 Piotr Stawinski*

(data i podpis osoby udostępniającej)

(data i podpis osoby sprzedającej protokół)

**Biegły Sędowy przy Sądzie Okręgowym w Radomiu**  
z zakresu szacowania nieruchomości oraz mezzym i urządzeń trwałych przynależnych z nieruchomością  
**mgr Piotr Stawinski**  
ul. Koszarowa 1 lok 4 26-610 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 SRM0014426**

zgodnie 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*  
Starczy Specjalista ds. Ubezpieczeń

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

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

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



## 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