



Piotr Stawiński

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

telefon: 787-444-787

email: centrumwyceny@o2.pl

## OPERAT SZACUNKOWY

lokal mieszkalny stanowiący odrębną nieruchomość  
położony w Radomiu  
przy ul. Mariacka 10/12, nr lokalu 1  
dzielnica Planty

*podjęcie porównawcze, metoda korygowania ceny średniej*



Sygnatura sprawy RA1R/GU/265/2024

**Rzeczoznawca majątkowy:**

Piotr Stawiński nr uprawnień 7492

Biegły Sądowy przy Sądzie Okręgowym w Radomiu

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



NIP: 948-233-92-26

centrum-wyceny.pl

<b>Krótki opis nieruchomości</b>	<p>Przedmiotem wyceny jest prawo odrębnej własności do lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem 1, położonego w budynku przy ul. Mariackiej 10/12 w Radomiu, dzielnica Planty. Lokal znajduje się na pierwszej kondygnacji tj. na parterze budynku wielorodzinnego. Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 44,44 m<sup>2</sup>. W skład lokalu wchodzi: 2 pokoje, 1 kuchnia, 1 przedpokój, 1 łazienka z WC. Do lokalu przynależy piwnica o powierzchni 8,95m<sup>2</sup>. Lokal posiada balkon.</p> <p>Z prawem własności przedmiotowego lokalu związany jest udział w wysokości 4444/301942 części nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.</p> <p>Dla nieruchomości lokalowej prowadzona jest księga wieczysta numer KW RA1R/000071424/0 przez Sąd Rejonowy w Radomiu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.</p> <p style="text-align: center;"><b><u>Nieruchomość ubezpieczona z zakresie podstawowym: od pożaru, zalania, zdarzeń losowych.</u></b>  <b><u>Brak informacji dotyczących wpisu do rejestru zabytków.</u></b>  <b><u>Lokal w posiadaniu Pana Wiesława Pożyczki, wykorzystywany na cele mieszkaniowe.</u></b></p>
<b>Cel wyceny</b>	<p>Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego dla potrzeb postępowania upadłościowego Pana Łukasz Pożyczki, zgodnie ze zleceniem z dnia 04.12.2024r. wystawionym przez Syndyka Tomasza Szadkowskiego.</p>
<b>Oszacowana wartość rynkowa</b>	<p>Wartość rynkowa prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego wynosi:  <b>367 000,00 zł</b>  <i>Słownie: trzysta sześćdziesiąt siedem tysięcy złotych</i></p> <p>Wartość likwidacyjna prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego wynosi:  <b>275 250,00 zł</b>  <i>Słownie: dwieście siedemdziesiąt pięć tysięcy dwieście pięćdziesiąt złotych</i></p> <p><u>Wartość rynkowa udziału 1/6 w prawie odrębnej własności lokalu mieszkalnego wynosi:</u>  <b>61 666,67 zł</b>  <i>Słownie: sześćdziesiąt jeden tysięcy sześćset sześćdziesiąt sześć złotych i sześćdziesiąt siedem groszy</i></p> <p>Wartość likwidacyjna udziału 1/6 w prawie odrębnej własności lokalu mieszkalnego wynosi:  <b>45 875,00 zł</b>  <i>Słownie: czterdzieści pięć tysięcy osiemset siedemdziesiąt pięć złotych</i></p>
<b>Data sporządzenia operatu</b>	<p style="text-align: center;">27 stycznia 2025 roku</p>
<b>Autor opracowania</b>	<p style="text-align: center;">Piotr Stawiński  Rzecznik 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>5</b>
3.1. Podstawy formalne.....	5
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. Lokalizacja, opis stanu otoczenia nieruchomości, wielkość, charakter, i stopień zurbanizowania .....	22
5.3. Opis stanu techniczno – użytkowego i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej .....	25
5.4. Opis stanu zagospodarowania.....	30
<b>6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM.....</b>	<b>31</b>
<b>7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU .....</b>	<b>32</b>
7.1. Rodzaj i obszar rynku, okres badania cen. ....	32
7.2. Stan i stopień rozwoju rynku w odniesieniu do rodzaju nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny. ....	32
<b>8. PRZEDSTAWIENIE I UZASADNIENIE WYBORU PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY .....</b>	<b>34</b>
<b>9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ LOKALU .....</b>	<b>35</b>
9.1. Określenie poprawki ze względu na trend czasowy .....	35
9.2. Określenie wag cech rynkowych i ich ocena .....	35
9.3. Charakterystyka lokali porównawczych o cenie min. i cenie max.....	37
9.4. Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości, w której znajduje się lokal z wyeksponowaniem jej cech rynkowych oraz cech rynkowych nieruchomości, w których znajdują się lokale o cenie min. i max. ....	38
9.5. Określenie ceny transakcyjnej średniej (C <sub>SR</sub> ) ze zbioru transakcji przyjętych do analizy .....	38
9.6. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących.....	38
9.7. Określenie wag każdej cechy rynkowej oraz zakresu współczynników korygujących tych cech .....	39
9.8. Określenie wartości rynkowej prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego.....	40
9.9. Określenie wartości rynkowej udziału 1/6 w nieruchomości.....	40
9.10. Określenie wartości likwidacyjnej całej nieruchomości .....	41
<b>10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM .....</b>	<b>42</b>
<b>11. KLAUZULE I OGRANICZENIA.....</b>	<b>42</b>
<b>12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA .....</b>	<b>43</b>
<b>13. ZAŁĄCZNIKI .....</b>	<b>43</b>



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

### **1.1. Przedmiot wyceny**

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

Przedmiot wyceny stanowi nieruchomość lokalowa mieszkalna.

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

Budynek, w którym usytuowany jest lokal mieszkalny nr 1, położony jest w Radomiu przy ul. Mariackiej 10/12, dzielnica Planty.

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

Budynek, o którym mowa w punkcie 1.1.2, usytuowany jest na czterech działkach ewidencyjnych: nr 29/4 o powierzchni 0,2269 ha, nr 30/15 o powierzchni 0,0784ha, 30/11 o powierzchni 0,0360 ha, nr 30/13 o powierzchni 0,0456, położonych w obrębie ewidencyjnym 0090\_Mariackie, jednostka ewidencyjna 146301\_1 M. Radom, powiat M. Radom, województwo mazowieckie.

#### **1.1.4. Oznaczenie nieruchomości wg stanu prawnego (ksiąg wieczystych)**

Dla nieruchomości lokalowej prowadzona jest księga wieczysta numer KW RA1R/00071424/0 przez Sąd Rejonowy w Radomiu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych. Dla nieruchomości gruntowej, na której usytuowany jest budynek, w którym znajduje się wyceniany lokal, prowadzona jest księga wieczysta numer KW RA1R/00006696/1 przez Sąd Rejonowy w Radomiu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

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

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w wysokości 4444/301942 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

## **2.CEL WYCENY**

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego dla potrzeb postępowania upadłościowego Pana Łukasz Pożyczki, zgodnie ze zleceniem z dnia 04.12.2024r. wystawionym przez Syndyka Tomasza Szadkowskiego.



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

#### **3.1. Podstawy formalne**

Podstawą opracowania operatu szacunkowego jest zlecenie z dnia 04.12.2024r. wystawione przez Syndyka Tomasza Szadkowskiego

#### **3.2. Podstawy prawne**

- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego ((t.j. Dz.U. 2021 poz. 555);
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. 2024 poz. 1145);
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2022 poz. 503 ze zm.);
- 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.);
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości (Dz.U. 2016 poz. 1263);
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. 2021 poz. 1048).

#### **3.3. Podstawy merytoryczne**

- Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych:

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

- Literatura:

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

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

- Badanie księgi wieczystej nr RA1R/00071424/0 (nieruchomość lokalowa) w dniu 13.12.2024r. w Sądzie Rejonowym w Radomiu oraz na podstawie Elektronicznych Ksiąg Wieczystych <https://ekw.ms.gov.pl/>,
- Badanie księgi wieczystej nr RA1R/00006696/1 (nieruchomość gruntowa) na podstawie Elektronicznych Ksiąg Wieczystych <https://ekw.ms.gov.pl/>,
- Akt notarialny Rep A Nr 1605/2023,
- Informacje pozyskane od administratora nieruchomości wspólnej Wspólnoty Prywatnych Właścicieli budynku przy ul. Mariackiej 10/12, 26-600 Radom,
- Informacje o lokalnym rynku nieruchomości pozyskane w biurach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz od rzeczoznawców majątkowych działających na terenie miasta Radomia,
- Fragment mapy ewidencyjnej oraz dane z Ewidencji Gruntów i Budynków,
- Ogłędziny przedmiotowej nieruchomości w dniu 23.01.2025r. (*protokół z oględzin nieruchomości stanowi załącznik*),
- Wizja lokalna nieruchomości szacowanej oraz nieruchomości przyjętych do porównań w procesie wyceny,
- Uchwała Nr V/64/2024 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 24 czerwca 2024r. w sprawie uchwalenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Radom,
- Informacje o cenach transakcyjnych prawa odrębnej własności do lokali mieszkalnych uzyskane w Wydziale Geodezji w Urzędzie Miejskim w Radomiu, ul. Jana Kilińskiego 30, 26-600 Radom.

### **4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI**

1. Data sporządzenia wyceny
  - 27.01.2025r.
2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny
  - 23.01.2025r.
3. Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny
  - 23.01.2025r.
4. Data oględzin wycenianej nieruchomości
  - 23.01.2025r.

## 5. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY

### 5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości

Stan prawny nieruchomości lokalowej określono na podstawie badania księgi wieczystej nr RA1R/00071424/0 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Radomiu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych. W dniu badania KW ujawniono następujące wpisy i wzmianki:

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI					
Numer bieżący nieruchomości				1	Nr podstawy wpisu ---
<b>Lokal</b>					
Polożenie (numer porządkowy / miejscowość)				Lp. 1. 1 RADOM	Nr podstawy wpisu ---
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu	MARIACKA	10 1 12 1	
Przeznaczenie lokalu				LOKAL MIESZKALNY	
Kondygnacja				1,0	
Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal)				Lp. 1. / 00006696 /	
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)				TAK	
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych				44,4400 M2	

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ					
<b>Spis praw związanych z własnością</b>					
Lp. 1.				---	Nr podstawy wpisu ---
Numer prawa				1	
Rodzaj prawa				<b>UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU</b>	
Treść prawa				WŁAŚCICIELKA TEGO LOKALU JEST WSPÓLWŁAŚCICIELKĄ DO 4444/301942 CZĘŚCI WSPÓLNYCH BUDYNKU NIE SŁUŻĄCYCH DO WYŁĄCZNEGO UŻYTKU WŁAŚCICIELI POSZCZEGÓLNYCH LOKALI ORAZ TAKIEGOŻ UDZIAŁU W DZIAŁCE GRUNTU OBJĘTYCH KW.6696.NA PODSTAWIE WNIOSKU Z DNIA 26.05.1994 R. DZ.KW 3516/94, K-1 ORAZ WNIOSKU Z DNIA 1.06.1994 R.DZ.KW.3765/94 -PISMO ZASTĘPCZE K-3. WPISANO DNIA 11.10.1994 ROKU	
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali				Lp. 1. 4444 / 301942	
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal				Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal	/ 00006696 / ---

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ					
<b>Właściciele</b>					
Lp. 1.				---	Nr podstawy wpisu ---
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)				Lp. 1. 2 1/2 --- Lp. 2. 3 1/6 ---	3, 7, 8
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)				WIESŁAW JÓZEF POŻYCZKA, 60032118652	
Lp. 2.				---	Nr podstawy wpisu 7
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)				Lp. 1. 4 1/6 ---	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)				MONIKA ANNA POŻYCZKA, WIESŁAW, EWA, 82061716627	
Lp. 3.				---	Nr podstawy wpisu 7
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)				Lp. 1. 5 1/6 ---	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)				ŁUKASZ POŻYCZKA, WIESŁAW, EWA, 83090119254	



Podstawa nabycia:

- UMOWA SPRZEDAŻY, 8253/07, 2007-07-30,
- AKT POŚWIADCZENIA DZIEDZICZENIA, 1605/2023, 2023-04-17,
- UMOWA SPRZEDAŻY, 8253/07, 2007-07-30

Własność wycenianej nieruchomości przysługuje w udziale:

- 1/2 i 1/6 WIESŁAW JÓZEF POŻYCZKA,
- 1/6 MONIKA ANNA POŻYCZKA,
- **1/6 ŁUKASZ POŻYCZKA.**

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA	
Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)	
1.	DZ. KW. / RA1R / 1452 / 25 / 1 - 2025-01-23, 11:29:26 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI BRAK WPISÓW

Uwaga!!

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA			
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	1		4, 5
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	<b>HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA</b>		
Suma (słownie), waluta	<b>203849,74 (DZIEWIĘCIE TRZY TYSIĄCE OSIEMSET CZTERDZIEŚCI DZIEWIĘĆ 74/100) ZŁ</b>		
Odsetki (rodzaj, wysokość)	ZMIENNE, 4,22		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	KREDYT WRAZ Z ODSETKAMI I INNYMI NALEŻNOŚCIAMI.
Termin zapłaty	2037-10-31		
Inne informacje	HIPOTEKA ZABEZPIECZA KREDYT W KWOCIE 119.911,61 ZŁ. INDEKSOwany DO CHF WRAZ Z ODSETKAMI I INNYMI NALEŻNOŚCIAMI. UDZIELONY NA PODSTAWIE UMOWY KREDYTU NR 66507 Z DNIA 03-07-2007. - WIESŁAW POŻYCZKA I EWA POŻYCZKA.		
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	<b>GETING BANK SPÓŁKA AKCYJNA DOM ODDZIAŁ W ŁODZI, KATOWICE.</b>	
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	2		10
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	<b>HIPOTEKA PRZYMUSOWA</b>		
Suma (słownie), waluta	<b>19867,17 (DZIEWIĘTNAŚCIE TYSIĄCY OSIEMSET SZESZCZDZIESIĄT SIĘDEM 17/100) ZŁ</b>		
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	5	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI Z TYTUŁU SKŁADEK NA FUS ZA OKRES 02/2021-06/2021, FUZ ZA OKRES 09/2019-10/2019;11/2020-07/2021, FP I FGŚP ZA OKRES 11/2020-06/2021, ODSETKI ZA ZWŁOKĘ LICZONE OD NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ NA DZIEŃ WYSTAWIENIA DOKUMENTU STANOWIĄCEGO PODSTAWĘ WPISU, KOSZTY EGZEKUCYJNE ORAZ NA PODSTAWIE ART.110 <sup>1</sup> USTAWY O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECE POŁOWA WYSOKOŚCI WIERZYTELNOŚCI. DECYZJA
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	<b>ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU, WARSZAWA, 00001775600291</b>	
Lp. 3.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	3		11
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	<b>HIPOTEKA PRZYMUSOWA</b>		
Suma (słownie), waluta	<b>20911,08 (DWADZIEŚCIA TYSIĄCY DZIEWIĘCSET JEDENAŚCIE 08/100) ZŁ</b>		
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	5	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI Z TYTUŁU SKŁADEK NA FUS ZA OKRES 02/2022-07/2022, FUZ ZA OKRES 03/2022-07/2022, FP, FS I FGŚP ZA OKRES 02/2022-07/2022, ODSETKI ZA ZWŁOKĘ LICZONE OD NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ NA DZIEŃ 24.09.2024R., KOSZTY EGZEKUCYJNE ORAZ NA PODSTAWIE ART.110 <sup>1</sup> USTAWY O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECE POŁOWA WYSOKOŚCI WIERZYTELNOŚCI. DECYZJA
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	<b>ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU, WARSZAWA, 00001775600291</b>	
Lp. 4.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	4		12, 13, 14, 15, 16,
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	<b>HIPOTEKA PRZYMUSOWA</b>		
Suma (słownie), waluta	<b>36814,50 (TRZYDZIEŚCI SZESZC TYSIĄCY OSIEMSET CZTERNAŚCIE 50/100) ZŁ</b>		
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	5	17, 18, 19, 20, 21,
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	22, 23, 24, 25, 26
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI Z TYTUŁU SKŁADEK NA FUS, FUZ, FP, FS I FGŚP ZA OKRES 08/2021-01/2022;08/2022-01/2023, ODSETKI ZA ZWŁOKĘ LICZONE OD NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ NA DZIEŃ 24.09.2024R., KOSZTY EGZEKUCYJNE, KOSZTY UPOMNIEŃ ORAZ NA PODSTAWIE ART.110 <sup>1</sup> USTAWY O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECE POŁOWA WYSOKOŚCI WIERZYTELNOŚCI, TYTUŁY WYKONAWCZE
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	<b>ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU, WARSZAWA, 00001775600291</b>	

Podstawą wpisów w dziale - IV Hipoteka są:

- OŚWIADCZENIE BANKU, 2007-07-30, GETING BANK SPÓŁKA AKCYJNA DOM ODDZIAŁ W ŁODZI,
- OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI., 2007-07-30,,
- DECYZJA OKREŚLAJĄCA ZADŁUŻENIE Z TYTUŁU SKŁADEK ZUS (ZNAK SPRAWY:310000/71/RKS/9482280094/2021/MM), 2022-02-16, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,
- DECYZJA OKREŚLAJĄCA ZADŁUŻENIE Z TYTUŁU SKŁADEK ZUS (ZNAK SPRAWY:310000/71/2023/RKS/9482280094/MM; NR WG

RWA:310071DZPDZ23/000359), 2023-04-18, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,  
-TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4310023004209D2, 2024-09-24, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH Z/S W WARSZAWIE ODDZIAŁ W RADOMIU,  
-TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4310023004208D2, 2024-09-24, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH Z/S W WARSZAWIE ODDZIAŁ W RADOMIU,  
-TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4310023004207D2, 2024-09-24, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH Z/S W WARSZAWIE ODDZIAŁ W RADOMIU,  
-TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4310023002441D1, 2024-09-24, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH Z/S W WARSZAWIE ODDZIAŁ W RADOMIU,  
-TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4310023002440D1, 2024-09-24, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH Z/S W WARSZAWIE ODDZIAŁ W RADOMIU,  
-TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4310023002439D1, 2024-09-24, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH Z/S W WARSZAWIE ODDZIAŁ W RADOMIU,  
-TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4310022004837D2, 2024-09-24, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH Z/S W WARSZAWIE ODDZIAŁ W RADOMIU,  
-TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4310022004834D2, 2024-09-24, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH Z/S W WARSZAWIE ODDZIAŁ W RADOMIU,  
-TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4310022004830D2, 2024-09-24, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH Z/S W WARSZAWIE ODDZIAŁ W RADOMIU,  
-TYTUŁ WYKONAWCZY, TW1310023001123D1, 2024-09-24, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH Z/S W WARSZAWIE ODDZIAŁ W RADOMIU,  
-TYTUŁ WYKONAWCZY, TW1310023001122D1, 2024-09-24, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH Z/S W WARSZAWIE ODDZIAŁ W RADOMIU,  
-TYTUŁ WYKONAWCZY, TW1310023001121D1, 2024-09-24, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH Z/S W WARSZAWIE ODDZIAŁ W RADOMIU,  
-TYTUŁ WYKONAWCZY, TW1310022004404D1, 2024-09-24, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH Z/S W WARSZAWIE ODDZIAŁ W RADOMIU,  
-TYTUŁ WYKONAWCZY, TW1310022004403D1, 2024-09-24, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH Z/S W WARSZAWIE ODDZIAŁ W RADOMIU,  
-TYTUŁ WYKONAWCZY, TW1310022004402D1, 2024-09-24, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH Z/S W WARSZAWIE ODDZIAŁ W RADOMIU.

Źródło: MS- EKW



Stan prawny nieruchomości gruntowej, na której posadowiony jest budynek, określono na podstawie badania księgi wieczystej nr RA1R/00115785/9 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				8	Nr podstawy wpisu ---
Działki ewidencyjne					
Lp. 1.	---			---	Nr podstawy wpisu ---
Numer działki	29/4			---	---
Położenie (numer porządkowy / miejscowość)	Lp. 1.	1	RADOM	---	---
Ulica	MARIACKA 10			---	---
Lp. 2.	---			---	Nr podstawy wpisu ---
Numer działki	30/15			---	---
Położenie (numer porządkowy / miejscowość)	Lp. 1.	1	RADOM	---	---
Ulica	MARIACKA 10			---	---
Lp. 3.	---			---	Nr podstawy wpisu ---
Numer działki	30/11			---	---
Położenie (numer porządkowy / miejscowość)	Lp. 1.	1	RADOM	---	---
Ulica	MARIACKA 10			---	---
Lp. 4.	---			---	Nr podstawy wpisu ---
Numer działki	30/13			---	---
Położenie (numer porządkowy / miejscowość)	Lp. 1.	1	RADOM	---	---
Ulica	MARIACKA 10			---	---
Obszar całej nieruchomości				3869.0000 M2	Nr podstawy wpisu ---
Budynki					
Lp. 1.	---			---	Nr podstawy wpisu ---
Położenie (numer porządkowy / miejscowość)	Lp. 1.	1	RADOM	---	---
Nazwa ulicy numer porządkowy budynku	MARIACKA 10			---	---
Przeznaczenie budynku	BUDYNEK MIESZKALNY			---	---
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)	NIE			---	---
Informacja o wyodrębnionych lokalach (numer lokalu / numer księgi wieczystej)	Lp. 38.	1		/ 00071424 /	---

Uwaga: Informacje wyodrębnionych lokalach ograniczono do lokalu wycenianego.

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 wyodrębnionych lokali					
Lp. 1.	---			---	Nr podstawy wpisu 1
Numer udziału w prawie	1			---	---
Wielkość udziału nieruchomości wspólnej, która stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	4444/301942			---	---

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

Zgodnie z treścią księgi wieczystej nieruchomości gruntowej właścicielami w częściach ułamkowych, są właściciele wyodrębnionych lokali.

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA		
Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	2	8
Rodzaj wpisu	<b>SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA</b>	
Treść wpisu	SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA NIEODPŁATNEGO PRZEJAZDU I PRZECHODU PRZEZ DZIAŁKĘ NR 60/5, OBJĘTEJ TĄ KW. WZDŁUŻ GRANICY Z DZIAŁKĄ NR 60/3 DO ULICY DIONIZEGO CZACHOWSKIEGO NA RZECZ KĄZDOCZESNEGO WIECZYSTEGO UŻYTKOWNIKA DZIAŁKI NR 60/1 I WŁAŚCICIELA ZNAJDUJĄCEJ SIĘ NA NIEJ STACJI TRANSFORMATOROWEJ	
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	3	8
Rodzaj wpisu	<b>SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA</b>	
Treść wpisu	SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA NIEODPŁATNEGO PRZEJAZDU I PRZECHODU PRZEZ DZIAŁKĘ NR 60/5, OBJĘTEJ TĄ KW. DO ULICY DIONIZEGO CZACHOWSKIEGO NA RZECZ KĄZDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI LUB WSPÓŁWŁAŚCICIELI DZIAŁEK NR 60/3 I 60/4	

W dziale III – Prawa, roszczenia i ograniczenia – zamieszczono wpisy dotyczące służebności gruntowej.

DZIAŁ IV - HIPOTEKA		
<b>Komentarz do migracji</b>		
		Nr podstawy wpisu
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	W ŁAMIE 4 WPISANO: "WSZELKIE CIĘŻARY CIĄŻĄCE NA LOKALACH WYDZIELONYCH Z NIERUCHOMOŚCI CIĄŻĄ NA PRZYNALEŻNYCH DO NICH UDZIAŁACH WE WSPÓŁWŁASNOŚCI. NA PODSTAWIE WNIOSKU Z DNIA 8 LISTOPADA 1994 R., DZ. KW. 7416/94, K-99. WPISANO DNIA 8 GRUDNIA 1994 ROKU."	---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	0	

W dziale IV – Hipoteka – brak wpisów.

Źródło: MS- EKW

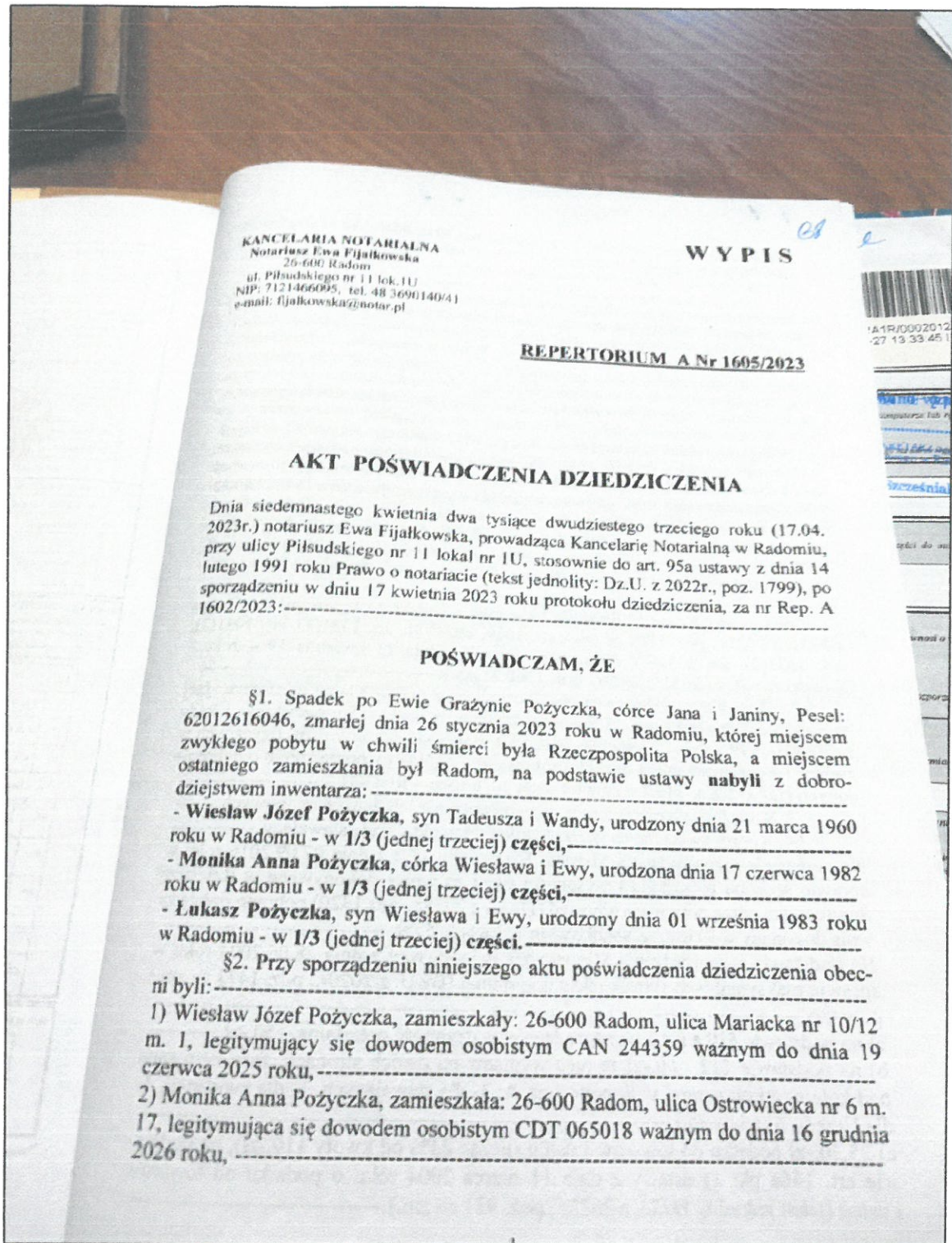
Stosownie do art. 313 ust. 2 i 3 Ustawy z dnia 28 lutego 2003r. Prawo upadłościowe (Dz. U. 2024 poz. 794 z późn. zm.) – cyt.

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

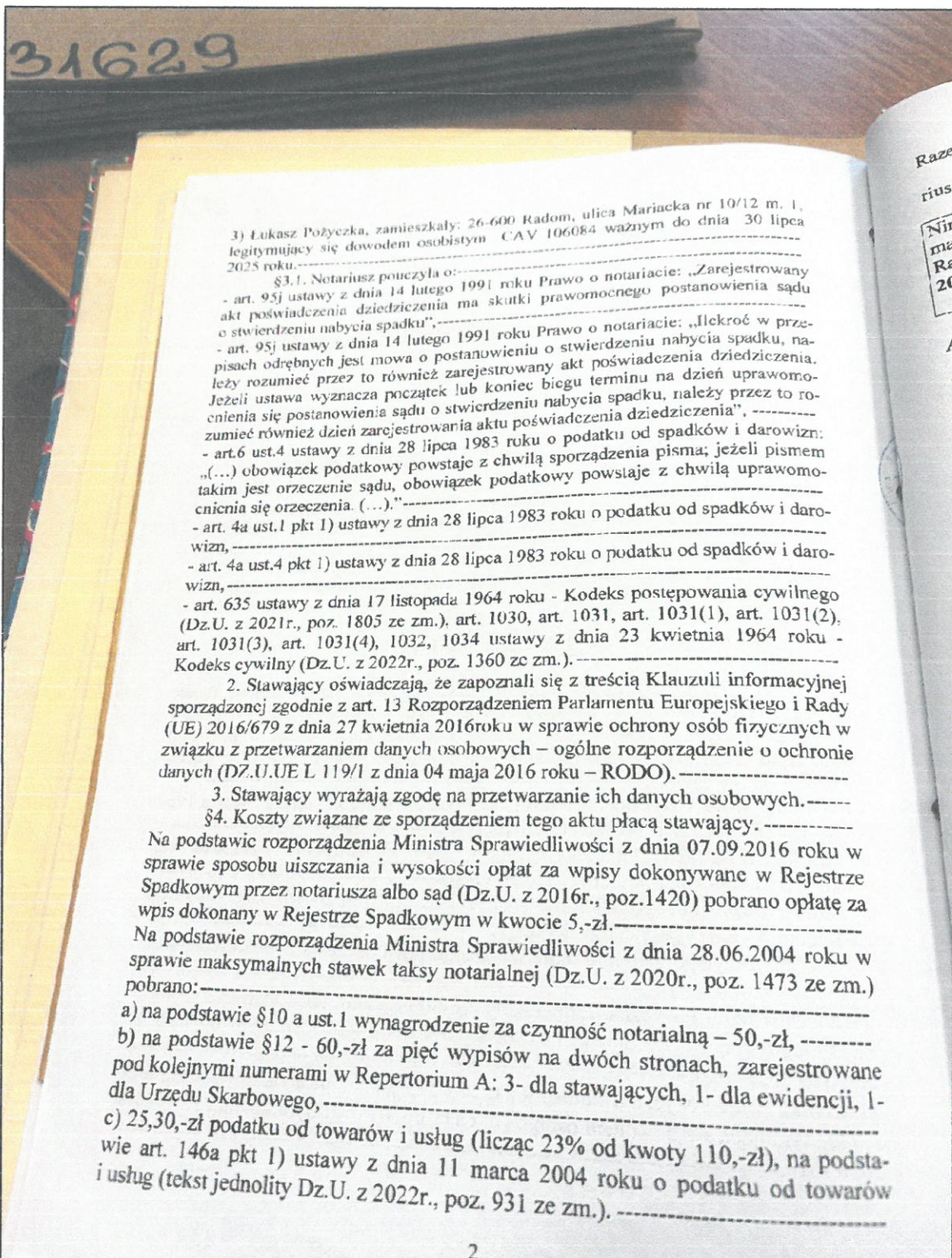
3. *Pozostają w mocy bez potrącania ich wartości z ceny nabycia służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia. Użytkowanie oraz prawa dożywotnika pozostają w mocy, jeżeli przysługuje im pierwszeństwo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



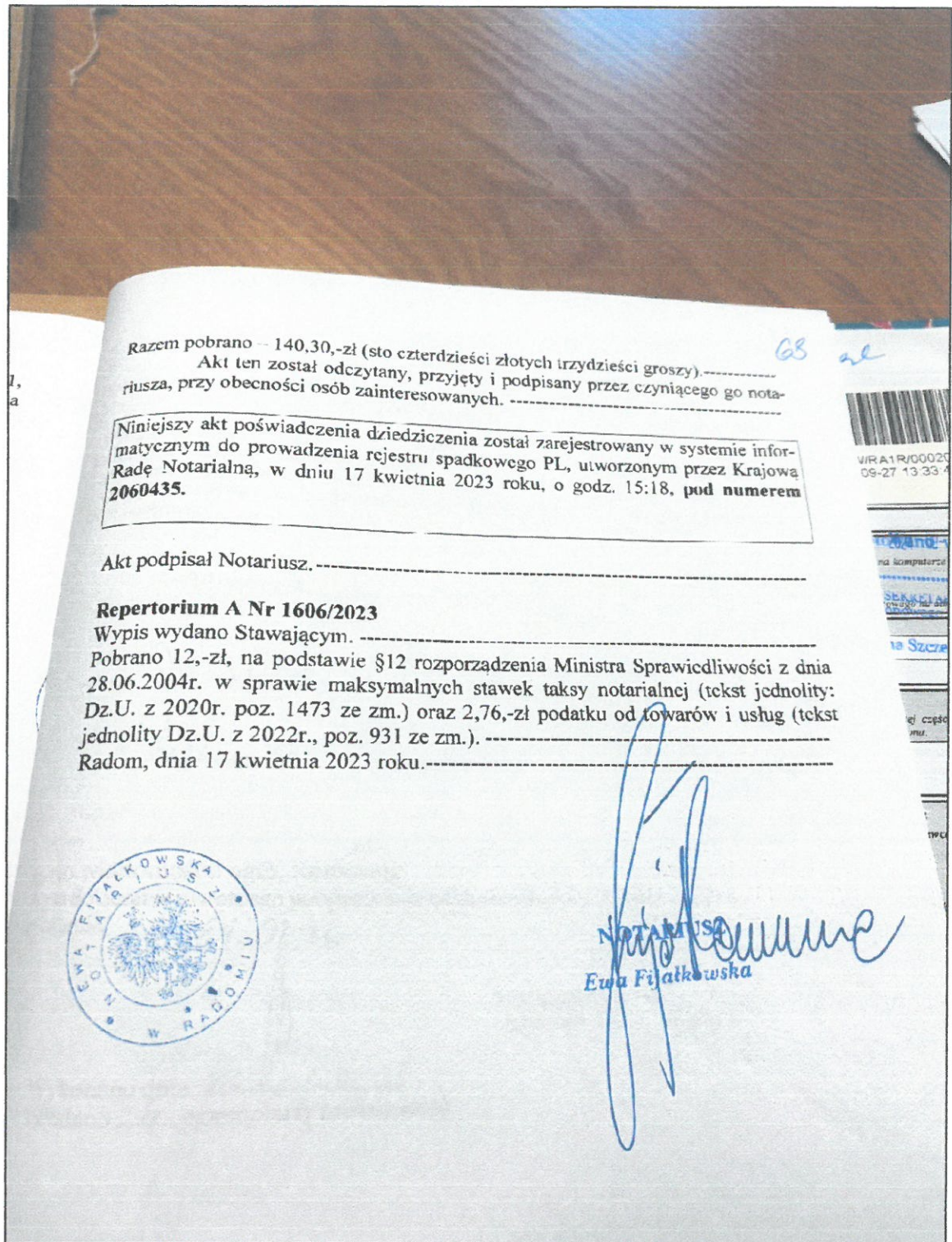
Akt notarialny nr 1605/2023







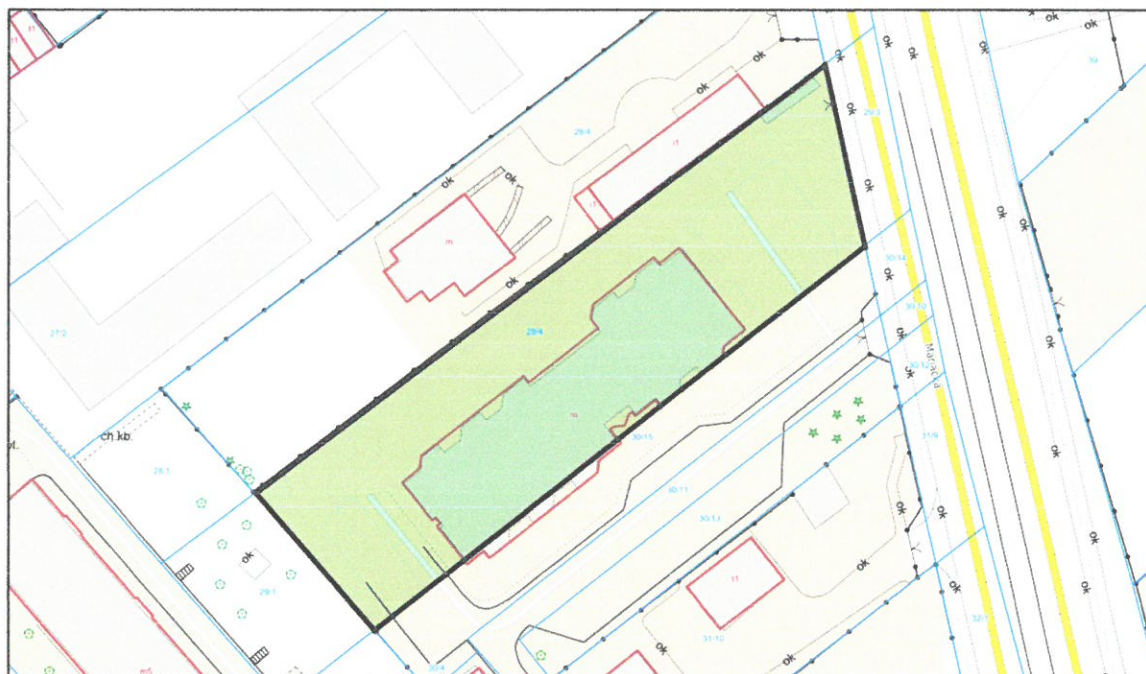




Źródło: Akta KW

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

#### Działka 29/4



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

#### **Grunt**

Nazwa: 146301\_1.0090.AR\_93.29/4,  
Województwo: MAZOWIECKIE,  
Działka gruntu nr ew. 29/4,  
Powiat: MIASTO RADOM,  
Jednostka ewidencyjna: MIASTO RADOM,  
Obręb: 0090-MARIACKIE,  
Arkusz ewidencyjny: 146301\_1.0090.93 – Ark. 93, Obr. 0090-MARIACKIE  
Numer: 29/4,  
JRG: G.79,  
Powierzchnia ewidencyjna: 0,2269 ha,  
Adres: Mariacka, RADOM,  
Numer Księgi Wieczystej: RA1R/00006696/1,  
Sposób zagospodarowania: B – Tereny mieszkaniowe.

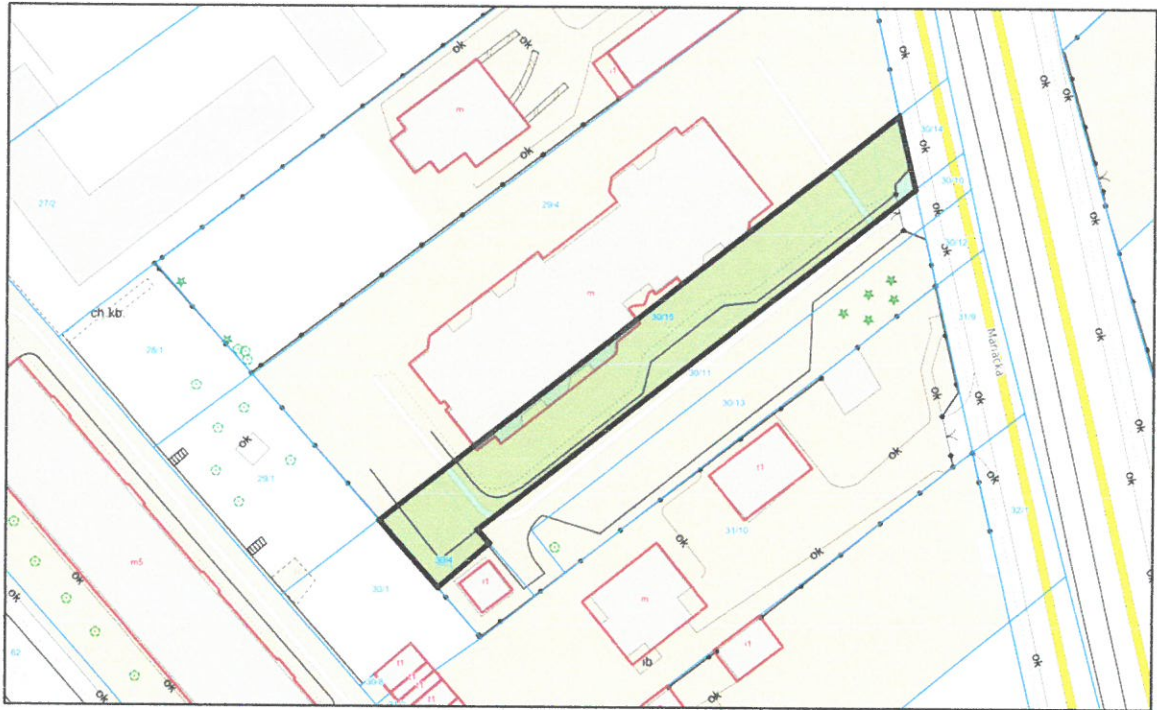
#### **Budynek**

Nazwa: 29/4.1m6,  
Województwo: MAZOWIECKIE,  
Powiat: MIASTO RADOM,  
Jednostka ewidencyjna: MIASTO RADOM

Obręb: 0090-MARIACKIE,  
Arkusz ewidencyjny: 146301\_1.0090.93 – Ark. 93, Obr. 0090-MARIACKIE  
Numer: 29/4.1,  
JRG: G.79,  
Działki: 146301\_1.0090.AR\_93.29/4,  
Rodzaj wg KŚT: m – budynki mieszkalne,  
Status budynku: 1 – wybudowany,  
Powierzchnia zabudowy: 797 m<sup>2</sup>,  
Liczba kondygnacji nadziemnych: 6,  
Liczba kondygnacji podziemnych: 1,  
Adresy: Mariacka 10/12, RADOM,  
Numer porządkowy: 10/12,  
Numer Księgi Wieczystej: RA1R/00006696/1,  
Materiał ścian zewnętrznych: 1 – mur,  
Identyfikator G5: 146301\_1.0090.AR\_93.29/4.1\_BUD,  
Data zakończenia budowy: 1993,  
Liczba lokali ujawnionych: 53,  
Suma powierzchni lokali wyodrębnionych: 3019,43 m<sup>2</sup>.



## Działka 30/15

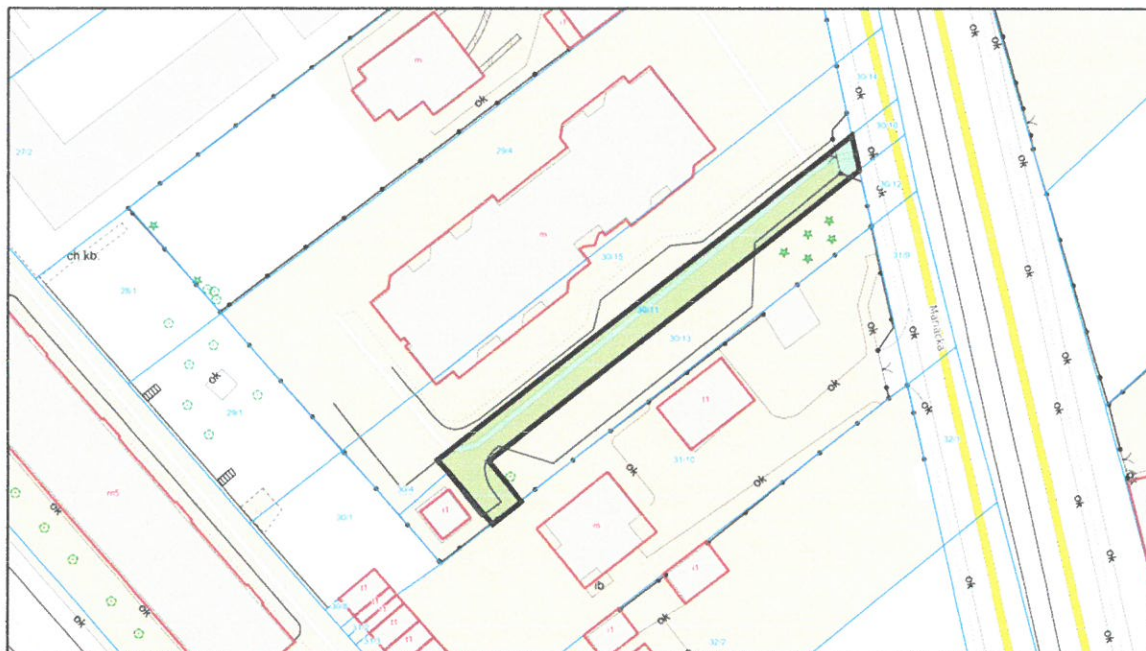


Źródło: [geoportal.gov.pl](http://geoportal.gov.pl)

### Grunt

Nazwa: 146301\_1.0090.AR\_93.30/15,  
Województwo: MAZOWIECKIE,  
Działka gruntu nr ew. 30/15,  
Powiat: MIASTO RADOM,  
Jednostka ewidencyjna: MIASTO RADOM,  
Obręb: 0090-MARIACKIE,  
Arkusz ewidencyjny: 146301\_1.0090.93 – Ark. 93, Obr. 0090-MARIACKIE  
Numer: 30/15,  
JRG: G.79,  
Powierzchnia ewidencyjna: 0,0784 ha,  
Adres: Mariacka, RADOM,  
Numer Księgi Wieczystej: RA1R/00006696/1,  
Sposób zagospodarowania: B – Tereny mieszkaniowe.

## Działka 30/11



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

### Grunt

Nazwa: 146301\_1.0090.AR\_93.30/11,

Województwo: MAZOWIECKIE,

Działka gruntu nr ew. 30/11,

Powiat: MIASTO RADOM,

Jednostka ewidencyjna: MIASTO RADOM,

Obręb: 0090-MARIACKIE,

Arkusz ewidencyjny: 146301\_1.0090.93 – Ark. 93, Obr. 0090-MARIACKIE

Numer: 30/11,

JRG: G.79,

Powierzchnia ewidencyjna: 0,0360 ha,

Adres: Mariacka, RADOM,

Numer Księgi Wieczystej: RA1R/00006696/1,

Sposób zagospodarowania: B – Tereny mieszkaniowe.



## Działka 30/13



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

### Grunt

Nazwa: 146301\_1.0090.AR\_93.30/13,  
Województwo: MAZOWIECKIE,  
Działka gruntu nr ew. 30/13,  
Powiat: MIASTO RADOM,  
Jednostka ewidencyjna: MIASTO RADOM,  
Obręb: 0090-MARIACKIE,  
Arkusz ewidencyjny: 146301\_1.0090.93 – Ark. 93, Obr. 0090-MARIACKIE  
Numer: 30/13,  
JRG: G.79,  
Powierzchnia ewidencyjna: 0,0456 ha,  
Adres: Mariacka, RADOM,  
Numer Księgi Wieczystej: RA1R/00006696/1,  
Sposób zagospodarowania: B – Tereny mieszkaniowe.

**Nieruchomość ubezpieczona z zakresie podstawowym: od pożaru, zalania, zdarzeń losowych.**

**Brak informacji dotyczących wpisu do rejestru zabytków.**

**Lokal w posiadaniu Pana Wiesława Pożyczki, wykorzystywany na cele mieszkaniowe.**

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



Źródło: mapy Google

**RADOM** - miasto na prawach powiatu (powiat grodzki)

Podstawowy kod pocztowy: 26-600

Powierzchnia ogółem: 11 180 ha

Ludność ogółem około 197 tys

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

Połączenia drogowe:

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

droga nr E77, 7 (Gdańsk - Kraków),

droga nr E371, 9 (Radom - Rzeszów),

droga nr 12 (Łódź - Lublin).

Tranzytowe przejazdy ułatwiają obwodnice, omijające centrum miasta.

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

Odległości do wybranych miast polskich:

Warszawa - 100 km

Łódź - 135 km



Kraków - 192 km

Wrocław - 321 km

Poznań - 358 km

Gdańsk - 442 km

Najbliższy międzynarodowy port lotniczy:

Warszawa-Okęcie (około 100 km)

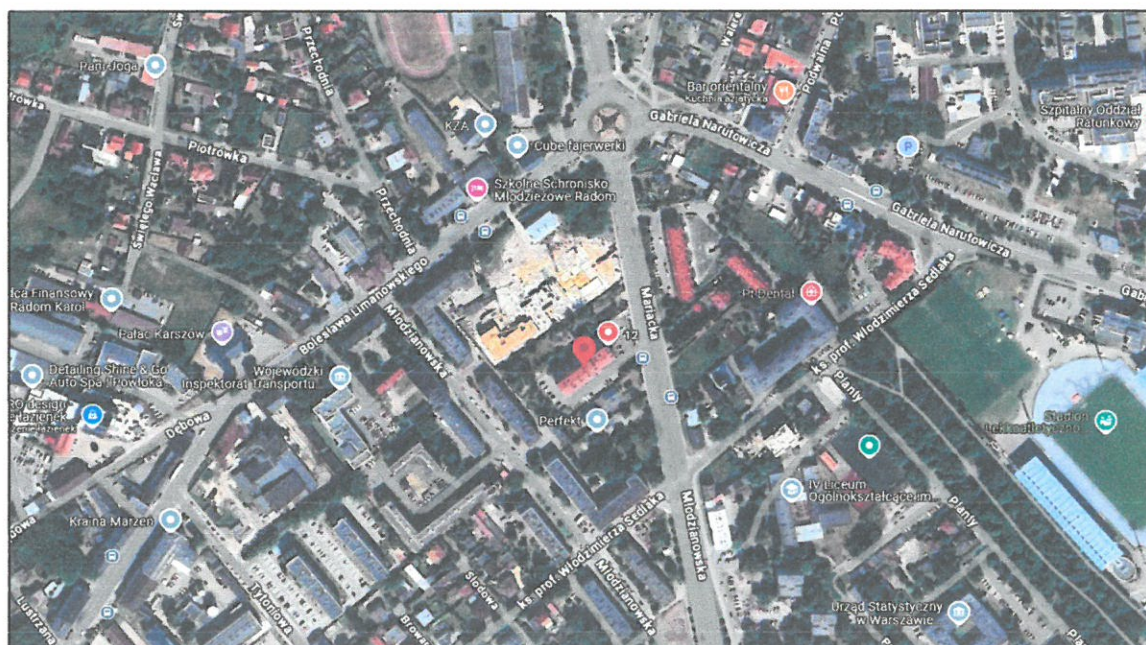
Lotniska lokalne:

Warszawa – Radom,

Radom-Piastów.



Źródło: mapy Google



Źródło: mapy Google



**Planty** - dzielnica usytuowana w centrum Radomia, w okolicach dworca kolejowego, wybudowana w latach 1950-72 (jako uzupełnienie osiedla z lat 1923-26, zbudowanego według projektu Stefana Szyllera). Zasadnicza część dzielnicy leży na przebiegu niegdysiejszego Strumienia Południowego (obecnie ciek ten jest przysklepiony i płynie pod powierzchnią ziemi) oraz folwarku Mariackie (będącego jeszcze w XVIII wieku własnością kościelną). Najbardziej interesujące zespoły zabudowy na terenie Plant powstały w latach międzywojennych w związku z budową Państwowej Fabryki Broni. Główna zabudowa mieszkalna dzielnicy to bloki cztero- i pięciokondygnacyjne, a także cztery bloki ośmiokondygnacyjne i dwa jedenastokondygnacyjne.

Na terenie dzielnicy zlokalizowane są szkoły oraz przedszkole:

- Publiczna Szkoła Podstawowa nr 13- odległość 1,8 km,
- Publiczna Szkoła Podstawowa nr 32- odległość 700 m,
- Przedszkole Publiczne nr 26 – odległość 700 m,
- Zespół Szkół Budowlanych – odległość 1,0 km,
- Niepubliczny Żłobek „Kacperek” – odległość 600 m,
- IV L.O. im. Tytusa Chałubińskiego – odległość 400 m,

Na terenie dzielnicy zlokalizowana są:

- Parafia Chrystusa Nauczyciela w Radomiu - odległość 750 m,
- Sklep LIDL - odległość 1,2 km,
- Apteka - odległość 1,1 km,
- Hotel Poniatowski – odległość 1,4 km,
- Poradnie lekarzy rodzinnych i specjalistyczne „1905r.” – odległość 800 m,
- Urząd Pocztowy nr 2 - odległość 1,4 km,
- Stacja Paliw AMIC Energy - odległość 1,5 km,
- Strefa Łucznik - odległość 1,4 km,
- Dworzec kolejowy – Radom Główny – odległość 1,5 m.

Przedmiotowy lokal zlokalizowany jest w budynku wielorodzinnym przy ul. Mariackiej. Ulica ta jest drogą asfaltową, o dużym natężeniu ruchu, z urządzonymi ciągami dla pieszych oraz oświetleniem. Odległość od ścisłego centrum Radomia wynosi ok. 1,7 km.

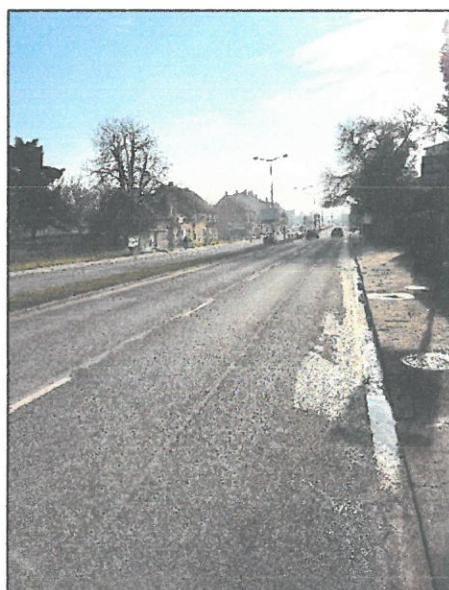
W odległości 60 m od budynku znajduje się przystanek autobusowy linii: 10, 11 – Mariacka/Sedlaka.

### **Sąsiedztwo bezpośrednie**

Od strony północnej budynku znajduje się pas zieleni oraz dwukondygnacyjny budynek mieszkalny – Mariacka 8, zaś od strony południowej miejsca postojowe dla samochodów oraz dwukondygnacyjny budynek mieszkalny – Mariacka 14. Od strony wschodniej znajdują się miejsca postojowe dla samochodów oraz ciąg komunikacyjny – ulica Mariacka, natomiast od strony zachodniej miejsca postojowe dla samochodów, pas zieleni oraz czterokondygnacyjny budynek mieszkalny – Młodzianowska 5.

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

#### **Dojazd do nieruchomości**



#### **Opis budynku**







Przedmiotowy lokal mieszkalny znajduje się w bloku wykonanym w technologii tradycyjnej, murowanej – cegła silikatowa, stropy kanałowe. Budynek posiada 54 lokali na 6 kondygnacjach nadziemnych, gdzie ostatnią kondygnację stanowią lokale mieszkalne (brak strychu) oraz 1 podziemną w której znajdują się komórki lokatorskie. Budowa budynku zakończona w 1994 roku. Powierzchnia zabudowy to 797 m<sup>2</sup>. Budynek posiada 1 klatkę schodową. Drzwi wejściowe na klatkę schodową metalowe częściowo przeszklone – dwie pary. W budynku brak windy. Klatka schodowa żelbetowa, wykończona lastykami oraz płytkami ceramicznymi, ściany tynkowane, do połowy lamperia, pokryte farbami emulsyjnymi i olejnymi, balustrady stalowe. Stolarka okienna z PCV. Budynek wymaga remontu i malowania elewacji zewnętrznej, remontu dachu i oświetlenia zewnętrznego.

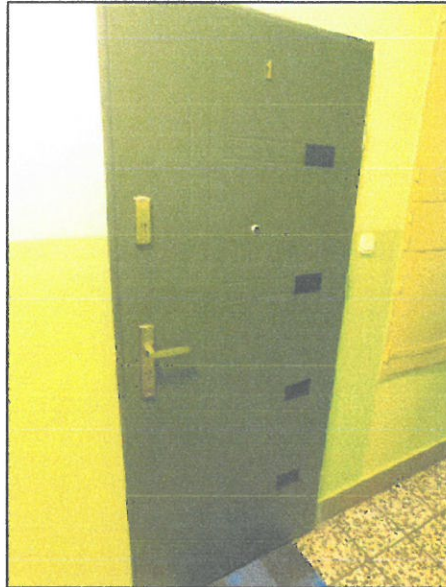
Budynek wyposażony jest w instalacje:

- elektryczną,
- gazową,
- odgromową,
- wodno-kanalizacyjną,
- centralnego ogrzewania
- telekomunikacyjną.

Otoczenie wokół budynku - zagospodarowane, budynek otacza zieleń w postaci trawnika, drobnych nasadzeń oraz drzew, utwardzone ciągi piesze, duża ilość miejsc parkingowych, oświetlenie. Teren wokół budynku ogrodzony. Brama wjazdowa przesuwana, automatyczna.

## Opis lokalu

### Drzwi wejściowe do lokalu



### Przedpokój

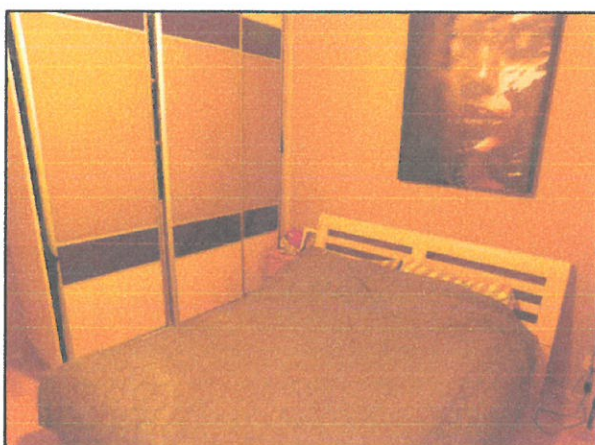




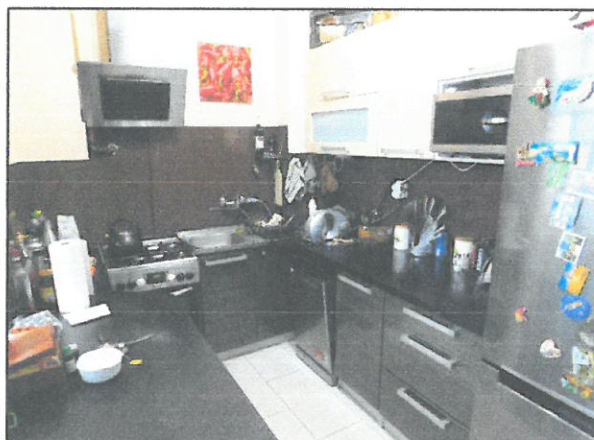
*Pokój 1*



*Pokój 2*



*Kuchnia*



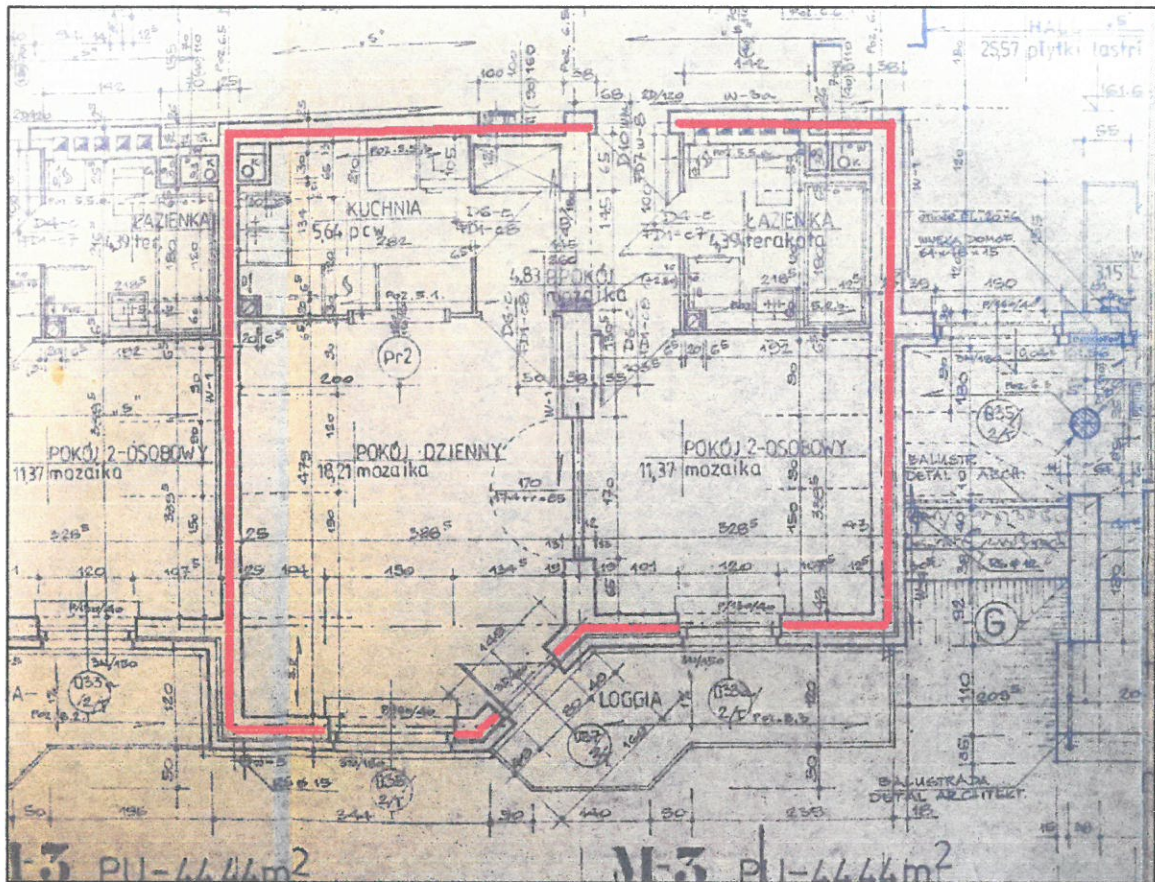


### *Łazienka z WC*



Przedmiotowy lokal znajduje się na pierwszej kondygnacji nadziemnej tj. na parterze budynku wielorodzinnego. Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 44,44 m<sup>2</sup>, w skład, którego wchodzi: 1 przedpokój, 2 pokoje, 1 kuchnia, 1 łazienka z WC. Lokal posiada balkon. Do lokalu przynależy piwnica o powierzchni 8,95 m<sup>2</sup>. Drzwi wejściowe do lokalu metalowe typu „Gerda”. W dniu oględzin tj. 23.01.2025r. obecni w lokalu: Pan Łukasz Pożyczka, Pan Wiesław Pożyczka oraz biegły sądowy Piotr Stawiński. Układ funkcjonalny lokalu zapewnia jego racjonalne użytkowanie. W przedpokoju na podłodze płytki podłogowe, ściany tynkowane, pomalowane farbami emulsyjnymi. W jednym z pokoi na podłodze płytki podłogowe, w drugim panele podłogowe, ściany tynkowane, pomalowane farbami emulsyjnymi. W kuchni na podłodze płytki podłogowe, ściany tynkowane, pomalowane farbami emulsyjnymi. W części roboczej na ścianie płytki ceramiczne. W łazience z WC posadzka wyłożona płytkami podłogowymi, ściany wyłożone płytkami ceramicznymi. Armatura i biały montaż – wanna, kabina prysznicowa, muszla ustępowa, umywalka. Stolarka okienna z PCV, parapety betonowe. Grzejniki aluminiowe. Stan lokalu określono jako bardzo dobry.

### Rzut lokalu w budynku



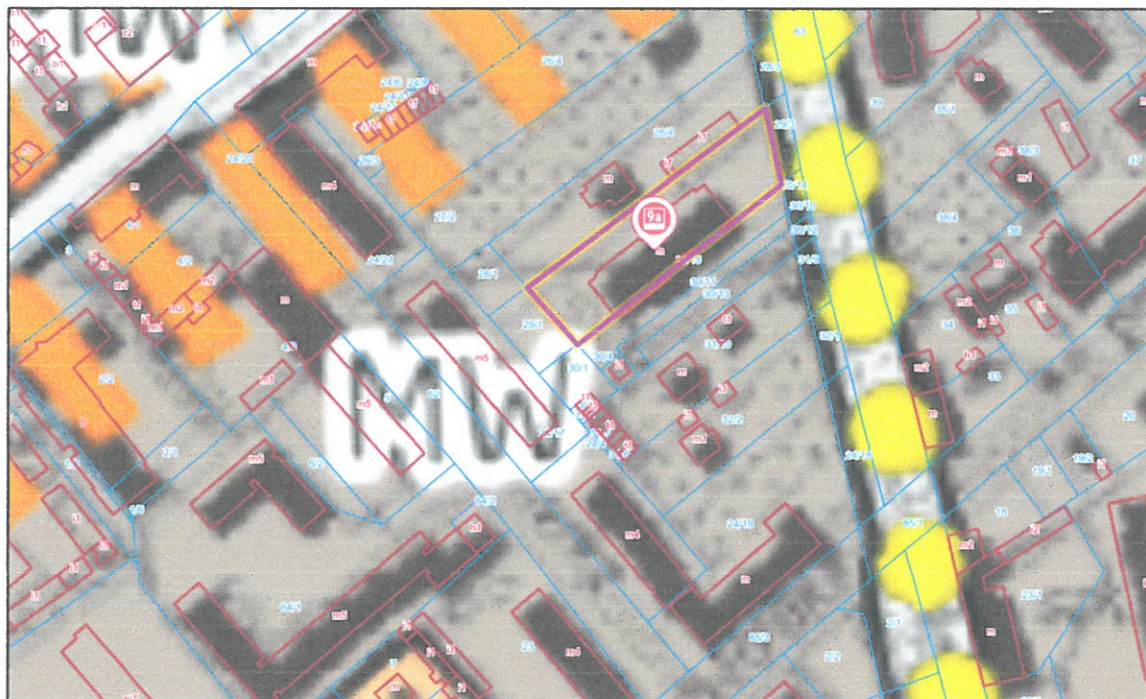
Źródło: Wspólnota Prywatnych Właścicieli budynku przy ul. Mariackiej 10/12

#### 5.4. Opis stanu zagospodarowania.

Budynek, w którym znajduje się lokal nr 1 usytuowany jest na czterech działkach ewidencyjnych o łącznej powierzchni 3869 m<sup>2</sup>. Teren w otoczeniu budynku jest zagospodarowany – od frontu oraz z boku miejsca postojowe dla samochodów. Działka ogrodzona, wjazd poprzez bramę przesuwaną, automatyczną.



## 6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM



Źródło: voxly.pl

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

## **7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU**

### **7.1. Rodzaj i obszar rynku, okres badania cen.**

Badaniem został objęty lokalny rynek nieruchomości lokalowych o przeznaczeniu mieszkalnym w zakresie transakcji przeprowadzanych na rynku wtórnym. Wszystkie rozpatrywane transakcje dotyczyły praw własności do nieruchomości lokalowych mieszkalnych. W trakcie przeprowadzonej analizy zbadano transakcje z obszaru miasta Radomia, obręb Mariackie. Okres analizy cen transakcyjnych przyjęto od początku 2024r. do dnia wyceny.

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

W procesie analizy lokalnego rynku dokonano badania transakcji dotyczących nieruchomości lokalowych o zbliżonym charakterze do przedmiotu wyceny z terenu miasta Radomia. Wyboru nieruchomości przyjętych bezpośrednio do wyceny, dokonano kierując szczególną uwagę na podobieństwo nieruchomości pod względem lokalizacji nieruchomości, typu budynku, w których znajdują się lokale mieszkalne oraz ich stanu technicznego. Ważny kryterium wyboru nieruchomości przyjętych do porównań była również wielkość powierzchni użytkowej lokali. Biorąc pod uwagę powierzchnię wycenianego lokalu oraz wpływ wielkości powierzchni na kształtowanie cen jednostkowych lokali, w celu zniwelowania różnic cenowych wynikających bezpośrednio z wielkości powierzchni użytkowej poszukiwano lokali o średnich powierzchniach odrzucając lokale poniżej 40m<sup>2</sup> i powyżej 50m<sup>2</sup>. W wyniku przeprowadzonej analizy rynku, zgromadzono bazę transakcji najbardziej podobnych do nieruchomości wycenianej pod względem atrybutów cenotwórczych kierując się głównie ich lokalizacją i wiekiem budynku oraz powierzchnią lokalu. Zgodnie z przeprowadzoną analizą ustalono, że największym popytem cieszą się mieszkania mniejsze o pow. do 45m<sup>2</sup>, położone w dobrze utrzymanych budynkach, wykończone w korzystnym standardzie przy użyciu materiałów dobrej jakości. Ceny lokali podobnych do przedmiotu wyceny wahały się na analizowanym rynku lokalnym w granicach od około 5500,00 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (lokale wymagające odświeżenia lub częściowego remontu) do około 8800,00 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (lokale dobrze utrzymane, pochodzące z budynków, w których prowadzona była prawidłowo gospodarka remontowa). Zaobserwowana rozbieżność cenowa tego typu lokali mieszkalnych, wynika również z różnorodności w zakresie położenia lokalu w budynku oraz wielkości lokalu. Średnia cena transakcyjna prawa własności do lokali mieszkalnych, w budynkach i lokalizacjach podobnych do wycenianego wyniosła na analizowanym terenie 6295,50 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 złożonych jest wiele ofert sprzedaży lokali mieszkalnych z każdego zakresu cenowego, programu użytkowego i powierzchni użytkowej. Na określonym rynku lokalnym, w czasie jego



monitorowania wyselekcjonowano 16 transakcji dotyczących prawa odrębnej własności do lokali mieszkalnych. Źródłem danych były akty notarialne – umowy sprzedaży gromadzone w Urzędzie Miejskim w Radomiu. Ze zbioru odnotowanych transakcji odrzucono te, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie zapłaty w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku nieruchomości (sprzedaż dokonana w postępowaniu egzekucyjnym, sprzedaż pomiędzy spokrewnionymi stronami oraz sprzedaż z odroczonym terminem zapłaty lub z odroczonym terminem wydania lokalu nabywcy). Utworzono zbiór transakcji mając na uwadze ich przydatność dla potrzeb wykorzystania w podejściu porównawczym. Wśród transakcji noszących znamiona rynkowych wybrano 11 i przyjęto do dalszej analizy. Na podstawie utworzonego zbioru transakcji określono i obliczono dane niezbędne do dalszych obliczeń.

Lp.	Data transakcji	Ulica	Nr admin. budynku	Pu lokalu m2	Cena trans.	Cena 1 mkw pu	Kondygnacja	Kondygnacji nadziem w bud.
1	28.10.2024	Ks. Prof. W. Sedlaka	4/6/8	46,34	345 000,00 zł	7 444,97 zł	4	5
2	03.09.2024	Ks. Prof. W. Sedlaka	4/6/8	46,34	408 000,00 zł	8 804,49 zł	3	5
3	28.08.2024	1905 Roku	68	48,90	339 000,00 zł	6 932,52 zł	5	5
4	25.07.2024	L. Waryńskiego	4A	46,25	260 000,00 zł	5 621,62 zł	1	5
5	20.05.2024	R. Traugutta	4A	47,36	280 000,00 zł	5 912,16 zł	2	4
6	12.04.2024	1905 Roku	68	45,94	301 000,00 zł	6 552,02 zł	1	5
7	19.03.2024	Kujawska	17	44,50	337 500,00 zł	7 584,27 zł	4	5
8	15.03.2024	W. Bogusławskiego	6	45,65	310 000,00 zł	6 790,80 zł	2	4
9	06.03.2024	J. Osterwy	1	45,77	256 000,00 zł	5 593,18 zł	1	4
10	26.02.2024	Młodzianowska	18/22	46,00	270 000,00 zł	5 869,57 zł	1	5
11	31.01.2024	J. Osterwy	3	48,46	290 000,00 zł	5 984,32 zł	1	4

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

$$C_{SR} = 6644,54 \text{ zł/m}^2$$



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

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

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

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

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

Zastosowano następującą procedurę przy wykorzystaniu ww. metody szacowania:

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

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

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

gdzie:

$u_i$  – wartość i-tego współczynnika odzwierciedlającego wpływ danej cechy na wartość nieruchomości

$n$  – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości

$K$  – współczynnik korekcyjny  $\in (0,9;1,1)$  (do niniejszego opracowania przyjęto  $K=1$ )

## 9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ LOKALU

### 9.1. Określenie poprawki ze względu na trend czasowy

Na podstawie analizy lokalnego rynku oraz po rozmowie z pośrednikami w obrocie nieruchomościami określono trend występujący w segmencie lokali mieszkalnych. Stwierdzono, że w ostatnim czasie obserwuje się nieznaczny spadek cen lokali mieszkalnych, a niewielkie zmiany mieszczą się w granicach dokładności oszacowania. Obserwacje takie potwierdza także analiza prasy fachowej. Biorąc powyższe pod uwagę do dalszego procesu wyceny przyjęto, iż ceny uzyskane przy sprzedaży są aktualne na datę wyceny.

### 9.2. Określenie wag cech rynkowych i ich ocena

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

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

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

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

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

*Cechy rynkowe wpływające na wartość nieruchomości*

Lp.	Cechy rynkowe	Ocena	Opis oceny
1	Stan techniczny lokalu i standard wykończenia	Bardzo dobry	Lokal niewymagający bieżących remontów oraz odświeżenia, wykończony w wysokim standardzie przy użyciu wysokiej jakości materiałów
		Dobry	Lokal niewymagający bieżących remontów, wymagający częściowego odświeżenia, wykończony w dobrym standardzie przy użyciu dobrej jakości materiałów
		Średni	Lokal wymagający częściowego remontu, wykończony w średnim standardzie przy użyciu tańszych materiałów
		Zły	Lokal do kapitalnego remontu
2	Położenie w budynku	Korzystne	Od parteru do drugiego piętra
		Niekorzystne	Pozostałe piętra
3	Powierzchnia lokalu	Bardzo dobra	Powyżej 45 m <sup>2</sup>
		Dobra	Od 40 m <sup>2</sup> do 45 m <sup>2</sup>
		Przeciętna	Poniżej 40 m <sup>2</sup>
4	Stan techniczny budynku	Bardzo dobry	Element budynku (lub rodzaj konstrukcji wykończenia, wyposażenia) jest dobrze utrzymany, konserwowany nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom normowym
		Dobry	Element budynku nie wykazuje większego zużycia. Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania szczególnie mechaniczne, dewastacje. Element wymaga konserwacji.
		Średni	Element budynku utrzymany jest zadawalająco. Celowy remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji i impregnacji.

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

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



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

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

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

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

#### Nieruchomość, w której znajduje się lokal o cenie minimalnej

Lokal mieszkalny zlokalizowany w Radomiu przy ul. J. Osterwy 1. Jest to lokal o powierzchni 45,77 m<sup>2</sup> położony jest na parterze w budynku mieszkalnym wielorodzinnym czterokondygnacyjnym. Lokal posiada nie posiada balkonu. Do lokalu przynależy piwnica. Stan techniczny oraz standard wykończenia lokalu określono jako zły.

#### Nieruchomość, w której znajduje się lokal o cenie maksymalnej

Lokal mieszkalny zlokalizowany w Radomiu przy ul. Ks. Prof. W. Sedlaka 4/6/8. Jest to lokal o powierzchni 46,34 m<sup>2</sup> położony jest na drugim piętrze w budynku mieszkalnym wielorodzinnym pięciokondygnacyjnym. Lokal posiada balkon. Do lokalu przynależy piwnica. Stan techniczny oraz standard wykończenia lokalu określono jako bardzo dobry.

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

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

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

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

$$C_{\text{SR}} = 6644,54 \text{ zł/m}^2$$

**9.6. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących**

$$C_{\text{min}} / C_{\text{SR}} = 5593,18 / 6644,54 = 0,8418$$

$$C_{\text{max}} / C_{\text{SR}} = 8804,49 / 6644,54 = 1,3251$$

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

Lp.	Cechy rynkowe	Wyceniana nieruchomość	Waga cechy	Zakres współczynników korygujących			Wartości współczynników korygujących $u_i$
1	Stan techniczny lokalu i standard wykończenia	Bardzo dobry	40%	0,3367	0,4000	0,5300	0,5300
2	Położenie w budynku	Korzystne	20%	0,1684	0,2000	0,2650	0,2650
3	Powierzchnia lokalu	Dobra	25%	0,2104	0,2500	0,3313	0,2500
4	Stan techniczny budynku	Bardzo dobry	15%	0,1263	0,1500	0,1988	0,1988
<b>SUMA</b>			<b>100%</b>	<b>0,8418</b>	<b>1,0000</b>	<b>1,3251</b>	<b>1,2438</b>

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

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



### **9.8. Określenie wartości rynkowej prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego**

$$W_R = C_{\text{sr}} * \sum u_i * K$$

$$W_R = 6644,54 \times 1,2438 \times 1 = 8264,50 \text{ zł/m}^2$$

Obliczenie wartości rynkowej prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej 44,44 m<sup>2</sup>:

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

$$W_R = 8264,50 \text{ zł} \times 44,44 \text{ m}^2 = 367\,274,42 \text{ zł}$$

**Przyjęta wartość rynkowa nieruchomości wynosi: 367 000,00 zł**

*Słownie: trzysta sześćdziesiąt siedem tysięcy złotych*

### **9.9. Określenie wartości rynkowej udziału 1/6 w nieruchomości**

Wartość udziału w wysokości 1/6:

$$367\,000,00 \text{ zł} / 6 = 61\,166,67 \text{ zł}$$

$$W_{Ru1/6} = 61\,166,67 \text{ zł}$$

W<sub>Ru1/6</sub> – wartość rynkowa udziału w wysokości 1/6

Pan Łukasz Pożyczka udział 1/6 = 61 166,67zł

**Przyjęta wartość rynkowa udziału 1/6 w nieruchomości wynosi:**

**61 166,67 zł**

*Słownie: sześćdziesiąt jeden tysięcy sześćset sześćdziesiąt sześć złotych i sześćdziesiąt siedem groszy*

### **9.10. Określenie wartości likwidacyjnej całej nieruchomości**

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

#### **Wartość likwidacyjna całej nieruchomości:**

$$367\ 000,00\ \text{zł} \times 25\% = 91\ 750,00\ \text{zł}$$

$$367\ 000,00\ \text{zł} - 91\ 750,00\ \text{zł} = 275\ 250,00\ \text{zł}$$

**Przyjęta wartość likwidacyjna całej nieruchomości wynosi: 275 250,00 zł**

*Słownie: dwieście siedemdziesiąt pięć tysięcy dwieście pięćdziesiąt złotych*

#### **Wartość likwidacyjna udziału w wysokości 1/6 w nieruchomości:**

$$61\ 166,67\ \text{zł} \times 25\% = 15\ 291,67\ \text{zł}$$

$$61\ 166,67\ \text{zł} - 15\ 291,67\ \text{zł} = 45\ 875,00\ \text{zł}$$

**Przyjęta wartość likwidacyjna udziału 1/6 w nieruchomości wynosi:**

**45 875,00 zł**

*Słownie: czterdzieści pięć tysięcy osiemset siedemdziesiąt pięć złotych*

## **10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM**

Oszacowana w podejściu porównawczym wartość lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w wysokości 4444/301942 części nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynosi **(367 000,00 zł słownie: trzysta sześćdziesiąt siedem tysięcy złotych)** jest wartością rynkową, która uwzględnia atrybuty nieruchomości takie jak: stan techniczny oraz standard wykończenia lokalu, położenie w budynku, powierzchnię, stan techniczny budynku. Wartość rynkowa w odniesieniu do 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu (8264,50 zł) zawiera się pomiędzy ceną minimalną, a maksymalną zaobserwowaną na badanym rynku lokalnymi i skłania się ku górnej granicy przedziału cenowego. Do określenia wartości rynkowej prawa odrębnej własności do lokalu przeanalizowano rynek miasta Radomia obręb Mariackie. Okres analizy cen transakcyjnych przyjęto od początku 2024r. do dnia wyceny.

## **11. KLAUZULE I OGRANICZENIA**

11.1. Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i Standardami Zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.

11.2. Operat sporządzono wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2.

11.3. Za wykorzystanie operatu do innych celów, jak również przez osoby trzecie autor nie ponosi odpowiedzialności.

11.4. Operat nie może być publikowany w całości ani w części bez zgody autora.

11.5. Założono, że rzeczoznawcy udostępniono wszelkie dostępne dokumenty mogące mieć wpływ na ustalenie wartości nieruchomości.

11.6. Operat nie stanowi analizy prawnej, stan prawny został zbadany jedynie dla potrzeb wyceny.

11.7. Zawarte w operacie informacje na temat stanu technicznego budynku nie niosą znamion ekspertyzy technicznej.

11.8. Operat może być wykorzystany do celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły istotne zmiany uwarunkowań prawnych lub czynników mających wpływ na wartość nieruchomości, w tym w szczególności uwarunkowań i czynników, o których mowa w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

11.9. Autor operatu nie bierze odpowiedzialności za jego treść w przypadku ujawnienia nowych dokumentów, które mogłyby mieć wpływ na wartość nieruchomości określoną w opinii.

11.10. Operat został sporządzony w jednym egzemplarzu, zawiera 52 ponumerowane strony.



## 12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA

*Piotr Stawiński*

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



## 13. ZAŁĄCZNIKI

13.1. Dokumentacja fotograficzna z dnia 23.01.2025r.

13.2. Protokół z oględzin nieruchomości 23.01.2025r.

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

**Załącznik 13.1.**  
*Dokumentacja fotograficzna*  
*Widok budynku, w którym znajduje lokal*



*Widok wejścia do budynku*

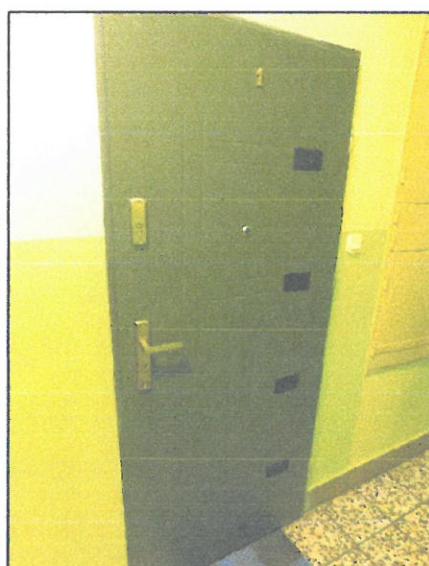




*Widok części wspólnych budynku*



*Widok wejścia do lokalu*





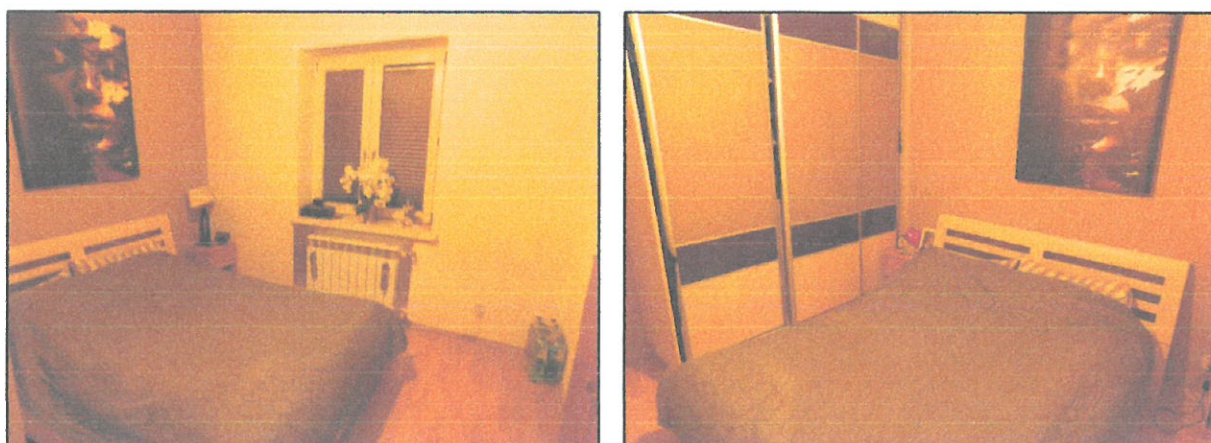
Widok wewnątrz lokalu  
Przedpokój



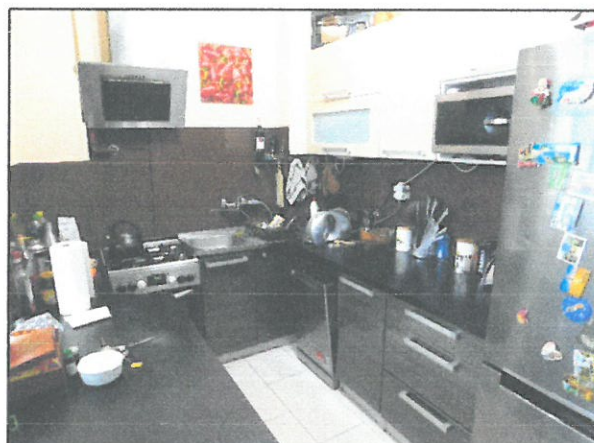
Pokój 1



Pokój 2



### *Kuchnia*



### *Łazienka z WC*



*Widok balkonu*





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

**Protokół  
z oględzin nieruchomości**

Adres nieruchomości *ul. Mariacka 10/12, p.1, Radom*  
Imię i nazwisko właściciela *Maria i Andrzej Kozłowski*  
Rodzaj własności *Współwłasność lokali mieszkalnych*

**Otoczenie nieruchomości**

*zawieszane siły: mierne zbudowy, teren  
opiekany, post. malowniczo kamien*

**Opis budynku**

Rodzaj budynku *mieszkalny*  
Liczba kondygnacji.....  
Winda *brak*  
Rok budowy *1994*  
Opis wykonanych robót, zakres prac.....  
Wykończenie powierzchni wspólnych.....

**Urządzenia techniczne/installacje**

prąd,  woda (*cieka*),  gaz,  kanalizacja (*ścieki*),  
 centralne ogrzewanie,  ciepła woda,  TV,  Internet,  monitoring,  
 oświetlenie,  domofon,  instalacja odgromowa - *odolne pieco przy wlociskach  
komin*  
Powierzchnie wspólne *czyszczone, drobne prace*  
Ocena stanu budynku  bardzo dobra,  dobra,  średnia,  zła

**Opis lokalu**

Dane techniczne lokalu *2 pokoje, 1 korytarz, 1 łazienka z WC,  
1 kuchnia*  
Ekspozycja mieszkania.....  
Standard wykończenia wnętrza  bardzo dobry,  dobry,  średni,  zły  
Drzwi wejściowe *metalne z tymi uchwyty*  
Drzwi wewnętrzne *plastikowe, opłaskowane, przesłane*



**Załącznik 13.3.**  
**Ubezpieczenie OC**



# CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

**Centrum Wyceny Piotr Stawiński**

**26-610 Radom, Koszarowa 1 / 4**

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie  
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

**Nr polisy SRM0016544**

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: 11/05/2024 - 10/05/2025**

**na sumę gwarancyjną: 1 000 000 EUR**

**słownie: jeden milion euro**

**składka za ubezpieczenie wynosi: 4 116.00 PLN**

*Lidia Machalska*  
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.lexpert.pl  
Al. Jerozolimskie 99/32 | 02-001 Warszawa  
tel. 22 646 42 42 | fax. 22 100 26 26

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





## Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego

POLISA NR: **SRM0016544**

Oferta nr: 0463/MSP/W/2014

### DANE

#### UBEZPIECZYCIEL

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

#### UBEZPIECZAJĄCY

**Centrum Wyceny Piotr Stawiński**

Koszarowa 1/4  
26-610 Radom

REGON: 383318001  
Telefon: 787444787

#### UBEZPIECZONY

**Centrum Wyceny Piotr Stawiński**

Koszarowa 1/4  
26-610 Radom

REGON: 383318001  
Telefon: 787444787

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

#### Okres ubezpieczenia

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

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

#### Zakres terytorialny

Rzeczpospolita Polska