



Piotr Stawiński

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

telefon: 787-444-787

email: centrumwyceny@o2.pl

OPERAT SZACUNKOWY

nieruchomość gruntowa
działka ewidencyjna nr 297/3
zabudowana budynkiem stacji Trafo
położona w Radomiu
Osiedle Ustronie

podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej



Sygnatura sprawy RA1R/GU/82/2024

Rzeczoznawca majątkowy:

Piotr Stawiński nr uprawnień 7492

Biegły Sądowy przy Sądzie Okręgowym w Radomiu

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



NIP: 948-233-92-26

centrum-wyceny.pl

Krótki opis nieruchomości	<p>Przedmiotem wyceny jest prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej działki numer 297/3. Przedmiotowa działka zabudowana jest budynkiem stacji Trafo, stanowiącym odrębny od gruntu przedmiot własności, położona w Radomiu, przy ulicy PCK, osiedle Ustronie. Powierzchnia działki wynosi 0,0113 ha.</p> <p>Dla przedmiotowej nieruchomości gruntowej Sąd Rejonowy w Radomiu VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW RA1R/00077222/6.</p> <p style="text-align: center;"><u>Brak informacji odnośnie wpisu nieruchomości do rejestru zabytków.</u> <u>Brak informacji dotyczących ubezpieczenia nieruchomości.</u> <u>Budynek trafo jest własnością zakładu energetycznego.</u></p>
Cel wyceny	<p>Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej dla potrzeb postępowania upadłościowego B&M Clothing Company Sp. z o. o., zgodnie ze zleceniem z dnia 11.09.2024r. wystawionym przez Syndyka Tomasza Szadkowskiego.</p>
Oszacowana wartość rynkowa	<p><u>Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu wynosi:</u></p> <p style="text-align: center;"><u>12 800,00zł</u> <i><u>Słownie: dwanaście tysięcy osiemset złotych</u></i></p> <p>Wartość likwidacyjna prawa użytkowania wieczystego gruntu wynosi:</p> <p style="text-align: center;"><u>9 600,00zł</u> <i><u>Słownie: dziewięć tysięcy sześćset złotych</u></i></p>
Data sporządzenia operatu	<p style="text-align: center;">26 września 2024 roku</p>
Autor opracowania	<p style="text-align: center;">Piotr Stawiński Rzecznik Majątkowy nr uprawnień: 7492 Biegły Sądowy przy Sądzie Okręgowym w Radomiu</p>

Spis treści

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
1.1. Przedmiot wyceny	4
1.2. Zakres i uwarunkowania wyceny	4
2.CEL WYCENY.....	4
3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
3.1. Podstawy formalne.....	4
3.2. Podstawy prawne.....	5
3.3. Podstawy merytoryczne.....	5
3.4. Źródła danych o nieruchomości	6
4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	6
5. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY	7
5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości	7
5.2. Lokalizacja, opis stanu otoczenia nieruchomości, wielkość, charakter, i stopień zurbanizowania	16
5.3. Opis stanu techniczno - użytkowego i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej	18
5.4. Opis stanu zagospodarowania.....	20
6.PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM.....	21
OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTU	22
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU	22
7.1. Rodzaj i obszar rynku, okres badania cen.	22
7.2. Stan i stopień rozwoju rynku w odniesieniu do rodzaju nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny.	22
8. PRZEDSTAWIENIE I UZASADNIENIE WYBORU PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY	24
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ GRUNTU.....	25
9.1. Określenie poprawki ze względu na trend czasowy	25
9.2. Określenie wag cech rynkowych i ich ocena	25
9.3. Charakterystyka nieruchomości porównawczych o cenie min. i cenie max..	27
9.4.Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości, wyeksponowanie jej cech rynkowych oraz cech rynkowych nieruchomości, o cenie min.i max.	28
9.5. Określenie ceny transakcyjnej średniej (C _{SR}) ze zbioru transakcji przyjętych do analizy	28
9.6. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących.....	28
9.7. Określenie wag każdej cechy rynkowej oraz zakresu współczynników korygujących tych cech	29
9.8. Określenie wartości rynkowej prawa własności niezabudowanej nieruchomości gruntowej.....	30
9.9. Określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości gruntowej	30
9.10. Obliczenie wartości likwidacyjnej	31
10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI.....	31
11. KLAUZULE I OGRANICZENIA.....	32
12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA	32
13. ZAŁĄCZNIKI	32

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

1.1.1. Rodzaj wycenianej nieruchomości

Przedmiot wyceny stanowi nieruchomość gruntowa - działka zabudowana budynkiem stacji Trafo.

1.1.2. Położenie – adres nieruchomości

Budynek, o którym mowa w punkcie 1.1.1, zlokalizowany jest na jednej działce ewidencyjnej nr 297/3 położonej w Radomiu, przy ulicy Polskiego Czerwonego Krzyża, osiedle Ustronie.

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 0120 Ustronie, jednostka ewidencyjna 146301_1 M. Radom, powiat MIASTO RADOM, województwo mazowieckie.

1.1.4. Oznaczenie nieruchomości wg stanu prawnego (ksiąg wieczystych)

Dla nieruchomości gruntowej Sąd Rejonowy w Radomiu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW RA1R/00077222/6.

1.2. Zakres i uwarunkowania wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej (bez stacji trafo).

2.CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej dla potrzeb postępowania upadłościowego B&M Clothing Company Sp. z o. o., zgodnie ze zleceniem z dnia 11.09.2024r. wystawionym przez Syndyka Tomasza Szadkowskiego.

3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawy formalne

Podstawą opracowania operatu szacunkowego jest zlecenie z dnia 11.09.2024r. 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 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. 2024 poz. 1145);
- Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2022 poz. 503 ze zm.);
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo Budowlane (t.j. Dz.U. 2021 poz. 2351 ze zm.);
- Obwieszczenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 10 czerwca 2016r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. 2016 poz. 1034 ze zm.);
- Ustawa z 17 listopada 1964r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz.U. 2021 poz. 1805 ze zm.);
- Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 10 grudnia 2001r. w sprawie zaliczenia gmin oraz miast do jednego z czterech okręgów podatkowych (Dz. U. 2001 Nr 143 poz. 1614).

3.3. Podstawy merytoryczne

- Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych:

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

- Literatura:

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

3.4. Źródła danych o nieruchomości

- Badanie księgi wieczystej nr RA1R/00077222/6 w dniu 20.09.2024r. w Sądzie Rejonowym w Radomiu, oraz na podstawie Elektronicznych Ksiąg Wieczystych <https://ekw.ms.gov.pl/>,
- Akt notarialny Rep. A nr 19/99,
- Informacje o lokalnym rynku nieruchomości pozyskane w biurach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz od rzeczoznawców majątkowych działających na terenie Radomia,
- Fragment mapy ewidencyjnej oraz dane z Ewidencji Gruntów i Budynków,
- Ogłędziny przedmiotowej nieruchomości w dniu 17.09.2024r. (*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 V/64/2024 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 24 czerwca 2024r.),
- Informacje o cenach transakcyjnych nieruchomości gruntowych zabudowanych i 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
- 26.09.2024 r.
2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny
- 17.09.2024 r.
3. Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny
- 17.09.2024 r.
4. Data oględzin wycenianej nieruchomości
- 17.09.2024 r.

5. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości

Stan prawny nieruchomości gruntowej określono na podstawie badania księgi wieczystej nr RA1R/00077222/6 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	4		Nr podstawy wpisu 31, 32
Działki ewidencyjne			
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu 22
Numer działki	297/3		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1 MAZOWIECKIE, M. RADOM, RADOM M., RADOM	
Ulica	PCK 2; GRZECZNAROWSKIEGO		
Sposób korzystania	DZIAŁKA		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę)	/ 00016426 /		
Obszar całej nieruchomości	0,0113 HA		Nr podstawy wpisu 31, 32

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ			
Prawo użytkowania wieczystego			
Okres użytkowania	2089-12-05		Nr podstawy wpisu 34
Sposób korzystania	DZIAŁKA W UŻYTKOWANIU WIECZYSTYM DO DNIA 5 GRUDNIA 2089R.		

Podstawą wpisu w dziale I-SP Spis praw związanych z własnością jest:

- UMOWA PRZENIESIENIA, 6157/2008, 2008-05-16.

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ			
Właściciele			
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu 1
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1 1 / 1 ---	
Skarb Państwa (Nazwa)	SKARB PAŃSTWA		
Użytkownicy wieczysti			
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ		Nr podstawy wpisu 2
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu 2
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1 1 / 1 ---	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba)	"B & M CLOTHING COMPANY" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, RADOM		

Podstawa nabycia:

- DZIAŁ II KW 16426,
- UMOWA SPRZEDAŻY, 19/99, 1999-01-05.

Własność wycenianej nieruchomości w udziale 1/1 przysługuje:

- SKARB PAŃSTWA,

Prawo użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość w udziale 1/1 przysługuje:

- "B & M CLOTHING COMPANY" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ.

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA	
<small>Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)</small>	
1.	DZ. KW. / RA1R / 19391 / 24 / 1 - 2024-09-20, 13:30:54 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI BRAK WPISÓW

W dziale III - Prawa, roszczenia i ograniczenia – brak wpisów.

Uwaga!!

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA		
Komentarz do migracji		
		Nr podstawy wpisu
<small>Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczyste</small>	7	---

W dziale IV Hipoteka – brak wpisów.

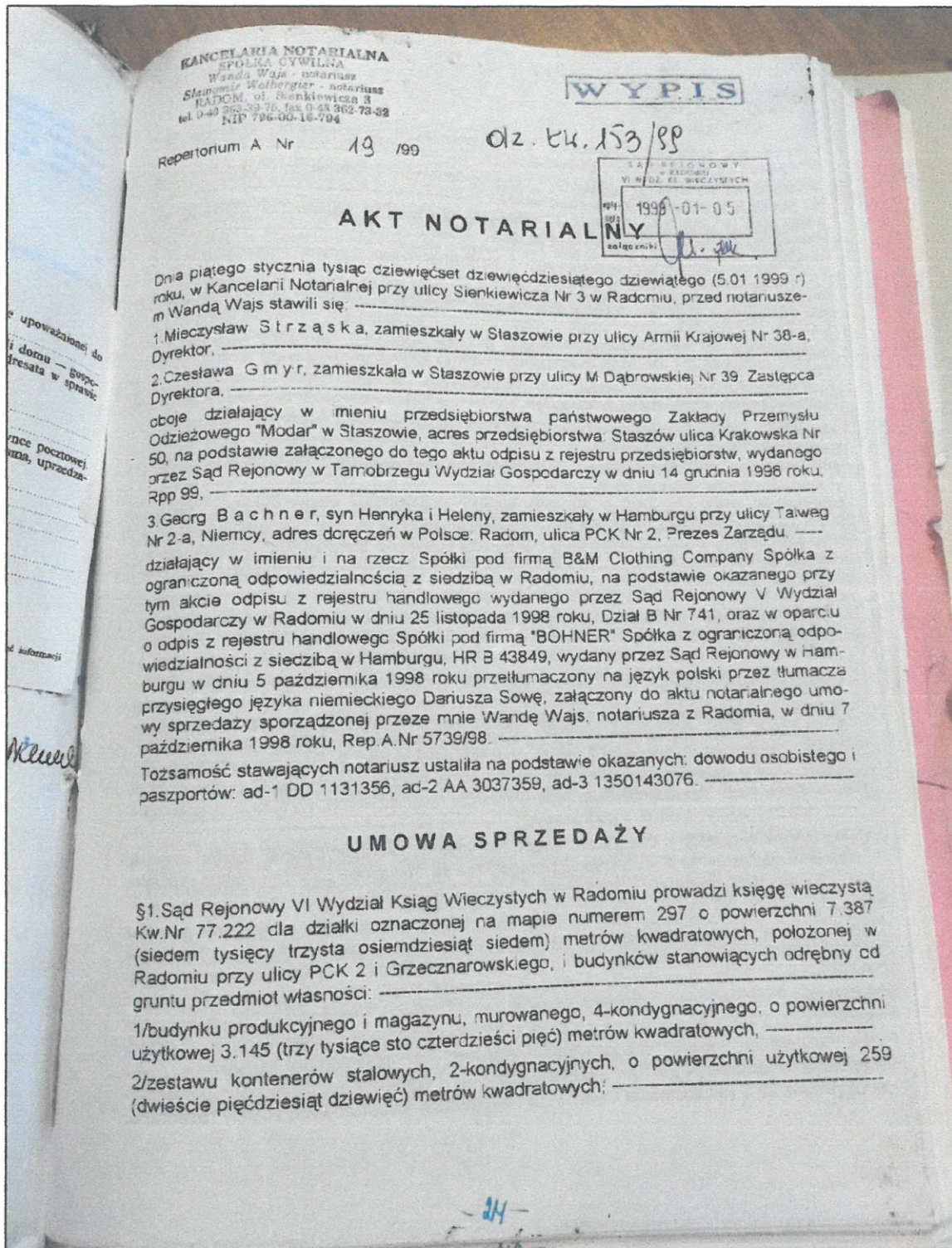
Źródło: MS- EKW

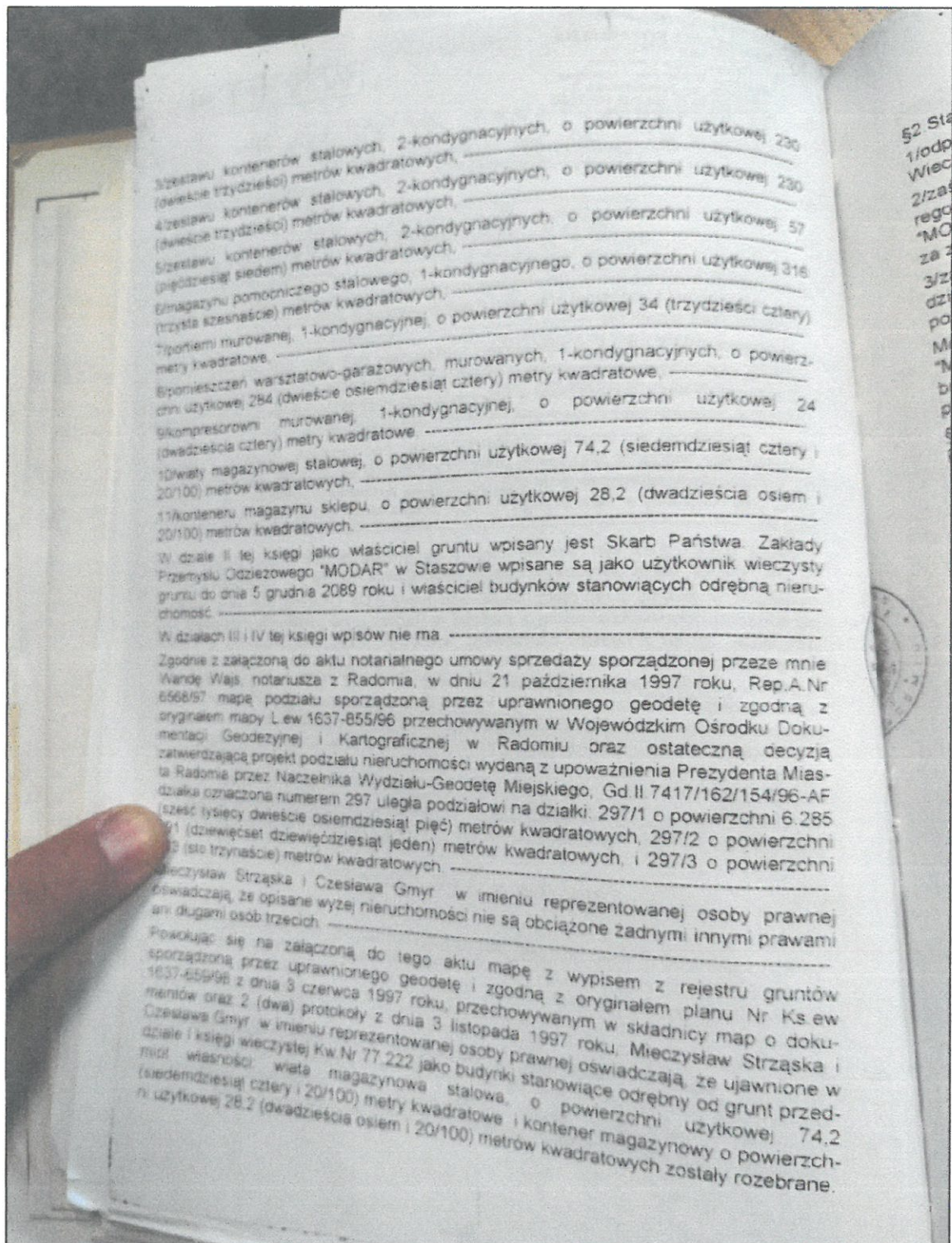
Stosownie do art. 313 ust. 2 i 3 Ustawy z dnia 28 lutego 2003r. Prawo upadłościowe (Dz. U. 2024 poz. 794 z późn. zm.) – cyt.

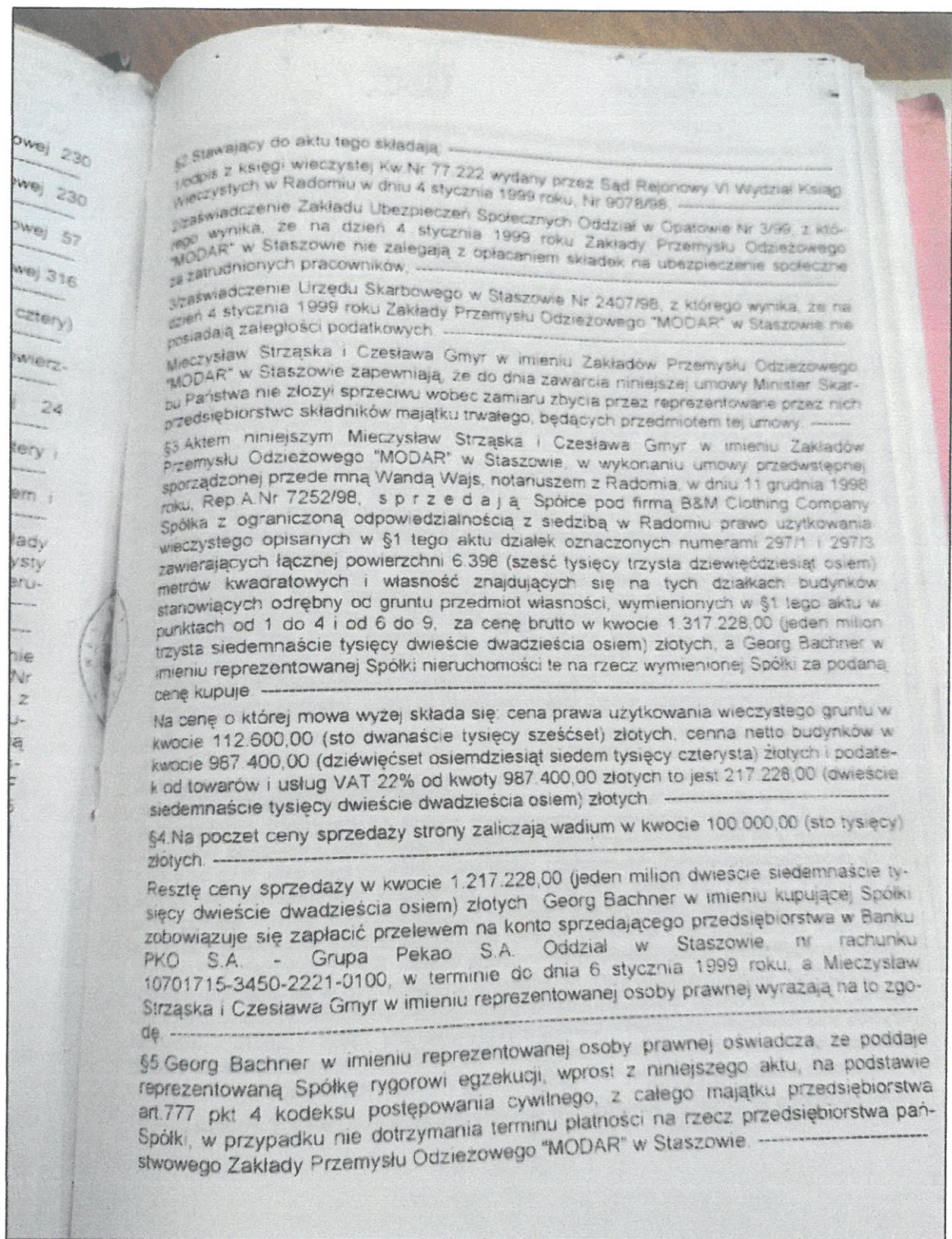
2. „Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej albo nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych syndykowi w terminie określonym w art. 51 postanowienie o ogłoszeniu upadłości ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, 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.

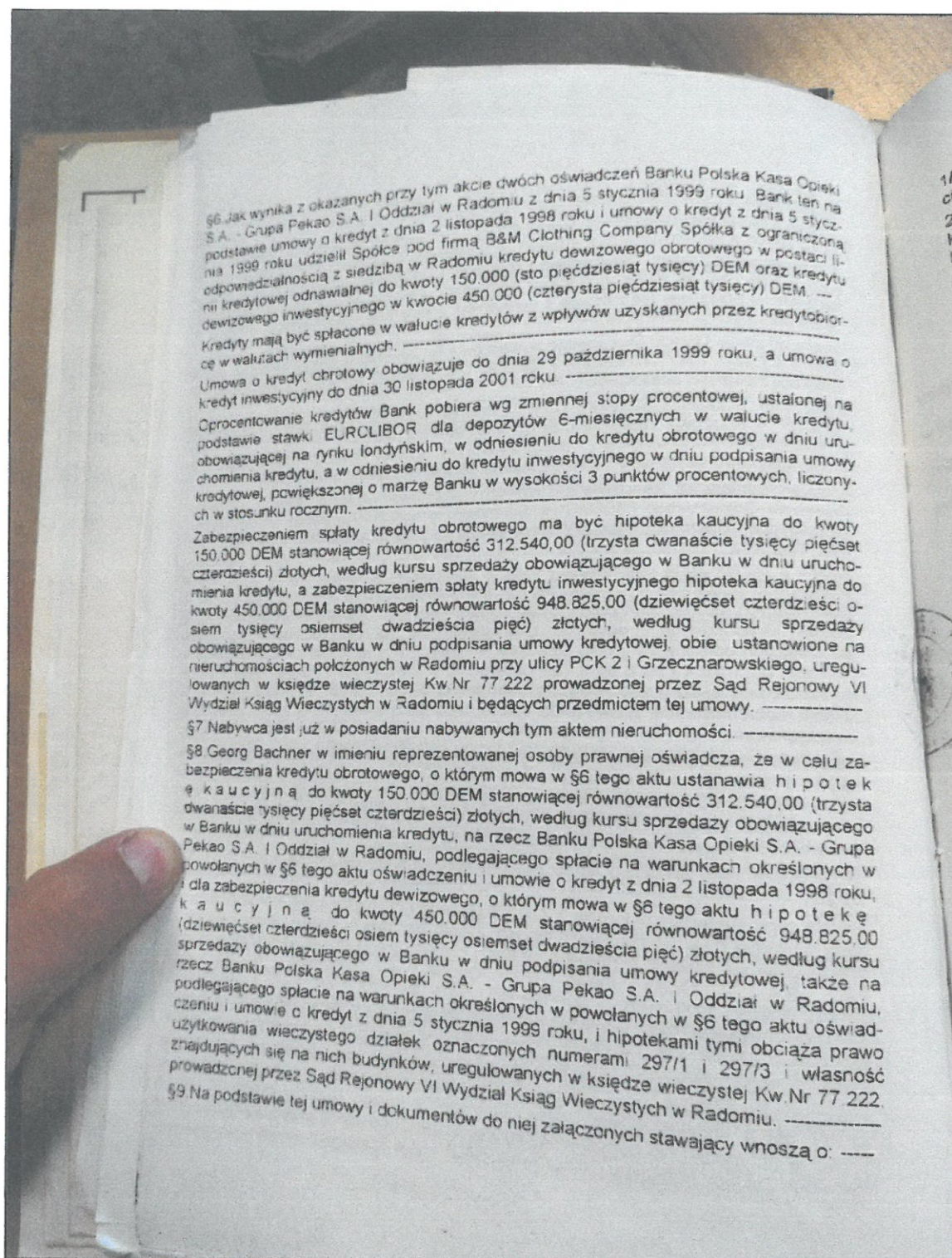
3. Pozostają w mocy bez potrącania ich wartości z ceny nabycia służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia. Użytkowanie oraz prawa dożywotnika pozostają w mocy, jeżeli przysługuje im pierwszeństwo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

Akt notarialny Rep. A nr 19/99









§6. Jak wynika z okazanych przy tym akcie dwóch oświadczeń Banku Polska Kasa Opieki S.A. - Grupa Pekao S.A. i Oddział w Radomiu z dnia 5 stycznia 1999 roku i umowy o kredyt z dnia 2 listopada 1998 roku i umowy o kredyt z dnia 5 stycznia 1999 roku udzielił Spółce pod firmą B&M Clothing Company Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Radomiu kredytu dewizowego obrotowego w postaci linii kredytowej odnawialnej do kwoty 150.000 (sto pięćdziesiąt tysięcy) DEM oraz kredytu dewizowego inwestycyjnego w kwocie 450.000 (czteryście pięćdziesiąt tysięcy) DEM. ---

Kredyty mają być spłacone w walucie kredytów z wpływów uzyskanych przez kredytobiorcę w walutach wymiennalnych. ---
Umowa o kredyt obrotowy obowiązuje do dnia 29 października 1999 roku, a umowa o kredyt inwestycyjny do dnia 30 listopada 2001 roku. ---

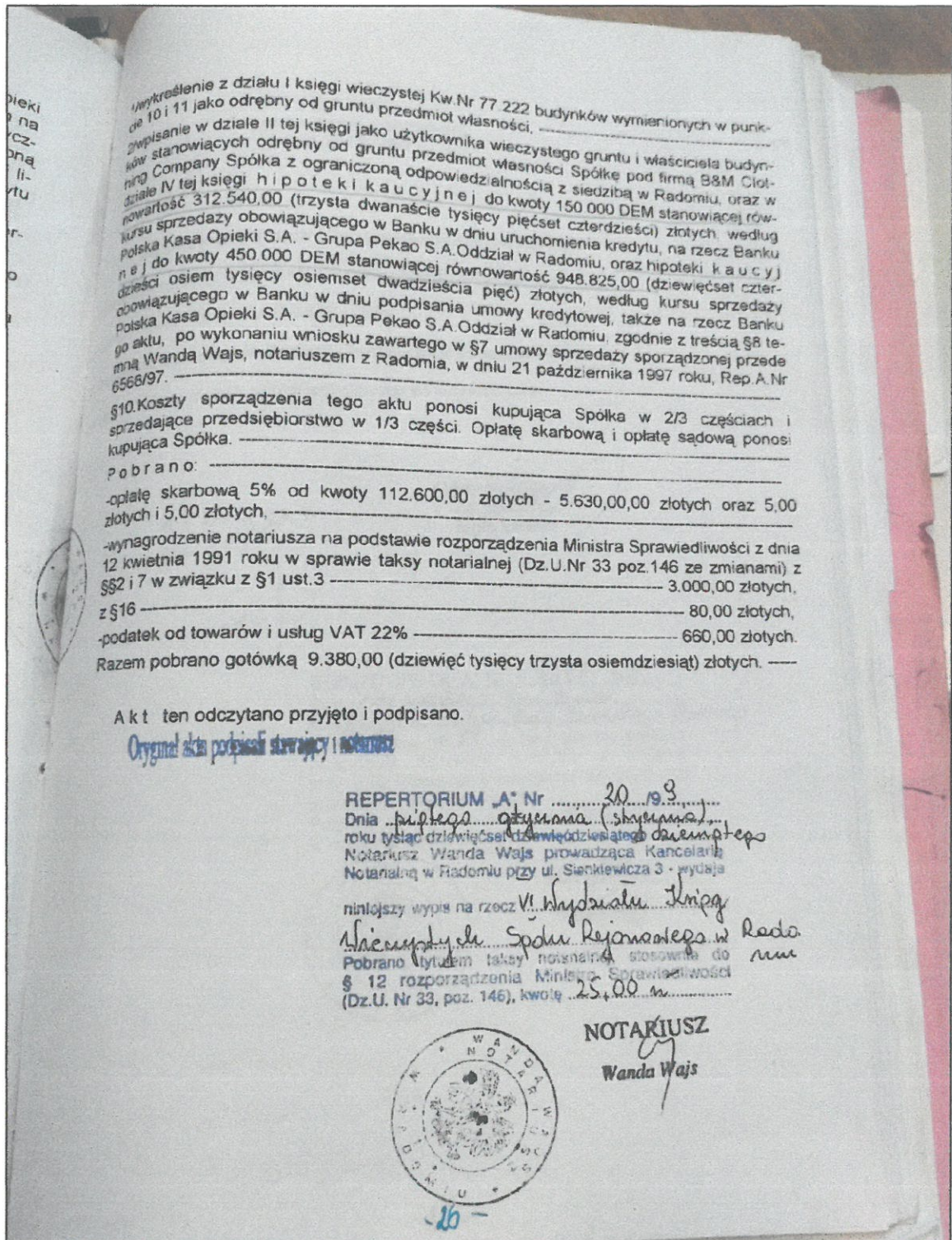
Oprocentowanie kredytów Bank pobiera wg zmiennej stopy procentowej, ustalonej na podstawie stawki EURCLIBOR dla depozytów 6-miesięcznych w walucie kredytu, obowiązującej na rynku londyńskim, w odniesieniu do kredytu obrotowego w dniu uruchomienia kredytu, a w odniesieniu do kredytu inwestycyjnego w dniu podpisania umowy kredytowej, powiększonej o marżę Banku w wysokości 3 punktów procentowych, liczonej w stosunku rocznym. ---

Zabezpieczeniem spłaty kredytu obrotowego ma być hipoteka kaucyjna do kwoty 150.000 DEM stanowiącej równowartość 312.540,00 (trzysta dwanaście tysięcy pięćset czterdzieści) złotych, według kursu sprzedaży obowiązującego w Banku w dniu uruchomienia kredytu, a zabezpieczeniem spłaty kredytu inwestycyjnego hipoteka kaucyjna do kwoty 450.000 DEM stanowiącej równowartość 948.825,00 (dziewięćset czterdzieści osiem tysięcy osiemset dwadzieścia pięć) złotych, według kursu sprzedaży obowiązującego w Banku w dniu podpisania umowy kredytowej, obie ustanowione na nieruchomościach położonych w Radomiu przy ulicy PCK 2 i Grzecznarowskią, uregulowanych w księdze wieczystej Kw.Nr 77 222 prowadzonej przez Sąd Rejonowy VI Wydział Ksiąg Wieczystych w Radomiu i będących przedmiotem tej umowy. ---

§7. Nabywca jest już w posiadaniu nabywanych tym aktem nieruchomości. ---

§8. Georg Bachner w imieniu reprezentowanej osoby prawnej oświadcza, że w celu zabezpieczenia kredytu obrotowego, o którym mowa w §6 tego aktu ustanawia hipotekę kaucyjną do kwoty 150.000 DEM stanowiącej równowartość 312.540,00 (trzysta dwanaście tysięcy pięćset czterdzieści) złotych, według kursu sprzedaży obowiązującego w Banku w dniu uruchomienia kredytu, na rzecz Banku Polska Kasa Opieki S.A. - Grupa Pekao S.A. i Oddział w Radomiu, podlegającego spłacie na warunkach określonych w powołanych w §6 tego aktu oświadczeniu i umowie o kredyt z dnia 2 listopada 1998 roku, i dla zabezpieczenia kredytu dewizowego, o którym mowa w §6 tego aktu hipotekę kaucyjną do kwoty 450.000 DEM stanowiącej równowartość 948.825,00 (dziewięćset czterdzieści osiem tysięcy osiemset dwadzieścia pięć) złotych, według kursu sprzedaży obowiązującego w Banku w dniu podpisania umowy kredytowej, także na rzecz Banku Polska Kasa Opieki S.A. - Grupa Pekao S.A. i Oddział w Radomiu, podlegającego spłacie na warunkach określonych w powołanych w §6 tego aktu oświadczeniu i umowie o kredyt z dnia 5 stycznia 1999 roku, i hipotekami tymi obciąża prawo użytkownika wieczystego działek oznaczonych numerami 297/1 i 297/3 i własność znajdujących się na nich budynków, uregulowanych w księdze wieczystej Kw.Nr 77 222, prowadzonej przez Sąd Rejonowy VI Wydział Ksiąg Wieczystych w Radomiu. ---

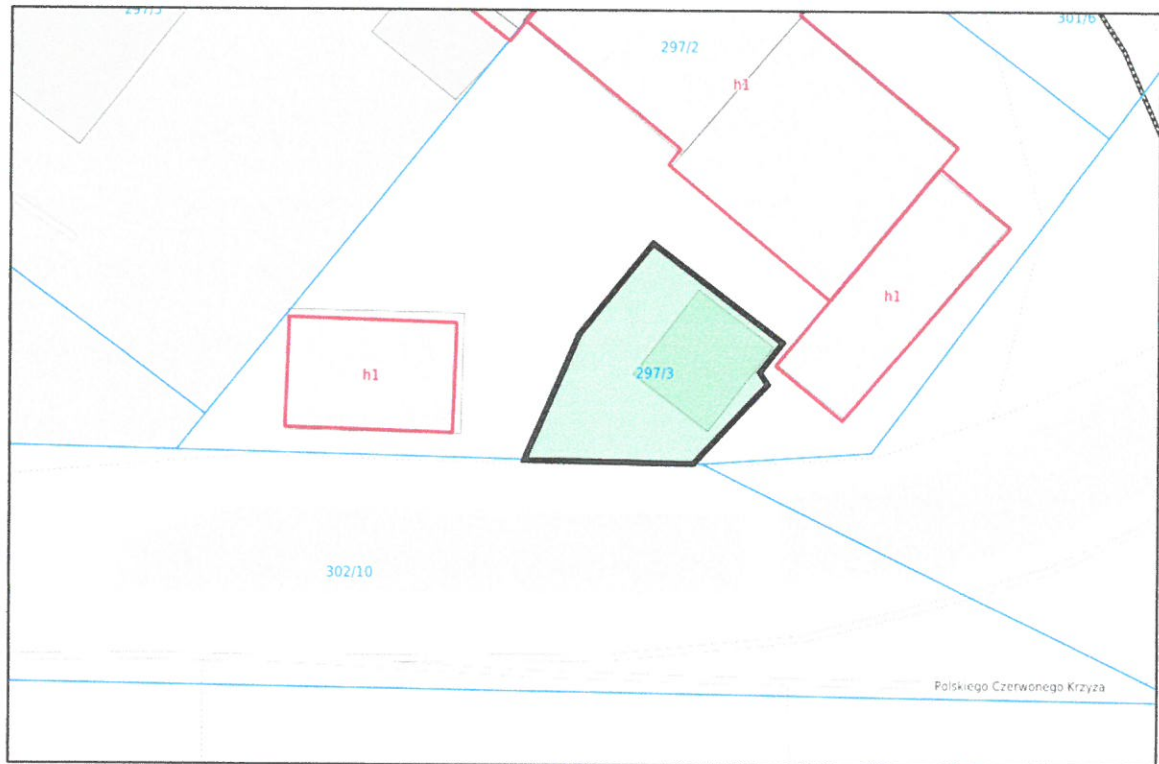
§9. Na podstawie tej umowy i dokumentów do niej załączonych stawający wnoszą o: ---



Źródło: Akta KW

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

Działka 297/3

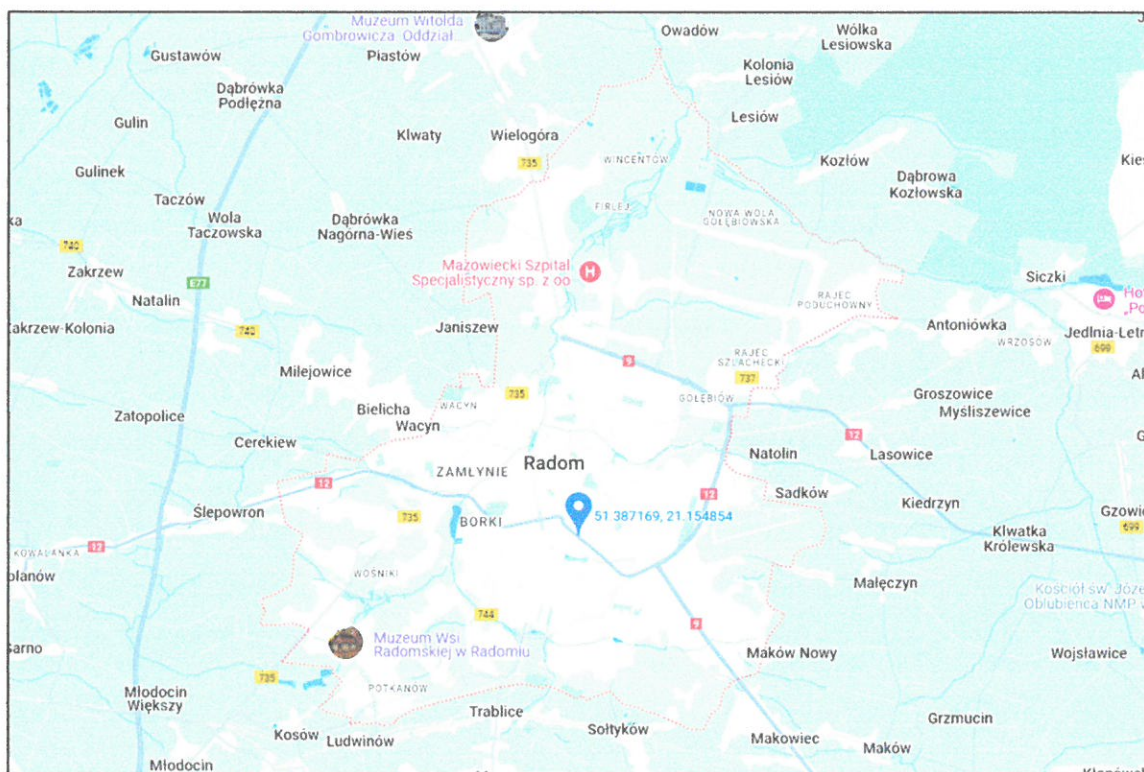


Źródło: Geoportal.gov.pl

Grunt (działka 297/3)

Identyfikator działki: 146301_1.0120.AR_123.297/3,
Działka gruntu nr ew. 297/3,
Województwo: MAZOWIECKIE,
Powiat: MIASTO RADOM,
Jednostka ewidencyjna: 146301_1 M.RADOM,
Obręb: 0120 Ustronie,
JRG: G.13,
Powierzchnia ewidencyjna: 0,0113 [ha],
Klasoużytek Ba: pow. 0,0113 [ha] (B – Tereny przemysłowe),

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

Kraków - 192 km

Wrocław - 321 km

Poznań - 358 km

Gdańsk - 442 km

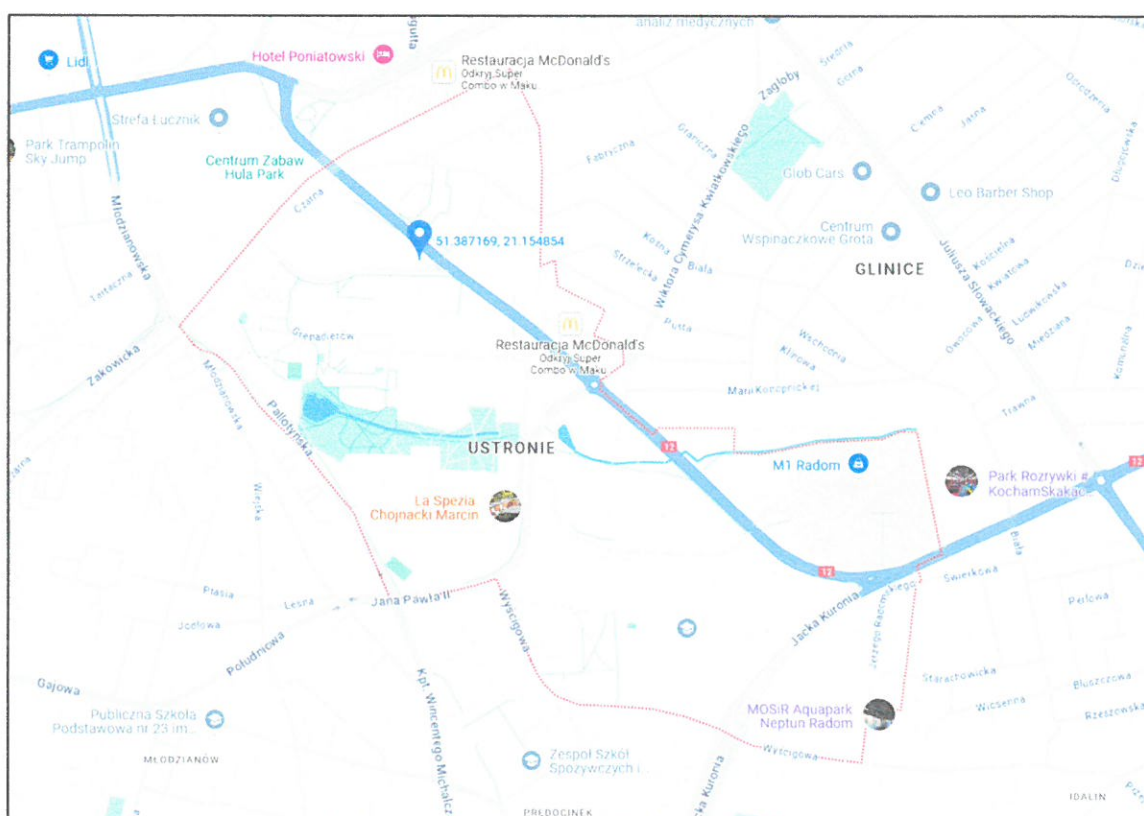
Najbliższy międzynarodowy port lotniczy:

Warszawa-Okęcie (około 100 km)

Lotniska lokalne:

Warszawa – Radom,

Radom-Piastów.



Źródło: mapy Google

Ustronie – dzielnica Radomia, zlokalizowana po południowej stronie linii kolejowej, dawniej wieś. Przyłączona do miasta w 1916 r. Jest owocem trwających pod koniec lat 60. rozważań nad stworzeniem – nie jak dotąd pojedynczego osiedla – ale zwartej, samowystarczalnej dzielnicy składającej się z zespołu osiedli mieszkaniowych wraz z kompleksową infrastrukturą. Projektowaniem osiedla zajął się Centropjekt z Warszawy. Realizację projektu przeprowadzono w nowatorskiej wówczas technologii W70 – Ustronie stało się pierwszym w Polsce nowoczesnym osiedlem "wielkopłytyowym". W przypadku pierwszych trzech osiedli – jednostek (A w rejonie ulicy Śląskiej, B w okolicach ulicy Sandomierskiej i C - ulica Osiedlowa)

trzymano się pierwotnej, dość ambitnej, ale i kosztownej koncepcji zakładającej rozdzielenie ruchu pieszego i kołowego na różnych poziomach. Uwzględniono zasadę rozdziału ruchu pieszego od kołowego w segregacji pionowej (poziom dolny – zaopatrzenie, garaże, parkingi; poziom górny – usługi, ciągi piesze). Realizacji takiej zaniechano w dalszym fragmencie na skutek złej koordynacji zadań inwestycyjnych (braki w realizacji uzbrojenia i układu komunikacyjnego). Był to projekt architekta Bohdana Jezierskiego. W centrum każdej jednostki jest ośrodek handlowo-usługowy, na obrzeżach pasy zieleni. Przy realizacji kolejnych jednostek (P - Prędocinek, M - Młodzianów, projektu Kornela Drzewińskiego) zrezygnowano z ambitnych manewrów planistycznych i wybudowano prosty, ustawiony w kilku szeregach zespół 5-kondygnacyjnych bloków wzbogaconych jedynie na południowym skraju 4 akcentami wysokościowymi. Zarzucono bezkolizyjne rozwiązania komunikacyjne, odsunięto na lata 80. budowę infrastruktury towarzyszącej (przychodnia, przedszkole), zrezygnowano z dużych obiektów handlowych i zarzucono plan budowy trasy południowoobwodowej. Ciekawostką jest, że na stojącej do niedawna mapie jednostki P można było zobaczyć przebieg tej nie istniejącej arterii. Komunikację autobusową dla tej dzielnicy zapewniają linie nr: 3, 4, 6, 9, 11, 19, 21, 23 oraz 25.

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny zlokalizowana jest przy ul. PCK. Ulica ta jest drogą o nawierzchni asfaltowej, o średnim natężeniu ruchu, z urządzonymi ciągami dla pieszych oraz oświetleniem. Odległość od ścisłego centrum Radomia wynosi ok. 2,0 km. W odległości 200 m od budynku znajduje się przystanek autobusowy linii 11, 19, 23, 25, 27, 3, 6, 9, N1-linia nocna – Grzeczmarowskiego/Śląska.

Sąsiedztwo bezpośrednie

Od strony północnej nieruchomość sąsiaduje z parterowym budynkiem handlowo-usługowym, zaś od strony południowej z ciągiem komunikacyjnym – ulica PCK. Od strony wschodniej i zachodniej znajdują się parterowe budynki handlowo-usługowe.

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

W dniu oględzin tj. 17.09.2024r. na nieruchomości obecny biegły sądowy Piotr Stawiński. W trakcie oględzin ustalono, że przedmiotowy budynek stacji trafo posadowiony jest na jednej działce ewidencyjnej nr 297/3, kształtem zbliżonej do prostokąta o wymiarach 10 m na 11 m.

Droga dojazdowa

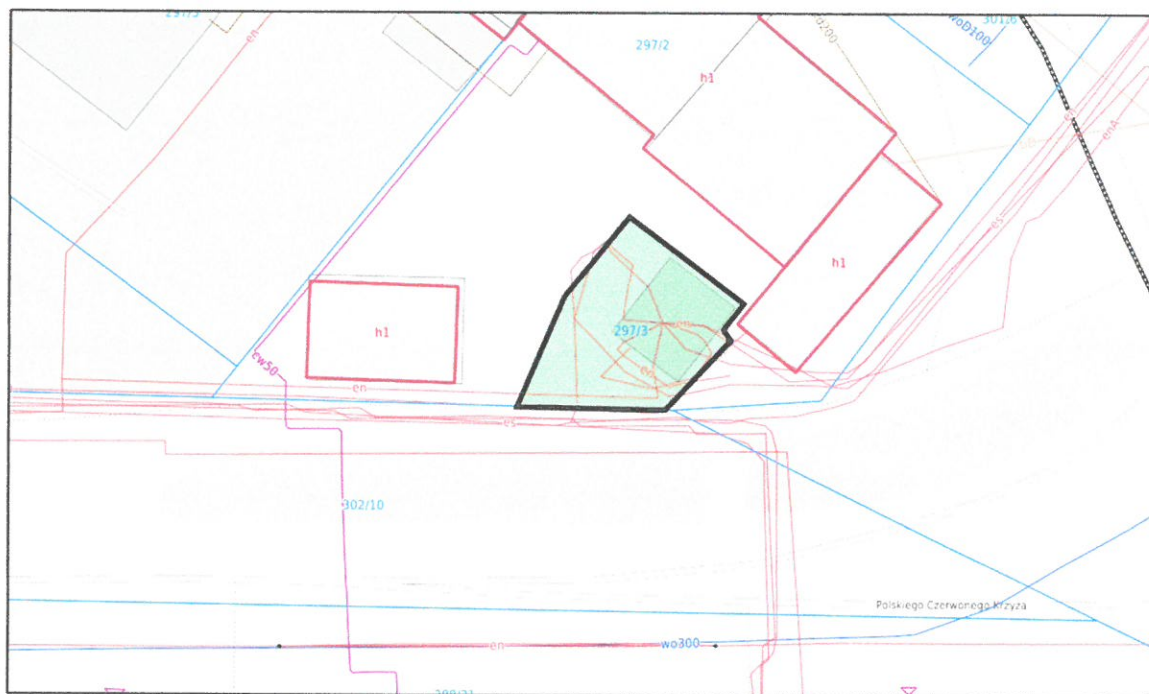


Budynek stacji Trafo



Budynek stacji Trafo, o konstrukcji murowanej, jednokondygnacyjny, wybudowany około 1960 roku. Dach budynku pokryty papą. Elewacja budynku otynkowana, pomalowana farbami emulsyjnymi. Stan budynku określono jako średni. Budynek stacji trafo jest własnością Zakładu Energetycznego.

Otoczenie wokół budynku – zagospodarowane. Teren wokół budynku utwardzony płytami chodnikowymi. Dojazd do nieruchomości bezpośrednio z drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej, z urządzonymi ciągami dla pieszych, oświetlonej, o małym natężeniu ruchu.



Źródło: Geoportal.gov.pl

Według dokumentacji przedmiotowa nieruchomość wyposażona jest w instalacje:
- elektroenergetyczną.

Brak informacji odnośnie wpisu nieruchomości do rejestru zabytków.

Brak informacji dotyczących ubezpieczenia nieruchomości.

Budynek trafo jest własnością zakładu energetycznego.

5.4. Opis stanu zagospodarowania.

Powierzchnia nieruchomości to 113 m². Działka kształtem zbliżona do prostokąta o wymiarach 10 m na 11 m. Dojazd na nieruchomość bezpośrednio z drogi publicznej. Teren wokół działki zagospodarowany – od frontu ulica miejska z boków zabudowa handlowo-usługowa.

6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM



Źródło: voxly.pl

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku planu miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy. Dla terenu, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość, nie uchwalono planu zagospodarowania przestrzennego. Według Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Radomia (Uchwała Nr V/64/2024) przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenach oznaczonych symbolem U.K(MW) – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, podtyp usług komercyjnych.

OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTU

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

7.1. Rodzaj i obszar rynku, okres badania cen.

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

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

W procesie analizy lokalnego rynku dokonano badania transakcji dotyczących niezabudowanych nieruchomości gruntowych 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 oraz możliwości przyszłej zabudowy. W wyniku przeprowadzonej analizy rynku, zgromadzono bazę transakcji najbardziej podobnych do nieruchomości wycenianej pod względem atrybutów cenotwórczych kierując się głównie ich lokalizacją, powierzchnią, uzbrojeniem, dojazdem oraz możliwościami przyszłej zabudowy. Zgodnie z przeprowadzoną analizą ustalono, że największym popytem cieszą się działki kształtem zbliżonym do kwadratu, o większych powierzchniach, uzbrojone, położone w dobrej lokalizacji, z drogą dojazdową, z wydanymi warunkami zabudowy. Ceny podobnych działek wahały się na analizowanym rynku lokalnym w granicach od około 160,00 zł za 1 m² powierzchni (nieruchomości o słabych atrybutach cenotwórczych) do około 260,00 zł za 1 m² powierzchni (nieruchomości o bardzo dobrych atrybutach cenotwórczych). Średnia cena transakcyjna prawa własności do niezabudowanej nieruchomości gruntowej wyniosła na analizowanym terenie 198,50 zł za 1 m². W celu dokonania analizy lokalnego rynku badano akty notarialne, a także obserwowano ruch na rynku lokalnym pod względem popytu i podaży. W biurach nieruchomości złożonych jest wiele ofert sprzedaży z każdego zakresu cenowego, programu użytkowego i powierzchni. Na określonym rynku lokalnym, w czasie jego monitorowania wyselekcjonowano 18 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 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	Lokalizacja - obręb	Powierzchnia m2	Cena trans.	Cena 1 mkw pow.
1	25.04.2024	Wośniki	750	138 000,00 zł	184,00 zł
2	10.04.2024	Godów	515	90 900,00 zł	176,50 zł
3	03.04.2024	Gołębiów	514	102 800,00 zł	200,00 zł
4	03.04.2024	Idalin	830	162 000,00 zł	195,18 zł
5	29.03.2024	Godów	608	155 000,00 zł	254,93 zł
6	11.03.2024	Idalin	557	100 000,00 zł	179,53 zł
7	06.03.2024	Wośniki	525	85 000,00 zł	161,90 zł
8	20.02.2024	Janiszpol	600	110 000,00 zł	183,33 zł
9	29.12.2023	Janiszpol	840	190 000,00 zł	226,19 zł
10	27.12.2023	Huta Józefowska	854	195 000,00 zł	228,34 zł
11	14.12.2023	Idalin	900	218 000,00 zł	242,22 zł

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

$$C_{\text{SR}} = 202,92 \text{ zł/m}^2$$

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 niezabudowane nieruchomości gruntowe o zbliżonych parametrach na rynku lokalnym,
- lokalizację i rodzaj nieruchomości.

Wspomnianą *wartość rynkową*, zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami art. 151 ust. 1, stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym, a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej. Ze względu na rodzaj przedmiotu wyceny, cel i wyniki analizy rynku lokalnego nieruchomości podobnych, do określenia wartości rynkowej nieruchomości, zastosowano **podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej**, która polega na określaniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu nieruchomości podobnych przyjętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży. Jako nieruchomości podobne rozumie się nieruchomości, które są porównywalne z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Do określenia wartości rynkowej nieruchomości należy dochodzić w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości. Decydując się na przyjęcie wyżej opisanej metody wyceny, wzięto pod uwagę charakter nieruchomości oraz jej indywidualne możliwości funkcjonalne na istniejącym rynku lokalnym.

Zastosowano następującą procedurę przy wykorzystaniu ww. metody szacowania:

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

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

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

gdzie:

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

n – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości

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

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ GRUNTU

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 niezabudowanych nieruchomości gruntowych. Stwierdzono, że w ostatnim czasie obserwuje się niewielki wzrost cen, a niewielkie zmiany mieszczą się w granicach dokładności oszacowania. Obserwacje takie potwierdza także analiza prasy „Nieruchomości” CH. Beck, „Forum Rynku Nieruchomości” wydawnictwo WSPON. Biorąc powyższe pod uwagę, a także fakt, iż nieruchomości przyjęte do porównań są z nieodległych dat, 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 niezabudowanych nieruchomości gruntowych, w analizowanym obszarze został podzielony w zależności od:

- lokalizacji
- uzbrojenia
- powierzchni

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

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

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

Cechy rynkowe wpływające na wartość nieruchomości

Lp.	Cechy rynkowe	Ocena	Opis oceny
1	Lokalizacja	Bardzo dobra	Nieruchomość położona przy urzędach, punktach usługowych i punktów użyteczności publicznej. Nieruchomość zlokalizowana jest przy drodze publicznej.
		Dobra	Nieruchomość położona w pobliżu urzędów, punktów usługowych i punktów użyteczności publicznej. Nieruchomość zlokalizowana jest w pobliżu drogi publicznej.
		Przeciętna	Nieruchomość położona daleko od urzędów, punktów usługowych i punktów użyteczności publicznej. Nieruchomość zlokalizowana jest w pobliżu publicznej.
2	Uzbrojenie	Korzystna	Nieruchomość ma uzbrojenie w media typu prąd, woda, kanalizacja.
		Średnio korzystna	Nieruchomość ma częściowe uzbrojenie w media typu prąd, woda, kanalizacja.
		Niekorzystna	Nieruchomość ma dostęp do uzbrojenia w media typu prąd, woda, kanalizacja.
3	Wielkość powierzchni gruntu	Bardzo dobra	Działka powierzchni powyżej 800 m ²
		Dobra	Działka o powierzchni od 500 do 800 m ²
		Przeciętna	Działka o powierzchni poniżej 500 m ²

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

Określenie średnich wag cech rynkowych metodą badań preferencji					
Lp	Rodzaj cechy	Częstotliwość występowanie cechy w badaniu (%)			Średnia waga cechy (%) $\frac{n1+n2+n3}{3}$
		n1	n2	n3	
1	Lokalizacja	35	39	40	38,00
2	Uzbrojenie	27	25	30	27,33
3	Wielkość powierzchni gruntu	38	36	30	34,66

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

Lp.	Rodzaj cechy	Przyjęta waga cechy
1	Lokalizacja	38%
2	Uzbrojenie	27%
3	Wielkość powierzchni gruntu	35%
	Razem	100%

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

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

Nieruchomość o cenie minimalnej

Niezabudowana nieruchomość gruntowa zlokalizowana w obrębie ewidencyjnym Wośniki, położona w pobliżu urzędów, punktów usługowych i punktów użyteczności publicznej. Nieruchomość zlokalizowana jest przy drodze publicznej, dojazd przez drogę wewnętrzną. Kształtem zbliżona do prostokąta. Jest to działka o powierzchni 608m², posiadająca częściowo media.

Nieruchomość o cenie maksymalnej

Niezabudowana nieruchomość gruntowa zlokalizowana w obrębie ewidencyjnym Godów, w pobliżu urzędów, punktów usługowych i punktów użyteczności publicznej. Nieruchomość zlokalizowana jest przy drodze publicznej dojazd poprzez drogę wewnętrzną. Kształtem zbliżona do prostokąta. Jest to działka o powierzchni 525 m², posiadająca media.

9.4. Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości, wyeksponowanie jej cech rynkowych oraz cech rynkowych nieruchomości, o cenie min. i max.

Lp.	Cecha rynkowa	Ocena nieruchomości wycenianej	Ocena nieruchomości o C_{\min}	Ocena nieruchomości o C_{\max}
1	Lokalizacja	Bardzo dobra	Dobra	Dobra
2	Uzbrojenie	Średnio korzystna	Średnio korzystna	Korzystna
3	Wielkość powierzchni gruntu	Przeciętna	Dobra	Dobra

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

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

$$C_{\text{SR}} = 202,92 \text{ zł/m}^2$$

9.6. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących

$$C_{\min} / C_{\text{SR}} = 161,90 / 202,92 = 0,7978$$

$$C_{\max} / C_{\text{SR}} = 254,93 / 202,92 = 1,2563$$

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

Lp.	Cechy rynkowe	Wyceniana nieruchomość	Waga cechy	Zakres współczynników korygujących			Wartości współczynników korygujących u_i
1	Lokalizacja	Bardzo dobra	38%	0,3032	0,3800	0,4774	0,4774
2	Uzbrojenie	Średnio korzystna	27%	0,2154	0,2700	0,3392	0,2700
3	Wielkość powierzchni gruntu	Przeciętna	35%	0,2792	0,3500	0,4397	0,2792
SUMA			100%	0,7978	1,0000	1,2563	1,0266

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 własności niezabudowanej nieruchomości gruntowej

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

$$W_{RG} = 202,92 \times 1,0266 \times 1 = 208,32 \text{ zł/m}^2$$

Obliczenie wartości rynkowej prawa własności do niezabudowanej nieruchomości gruntowej o powierzchni 113 m²:

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

W_{RG} – wartość rynkowa gruntu

$$W_{RG} = 208,32 \text{ zł} \times 113 \text{ m}^2 = 23\,540,16 \text{ zł}$$

9.9. Określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości gruntowej

Zgodnie z § 30 ust. 6 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości „Jeżeli przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego nie ma możliwości zastosowania sposobów wyceny, o których mowa w ust. 1, 3 i 4, wartość tę określa się jako iloczyn wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej jako przedmiotu prawa własności i współczynnika korygującego obliczonego według wzoru:

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

gdzie:

W_K - współczynnik korygujący;

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

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

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

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

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

$$W_{GRUW} = 23\,540,16 \text{ zł} \times 0,5454 = 12\,838,80 \text{ zł}$$

W_{GRUW} – wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu

**Przyjęta wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu wynosi:
12 800,00 zł**

Słownie: dwanaście tysięcy osiemset złotych

9.10. Obliczenie wartości likwidacyjnej

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

Wartość likwidacyjna:

$$12\,800,00 \text{ zł} \times 25\% = 3\,200,00 \text{ zł}$$

$$12\,800,00 \text{ zł} - 3\,200,00 \text{ zł} = 9\,600,00 \text{ zł}$$

**Przyjęta wartość likwidacyjna prawa użytkowania wieczystego gruntu
wynosi: 9 600,00 zł**

Słownie: dziewięć tysięcy sześćset złotych

10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI

Oszacowana w podejściu porównawczym wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu wynosi (12 800,00zł - słownie: *dwanaście tysięcy osiemset złotych*). W trakcie przeprowadzonej analizy zbadano transakcje z miasta Radomia. Okres analizy cen transakcyjnych przyjęto od początku 2023r. do dnia wyceny.

11. KLAUZULE I OGRANICZENIA

- 11.1. Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i Standardami Zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców 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 37 ponumerowanych stron.

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 17.09.2024r.
- 13.2. Protokół z oględzin nieruchomości 17.09.2024r.
- 13.3. Ubezpieczenie OC przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego.

Załącznik 13.1.
Dokumentacja fotograficzna

Droga dojazdowa



Budynek stacji Trafo



Załącznik 13.2.
Protokół z oględzin

**Protokół
z oględzin nieruchomości**

Adres nieruchomości... *ul. PCK dz. nr. 297/3, 26-600 Radom*

Imię i nazwisko właściciela.....

Rodzaj własności... *Wzajemne wynajem gruntu
(bez budynku)*

Otoczenie nieruchomości

*wyposażenie wpięć pięć kondygnacji, instalacje
prądowe, centralne ogrzewanie, instalacje
gazowe, opałowy*

Opis budynku

Rodzaj budynku... *stacja transformacji (Traflo)*

Liczba kondygnacji... *1*

Winda... *-*

Rok budowy... *ok. 1960*

Opis wykonanych robót, zakres prac.....

Wykończenie powierzchni wspólnych.....

Urządzenia techniczne/installacje

- 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 opalony drewnem, kuchenka spalony piekarnik, stary kocioł, stare rurki, stare instalacje elektryczne, brak instalacji gazowej, brak instalacji wodno-kanalizacyjnej.

Czy nieruchomość jest ubezpieczona?

Tak / Nie (jeśli tak to jaki zakres)

brak ubezpieczenia

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

Tak / Nie (jeśli tak to jakie)

brak info.

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

—

(data i podpis osoby udostępniającej)

(data i podpis osoby sporządzającej protokół)

Rzecznictwo
Sędziy 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



Załącznik 13.3.
Ubezpieczenie OC



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

Centrum Wyceny Piotr Stawiński

26-610 Radom, Koszarowa 1 / 4

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0016544

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

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

na sumę gwarancyjną: 1 000 000 EUR

słownie: jeden milion euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 4 116.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

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

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

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



Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego

POLISA NR: **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 000009831, 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