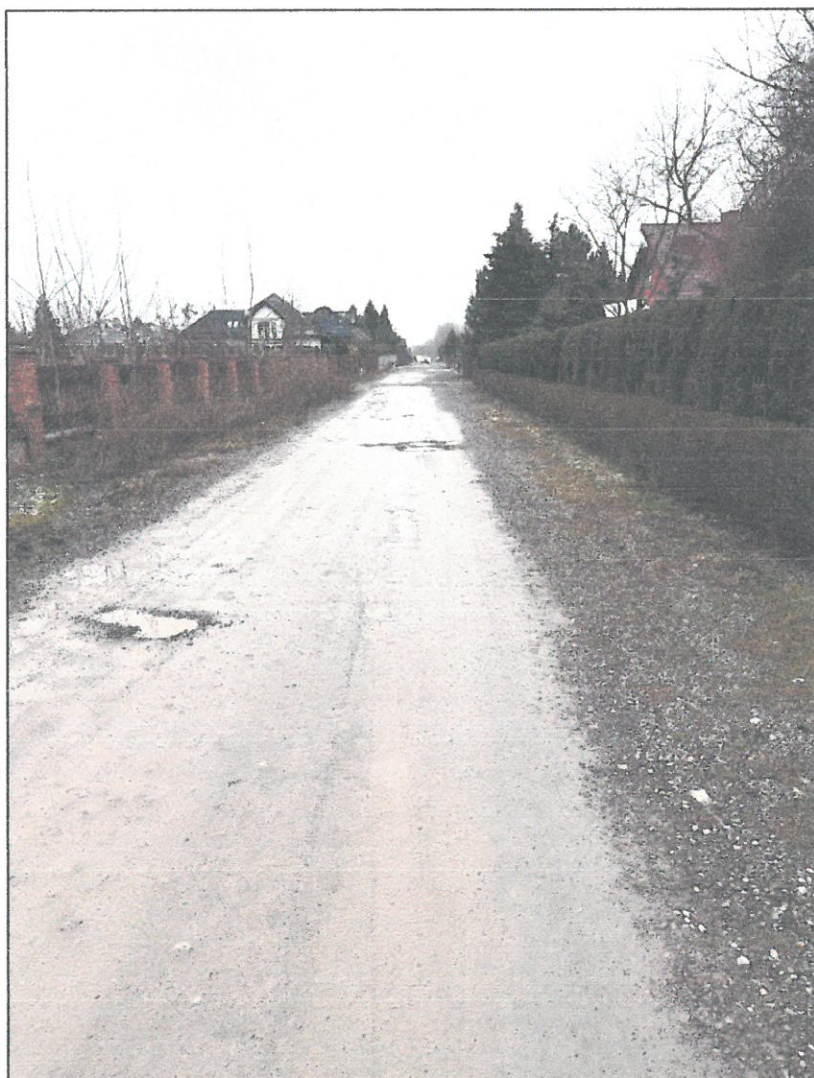


OPERAT SZACUNKOWY

niezabudowana nieruchomość gruntowa
stanowiąca działkę nr 28/22
położona w Radomiu, przy ulicy Odrodzenia
województwo mazowieckie

podejście porównawcze, metoda porównywania parami



Sygnatura sprawy: **RA1R/GU/316/2024, RA1R/GU/317/2024**

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 i wale związanych z nieruchomością
mgr Piotr Stawiński
ul. Koszarowa 1 lok. 4 26-610 Radom
tel. 787 444 787



Krótki opis nieruchomości	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana – droga dojazdowa, oznaczona jako działka numer 28/22 o powierzchni 0,0297 ha, położona w Radomiu, przy ulicy Odrodzenia. Dla przedmiotowej nieruchomości gruntowej Sąd Rejonowy w Radomiu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW RA1R/00054647/4. <u>Brak informacji dotyczących ubezpieczenia nieruchomości.</u> <u>Nieruchomość stanowi drogę dojazdową i jest współwłasnością według udziałów zapisanych w księdze wieczystej.</u>
Cel wyceny	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej dla potrzeb postępowania upadłościowego Pani Luizy Wall i Krzysztofa Wall, zgodnie ze zleceniem z dnia 08.01.2025r. wystawionym przez Syndyka Tomasza Szadkowskiego.
Oszacowana wartość rynkowa	<u>Wartość rynkowa udziału 1/2 w nieruchomości gruntowej niezabudowanej wynosi:</u> 10 825,00 zł <u>Słownie: dziesięć tysięcy osiemset dwadzieścia pięć złotych</u> Wartość likwidacyjna udziału 1/2 w nieruchomości gruntowej niezabudowanej wynosi: 8 118,75 zł <u>Słownie: osiem tysięcy sto osiemnaście złotych i siedemdziesiąt pięć groszy</u> Wartość rynkowa udziału 1/4 w nieruchomości gruntowej niezabudowanej wynosi: 5 412,50 zł <u>Słownie: pięć tysięcy czterysta dwanaście złotych i pięćdziesiąt gorszy</u> Wartość likwidacyjna udziału 1/4 w nieruchomości gruntowej niezabudowanej wynosi: 4 059,38 zł <u>Słownie: cztery tysiące pięćdziesiąt dziewięć złotych i trzydzieści osiem groszy</u>
Data sporządzenia operatu	23 stycznia 2025 roku
Autor opracowania	Piotr Stawiński Rzecznik Majątkowy nr uprawnień: 7492 Biegły Sądowy przy Sądzie Okręgowym w Radomiu

Spis treści

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
1.1. Przedmiot wyceny	4
1.2. Zakres i uwarunkowania wyceny	4
2. CEL WYCENY	4
3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
3.1. Podstawy formalne.....	4
3.2. Podstawy prawne.....	5
3.3. Podstawy merytoryczne.....	5
3.4. Źródła danych o nieruchomości	6
4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	6
5. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY	7
5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości	7
5.2. Informacje na temat nieruchomości ujawnione w Ewidencji Gruntów i Budynków – Katastrze Nieruchomości	9
5.3. Lokalizacja, opis stanu otoczenia nieruchomości, wielkość, charakter, i stopień zurbanizowania	11
5.4. Opis stanu techniczno - użytkowego i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej	14
5.5. Opis stanu zagospodarowania.....	15
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM i INNYCH PLANACH	15
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU	16
7.1. Rodzaj i obszar rynku, okres badania cen.	16
7.2. Stan i stopień rozwoju rynku w odniesieniu do rodzaju nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny.	16
7.3. Określenie poprawki ze względu na trend czasowy	17
7.4. Określenie wag cech rynkowych i ich ocena	17
8. PRZEDSTAWIENIE I UZASADNIENIE WYBORU PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY	18
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ	20
9.1. Zestawienie nieruchomości porównawczych.	20
9.2. Określenie wpływu cechy rynkowej na wartość wycenianej nieruchomości. .	21
9.3. Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych oraz obliczenie średniej ceny rynkowej 1 m ² wycenianej nieruchomości	22
9.4. Określenie wartości udziału w wysokości 1/2 w działce nr 28/22 przysługującego wspólnie Pani Luizie Wall i Panu Krzysztofowi Wall	23
9.5. Określenie wartości udziału w wysokości 1/4 w działce nr 28/22 przysługującego Pani Luizie Wall i w wysokości 1/4 Panu Krzysztofowi Wall	23
9.6. Określenie wartości likwidacyjnej działki nr 28/22	24
10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM	25
11. KLAUZULE I OGRANICZENIA.....	25
12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA.....	25
13. ZAŁĄCZNIKI	25

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

1.1.1. Rodzaj wycenianej nieruchomości

Przedmiot wyceny stanowi nieruchomość gruntowa niezabudowana – droga dojazdowa.

1.1.2. Położenie – adres nieruchomości

Niezabudowana nieruchomość gruntowa, składająca się z jednej działki ewidencyjnej nr 28/22, położona w Radomiu, przy ulicy Odrodzenia.

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 0032 Dzierzków 2, jednostka ewidencyjna 146301_1 Radom, powiat Miasto Radom, województwo mazowieckie.

1.1.4. Oznaczenie nieruchomości wg stanu prawnego (ksiąg wieczystych)

Dla niezabudowanej nieruchomości gruntowej prowadzona jest księga wieczysta nr RA1R/00054647/4 przez Sąd Rejonowy w Radomiu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

1.2. Zakres i uwarunkowania wyceny

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

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej dla potrzeb postępowania upadłościowego Pani Luizy Wall i Krzysztofa Wall, zgodnie ze zleceniem z dnia 08.01.2025r. wystawionym przez Syndyka Tomasza Szadkowskiego.

3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawy formalne

Podstawą opracowania operatu szacunkowego jest zlecenie z dnia 08.01.2025r. wystawione przez Syndyka Tomasza Szadkowskiego.

3.2. Podstawy prawne

- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 5 września 2023r. w sprawie wyceny nieruchomości (t.j. Dz.U. 2023 poz. 1832);
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. 2023 poz. 344);
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2022 poz. 503 ze zm.);
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo Budowlane (t.j. Dz.U. 2021 poz. 2351 ze zm.);
- Obwieszczenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 10 czerwca 2016 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. 2016 poz. 1034 ze zm.);
- Ustawa z 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz.U. 2021 poz. 1805 ze zm.);
- Ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. 2022 poz. 2569);
- Ustawa z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (t.j. Dz.U. 2022 poz. 507));
- Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t.j. Dz.U. 2022 poz. 672ze zm.);
- Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 10 grudnia 2001 r. w sprawie zaliczenia gmin oraz miast do jednego z czterech okręgów podatkowych (Dz. U. 2001 Nr 143 poz. 1614).

3.3. Podstawy merytoryczne

- Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych:

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

- Literatura:

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

3.4. Źródła danych o nieruchomości

- Badanie księgi wieczystej nr RA1R/00054647/4 w dniu 22.01.2025r. w Sądzie Rejonowym w Radomiu, oraz na podstawie Elektronicznych Ksiąg Wieczystych <https://ekw.ms.gov.pl/>,
- Informacje o lokalnym rynku nieruchomości pozyskane w biurach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz od rzeczoznawców majątkowych działających na terenie miasta Radom oraz powiatu radomskiego,
- Fragment mapy ewidencyjnej oraz dane z Ewidencji Gruntów i Budynków,
- Ogłędziny przedmiotowej nieruchomości w dniu 11.01.2025r. *(protokół z oględzin nieruchomości stanowi załącznik)*,
- Wizja lokalna nieruchomości szacowanej oraz nieruchomości przyjętych do porównań w procesie wyceny,
- Uchwała nr 755/2002 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 10.06.2002 r. w sprawie zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Radomia na obszarze osiedla „Dzierzków” w Radomiu,
- 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
 - 23.01.2025 r.
2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny
 - 11.01.2025 r.
3. Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny
 - 11.01.2025 r.
4. Data oględzin wycenianej nieruchomości
 - 11.01.2025 r.

5. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości

Stan prawny niezabudowanej nieruchomości gruntowej określono na podstawie badania księgi wieczystej nr RA1R/00054647/4 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Radomiu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych. W dniu badania KW ujawniono następujące wpisy i wzmianki:

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI				
Numer bieżący nieruchomości				Nr podstawy wpisu
2				1, 2
Działki ewidencyjne				
Lp. 1.	—			Nr podstawy wpisu
Numer działki	28/22			1, 2
Położenie (numer porządkowy / miejscowość)	Lp. 1.	1	RADOM	
Ulica	LUBELSKA			
Sposób korzystania	DZIAŁKA			
Obszar całej nieruchomości				Nr podstawy wpisu
0.0297 HA				1, 2

Uwaga!!! Niezgodność nazwy ulicy w księdze wieczystej, obecnie nazwa ulicy to Odrodzenia.

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

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

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ				
Właściciele				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2	1 / 2	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)	LUIZA MARIA WALL, TADEUSZ, BARBARA			3
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2	1 / 2	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)	KRZYSZTOF JANUSZ WALL, MARIAN, KRYSZYNA			3
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	8	4 / 16	---
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	MALGORZATA MACHNIO, STANISŁAW, MARIA, 80062807047			7
Lp. 4.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	9	1 / 8	---
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	EDYTA MALGORZATA LIS, KRZYSZTOF, RENATA, 80101901862			8
Lp. 5.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	10	1 / 8	---
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	MAREK GRZEGORZ LIS, TOMASZ, MARIA, 77021300196			8

Podstawa nabycia:

- DZIAŁ II KW 51085 POD NR 2,
- UMOWA SPRZEDAŻY, 2173/14, 2014-04-03,
- UMOWA SPRZEDAŻY, 39/2020, 2020-01-07.

Własność wycenianej nieruchomości przysługuje w udziale:

-1/2 WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA:

- LUIZA MARIA WALL,

- KRZYSZTOF JANUSZ WALL,

- 4/16 MAŁGORZATA MACHNIO,
- 1/8 EDYTA MAŁGORZATA LIS,
- 1/8 MAREK GRZEGORZ LIS.

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA
BRAK WPISÓW

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA
BRAK WPISÓW

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.

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

Działka 28/22



Źródło: mapy.geoportal.gov.pl

Grunt (działka 28/22)

Identyfikator działki: 146301_1.0032.AR_141.28/22,
Działka gruntu nr ew. 28/22,
Województwo: MAZOWIECKIE,
Powiat: M.RADOM,
Jednostka ewidencyjna: 146301_1 M. RADOM ,
Obręb: 0032 Dzierzków 2,
JRG: G.936,
Powierzchnia ewidencyjna: 0,0297 [ha],
Klasoużytek dr: pow. 0,0297 [ha] (dr – drogi),

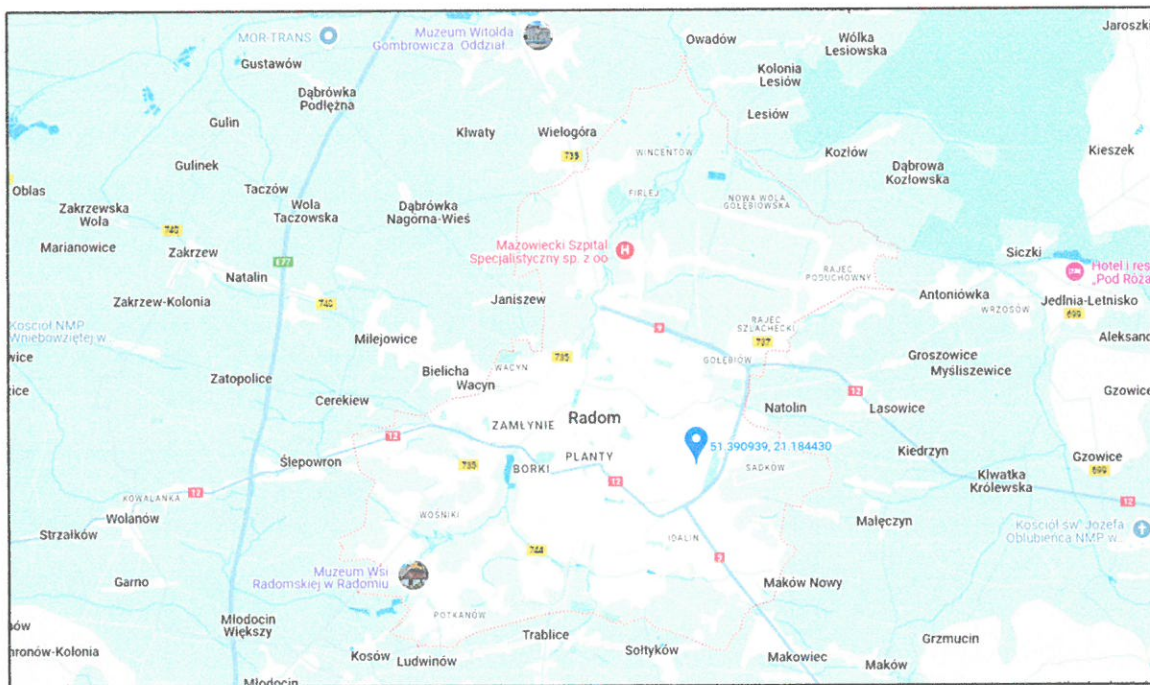
Brak informacji dotyczących ubezpieczenia nieruchomości.
Nieruchomość stanowi drogę dojazdową i jest współwłasnością według udziałów zapisanych w księdze wieczystej.

Wypis z rejestru gruntów

Prezydent Miasta Radomia		Województwo: MAZOWIECKIE Powiat: MIASTO RADOM Jednostka ewidencyjna: M. RADOM Część ewidencyjna: 146301_1.0032, DZIERŻKÓW 2 Miejscowość: Radom (IDERYT: 0972750)					
Gd. II: 6621.2.54.2025							
Uproszczony wypis z rejestru gruntów według stanu na dzień: 2025-01-16 13:42:48							
Jednostka rejestrowa gruntów: 146301_1.0032.G936 grupa rejestrowa: 7							
WŁAŚCICIELE/WŁADAJĄCY:							
UDZIAŁ WSPÓLNY: 1/2 charakter stanu władania: własność MAŁŻENSTWO WALL KRZYSZTOF JANUSZ rodzice: MARIAN, KRYSZYNA PESEL: 57071104711 Adres zam. na pobyt stały: 26-600 Radom ul. Odrodzenia 93A nr lok. 1 WALL LUIZA MARIA rodzice: TADEUSZ, BARBARA PESEL: 58020208425 Adres zam. na pobyt stały: 26-600 Radom ul. Odrodzenia 93A nr lok. 1 oraz inni							
DZIAŁKI EWIDENCYJNE:							
Ark. mapy	Numer działki ewidenc.-dynej	Pokozenie gruntów	Opis użytku	Oznaczenie klasoużytku	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej
					klaso- użytku [ha]	działki [ha]	
141	28/22		Drogi	dr	0.0297	0.0297	RA1R/00054647/4
Identyfikator działki: 146301_1.0032.AR_141.28/22							
Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 0.0297							
UWAGI: Sporządzono na wniosek Pana Piotra Stawińskiego- Centrum Wyceny w związku ze zleceniem wykonania operatu szacunkowego dla Syndyka masy upadłości Pana Tomasza Szadkowskiego							
W dniu: 16.01.2025							
dokument sporządzony przez: Katarzyna Adach							
Z up. PRACOWNIKAMIA mgr. PAWEŁ JAROSZEK 16.01.2025 (data, imię i nazwisko osoby upoważnionej)					Dokument podpisany przez Marzena Jaroszek Data: 2025.01.16 13:48:59 CET		
Strona 1 z 1							

Źródło: UM w Radomiu

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



Źródło: mapy Google

RADOM - miasto na prawach powiatu (powiat grodzki)

Podstawowy kod pocztowy: 26-600

Powierzchnia ogółem: 11 180 ha

Ludność ogółem około 197 tys

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

Połączenia drogowe:

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

droga nr E77, 7 (Gdańsk - Kraków),

droga nr E371, 9 (Radom - Rzeszów),

droga nr 12 (Łódź - Lublin).

Tranzytowe przejazdy ułatwiają obwodnice, omijające centrum miasta.

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

Odległości do wybranych miast polskich:

Warszawa - 100 km

Łódź - 135 km

Kraków - 192 km

Wrocław - 321 km

Poznań - 358 km

Gdańsk - 442 km

Najbliższy międzynarodowy port lotniczy:

Warszawa-Okęcie (około 100 km)

Lotniska lokalne:

Warszawa – Radom,

Radom-Piastów.



Dzierzków – dzielnica Radomia we wschodniej części miasta, dawniej wieś. Wieś, której tereny zostały włączone w granice miasta, jako dzielnica rozciągała się pierwotnie wzdłuż obecnej ulicy Żeromskiego, a na wschód od ulic Focha, Piłsudskiego i Chrobrego. Od północy ograniczał ją Potok Północny. W związku z intensywną rozbudową miasta w XIX wieku wieś Dzierzków przeniesiono na wschód w kierunku Sadkowa. Część gruntów wsi o powierzchni około 8 ha włączono do miasta w 1823, aby utworzyć na nich Nowy Ogród. W późniejszych latach etapami włączano wieś w granice miasta, tworząc dzielnicę Dzierzków.

Obecnie dzielnica jest ograniczona od północy linią kolejową Radom – Dęblin, po drugiej stronie której znajduje się Gołębiów (Osiedle Nad Potokiem). Od zachodu graniczy ze Śródmieściem, od południa wzdłuż ul. Odrodzenia z Glinicami, a z Sadkowem od wschodu wzdłuż alei Wojska Polskiego. Przez północny skraj

dzielnicy przepływa rzeka Sadkówka (Potok Północny) – prawy dopływ rzeki Mlecznej. W zabudowie dominują jednorodzinne domy mieszkalne, dużą część dzielnicy zajmują działki ogrodnicze.

Na terenie dzielnicy znajduje się Giełda Rolna, Urząd Celny oraz Regionalne Centrum Doradztwa Rozwoju Rolnictwa i Obszarów Wiejskich. Przy ul. Szczecińskiej znajduje się parafia pw. św. Urszuli Ledóchowskiej, a przy ul. Odrodzenia Publiczna Szkoła Podstawowa Nr 1 im. I. Daszyńskiego.

Można tu dojechać autobusami linii: 5, 14, 21, 24. Wzdłuż al. WP (wschodnia obwodnica Radomia) przebiegają trasy dwóch dróg krajowych: nr 9: (trasa międzynarodowa E371) Radom – Barwinek (Słowacja) oraz nr 12: Łęknica (Niemcy) – Dorohusk-Berdyszcze (Ukraina).

Przez Dzierzków przebiega bocznica kolejowa do lotniska na Sadkowie.

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny zlokalizowana jest przy ul. Lubelskiej – dojazd poprzez ulicę Komunalną. Ulica ta jest drogą o nawierzchni asfaltowej, o średnim natężeniu ruchu, z urządzonymi ciągami dla pieszych, oświetlona. Odległość od ścisłego centrum Radomia wynosi ok. 3,1 km.

Sąsiedztwo bezpośrednie

Od strony północnej i południowej działka sąsiaduje z drogą gruntową. Od wschodniej i zachodniej znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

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

W dniu oględzin tj. 11.01.2024r. na nieruchomości obecny biegły sądowy Piotr Stawiński.

Działka nr 28/22



Powierzchnia niezabudowanej działki to 297 m². Działka o nawierzchni utwardzonej, szutrowej stanowi wewnętrzną drogę dojazdową do osiedla domków jednorodzinnych. Działka w kształcie zbliżonym do prostokąta o wymiarach ok. 4,5m na ok 70m.



Źródło: mapy.geoportal.gov.pl

Według dokumentacji przez przedmiotową nieruchomość przebiegają instalacje:

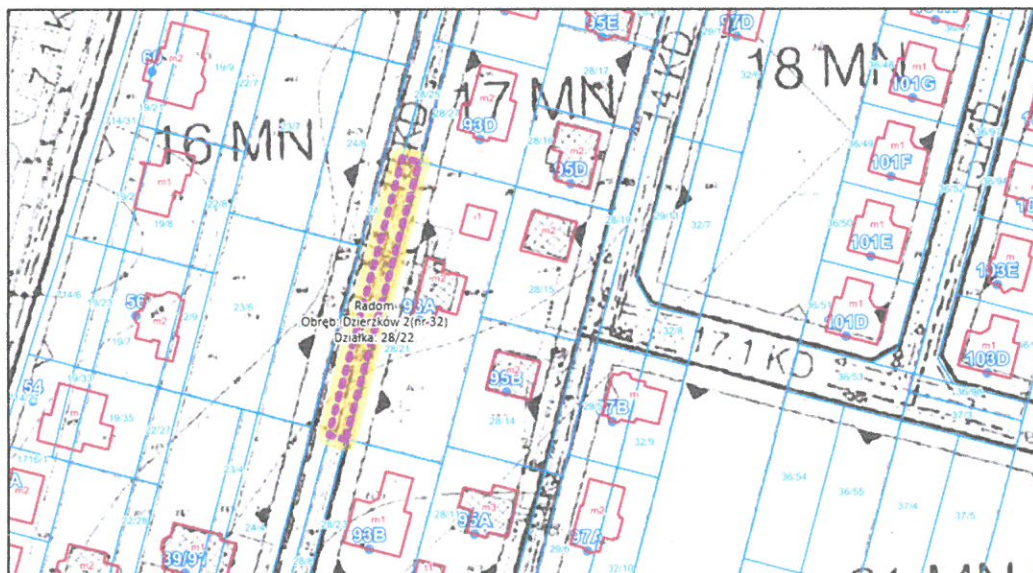
- elektroenergetyczna,
- wodociągowa,
- gazowa,
- telekomunikacyjna.

5.5. Opis stanu zagospodarowania.

Wyceniana działka o powierzchni 297 m².

Teren w otoczeniu jest zagospodarowany – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Działka nie jest ogrodzona. Teren pełni funkcję wewnętrznej drogi dojazdowej.

6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM I INNYCH PLANACH



Źródło: voxly.pl

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku planu miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy. Dla terenu, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość, uchwalono plan zagospodarowania przestrzennego. Według Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Radomia na obszarze osiedla „Dzierzków” w Radomiu przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenach oznaczonych symbolem KD – ulica dojazdowa.

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

7.1. Rodzaj i obszar rynku, okres badania cen.

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

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

W procesie analizy lokalnego rynku dokonano badania transakcji dotyczących niezabudowanych nieruchomości gruntowych o zbliżonym charakterze do przedmiotu wyceny. Wyboru nieruchomości przyjętych bezpośrednio do wyceny, dokonano kierując szczególną uwagę na podobieństwo nieruchomości pod względem wykorzystania jako drogi dojazdowe. W wyniku przeprowadzonej analizy rynku, zgromadzono bazę transakcji najbardziej podobnych do nieruchomości wycenianej pod względem atrybutów cenotwórczych kierując się głównie ich szerokością, utwardzeniem i typem nawierzchni, możliwością dojazdu. Zgodnie z przeprowadzoną analizą ustalono, że ceny podobnych działek wahały się na analizowanym rynku lokalnym w granicach od około 60,00 zł za 1 m² powierzchni (nieruchomości o słabych atrybutach cenotwórczych) do około 120,00 zł za 1 m² powierzchni (nieruchomości o bardzo dobrych atrybutach cenotwórczych). Średnia cena transakcyjna prawa własności do tego typu nieruchomości gruntowej wyniosła na analizowanym terenie 78,95 zł za 1 m². W celu dokonania analizy lokalnego rynku badano akty notarialne, a także obserwowano ruch na rynku lokalnym pod względem popytu i podaży. W biurach nieruchomości praktycznie nie występują oferty sprzedaży samymi drogami dojazdowymi. Na określonym rynku lokalnym, w czasie jego monitorowania wyselekcjonowano 7 transakcji dotyczących prawa odrębnej własności do niezabudowanych nieruchomości gruntowych. Źródłem danych były akty notarialne – umowy sprzedaży gromadzone w Urzędzie Miejskim w Radomiu. Ze zbioru odnotowanych transakcji odrzucono te, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie zapłaty w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku nieruchomości (sprzedaż dokonana w postępowaniu egzekucyjnym, sprzedaż pomiędzy spokrewnionymi stronami oraz sprzedaż z odroczonym terminem zapłaty lub z odroczonym terminem wydania lokalu nabywcy). Utworzono zbiór transakcji mając na uwadze ich przydatność dla potrzeb wykorzystania w podejściu porównawczym. Wśród transakcji noszących znamiona rynkowych wybrano

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

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

7.3. Określenie poprawki ze względu na trend czasowy

Na podstawie analizy lokalnego rynku oraz po rozmowie z pośrednikami w obrocie nieruchomościami określono trend występujący w segmencie tego typu nieruchomości. Stwierdzono, że ceny za metr nieznacznie wzrosły. Zmiany te mieszczą się w granicach dokładności oszacowania. Obserwacje takie potwierdza także analiza aktualnych numerów prasy fachowej. Biorąc powyższe pod uwagę, do dalszego procesu wyceny przyjęto, iż ceny uzyskane przy sprzedaży są aktualne na datę wyceny.

7.4. Określenie wag cech rynkowych i ich ocena

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

Cechy rynkowe wpływające na wartość nieruchomości

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

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

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

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

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

Wartość rynkowa, zgodnie z art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. *o gospodarce nieruchomościami*, stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej. Ze względu na rodzaj przedmiotu wyceny, cel i wynik analizy rynku lokalnego nieruchomości podobnych, do określenia wartości rynkowej, zastosowano **podejście porównawcze, metodę porównywania parami**, która polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej (czyli porównywalnych ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość).

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

Zrealizowano następującą procedurę przy wykorzystaniu wyżej wymienionej metody szacowania:

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

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ

9.1. Zestawienie nieruchomości porównawczych.

W toku analizy ustalono następujące kryteria wyboru:

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

W tabeli poniżej zestawiono transakcje przyjęte do porównań.

Zestawienie nieruchomości porównawczych

Nr	Data	Lokalizacja	Powierzchnia działki (m ²)	Cena transakcyjna	Cena 1m ² powierzchni
1	07.12.2023	Zamłynie	208	23 600,00 zł	113,46 zł
2	23.08.2023	Zamłynie	178	12 339,00 zł	69,32 zł
3	03.02.2023	Dzierzków 2	73	6 000,00 zł	82,19 zł

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

Opis nieruchomości podobnych**Nieruchomość Nr 1**

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

Nieruchomość Nr 2

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

Nieruchomość Nr 3

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

9.2. Określenie wpływu cechy rynkowej na wartość wycenianej nieruchomości.

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

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

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

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		1	2	3
Adres	działka nr 28/22 Odrodzenia	Zamłynie	Zamłynie	Dzierzków 2
Data transakcji	-----	07.12.2023	23.08.2023	03.02.2023
Powierzchnia	297,00m ²	208m ²	178m ²	73m ²
Cena 1 m ² pow. [zł]	-----	113,46zł	69,32zł	82,19zł
Szerokość	niekorzystna	korzystna	niekorzystna	korzystna
		-26,49zł	0,00zł	-26,49zł
Utworzenie i nawierzchnia	średnio korzystna	niekorzystna	korzystna	niekorzystna
		6,62zł	-6,62zł	6,62zł
Możliwość przejazdu	korzystna	korzystna	korzystna	korzystna
		0,00zł	0,00zł	0,00zł
SUMA POPRAWEK		-19,87zł	-6,62zł	-19,87zł
SKORYGOWANA CENA 1 m ²		93,59zł	62,70zł	62,32zł
CENA ŚREDNIA 1 m ² nieruchomości		72,87zł		

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

$$W_{1m^2} = 72,87 \text{ zł} / m^2$$

Wartość rynkową nieruchomości gruntowej niezabudowanej obliczono na podstawie wzoru:

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

gdzie:

W_R – wartość rynkowa nieruchomości

W_{1m^2} – wartość 1 m² nieruchomości

P – powierzchnia wycenianej nieruchomości w m²

Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej działki nr 28/22 o powierzchni 297 m²:

$$W_R = 72,87 \text{ zł} \times 297 \text{ m}^2 = 21\,642,39 \text{ zł}$$

Przyjęta wartość rynkowa działki nr 28/22 wynosi: 21 650,00 zł

Słownie: dwadzieścia jeden tysięcy sześćset pięćdziesiąt złotych

9.4. Określenie wartości udziału w wysokości 1/2 w działce nr 28/22 przysługującego wspólnie Pani Luizie Wall i Panu Krzysztofowi Wall

Wartość udziału w wysokości 1/2:

$$21\ 650,00\ \text{zł} / 2 = 10\ 825,00\ \text{zł}$$

$$W_{Ru1/2} = 10\ 825,00\ \text{zł}$$

$W_{Ru1/2}$ – wartość rynkowa udziału w wysokości 1/2

**Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/2 w działce nr 28/22 wynosi:
10 825,00 zł**

Słownie: dziesięć tysięcy osiemset dwadzieścia pięć złotych

9.5. Określenie wartości udziału w wysokości 1/4 w działce nr 28/22 przysługującego Pani Luizie Wall i w wysokości 1/4 Panu Krzysztofowi Wall

Wartość udziału w wysokości 1/4:

$$21\ 650,00\ \text{zł} / 4 = 5\ 412,50\ \text{zł}$$

$$W_{Ru1/4} = 5\ 412,50\ \text{zł}$$

$W_{Ru1/4}$ – wartość rynkowa udziału w wysokości 1/4

**Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/4 w działce nr 28/22 wynosi:
5 412,50 zł**

Słownie: pięć tysięcy czterysta dwanaście złotych i pięćdziesiąt groszy

9.6. Określenie wartości likwidacyjnej działki nr 28/22

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:

$$21\ 650,00\ \text{zł} \times 25\% = 5\ 412,50\ \text{zł}$$

$$21\ 650,00\ \text{zł} - 5\ 412,50\ \text{zł} = 16\ 237,50\ \text{zł}$$

Przyjęta wartość likwidacyjna działki nr 28/22 wynosi: 16 237,50 zł

Słownie: szesnaście tysięcy dwieście trzydzieści siedem złotych i pięćdziesiąt groszy

Wartość likwidacyjna udziału w wysokości 1/2 w działce 28/22:

$$10\ 825,00\ \text{zł} \times 25\% = 2\ 706,25\ \text{zł}$$

$$10\ 825,00\ \text{zł} - 2\ 706,25\ \text{zł} = 8\ 118,75\ \text{zł}$$

Przyjęta wartość likwidacyjna udziału 1/2 w działce nr 28/22 wynosi: 8 118,75 zł

Słownie: osiem tysięcy sto osiemnaście złotych i siedemdziesiąt pięć groszy

Wartość likwidacyjna udziału w wysokości 1/4 w działce 28/22:

$$5\ 412,50\ \text{zł} \times 25\% = 1\ 353,13\ \text{zł}$$

$$5\ 412,50\ \text{zł} - 1\ 353,13\ \text{zł} = 4\ 059,38\ \text{zł}$$

Przyjęta wartość likwidacyjna udziału 1/4 w działce nr 28/22 wynosi: 4 059,38 zł

Słownie: cztery tysiące pięćdziesiąt dziewięć złotych i trzydzieści osiem groszy

10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM

Oszacowana w podejściu porównawczym wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej wynosi **21 650,00 zł** (słownie: *dwadzieścia jeden tysięcy sześćset pięćdziesiąt złotych*) jest wartością rynkową, która uwzględnia atrybuty nieruchomości takie jak: szerokość, utwardzenie i nawierzchnię, możliwości przejazdu. Do określenia wartości niezabudowanej nieruchomości gruntowej przeanalizowano transakcje z terenu miasta Radomia. Okres analizy cen transakcyjnych przyjęto od początku 2023 r. do dnia wyceny.

11. KLAUZULE I OGRANICZENIA

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

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

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

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

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

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

11.7. Zawarte w operacie informacje nie niosą znamion ekspertyzy technicznej.

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

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

11.10. Operat został sporządzony w jednym egzemplarzu, zawiera 30 ponumerowanych stron.

12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA

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 11.01.2025r.

13.2. Protokół z oględzin nieruchomości 11.01.2025r.

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

Załącznik 13.1.
Dokumentacja fotograficzna

Działka nr 28/22



Załącznik 13.2.
Protokół z oględzin

**Protokół
z oględzin nieruchomości**

Adres nieruchomości.....*ul. Odrodzenia, d. nr 28/22, Radom*
Imię i nazwisko właściciela.....*Wojciech 1/2 - Paweł i Katarzyna*
Rodzaj własności.....*spółna własność o/s nieruchomości*

Otoczenie nieruchomości

z ogólnym, w otoczeniu zabudowa mieszkalna
jest dobra -

Opis budynku

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

Opis lokalu

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

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

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

Uwagi

*w domu opłaku obrotu: bieżący sejmowy kich Stawinski.
Nieruchomości. Stanowi obrotu bieżący do posesji.
Niedziela co do obrotu: obrotu.*

Czy nieruchomość jest ubezpieczona?

Tak / Nie (jeśli tak to jaki zakres)

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

Tak / Nie (jeśli tak to jakie)

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

Nie ma obrotu do nieruchomości.

11.01.2025 Piotr Stawinski

(data i podpis osoby udostępniającej)

(data i podpis osoby sporządzającej protokół)

Biuro Sądownictwa przy Sądzie Okręgowym
w Radomiu
z zakresu spraw z nieruchomości oraz maszyn
i urządzeń powiązanych z nieruchomością
mgr Piotr Stawinski
ul. Koszorzowa 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.iekpert.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