

OPERAT SZACUNKOWY

nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym
i trzema pozostałymi budynkami niemieszkalnymi
oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka gruntu numer 22/2, obręb 50. Radomsko
powiat radomszczański, województwo łódzkie

- POTWIERDZENIE AKTUALNOŚCI -

Wykonawca: Rzeczoznawca Majątkowy
mgr Karolina Kwarta
nr uprawnień 6402



K. Kwarta

Gowarzów, 05.06.2023r.

Potwierdzenie aktualności, 10.06.2024r.

Kancelaria Rzeczoznawcy Majątkowego
Karolina Kwarta
Gowarzów 97, 97-540 Gidle
NIP 772 230 13 64 REGON 362189623
tel. 697 541 731 e-mail: kkkwarta@vp.pl

Wyciąg z operatu szacunkowego

1. Opis nieruchomości:

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz trzema budynkami niemieszkalnymi, oznaczona w ewidencji gruntów jako działka numer 22/2, obręb 50. Radomsko, powiat radomszczański, województwo łódzkie.

Działka numer 22/2, obręb 50. Radomsko, oznaczona jest w ewidencji gruntów jako grunty rolne zabudowane Br-RIVb o powierzchni 0,1939 ha, grunty orne RIVb o powierzchni 0,0543 ha i sady RIVb o powierzchni 0,0965 ha, co daje razem powierzchnię działki 0,3447 ha.

Przedmiotowa nieruchomość gruntowa zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, wybudowanym w roku 1962, parterowym z poddaszem, w stanie surowym otwartym, o powierzchni zabudowy, zgodnie z ewidencją gruntów, 102,00 m². Ponadto, nieruchomość zabudowana jest trzema pozostałymi budynkami niemieszkalnymi, jednokondygnacyjnymi, murowanymi, o powierzchniach zabudowy, zgodnie z ewidencją gruntów, kolejno 36,00 m², 105,00 m² i 116,00 m², wybudowanymi w latach 1948 – 1965.

Przedmiotowa nieruchomość gruntowa stanowi własność Jolanty Chmielak, córki Jerzego i Aleksandry, zam. Kolonia Kietlin 61, gm. Radomsko, udział we własności 1/1.

Dla przedmiotowej nieruchomości gruntowej prowadzona jest, przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Radomsku, księga wieczysta numer PT1R/00006753/2.

2. Cel wyceny:

określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej oraz wartości przedmiotowej nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży, dla potrzeb postępowania upadłościowego.

3. Wartość prawa własności przedmiotu wyceny określono w wysokości:

- wartość rynkowa prawa własności przedmiotowej nieruchomości:

263 000,00 zł.

- wartość przedmiotowej nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży:

210 400,00 zł.

4. Wartości prawa własności przedmiotu wyceny określono:

według stanu na dzień 12.05.2023r. oraz według poziomu cen na dzień 05.06.2023r.

5. Data sporządzenia operatu:

05.06.2023r.

Operat sporządziła:

Karolina Kwarta
Rzecznawca Majątkowy
numer uprawnień 6402



K. Kwiecień

Spis treści

Wyciąg z operatu szacunkowego	2
Spis treści	4
I. Przedmiot i zakres wyceny	5
II. Cel wyceny	6
III. Podstawy opracowania operatu szacunkowego	6
1. Podstawa formalna wyceny	6
2. Podstawy materialno – prawne wyceny	6
3. Źródła danych merytorycznych i metodologicznych	7
IV. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego	8
1. Data sporządzenia wyceny	8
2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	8
3. Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny	8
4. Data dokonania oględzin nieruchomości	8
V. Opis i określenie stanu nieruchomości	9
1. Stan prawny nieruchomości	9
2. Opis nieruchomości	14
VI. Określenie przeznaczenia nieruchomości	16
VII. Przedstawienie sposobu wyceny	16
1. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania	16
VIII. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości	19
1. Analiza i charakterystyka lokalnego rynku nieruchomości	19
2. Charakterystyka lokalnego rynku oraz wycenianej nieruchomości gruntowej zabudowanej, w aspekcie cech rynkowych	23
IX. Określenie wartości nieruchomości	25
1. Określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej	25
2. Określenie wartości przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej dla wymuszonej sprzedaży	27
X. Wynik końcowy wyceny	29
XI. Klauzule i ustalenia dodatkowe	30
XII. Załączniki	31

I. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomości gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny i trzema pozostałymi budynkami niemieszkalnymi, oznaczona w ewidencji gruntów jako działka numer 22/2, obręb 50. Radomsko, powiat radomszczański, województwo łódzkie.

Działka numer 22/2, obręb 50. Radomsko, oznaczona jest w ewidencji gruntów jako grunty rolne zabudowane Br-RIVb o powierzchni 0,1939 ha, grunty orne RIVb o powierzchni 0,0543 ha oraz sady S-RIVb o powierzchni 0,0965 ha, co daje razem powierzchnię działki 0,3447 ha.

Przedmiotowa nieruchomości gruntowa zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, wybudowany w roku 1962, parterowy z poddaszem, w stanie surowym otwartym, o powierzchni zabudowy, zgodnie z ewidencją gruntów, 102,00 m².

Ponadto, nieruchomości zabudowana jest trzema pozostałymi budynkami niemieszkalnymi, jednokondygnacyjnymi, murowanymi, o powierzchniach zabudowy, zgodnie z ewidencją gruntów, kolejno 36,00 m², 105,00 m² i 116,00 m², wybudowanymi w latach 1948 – 1965.

Przedmiotowa nieruchomości gruntowa stanowi własność Jolanty Chmielak, córki Jerzego i Aleksandry, zam. Kolonia Kietlin 61, gm. Radomsko, udział we własności 1/1.

Dla przedmiotowej nieruchomości gruntowej prowadzona jest, przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Radomsku, księga wieczysta numer PT1R/00006753/2.

Zakres opracowania obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej oraz wartości przedmiotowej nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer 22/2, obręb 50. Radomsko, powiat radomszczański, województwo łódzkie, według stanu z dnia 12.05.2023r. i cen z dnia wyceny, tj. 05.06.2023r.

II. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny i trzema pozostałymi budynkami niemieszkalnymi oraz wartości przedmiotowej nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer 22/2, obręb 50. Radomsko, powiat radomszczański, województwo łódzkie, dla potrzeb związanych z postępowaniem upadłościowym.

III. Podstawy opracowania operatu szacunkowego

1. Podstawa formalna wyceny

Operat szacunkowy sporządzono na podstawie zlecenia Dorady Restrukturyzacyjnego Agnieszki Lenarczyk (numer licencji: 1475), z siedzibą przy ulicy Kościuszki 16a w Belchatowie, na rzecz firmy Kancelaria Rzecznawcy Majątkowego Karolina Kwarta (numer uprawnień rzeczoznawcy majątkowego: 6402), z siedzibą w Gowarzowie 97, 97-540 Gidle, NIP 772 230 13 64.

2. Podstawy materialno – prawne wyceny

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344).
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 146, 614).
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977).
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1360, 2337, 2339, z 2023 r. poz. 326).

- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1805, 1981, 2052, 2262, 2270, 2289, 2328, 2459, z 2022 r. poz. 1, 366, 480, 807, 830, 974, 1098, 1301, 1371, 1692, 1855, 1967, 2127, 2140, 2180, 2339, 2436, 2600, 2687, z 2022 r. poz. 289, 326, 403, 535, 556, 614, 739, 803, 852).
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003r. Prawo upadłościowe (Dz. U. 2022r. poz. 1520).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2021r. poz. 555).
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny, Krajowy Standard Wyceny Podstawowy KSWP "Wartość Rynkowa" (Uchwała nr 7/03/2017 Rady Krajowej PFSRM z 27-28 marca 2017r.).

3. Źródła danych merytorycznych i metodologicznych

- Uproszczony wypisy z rejestru gruntów, z dnia 18.05.2023r., wydany przez Starostwo Powiatowe w Radomsku, Wydział Geodezji.
- Mapa zasadnicza, z dnia 18.05.2023r., wydana przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Starostwa Powiatowego w Radomsku.
- Księga wieczysta numer PT1R/00006753/2.
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Radomska.
- Wizja lokalna przeprowadzona w dniu 12.05.2023r.
- Informacje uzyskane od pracowników Starostwa Powiatowego w Radomsku.
- Dane o cenach transakcyjnych w obrocie nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi na terenie miasta Radomska, z rejestru cen i wartości nieruchomości prowadzonego przez Starostwo Powiatowe w Radomsku.
- System Informacji Przestrzennej Radomsko.
- System Informacji Przestrzennej Starostwa Powiatowego w Radomsku.
- Geoportal powiatu radomszczańskiego.
- red. J. Dydenko, *"Szacowanie nieruchomości. Rzeczoznawstwo majątkowe"*, Wyd. Wolters Kluwer SA, Warszawa 2015.

- R. Cymerman, A. Hopfer, *"Procedury określania wartości nieruchomości"*, Wyd. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, Warszawa 2014.
- *"Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych"*, Uchwała Rady Krajowej PFSRM z dnia 14 grudnia 2021 roku.

IV. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego

1. Data sporządzenia wyceny

Określenia wartości przedmiotu wyceny dokonano dnia 05.06.2023r. (data sporządzenia operatu szacunkowego).

2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny

Wartość przedmiotu wyceny określono na dzień 05.06.2023r. (data przyjętego poziomu cen).

3. Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny

Dla określenia wartości przedmiotu wyceny uwzględniono jego stan z dnia 12.05.2023r.

4. Data dokonania oględzin nieruchomości

Oględzin przedmiotowej nieruchomości dokonano dnia 12.05.2023r.

V. Opis i określenie stanu nieruchomości

1. Stan prawny nieruchomości

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny i trzema pozostałymi budynkami niemieszkalnymi, oznaczona w ewidencji gruntów jako działka gruntu numer 22/2, obręb 50. Radomsko, powiat radomszczański, województwo łódzkie.

Przedmiotowa nieruchomość stanowi własność Jolanty Chmielak, córki Jerzego i Aleksandry, zam. Kolonia Kietlin 61, gm. Radomsko – udział we własności 1/1.

Dla przedmiotowej nieruchomości gruntowej prowadzona jest, przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Radomsku, księga wieczysta numer PT1R/00006753/2.

W rejestrze gruntów oraz w księdze wieczystej przedmiotowa nieruchomość gruntowa oznaczona jest jak poniżej.

Zgodnie z uproszczonym wypisem z rejestru gruntów, z dnia 18.05.2023r.:

- województwo: łódzkie
- powiat: radomszczański
- jednostka ewidencyjna: 101201_1 Radomsko
- obręb: 0050 50
- jednostka rejestrowa: G.211
- podmiot ewidencyjny: Jolanta Chmielak, rodzice: Jerzy, Aleksandra
Kolonia Kietlin 61, gm. Radomsko
- charakter własności/władania: własność
- udział: 1/1
- numer działki: 22/2
 - opis i oznaczenie użytku: grunty rolne zabudowane Br-RIVb
grunty orne RIVb
sady S-RIVb

- powierzchnia użytku [ha]: 0,1939
0,0543
0,0965
- powierzchnia działki [ha]: 0,3447
- nr KW lub inny dokument własności: KW 6753
- id działki: 101201_1.0050.22/2
- budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności
 - id budynku: 101201_1.0050.310_BUD
 - rodzaj wg KŚT: budynki mieszkalne
 - liczba kondygnacji nad/podziemnych: 1,0/0,0
 - powierzchnia zabudowy [m²]: 102,00
 - adres budynku: Sikorskiego 156
 - ident. działek: 101201_1.0050.22/2
- budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności
 - id budynku: 101201_1.0050.311_BUD
 - rodzaj wg KŚT: pozostałe budynki niemieszkalne
 - liczba kondygnacji nad/podziemnych: 1,0/0,0
 - powierzchnia zabudowy [m²]: 36,00
 - adres budynku: Sikorskiego 156
 - ident. działek: 101201_1.0050.22/2
- budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności
 - id budynku: 101201_1.0050.312_BUD
 - rodzaj wg KŚT: pozostałe budynki niemieszkalne
 - liczba kondygnacji nad/podziemnych: 1,0/0,0
 - powierzchnia zabudowy [m²]: 105,00
 - adres budynku: Sikorskiego 156
 - ident. działek: 101201_1.0050.22/2
- budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności
 - id budynku: 101201_1.0050.313_BUD
 - rodzaj wg KŚT: pozostałe budynki niemieszkalne

- liczba kondygnacji nad/podziemnych: 1,0/0,0
 - powierzchnia zabudowy [m²]: 116,00
 - adres budynku: Sikorskiego 156
 - ident. działek: 101201_1.0050.22/2
- razem powierzchnia działek: 0,3447 ha

W uproszczonym wypisie z rejestru gruntów widnieje wśród użytków sad, gdzie zgodnie ze stanem faktycznym sadu brak. Widnieje również informacja, iż budynek mieszkalny jest budynkiem o 1,0 kondygnacji nadziemnej, gdzie zgodnie ze stanem faktycznym jest to budynek parterowym z poddaszem.

Dla przedmiotowej nieruchomości gruntowej prowadzona jest, przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Radomsku, księga wieczysta numer PT1R/00006753/2, w której:

nieruchomość gruntowa

Dział I:

oznaczenie nieruchomości

numer bieżący nieruchomości: 3

działki ewidencyjne

Lp. 1.

numer działki: 22/2

położenie: *województwo łódzkie, powiat radomszczański, miejscowość Radomsko*

ulica: *Gen. W. Sikorskiego nr 156*

sposób korzystania: *zabudowana działka gruntu*

obszar całej nieruchomości: *0,3447 ha*

Dział I SP:

spis praw związanych z własnością

brak wpisów

Dział II:

własność

Lp. 1.

lista wskazań udziałów w prawie: *1/1*

osoba fizyczna (imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL): *Jolanta Barbara Chmielak, Jerzy, Aleksandra, 62120902060*

Dział III:

*prawa, roszczenia
i ograniczenia*

Lp. 1.

numer wpisu: 2

rodzaj wpisu: *inny wpis*

treść wpisu: *wszczęcie egzekucji*

rodzaj zmiany: *Lp. 1. w podrubryce 3.4.4. dokonano wpisu kolejnego wierzyciela egzekwującego w sprawie Km 1764/08 na podstawie wniosku Bank Polska Kasa Opieki S. A. w Warszawie, Lp. 2. w podrubryce 3.4.5. dokonano wpisu kolejnego wierzyciela Jana Łęgowik w sprawie JR Km 94/12 z uwagi na przyłączenie się tego wierzyciela do wszczętej egzekucji, Lp. 3. wpisuje się informację o przyłączeniu się do niniejszej egzekucji kolejnej egzekucji w sprawie JR Km 19/15 prowadzonej z wniosku wierzyciela Żanety Aleksandry Tymińskiej, Lp. 4. wpisuje się informację o przyłączeniu się do niniejszej egzekucji kolejnej egzekucji w sprawie Km 122/14 prowadzonej z wniosku wierzyciela Jolanty Chmielak*

inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba): *Bank PBH Spółka akcyjna, Kraków*

inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON): *Bank Polska Kasa Opieki Spółka akcyjna, Warszawa, 00001020500000*

inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON): *Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Rejestr Funduszy Inwestycyjnych, Wrocław, 140317429*

osoba fizyczna (imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL): *Lp. 1. Jan Łęgowik, Lp. 2. Żaneta Aleksandra Tymińska, 86121214283*

Dział IV:

hipoteka

Lp. 1.

numer hipoteki: 1

rodzaj hipoteki: *hipoteka umowna zwykła*

suma (słownie), waluta: *85345,55 (osiemdziesiąt pięć tysięcy trzysta czterdzieści pięć 55/100) CHF*

wierzytelność i stosunek prawny: *kredyt*

termin zapłaty: *2032-03-15*

inne informacje: *kredyt oprocentowany jest według zmiennej stopy procentowej, wynoszącej w dniu 14 kwietnia 2006 r. 3,57% w skali roku*

wierzyciel hipoteczny

inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON): *Bank Polska Kasa Opieki S. A., Warszawa, 00001020500000*

Lp. 2.

numer hipoteki: 2

rodzaj hipoteki: *hipoteka umowna kaucyjna*

suma (słownie), waluta: *46086,59 (czterdzieści sześć tysięcy osiemdziesiąt sześć 59/100) CHF*

wierzytelność i stosunek prawny: *odsetki oraz inne koszty i należności uboczne od udzielonego kredytu*

termin zapłaty: *2032-03-15*

inne informacje: *kredyt oprocentowany jest według zmiennej stopy procentowej, wynoszącej w dniu 14 kwietnia 2006 r. 3,57% w skali roku*

wierzyciel hipoteczny

inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON): *Bank Polska Kasa Opieki S. A. w Warszawie, Warszawa, 00001020500000*

Lp. 3.

numer hipoteki: *3*

rodzaj hipoteki: *hipoteka przymusowa*

suma (słownie), waluta: *2814,84 (dwa tysiące osiemset czternaście 84/100) zł*

wierzytelność i stosunek prawny: *zobowiązanie podatkowe z tytułu podatku rolnego i od nieruchomości w formie łącznego zobowiązania pieniężnego wraz z odsetkami za zwłokę do dnia zapłaty 23-05-2012 r. włącznie wraz z dalszymi odsetkami do dnia wpłaty, Ustawa z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym*

wierzyciel hipoteczny

inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON): *Miasto Radomsko – Prezydent Miasta Radomska, Radomsko, 59064823800000*

Lp. 4.

numer hipoteki: *4*

rodzaj hipoteki: *hipoteka przymusowa*

suma (słownie), waluta: *3973,35 (trzy tysiące dziewięćset siedemdziesiąt trzy 35/100) zł*

wierzytelność i stosunek prawny: *na wartość przedmiotu żądania składają się: zaległość w kwocie 2188,00 zł, odsetki – 324,00 zł, koszty upomnień – 136,90 zł oraz połowa zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne określonymi w tytule wykonawczym*

wierzyciel hipoteczny

inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON): *Miasto Radomsko, Radomsko, 590648238*

Lp. 5.

numer hipoteki: *5*

rodzaj hipoteki: *hipoteka przymusowa*

suma (słownie), waluta: *4149,06 (cztery tysiące sto czterdzieści*

dziewięć 06/100) zł

wierzytelność i stosunek prawny: *zaległość w podatku w formie łącznego zobowiązania pieniężnego w kwocie 2062,81 zł, odsetki za zwłokę w wysokości 265,95 zł naliczone do dnia 30.06.2022 r., koszty upomnień w kwocie 66,80 zł oraz koszty egzekucyjne w kwocie 370,48 zł.*

wierzyciel hipoteczny

inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON): *Miasto Radomsko, Radomsko, 590648238*

W dziale I – oznaczenie nieruchomości, księgi wieczystej nie zostały wpisane budynki, którymi zabudowana jest nieruchomość.

Pozostałe dane zawarte w wyżej wymienionych dokumentach są spójne i domniema się ich zgodność ze stanem faktycznym przedmiotowej nieruchomości.

2. Opis nieruchomości

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz trzema pozostałymi budynkami niemieszkalnymi, oznaczona w ewidencji gruntów jako działka gruntu numer 22/2, obręb 50. Radomsko, powiat radomszczański, województwo łódzkie.

Przedmiotowa nieruchomość gruntowa zabudowana zlokalizowana jest w Radomsku przy ulicy Sikorskiego 156, tj. na północno – wschodnich obrzeżach miasta, około 5 kilometrów na północny – wschód od ścisłego centrum.

W sąsiedztwie znajdują się nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi oraz niezabudowane działki gruntu, przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i/lub pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o niskiej intensywności.

Dojazd do przedmiotowej nieruchomości publiczną drogą utwardzoną – jezdnią asfaltową lub o nawierzchni z masy bitumicznej, ulicą gen. W. Sikorskiego.

Nieruchomość gruntowa ma kształt zbliżony do prostokąta, o szerokości od około 41 do około 45 metrów oraz głębokości około 80 metrów. Powierzchnia nieruchomości gruntowej wynosi 0,3447 ha. W północno – wschodnim narożniku działki znajdują się dwa betonowe słupy.

Przedmiotowa nieruchomość gruntowa zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, wybudowanym w roku 1962, parterowym z poddaszem, w stanie surowym otwartym. Budynek jest budynkiem murowanym z cegły i pustaka, krytym dachem dwuspadowym, o konstrukcji drewnianej, z lukarnami, krytym papą. Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego, zgodnie z ewidencją gruntów, wynosi 102,00 m². Powierzchnia użytkowa, zgodnie z informacjami uzyskanymi od Zleceniodawcy, wynosi 158,80 m².

Pierwszy budynek niemieszkalny, to budynek gospodarczo – garażowy, jednokondygnacyjny, murowany, nieotynkowany, kryty dachem jednospadowym, z wrotami drewnianymi, stolarką okienną stalową, o powierzchni zabudowy, zgodnie z ewidencją gruntów, 36,00 m², wybudowany w roku 1948.

Drugi budynek niemieszkalny, to budynek gospodarczy, częściowo pełniący funkcje mieszkalne, jednokondygnacyjny, murowany, otynkowany, kryty dachem dwuspadowym, krytym eternitem, ze stolarką okienną głównie PVC, stolarką drzwiową stalową i stalowo – płytową, o powierzchni zabudowy, zgodnie z ewidencją gruntów, 105,00 m², wybudowany w roku 1948.

Trzeci budynek niemieszkalny, to budynek gospodarczy – stodoła, jednokondygnacyjny, murowany, kryty dachem dwuspadowym, krytym starą dachówką ceramiczną, z wrotami drewnianymi, o powierzchni zabudowy, zgodnie z ewidencją gruntów, 116,00 m², wybudowany w roku 1965. Trzeci budynek niemieszkalny charakteryzuje się złym stanem techniczno – użytkowym, grożącym zawaleniem, przejawiającym się pęknięciami i rozchodzeniem ścian.

Nieruchomość nie jest ogrodzona, z jednej strony i częściowo z tyłu sąsiaduje z ogrodzeniami nieruchomości sąsiadujących. Ciągi komunikacyjne utwardzone częściowo kruszywem oraz częściowo betonowymi płytami chodnikowymi. Zieleni w niewielkim stopniu urządzona – częściowo trawnik oraz pojedyncze nasadzenia.

Nieruchomość posiada zinwentaryzowane przyłącze wody i kanalizacji – szambo. Z kolei, teren, na którym jest zlokalizowana, posiada następujące uzbrojenie: sieć wodociągową, sieć kanalizacyjną, sieć elektroenergetyczną oraz sieć telekomunikacyjną.

VI. Określenie przeznaczenia nieruchomości

Dla danego obszaru brak jest aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Radomska przyjętym Uchwałą Nr XXXIV/306/2001 Rady Miejskiej w Radomsku z dnia 17 grudnia 2001r., ze zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Radomska, przyjętą Uchwałą Nr LXIII/476/10 Rady Miejskiej w Radomsku z dnia 30 września 2010r. oraz ze zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Radomska, przyjętą Uchwałą Nr V/53/19 Rady Miejskiej w Radomsku z dnia 20 marca 2019r., przedmiotowa nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny oraz trzema pozostałymi budynkami niemieszkalnymi, oznaczona w ewidencji gruntów jako działka gruntu numer 22/2, obręb 50. Radomsko, położona jest na terenie oznaczonym symbolem MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Faktyczne przeznaczenie przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny oraz trzema pozostałymi budynkami niemieszkalnymi jest zgodne z przeznaczeniem w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Radomska.

VII. Przedstawienie sposobu wyceny

1. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania

W celu określenia wartości prawa własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny oraz trzema pozostałymi budynkami niemieszkalnymi, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka gruntu numer 22/2, obręb 50. Radomsko, powiat radomski, województwo łódzkie, zastosowano metody prowadzące do określenia jej wartości rynkowej.

Zgodnie z artykułem 151 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami *"wartość rynkową nieruchomości 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".

Zgodnie z art. 154 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami, *"wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj oraz położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych".*

Przeznaczenie wycenianej nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku MPZP - na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy.

Nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, podobne do nieruchomości przedmiotowej, są umiarkowanie często przedmiotem obrotu na lokalnym rynku miasta Radomska, dzięki czemu udało się dobrać wystarczającą ilość transakcji nieruchomościami podobnymi.

Ze względu na cel wyceny, rodzaj nieruchomości oraz stan lokalnego rynku, wartość rynkową prawa własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym i pozostałymi budynkami niemieszkalnymi określono wykorzystując podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.

Zgodnie z art. 153 pkt. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami *"podejście porównawcze 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".*

Ponadto, zgodnie z § 4 pkt. 4. Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego *"przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości 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 będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości".*

$$W = C_{\text{sr}} * \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

W - wartość nieruchomości

C_{sr} - średnia cena transakcyjna za jednostkę porównawczą ze zbioru transakcji

u_i - współczynniki korygujące odpowiadające i-tej cesze rynkowej

n - liczba cech rynkowych

Przyjęto również, że suma współczynników korygujących powinna znaleźć się w przedziale:

$$C_{\text{min}} / C_{\text{sr}} \leq \sum_{i=1}^n u_i \leq C_{\text{max}} / C_{\text{sr}}$$

Procedura szacowania:

1. Określenie rynku, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość, poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych.
2. Ustalenie rodzaju oraz liczby cech rynkowych, mających wpływ na poziom cen na lokalnym rynku. Określenie wag cech rynkowych.
3. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z wyróżnieniem jej cech rynkowych.
4. Opis nieruchomości o minimalnej (C_{min}) i maksymalnej (C_{max}) cenie transakcyjnej przypadającej na jednostkę porównawczą wraz z ich cechami rynkowymi.
5. Określenie średniej ceny transakcyjnej (C_{sr}) za jednostkę porównawczą ze zbioru transakcji przyjętych do analizy.
6. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących.
7. Określenie współczynników korygujących na bazie wag poszczególnych cech.
8. Określenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości.

Jednostką porównawczą przyjętą do porównań jest 1 m² powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Do porównań przyjęto nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, położone na terenie

miasta Radomsko, o cechach najbardziej zbliżonych do cech przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej.

Kolejno, zgodnie ze zleceniem, określono wartość dla wymuszonej sprzedaży, gdzie zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny, Krajowym Standardem Wyceny Podstawowym Nr 2, Wartości inne niż wartość rynkowa, jest to *"kwota pieniężna, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży nieruchomości w okolicznościach, w których sprzedający znajduje się pod presją konieczności sprzedaży"*. Następnie, zgodnie z interpretacją wartości dla wymuszonej sprzedaży *"Przy określaniu wartości dla wymuszonej sprzedaży należy wziąć pod uwagę to, że zbywca znajduje się w sytuacji przymusowej, co powoduje, że czas eksponowania nieruchomości na rynku jest zwykle zbyt krótki, aby można było uzyskać cenę rynkową. Kwota, jaką gotów jest zaakceptować sprzedający przy sprzedaży wymuszonej, powinna odzwierciedlać konkretne i ważne dla niego okoliczności, znane rzeczoznawcy majątkowemu, a nie okoliczności w jakich działałby hipotetyczny sprzedający według definicji wartości rynkowej. Ponieważ nie wszystkie przyczyny i natura przymusu sprzedaży nieruchomości mogą być znane rzeczoznawcy majątkowemu, nie będzie mógł ich uwzględnić w wycenie nieruchomości. Określając wartość dla wymuszonej sprzedaży, należy przedstawić założenia dotyczące przewidywanych uwarunkowań, w jakich transakcja będzie miała miejsce."*

VIII. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości

1. Analiza i charakterystyka lokalnego rynku nieruchomości

Do określenia wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny oraz pozostałymi budynkami niemieszkalnymi, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka gruntu numer 22/2, obręb 50. Radomsko, powiat radomszczański, województwo łódzkie, dokonano analizy rynku lokalnego miasta Radomska.

Radomsko jest miastem powiatowym, położonym w południowej części województwa łódzkiego, w centralnej Polsce. Pod względem ludności Radomsko jest ósmym miastem w województwie i liczy około 45 tysięcy mieszkańców. Pod względem powierzchni natomiast plasuje się na trzecim miejscu i ma obszar około 51 km².

Radomsko znajduje się na szlaku komunikacyjnym przy trasie A1 i posiada duży obszar Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej. Ponadto, położone jest przy następujących szlakach komunikacyjnych: droga krajowa nr 1 Gdańsk – Cieszyn, droga krajowa nr 42 Kamienna – Rudnik, droga krajowa nr 91 Piotrków – Częstochowa, droga wojewódzka nr 784 Radomsko – Św. Anna.

Obrót nieruchomościami na terenie miasta Radomska, gdzie położona jest przedmiotowa nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny i budynkami niemieszkalnymi, jest umiarkowany i wystarczający dla dalszych analiz. Występuje zwykle po kilkadziesiąt nieruchomości na sprzedaż w danym rodzaju: nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi i innymi budynkami niemieszkalnymi, niezabudowane działki gruntu, lokale mieszkalne i użytkowe, itp. Popyt efektywny na nieruchomości kształtuje się zazwyczaj na nieco niższym poziomie niż podaż, jednak w okresie od kilku, przy najbardziej atrakcyjnych nieruchomościach, do kilkadziesiąt miesięcy, przy najmniej atrakcyjnych, nieruchomości w większości przypadków znajdują swoich nabywców.

Szczegółowej analizie poddano lokalny rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi. Lokalny rynek, obejmujący teren miasta Radomska, charakteryzuje się umiarkowaną ilością transakcji nieruchomościami podobnymi do nieruchomości przedmiotowej, a ilość ta jest wystarczająca dla określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej.

Zebrano informacje o cenach transakcyjnych z aktów notarialnych od lipca 2021 roku do czerwca 2023 roku. Przeprowadzono analizę zgromadzonych transakcji rynkowych kupna - sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych o podobnych cechach. Wszystkie transakcje oceniono pod względem wiarygodności, jeżeli chodzi o warunki zawarcia transakcji, przedmiot sprzedaży oraz uzyskane ceny transakcyjne. Z badanej próbki wyeliminowano takie, które nie spełniają warunków transakcji rynkowych oraz takie, których ceny znacznie odbiegają od średnich cen transakcyjnych zanotowanych na lokalnym rynku, w badanym okresie czasu.

W badanym okresie czasu, na badanym rynku nieruchomości podobnych do nieruchomości przedmiotowej, pomimo ogólnego wzrostu cen, zanotowano nieistotny trend zmiany cen w czasie, stąd ceny transakcyjne nie zostały zaktualizowane na dzień wyceny.

Po przeprowadzeniu analizy cen transakcyjnych ustalono przedział cenowy średnich cen transakcyjnych na poziomie od 1 182,803 zł/m² do 3 705,36 zł/m² powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wraz z gruntem.

Na podstawie informacji uzyskanych z ofert kupna - sprzedaży nieruchomości oraz danych własnych rzeczoznawcy majątkowego na temat preferencji nabywców, a dalej w oparciu o współczynnik korelacji rang Spearmana, stwierdzono, że na wysokość cen nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi, o parametrach podobnych do nieruchomości przedmiotowej, mają wpływ:

- lokalizacja,
- parametry gruntu,
- powierzchnia gruntu
- stan techniczno - użytkowy budynku mieszkalnego,
- powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego,
- struktura budynku mieszkalnego,
- zabudowa gospodarcza.

Cechy takie jak sąsiedztwo, dostępność komunikacyjna, zagospodarowanie terenu, itp. nie różnicowały nieruchomości podobnych lub nie wpływały jednoznacznie na ich ceny na badanym rynku, na badanym zbiorze transakcji nieruchomościami.

Popyt i podaż na nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, na badanym rynku lokalnym miasta Radomska, są na umiarkowanym, względnie stałym poziomie. Podaż kształtuje się nieco ponad popytem, głównie ze względu na niedopasowanie cech nieruchomości oferowanych do oczekiwań potencjalnych kupujących.

Baza transakcji nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, podobnymi do nieruchomości przedmiotowej, które zostały przyjęte do porównania:

Lp.	Data transakcji	Położenie [obręb]	Powierzchnia gruntu [ha]	Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego [m ² p. z.]	Cena transakcyjna [zł.]	Cena transakcyjna w przeliczeniu na jednostkę [zł/m ² p. z.]	Zmiana poziomu cen wskutek upływu czasu	Cena transakcyjna zaktualizowana na dzień wyceny [zł/m ² p. z.]
1	07.07.2021	19	0,1497	61	150 000,00	2 459,02	1,000	2 459,02
2	01.09.2021	9	0,1237	72	138 000,00	1 916,67	1,000	1 916,67
3	23.12.2021	7	0,1048	96	285 000,00	2 968,75	1,000	2 968,75
4	17.01.2022	10	0,1224	154	220 000,00	1 428,57	1,000	1 428,57
5	02.02.2022	17	0,1701	55	150 000,00	2 727,27	1,000	2 727,27
6	29.03.2022	51	0,1162	93	110 000,00	1 182,80	1,000	1 182,80
7	08.04.2022	9	0,1518	158	300 000,00	1 898,73	1,000	1 898,73
8	20.07.2022	5	0,4128	89	140 000,00	1 573,03	1,000	1 573,03
9	11.08.2022	2	0,1496	40	124 000,00	3 100,00	1,000	3 100,00
10	16.08.2022	49	0,1999	90	265 000,00	2 944,44	1,000	2 944,44
11	14.11.2022	14	0,6130	112	415 000,00	3 705,36	1,000	3 705,36
12	22.12.2022	19	0,1031	95	150 000,00	1 578,95	1,000	1 578,95
13	17.02.2023	5	0,2867	103	140 000,00	1 359,22	1,000	1 359,22
14	03.04.2023	40	0,3479	149	379 800,00	2 548,99	1,000	2 548,99
Cena maksymalna w badanej grupie						C_{max} =	3 705,36	
Cena minimalna w badanej grupie						C_{min} =	1 182,80	
Cena średnia w badanej grupie						C_{śr} =	2 242,27	
Określenie granicy współczynników korygujących								
				SD	753,55	C_{max}/C_{śr} =	1,65	
				MED.	2 187,84	C_{min}/C_{śr} =	0,53	
				WS.ZM	33,61%	DC =	2 522,56	

2. Charakterystyka lokalnego rynku oraz wycenianej nieruchomości gruntowej zabudowanej, w aspekcie cech rynkowych

W poniższej tabeli przedstawione zostały kryteria charakterystyki rynku przyjęte na potrzeby danej wyceny:

Lp.	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
1	lokalizacja	3	nieruchomość położona w bardziej preferowanych lokalizacjach w strefie pomiędzy obrzeżami a centrum miasta Radomska
		2	nieruchomość zlokalizowana na bardziej preferowanych obrzeżach miasta Radomska lub nieruchomość położona w mniej preferowanych lokalizacjach w strefie pomiędzy obrzeżami a centrum miasta Radomska
		1	nieruchomość zlokalizowana na mniej preferowanych obrzeżach miasta Radomska
2	parametry gruntu	3	kształt, ukształtowanie terenu i inne parametry nieruchomości gruntowej umożliwiające swobodne i dogodne jej zagospodarowanie zgodnie z przeznaczeniem
		2	kształt, ukształtowanie terenu i inne parametry nieruchomości gruntowej umożliwiające dość swobodne i dogodne jej zagospodarowanie zgodnie z przeznaczeniem / nieco ograniczające możliwość dogodnego i swobodnego jej zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem
		1	kształt, ukształtowanie terenu i inne parametry nieruchomości gruntowej ograniczające możliwość dogodnego i swobodnego jej zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem
3	powierzchnia gruntu	5	powierzchnia nieruchomości gruntowej od 5 000 m ²
		4	powierzchnia nieruchomości gruntowej od 4 000 do 4 999 m ²
		3	powierzchnia nieruchomości gruntowej od 3 000 do 3 999 m ²
		2	powierzchnia nieruchomości gruntowej od 2 000 do 2 999 m ²
		1	powierzchnia nieruchomości gruntowej od 1 000 do 1 999 m ²
4	stan techniczno - użytkowy budynku mieszkalnego	3	budynek wybudowany zazwyczaj w latach 1950 – 1980 z dość dobrze prowadzoną gospodarką remontową
		2	budynek wybudowany zazwyczaj w latach 1930 – 1950 z dość dobrze prowadzoną gospodarką remontową lub budynek wybudowany w latach 1950 – 1970 z przeciętnie prowadzoną gospodarką remontową
		1	budynek wybudowany zazwyczaj w latach 1930 – 1950 z przeciętnie prowadzoną gospodarką remontową lub budynek wybudowany w latach 1950 – 1970 ze słabo prowadzoną gospodarką remontową

5	powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego	3	powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego do 90 m ²
		2	powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego od 91 m ² do 120 m ²
		1	powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego powyżej 120 m ²
6	struktura budynku mieszkalnego	3	budynek parterowy z poddaszem użytkowym
		2	budynek parterowy z suterrenami częściowo zaadaptowanymi na mieszkalne
		1	budynek parterowy
7	zabudowa gospodarcza	3	nieruchomość zabudowana, poza budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, innym budynkiem lub budynkami niemieszkalnymi, zazwyczaj o umiarkowanej powierzchni, w przeciętnym stanie techniczno - użytkowym
		2	nieruchomość zabudowana, poza budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, innym budynkiem lub budynkami niemieszkalnymi, zazwyczaj o niewielkiej powierzchni, w przeciętnym stanie techniczno – użytkowym lub o umiarkowanej powierzchni, w słabym stanie techniczno - użytkowym (w tym częścią budynków w przeciętnym stanie techniczno – użytkowym i częścią budynków w złym stanie techniczno – użytkowym)
		1	brak zabudowy gospodarczej, nieruchomość zabudowana wyłącznie budynkiem mieszkalnym jednorodzinny

Przedmiotową nieruchomość gruntową zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodzinny oraz trzema budynkami niemieszkalnymi scharakteryzować można następująco:

- lokalizacja: 2
- parametry gruntu: 3
- powierzchnia gruntu: 3
- stan techniczno - użytkowy budynku mieszkalnego: 1
- powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego: 2
- struktura budynku mieszkalnego: 3
- zabudowa gospodarcza: 2

IX. Określenie wartości nieruchomości

1. Określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej

Dla analizowanego rynku lokalnego określono:

$$C_{\min} = 1\,182,80 \text{ zł/m}^2 \text{ p. z.}$$

$$C_{\max} = 3\,705,36 \text{ zł/m}^2 \text{ p. z.}$$

$$C_{\text{śr}} = 2\,242,27 \text{ zł/m}^2 \text{ p. z.}$$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min}$$

$$\Delta C = 2\,522,56 \text{ zł/m}^2 \text{ p. z.}$$

Zakres współczynników korygujących:

$$C_{\min} / C_{\text{śr}} \leq U_i \leq C_{\max} / C_{\text{śr}}$$

$$0,53 \leq U_i \leq 1,65$$

Nieruchomość o cenie minimalnej:

- lokalizacja: 1
- parametry gruntu: 2
- powierzchnia gruntu: 1
- stan techniczno - użytkowy budynku mieszkalnego: 1
- powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego: 2
- struktura budynku mieszkalnego: 1
- zabudowa gospodarcza: 3

Nieruchomość o cenie maksymalnej:

- lokalizacja: 2
- parametry gruntu: 2
- powierzchnia gruntu: 5

- stan techniczno - użytkowy budynku mieszkalnego: 3
- powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego: 2
- struktura budynku mieszkalnego: 2
- zabudowa gospodarcza: 3

Wagi cech zostały ustalone przy pomocy współczynnika korelacji rang Spearmana oraz na podstawie dostępnych danych i danych własnych rzeczoznawcy majątkowego, dotyczących preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości podobnych.

Zestawienie wag cech rynkowych określone na potrzeby danej wyceny oraz współczynników korygujących przedstawia się następująco:

Lp.	Cecha	Waga cechy [%]	Zakres współczynników korygujących	Współczynnik korygujący (u_i)
1	lokalizacja	11	0,0583 – 0,1815	0,1199
2	parametry gruntu	12	0,0636 – 0,1980	0,1980
3	powierzchnia gruntu	14	0,0742 – 0,2310	0,1526
4	stan techniczno - użytkowy budynku mieszkalnego	19	0,1007 – 0,3135	0,1007
5	powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego	15	0,0795 – 0,2475	0,1635
6	struktura budynku mieszkalnego	18	0,0954 – 0,2970	0,2970
7	zabudowa gospodarcza	11	0,0583 – 0,1815	0,1199
	Razem:	100	0,53 - 1,65	1,1516

Wartość 1 m² powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wraz z zabudową gospodarczą i gruntem, określona dla przedmiotowej nieruchomości, wynosi:

$$C_{1m2} = C_{\text{śr}} * u_i$$

$$C_{1m2} = 2\,242,27 \text{ zł/m}^2 \text{ p. z.} * 1,1516$$

$$C_{1m2} = 2\,582,20 \text{ zł/m}^2 \text{ p. z.}$$

Wartość rynkowa prawa własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej, wynosi:

$$W = 102,00 \text{ m}^2 \text{ p. z.} * 2 582,20 \text{ zł/m}^2 \text{ p. z.}$$

$$W = 263 384,40 \text{ zł.}$$

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego – kwotę wartości nieruchomości wyraża się w pełnych złotych, można ją również zaokrąglić do tysiący złotych, jeśli nie zniekształca to wyniku wyceny. Przyjęta wartość rynkowa prawa własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej, to:

$$W = 263 000,00 \text{ zł.}$$



2. Określenie wartości przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej dla wymuszonej sprzedaży

Wartość dla wymuszonej sprzedaży to *"kwota pieniężna, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży nieruchomości w okolicznościach, w których sprzedający znajduje się pod presją konieczności sprzedaży"*.

"Przy określaniu wartości dla wymuszonej sprzedaży należy wziąć pod uwagę to, że zbywca znajduje się w sytuacji przymusowej, co powoduje, że czas eksponowania nieruchomości na rynku jest zwykle zbyt krótki, aby można było uzyskać cenę rynkową. Kwota, jaką gotów jest zaakceptować sprzedający przy sprzedaży wymuszonej, powinna odzwierciedlać konkretne i ważne dla niego okoliczności, znane rzeczoznawcy majątkowemu, a nie okoliczności w jakich działałby hipotetyczny sprzedający według definicji wartości rynkowej. Ponieważ nie wszystkie przyczyny i natura przymusu sprzedaży nieruchomości mogą być znane rzeczoznawcy majątkowemu, nie będzie mógł ich uwzględnić w wycenie nieruchomości. Określając

wartość dla wymuszonej sprzedaży, należy przedstawić założenia dotyczące przewidywanych uwarunkowań, w jakich transakcja będzie miała miejsce."

W wyniku przeprowadzonej analizy lokalnego i regionalnego rynku określono okoliczności mające wpływ na wysokość ceny nabycia:

- koniunktura na rynku nieruchomości uzależniona od czynników makroekonomicznych,
- aktywność lokalnego rynku nieruchomości, której wyznacznikiem jest ilość transakcji zawieranych w mieście i powiecie,
- atrakcyjność lokalizacji,
- rodzaj nieruchomości.

Biorąc pod uwagę powyższe, jak również uwzględniając rodzaj nieruchomości, jej stan prawny oraz lokalne uwarunkowania ekonomiczne określono wartość nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży z zastosowaniem współczynnika 0,8.

Ponadto, na podstawie analizy rynku oraz informacji uzyskanych od pośredników ustalono, że 20%-owa bonifikata ceny pozwala przewidywać utrzymanie czasu ekspozycji nieruchomości na rynku na poziomie do 2-3 miesięcy.

$$W_{ws} = 263\ 000,00 \text{ zł.} * 0,8$$

$$\mathbf{W_{ws} = 210\ 400,00 \text{ zł.}}$$



X. Wynik końcowy wyceny

Określone wartości przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz trzema pozostałymi budynkami niemieszkalnymi, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka gruntu numer 22/2, obręb 50. Radomsko, powiat radomszczański, województwo łódzkie, według stanu z dnia 12.05.2023r. i cen z dnia wyceny, tj. 05.06.2023r., wynoszą:

Wartość rynkowa prawa własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej:

263 000,00 zł.

(słownie: dwieście sześćdziesiąt trzy tysiące złotych)

Wartość prawa własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej dla wymuszonej sprzedaży:

210 400,00 zł.

(słownie: dwieście dziesięć tysięcy czterysta złotych)

Wycenę przeprowadzono w oparciu o przepisy prawa i uznaną praktykę, przyjmując, że uzyskana wartość rynkowa prawa własności przedmiotowej nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobną cenę, możliwą do uzyskania na lokalnym rynku, na dzień wyceny, tj. 05.06.2023r.

Otrzymany wynik wyceny jest poprawny, co wynika z przeprowadzonej analizy. Wartość 1 m² powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wraz z gruntem i zabudową niemieszkalną, dla szacowanej nieruchomości, jest nieco wyższa od średniej ze zbioru cen nieruchomości podobnych. Wartość 1 m² powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wraz z gruntem i zabudową niemieszkalną, mieści się w przedziale zmienności analizowanych jednostkowych cen transakcyjnych nieruchomości podobnych i po przemnożeniu przez powierzchnię zabudowy przedmiotowego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, stanowi szacunkową kwotę, jaką w dniu wyceny można uzyskać na rynku dla przedmiotowej nieruchomości.



XI. Klauzule i ustalenia dodatkowe

1. Niniejsze opracowanie, a także wszelkie wartości w nim zawarte, ważne są wyłącznie dla celu sprecyzowanego w punkcie *Cel wyceny*.
2. Wartość rynkowa prawa własności przedmiotowej nieruchomości została oszacowana na podstawie przeciętnych cen na lokalnym rynku oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
3. Określona wartość rynkowa jest wielkością nieuwzględniającą kosztów transakcji kupna - sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
4. Niniejszy operat nie może być publikowany w całości lub części w innym dokumencie, bez zgody autora oraz bez uzgodnienia z nim formy i treści takowej publikacji.
5. Informacje uzyskane od pracowników urzędów i innych instytucji oraz od Zleceniodawcy i Właścicielki nieruchomości przyjęto w dobrej wierze i założono, że nie zatajono żadnych informacji, które mogłyby mieć wpływ na wartości.
6. Zleceniobiorca nie ponosi odpowiedzialności za nieuwzględnienie w swoim operacie szacunkowym wad fizycznych przedmiotu wyceny, których nie był w stanie stwierdzić przy okazji oględzin, ani też na podstawie dostarczonej przez Zamawiającego dokumentacji.
7. Operat nie stanowi analizy prawnej, stan prawny nieruchomości został zbadany jedynie dla potrzeb wyceny.
8. Oceny stanu technicznego naniesień budowlanych dokonano na podstawie oględzin.
9. Niniejszy operat szacunkowy nie posiada cech ekspertyzy w zakresie stanu technicznego obiektu ani opinii techniczno - budowlanej.
10. Informacje wynikające z monitoringu rynku nieruchomości nie mogą być udostępniane osobom nie zainteresowanym w sprawie.
11. Zapisy działu III księgi wieczystej, dotyczące praw, roszczeń i ograniczeń, oraz zapisy działu IV, dotyczące hipoteki, nie zostały uwzględnione w procesie określania wartości nieruchomości.
12. Operat szacunkowy jest ważny 12 miesięcy od daty sporządzenia, chyba że nastąpi istotna zmiana czynników mających wpływ na wartość nieruchomości.

XII. Załączniki

1. Kopia uproszczonego wypisu z rejestru gruntów, z dnia 18.05.2023r., wydanego przez Wydział Geodezji Starostwa Powiatowego w Radomsku.
2. Kopia mapy zasadniczej, z dnia 18.05.2023r., wydanej przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Starostwa Powiatowego w Radomsku.
3. Wydruk księgi wieczystej numer PT1R/00006753/2.
4. Lokalizacja nieruchomości.
5. Dokumentacja fotograficzna.
6. Kopia ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.
7. Klauzula potwierdzająca aktualność operatu szacunkowego.
8. Kopia aktualnego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.

Załącznik nr 1

STAROSTA RADOMSZCZAŃSKI
97-500 Radomsko, ul. Leszka Czarnego 22

Województwo : ŁÓDZKIE
Powiat : RADOMSZCZAŃSKI
Jednostka ewidencyjna : 101201_1 RADOMSKO
Obręb : 0050 50

Nr kancelaryjny: GN.6621.1.1830.2023

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 18.05.2023

Jednostka rejestrowa : G.211

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	JOLANTA CHMIELAK Rodzice: JERZY, ALEKSANDRA KOLONIA KIETLIN 61; GM. RADOMSKO;	Własność	1/1

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
22/2	SIKORSKIEGO 156	grunty rolne zabudowane	Br-RIVb	0,1939	0,3447	KW 6753
		grunty orne	RIVb	0,0543		
		sady	S-RIVb	0,0965		

Id działki: 101201_1.0050.22/2

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 101201_1.0050.310_BUD Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00
 Rodzaj wg KŚT: Budynki mieszkalne Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00
 Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00
 Liczba kondyg. nad/podcz: 1,0/ 0,0
 Pow zabud. [m2]: 102,00
 Adres budynku: SIKORSKIEGO 156
 Ident. działek: 101201_1.0050.22/2

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 101201_1.0050.311_BUD Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00
 Rodzaj wg KŚT: Pozostałe budynki niemieszkalne Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00
 Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00
 Liczba kondyg. nad/podcz: 1,0/ 0,0
 Pow zabud. [m2]: 36,00
 Adres budynku: SIKORSKIEGO 156
 Ident. działek: 101201_1.0050.22/2

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności			
Id budynku:	101201_1.0050.312_BUD	Powierzchnia lokali wyodrębn.:	0.00
Rodzaj wg KŚT:	Pozostałe budynki niemieszkalne	Powierzchnia lokali niewyodrębn.:	0.00
		Powierzchnia pom. przyn. lokali:	0.00
Liczba kondyg. nad/podz:	1,0/ 0,0		
Pow zabud. [m2]:	105,00		
Adres budynku:	SIKORSKIEGO 156		
Ident. działek:	101201_1.0050.22/2		

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności			
Id budynku:	101201_1.0050.313_BUD	Powierzchnia lokali wyodrębn.:	0.00
Rodzaj wg KŚT:	Pozostałe budynki niemieszkalne	Powierzchnia lokali niewyodrębn.:	0.00
		Powierzchnia pom. przyn. lokali:	0.00
Liczba kondyg. nad/podz:	1,0/ 0,0		
Pow zabud. [m2]:	116,00		
Adres budynku:	SIKORSKIEGO 156		
Ident. działek:	101201_1.0050.22/2		

Razem powierzchnia działek : 0,3447 ha

Słownie : trzy tysiące czterysta czterdzieści siedem m. kwadr.

Sporządził : Weronika Siewniak

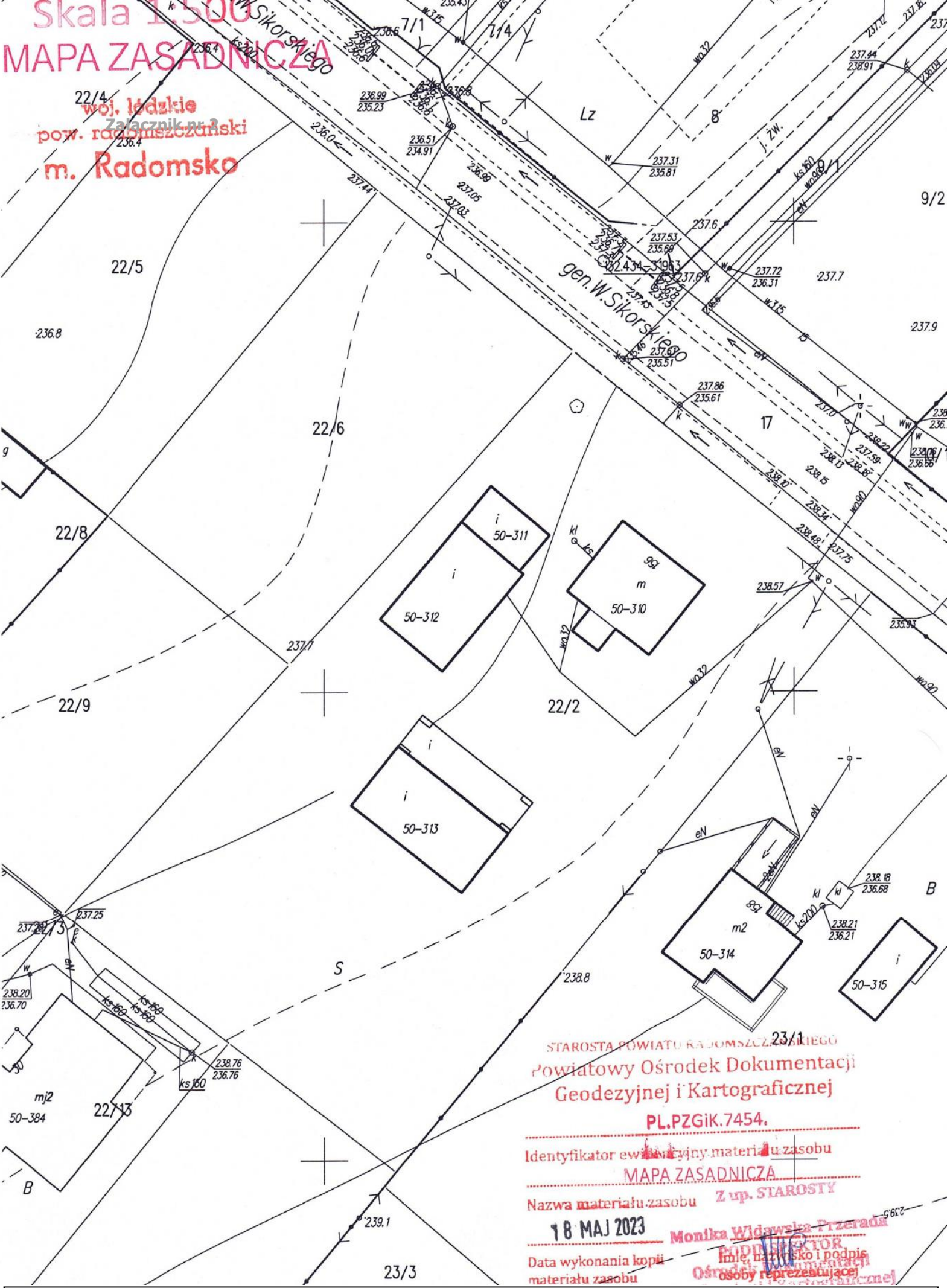
Wydano n awniosek:
Kancelaria Rzecznawcy Majątkowego
Karolina Kwarta
Gowarzędów 97
97-540 Gidle

Z up. STAROSTY
Weronika Siewniak
PODINSPEKTOR
WYDZIAŁ GOSPODARSTWA
18.05.2023

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Skala 1:500
MAPA ZASADNICZA

woj. łódzkie
pow. radomszczański
m. Radomsko



STAROSTA POWIATU RADOMSZZAŃSKIEGO
Powiatowy Ośrodek Dokumentacji
Geodezyjnej i Kartograficznej
PL.PZGIK.7454.

Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu
MAPA ZASADNICZA

Nazwa materiału zasobu Z up. STAROSTY
18 MAJ 2023

Data wykonania kopii materiału zasobu
Monika Włodarska-Przerada
Inżynier geodeta
Ośrodek Dokumentacji i Kartograficznej

Załącznik nr 3

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR PT1R/00006753/2, STAN Z DNIA 2023-05-31 11:32

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W RADOMSKU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - PT1R

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV	
DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI					
Numer bieżący nieruchomości				3	Nr podstawy wpisu 1
Działki ewidencyjne					
Lp. 1.				---	Nr podstawy wpisu 1
Numer działki				22/2	
Obręb ewidencyjny (numer)				50	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, miejscowość)				Lp. 1. 1 ŁÓDZKIE, RADOMSZCZAŃSKI, RADOMSKO	
Ulica				GEN. W. SIKORSKIEGO NR 156	
Sposób korzystania				ZABUDOWANA DZIAŁKA GRUNTU	
Obszar całej nieruchomości				0,3447 HA	Nr podstawy wpisu 1
Komentarz do migracji					
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				ŁAM 8 - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI DOSTOSOWANO DO PRZEPISU ROZP. MIN. SPRAWIEDLIWOŚCI § 6 (DZ.U. NR 66) O PRZEPISANIU I ODŁĄCZENIU Z KSIĘGI WIECZYTEJ KW. NR 254. NA PODSTAWIE WNIOSKU Z DNIA 20 LIPCA 1956 R NR 99/56 ORAZ MAPY L-DZ.ER NR 46/59, ZB D NR 5 KW. NR 254. WPISANO DNIA 30 STYCZNIA 1965 R. WPISANO WNIOSEK DZKW NR 2034/03 I 2035/03. DLA POTRZEB MIGRACJI PRZYJĘTO NR WNIOSKU JAKO: DZKW 2034/03.	Nr podstawy wpisu ---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej				3	
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU					
Nr podstawy wpisu 1				MAPA I WYKAZ ZMIAN GRUNTOWYCH; 19 <i>(podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./00002034/03/, 2003-05-12 11:15:00, 2003-07-23 00:00:00, NIE, 2-4, /00072501/ <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)</i>	

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR PT1R/00006753/2, STAN Z DNIA 2023-05-31 11:33

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W RADOMSKU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - PT1R

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ				
BRAK WPISÓW				

[Powrót](#)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (<i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności</i>)	Lp. 1. 1 1 / 1 ---	2, 3
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL</i>)	JOLANTA BARBARA CHMIELAK, JERZY, ALEKSANDRA, 62120902060	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	WARUNKOWA UMOWA SPRZEDAŻY , 4219/2006, 2006-05-11, RADOŚLAW RYNKIEWICZ, SŁUPSK; 35-37 (<i>tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt</i>) DZ. KW./00002589/06/, 2006-05-22 12:35:00, 2006-05-23 00:00:00, NIE, 35-37 (<i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt</i>)
3	UMOWA PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI , 4497/2006, 2006-05-17, RADOŚLAW RYNKIEWICZ, SŁUPSK; 39-40 (<i>tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt</i>) DZ. KW./00002589/06/, 2006-05-22 12:35:00, 2006-05-23 00:00:00, NIE, 35-37 (<i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt</i>)

[Powrót](#)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

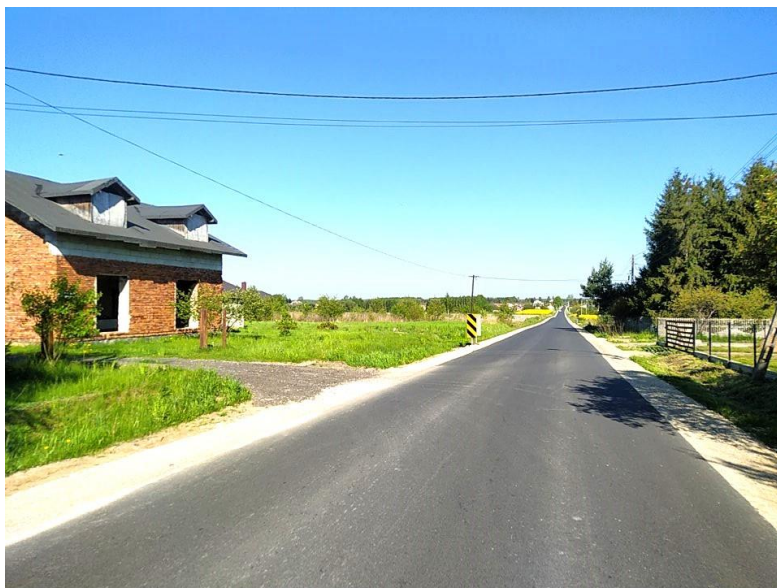
Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV	
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA					
Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	2				4, 8, 15, 16, 17
Rodzaj wpisu	INNY WPIS				
Treść wpisu	WSZCZĘCIE EGZEKUCJI				
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	W PODRUBRYCE 3.4.4. DOKONANO WPISU KOLEJNEGO WIERZycIELA EGZEKUJĄCEGO W SPRAWIE KM 1764/08 NA PODSTAWIE WNIOSKU BANK POLSKA KASA OPIEKI S.A. W WARSZAWIE			
	Lp. 2.	W PODRUBRYCE 3.4.5. DOKONANO WPISU KOLEJNEGO WIERZycIELA JANA ŁĘGOWIK W SPRAWIE JR KM 94/12 Z UWAGI NA PRZYŁĄCZENIE SIĘ TEGO WIERZycIELA DO WSZCZĘTEJ JUŻ EGZEKUCJI			
	Lp. 3.	WPISUJE SIĘ INFORMACJĘ O PRZYŁĄCZENIU SIĘ DO NINIEJSZEJ EGZEKUCJI KOLEJNEJ EGZEKUCJI W SPRAWIE JR KM 19/15 PROWADZONEJ Z WNIOSKU WIERZycIELA ŻANETY ALEKSANDRY TYMIŃSKIEJ.			
	Lp. 4.	WPISUJE SIĘ INFORMACJĘ O PRZYŁĄCZENIU SIĘ DO NINIEJSZEJ EGZEKUCJI KOLEJNEJ EGZEKUCJI W SPRAWIE KM 122/17 PROWADZONEJ Z WNIOSKU WIERZycIELA JOLANTY CHMIELAK.			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	BANK PBH SPÓŁKA AKCYJNA, KRAKÓW			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 2.	BANK POLSKA KASA OPIEKI SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 00001020500000			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 3.	PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY REJESTR FUNDUSZY INWESTYCYJNYCH, WROCLAW, 140317429			
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)	Lp. 1.	JAN ŁĘGOWIK			
	Lp. 2.	ŻANETA ALEKSANDRA TYMIŃSKA , 86121214283			
Komentarz do migracji					
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej					Nr podstawy wpisu
1					---
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU					
Nr podstawy wpisu					
4	WEZWANIE DŁUŻNIKA DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI , I KM 1421/07, 2007-12-18, KOMORNIK SĄDOWY REWIRU I PRZY SĄDZIE REJONOWYM W RADOMSKU; 52 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./PT1R/00007272/07/001, 2007-12-19 11:42:24, 2008-02-26-14.19.13.422906, NIE, 48-51 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)				
7	POSTANOWIENIE W PRZEDMIOCIE SPROSTOWANIA , 395/12, 2012-01-23, SĄD REJONOWY W RADOMSKU V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH; 83 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./PT1R/00000395/12/001, 2012-01-20 14:24:05, 2012-01-23-13.51.46.476542, TAK, 82 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)				
8	WEZWANIE DŁUŻNIKA DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI , KM 1764/08, 2011-12-15, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W RADOMSKU W/Z WIESŁAW MASŁOWSKI; 90-91 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./PT1R/00000389/12/001, 2012-01-20 12:06:48, 2012-01-30-13.26.08.913020, NIE, 86-89 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)				
15	WEZWANIE DŁUŻNIKA DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI , JR KM 94/12, 2014-05-14, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W RADOMSKU W/Z WIESŁAW MASŁOWSKI; 127 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./PT1R/00003372/14/001, 2014-05-29 13:15:31, 2014-06-09-12.14.03.540404, NIE, 123-126 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)				
16	WEZWANIE DŁUŻNIKA DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI , JR KM 19/15, 2015-12-17, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W RADOMSKU JERZY RADEK; 138 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./PT1R/0000017/16/001, 2016-01-05 11:59:14, 2016-01-27-14.05.57.360540, NIE, 132-137 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)				
17	WEZWANIE DŁUŻNIKA DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI , KM 122/17, 2018-03-20, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W RADOMSKU JERZY RADEK Z-CA ROMAN BALAS; 147 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./PT1R/00001438/18/001, 2018-03-20 15:36:00, 2018-04-25-12.16.50.928097, NIE, 143-147 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)				

Powrót

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV	
DZIAŁ IV - HIPOTEKA					
Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	1				5
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA				
Suma (słownie), waluta	85345,55 (OSIEMDZIESIĄT PIĘĆ TYSIĘCY TRZYSTA CZTERDZIEŚCI PIĘĆ 55/100) CHF				
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	KREDYT		
Termin zapłaty	2032-03-15				
Inne informacje	KREDYT OPROCENTOWANY JEST WEDŁUG ZMIENNEJ STOPY PROCENTOWEJ, WYNOŚĄCEJ W DNIO 14 KWIETNIA 2006 R. 3,57 % W SKALI ROKU.				
Wierzyciel hipoteczny					
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	BANK POLSKA KASA OPIEKI S.A., WARSZAWA, 00001020500000			
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	2				5
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA				
Suma (słownie), waluta	46086,59 (CZTERDZIEŚCI SZEŚĆ TYSIĘCY OSIEMDZIESIĄT SZEŚĆ 59/100) CHF				
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	ODETKI ORAZ INNE KOSZTY I NALEŻNOŚCI UBOCZNE OD UDZIELONEGO KREDYTU		
Termin zapłaty	2032-03-15				
Inne informacje	KREDYT OPROCENTOWANY JEST WEDŁUG ZMIENNEJ STOPY PROCENTOWEJ, WYNOŚĄCEJ W DNIO 14 KWIETNIA 2006 R. 3,57 % W SKALI ROKU.				
Wierzyciel hipoteczny					
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	BANK POLSKA KASA OPIEKI S.A. W WARSZAWIE, WARSZAWA, 00001020500000			
Lp. 3.	---				Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	3				9, 10, 11, 12, 13, 14
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA				
Suma (słownie), waluta	2814,84 (DWA TYSIĄCE OSIEMSET CZTERNAŚCIE 84/100) ZŁ				
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	ZOBOWIĄZANIE PODATKOWE Z TYTUŁU PODATKU ROLNEGO I OD NIERUCHOMOŚCI W FORMIE ŁĄCZNEGO ZOBOWIĄZANIA PIENIĘŻNEGO WRAZ Z ODETKAMI ZA ZWŁOKĘ DO DNIA ZAPŁATY 23-05-2012R. WŁĄCZNIE WRAZ Z DAŁSZYMI ODETKAMI DO DNIA WPLĄTY, USTAWA Z DNIA 15 LISTOPADA 1984R. O PODATKU ROLNYM		
Wierzyciel hipoteczny					
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	MIASTO RADOMSKO - PREZYDENT MIASTA RADOMSKA, RADOMSKO, 59064823800000			
Lp. 4.	---				Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	4				18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA				
Suma (słownie), waluta	3973,35 (TRZY TYSIĄCE DZIEWIĘCSET SIEDZEMDZIESIĄT TRZY 35/100) ZŁ				
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	NA WARTOŚĆ PRZEDMIOTU ŻĄDANIA SKŁADAJĄ SIĘ : ZALEGŁOŚĆ W KWOCIE 2188,00 ZŁ, ODETKI - 324,00 ZŁ, KOSZTY UPOMNIEN - 136,90 ZŁ ORAZ POŁOWA ZABEZPIECZONEJ WIERZYTELNOŚCI WRAZ Z ROSZCZENIAMI O ŚWIADCZENIA UBOCZNE OKREŚLONYMI W TYTULE WYKONAWCZYM		
Wierzyciel hipoteczny					
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	MIASTO RADOMSKO, RADOMSKO, 590648238			
Lp. 5.	---				Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	5				29, 30, 31, 32, 33
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA				
Suma (słownie), waluta	4149,06 (CZTERY TYSIĄCE STO CZTERDZIEŚCI DZIEWIĘĆ 06/100) ZŁ				
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	ZALEGŁOŚĆ W PODATKU W FORMIE ŁĄCZNEGO ZOBOWIĄZANIA PIENIĘŻNEGO W KWOCIE 2062,81 ZŁ, ODETKI ZA ZWŁOKĘ W WYSOKOŚCI 265,95 ZŁ NALICZONE DO DNIA 30.06.2022 R., KOSZTY UPOMNIEN W KWOCIE 66,80 ZŁ ORAZ KOSZTY EGZEKUCYJNE W KWOCIE 370,48 ZŁ.		
Wierzyciel hipoteczny					
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	MIASTO RADOMSKO, RADOMSKO, 590648238			
Komentarz do migracji					
					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					---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej					2
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU					
Nr podstawy wpisu	5				
OŚWIADCZENIE BANKU, 2009-11-09, BANK POLSKA KASA OPIEKI S.A. W WARSZAWIE; 62 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./PT1R/00007739/09/001, 2009-11-13 10:44:28, 2010-04-09-11.07.29.862853, NIE, 58-61 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)					

Załącznik nr 5













CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

Kancelaria Rzecznawcy Majątkowego Karolina Kwarta

97-540 Gidle, Gowarczów 97

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0013068

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

na okres: 09/09/2022 - 08/09/2023

na sumę gwarancyjną: 50 000 EUR

słownie: pięćdziesiąt tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 378.00 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.

Klauzula potwierdzająca aktualność operatu szacunkowego

Potwierdzam, na dzień 10 czerwca 2024 roku, aktualność operatu szacunkowego określającego wartość nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny oraz trzema budynkami niemieszkalnymi, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer 22/2, obręb 50. Radomsko, powiat radomszczański, województwo łódzkie, dla której prowadzona jest księga wieczysta numer PT1R/00006753/2, sporządzonego przeze mnie w dniu 05 czerwca 2023 roku, dla potrzeb związanych z postępowaniem upadłościowym.

Na podstawie niniejszej klauzuli opisany powyżej operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres kolejnych 12 miesięcy, licząc od dnia upływu okresu, o którym mowa w art. 156 ust. 3 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, chyba że wystąpią zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 ww. Ustawy.

Uzasadnienie: dotychczas nie wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych ani zmiany czynników, o których mowa w art. 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami. Ponadto, przeanalizowano transakcje nieruchomościami podobnymi do przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny i budynkami niemieszkalnymi w okresie późniejszym niż dostępny na dzień sporządzenia operatu szacunkowego, a nie dłuższym niż dwa lata od dnia wystawienia klauzuli potwierdzającej aktualność operatu szacunkowego. Na rynku miasta Radomska obrót nieruchomościami podobnymi do nieruchomości przedmiotowej nie jest zbyt duży, jednak reprezentatywny i wystarczający dla dokonania rzetelnej analizy oraz określenia na jego podstawie wartości rynkowej nieruchomości. Bieżące jednostkowe ceny transakcyjne nieruchomości podobnych są na bardzo zbliżonym poziomie, jak te na dzień sporządzenia operatu szacunkowego. Cena minimalna jest nieznacznie niższa (była 1 182,80 zł/m² p. z., jest 991,74 zł/m² p. z.), cena maksymalna pozostała bez zmian (była i jest 3 705,36 zł/m² p. z.), cena średnia jest nieznacznie wyższa – o niespełna 2%, (była 2 242,27 zł/m² p. z., jest 2 285,38 zł/m² p. z.) oraz nieco przesunięty jest w dół, ze względu na większy spadek ceny minimalnej względem spadku ceny średniej, zakres współczynników korygujących (był od 0,53 do 1,65, jest od 0,43 do 1,62).

Kolejno, nadal analiza rynku oraz informacje uzyskane od pośredników pozwalają stwierdzić, że 20%-owa bonifikata ceny pozwala przewidywać utrzymanie czasu ekspozycji nieruchomości na rynku na poziomie do 2-3 miesięcy.

Bazę transakcji nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi, z nowo analizowanego okresu, przedstawia tabela:

Lp.	Data transakcji	Położenie [obrub miasta Radomska]	Powierzchnia gruntu [ha]	Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego [m ²]	Cena transakcyjna [zł.]	Cena transakcyjna w przeliczeniu na jednostkę [zł/m ² p. z.]	Zmiana poziomu cen wskutek upływu czasu	Cena transakcyjna zaktualizowana na dzień wyceny [zł/m ² p. z.]
1	20.07.2022	5	0,4128	89	140 000,00	1 573,03	1,000	1 573,03
2	11.08.2022	2	0,1496	40	124 000,00	3 100,00	1,000	3 100,00
3	16.08.2022	49	0,1999	90	265 000,00	2 944,44	1,000	2 944,44
4	14.11.2022	14	0,6130	112	415 000,00	3 705,36	1,000	3 705,36
5	22.12.2022	19	0,1031	95	150 000,00	1 578,95	1,000	1 578,95
6	17.02.2023	5	0,2867	103	140 000,00	1 359,22	1,000	1 359,22
7	03.04.2023	40	0,3479	149	379 800,00	2 548,99	1,000	2 548,99
8	25.05.2023	19	0,1102	121	120 000,00	991,74	1,000	991,74
9	16.08.2024	17	0,1471	149	420 000,00	2 818,79	1,000	2 818,79
10	08.09.2023	9	0,1453	75	100 000,00	1 333,33	1,000	1 333,33
11	22.12.2023	51	0,1569	106	230 000,00	2 169,81	1,000	2 169,81
12	27.12.2023	51	0,1236	83	200 000,00	2 409,64	1,000	2 409,64
13	02.02.2024	25	0,1036	85	290 000,00	3 411,76	1,000	3 411,76
14	23.04.2024	31	0,2516	134	250 000,00	1 865,67	1,000	1 865,67
15	08.05.2024	26	0,2026	166	410 000,00	2 469,88	1,000	2 469,88
Cena maksymalna w badanej grupie						C_{max} =	3 705,36	
Cena minimalna w badanej grupie						C_{min} =	991,74	
Cena średnia w badanej grupie						C_{sr} =	2 285,38	
Określenie granicy współczynników korygujących								
			SD	792,47	C_{max}/C_{sr} =	1,6213		
			MED.	2 409,64	C_{min}/C_{sr} =	0,4339		
			WS.ZM	34,68%	DC =	2 713,62		

Data wystawienia Klauzuli:

10 czerwca 2024 roku

Pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego

- autora operatu szacunkowego i Klauzuli:





CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

Kancelaria Rzecznawcy Majątkowego Karolina Kwarta

97-540 Gidle, Gowarzędów 97

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0014953

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

na okres: 09/09/2023 - 08/09/2024

na sumę gwarancyjną: 50 000 EUR

stawnie: pięćdziesiąt tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 377.00 PLN

Lidia Machalska
Starczy Specjalista dfa Ubezpieczeń

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