

OPERAT SZACUNKOWY

Rodzaj nieruchomości: nieruchomość gruntowa zabudowana.
Adres nieruchomości: Ul. Źródłowa 19, Radom,
pow. M. Radom, woj. mazowieckie.
Oznaczenie ewidencyjne: działka nr 152/8, obręb 0111 - IDALIN.
Księga Wieczysta: **RA1R/00043250/4** prowadzona przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Radomiu.



wykonany przez:
mgr inż. Bożena Wlazło
Rzecznik Majątkowy nr upr. 5362



Radom, lipiec 2024 r.

Egzemplarz nr 2/3

Operat zawiera:
- 18 ponumerowanych stron oraz 7 ponumerowanych załączników
Operat sporządzono w 3 egzemplarzach:
- 2 dla Zleceniodawcy oraz 1 archiwalny.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Opis nieruchomości	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana, oznaczona w ewidencji gruntów i budynków Urzędu Miejskiego w Radomiu jako działka Nr 152/8, obręb 0111 – IDALIN, arkusz 136. Nieruchomość położona jest przy ulicy Źródłowej 19 w Radomiu. Nieruchomość posiada urzędzoną księgę wieczystą nr RA1R/00043250/4, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Radomiu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.
Zakres wyceny	Określenie wartości rynkowej prawa własności gruntu wraz z prawem własności budynków posadowionych na tym gruncie.
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym sygn. Akt RA1R/GUP/7/2024 Sądu Rejonowego w Radomiu V Wydział Gospodarczy.
Data określenia wartości	19 lipca 2024 roku
Data sporządzenia operatu	19 lipca 2024 roku
Zastosowane podejście	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami
Oszacowana wartość rynkowa prawa własności nieruchomości	779 000 zł <i>/słownie: siedemset siedemdziesiąt dziewięć tysięcy złotych/.</i>
Autor operatu	Bożena Wlazło Rzecznawca Majątkowy uprawnienia zawodowe nr 5362 

SPIS TREŚCI

1. Określenie przedmiotu i zakresu wyceny	3
1.1. <i>Przedmiot wyceny</i>	3
1.2. <i>Zakres wyceny</i>	3
2. Określenie celu wyceny	3
3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego	3
3.1. <i>Podstawy formalne</i>	3
3.2. <i>Podstawy materialno – prawne</i>	3
3.3. <i>Źródła danych merytorycznych i informacji o nieruchomości</i>	3
4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego	4
5. Opis stanu	4
5.1. <i>Stan otoczenia</i>	4
5.2. <i>Stan techniczno-użytkowy i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej.</i>	5
5.3. <i>Stan prawny</i>	9
6. Wskazanie przeznaczenia	9
7. Charakterystyka i analiza rynku nieruchomości gruntowych	10
8. Wskazanie rodzaju określonej wartości, wyboru podejścia i metody szacowania	11
8.1. <i>Rodzaj określonej wartości</i>	11
8.2. <i>Wybór podejścia i metody wyceny</i>	11
9. Określenie wartości rynkowej nieruchomości	12
10. Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem	16
11. Klauzule i ograniczenia	17
11.1. <i>Ogólne założenia przyjęte do wyceny</i>	17
11.2. <i>Pozostałe zastrzeżenia</i>	17

ZAŁĄCZNIKI

- Załącznik. 1 wydruk z elektronicznej księgi wieczystej RA1R/00043250/4
Załącznik. 2 wydruk z <https://imapa.modgik.radom.pl/#/giportal>
Załącznik. 3 rzut parteru domu mieszkalnego
Załącznik. 4 rzut przyziemia domu mieszkalnego
Załącznik. 5 rzut parteru budynku garażowego
Załącznik. 6 dokumentacja fotograficzna
Załącznik. 7 kopia dokumentu ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej

1. Określenie przedmiotu i zakresu wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana, oznaczona w ewidencji gruntów i budynków Urzędu Miejskiego w Radomiu jako działka Nr 152/8, obręb 0111 – IDALIN, arkusz 136. Nieruchomość położona jest przy ulicy Źródłowej 19 w Radomiu, województwo mazowieckie. Nieruchomość posiada urządzoną księgę wieczystą nr RA1R/00043250/4, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Radomiu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności gruntu wraz z prawem własności budynków posadowionych na tym gruncie.

2. Określenie celu wyceny

Określenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym sygn. Akt RA1R/GUp/7/2024 Sądu Rejonowego w Radomiu V Wydział Gospodarczy.

3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego

3.1. Podstawy formalne

Podstawę formalną opracowania niniejszego operatu szacunkowego stanowi umowa zawarta pomiędzy Zleceniodawcą – Prawne Biuro Prawne Wypych Krzysztof, 26-600 Radom, Plac Jagielloński 6 lok. 1, a autorem tego operatu w dniu 08-06-2024 r.

3.2. Podstawy materialno – prawne

Podstawy prawne:

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 1997 nr 115 poz. 741 z późniejszymi zmianami)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dziennik Ustaw 2023 r. poz. 1832)
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz.U. 1964 nr 16 poz. 93 z późniejszymi zmianami)

Podstawy normatywne:

- Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych
- Nota Interpretacyjna – Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości

3.3. Źródła danych merytorycznych i informacji o nieruchomości

W zakresie dotyczącym przedmiotu wyceny: informacje i dokumenty przekazane przez Zleceniodawcę oraz pozyskane we własnym zakresie w tym:

- Księga Wieczysta,
- Ewidencja gruntów i budynków jednostki ewidencyjnej Miasta Radom,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radom
- Oględziny nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości porównawczych,
- Informacje uzyskane w agencjach obrotu nieruchomościami działające na rynku lokalnym,
- mapa zasadnicza,
- wywiad terenowy i oględziny nieruchomości.

W zakresie informacji o rynku nieruchomości:

- AN oraz rejestr cen i wartości nieruchomości udostępnione przez Urząd Miejski w Radomiu
- dostępne raporty oraz badania rynku nieruchomości pobrane ze strony ZBP oraz AMRON
- zbiorcze opracowania analityczne i statystyczne.
- Informacje uzyskane w biurach pośrednictwa nieruchomości.

4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego

Data sporządzenia operatu szacunkowego: 19 lipca 2024 roku.

Data, na którą określono wartość rynkową przedmiotu wyceny: 19 lipca 2024 roku.

Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny: 04 lipca 2024 roku.

Data dokonania oględzin nieruchomości i wywiadu terenowego: 04 lipca 2024 roku.

5. Opis stanu

5.1. Stan otoczenia

Wyceniana nieruchomość położona jest w Radomiu przy ulicy Źródłowej 9.

Nieruchomość położona jest w strefie pośredniej miasta, około 5,5 km od centrum miasta.

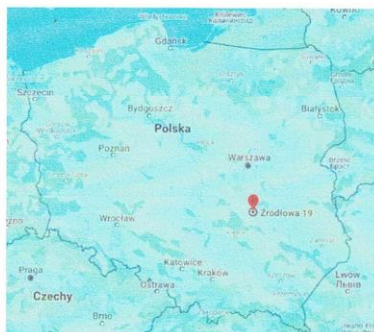
Okolo 1,7 km na zachód od drogi krajowej nr 9.

Na terenie dzielnicy Idalin dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Zabudowa bardzo różnorodna, pochodząca z drugiej połowy XX wieku oraz wiele domów nowych. Tereny dobrze skomunikowane z pozostałymi częściami miasta. Teren w większości uzbrojony w sieć energetyczną oraz wodociagową, kanalizacji sanitarnej, sieć gazową oraz telefoniczną.

Dostępność usług socjalno-bytowych bardzo dobra.

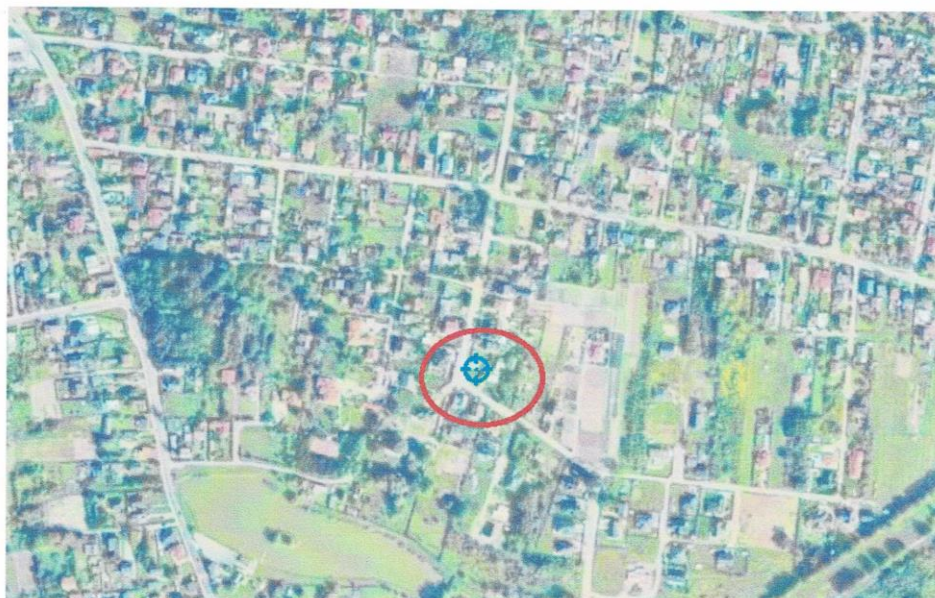
W bezpośrednim sąsiedztwie wycenianej nieruchomości zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Plan 1: Lokalizacja ogólna



Źródło: <http://maps.google.pl>

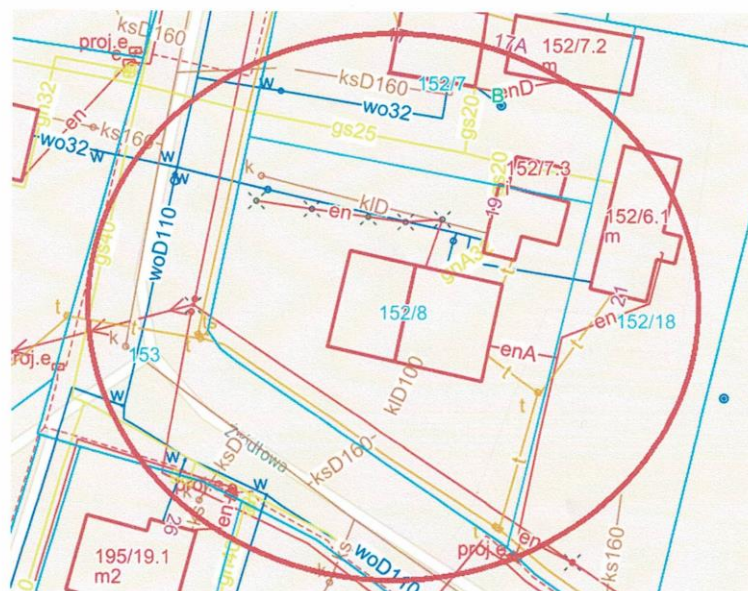
Plan 2: Lokalizacja szczegółowa

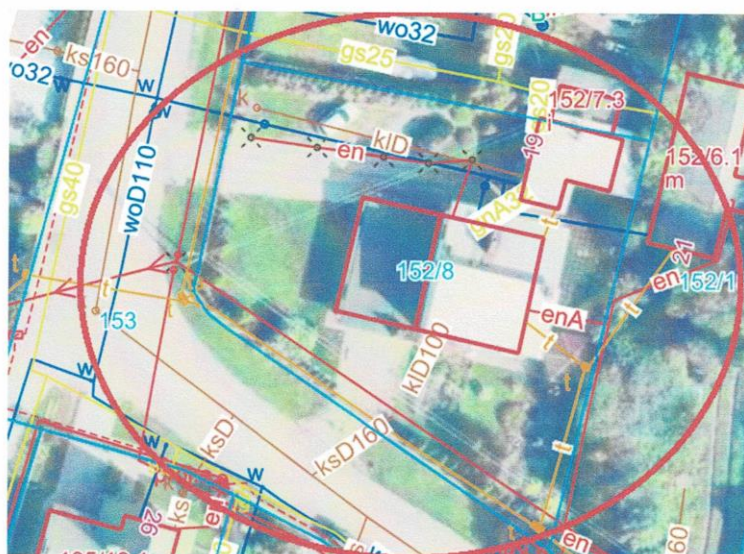


Źródło: <https://imapa.modgik.radom.pl/#/giportal>

5.2. Stan techniczno-użytkowy i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej.

OPIS DZIAŁKI NR 152/8





Teren działki płaski. Działka zabudowana domem mieszkalnym dwukondygnacyjnym, domem mieszkalnym parterowym oraz budynkiem garażowym dobudowanym do domu od strony zachodniej. Działka w całości ogrodzona. Urządzone dwa wjazdy z bramami i furtkami.

Określenie zużycia środowiskowego

W bezpośrednim otoczeniu szacowanej nieruchomości nie znajdują się, ani nie są projektowane uciążliwe dla środowiska zakłady produkcyjne ani drogi o bardzo dużym natężeniu ruchu. Na terenie, gdzie zlokalizowana jest szacowana nieruchomość nie odnotowuje się szczególnie szkodliwego wpływu zniszczonego ekologicznie środowiska na trwałość obiektów budowlanych i jakość gruntu. Stopień zużycia środowiskowego określono na 0 %. W sąsiedztwie nieruchomości tereny użytkowane zgodnie z przeznaczeniem wskazanym dla wycenianej nieruchomości.

Ocena przydatności nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania: nieruchomość może nadal pełnić dotychczasową rolę.

OPIS ZABUDOWAŃ

➤ **Budynek mieszkalny piętrowy**

Dom w zabudowie wolnostojącej, piętrowy, niepodpiwniczony z poddaszem nieużytkowym, budowany w technologii tradycyjnej, murowanej z elementów małogabarytowych. Budynek wybudowany około 1990 roku, wg indywidualnego projektu budowy budynku mieszkalnego, nr archiwalny: 31312.
Powierzchnia zabudowy wynosi 103 m².

■ Program użytkowy

Parter	Pow [m ²]	Piętro	Pow [m ²]
kuchnia	12,85	pokój	23,90
pokój	18,90	pokój	17,76
pokój	28,90	łazienka	3,84
korytarz	6,70	wc	1,09
łazienka + kotłownia	12,75	pokój	10,58
wiatrołap	2,31	pokój	11,16
---	---	hall	8,28
RAZEM parter	82,41	RAZEM piętro	76,61
pomieszczenie zaadaptowane na mieszkalne w części dobudowanej - garażowej	15,15	---	---
Łącznie powierzchnia przyjęta do obliczeń: 174,17 m ²			

Powierzchnia użytkowa budynku została określona na podstawie dokumentacji projektowej udostępnionej przez Właściciela, będącej załącznikiem do pozwolenia na budowę. Nie wykonywano pomiarów.

Opis (wg stanu z dnia oględzin nieruchomości)

element	opis
Ławy	Betonowe zbrojone
Ściany przyziemia	Bloczki betonowe
Ściany zewnętrzne	Warstwowe: cegła silikatowa+pustka powietrzna+siporeks
Ściany wewnętrzne	Parter – pustak szlakowy. Piętro - siporwks
Kominy i przewody wentylacyjne	Rury kamionkowe. Co pieca co rura kwasoodporna wewnątrz.
Stropy	Strop żelbetowy monolityczny
Dach – konstrukcja	Drewniana dwuspadowa z przeuniętą kalenicą
Okna	Drewniane typu SOKÓŁKA z szybami zespolonymi. Dwa okna PCV
Parapety wewnętrzne	Drewniane
Podłogi	W kuchni płytki ceramiczne nowe. W sanitariatach płytki ceramiczne z kolekcji Opoczno. W pokojach parteru podłogi z desek drewnianych na legarach. Na piętrze parkiet.
Ściany	Malowane farbą emulsyjną. W kuchni w części mokrej okładzina szklana LACOBEL. W łazienkach płytki glazurowane w wieku około 30-35 lat. Korytarze i klatka schodowa obłożona boazerią z sufitami obłożonymi kasetonami drewnianymi.
Balkony	Posadzki z płytek mrozoodpornych. Balustrady stalowe.
Biały montaż	Parter - wanna z hydromasażem, kabina prysznicowa z brodzikiem, umywalka, sedes z dolnoplukiem, bidet. Wszystko około 30-35 lat. Piętro – wanna blaszana obudowana, umywalka i wc z dolnoplukiem – w wieku około 30 lat.
Drzwi zewnętrzne	Płytkowe antywłamaniowe z naswietlem
Drzwi wewnętrzne	Płytkowe przeszklone.
Instalacje	Energetyczna, wodna, kanalizacyjna, gazowa, centralnego ogrzewania, ogrzewanie podłogowe w kuchni
Wentylacja	Grawitacyjna
Kotłownia	Instalacja c.o. zasilana piecem gazowym typu De Dietrich. W kotłowni jest również stary piec na ekogroszek z zasobnikiem. Istnieje możliwość przełączenia wybranego pieca do grzania. Instalacja ciepłej wody za pomocą nagrzewnicy – kolektor słoneczny ciśnieniowy z zasobnikiem umieszczonym na poddaszu.

Instalacja c.o.	Grzejniki różnorodne – płytowe, aluminiowe, żeberkowe żeliwne
Pokrycie dachowe	Blacha trapezowa ocynkowana
Ocieplenie stropu	Wełna mineralna gr. 15 cm. Jastrych cementowy.
Obróbki blacharskie	Parapety zewnętrzne z blachy powlekanej
Elewacja	Tynk mineralny na siatce i ocieplenie styropianem szarym gr. 12 cm. Przy gruncie tynk mozaikowy żywiczny - Marmolit
Przyłącza do budynku	e, w, g, ks, t.
Przeprowadzane remonty i modernizacje	Poszycie dachu – wymiana na blachę trapezową. Ocieplenie budynku i elewacja wykonana w 2000 roku.
Ocena stanu technicznego	Dobry w zakresie technicznym konstrukcji budynku. Budynek w stanie do remontu bieżącego wykończenia. Okna w stanie złym – do wymiany. Podłogi i parkiety do cyklinowania.

➤ Budynek mieszkalny parterowy

Budynek parterowy, murowany. Powierzchnia zabudowy wynosi 48 m². Budynek pochodzi z drugiej połowy XX wieku. Ściany warstwowe z cegły wapienno – piaskowej + pustka powietrzna + pustak gazobetonowy. Strop Kleina – typ półciepki. Dach drewniany krokwiowy jednospadowy z poszyciem z blachy stalowej ocynkowanej. Ocieplenie stropu – trociny z wapnem, ubijane warstwami. Okna drewniane typu SOKÓŁKA z szybami zespolonymi. Budynek ocieplony – 12 cm styropian + tynk cienkowarstwowy. Obróbki blacharskie – blacha powlekana. Rynny i rury spustowe – PCV. W łazience piec gazowy dwufunkcyjny. W kuchni ogrzewanie podłogowe. W trakcie użytkowania dobudowano część z pomieszczeniem korytarza i łazienki.

▪ Program użytkowy

Parter	Pow [m ²]
Kuchnia przechodnia	12,13
Pokój	17,83
Korytarz	3,56
Łazienka	3,70
Razem	37,22
Powierzchnia przyjęta do obliczeń: 37,22 m²	

➤ Budynek garażowy z pomieszczeniem mieszkalnym

Budynek murowany, parterowy bez podpiwniczenia, ze stropodachem jednospadowym. Budynek wykonany w technologii tradycyjnej murowanej z elementów drobnowymiarowych. Ławy betonowe zbrojone. Ściany z gazobetonu. Stropodach żelbetowy ocieplony wełną prasowaną z wylewką betonową. Poszycie stropodachu z papy termozgrzewalnej W budynku dodatkowo podwieszona do sufitów płyty wiórowo-cementowe – SUPREMA. Budynek posiada przyłącze energetyczne. Powierzchnia zabudowy wynosi 78 m².

▪ Program użytkowy

Parter	Pow [m ²]
Garaż	38,73
Warsztat	10,70
Piwnica – przerobiona na pokój z wejściem z kuchni budynku piętrowego przyległego	15,15
RAZEM	64,58

Powierzchnia użytkowa budynku garażowego została określona na podstawie dokumentacji projektowej udostępnionej przez Właściciela. Nie wykonywano pomiarów.

UWAGA: pomieszczenie zaadaptowane na mieszkalne z wejściem z kuchni budynku przyległego uwzględniono w powierzchni użytkowej dodatkowej budynku mieszkalnego – powierzchnia 15,15 m².

➤ Utwardzenie terenu, ogrodzenie

Część komunikacyjna i parkingowa działki utwardzona płytkami chodnikowymi. Powierzchnia utwardzenia wynosi około : 120 m² od zachodniej bramy + 40 m² od południowej bramy + 75 m² w ogrodzie = 235 m².

Ogrodzenie z przęsł stalowych na betonowym murku. Od strony zachodniej brama rozwierana z furtką. Od strony południowej brama samojedna przesuwana sterowana mechanicznie.

5.3. Stan prawny

Stan prawny ustalono na podstawie księgi wieczystej nr RA1R/00043250/4 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Radomiu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

Aktualność wpisów w księdze wieczystej potwierdzono poprzez wgląd do elektronicznych ksiąg wieczystych dostępnych na stronach internetowych Ministerstwa Sprawiedliwości (Podsystem dostępu do centralnej bazy danych ksiąg wieczystych) w dniu 08-07-2024 r.

Wydruk z elektronicznej Księgi Wieczystej stanowi Załącznik 1.

6. Wskazanie przeznaczenia

Brak MPZP. Zgodnie UCHWAŁĄ NR V/64/2024 RADY MIEJSKIEJ W RADOMIU z dnia 24 czerwca 2024 r. w sprawie ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radom działka nr 152/8 leży na terenach oznaczonych jako:

TERENY ZABUDOWANE – ZABUDOWA JEDNORODZINNA



TERENY ZABUDOWANE

■ ZABUDOWA JEDNORODZINNA

Na dzień wyceny nieruchomość wykorzystywana zgodnie z przeznaczeniem.

7. Charakterystyka i analiza rynku nieruchomości gruntowych

Do określenia wartości rynkowej wycenianej nieruchomości gruntowej zabudowanej o funkcji dokonano analizy rynku lokalnego obejmującego Miasto Radom

Zebrano informacje o cenach transakcyjnych z aktów notarialnych dotyczących okresu od lipca 2023 roku do daty wyceny. Badaniem objęto prawo własności nieruchomości gruntowych zabudowanych z zabudową mieszkaniową pochodzącą z okresu 8-10 dekad XX wieku. Analizowano jedynie działki zabudowane domami o podobnej do wycenianego architekturze, tzn: budynki wolnostojące piętrowe. Nie brano pod uwagę gruntów z inną architektonicznie zabudową. Analizowano również zabudowę towarzyszącą, tj: budynkami gospodarczymi, transportu lub dodatkowymi małymi starszymi mieszkalnymi.

Wszystkie transakcje oceniono pod względem warunków zawarcia transakcji i przedmiotu sprzedaży. Z bazy danych wyeliminowano takie, które nie spełniają warunków transakcji rynkowych oraz takie, których ceny znacznie odbiegają od średnich cen transakcyjnych zanotowanych na rynku lokalnym. W badanym okresie czasu zauważa się stabilizację cen transakcyjnych nieruchomości na lokalnym rynku.

Aktualne ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych zabudową mieszkaniową z badanego okresu są zróżnicowane i zawierają się w przedziale 500000 zł do 720000 zł. W zależności od cech różnicujących te nieruchomości. Ceny nieruchomości zależne są w głównej mierze od lokalizacji, wielkości działki, stanu technicznego budynku i jego powierzchni użytkowej, stanu technicznego powierzchni zabudowy towarzyszącej w szczególności jej możliwości adaptacyjnej na inne potrzeby oraz dostępności komunikacyjnej. Praktycznie potencjalni nabywcy zwracają uwagę na możliwości adaptacji budynków do obecnych potrzeb. Budynki gospodarcze powinny dobrze pełnić funkcje dodatkowe alternatywne.

Jednakże główną cechą jaka decyduje o wartości nieruchomości w tym sektorze jest budynek mieszkalny i jego stan techniczny oraz możliwości jego modernizacji.

Analizując dokładnie bazę danych szczególną uwagę zwróciłam na domy podobne do wycenianego pod względem parametrów użytkowych budynku mieszkalnego, okresu jego budowy oraz budynków towarzyszących. W strefie pośredniej Radomia przeważają grunty zabudowane domami mieszkalnymi wolnostojącymi piętrowymi, gdzie powierzchnia gruntu jest zbliżona do 500-800 m².

Przeciętny okres ekspozycji na rynku mieszkaniowym wynosi około 12 miesięcy

Rodzaj rynku: ze względu na charakter nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, analizie poddany został rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych.

Obszar rynku: Miasto Radom

Okres monitorowania cen: od lipca 2023 roku do daty wyceny.

W wyniku analizy lokalnego rynku nieruchomości ustalono, że do cech rynkowych mających wpływ na ich wartość należy zaliczyć:

- Lokalizacja, sąsiedztwo i otoczenie
- Stan techniczny budynku
- Standard wykończenia budynku
- Pow. użytkowa budynku
- Wielkość działki
- Stan zagospodarowania
- Dodatkowe budynki

Trend czasowy

Na podstawie własnej analizy rynku oraz analiz przeprowadzonych przez renomowane firmy consultingowe do wyceny przedmiotowej nieruchomości przyjęto 0% trend czasowy w skali roku, biorąc pod uwagę zaobserwowane niewielkie wzrosty i spadki cen nieruchomości w krótkich odstępach czasowych oraz bardzo krótki okres monitorowania cen.

8. Wskazanie rodzaju określonej wartości, wyboru podejścia i metody szacowania

8.1. Rodzaj określonej wartości

Na potrzeby niniejszej wyceny określono wartość rynkową. Zgodnie z art. 151 Ustawy 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 rezeźnaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Wartość rynkową nieruchomości nie uwzględnia kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

8.2. Wybór podejścia i metody wyceny

Biorąc pod uwagę charakter nieruchomości oraz dostępne dane rynkowe wartość rynkową nieruchomości wyceniono w podejściu porównawczym, przy zastosowaniu metody porównywania parami.

Z treści wymienionych podstaw prawnych wynikają uwarunkowania istotne dla sposobu określania wartości:

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami:

Art. 152.3. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym. Przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości.

Art. 153.1. 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.

Art. 154.1. Wybór właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i 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.

Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023r. poz. 1832):

§ 3. 1. Określanie wartości nieruchomości poprzedza się analizą rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie uzyskiwanych cen, stawek czynszów oraz warunków zawarcia transakcji, a także oględzinami nieruchomości.

§ 4. Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

§ 7. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

§ 8. 1. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach.

Podejście porównawcze zastosowano ze względu na to, że znane są na rynku ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji podobnych do nieruchomości wycenianej, a także możliwe jest określenie cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

Rozwinięty rynek i dostępność danych o nieruchomościach, jak również cel wyceny zdecydował o wyborze podejścia porównawczego z zastosowaniem metody korygowania ceny średniej, w wyniku której otrzymano wartość rozumianą jako najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania w przypadku ewentualnej sprzedaży nieruchomości w warunkach wolnego rynku.

9. Określenie wartości rynkowej nieruchomości

Ze względu na fakt występowania na przedmiotowej działce dwóch domów mieszkalnych do dalszych obliczeń przyjęto ich łączną powierzchnię użytkową.

Dom piętrowy	Łącznie powierzchnia przyjęta do obliczeń: 174,17 m ²
Dom parterowy	Powierzchnia przyjęta do obliczeń: 37,22 m ²
Suma powierzchni użytkowej	174,17 + 37,22 = 211,39 m²

W wyniku analizy lokalnego rynku do wyliczeń przyjęto bazę kilku transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości pochodzących z aktów notarialnych. Odrzucono transakcje o charakterze nierynkowym i transakcje niewiarygodne, skrajnie odbiegające od średniej ceny rynkowej uzyskiwanej na analizowanym rynku lokalnym. Ponieważ w badanym okresie nie stwierdzono zmian cen kupna-sprzedaży przedmiotowych nieruchomości, w dalszej części operatu nie dokonano korekty cen transakcyjnych na datę wyceny.

Transakcje nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny

L.P.	Radom, ul:	Nr obrębu	Data transakcji	Powierzchnia działki [m ²]	PU budynku [m ²]	Cena transakcyjna [zł]	Cena jednostkowa [zł/m ²]	Uzbrojenie	Droga dojazdowa	Rodzaj zabudowy	Budynki dodatkowe [m ²]
A 1	Banacha	0150 - JANISZPOL	28-07-2023	1065	144	530000,00	3680,56	e,w,ks,t,g-dost	publiczna/asfalt	wolnostojący	brak
B 2	Różyckiego	0070 - WOŚNIKI	16-08-2023	1451	189	670000,00	3544,97	e,w,g,ks,t	publiczna/asfalt	wolnostojący	23
3	Kielecka	0061 - HALINÓW	08-09-2023	700	120	600000,00	5000,00	e,w,g,ks,t	publiczna/asfalt	wolnostojący	18
4	Grochowa	0050 - STARE MIASTO	08-11-2023	695	148	685000,00	4628,38	e,w,g,ks,t	publiczna/asfalt	wolnostojący	38
5	Sportowa	0040 - OBOZISKO	18-12-2023	517	128	600000,00	4687,50	e,w,g,ks,t	publiczna/asfalt	wolnostojący	30
C 6	Laskowa	0110 - DŁUGOJÓW	23-01-2024	536	139	640000,00	4604,32	e,w,g,ks,t	publiczna/asfalt	wolnostojący	27
7	Wacynska	0010 - KAPTUR	23-02-2024	537	160	650000,00	4062,50	e,w,g,ks,t	publiczna/asfalt	wolnostojący	41
8	Inżynierska	0050 - STARE MIASTO	22-03-2024	542	136	720000,00	5294,12	e,w,g,ks,t	publiczna/asfalt	wolnostojący	41+9
9	Krafcowa	0010 - KAPTUR	18-04-2024	819	136	500000,00	3676,47	e,w,g,ks,t	publiczna/asfalt	wolnostojący	45

Cena minimalna (Cmin)	Cena średnia (CŚr)	Cena maksymalna (Cmax)
3544,97 zł/m ²	4353,20 zł/m ²	5294,12 zł/m ²

Obliczenie współczynnika ΔC

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 5294,12 \text{ zł/m}^2 - 3544,97 \text{ zł/m}^2 = 1749,15 \text{ zł/m}^2$$

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji, szczegółowych informacji od agencji obrotu nieruchomości, oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono cechy rynkowe, od których uzależnione są ceny nieruchomości podobnych przyjętych do analizy oraz wpływające na wartość nieruchomości wycenianej.

Charakterystyka cech mających zasadniczy wpływ na kształtowanie cen transakcyjnych

Lp	Cechy rynkowe	Ocena		Opis
1	Lokalizacja, sąsiedztwo i otoczenie	bardzo korzystna	3	w sąsiedztwie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. tereny dobrze zagospodarowane – w sąsiedztwie podobnej zabudowy. bliskość punktów handlowo-usługowych
		korzystna	2	w sąsiedztwie zabudowa mieszana. tereny zagospodarowane różnorodnie – zabudowa rozproszona, nieco dalej od placówek handlowo-usługowych
		średnia	1	zabudowa mieszana. obecność terenów niezagospodarowanych, zaniedbanych –z zabudową rozproszoną. w sąsiedztwie tereny z zabudową mieszaną/przemysłową/rolniczą
2	Stan techniczny	Bardzo dobry	3	budynki nowe, lub nieco starsze zadbane, dobrze utrzymane, wybudowane przy użyciu lepszych materiałów
		Dobry	2	budynki w dobrym stanie do bieżącej konserwacji lub niewielkiego remontu
		Średni	1	budynki kilkudziesięcioletnie, przeznaczone do kapitalnego remontu
3	Standard wykończenia budynku	korzystny	3	budynek o wyższym standardzie wykończenia wnętrz wszystkich pomieszczeń
		średni	2	budynek w typowym standardzie wykończenia
		słaby	1	budynek w mało atrakcyjnym standardzie, odbiegający od tendencji na rynku
4	Powierzchnia użytkowa budynku	korzystna	3	do 150 m2
		średnio korzystna	2	od 150 m2 do 200 m2
		niekorzystna	1	powyżej 200 m2
5	Wielkość działki	korzystne	3	pow. działki powyżej 800 m2
		średnio korzystna	2	od 500 m2 do 800 m2
		przeciętna	1	poniżej 500 m2
6	Stan zagospodarowania	korzystny	3	atrakcyjne zagospodarowanie działki, roślinność leśna lub ozdobna, estetyczne ogrodzenie, dodatkowe budynki
		średni	2	działka zagospodarowana lecz wymaga pielęgnacji lub remontu ogrodzenia
		słaby	1	działka niezagospodarowana
7	Dodatkowe budynki	dobrze	3	znaczna powierzchnia zabudowy i dobry stan techniczny-możliwość łatwej adaptacji na inne cele gospodarcze
		średnie	2	stan techniczny do remontu – utrudnienia w adaptacji
		złe	1	Złe – stan techniczny do remontu kapitalnego – adaptacja i zmiany nieopłacalne i/lub brak budynków gospodarczych w tym garażu

Procentowy udział cech wpływających na wartość nieruchomości wycenianej obliczono przy pomocy analizy statystycznej i przedstawiono poniżej.

data	cecha 1	cecha 2	cecha 3	cecha 4	cecha 5	cecha 6	cecha 7	Cena
28-07-2023	2	2	1	3	3	2	1	3680,56
16-08-2023	2	2	2	3	3	3	2	3544,97
08-09-2023	3	2	2	3	2	3	2	5000,00
08-11-2023	3	2	1	3	2	2	2	4628,38
18-12-2023	3	2	2	3	2	2	2	4687,50
23-01-2024	3	3	2	3	2	2	2	4604,32
23-02-2024	3	3	2	2	2	2	2	4062,50
22-03-2024	3	3	2	3	2	2	2	5294,12
18-04-2024	2	2	1	3	2	1	2	3676,47
WAGI								suma
korelacja	0,852553	0,35615	0,424456	0,172301	-0,6635	0,169417	0,39868	1,710059
kor ²	0,726846	0,126843	0,180163	0,029688	0,440229	0,028702	0,158946	1,691416
unormowane	42,97%	7,50%	10,65%	1,76%	26,03%	1,70%	9,40%	100,00%
Przyjęto	43	7	11	2	26	2	9	100

UWAGA: cechy nr 1,2,3,4,5 i 7 wystąpiły w analizowanych transakcjach w dwóch stanach. Cecha nr 6 wystąpiła w trzech stanach. Zostało to uwzględnione w dalszych obliczeniach.

Cechy rynkowe	Waga cechy
Lokalizacja, sąsiedztwo i otoczenie	43
Stan techniczny budynku	7
Standard wykończenia budynku	11
Pow. użytkowa budynku	2
Wielkość działki	26
Stan zagospodarowania	2
Dodatkowe budynki	9
SUMA	100

OPIS NIERUCHOMOŚCI PORÓWNYWALNYCH

Do porównania wybrano 3 nieruchomości gruntowe, które były przedmiotem obrotu na rynku lokalnym i których cechy są najbardziej podobne do nieruchomości wycenianej.

Nieruchomość A

Data transakcji	28-07-2023
Lokalizacja	Radom, ul. Stefana Banacha
Powierzchnia gruntu [m ²]	1065
Opis nieruchomości w aspekcie cech rynkowych	Dom piętrowy z dobudowaną częścią parterową mieszkalną od strony południowej. Powierzchnia zabudowy wynosi 132 m ² . Od frontu przedłużenie dachu w formie wiaty nad wejściem do domu oraz wiaty na samochód. Dom pochodzi z ostatnich dekad XX wieku. Budynek ocieplony, otynkowany. Okna PCV. Poszycie dachu z blachodachówki. Standard wykończenia budynku niski, wymagający remontu. Nieruchomość posiada przyłącza: e, w, ks, t. Sieć gazowa w drodze – brak przyłącza. Działka zagospodarowana, ogrodzona.- ogrodzenie do remontu i konserwacji. Liczne nasadzenia drzew i krzewów ozdobnych.. Ciągi komunikacyjne na działce nieutwardzone. Działka posiada bezpośredni wjazd z drogi publicznej gminnej o nawierzchni asfaltowej bez poboczy do ruchu pieszego. W sąsiedztwie nowe domy jednorodzinne oraz tereny niezagospodarowane. W pobliżu przebiega Potok Malczewski – zlewnia rzeki Mlecznej – tereny zalewowe.
Źródło informacji	Akt notarialny
Cena transakcyjna	530000,00 zł
Skorygowana cena jednostkowa	3680,56 zł/m ²

Nieruchomość B

Data transakcji	16-08-2023
Lokalizacja	Radom, ul. Ludomira Różyckiego
Powierzchnia gruntu [m ²]	1451
Opis nieruchomości w aspekcie cech rynkowych	Budynek mieszkalny o powierzchni zabudowy 126 m ² i powierzchni użytkowej 189 m ² . Dwukondygnacyjny z częściowym podpiwniczeniem. Budynek ocieplony, otynkowany. Okna nowe PCV. Poszycie dachu z blachodachówki. Standard wykończenia budynku przeciętny, wymagający odnowienia. Nieruchomość posiada wszystkie przyłącza mediów miejskich. Dodatkowo na działce jest budynek garażowy z zapleczem gospodarczym. Działka zagospodarowana, utwardzona w części komunikacyjnej wylewkami betonowymi. Ogrodzenie ze stalowych pręseł na betonowym murku. Brama rozwierana i furtka. Nieruchomość posiada wszystkie przyłącza mediów miejskich. W sąsiedztwie w przewadze zabudowa mieszkaniowa. Blisko punktów handlowych. Dobre połączenie z głównymi drogami miejskimi. Dostępność usług publicznych bardzo dobra.
Źródło informacji	Akt notarialny
Cena transakcyjna	670000,00 zł
Skorygowana cena jednostkowa	3544,97 zł/m ²

Nieruchomość C

Data transakcji	23-01-2024
Lokalizacja	Radom, ul. Laskowa
Powierzchnia gruntu [m ²]	536
Opis nieruchomości w aspekcie cech rynkowych	Budynek mieszkalny o powierzchni zabudowy 87 m ² i powierzchni użytkowej 139 m ² . Piętrowy z podpiwniczeniem. Budynek ocieplony, otynkowany. Do wersji pierwotnej nadbudowane poddasze nieużytkowe. Okna nowe PCV. Poszycie dachu z blachy trapezowej. Standard wykończenia budynku przeciętny, wymagający odnowienia. Nieruchomość posiada wszystkie przyłącza mediów miejskich. Dodatkowo na działce są dwa budynki garażowe oraz stary budynek mieszkalny parterowy. Działka zagospodarowana, utwardzona w części komunikacyjnej kostką brukową. Ogrodzenie nieco przestarzałe wymagające konserwacji. W sąsiedztwie zabudowa mieszkaniowa. Blisko punktów handlowych. Dobre połączenie z głównymi drogami miejskimi. Dostępność usług publicznych bardzo dobra.
Źródło informacji	Akt notarialny
Cena transakcyjna	640000,00 zł
Skorygowana cena jednostkowa	4604,32 zł/m ²

Oceny nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości porównawczych w aspekcie cech rynkowych

Cechy różniące	nieruchomość wyceniana	A	B	C
Lokalizacja, sąsiedztwo i otoczenie	2	2	2	3
Stan techniczny budynku	2	2	2	3
Standard wykończenia budynku	1	1	2	2
Pow. użytkowa budynku	2	3	3	3
Wielkość działki	3	3	3	2
Stan zagospodarowania	2	2	3	2
Dodatkowe budynki	2	1	2	2

OBLICZENIA:

Cechy różniące	%	Zł	Zakres kwotowy	Nieruchomość		
				A	B	C
Lokalizacja, sąsiedztwo i otoczenie	43	752,13	752,13	0	0	-752,13
Stan techniczny budynku	7	122,44	122,44	0	0	-122,44
Standard wykończenia budynku	11	192,41	192,41	0	-192,41	-192,41
Pow. użytkowa budynku	2	34,98	34,98	-34,98	-34,98	-34,98
Wielkość działki	26	454,78	454,78	0	0	454,78
Stan zagospodarowania	2	34,98	17,49	0	-17,49	0
Dodatkowe budynki	9	157,42	157,42	157,42	0	0
Razem:	100	1749,15	xxx	Różnice kwotowe	122,44	-244,88
Jednostkowa cena transakcyjna (zł/m ²)				3680,56	3544,97	4604,32
Cena skorygowana (zł/m ²) [Wn]				3803,00	3300,09	3957,136
Jednostkowa wartość rynkowa (zł/m ²) [W1+W2+W3]/3				3686,74		
				PU =	174,17 + 37,22 = 211,39 m ²	
				WR =	779 339,97 zł	

Przyjęto:

779 000 zł

/słownie: siedemset siedemdziesiąt dziewięć tysięcy złotych/.

10. Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem

Dla nieruchomości gruntowej zabudowanej, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka Nr 152/8, obręb 0111 – IDALIN, arkusz 136, oszacowano wartość rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania na poziomie:

779 000 zł

/słownie: siedemset siedemdziesiąt dziewięć tysięcy złotych/.

Wartość rynkową nieruchomości określono stosując podejście porównawcze, metodę porównywania parami. Tak określona wartość rynkowa nieruchomości mieści się w granicach cen uzyskiwanych przy sprzedaży



nieruchomości podobnych. Określona wartość nieruchomości jest zbliżona do nieruchomości o niższych cenach transakcyjnych, gdyż posiada większość ich cech.

Uzyskany wynik jest poprawny i odpowiada poziomowi cen na rynku lokalnym.

11. Klauzule i ograniczenia

11.1. Ogólne założenia przyjęte do wyceny

- 1) Przyjęto, że prawa do nieruchomości nie są przedmiotem nadzwyczajnych lub nietypowych ograniczeń, obciążeń oraz wydatków. Jeśli na dzień wyceny istnieją jakiekolwiek hipoteki lub obciążenia przyjęto, że nieruchomość będzie sprzedawana bez tych obciążeń.
- 2) Przyjęto, że dla celów wyceny zostały dostarczone wszystkie informacje, które mogą mieć wpływ na wartość nieruchomości. Przyjęto, że informacje dostarczone i przedstawione w operacie są kompletne i poprawne.
- 3) Przyjęto, że budynek jest wybudowany zgodnie z wymaganiami prawa. Jednocześnie przyjęto, że wszelkie przyszłe prace oraz przebudowy będą realizowane zgodnie z prawem.
- 4) Opinia opiera się na informacjach jakie uzyskano od osoby udostępniającej nieruchomość w trakcie oględzin. Zakłada się że podane informacje są prawdziwe, nie ukryto żadnych faktów mających wpływ na wartość nieruchomości. Podstawę do określenia stanu prawnego nieruchomości stanowiły udostępnione przez Zleceniodawcę dokumenty oraz informacje pobrane z portalu: szydlowiecpowiat.geoportal2.pl potwierdzone telefonicznie przez pracownika Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Nieruchomości Starostwa Powiatowego w Szydłowcu.
- 5) Wykonane oględziny i ocena stanu technicznego budynku nie są ekspertyzą budowlaną w myśl przepisów ustawy Prawo budowlane.
- 6) Przyjęto, że nieruchomość nie jest obciążona negatywnie ze strony istniejących lub planowanych dróg szybkiego ruchu, zmian w planowaniu miejscowym lub innych zdarzeń mogących negatywnie wpływać na stan i sposób funkcjonowania nieruchomości. Jednocześnie, przed przystąpieniem do wyceny nie zidentyfikowano żadnych innych ograniczeń lub sytuacji spomych, a które mogą być ujawnione w czasie badania nieruchomości i jej otoczenia w ogólnodostępnych źródłach informacji.
- 7) Przyjęto, że budynek/ki posiada prawidłową konstrukcję oraz nie występują żadne ukryte wady konstrukcji i materiałów, w tym zużyte, niebezpieczne lub nieodpowiednie materiały i technologie. Dotyczy to zarówno części budynku dostępnej dla rzeczoznawcy, jak również części niedostępnych. Badanie nieruchomości oraz Operat szacunkowy nie stanowią ekspertyzy technicznej przedmiotowej nieruchomości i za taką nie mogą być uznane.
- 8) Przyjęto, że nieruchomość nie jest obecnie zanieczyszczona oraz nie przewiduje się, że nie będzie podlegać zanieczyszczeniu w przewidywalnej przyszłości. Dla celów wyceny nie przeprowadzono badania gruntu oraz żadnych innych badań z tym związanych, w związku z czym nie ma możliwości określenia prawdopodobieństwa jakiegokolwiek zanieczyszczenia.
- 9) Przyjęto, że nieruchomość nie jest objęta negatywnym wpływem warunków gruntowych, w tym na terenie nieruchomości nie występują stanowiska archeologiczne.

11.2. Pozostałe zastrzeżenia

- 1) Oświadczam, że spełniam warunki niezależności przy sporządzaniu wyceny ww. nieruchomości. Z właścicielami ww. nieruchomości lub jej części oraz osobami posiadającymi prawa do ww. nieruchomości, a także osobami z nimi powiązanymi – nie łączą mnie żadne powiązania lub zależności, które mogłyby ograniczać niezależność sporządzonej wyceny.
- 2) Niniejszy operat szacunkowy sporządzono zgodnie z przepisami prawa w zakresie wyceny nieruchomości i standardami zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- 3) Przy określaniu wartości nieruchomości nie ujęto podatku dochodowego lub innych zobowiązań podatkowych, które mogą się pojawić w przypadku sprzedaży nieruchomości.
- 4) Wartość określona w wycenie nie uwzględnia podatku VAT.
- 5) Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w Art. 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami.

- 6) Wyłącza się odpowiedzialność rzeczoznawcy za ukryte wady prawne i techniczne dotyczące wycenianej nieruchomości, których rzeczoznawca nie mógł zidentyfikować na podstawie uzyskanej dokumentacji technicznej i prawnej.

Operat szacunkowy wykonał:

Bożena Wlazło
Rzecznawca Majątkowy
uprawnienia zawodowe nr 5362



ZAŁĄCZNIK NR 1

Ministerstwo
Sprawiedliwości

AAA

[Strona główna](#)[Elektroniczne Księgi Wieczyste](#)[Wyszukiwanie Księgi Wieczystej](#)

Wynik wyszukiwania księgi wieczystej

UWAGA ! Poniższa informacja nie stanowi treści księgi wieczystej. Ujawnione niżej wybrane elementy księgi służą do jej identyfikacji. Treść księgi wieczystej jest dostępna po wybraniu odpowiedniego przycisku w sekcji „Przeglądanie treści księgi wieczystej”.

Numer księgi wieczystej	RA1R/00043250/4
Typ księgi wieczystej	NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA
Oznaczenie wydziału prowadzącego księgę wieczystą	VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH RADOM
Data zapisania księgi wieczystej	2007-10-09
Data zamknięcia księgi wieczystej	---
Położenie	MAZOWIECKIE, M. RADOM, RADOM M., RADOM, ŹRÓDŁOWA NR 19
Właściciel / użytkownik wieczysty / uprawniony	MALCZEWSKA MAŁGORZATA ZENONA MALCZEWSKI WIESŁAW

Przeglądanie treści księgi wieczystej

[PRZEGŁĄDANIE AKTUALNEJ TREŚCI KW](#)[PRZEGŁĄDANIE ZUPEŁNEJ TREŚCI KW](#)[PRZEGŁĄDANIE AKTUALNEJ TREŚCI KW - DOTYCHCZASOWA POSTAĆ](#)[WRÓĆ DO STRONY GŁÓWNEJ](#)[WRÓĆ DO KRYTERIÓW](#)

PROJEKT WSPÓŁFINANSOWANY ZE ŚRODKÓW UNII EUROPEJSKIEJ W RAMACH EUROPEJSKIEGO FUNDUSZU SPOŁECZNEGO

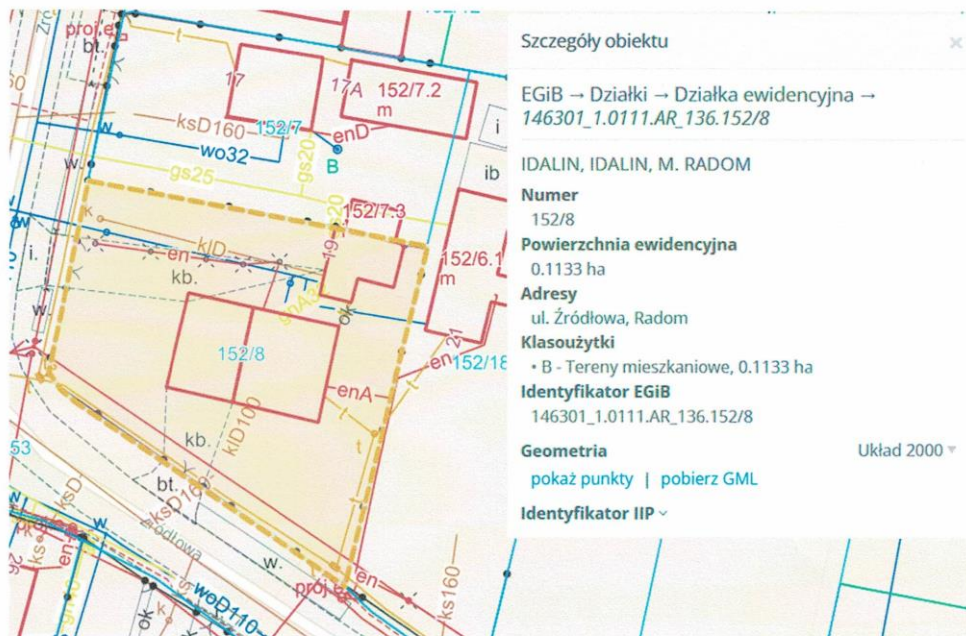
<http://www.funduszeuropejskie.gov.pl/efs>[Biuletyn Informacji Publicznej Ministerstwa Sprawiedliwości](#) [Deklaracja dostępności](#)

Wersja 3.19.3.1, 25-05-2023

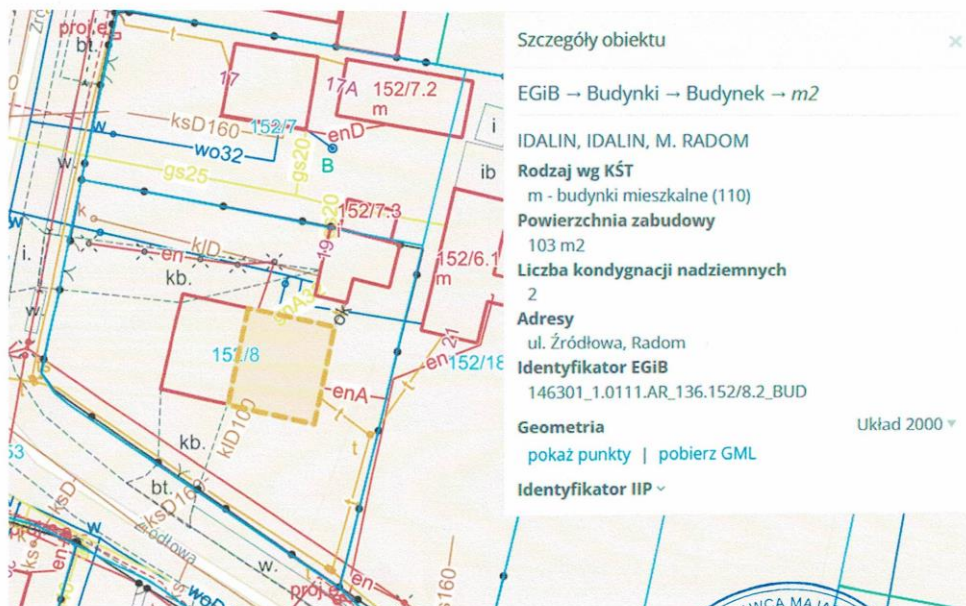
<https://imapa.modgik.radom.pl/#/giportal>

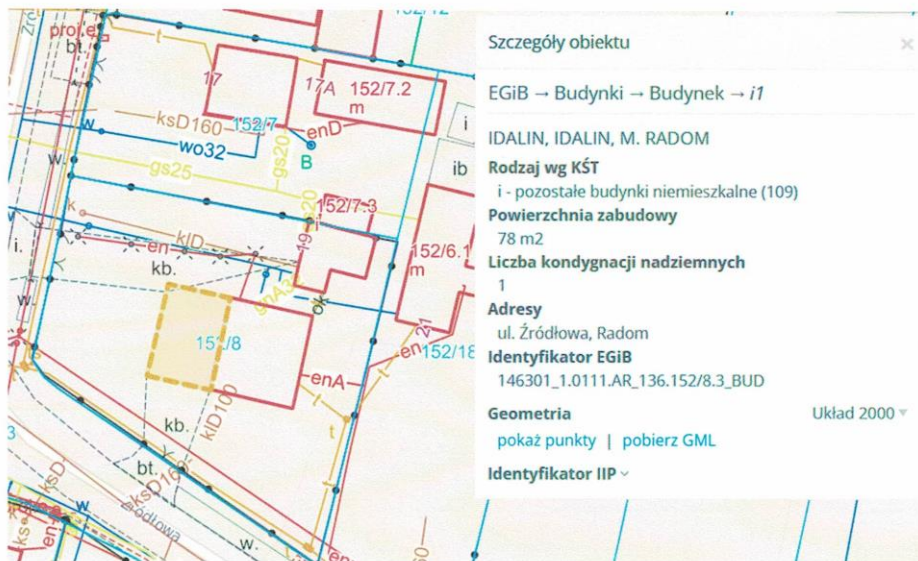
Wydruk z dnia 19-07-2024

Dane dla działki



Dane dla budynków





Szczegóły obiektu

EGiB → Budynki → Budynek → i1

IDALIN, IDALIN, M. RADOM

Rodzaj wg KŚT

i - pozostałe budynki niemieszkalne (109)

Powierzchnia zabudowy

78 m²

Liczba kondygnacji nadziemnych

1

Adresy

ul. Źródłowa, Radom

Identyfikator EGiB

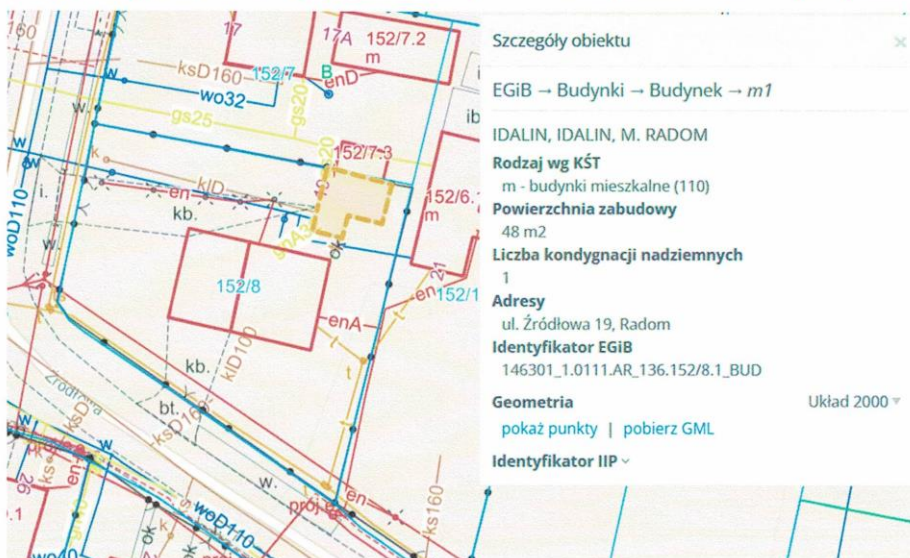
146301_1.0111.AR_136.152/8.3_BUD

Geometria

Układ 2000 ▾

[pokaż punkty](#) | [pobierz GML](#)

Identyfikator IIP ▾



Szczegóły obiektu

EGiB → Budynki → Budynek → m1

IDALIN, IDALIN, M. RADOM

Rodzaj wg KŚT

m - budynki mieszkalne (110)

Powierzchnia zabudowy

48 m²

Liczba kondygnacji nadziemnych

1

Adresy

ul. Źródłowa 19, Radom

Identyfikator EGiB

146301_1.0111.AR_136.152/8.1_BUD

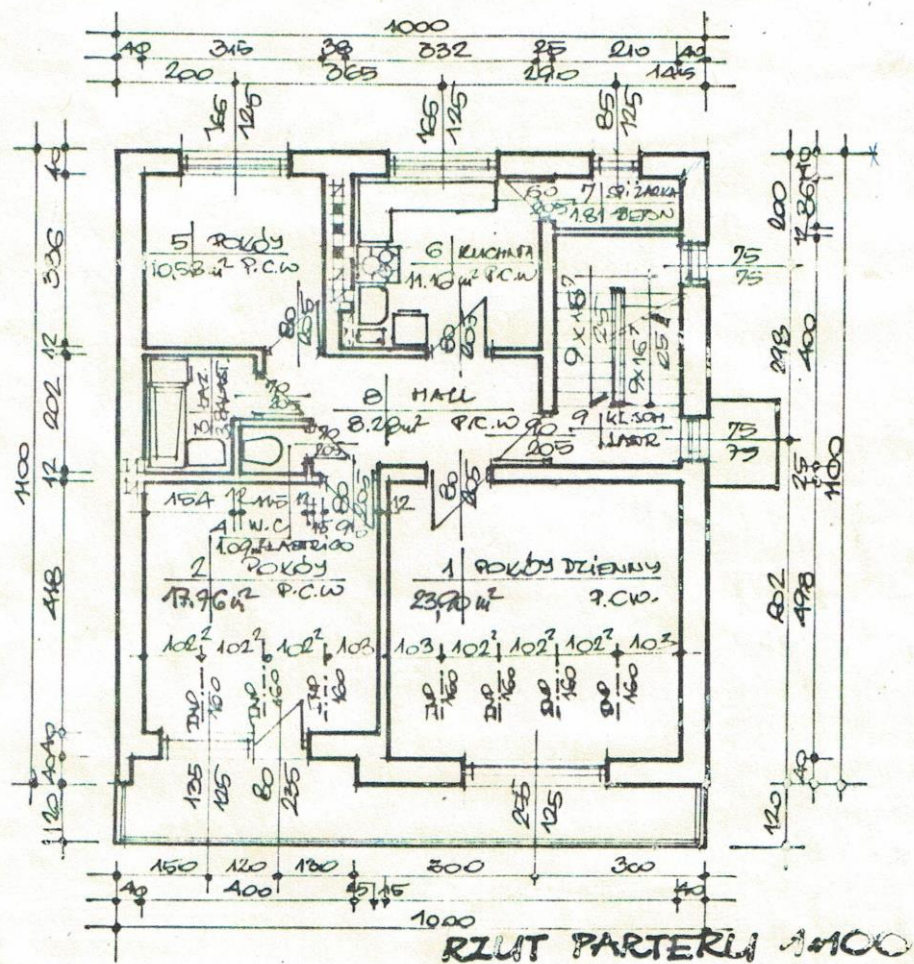
Geometria

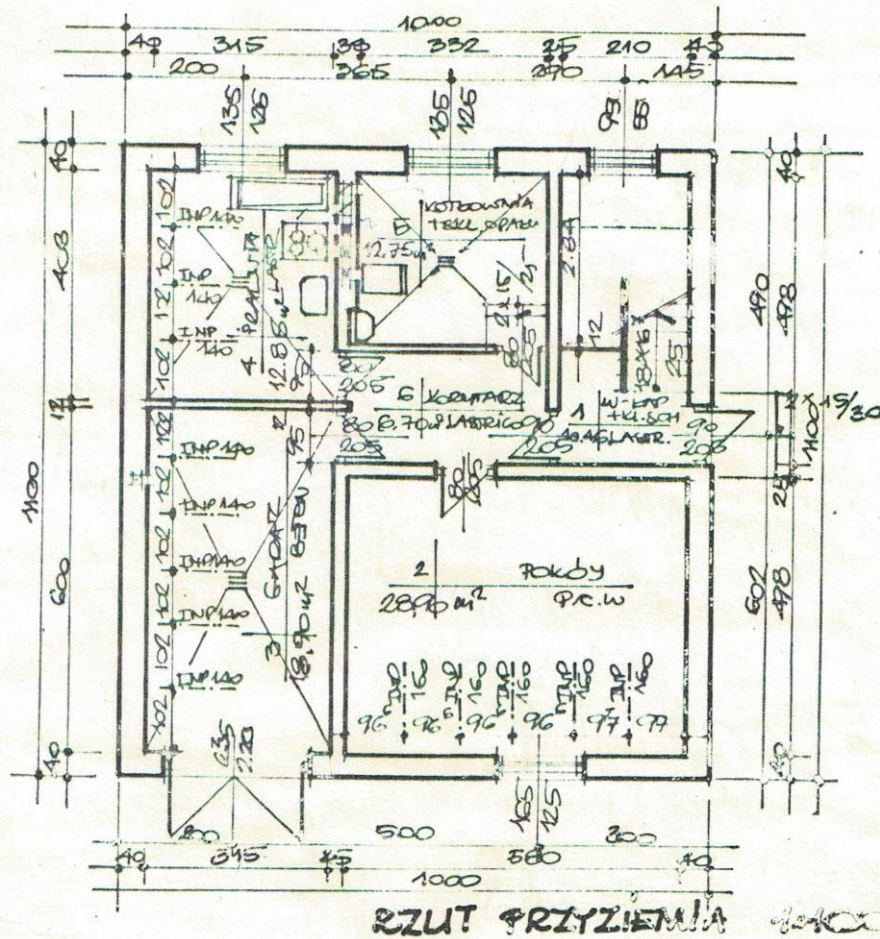
Układ 2000 ▾

[pokaż punkty](#) | [pobierz GML](#)

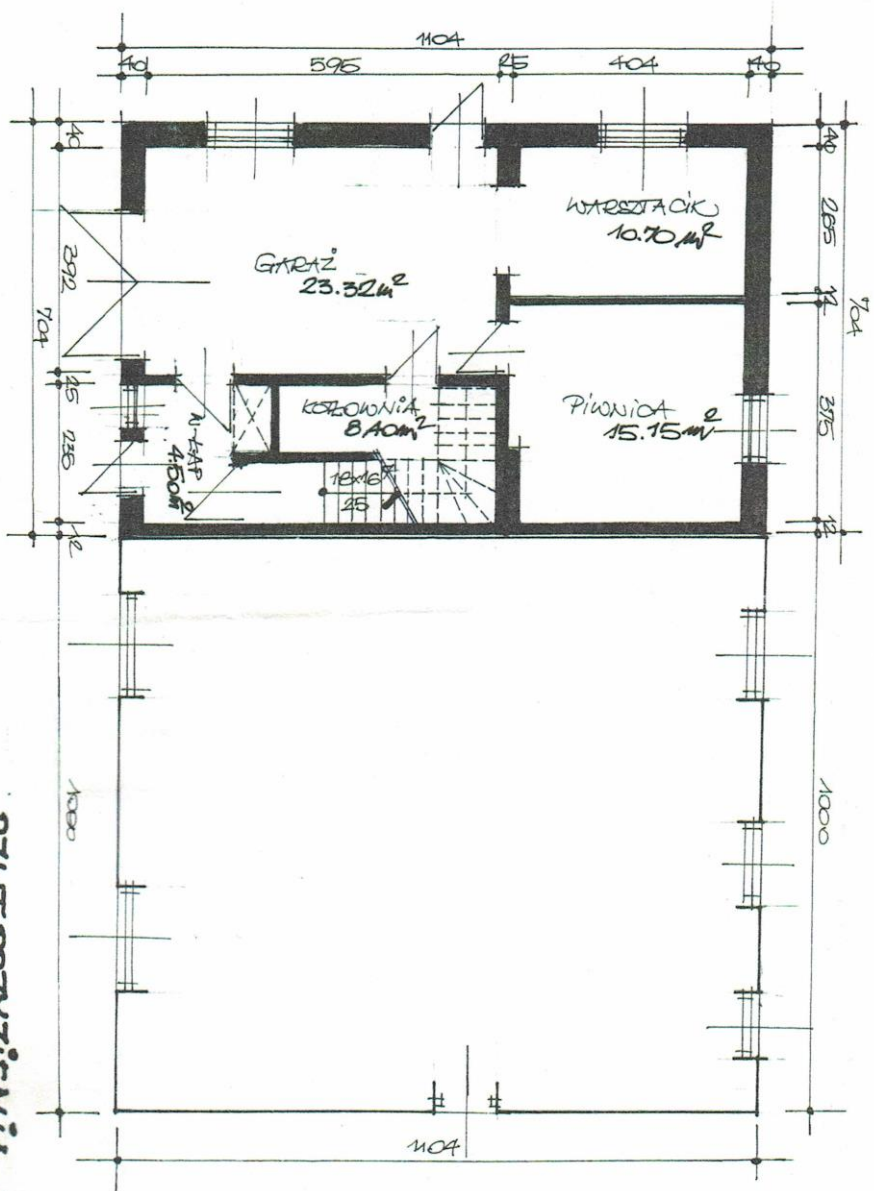
Identyfikator IIP ▾





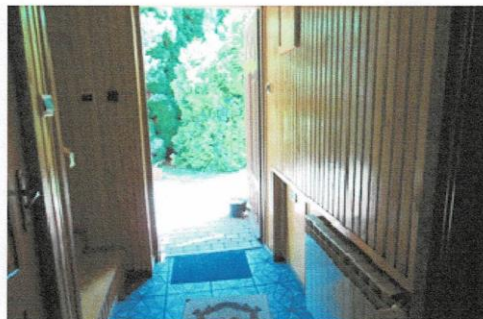


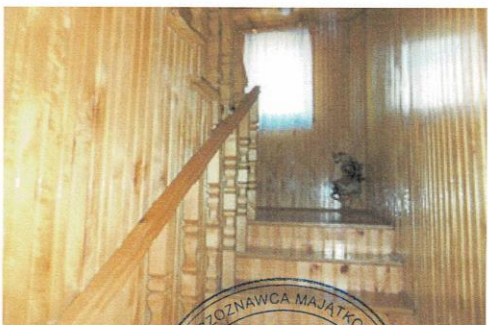
RZUT PRZYZIEMIA



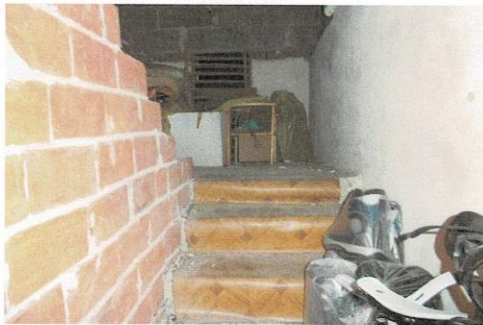
RZUT PRZYZIEMIA 1:100
 POWIERZCHNIA ZABUDOWY = 99.72 m²
 POWIERZCHNIA UŻYTKOWA = 62.07 m²

Dokumentacja fotograficzna









RZECZOWNICA MAJĄTKOWY
 BOŻENA EWA
 WŁAZŁO
 26-600 RADOM
 UL. K. MAKUSZYŃSKIEGO 9/1
 TEL. 696-840-998
 48 360-36-11
 (48 22)
 WYMIENIANIA NR 5362





Widok na nieruchomość i sąsiedztwo





ZAŁĄCZNIK NR 7

CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

Wycena Nieruchomości Bożena Wlazło

26-604 Radom, Kornela Makuszyńskiego 9 / 1

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0015861

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: 24/01/2024 - 23/01/2025

na sumę gwarancyjną: 75 000 EUR

słownie: siedemdziesiąt pięć tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 322.00 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.