

# OPERAT SZACUNKOWY

Rodzaj nieruchomości: nieruchomość lokalowa  
Adres nieruchomości: Radom, ul. Olsztyńska 14 m 55,  
pow. M. Radom, woj. mazowieckie.  
Księga Wieczysta: RA1R/00131642/3 prowadzona przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Radomiu.



wykonany przez:  
Bożena Wlazło  
Rzecznawca Majątkowy nr upr. 5362



Radom, luty 2025 r.

## Egzemplarz nr 1/2

Operat zawiera:  
- 15 ponumerowanych stron oraz 3 ponumerowane załączniki  
Operat sporządzono w 2 egzemplarzach:  
- 1 dla Zleceniodawcy oraz 1 archiwalny.

## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Opis nieruchomości	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa położona w Radomiu przy ulicy Olsztyńskiej 14, obejmująca prawo własności do samodzielnego lokalu mieszkalnego numer 55 o powierzchni użytkowej 47,09 m <sup>2</sup> , wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym 4709/316110, którą stanowi prawo własności gruntu oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Dla nieruchomości lokalowej urządzona jest księga wieczysta nr RA1R/0000131642/3
Zakres wyceny	Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności do lokalu mieszkalnego
Cel wyceny	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym sygn. Akt RA1R/GUp-s/5/2025, prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Radomiu V Wydział Gospodarczy
Data określenia wartości Data sporządzenia operatu	25 lutego 2025 roku. 25 lutego 2025 roku.
Zastosowane podejście	Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej
Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości lokalowej	<b>254 000 zł</b>  /słownie: dwieście pięćdziesiąt cztery tysiące złotych/
Autor operatu	Bożena Wlazło Rzecznik Majątkowy uprawnienia zawodowe nr 5362 

## SPIS TREŚCI

<b>1. Określenie przedmiotu i zakresu wyceny</b>	<b>4</b>
1.1. <i>Przedmiot wyceny</i>	4
1.2. <i>Zakres wyceny</i>	4
<b>2. Określenie celu wyceny</b>	<b>4</b>
<b>3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego</b>	<b>4</b>
3.1. <i>Podstawy formalne</i>	4
3.2. <i>Podstawy materialno – prawne</i>	4
3.3. <i>Źródła danych merytorycznych i informacji o nieruchomości</i>	4
<b>4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego</b>	<b>5</b>
<b>5. Opis stanu</b>	<b>5</b>
5.1. <i>Stan otoczenia</i>	5
5.2. <i>Stan zagospodarowania</i>	6
5.3. <i>Stan techniczno-użytkowy i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej.</i>	6
5.4. <i>Stan prawny</i>	8
<b>6. Wskazanie przeznaczenia</b>	<b>8</b>
<b>7. Charakterystyka i analiza rynku nieruchomości mieszkaniowych</b>	<b>9</b>
<b>8. Wskazanie rodzaju określanej wartości, wyboru podejścia i metody szacowania</b>	<b>10</b>
8.1. <i>Rodzaj określanej wartości</i>	10
8.2. <i>Wybór podejścia i metody wyceny</i>	10
<b>9. Określenie wartości rynkowej prawa do lokalu mieszkalnego</b>	<b>11</b>
<b>10. Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem</b>	<b>14</b>
<b>11. Klauzule i ograniczenia</b>	<b>15</b>
11.1. <i>Ogólne założenia przyjęte do wyceny</i>	15
11.2. <i>Pozostałe zastrzeżenia</i>	15

## ZAŁĄCZNIKI

- Załącznik. 1   wydruk księgi wieczystej RA1R/00131642/3  
Załącznik. 2   dokumentacja fotograficzna  
Załącznik. 3   kopia dokumentu ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej

## 1. Określenie przedmiotu i zakresu wyceny

### 1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomości lokalowa położona w Radomiu przy ulicy Olsztyńskiej 14, obejmująca prawo własności do samodzielnego lokalu mieszkalnego numer 55 o powierzchni użytkowej 47,09 m<sup>2</sup>, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym 4709/316110, którą stanowi prawo własności gruntu oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Dla nieruchomości lokalowej urzędzona jest księga wieczysta nr RA1R/0000131642/3 prowadzona przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Radomiu.

Dla nieruchomości gruntowej położonej w Radomiu przy ulicy Olsztyńskiej 14 obejmującej prawo własności działki Nr 163/13, Obręb 0041, Arkusz 42, urzędzona jest księga wieczysta RA1R/00128436/2 prowadzona przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Radomiu.

### 1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności do lokalu mieszkalnego nr 55 położonego w Radomiu przy ulicy Olsztyńskiej 14 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym 4709/316110, którą stanowi prawo własności gruntu oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

## 2. Określenie celu wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym sygn. Akt RA1R/GUp-s/5/2025, prowadzonym przez Sąd Rejonowy 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 12-02-2025 r.

### 3.2. Podstawy materialno – prawne

#### Podstawy prawne:

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r., poz. 782 z późniejszymi zmianami)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dziennik Ustaw 2023 r. poz. 1832 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,
- dane z ewidencji gruntów i budynków,



- Księgi Wieczyste,
- wywiad terenowy i oględziny nieruchomości.
- miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

W zakresie informacji o rynku nieruchomości:

- Akty notarialne udostępnione przez Prezydenta Miasta Radomia
- dostępne raporty oraz badania rynku nieruchomości pobrane ze strony ZBP
- zbiorcze opracowania analityczne i statystyczne.
- Informacje uzyskane w biurach pośrednictwa nieruchomości.

#### 4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego

Data sporządzenia operatu szacunkowego: 25 lutego 2025 roku.

Data, na którą określono wartość rynkową przedmiotu wyceny: 25 lutego 2023 roku.

Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny: 21 lutego 2025 roku.

Data dokonania oględzin nieruchomości i wywiadu terenowego: 21 lutego 2025 roku.

#### 5. Opis stanu

##### 5.1. Stan otoczenia

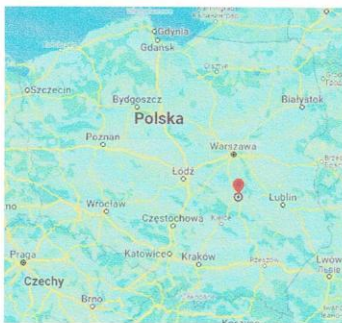
Budynek, w którym znajduje się przedmiotowy lokal położony jest w Radomiu na terenie Osiedla Nad Potokiem.

Radom jest miastem powiatowym położonym w centralnej Polsce w województwie mazowieckim. Jest to czternaste co do wielkości miasto w Polsce. Dane demograficzne dla miasta Radom – Urząd Statystyczny w Warszawie -2023 rok. Ludność ogółem – 196 tys.- w tym 16,9 % w wieku przedprodukcyjnym, 56,4 % w wieku produkcyjnym oraz 26,7 % w wieku poprodukcyjnym. Występuje wyraźna tendencja wzrostowa w udziale procentowym ludności w wieku poprodukcyjnym. Przyrost naturalny jest na poziomie ujemnym (-0,5%). Saldo migracji wewnętrznych oraz zagranicznych również na poziomie ujemnym (-0,5%). Większość wskaźników ekonomicznych miasta Radomia jest znacznie niższa od wartości średnich wskaźników podawanych dla województwa. Wyższy jest poziom bezrobocia rejestrowanego (7,1%) przy bezrobociu dla województwa mazowieckiego wynoszącym 4,0%.

Budynek położony jest w strefie śródmiejskiej Radomia w odległości około 2 km od centrum. Na terenie dzielnicy dominuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i obiekty usługowo-handlowe. Zabudowa bardzo różnorodna, pochodząca z lat 70-80 XX wieku. Tereny bardzo dobrze skomunikowane z pozostałymi częściami miasta. Dzielnica w pełni uzbrojona, drogi asfaltowe. W pobliżu obecność terenów zielonych, park miejski – Park Leśniczówka, Potok Północny. Dostępność usług socjalno-bytowych bardzo dobra.

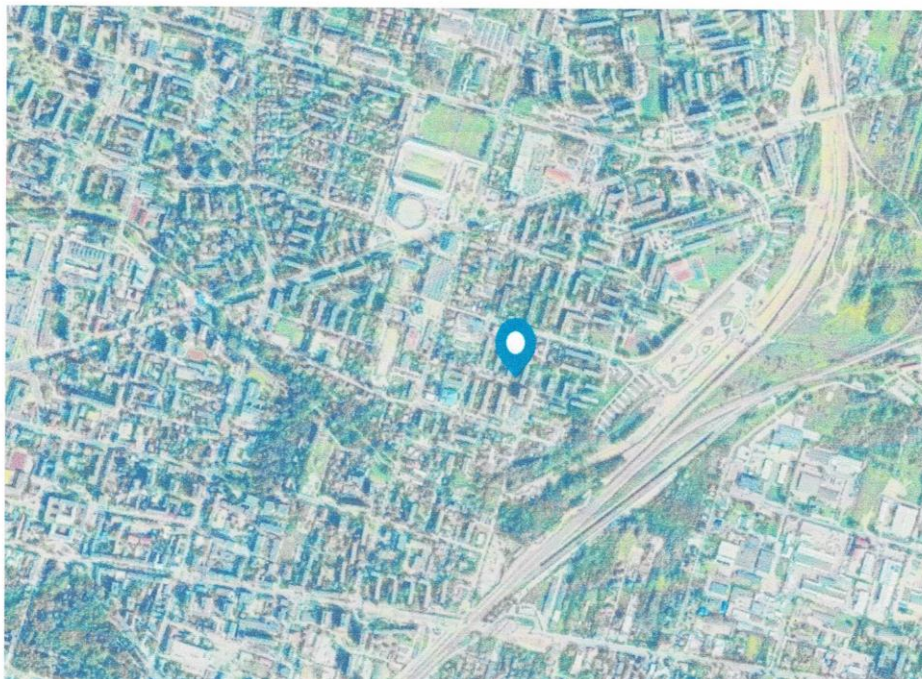
Bardzo dobra dostępność do placówek oświatowych wszystkich szczebli – żłobek, przedszkola, szkoły podstawowe, szkoły średnie oraz uczelnie wyższe.

##### Lokalizacja ogólna



Źródło: <http://maps.google.pl>

### Szczegółowa lokalizacja



Źródło: <https://radom.obliview.com/>

Nieruchomość położona na terenie osiedla budynków wielorodzinnych 5 kondygnacyjnych. W pobliżu wiele lokali usługowo-handlowych. W niedalekiej odległości bardzo dobry dostęp do wszystkich usług socjalno-bytowych. W pobliżu obecność terenów zielonych, park miejski – Park Leśniczówka, Potok Północny

#### 5.2. Stan zagospodarowania

Teren nieruchomości nieogrodzony, zagospodarowany. Wokół budynku wykonane ciągi piesze. Pomiedzy budynkami jest teren porośnięty trawą oraz drzewami, dostępny dla mieszkańców. W sąsiedztwie mały ogrodzony plac zabaw dla dzieci.

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

##### OPIS BUDYNKU

Budynek, w którym znajduje się przedmiotowy lokal mieszkalny został wybudowany w latach 70 XX wieku. Obiekt posiada 5 kondygnacji nadziemnych i piwnice.

Opis techniczny budynku i części wspólnych

Konstrukcja budynku	Prefabrykowana, system W-70
Ściany zewnętrzne	Prefabrykowane. Budynek po termomodernizacji.
Dach	Stropodach
Ściany i sufity	tynki cementowo-wapienne malowane, lamperie malowane farbą olejną



Posadzki	Lastryko z sadzą angielską
Biegi	Żelbetowe wykończone lastryko z sadzą angielską
Balustrady	stalowe, malowane
Okna	drewniane
Parapety	Zewnętrzne z blachy stalowej
Windy	Brak – budynek nie jest przystosowany dla osób niepełnosprawnych.

Budynek wyposażony jest w instalacje: e, w, g, ks, domofon.

#### Określenie zużycia funkcjonalnego

Zastosowane w przypadku tego budynku projektowe rozwiązania użytkowe nie odbiegają od stosowanych w tego typu obiektach. Stopień zużycia funkcjonalnego określono na 0 %.

#### 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 %. Tereny przyległe objęte są planami miejscowymi z przeznaczeniem bardzo korzystnym dla przedmiotowej nieruchomości.

#### Stopień zużycia technicznego

Stopień zużycia technicznego określono na poziomie 10 %.

#### Stopień zużycia całkowitego

Stopień zużycia całkowitego określono na poziomie 10 %.

W procesie wyceny przyjęto bardzo dobry stan techniczny budynku - budynek po termomodernizacji. Komunikacja w budynku wymaga modernizacji – przystosowanie dla niepełnosprawnych.

#### OPIS LOKALU

Lokal mieszkalny nr 55 położony jest na czwartej kondygnacji naziemnej (tj. trzecim piętrze) pięciokondygnacyjnego budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Przedmiotowy lokal posiada powierzchnię użytkową 47,09 m<sup>2</sup> i składa się z przedpokoju, 3 pokoi, kuchni, łazienki z WC. Lokal posiada balkon i piwnicę.

#### Standard lokalu mieszkalnego

Drzwi wejściowe	Płytowe pełne antywłamaniowe
Ściany wewnętrzne	W pokojach tynki cementowo-wapienne, malowane farbami emulsyjnymi. W łazience okładziny ścian z płytek ceramicznych szklonych. Estetyka przestarzała, w wieku około 25-30 lat.
Sufity	Tynk cementowo-wapienny, malowany farbą emulsyjną.
Posadzki	Bardzo różnorodne. Panele z różnych kolekcji i w różnych kolorach. W jednym pokoju stara mozaika drewniana w stanie do cyklinowania.
Parapety wewnętrzne	Płyta wiórowa laminowana
Drzwi wewnętrzne	Płytowe przeszklone Pagetowskie.
Kuchnia	Kuchnia widna. Na ścianach okładzina z cienkiej płyty wiórowej gładkiej na wysokość około 1,5 m.
Łazienka z wc	Prysznic, umywalka, wc ze spluczką typu dolnopłuk ceramiczny. Płytki na ścianach i

	posadzka ceramiczne stare z kolekcji OPOCZNO około 25-30 lat
Instalacja c.o.	Grzejniki żeliwne zasilane z sieci miejskiej.
Inne instalacje	Wodociągowa, kanalizacyjna, energetyczna, gazowa, domofonowa z osprzętem. Ciepła woda z lokalnego piecyka gazowego przepływowego – stary ARISTON
Wystawa okien	Północno-zachodnia i południowo-wschodnia
Ocena stanu lokalu	Lokal mieszkalny wykończony w standardzie do remontu..

W procesie wyceny przyjęto stan techniczny lokalu – do remontu

Ocena przydatności nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania: lokal mieszkalny dobrze spełniający swoją funkcję.

Ocena potencjału nieruchomości: nie przewiduje się zmiany funkcji.

#### 5.4. Stan prawny

Stan prawny prawa do lokalu mieszkalnego jest uregulowany w księdze wieczystej nr RA1R/00131642/3 prowadzona przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Radomiu

Aktualność wpisów w księgach wieczystych potwierdzono poprzez wgląd do elektronicznych ksiąg wieczystych dostępnych na stronach internetowych Ministerstwa Sprawiedliwości (Podsystem dostępu do centralnej bazy danych ksiąg wieczystych) w dniu 24-02-2025 r.

Wydruk z elektronicznej księgi wieczystej prowadzonej dla wycenianej nieruchomości stanowi Załącznik nr 1 do operatu szacunkowego.

#### 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:

**MW** – zabudowa mieszkaniowa intensywna ; zabudowa usługowa



Na przedmiotowej działce znajduje się budynek mieszkalny wielorodzinny. Aktualny sposób użytkowania nieruchomości zgodny z ustaleniami planistycznymi.

Wyceniany lokal aktualnie użytkowany jest jako lokal mieszkalny co jest zgodne z przeznaczeniem wskazanym w księdze wieczystej.



## 7. Charakterystyka i analiza rynku nieruchomości mieszkaniowych

Do określenia wartości rynkowej wycenianej nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej dokonano analizy rynku lokalnego obejmującego miasto Radom. Analizowano rynek wtórny lokali mieszkalnych położonych w budynkach wykonanych w technologii prefabrykowanej W-70 wybudowanych w 7 i 8 dekadzie XX wieku. Zebrano informacje o cenach transakcyjnych z aktów notarialnych dotyczących okresu sześciu miesięcy poprzedzających datę wyceny. Badaniem objęto prawo odrębnej własności nieruchomości lokalowych. Podstawą analizy były dane uzyskane w Wydziale Geodezji, Kartografii, Katastru i Nieruchomości Urzędu Miejskiego w Radomiu. 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.

### Wyniki analizy rynku

W Radomiu rynek lokalami mieszkalnymi na rynku wtórnym jest dobrze rozwinięty.

W bliskim sąsiedztwie wycenianej nieruchomości znaleziono kilkadziesiąt transakcji lokalami mieszkalnymi z rynku wtórnego w budynkach o podobnej architekturze i pochodzących z podobnego okresu. Do analizy wybrano jedynie transakcje w budynkach pięciokondygnacyjnych wybudowanych w technologii W-70.

Ceny nieruchomości zależne są w głównej mierze od lokalizacji, usytuowania w budynku, stanu technicznego budynku, standardu wykończenia i jego powierzchni użytkowej oraz pomieszczeń przynależnych. Lokale w budynkach remontowanych, ocieplonych, z wyższym standardem wykończenia osiągają wyższe ceny niż lokale w budynkach starszych z pomieszczeniami do odnowienia. Wyższe ceny osiągają lokale o większej powierzchni i wysokim standardzie tzw. apartamenty, których na rynku radomskim jest niewiele i stanowią one niszowy segment rynku nieruchomości lokalowych.

Lokale mieszkalne położone w strefie centralnej oraz pośredniej miasta cieszą się dużym zainteresowaniem. Preferencje te wynikają z faktu, iż społeczeństwo pragnie mieszkać w niewielkiej odległości od miejsca pracy oraz punktów handlowo-usługowych i infrastruktury społecznej. Podaż nieruchomości o podobnym przeznaczeniu jest umiarkowana. W związku z powyższym przedmiotowa nieruchomość spełnia aktualne wymagania i preferencje potencjalnych nabywców.

Rodzaj rynku: ze względu na charakter nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, analizie poddany został rynek nieruchomości lokalowych, będących przedmiotem prawa własności.

Obszar rynku: miasto Radom

Okres monitorowania cen: sześć miesięcy poprzedzających datę wyceny

Okres ekspozycji na rynku wynosi około 4 miesięcy. Dużo lepiej sprzedają się na rynku lokale mieszkalne na rynku pierwotnym.

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

- lokalizację i sąsiedztwo,
- stan techniczny i standard budynku wielorodzinnego,
- położenie na piętrze,
- powierzchnię lokalu,
- standard wykończenia lokalu
- pomieszczenia przynależne/balkon

### Trend czasowy

Na podstawie własnej analizy rynku oraz analiz przeprowadzonych przez renomowane firmy consultingowe a także faktu iż okres monitorowania rynku wynosił osiem miesięcy, do wyceny przedmiotowego lokalu przyjęto 0% trend czasowy w skali roku, biorąc pod uwagę zaobserwowane niewielkie wzrosty i spadki cen nieruchomości w krótkich odstępach czasowych oraz krótki okres monitorowania cen (tylko 6 miesięcy).

## 8. Wskazanie rodzaju określanej wartości, wyboru podejścia i metody szacowania

### 8.1. Rodzaj określanej 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 rozeznaniami i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.”

Wartość rynkowa 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 korygowania ceny średniej.**

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. Wyboru 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.

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



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 prawa do lokalu mieszkalnego

W wyniku analizy lokalnego rynku do wyliczeń przyjęto bazę kilkudziesięciu 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 [6miesiący] nie stwierdzono zmian cen kupna-sprzedaży przedmiotowych nieruchomości, w dalszej części operatu nie dokonano korekty cen transakcyjnych na datę wyceny.

Transakcje nieruchomości lokalowych podobnych do przedmiotu wyceny

L.P.	Radom/ulica	Obręb	Data transakcji	PU lok. [m <sup>2</sup> ]	Cena transakcyjna [zł]	Cena jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]	Liczba pokoi	Piętro	Ilość pięter w budynku
1	Chrobrego 11	0040 - OBOZISKO	22-08-2024	35,27	200 000,00	5670,54	2	2	4
2	Maratońska 15	0080 - ŻAKOWICE	27-08-2024	39,80	249 000,00	6256,28	2	4	4
3	Sadkowska 7	0041 - ŚRÓDMIEŚCIE 1	28-08-2024	57,09	339 000,00	5937,99	4	1	4
4	Lipska 4	0121 - GODÓW	06-09-2024	48,22	300 000,00	6221,48	2	1	4
5	Curie-Skłodowskiej 17A	0041 - ŚRÓDMIEŚCIE 1	10-09-2024	45,00	295 000,00	6555,56	2	0	4
6	Osiedlowa 12	0122 - MŁODZIANÓW	12-09-2024	59,36	380 000,00	6401,62	3	3	4
7	Osiedlowa 38A	0122 - MŁODZIANÓW	13-09-2024	55,92	320 000,00	5722,46	3	4	4
8	Sportowa 31	0040 - OBOZISKO	17-09-2024	40,74	225 000,00	5522,83	2	0	4
9	Sowińskiego 13	0040 - OBOZISKO	20-09-2024	38,14	182 000,00	4771,89	2	0	4
10	Okulickiego 82	0010 - KAPTUR	20-09-2024	23,80	142 000,00	5966,39	1	0	4
11	Grzybowska 11	0041 - ŚRÓDMIEŚCIE 1	20-09-2024	23,16	155 000,00	6692,57	1	3	4
12	Struga 52	0041 - ŚRÓDMIEŚCIE 1	23-09-2024	51,20	300 000,00	5859,38	2	2	4
13	Chełmońskiego 3	0040 - OBOZISKO	25-09-2024	53,46	275 000,00	5144,03	2	3	4
14	Kusocińskiego 4A	0040 - OBOZISKO	26-09-2024	42,95	205 000,00	4772,99	2	1	4
15	ul. Młodzianowska 11/17	0090 - MARIACKIE	01-10-2024	29,96	166 000,00	5540,72	1	2	4
16	25 Czerwca 68B	0041 - ŚRÓDMIEŚCIE 1	02-10-2024	42,50	210 000,00	4941,18	2	4	4
17	Maratońska 15	0080 - ŻAKOWICE	03-10-2024	58,90	265 000,00	4499,15	3	4	4
18	Kusocińskiego 5A	0040 - OBOZISKO	04-10-2024	23,16	130 000,00	5613,13	1	2	4
19	Sportowa 35	0040 - OBOZISKO	07-10-2024	26,00	158 000,00	6076,92	1	2	4
20	Sadkowska 17	0032 - DZIERŻKÓW 2	07-10-2024	23,16	160 000,00	6908,46	1	4	4
21	Maratońska 11	0080 - ŻAKOWICE	16-10-2024	39,90	209 000,00	5238,10	2	4	4
22	Maratońska 3	0080 - ŻAKOWICE	17-10-2024	58,75	300 000,00	5106,38	3	2	4
23	Lipska 5	0121 - GODÓW	23-10-2024	60,20	410 000,00	6810,63	3	0	4
24	Planowa 17	0060 - ZAMŁYNIĘ	25-10-2024	26,18	140 000,00	5347,59	1	1	4
25	Grzybowska 13	0041 - ŚRÓDMIEŚCIE 1	28-10-2024	58,90	285 000,00	4838,71	3	4	4
26	Świętokrzyska 5	0121 - GODÓW	30-10-2024	43,86	268 000,00	6110,35	2	2	4
27	Zeromskiego 115/117	0041 - ŚRÓDMIEŚCIE 1	31-10-2024	47,80	235 000,00	4916,32	2	1	4
28	Osiedlowa 12	0122 - MŁODZIANÓW	19-11-2024	59,36	385 000,00	6485,85	3	1	4
29	Cisowa 4	0121 - GODÓW	21-11-2024	69,31	399 900,00	5769,73	4	0	4

Cena minimalna (C <sub>min</sub> )	Cena średnia (C <sub>Śr</sub> )	Cena maksymalna (C <sub>max</sub> )
4499,15 zł/m <sup>2</sup>	5713,77 zł/m <sup>2</sup>	6908,46 zł/m <sup>2</sup>

Obliczenie współczynnika ΔC:

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 6908,46 \text{ zł/m}^2 - 4499,15 \text{ zł/m}^2 = 2409,31 \text{ zł/m}^2$$



Zakres współczynników korygujących określono następująco:

$$\frac{C_{\min}}{C_{sr}} \leq \sum_{i=1}^n K_i \leq \frac{C_{\max}}{C_{sr}}$$

$\frac{C_{\min}}{C_{sr}}$	0,7874
---------------------------	--------

$\frac{C_{\max}}{C_{sr}}$	1,2091
---------------------------	--------

W celu uwzględnienia położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną a ceną maksymalną, obliczono wartość współczynnika p według poniższego wzoru:

$$p = \frac{(C_{sr} - C_{\min})}{\Delta C}$$

p	0,50413
---	---------

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji, szczegółowych informacji od agencji obrotu nieruchomościami, oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono cechy rynkowe, od których uzależnione są ceny lokali mieszkalnych przyjętych do analizy oraz wpływające na wartość nieruchomości wycenianej a także ich udział procentowy.

Charakterystyka cech mających zasadniczy wpływ na kształtowanie cen transakcyjnych

L.P.	Cechy rynkowe	Ocena numeryczna	Ocena	Opis
1	Atrakcyjność lokalizacji	3	Dobra	Z daleka od ruchliwych ulic. W pobliżu place rekreacyjne
		2	Przeciętna	W mniejszej odległości od ruchliwych ulic i/lub brak placów rekreacyjnych
		1	Niska	Ruchliwe ulice i/lub sąsiedztwo inne mało atrakcyjne lub uciążliwe dla mieszkańców
2	Stan techniczny budynku wielorodzinnego	3	Bardzo dobry	Budynek kilkudziesięcioletni – bardzo dobrze utrzymany z prawidłową gospodarką remontową, z przystosowaniem dla niepełnosprawnych
		2	Dobry	Budynek kilkudziesięcioletni - dobrze utrzymany z prawidłową gospodarką remontową
		1	Średni	Budynek kilkudziesięcioletni - nieprawidłowo prowadzona gospodarka remontowa
3	Położenie na piętrze	3	Bardzo dobre	I i II piętro
		2	Dobre	Kondygnacje pośrednie poza I i II piętrami
		1	Niekorzystne	Kondygnacje skrajne – parter i ostatnia
4	Powierzchnia lokalu	3	Mała	Do 45 m <sup>2</sup>
		2	Średnia	45 m <sup>2</sup> ≤ powierzchnia ≤ 70 m <sup>2</sup>
		1	Duża	Powyżej 70 m <sup>2</sup>
5	Standard wykończenia lokalu	3	Ponadprzecięty	Nowoczesne aranżacje wnętrz z materiałami bardzo dobrej jakości
		2	Przeciętny	Typowy dla pierwszych dekad obecnego wieku
		1	Poniżej przeciętnego	Rozwiązania przestarzałe
6	Pomieszczenia przynależne i balkon	2	Są	Piwnica lub komórka i balkon
		1	Brak	W ograniczonym zakresie lub nie występują

Cechy rynkowe oraz ich procentowy wpływ (wagi cech) na ceny

Lp.	Cecha rynkowa	Wyceniana nieruchomość	Waga cechy [%]
1	Atrakcyjność lokalizacji	2	10
2	Stan techniczny budynku wielorodzinnego	2	20
3	Położenie na piętrze	2	10
4	Powierzchnia lokalu	2	15
5	Standard wykończenia lokalu	1	40
6	Pomieszczenia przynależne i balkon	2	5
Suma			100%

#### OPIS NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZYCH

Szczegółnej analizie, pod względem cech rynkowych mających wpływ na ceny transakcyjne, poddano najtańszą i najdroższą nieruchomość z przyjętych do analizy.

##### Nieruchomość C min

Data transakcji	03-10-2024
Lokalizacja	Ul. Maratońska 15, Radom
Powierzchnia lokalu [m <sup>2</sup> ]	58,90
Opis nieruchomości w aspekcie cech rynkowych	Budynek pochodzący z lat 70 XX wieku, pięciokondygnacyjny, bez windy. Lokal składający się z 3 pokoi, kuchni, łazienki i wc. Położony na czwartym [ostatnim] piętrze. Lokal w standardzie do remontu. Lokal posiada piwnicę i balkon. Budynek otynkowany ocieplony cienką warstwą.
Sposób użytkowania	mieszkalny
Źródło informacji	Akt notarialny
Cena transakcyjna	265 000,00 zł
Skorygowana cena transakcyjna	4499,15 zł/m <sup>2</sup>

##### Nieruchomość Cmax

Data transakcji	07-10-2024
Lokalizacja	Ul. Sadkowska 17, Radom
Powierzchnia lokalu [m <sup>2</sup> ]	23,16
Opis nieruchomości w aspekcie cech rynkowych	Budynek z lat 70 XX wieku, wykonany w systemie W-70, pięciokondygnacyjny, bez windy. Lokal położony na czwartym piętrze. Składa się z pokoju, kuchni, przedpokoju i łazienki z wc. Lokal wykończony w obecnym nowoczesnym standardzie – po remoncie kapitalnym. W pobliżu placówki zabaw i tereny zielone przy Potoku Północnym.
Sposób użytkowania	mieszkalny
Źródło informacji	Akt notarialny
Cena transakcyjna	160 000,00 zł
Skorygowana cena transakcyjna	6908,46 zł/m <sup>2</sup>

Jednostkową wartość rynkową prawa własności do nieruchomości lokalowej określono według wzoru:

$$W = C_{sr} \times \sum_{i=1}^n K_i$$

gdzie:  $C_{\text{śr}}$  - cena średnia z próby

$\sum_{i=1}^n K_i$  - suma wartości współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości

Obliczenia:

Cechy rynkowe	Waga cechy	Zakres współczynnika			Wielkość współczynnika dla nieruchomości wycenianej
		dolny	górný	średni	
Atrakcyjność lokalizacji	10	0,0787	0,1209	0,0999	0,1209
Stan techniczny budynku wielorodzinnego	20	0,1575	0,2418	0,1997	0,1997
Położenie na piętrze	10	0,0787	0,1209	0,0999	0,0999
Powierzchnia lokalu	15	0,1181	0,1814	0,1498	0,1498
Standard wykończenia lokalu	40	0,3150	0,4836	0,3993	0,3150
Pomieszczenia przynależne i balkon	5	0,0394	0,0605	xxx	0,0605
<b>SUMA</b>	<b>100</b>	<b>0,7874</b>	<b>1,2091</b>	<b>xxx</b>	<b>0,9456</b>
Suma współczynników $U_i$ dla wycenianej nieruchomości					<b>0,9456</b>
Średnia cena jednostkowa na analizowanym rynku					5713,77
Jednostkowa wartość rynkowa nieruchomości wycenianej					5402,94
Ilość jednostek dla nieruchomości wycenianej					47,09
Wartość rynkowa wycenianej nieruchomości					<b>254424,44</b>

Przyjęto: 254 000 zł

UWAGI:

- w kalkulacji uwzględniono położenie ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną a maksymalną, przy zastosowaniu współczynnika  $p$ ,
- ewentualne różnice poszczególnych wielkości wynikają z zaokrągleń programu Excel i nie wpływają na zniekształcenie ostatecznego wyniku.

#### 10. Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem

Na podstawie wykonanej analizy oraz na podstawie obliczeń określono wartość rynkową prawa do lokalu mieszkalnego nr 55 położonego w budynku nr 14, przy ulicy Olsztyńskiej w Radomiu, o powierzchni użytkowej 47,09 m<sup>2</sup>, składającego się z 3 pokoi, kuchni, łazienki z wc oraz przedpokoju na poziomie:

**254 000 zł**

/słownie: dwieście pięćdziesiąt cztery tysiące złotych/



Wartość rynkowa prawa do lokalu mieszkalnego oszacowana została w oparciu o wiarygodne dane pozyskane z aktów notarialnych oraz przeprowadzoną analizę rynku lokalnego.

Ostateczna wartość rynkowa prawa do lokalu mieszkalnego odzwierciedla jego stan, cechy rynkowe (lokalizację, powierzchnia lokalu, standard i wykończenie lokalu, stan techniczny budynku oraz aktualnie kształtujący się popyt oraz podaż na tego rodzaju nieruchomości i stanowi najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania na rynku lokalnym. Tak określona wartość rynkowa w/w prawa do lokalu mieści się w granicach cen uzyskiwanych przy sprzedaży podobnych nieruchomości. Średnia zaktualizowana cena wynosi 5713,77 zł/m<sup>2</sup>. Określona cena



jednostkowa jest nieco niższa od średniej ceny ponieważ główne ważne cechy lokalu określono również na poziomie niższym. W szczególności dotyczy to standardu wykończenia lokalu.

## 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 jakiegokolwiek 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 został wybudowany i jest użytkowany zgodnie z wymaganiami prawa. Jednocześnie przyjęto, że wszelkie przyszłe prace oraz przebudowy będą realizowane zgodnie z prawem.
- 4) 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.
- 5) Przyjęto, że w czasie budowy lub przebudowy budynku nie użyto lub nie zostaną użyte żadne szkodliwe lub niebezpieczne materiały oraz technologie, w tym cement z domieszką glinu, dodatku chloru wapnia, płyty drewnopochodne jako stałe pokrycie oraz inne podobne materiały. Dla celów wyceny nie przeprowadzono badania tego zakresu.

### 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) 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.
- 5) 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  
Rzeczoznawca Majątkowy  
uprawnienia zawodowe nr 5362





### Wynik wyszukiwania księgi wieczyste

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

Numer księgi wieczyste	RA1R/00131642/3
Typ księgi wieczyste	LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ
Oznaczenie wydziału prowadzącego księgę wieczystą	VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH RADOM
Data zapisania księgi wieczyste	2008-10-08
Data zamknięcia księgi wieczyste	---
Położenie	MAZOWIECKIE, M. RADOM, RADOM M., RADOM, OLSZTYŃSKA, 14/55
Właściciel / użytkownik wieczyste / uprawniony	MAKARUK ALICJA ANNA

### Przeglądanie treści księgi wieczyste

PRZEGLĄDANIE AKTUALNEJ TREŚCI KW

PRZEGLĄDANIE ZUPEŁNEJ TREŚCI KW

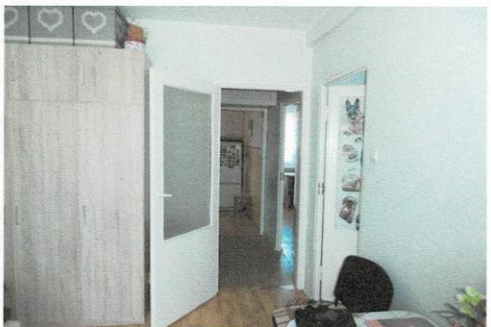
PRZEGLĄDANIE AKTUALNEJ TREŚCI KW - DOTYCHCZASOWA POSTAĆ

WRÓĆ DO STRONY GŁÓWNEJ

WRÓĆ DO KRYTERIÓW

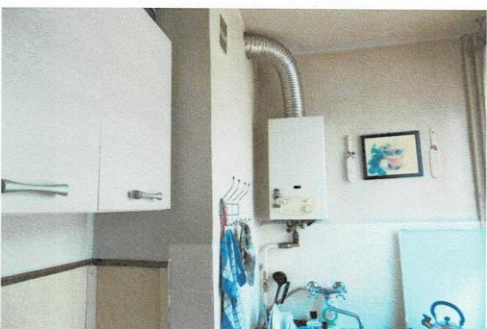


Dokumentacja fotograficzna



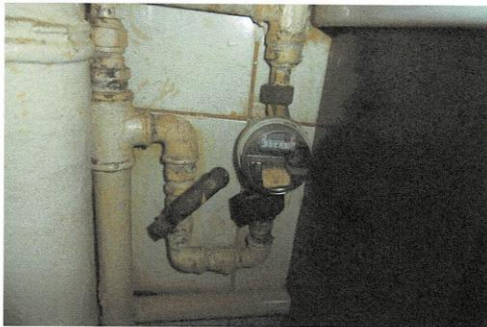
WŁAZŁO  
28-600 RADOM  
UL. K. MAKUSZYŃSKIEGO 9/17  
TEL. 496-840-48  
48 366-118  
URZĄD MIASTA  
5302





RZECZOWNAWCA MIASTKOWY  
BOŻENA EWA  
WŁAŻŁO  
26-600 RADOM  
UL. K. MAKUSZYŃSKIEGO 71  
TEL. 696-840-498  
48 365-38-18  
148342









ZAŁĄCZNIK NR 3

# 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 SRM0017930**

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: 24/01/2025 - 23/01/2026**  
**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