

OPERAT SZACUNKOWY

Rodzaj nieruchomości: spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.
Adres nieruchomości: Ul. Piastowska 9 m 62, 26-600 Radom, woj. mazowieckie.
Księga Wieczysta: brak



wykonany przez:
Bożena Wlazło
Rzecznawca Majątkowy nr upr. 5362




Radom, lipiec 2024 r.

Egzemplarz nr 2/3

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

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Opis lokalu	Lokal mieszkalny nr 62 położony jest na pierwszej kondygnacji naziemnej (tj. parterze) pięciokondygnacyjnego budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Przedmiotowy lokal posiada powierzchnię użytkową 33,37 m ² i składa się z przedpokoju, 1 pokoju, kuchni, łazienki z WC.
Zakres wyceny	Zakres wyceny obejmuje oszacowanie wartości rynkowej udziału wynoszącego 1/6 w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego położonego w Radomiu przy ul. Piastowskiej 9 m 62.
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej udziału wynoszącego 1/6 przedmiotowej nieruchomości dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym sygn. Akt RA1R/GUp-s/120/2024 Sądu Rejonowego w Radomiu V Wydział Gospodarczy
Data określenia wartości	31 lipca 2024 roku.
Data sporządzenia operatu	31 lipca 2024 roku.
Zastosowane podejście	Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej
Oszacowana wartość rynkowa udziału wynoszącego 1/6 w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu	WR_{U=1/6} = 31 700 zł /słownie: trzydzieści jeden tysięcy siedemset złotych/
Autor operatu	<p>Bożena Wlazło Rzecznik Majątkowy uprawnienia zawodowe nr 5362</p> 

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 zagospodarowania</i>	5
5.3. <i>Stan techniczno-użytkowy i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej.</i>	6
5.4. <i>Stan prawny</i>	7
6. Wskazanie przeznaczenia	7
7. Charakterystyka i analiza rynku nieruchomości mieszkaniowych	8
8. Wskazanie rodzaju określanej wartości, wyboru podejścia i metody szacowania	9
8.1. <i>Rodzaj określanej wartości</i>	9
8.2. <i>Wybór podejścia i metody wyceny</i>	9
9. Określenie wartości rynkowej prawa do lokalu mieszkalnego	10
10. Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem	14
11. Klauzule i ograniczenia	14
11.1. <i>Ogólne założenia przyjęte do wyceny</i>	14
11.2. <i>Pozostałe zastrzeżenia</i>	14

ZAŁĄCZNIKI

- Załącznik. 1 Zaświadczenie nr PM/1375/2024 ze Spółdzielni Mieszkaniowej „MICHAŁÓW”
Załącznik. 2 dokumentacja fotograficzna
Załącznik. 3 kopia dokumentu ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej

1. Określenie przedmiotu i zakresu wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr 62, położonego w Radomiu przy ulicy Piastowskiej 9, o powierzchni użytkowej 33,37 m².

Dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego brak jest urządzonej księgi wieczystej.

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje oszacowanie wartości rynkowej udziału wynoszącego 1/6 w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego położonego w Radomiu przy ul. Piastowskiej 9 m 62.

2. Określenie celu wyceny

Określenie wartości rynkowej udziału wynoszącego 1/6 przedmiotowej nieruchomości dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym sygn. Akt RA1R/GUp-s/120/2024 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)

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:

- dane transakcyjne udostępnione przez Spółdzielnię Mieszkaniową 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: 31 lipca 2024 roku.

Data, na którą określono wartość rynkową przedmiotu wyceny: 31 lipca 2024 roku.

Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny: 23 lipca 2024 roku.

Data dokonania oględzin nieruchomości i wywiadu terenowego: 23 lipca 2024 roku.

5. Opis stanu

5.1. Stan otoczenia

Budynek, w którym znajduje się przedmiotowy lokal położony jest w Radomiu w pośredniej strefie miasta w obrębie 0020 GOŁĘBIÓW.

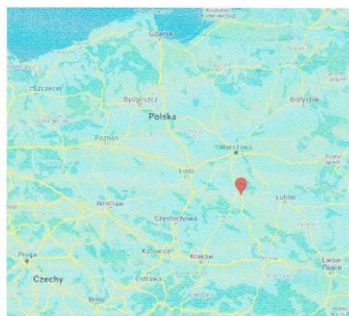
Radom jest miastem powiatowym położonym w centralnej Polsce w województwie mazowieckim. Jest to czternaste co do wielkości miasto w Polsce. Miasto zamieszkuje około 196 tysięcy ludzi. Saldo przyrostu naturalnego na poziomie ujemnym (-0,47%), saldo migracji ludności również na poziomie ujemnym (-0,50%). W strukturze ludności osoby w wieku przedprodukcyjnym wynoszą około 16,92%, w wieku poprodukcyjnym 26,67%, w wieku produkcyjnym 56,41%.

Stoпа bezrobocia rejestrowego wynosi 7,1%. Dane: GUS 2023 rok.

Budynek położony jest w strefie pośredniej Radomia w odległości około 3,9 km od Urzędu Miejskiego w Radomiu. Na terenie dzielnicy dominuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i obiekty usługowo-handlowe. Zabudowa bardzo różnorodna, pochodząca z lat 80 – 90 XX wieku. Tereny bardzo dobrze skomunikowane z pozostałymi częściami miasta. Dzielnica w pełni uzbrojona, drogi asfaltowe. Dostępność usług socjalno-bytowych bardzo dobra.

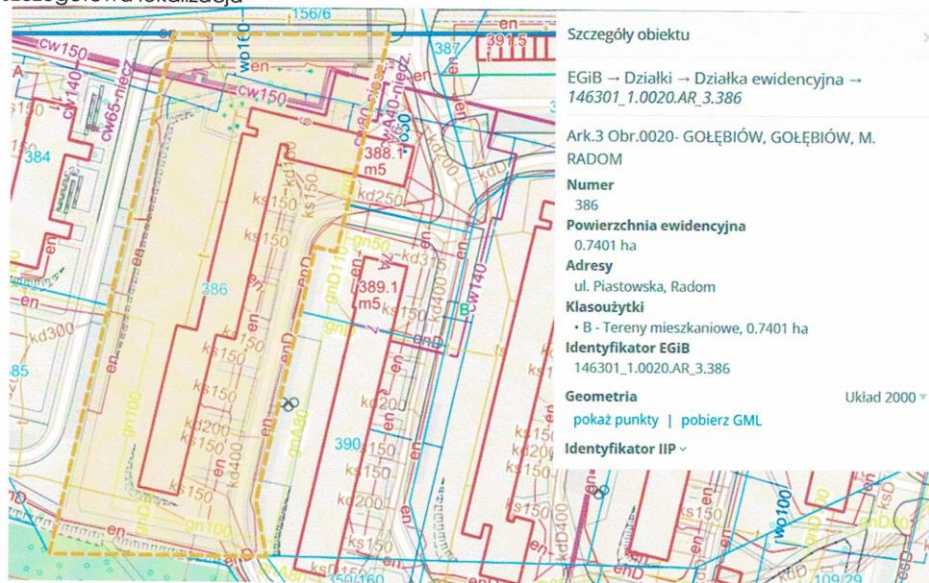
Bardzo dobra dostępność do placówek oświatowych wszystkich szczebli – żłobki, przedszkola, szkoły podstawowe, szkoły średnie oraz uczelnie wyższe.

Lokalizacja ogólna

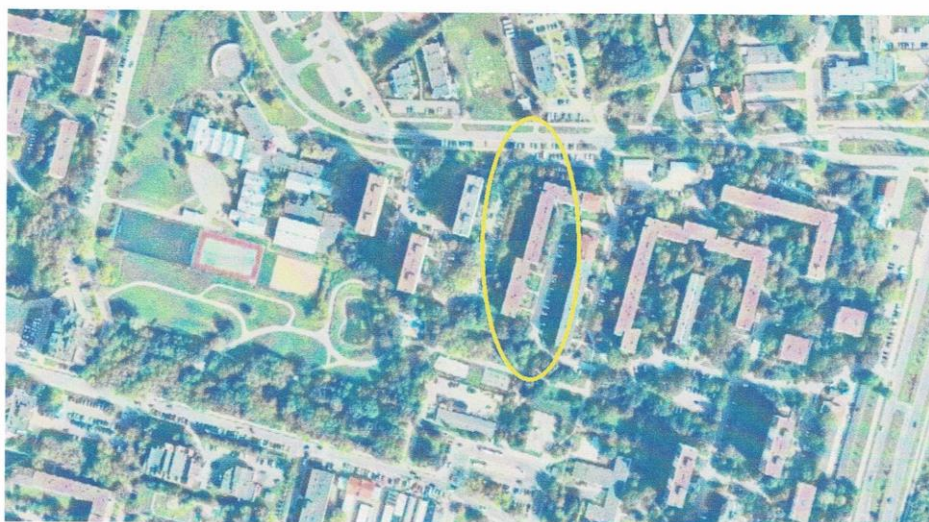


Źródło: <http://maps.google.pl>

Szczegółowa lokalizacja



Źródło: <https://mapa.modgik.radom.pl>



Źródło: <https://radom.obliview.com/>

Nieruchomość położona na terenie osiedla wielu budynków wielorodzinnych 5-11 kondygnacyjnych. W pobliżu wiele lokali usługowo-handlowych. W niedalekiej odległości bardzo dobry dostęp do wszystkich usług socjalno-bytowych.

5.2. Stan zagospodarowania

Teren nieruchomości nieogrodzony, zagospodarowany. Wokół budynku wykonane ciągi piesze. Pomiedzy budynkami jest teren porośnięty trawą oraz drzewami, dostępny dla mieszkańców.

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

OPIS BUDYNKU

Budynek, w którym znajduje się przedmiotowy lokal mieszkalny został wybudowany około 1985 roku. Obiekt posiada 5 kondygnacji nadziemnych i piwnice.

Opis techniczny budynku i części wspólnych

Konstrukcja budynku	Mieszana. Budynek kilkuklatkowy.
Ściany zewnętrzne	Budynek po termomodernizacji.
Dach	Stropodach
Ściany i sufity	Tynki cementowo-wapienne malowane, lamperie malowane farbą olejną
Biegi	Żelbetowe
Balustrady	stalowe, malowane
Okna	PCV
Parapety	Zewnętrzne z blachy stalowej
Winda	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%.

Stopień zużycia technicznego

Stopień zużycia technicznego określono na poziomie 10 %.

Stopień zużycia całkowitego

Stopień zużycia całkowitego określono na poziomie 10 %.

W procesie wyceny przyjęto dobry stan techniczny budynku - budynek po termomodernizacji.

OPIS LOKALU

Lokal mieszkalny nr 62 położony jest na pierwszej kondygnacji naziemnej (tj. parterze) pięciokondygnacyjnego budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Przedmiotowy lokal posiada powierzchnię użytkową 33,37 m² i składa się z przedpokoju, 1 pokoju, widnej kuchni, łazienki z WC. Lokal posiada balkon i piwnicę.

Standard lokalu mieszkalnego

Drzwi wejściowe	Płytowe pełne
Ściany wewnętrzne	W pokoju tynki cementowo-wapienne, malowane farbami emulsyjnymi. Powłoki malarskie stare, wymagające wymiany. W łazience i w kuchni na ścianie płytki ceramiczne szklawione z kolekcji ostatnich dekad XX wieku. Kuchnia widna – okno PCV.
Sufity	Tynk cementowo-wapienny malowany farbą emulsyjną – powłoki stare.
Posadzki	W pokoju parkiet drewniany lakierowany. W kuchni płytki ceramiczne. W łazience płytki ceramiczne. Stan wszystkich posadzek

	przeciętny – typowy dla okresu ostatnich dekad XX wieku.
Drzwi wewnętrzne	Płytkowe przeszklone Pagetowskie
Łazienka z wc	Biały montaż kilkudziesięcioletni. Wanna PCV. Sedes z dolnołukiem, umywalka.
Instalacja c.o.	Zasilanie z sieci miejskiej.
Inne instalacje	Wodociągowa, kanalizacyjna, gazowa, domofonowa z osprzętem. Ciepła woda z sieci miejskiej.
Wystawa okien	Zachodnia
Ocena stanu lokalu	Lokal mieszkalny wykończony w standardzie do remontu.

UWAGA: Standard wykończenia przyjęto na podstawie wywiadu ze Współwłaścicielem nieruchomości oraz zdjęć wewnątrz wykonanych przez Współwłaściciela. Zostało to uzgodnione ze Zleceniodawcą i jest zgodne z Art.3.2 ROZPORZĄDZENIA MINISTRA ROZWOJU I TECHNOLOGII z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości.

Kryteria oceny i klasyfikacji technicznej stanu elementów budynku

Lp	Klasyfikacja stanu technicznego elementu	Procentowe zachwie elementu	Kryteria oceny
1	2	3	4
1	b. dobry	0-15	Element budynku (lub rodzaj konstrukcji, wykończenia, wyposażenia) jest dobrze utrzymany, konserwowany, nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości użytkowych materiałów odpowiadają wymogom normy.
2	zadowolający	16-30	Element budynku utrzymany jest należyście. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji, impregnacji.
3	średni	31-50	W elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont kapitalny.
4	zły	51-70	W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia, ubytki. Cechy i właściwości użytkowych materiałów mogą obniżać klasę. Wymagany kompleksowy remont kapitalny, zgodnie z wymogami.

Źródło: Zasady ustalania wartości obiektów budowlanych, WACETOB, Warszawa 1998, s. 43.

W procesie wyceny przyjęto bardzo średni stan techniczny lokalu.

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

Lokal nie posiada założonej księgi wieczystej.

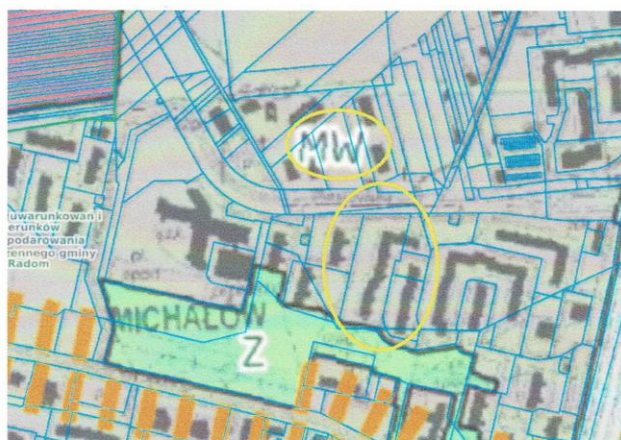
Dla nieruchomości wspólnej jest założona księga wieczysta RA1R/00124070/0

6. Wskazanie przeznaczenia

Brak obowiązującego 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 o numerze Nr 386, Obręb 0020, Arkusz 3 znajduje się na terenach oznaczonych jako:

MW – zabudowa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną



Mw WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ

Na przedmiotowej działce znajduje się budynek mieszkalny wielorodzinny.

7. Charakterystyka i analiza rynku nieruchomości mieszkaniowych

Do określenia wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego dokonano analizy rynku lokalnego obejmującego miasto Radom. Zebrano informacje o cenach transakcyjnych z aktów notarialnych dotyczących okresu jednego roku poprzedzającego datę wyceny.

Wyniki analizy rynku

W obrębie dzielnicy Michałów rynek obrotu spółdzielczym własnościowym prawem do lokali mieszkalnych jest bardzo dobrze rozwinięty. W zasobie Spółdzielni Mieszkaniowej „MICHALÓW” znaleziono kilkadziesiąt transakcji dotyczących spółdzielczego własnościowego prawa do lokali mieszkalnych położonych w budynkach pochodzących z dekady 8-9 XX wieku.

Ceny transakcyjne 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.

Lokale mieszkalne położone w strefie centralnej oraz pośredniej miasta cieszą się większym 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.

Obszar rynku: miasto Radom, zasoby Spółdzielni Mieszkaniowej „MICHALÓW”

Okres monitorowania cen: jeden rok poprzedzający datę wyceny.

Okres ekspozycji na rynku wynosi około 4 miesięcy.

W wyniku analizy lokalnego rynku 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 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.

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 rozeznaniem 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 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 Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego:

§ 3.1. Określanie wartości nieruchomości polega na określaniu wartości prawa własności lub innych praw do nieruchomości.

2. Określanie wartości nieruchomości poprzedza się analizą rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie uzyskiwanych cen, stawek czynszów oraz warunków zawarcia transakcji.

§ 4. 1. 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

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

4. 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 będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze

korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

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 własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego

W wyniku analizy lokalnego rynku do wycień przyjęto bazę kilkudziesięciu transakcji kupna-sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego pochodzących z danych transakcyjnych zasobu Spółdzielni Mieszkaniowej „MICHAŁÓW”. Odrzucono transakcje o charakterze nierynkowym i transakcje niewiarygodne, skrajnie odbiegające od średniej ceny rynkowej uzyskiwanej na analizowanym rynku lokalnym. Ponieważ w badanym okresie ostatnich 12 miesięcy nie stwierdzono zmian cen kupna-sprzedaży przedmiotowych nieruchomości, w dalszej części operatu nie dokonano korekty cen transakcyjnych na datę wyceny.

Do analizy przyjęto jedynie transakcje dotyczące lokali mieszkalnych położonych w budynkach wielorodzinnych pięciokondygnacyjnych. Okres budowy tych budynków zbliżony do daty budowy nieruchomości wycenianej.

Transakcje SWPL – Spółdzielnia Mieszkaniowa „MICHAŁÓW”

L.P.	ADRES LOKALU	POW. UŻ. (M ²)	KWOTA SPRZEDAŻY	DATA SPRZEDAŻY	WYKAZ POMIESZCZEŃ							PIWNICA : W/P	cena jednostkowa [zł/m ²]
					POKOJE	KUCHNIA	PRZEDP.	Ł	WC	KONDYGN.			
1	Królewska 2	49,54	300.000 zł	31.08.2023	2	+	+	+	+	II	W	6 055,71	
2	Łokietka 14	48,03	275.000 zł	01.09.2023	2	+	+	+		IV	W	5 725,59	
3	Piastowska 1	47,82	319.000 zł	06.10.2023	2	+	+	+		III	W	6 670,85	
4	Królewska 15	57,5	400.000 zł	23.10.2023	3	+	+	+	+	II	W	6 956,52	
5	Królewska 15	57,5	320.000 zł	25.10.2023	3	+	+	+	+	II	W	5 565,22	
6	Piastowska 3	47,82	377.500 zł	31.10.2023	2	+	+	+		II	W	7 894,19	
7	Jagiellońska 2	57,5	325.000 zł	21.11.2023	3	+	+	+	+	I	W	5 652,17	
8	Piastowska 3	64,24	315.000 zł	24.11.2023	3	+	+	+	+	IV	W	4 903,49	
9	Piastowska 9	69,86	340.000 zł	07.12.2023	3	+	+	+		V	W	4 866,88	
10	Królewska 2	57,5	305.000 zł	19.12.2023	2	+	+	+	+	V	W	5 304,35	
11	Łokietka 16	49,66	335.000 zł	29.12.2023	2	+	+	+		V	W	6 745,87	
12	Sobieskiego 2	47,79	285.000 zł	09.01.2024	2	+	+	+		V	W	5 963,59	
13	Jagiellońska 2	57,5	315.000 zł	31.01.2024	3	+	+	+	+	V	W	5 478,26	
14	Łokietka 16	50,34	280.000 zł	15.02.2024	2	+	+	+		III	W	5 562,18	
15	Sobieskiego 9	67,33	280.000 zł	16.02.2024	3	+	+	+	+	V	W	4 158,62	
16	Piastowska 5	47,82	300.000 zł	21.03.2024	2	+	+	+		II	W	6 273,53	
17	Sobieskiego 18	48,29	255.000 zł	02.04.2024	2	+	+	+		IV	W	5 280,60	
18	Sobieskiego 16	57,5	300.000 zł	09.05.2024	3	+	+	+	+	I	W	5 217,39	
19	Królewska 9	58,49	395.000 zł	15.05.2024	3	+	+	+	+	V	W	6 753,29	
20	Sobieskiego 18	48,29	260.000 zł	11.06.2024	2	+	+	+		I	W	5 384,14	
21	Sobieskiego 18	47,82	370.000 zł	14.06.2024	2	+	+	+		I	W	7 737,35	

Cena minimalna (C _{min})	Cena średnia (C _{śr})	Cena maksymalna (C _{max})
4158,62 zł/m ²	5911,90 zł/m ²	7894,19 zł/m ²

Zakres współczynników korygujących określono następująco

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

$\frac{C_{min}}{C_{\text{śr}}}$	0,7034
---------------------------------	--------

$\frac{C_{max}}{C_{\text{śr}}}$	1,3353
---------------------------------	--------

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 lokali mieszkalnych przyjętych do analizy.

Charakterystyka cech mających zasadniczy wpływ na kształtowanie cen transakcyjnych

Lp.	Cechy rynkowe	Ocena		Opis
1	Atrakcyjność lokalizacji	3	Wysoka	W oddaleniu od ruchliwych ulic i/lub poblizze podwórek i placyków rekreacyjnych
		2	Przeciętna	W mniejszej odległości od ruchliwych ulic i/lub brak placyków rekreacyjnych
		1	Niska	Ruchliwe ulice i/lub sąsiedztwo inne mało atrakcyjne lub uciążliwe dla mieszkańców
2	Stan techniczny budynku wielorodzinnego	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 III piętrami
		1	Niekorzystne	Kondygnacje skrajne – parter i ostatnia
4	Powierzchnia lokalu	3	Mala	Do 45 m ²
		2	Średnia	45 m ² ≤ powierzchnia ≤ 60 m ²
		1	Duza	Powyżej 60 m ²
5	Standard wykończenia lokalu	3	Ponadprzeciętny	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

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	Cena
31.08.2023	2	2	3	2	2	2	6055,71
01.09.2023	3	2	2	2	2	2	5725,59
06.10.2023	2	2	3	2	3	2	6670,85
23.10.2023	3	2	3	2	3	2	6956,52
25.10.2023	3	2	3	2	2	2	5565,22
31.10.2023	3	2	3	2	3	2	7894,19
21.11.2023	2	2	1	2	2	2	5652,17
24.11.2023	3	2	2	1	1	2	4903,49
07.12.2023	3	2	1	1	1	2	4866,88
19.12.2023	2	2	1	2	2	2	5304,35
29.12.2023	3	2	1	2	3	2	6745,87
09.01.2024	3	2	1	2	2	2	5963,59
31.01.2024	2	2	1	2	2	2	5478,26
15.02.2024	3	2	3	2	2	2	5562,18
16.02.2024	2	2	1	1	1	2	4158,62
21.03.2024	3	2	3	2	3	2	6273,53
02.04.2024	2	2	2	2	2	2	5280,60
09.05.2024	2	2	1	2	2	2	5217,39
15.05.2024	3	2	1	2	3	2	6753,29
11.06.2024	2	2	1	2	2	2	5384,14
14.06.2024	2	2	1	2	3	2	7737,35
WAGI							suma
korelacja	0,226156	0	0,30681	0,563764	0,895038	0	1,991769
kor ²	0,051147	0	0,094133	0,31783	0,801094	0	1,264203
unormowane	4,05%	0,00%	7,45%	25,14%	63,37%	0,00%	100,00%
Przyjęto	4	0	8	25	63	0	100

UWAGA: cechy nr 2 i 6 wystąpiły w analizowanych transakcjach w jednym stanie – były tożsame. Zostało to uwzględnione w dalszych obliczeniach.

Lp.	Cecha rynkowa	Wyceniana nieruchomości - oceny	Waga cechy [%]
1	Atrakcyjność lokalizacji	3	4
2	Stan techniczny budynku wielorodzinnego	2	0
3	Położenie na piętrze	1	8
4	Powierzchnia lokalu	3	25
5	Standard wykończenia lokalu	1	63
6	Pomieszczenia przynależne i balkon	2	0
Suma			100%

OPIS NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZYCH

Nieruchomość C min

Data transakcji	16-02-2024
Lokalizacja	Radom, ul. Sobieskiego 9
Powierzchnia lokalu [m ²]	67,33
Opis nieruchomości w aspekcie cech rynkowych	Lokal położony na 5 kondygnacji. Składa się z trzech pokoi, kuchni, przedpokoju i łazienki i wc. Lokal w stanie do do remontu. Budynek ocieplony i otynkowany, nieprzystosowany dla osób niepełnosprawnych. Lokal posiada balkon i piwnicę.
Sposób użytkowania	mieszkalny
Źródło informacji	AN
Cena transakcyjna	280 000,00 zł
Skorygowana cena transakcyjna	4158,62 zł/m ²

Nieruchomość C max

Data transakcji	31-10-2023
Lokalizacja	Radom, ul. Piastowska 3
Powierzchnia lokalu [m ²]	47,82
Opis nieruchomości w aspekcie cech rynkowych	Lokal położony w budynku pochodzącym z lat 80-90 XX wieku. Lokal składający się z dwóch pokoi, kuchni, przedpokoju i łazienki z wc. Lokal położony na drugiej kondygnacji. Budynek ocieplony, otynkowany. Lokal po remoncie. Lokal posiada balkon i piwnicę. Budynek nieprzystosowany dla osób niepełnosprawnych.
Sposób użytkowania	mieszkalny
Źródło informacji	AN
Cena transakcyjna	377 000,00 zł
Skorygowana cena transakcyjna	7894,19 zł/m ²

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

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

gdzie: C_{sr} - cena średnia z próby

$\sum_{i=1}^n K_i$ - suma wartości wsp. korygujących dla wycenianego

Obliczenia:

Cechy rynkowe	Waga cechy	Zakres współczynnika			Wielkość współczynnika dla nieruchomości wycenianej
		dolny	górnny	średni	
Atrakcyjność lokalizacji	4	0,0281	0,0534	0,0408	0,0534
Stan techniczny budynku wielorodzinnego	0	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Położenie na piętrze	8	0,0563	0,1068	0,0816	0,0563
Powierzchnia lokalu	25	0,1759	0,3338	0,2549	*** 0,4128
Standard wykończenia lokalu	63	0,4431	0,8412	0,6422	0,4431
Pomieszczenia przynależne i balkon	0	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
SUMA	100	0,7034	1,3353	xxx	0,9656
Suma współczynników U_i dla wycenianej nieruchomości					0,9656
Średnia cena jednostkowa na analizowanym rynku					5911,90
Jednostkowa wartość rynkowa nieruchomości wycenianej					5708,53
Ilość jednostek dla nieruchomości wycenianej					33,37
Wartość rynkowa wycenianej nieruchomości					190493,65
Udział wynoszący 1/6					31748,94

Przyjęto: 31 700 zł.

10. Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem

Na podstawie wykonanej analizy oraz na podstawie obliczeń określono wartość rynkową udziału wynoszącego 1/6 w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego nr 62, położonym w Radomiu, przy ulicy Piastowskiej 9, składającego się z 1 pokoju, kuchni, łazienki z wc i przedpokoju na poziomie:

WR_{U=1/6} = 31 700 zł

/słownie: trzydzieści jeden tysięcy siedemset złotych/



Wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego oszacowana została w oparciu o wiarygodne dane oraz przeprowadzoną analizę rynku lokalnego.

Ostateczna wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego 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 5911,90 zł/m². Określona wartość jest zbliżona do niższej ceny ponieważ główne ważone cechy lokalu określono również na poziomie niskim.

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) Oględziny wykonano jedynie z zewnątrz budynku. Standard wykończenia przyjęto na podstawie wywiadu ze Współwłaścicielem nieruchomości oraz zdjęć wewnątrz wykonanych przez Współwłaściciela. Zostało to uzgodnione ze Zleceniodawcą i jest zgodne z Art.3.2 ROZPORZĄDZENIE MINISTRA ROZWOJU I TECHNOLOGII z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości
- 4) Wykonane oględziny i ocena stanu technicznego budynku nie są ekspertyzą budowlaną w myśl przepisów ustawy Prawo budowlane.
- 5) 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.

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 powiązaniymi – nie łączą mnie żadne powiązania lub zależności, które mogłyby ograniczać niezależność sporządzonej wyceny.
- 2) Potwierdzam, że w procesie sporządzenia operatu uwzględnione zostały Wytyczne Banku dotyczące określania wartości nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego dla potrzeb ustanowienia zabezpieczenia wierzytelności Banku.
- 3) Niniejszy operat szacunkowy sporządzono zgodnie z przepisami prawa w zakresie wyceny nieruchomości i standardami zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- 4) Przy określaniu wartości nieruchomości nie ujęto podatku dochodowego lub innych zobowiązań podatkowych, które mogą się pojawić w przypadku sprzedaży nieruchomości.

- 5) Wartość określona w wycenie nie uwzględnia podatku VAT.
- 6) 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.
- 7) Wylęcza się odpowiedzialność rzeczoznawcy za ukryte wady prawne i techniczne dotyczące wycenianej nieruchomości, których rzeczoznawca nie mógł zidentyfikować na podstawie uzyskanej dokumentacji technicznej i prawnej.
- 8) Przedmiotowa wycena oraz Operat szacunkowy nie mogą być wykorzystywane do żadnego innego celu aniżeli określony w niniejszym operacie szacunkowym, Wylęcza się odpowiedzialność rzeczoznawcy wobec osób trzecich za całość lub za jakąkolwiek część Operatu.

Operat szacunkowy wykonał:

Bożena Wlazło
Rzecznawca Majątkowy
uprawnienia zawodowe nr 5362





MICHAŁÓW

Spółdzielnia Mieszkaniowa "Michałów", ul. Jagiellońska 2, 26-617 Radom

REGON - 000965619

Radom, dnia 23.07.2024 r.

ZACZĘCZNIK NR 1

Numer telefonu:

fax 48 333 10 12

- Prezes Zarządu
tel. 48 333 10 12

- Sekretariat
tel. 48 333 10 12

- Główny Księgowy
tel. 48 333 10 12

- Dział Członkowski -
Mieszkaniowy
tel. 48 333 10 12 wew. 104

- Czystsze
tel. 48 333 12 04

- Zastępca Prezesa Zarządu
ds. Technicznych
tel. 48 333 12 08

- Administracja Osiedla
tel. 48 333 11 70
508 253 107

- Poczta elektroniczna
sm@michalow.radom.pl
sekretariat@michalow.radom.pl

Z A Ś W I A D C Z E N I E

PM/1375/2024

Zarząd SM „Michałów” w Radomiu informuje, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr 62 ul. Piastowska 9 w Radomiu o pow. użytk. 33,37 m² przysługuje Zofii Dębskiej w udziale wynoszącym 4/6 części oraz Pawłowi Dębskiemu i Dariuszowi Dębskiemu w udziałach po 1/6 części.

Lokal usytuowany jest na I kondygnacji i składa się z 1 pokoju, kuchni, przedpokoju, łazienki z wc.

Dla lokalu jw. nie jest prowadzona księga wieczysta i nie ma przeciwwskazań do jej założenia.

Dla nieruchomości przy ul. Piastowskiej 9 w Radomiu, Sąd Rejonowy w Radomiu VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr KW – RA1R/00124070/0.

Zaświadczenie wydaje się na wniosek rzeczoznawcy majątkowego Pani Bożeny Wlazło.

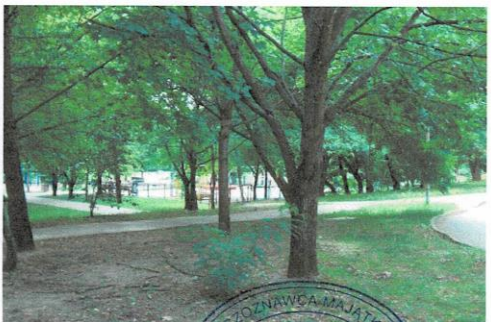
PEŁNOMOCNIK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Teresa Nadgródhiewicz

ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU
ds. TECHNICZNYCH
Krzysztof Pasternak
Krzysztof Pasternak

NIP 796 007 00 32

NR KONT: PKO BP S.A. I O/Radom 55 1020 4317 0000 5302 0017 2577
Bank Pekao S.A. Radom 72 1240 3259 1111 0000 3002 2609

Dokumentacja fotograficzna





CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

Wycena Nieruchomości Bożena Włazło

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
Starczy Spółka Akcyjna d/s Ubezpieczeń

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