

# OPERAT SZACUNKOWY

określający wartość rynkową  
prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej  
położonej przy ulicy **Rwańskiej 13**  
w **Radomiu**,  
województwo mazowieckie  
działka oznaczona **nr 88** o powierzchni **368m<sup>2</sup>**  
przeznaczonego do zbycia w formie aportu  
księga wieczysta

operat zawiera:

- 20 ponumerowanych stron oraz 4 ponumerowane załączniki  
operat sporządzono w 3 egzemplarzach:
  - 2 dla Zleceniodawcy oraz 1 archiwalny
- Egzemplarz 2/3



operat wykonała  
**mgr inż. Bożena Szeliga**  
26-652 Zakrzew

tel. 48 /

e-i.

świadcstwo UMiRM nadania uprawnień zawodowych nr 4815

Radom 2 kwietnia 2021r.

**SPIS TREŚCI OPERATU SZACUNKOWEGO**

1.	Przedmiot.	3
1.1.	Zakres wyceny.	3
2.	Cel wyceny.	3
3.	Podstawy opracowania operatu szacunkowego.	3
3.1.	Podstawa formalna.	3
3.2.	Podstawy materialno – prawne.	3
3.3.	Źródła danych merytorycznych.	4
4.	Daty istotne dla czynności rzeczoznawcy majątkowego.	4
5.	Określenie stanu nieruchomości.	4
5.1.	Stan prawny.	4
5.2.	Oznaczenie w ewidencji gruntów i budynków.	5
5.3.	Opis nieruchomości , stan zagospodarowania i lokalizacja.	7
5.4.	Stan wyposażenia w elementy infrastruktury technicznej.	8
5.5.	Stan techniczno – użytkowy.	8
6.	Przeznaczenie w planie miejscowym.	10
7.	Zastosowany sposób wyceny.	11
7.1.	Rodzaj określanej wartości.	11
7.2.	Wybór podejścia, metody i techniki szacowania.	11
8.	Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.	12
8.1	Określenie rynku lokalnego.	12
8.2.	Charakterystyka rynku.	12
8.3.	Określenie trendu czasowego w analizowanym obszarze rynku.	14
8.4	Określenie rodzaju cech rynku oraz ich znaczenia.	14
9.	Określenie wartości nieruchomości.	16
9.1.	Charakterystyka wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.	16
9.2.	Określenie wartości nieruchomości.	18
10.	Wynik końcowy wyceny i wnioski.	19
11.	Klauzule i ustalenia dodatkowe.	19
12.	Załączniki.	20

1. Protokół badania księgi wieczystej .
2. Informacja z rejestru gruntów i budynków.
3. Fragment mapy zasadniczej.
4. Dokumentacja fotograficzna.

### 1.Przedmiot i zakres wyceny.

Nieruchomość stanowi działkę oznaczoną nr 88, arkusz mapy 61, obręb V – STARE MIASTO, o powierzchni 368m<sup>2</sup>, położoną przy ulicy Rwańskiej 13 w centralnej części Radomia, zabudowaną dwukondygnacyjną kamienicą z 1900 roku o powierzchni zabudowy 308m<sup>2</sup>. Kamienica w zabudowie pierzejowej od strony ulicy Rwańskiej i od strony ulicy Szewskiej 16, z oficyną przylegającą do niej położoną w granicy zachodniej posesji, pomiędzy ulicami Rwańską i Szewską. Obecnie kamienica niezamieszkała, nieużytkowana, z zakazem przebywania, podstemplowana od strony południowej, zachodniej i północnej granicy działki. W sąsiedztwie nieruchomości zabudowa mieszkaniowa intensywna – kamienice w zabudowie pierzejowej. W dalszej odległości ulica Żeromskiego, Okulickiego, Wernera oraz liczne obiekty infrastruktury społecznej.

Nieruchomość objęta księgą wieczystą [redacted] prowadzoną przez Sąd Rejonowy VI Wydział Ksiąg Wieczystych w Radomiu.

1.1.Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej.

### 2.Cel dokonanej wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej przeznaczonej do zbycia w formie aportu do „Rewitalizacja” Sp. z o.o. w Radomiu, zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami tekst jednolity Dz.U. 2020 roku poz.1990 z późniejszymi zmianami, Art.37 ust.2 pkt.7, który mówi, że „Nieruchomość jest zbywana w drodze bezprzetargowej, jeżeli ma stanowić wkład niepieniężny (aport) do spółki albo wyposażenie nowo tworzonej państwowej lub samorządowej osoby prawnej lub majątek tworzonej fundacji”.

### 3.Podstawy opracowania operatu szacunkowego.

#### 3.1. Podstawa formalna.

Podstawę formalną stanowi umowa Nr: BZP.272.170.2020.AW2 z dnia 27.10.2020r. zawarta pomiędzy Gminą Miasta Radomia z siedzibą w Radomiu przy ul.Jana Kilińskiego 30 reprezentowaną przez Prezydenta Miasta Radomia – Pana Radosława Witkowskiego a autorką tego operatu. Zamówienie cząstkowe na wycenę nieruchomości nr 1/03/2021 z dnia 19 marca 2021r .

#### 3.2.Podstawy materialno – prawne.

Podstawę dla niniejszego opracowania stanowią następujące przepisy prawne:

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami tekst jednolity Dz.U. z 2020 roku poz. 1990 z późniejszymi zmianami.
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego tekst jednolity Dz.U. 2021 poz. 555.

#### 3.3.Źródła danych merytorycznych.

##### Przepisy uzupełniające i metodologiczne.

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny jako podstawy metodologii.

##### Źródła informacji.

- informacje uzyskane od zleceniodawcy;
- portal Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych – Ministerstwo Sprawiedliwości - księga wieczysta [redacted]

- informacje z ewidencji gruntów i budynków Urzędu Miasta Radomia;
- ogląd wycenianej nieruchomości w dniu 30 marca 2021 roku;
- własna baza danych o rynku;

#### Materiały pomocnicze.

- „System i procedury szacowania nieruchomości” R. Cymerman, A. Hopfer ZCO 2008.
- „Wycena mienia” M. Prystupa Centrum Informacji Menedżera Warszawa 2000.
- „Szacowanie nieruchomości” J. Dydenko, Dom Wydawniczy ABC, 2006.

#### 4.Daty istotne dla czynności rzeczoznawcy majątkowego

Data sporządzenia wyceny	2 kwietnia 2021 rok
Data na którą określono wartość przedmiotu wyceny	2 kwietnia 2021 rok
Data na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny	30 marca 2021 rok
Data dokonania oględzin nieruchomości	30 marca 2021 rok

#### 5.Określenie stanu nieruchomości

##### 5.1.Stan prawny nieruchomości

Stan prawny ustalono na podstawie informacji uzyskanych od Zleceniodawcy oraz na podstawie wglądu na portal Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych – Ministerstwo Sprawiedliwości w dniu 30 marca 2021 roku, z czego sporządzono protokół badania księgi wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy VI Wydział Ksiąg Wieczystych w Radomiu.

Stwierdzono następujące wpisy :

#### **DZIAŁ I-0 Oznaczenie nieruchomości:**

*Działka nr 88*

*0050 STARE MIASTO*

*MAZOWIECKIE, M.RADOM*

*Ulica - Rwańska 13*

*Sposób korzystania –B – tereny mieszkaniowe*

*Numer księgi dawnej - nr rep.160*

*Obszar całej nieruchomości – 0,0368 HA*

#### *Budynki*

*Ul.Rwańska 13*

*Liczba kondygnacji – 2,0*

*Liczba samodzielnych lokali – 10*

*Powierzchnia użytkowa budynku – 299,8300m<sup>2</sup>*

*Budynek mieszkalny*



## INFORMACJA Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

Województwo - mazowieckie  
 Powiat - Miasto Radom  
 Jednostka ewidencyjna - M.RADOM  
 Obręb ewidencyjny - 146301\_1.0050, STARE MIASTO  
 Miejscowość - RADOM

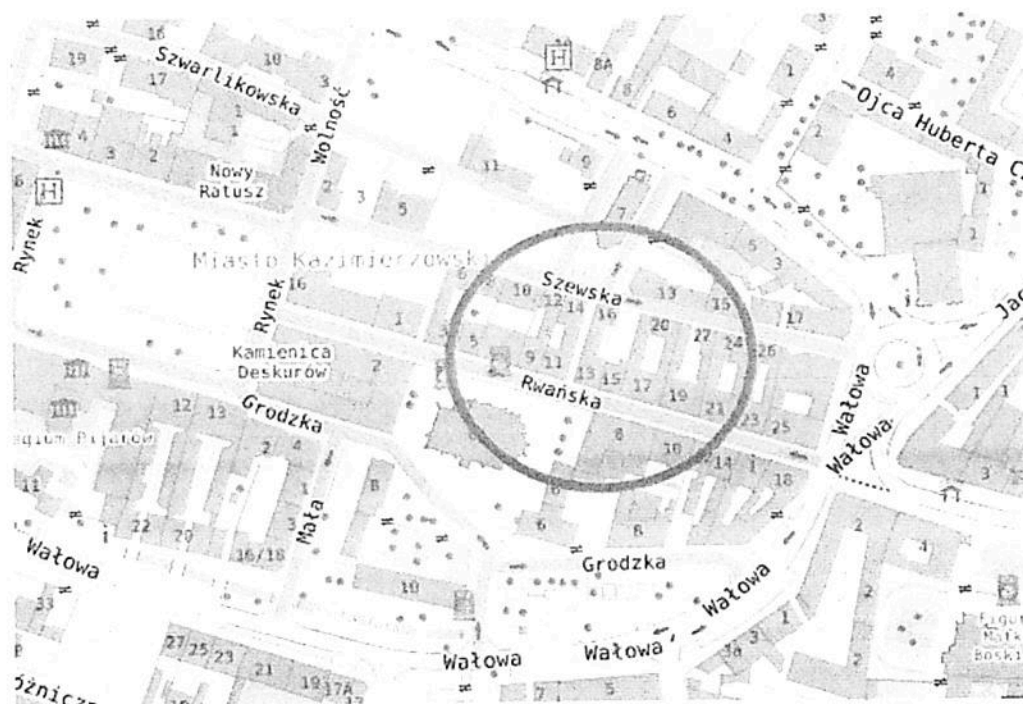
Lp	Identyfikator	Działki na których położony jest budynek		Adres budynku				
1.	146301_1.0050.AR_61.88.1_BUD	146301_1.0050.AR_61.88		Rwańska 13				
Status		Rodzaj wg KST		Klasa wg PKOB		Funkcja główna	Inne funkcje	
wybudowany		budynki mieszkalne (110)		budynki o trzech i więcej mieszkaniach (1122)		budynek o trzech i więcej mieszkaniach		
Powierzchnia zabudowy [m2]	Pow. użytkowa z obmiaru [m2]	Pow. użytkowa z projektu [m2]	Łączna pow. użytkowa			Liczba lokali ujawnionych	Numer rejestru zabytków	Wartość
			Lokali wyodrębnionych [m2]	Lokali wyodrębnionych nie [m2]	Pomieszczeń przynależnych [m2]			
308			0.00			0		
Rok zakończenia budowy	Wiek zakończenia budowy	Stopień pewności ustalenia daty budowy	Rok zakończenia przebudowy	Wiek zakończenia przebudowy	Stopień pewności ustalenia daty przebudowy	Zakres przebudowy	Liczba kondygnacji	
1900		data ze źródeł niepotwierdzonych					Nad/pod ziemnych	
							2 / 0	
Numer rejestru zabytków	Gotowy na szybki internet	Czy wiata	Materiał ścian zewnętrznych	Wartość				
		0-nie	mur					

### 5.3. Opis nieruchomości, stan zagospodarowania.

#### Opis lokalizacji.

Wyceniana nieruchomość położna jest przy ulicy Rwańskiej 13 w centralnej części Radomia i stanowi zabudowaną dwukondygnacyjną kamienicą działkę. Kamienica z dostępem od pokrytej kostką ulicy Rwańskiej oraz od ulicy Szewskiej. Przyległa do niej oficyna dostępna od strony zachodniej granicy działki od uliczki gospodarczej łączącej ulicę Rwańską i Szewską. Teren posadowienia nieruchomości tzw. Miasto Kazimierzowskie obejmuje swym zasięgiem starą zabytkową zabudowę miejską Radomia, jedną z najstarszych części Radomia. Główną ulicą dzielnicy jest Rwańska a głównym placem Rynek.

W sąsiedztwie nieruchomości znajduje się zabudowa mieszkaniowa intensywna – kamienice w zabudowie pierzejowej. W dalszej odległości ulica Żeromskiego, Okulickiego, Wernera oraz liczne obiekty infrastruktury społecznej.



źródło:www.szukacz.pl

#### Opis gruntu - stan zagospodarowania.

W trakcie oglądu nieruchomości stwierdzono, że działka nr ewidencyjny 88 stanowi teren płaski w kształcie zwięzającego się przy ul.Szewskiej, prostokąta. Od strony południowej budynek kamienicy w zabudowie pierzejowej przylegający do ulicy Rwańskiej. Od strony północnej przylegający do ul.Szewskiej. Obiekt wyłączony z użytkowania. Podwórko stanowi teren otwarty, dostępny od ulicy Szewskiej, zaniedbany, niezagospodarowany, w części porośnięty krzakami, obecnie grodzony siatką.

**Dla obiektu sporządzono w dniu 31.03.2004 EKSPERTYZĘ TECHNICZNĄ przez osoby uprawnione, rozpoznającą stan techniczny budynku głównego i oficyny oraz analizę występujących zniszczeń i uszkodzeń. Wydano także DECYZJĘ w dniu 9.01.1992 roku nakazującą wyłączenie z użytkowania budynku położonego przy ul.Szewskiej 16.**

**Ekspertyza oraz DECYZJA są w zasobach Urzędu miejskiego w Radomiu, w wydziale Gospodarki Komunalnej i Lokalowej.**

**1/Wyceniany obiekt – budynek mieszkalny.**Opis budynku.

Budynek z 1900 roku, dwukondygnacyjny, całkowicie podpiwniczony z nieużytkową przestrzenią strychową, wykonany w tradycyjnej technologii budowlanej. Budynek wielorodzinny, dwukondygnacyjny. W budynku znajduje się 10 lokali mieszkalnych.

Dane techniczne budynku:

Powierzchnia zabudowy - 308,00m<sup>2</sup>  
Powierzchnia ogólna - 616,00m<sup>2</sup> (powierzchnia zabudowa x ilość kondygnacji)

Konstrukcja budynku:

- budynek bez ławy fundamentowej (ekspertyza wykonana przez uprawnioną osobę);
- stropy drewniane, belki ułożone na ścianach podłużnych;
- stropy drewniane belkowe ze ślepym pułapem i podsufitką otynkowaną na trzcinie;
- ściany z cegły ceramicznej ora kamienia naturalnego;
- ściany zewnętrzne i wewnętrzne murowane z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie wapiennej;
- dach dwuspadowy, kryty papą asfaltową na deskowaniu pełnym o drewnianej konstrukcji jętkowej;
- trzony kominowe murowane z cegły pełnej;
- tynk cementowo – wapienny;
- brama wejściowa drewniana;
- stolarka okienna drewniana;
- schody drewniane o konstrukcji policzkowej;
- ogrzewanie piecowe;
- rynny i rury spustowe z blachy ocynkowanej;
- brak elewacji, liczne ubytki cegieł i złuszczenia tynku.

Budynek posiada instalacje:

- elektryczną;
- wodociągową;
- kanalizacyjną;

Obecnie budynek jest niezamieszkały, nieużytkowany. Stwierdzono stan techniczny zły (na podstawie dokumentacji inwentaryzacyjnej udostępnionej przez Zlecającego, oglądu własnego oraz tabeli klasyfikacji technicznej).

**2) Budynek oficyny zachodniej.**

Budynek przylegający od strony południowej do budynku głównego położonego Rwańska 13, od strony północnej do budynku położonego Szewska 16.

Dane techniczne budynku:

Powierzchnia zabudowy - w kartotece budynków widnieje łącznie z budynkiem głównym.

Konstrukcja budynku:

Budynek dwukondygnacyjny, niepodpiwniczony, ściany murowane z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie wapiennej. Stropy nad parterem i piętrem drewniane belkowe. Więźba dachowa drewniana. Dach jednospadowy, kryty papą asfaltową na deskowaniu pełnym.

Budynek wyłączony z użytkowania, w awaryjnym stanie technicznym.



Stan techniczny określono na podstawie klasyfikacji technicznej przedstawionej w poniższej tabeli

Lp.	Klasyfikacja stanu technicznego elementu	Procentowe zużycie elementu	Kryterium oceny
1.	b.dobry	0 – 10	Element budynku, wykończenia jest dobrze utrzymywany, konserwowany, nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom normy.
2.	dobry	11 – 25	Element budynku nie wykazuje większego zużycia. Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania szczególnie mechaniczne. Element wymaga konserwacji.
3.	średni	26 – 50	Element budynku utrzymany zadawalająco. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji, impregnacji itp.
4.	zadawalający	51 - 60	W elementach budynku występują średnie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont kapitalny.
5.	zły	61 – 70	W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia i ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany kompleksowy remont kapitalny.
6.	awaryjny	pow 70	Budynek nadaje się do likwidacji.

Źródło: W. Baranowski „Zużycie obiektów budowlanych oraz podstawowe nazewnictwo budowlane” WACETOB, wydanie V poprawione i uzupełnione, Warszawa 2006 rok.

**UWAGA: Dokonane oględziny i ocena stanu technicznego budynków nie są ekspertyzą techniczną i wykonane zostały wyłącznie na potrzeby wyceny.**

5.4.Stan wyposażenia w elementy infrastruktury technicznej.

Działka położona w terenach z możliwym dostępem do częściowego uzbrojenia technicznego w postaci wody, energii, gazu, kanalizacji i telefonu.

5.5.Stan techniczno – użytkowy.

Powierzchnia działki zabudowanej	368m <sup>2</sup>
Powierzchnia zabudowy	bud. mieszkalny 308m <sup>2</sup>
Kształt, cechy geometryczne	Czworokąt
Ukształtowanie powierzchni	Teren płaski,
Dostępność infrastruktury technicznej	Dostępne częściowe uzbrojenie
Położenie	Stare Miasto, ul.Rwańska 13
Otoczenie bezpośrednie	Zabudowa mieszkaniowa intensywna – kamienice w zabudowie pierzejowej
Otoczenie dalsze	Ulica Żeromskiego, Okulickiego, Wenera oraz liczne obiekty infrastruktury społecznej
Nawierzchnia drogi, dojazd	Pokryta kostką betonową jednokierunkowa ulica Rwańska
Uciążliwości i ograniczenia	Brak
Zabudowania i urządzenia, zagospodarowanie terenu	Działka zabudowana kamienicą



## 7.Zastosowany sposób wyceny

### 7.1.Rodzaj określanej wartości.

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej przeznaczonej do zbycia w formie aportu do „Rewitalizacja” Sp. z o.o. w Radomiu, zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami tekst jednolity Dz.U. 2020 roku poz.1990 z późniejszymi zmianami.

Zgodnie z art. 150.2. Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami tekst jednolity Dz.U. z 2020 poz.1990 z późniejszymi zmianami, który precyzuje warunki określania wartości rynkowej „wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu”, oraz art. 151.1 w/w ustawy który mówi: „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.” oraz uwzględniając zakres i cel wyceny określona zostanie **wartość rynkowa prawa własności nieruchomości.**

### 7.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania.

Wartość rynkową prawa własności nieruchomości opisanej w punkcie I niniejszego operatu szacunkowego, określono przy znajomości lokalnego rynku oraz przy uwzględnieniu obowiązujących przepisów prawnych tj. art.154 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami jednolity Dz.U. z 2020 roku poz. 1990 z późniejszymi zmianami – „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, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.”. Art.153.1. w/w ustawy precyzuje, iż „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”. Mając na uwadze powyższe oraz Art. 152. 1. „Sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości.2. Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich” i 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” do określenia wartości rynkowej nieruchomości zastosowano **podejście porównawcze, metodę porównywania parami.**

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego t.j. Dz.U. z 2021 poz. 555 par.4 ust. 3. „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”.

Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna - sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

## UWARUNOWANIA WYCENY

Wyceniana nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym – kamienicą dwukondygnacyjną. Ze względu na brak współmierności pomiędzy danymi odnośnie dostępnych transakcjami kamienic oraz kamienicą wycenianą w zakresie powierzchni użytkowej oraz ilości kondygnacji, kamienicę wyceniono z wykorzystaniem powierzchni ogólnej jako jednostki porównawczej przy uwzględnieniu różnic pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami porównawczymi. Powierzchnia ogólna stanowi iloczyn powierzchni zabudowy i ilości kondygnacji.

### 8. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.

#### 8.1. Określenie rynku lokalnego.

Rodzaj rynku - analizie został poddany rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych kamienicami.

Obszar rynku – miasto Radom.

Okres badania cen - dwuletni okres badania cen (zalecany zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny NI 1 Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości §3. ust.3.3. ) poszerzono do maja 2015 roku ze względu na bardzo niewielką ilość transakcji występujących w tym dwuletnim okresie oraz by lepiej odwzorować rynek nieruchomości zabudowanych kamienicami.

Nieruchomości, o których zebrano informacje, zostaną wykorzystane do określenia trendu czasowego oraz ustalenia procentowego wpływu wybranych cech nieruchomości na ich wartość. W celu zaobserwowania trendu czasowego oraz określenia procentowego udziału wybranych cech, przyjęto do procesu wyceny ceny z aktów notarialnych zawartych od maja 2015 roku.

#### 8.2. Charakterystyka rynku.

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana kamienicą położona w Radomiu przy ul.Rwańskiej 13 oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr 88 o powierzchni 368m<sup>2</sup>.

Analizując informacje uzyskane w ewidencji gruntów i budynków w Urzędzie Miasta Radomia można stwierdzić, że rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami kamienic oraz biurowców jest bardzo ograniczony. Na przestrzeni ostatnich lat zauważono zaledwie kilka nieruchomości o zabudowie podobnej do wycenianej. Najczęściej zbywane są udziały w kamienicach oraz wynajmowane powierzchnie w biurowcach. Stan taki spowodowany jest ubytkiem substancji mieszkaniowej – kamienic na rynku ze względu na ograniczoną ilość tego typu nieruchomości. Natomiast bardzo rozwinięty jest rynek budynków mieszkalnych jednorodzinnych, również takich niewykończonych i w stanie surowym otwartym czy zamkniętym.

Położenie nieruchomości wycenianej z dobrą dostępnością komunikacyjną oraz dostępnością do pełnej infrastruktury technicznej wpływa na dużą atrakcyjność lokalizacji. Podczas analizy rynku wyodrębniono nieruchomości zabudowane kamienicami, które były przedmiotem obrotu wolnorynkowego.

Po analizie dostępnych danych uzyskanych między innymi w ewidencji gruntów Urzędu Miasta Radomia, biurach pośrednictwa obrotu nieruchomościami można stwierdzić, że na lokalnym rynku

obróć nieruchomości gruntowymi zabudowanymi kamienicami jest słabo rozwinięty. Przy czym na badanym obszarze rynku dominuje sprzedaż udziałów w takich nieruchomościach. Specyfiką tego rynku jest ograniczona podaż, gdyż starych kamienic nie przybywa, a nowe oferty sprzedaży kamienic są najczęściej wynikiem regulacji stanów prawnych.

Wyodrębniono nieruchomości podobne do wycenianej pod względem: atrakcyjności lokalizacji ogólnej, stanu technicznego i użytkowego budynku, powierzchni ogólnej, powierzchni działki i zabudowy dodatkowej. Wszystkie nieruchomości w bazie stanowią kamienice położone w Radomiu w początkach XX lub w końcu XIX wieku, w terenach w pełni uzbrojonych i o podobnym stanie technicznym. Mając na uwadze informacje zebrane ze wszystkich źródeł można stwierdzić, iż ceny takich nieruchomości na rynku radomskim, zawierają się w przedziale od 355000 zł do 675000 złotych za nieruchomość zabudowaną budynkiem kamienicy.

W celu oszacowania wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej przeprowadzono analizę rynku lokalnego polegającą na badaniu cen transakcyjnych nieruchomości porównywalnych do wycenianej.

<b>próbka reprezentatywna nieruchomości gruntowych zabudowanych kamienicami położonych w Radomiu, które były przedmiotem obrotu wolnorynkowego</b>						
Nr	Położenie	Data transakcji	Pow. użyt. [m <sup>2</sup> ]	Powierzchnia ogólna (ilość kond.x pow.zab.)(m <sup>2</sup> )	Cena transakcyjna (zł)	Cena jedn. pow.og. (zł/m <sup>2</sup> )zaokr
1	Radom ul.Moniuszki 16A	2015	Działka o powierzchni 378m <sup>2</sup> zabudowana muremowanym budynkiem kamienicy 3 kondygnacyjnym, częściowo podpiwniczonym o powierzchni zabudowy 243m <sup>2</sup> . Budynek z lat 1923 -1930. Budynek w złym stanie technicznym, do remontu.	729	400 000	549
2	Radom Rynek 8	2015	Działka o powierzchni 500m <sup>2</sup> zabudowana muremowanym budynkiem kamienicy z 1896r, 3,5 kondygnacyjnej, o powierzchni zabudowy 287m <sup>2</sup> . Wpisana do rejestru zabytków.	1004,50	675 000	672
3	Radom ul.Moniuszki 6b	2016	Działka o powierzchni 522m <sup>2</sup> , zabudowana budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, kamienicą 3 kondygnacyjną, muremowaną, podpiwniczoną z 1930r. Powierzchnia zabudowy 300m <sup>2</sup>	900	450 000	500
4	Moniuszki 5A	2017	Działki o łącznej powierzchni 955m <sup>2</sup> , zabudowane budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, kamienicą 4 kondygnacyjną z 12 lokalami mieszkalnymi, muremowaną o powierzchni zabudowy 494m <sup>2</sup> oraz budynkami garaży o powierzchni zabudowy 111m <sup>2</sup> .	1976	570 000	288

5	25 Czerwca 52	2017	Działka o powierzchni 580m <sup>2</sup> , zabudowana budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, kamienicą 3 kondygnacyjną, niepodpiwniczoną, o powierzchni zabudowy 156m <sup>2</sup> murowaną oraz budynkiem handlowo – usługowym i budynkiem gospodarczym wszystko w złym stanie technicznym.	468	355 000	759
<p>Największą cenę <math>C_{max}</math> należałoby zapłacić za 1m<sup>2</sup> powierzchni ogólnej z transakcji oznaczonej nr 5 – 759 zł,  najmniejszą <math>C_{min}</math> zapłacono by za nieruchomość z transakcji oznaczonej nr 4 – 288 zł. Różnica w cenie <math>\Delta C</math> wynosi w zaokr. 471zł.</p>						

### 8.3. Określenie trendu czasowego w analizowanym obszarze rynku.

Ze względu na znikomą ilość transakcji kamienicami na lokalnym rynku do procesu wyceny przyjęto te, które miały miejsce w badanym okresie czasu (od 2015 roku). Do dalszego procesu wyceny przyjęto również, iż ceny uzyskane przy sprzedaży nieruchomości przyjętych do porównań są aktualne na datę wyceny. Nie zanotowano bowiem wzmożonego popytu na lokalnym rynku na nieruchomości tego typu co pociągało by wzrost cen transakcyjnych. Według Instytutu Analiz Monitora Rynku Nieruchomości ożywienie na rynku nieruchomości nie wpłynęło istotnie na poziom cen. Pozorny spadek cen nieruchomości jest w rzeczy samej pozorny, tj. nominalny. Jest to związane z bardzo niewielką inflacją, a okresami wręcz deflacją co w realnym ujęciu cen gruntu stanowi o jego stabilności cenowej. Ze względu na sporadycznie występujące w obrocie kamienice oraz obecnie stabilny rynek nieruchomości pominięto aspekt badania zmiany cen w czasie i przyjęto jako aktualne na dzień wyceny ceny transakcyjne przedmiotowych nieruchomości.

### 8.4. Określenie rodzaju cech rynku oraz ich znaczenia.

Rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych położonych w analizowanym obszarze rynku został podzielony w zależności od:

- atrakcyjności lokalizacji, określonej dalej jako „położenie”,
- stanu technicznego budynku,
- stanu użytkowego budynku,
- powierzchni ogólnej,
- powierzchni działki,
- zabudowy dodatkowej i jej stanu technicznego.

#### Określenie wag cech rynkowych.

Przy wycenie nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego, wagi cech rynkowych można określić na trzy sposoby:

1. na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cen,
2. przez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych,
3. na podstawie badań – obserwacji preferencji poszczególnych nabywców.

Wagi cech rynkowych określono na podstawie badań – obserwacji preferencji potencjalnych nabywców podobnych nieruchomości. Potencjalni nabywcy nieruchomości przedstawiają swoje życzenia dotyczące cech jakie powinna spełniać nabywana przez nich nieruchomość. Najczęściej powtarzające się wymagania stanowią poszukiwane cechy rynkowe, a częstotliwość ich występowania może stanowić podstawę dla ustalenia gradacji ich ważności. Badanie takie przeprowadzono w radomskich biurach obrotu nieruchomościami. Suma wszystkich wag cech analizowanego rynku lokalnego musi być równa 100 %, dlatego też obliczone średnie wartości zaokrąglono zgodnie z zasadą ważności cech.

określenie średnich wag cech rynkowych metodą badań preferencji					
Lp.	Rodzaj cechy	Częstotliwość występowania cechy w badaniu [%]			Średnia waga cechy $\frac{n_1 + n_2 + n_3}{3}$
		n <sub>1</sub>	n <sub>2</sub>	n <sub>3</sub>	
1.	Lokalizacja ogólna	29	32	30	30,33
2.	Stan techniczny budynku	23	26	25	24,67
3.	Stan użytkowy budynku	20	21	19	20,00
4.	Powierzchnia ogólna	11	9	9	9,67
5.	Powierzchnia działki	10	9	10	9,67
6.	Zabudowa dodatkowa i jej stan techniczny	7	3	7	5,67

Suma wszystkich wag cech analizowanego rynku lokalnego musi być równa 100%, dlatego też obliczone średnie wartości zaokrąglono zgodnie z zasadą ważności cech.

ustalenie wag cech rynkowych		
Rodzaj cechy	Obliczona średnia	Przyjęta wartość
Lokalizacja ogólna	30,33	30 %
Stan techniczny budynku	24,67	25 %
Stan użytkowy budynku	15,33	20 %
Powierzchnia ogólna	10,00	10 %
Powierzchnia działki	10,33	10 %
Zabudowa dodatkowa i jej stan techniczny	4,67	5 %
	Razem	100%

### Określenie i gradacja przyjętych cech rynkowych dla potrzeb szacowania

Rodzaj cechy	Charakterystyka i gradacja
1.Lokalizacja	Korzystna – centralna i śródmiejska część miasta, w pobliżu istniejącej infrastruktury społecznej, blisko głównych arterii i pieszych ciągów komunikacyjnych,
	Średnio korzystna – część miasta oddalona od śródmieścia, bezpośrednio lub w niedalekiej odległości od głównych arterii komunikacyjnych i infrastruktury miejskiej,

	Mało korzystna – położenie w pośredniej części miasta, na obrzeżu miasta lub blisko jego granic
2.Stan techniczny budynku	Zadawalający – występują niewielkie ubytki i uszkodzenia, celowy częściowy remont kapitalny,
	Zły – budynek w złym stanie technicznym, potrzebny całościowy remont kapitalny,
3. Stan użytkowy budynku	Korzystny – powyżej trzech kondygnacji, budynek mieszkalny z lokalami użytkowymi w budynku,
	Średnio korzystny – dwie kondygnacje lub więcej, budynek mieszkalny bez lokali użytkowych,
	Mało korzystny – budynek do dwóch kondygnacji, bez lokali użytkowych
4.Powierzchnia ogólna	Korzystna – powierzchnia powyżej 1000m <sup>2</sup> ,
	Średnio korzystna – powierzchnia od 500m <sup>2</sup> do 1000m <sup>2</sup> ,
	Mało korzystna – powierzchnia do 500m <sup>2</sup> ,
5.Powierzchnia działki	Korzystna – powierzchnia działki powyżej 1000m <sup>2</sup> ,
	Średnio korzystna – powierzchnia działki od 500m <sup>2</sup> do 1000m <sup>2</sup> ,
	Mało korzystna – powierzchnia działki do 500m <sup>2</sup> ,
6.Zabud.dodatkowa i jej stan techniczny	Korzystna – istnieje zabudowa dodatkowa w stanie technicznym co najmniej zadowalającym
	Średnio korzystna – istnieje zabudowa dodatkowa w złym stanie technicznym
	Mało korzystna – brak zabudowy dodatkowej

## 9. Określenie wartości nieruchomości.

### 9.1.Charakterystyka wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.

1. Lokalizacja – lokalizacja ogólna - nieruchomość położona w centralnej strefie miasta – **korzystna**.
2. Stan techniczny budynku – budynek wyłączony z użytkowania - stan techniczny **zły**.
3. Stan użytkowy budynku - budynek dwukondygnacyjny, bez lokali użytkowych – **średnio korzystny**.
- 4.Powierzchnia ogólna – budynek o powierzchni ogólnej (w zaokr.) 616m<sup>2</sup> – **średnio korzystna**.
- 5.Powierzchnia działki – działka o powierzchni 368m<sup>2</sup> - **mało korzystna**.
- 6.Zabudowa dodatkowa i jej stan techniczny – brak zabudowy dodatkowej – **mało korzystna**.

Wycenę wykonano stosując podejście porównawcze metodę porównywania parami. Różnice w cechach nieruchomości porównawczych z wycenianą skorygowano odpowiednimi poprawkami. Wybrano do porównań nieruchomości o powierzchni ogólnej najbardziej zbliżonej do wielkości powierzchni ogólnej nieruchomości wycenianej i jednocześnie o powierzchni działki powyżej 500m<sup>2</sup> najbardziej zbliżonej do powierzchni działki nieruchomości wycenianej.

### Opis nieruchomości porównawczych.

Nieruchomość A. Nieruchomość położona w Radomiu przy ul.Moniuszki 16a w podobnej atrakcyjności lokalizacji jak wyceniana. Działka o powierzchni 378m<sup>2</sup> zabudowana mурowaną kamienicą 3 kondygnacyjną z lokalami użytkowymi, podpiwniczoną, z początku XX wieku, o powierzchni zabudowy 243m<sup>2</sup>. Powierzchnia ogólna 729m<sup>2</sup> średnio korzystna. Stan użytkowy budynku – korzystny. Stan techniczny budynku zły, powierzchnia działki mało korzystna. Brak zabudowy dodatkowej – mało korzystny. Transakcja z 2015 roku, cena transakcyjna 400 000zł.



Nieruchomość B. Nieruchomość położona w Radomiu przy ul.Moniuszki 6b w podobnej atrakcyjności lokalizacji jak wyceniana. Działka o powierzchni 522m<sup>2</sup> zabudowana murowaną kamienicą 3 kondygnacyjną z lokalami użytkowymi, podpiwniczoną, z początku XX wieku, o powierzchni zabudowy 300m<sup>2</sup>. Powierzchnia ogólna 900m<sup>2</sup> średnio korzystna. Stan użytkowy budynku – korzystny. Stan techniczny budynku zadowalający, powierzchnia działki średnio korzystna. Brak zabudowy dodatkowej – mało korzystny. Transakcja z 2016 roku, cena transakcyjna 450 000zł.

Nieruchomość C. Nieruchomość położona w Radomiu przy ul.25 Czerwca 52 w gorszej atrakcyjności lokalizacji jak wyceniana. Działka o powierzchni 580m<sup>2</sup> zabudowana murowaną kamienicą 3 kondygnacyjną bez lokali użytkowych w budynku, niepodpiwniczoną, o powierzchni zabudowy 156m<sup>2</sup>, budynkiem handlowo – usługowym oraz budynkiem gospodarczym. Powierzchnia ogólna 468m<sup>2</sup> mało korzystna. Stan techniczny zły, powierzchnia działki średnio korzystna. Stan użytkowy budynku – średnio korzystny. Istnieje zabudowa dodatkowa – średnio korzystna. Transakcja z 2017 roku, cena transakcyjna 450 000zł.

Nieruchomości wybrane do porównań			
	A	B	C
położenie	ul.Moniuszki 16A	ul.Moniuszki 6b	ul.25 Czerwca 52
data transakcji	2015	2016	2017
Powierzchnia ogólna [m <sup>2</sup> ]	900	900	468
cena 1m2 pow.ogólnej na dzień sprzedaży [PLN] zaokr.	548,70	500	759
cena 1m2 pow.ogólnej na dzień wyceny [PLN] zaokr.	548,70	500	759

obliczone zakresy kwotowe dla poszczególnych cech rynkowych			
Nr cechy	Nazwa cechy	Udział cechy w ΔC (waga cechy) [%]	Zakres kwotowy [zł/m <sup>2</sup> ]
1	Lokalizacja ogólna	30	141
2	Stan techniczny budynku	25	118
3	Stan użytkowy budynku	20	94
4	Powierzchnia ogólna	10	47
5	Powierzchnia działki	10	47
6	Zabudowa dodatkowa i jej stan techniczny	5	24
	razem	100	471

charakterystyka rynku i wycenianej nieruchomości					
Lp.	Cecha rynkowa	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomości porównawcze		
			A	B	C
1	Lokalizacja ogólna	korzystna	korzystna	korzystna	śr.korzystna
2	Stan techniczny budynku	zły	zły	zadowalający	zły
3	Stan użytkowy budynku	śr.korzystny	korzystny	korzystny	śr.korzystny
4	Powierzchnia ogólna	śr.korzystna	śr.korzystna	śr.korzystna	m.korzystna
5	Powierzchnia działki	m.korzystna	m.korzystna	śr.korzystna	śr.korzystna
6	Zabudowa dodatkowa i jej stan techniczny	m.korzystna	m.korzystna	m.korzystna	śr.korzystna

porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomościami A, B, C							
Lp	Cechy	wag i [%]	Zakres kwotowy [zł]	Skok poprawki (zaokr.)	nieruchomości		
					A	B	C
1	Lokalizacja ogólna	30	141	71	0	0	71
2	Stan techn. budynku	25	118	118	0	-118	0
3	Stan użytł. budynku	20	94	47	-47	-47	0
4	Powierzchnia ogólna	10	47	24	0	0	24
5	Powierzchnia działki	10	47	24	0	-24	-24
6	Zab. dod. i jej stan techn.	5	24	12	0	0	-12
razem					-47	-189	59
Cena 1m <sup>2</sup> nieruchomości [zł]					545	500	759
Wartość 1m <sup>2</sup> nieruchomości z uwzględnieniem poprawek [zł]					498	311	818

## 9.2. Określenie wartości nieruchomości.

Wartość rynkową nieruchomości  $W_R$  w odniesieniu do 1 m<sup>2</sup> powierzchni ogólnej budynku mieszkalnego, określono jako **średnią arytmetyczną** z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach.

Średnią ważoną obliczamy, gdy niektóre analizy obdarzamy większą ufnością. Większe zaufanie może wynikać z porównania obiektów bardzo podobnych, które różniły się mniejszą liczbą cech rynkowych. W innych parach porównawczych obiekty mogą się bardziej różnić. W tych przypadkach ostateczną wartość wyliczamy jako średnią ważoną z otrzymanych wcześniej wyników. Średnia ważona ma za zadanie promować nieruchomości, które w procesie analizy porównawczej otrzymały najmniejszą liczbę poprawek lub najmniejszą sumę wartości bezwzględnej poprawek.

W tym przypadku nie znaleziono wśród nieruchomości porównawczych takiej, której można by było przypisać wagę różnicującą ją jako obiekt porównawczy lepszy od innych w stosunku do nieruchomości wycenianej i zastosować średnią ważoną. Policzona została więc średnia arytmetyczna z otrzymanych wyników

Wartość rynkową nieruchomości  $W_R$  w odniesieniu do 1 m<sup>2</sup> powierzchni ogólnej budynku mieszkalnego, określono jako średnią arytmetyczną z wyników  $W_1$ ,  $W_2$ , i  $W_3$ , według poniższego wzoru:

$$W_R = \frac{W_1 + W_2 + W_3}{n_1 + n_2 + n_3} \cdot p \cdot K$$

gdzie:

$W_1$ ,  $W_2$ , i  $W_3$  – obliczone wartości wyrażone w zł/m<sup>2</sup>,

$K$  – współczynnik korekcyjny zawierający się w przedziale [0,90 do 1,10], w tym przypadku współczynnik  $K$  przyjęto równy 0,9 ze względu na bardzo zły stan techniczny budynku.

$p$  – powierzchnia ogólna kamienicy 616m<sup>2</sup>.

$n$  - liczba nieruchomości przyjętych do porównań.

498	311	818
-----	-----	-----

$$W_R = \frac{498+311+818}{3} \cdot 0,9 \cdot 616 = 542,33 \cdot 0,9 \cdot 616 = 488,10 \cdot 616 = 300\,669,60\text{zł}$$

**Przyjęto w zaokrągleniu wartość  $W_R = 300\,000\text{zł}$ .**

10. Wynik końcowy wyceny i wnioski.

Na podstawie przeprowadzonej analizy lokalnego rynku, według stanu nieruchomości na dzień 30 marca 2021 roku, określono wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w Radomiu przy ul.Rwańskiej 13, działka nr 88 na dzień 2 kwietnia 2021 roku w kwocie:

OSZACOWANA WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI
w wyniku dokonanej wyceny przedmiotowej nieruchomości w zakresie opisanym w pkt I operatu szacunkowego oszacowana wartość (grunt działki + istniejąca zabudowa + przynależna do nieruchomości infrastruktura techniczna) wynosi:
<b><u>300 000 PLN</u></b> <i>słownie – trzysta tysięcy złotych</i>

Uzasadnienie: przedstawione obliczenia pokazują, że rynek lokalny nieruchomości gruntowych zabudowanych jest zrównoważony. Nie ma gwałtownego przyrostu terenów o możliwości zabudowy oraz o odpowiednim stopniu atrakcyjności lokalizacji. Położenie wycenianej nieruchomości jest lokalnie atrakcyjne. Uwzględniono stan nieruchomości jako obiektu wyłączzonego z użytkowania, jak i pozostałe cechy nieruchomości. Jako jednostkę porównawczą przyjęto powierzchnię ogólną ze względu na brak współmierności pomiędzy kamienicami, których transakcje były znane oraz wycenianą nieruchomością.

Uzyskaną w procesie wyceny wartość nieruchomości można uznać jako najbardziej odpowiadającą sytuacji rynkowej i możliwą do uzyskania na rynku. Uwzględniono wszelkie cechy wycenianego gruntu takie jak lokalizację, stan techniczny i użytkowy kamienicy oraz zabudowę dodatkową jak i powierzchnię ogólną oraz powierzchnię działki.

Wartości określonej w procesie wyceny nie należy utożsamiać z ceną, ponieważ ta może być ustalona jedynie w dokonanej transakcji.

11. Klauzule i ustalenia dodatkowe.

1. Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa, PKZW opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym.
2. Opracowanie sporządzone jest wyłącznie dla celu określonego w punkcie II w zakresie podanym przez Zleceniodawcę – tj. określenie prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej w celu zbycia w formie aportu do „Rewitalizacja” Sp z o.o. w Radomiu.
3. Opracowanie sporządzone jest dla klienta i wyklucza odpowiedzialność wobec osób trzecich w szczególności przy wykorzystaniu operatu w innym celu niż został sporządzony.

4. Wycenę wykonano na dzień 2 kwietnia 2021 roku według stanu na dzień 30 marca 2021 roku w powiązaniu z poziomem cen obowiązujących od maja 2015 roku. Wszelkie zmiany wymagają uaktualnienia niniejszego opracowania, zgodnie ze standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych.
5. Opinia opiera się na informacjach, jakie uzyskano od Zleceniodawcy. Podstawę do określenia stanu prawnego nieruchomości stanowiły udostępnione przez Zleceniodawcę dokumenty i materiały.
6. Operat szacunkowy, zgodnie z art. 156 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami 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 na lokalnym rynku nieruchomości, o których mowa w art.154.
7. Wszystkie obliczenia były wykonywane w arkuszu kalkulacyjnym EXCEL, skąd mogą wynikać błędy zaokrągleń.
8. Oszacowania wartości nie zawiera podatku – VAT, oraz podatków i opłat jakie potencjalny nabywca byłby zobowiązany zapłacić w związku z jej nabyciem.
9. Dokonane oględziny i ocena stanu technicznego budynków nie są ekspertyzą techniczną i wykonane zostały wyłącznie na potrzeby wyceny.

## 12. Załączniki.

- 1.Protokół badania księgi wieczyst.
- 2.Informacja z rejestru gruntów i budynków.
- 3.Fragment mapy zasadniczej.
- 4.Dokumentacja fotograficzna.



podpis i pieczęć rzeczoznawcy majątkowego

Wypis z dokumentu sporządzony na podstawie art.155 ust 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami tekst jednolity Dz.U. z 2020 roku poz.1990 z późniejszymi zmianami

Protokół badania księgi wieczystej prowadzonej przez  
Sąd Rejonowy VI Wydział Ksiąg Wieczystych w Radomiu

Stwierdzono następujące wpisy :

**DZIAŁ I-0 Oznaczenie nieruchomości:**

*Działka nr 88  
0050 STARE MIASTO  
MAZOWIECKIE, M.RADOM  
Ulica - Rwańska 13  
Sposób korzystania –B – tereny mieszkaniowe  
Numer księgi dawnej - nr rep  
Obszar całej nieruchomości – 0,0368 HA*

*Budynki  
Ul.Rwańska 13  
Liczba kondygnacji – 2,0  
Liczba samodzielnych lokali – 10  
Powierzchnia użytkowa budynku – 299,8300m<sup>2</sup>  
Budynek mieszkalny*

**DZIAŁ I-Sp Spis praw związanych z nieruchomością:**

*Wpisów nie zawiera.*

**DZIAŁ II Wpisy dotyczące własności i użytkowania wieczystego:**

*GMINA MIASTA RADOMIA udział: 1/1*

**DZIAŁ III Wpisy dotyczące ograniczonych praw rzeczowych, ograniczeń w rozporządzaniu nieruchomością oraz innych praw i roszczeń.**

*Wpisów nie zawiera.*

**DZIAŁ IV Wpisy dotyczące hipotek.**

*Wpisów nie zawiera.*

Sporządzono 30 marca 2021r.



podpis i pieczęć rzeczoznawcy majątkowego

Wypis z dokumentu sporządzony na podstawie art.155 ust 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami tekst jednolity Dz.U. z 2020 roku poz.1990 z późniejszymi zmianami

## INFORMACJA Z REJESTRU GRUNTÓW

Województwo - mazowieckie  
 Powiat - Miasto Radom  
 Jednostka ewidencyjna - M.RADOM  
 Obręb ewidencyjny - 146301\_1.0050, STARE MIASTO  
 Miejscowość - RADOM

Właściciel GMINA MIASTA RADOMIA udział: 1/1

numer		Bliższe określenie położenia	Opisy użytków	Ozn.uż. i kont. klasyf.	powierzchnia	
mapy	działka				użytków	działki
					ha	ha
61	88	Rwańska	Tereny mieszkaniowe	B	0.0368	0.0368
Identyfikator działki: 146301_1.0050.AR_61.88					Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 0.0368	

Sporządzono 30 marca 2021r.



podpis i pieczęć rzeczoznawcy majątkowego

Wypis z dokumentu sporządzony na podstawie art.155 ust 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami tekst jednolity Dz.U. z 2020 roku poz.1990

### INFORMACJA Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

Województwo - mazowieckie  
 Powiat - Miasto Radom  
 Jednostka ewidencyjna - M.RADOM  
 Obręb ewidencyjny - 146301\_1.0050, STARE MIASTO  
 Miejscowość - RADOM

Lp	Identyfikator	Działki na których położony jest budynek			Adres budynku			
1.	146301_1.0050.AR_61.88.1_BUD	146301_1.0050.AR_61.88			Rwańska 13			
Status		Rodzaj wg KST		Klasa wg PKOB		Funkcja główna	Inne funkcje	
wybudowany		budynki mieszkalne (110)		budynki o trzech i więcej mieszkaniach (1122)		budynek o trzech i więcej mieszkaniach		
Powierzchnia zabudowy [m2]	Pow. użytkowa z obmiaru [m2]	Pow. użytkowa z projektu [m2]	Łączna pow. użytkowa			Liczba lokali ujawnionych	Numer rejestru zabytków	Wartość
			Lokali wyodrębnionych [m2]	Lokali wyodrębnionych nie [m2]	Pomieszczeń przynależnych [m2]			
308			0.00			0		
Rok zakończenia budowy	Wiek zakończenia budowy	Stopień pewności ustalenia daty budowy	Rok zakończenia przebudowy	Wiek zakończenia przebudowy	Stopień pewności ustalenia daty przebudowy	Zakres przebudowy	Liczba kondygnacji Nad/podziemnych	
1900		data ze źródeł niepotwierdzonych					2 / 0	
Numer rejestru zabytków	Gotowy na szybki internet	Czy wiata	Material ścian zewnętrznych	Wartość				
		0-nie	mur					

Sporządzono 30 marca 2021r.



Podpis i pieczęć rzeczoznawcy majątkowego

# Mapa zasadnicza

Skala 1:500

Układ PL-2000

ZŁĄCZNIK NR 1

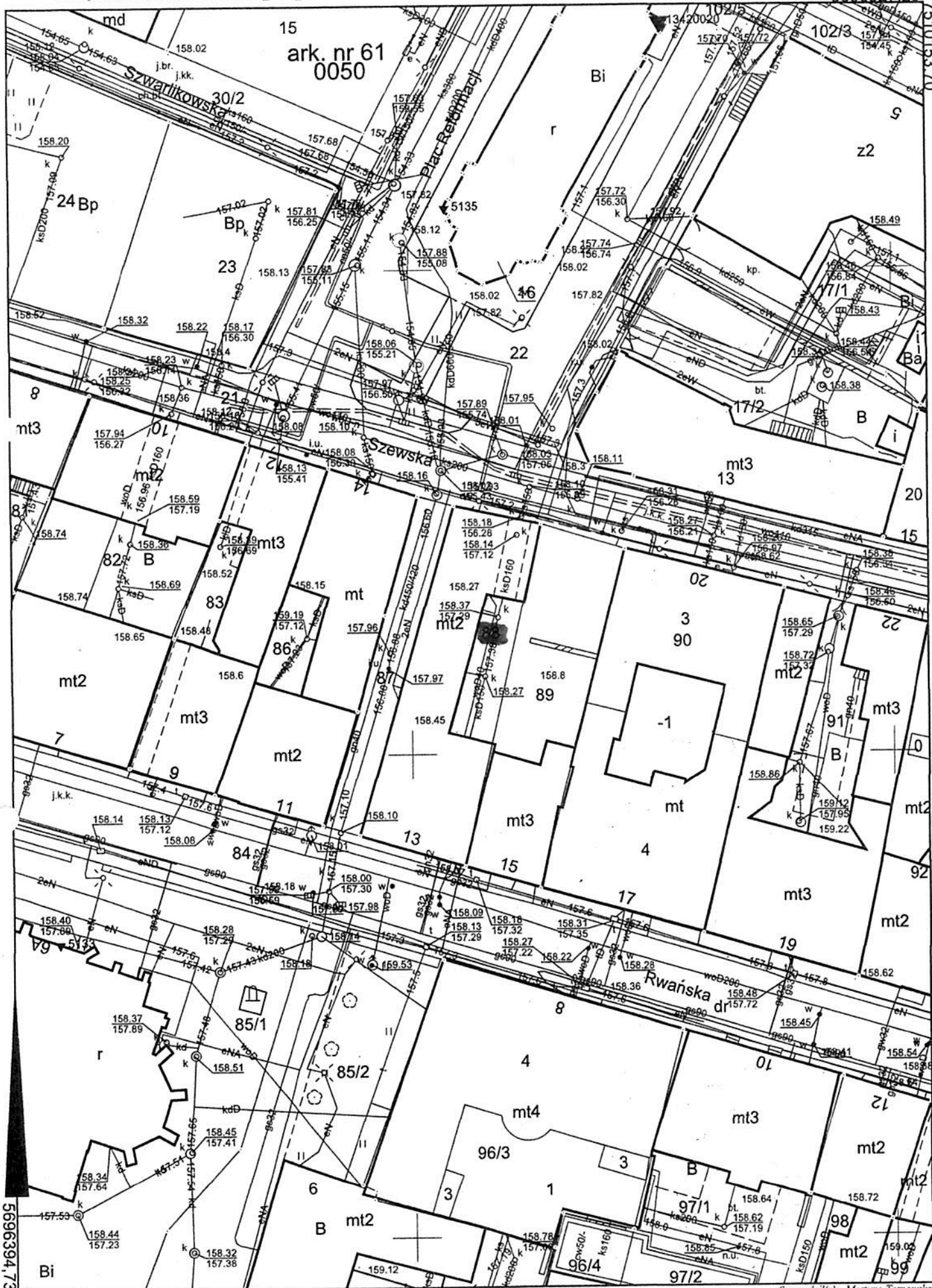
Województwo: mazowieckie  
Jednostka ewidencyjna: M. RADOM

Obręb ewidencyjny: STARE MIASTO

5696527,23

PREZYDENT MIASTA RADOMIA, Radom dnia: 24-03-2021 r.  
Licencja numer: Gd.III.6642.1.712.2021\_1463\_CL2

ark. nr 61  
0050



5696394,73

7510058,70

Sporządził(a): Martyna Tarnowska



