

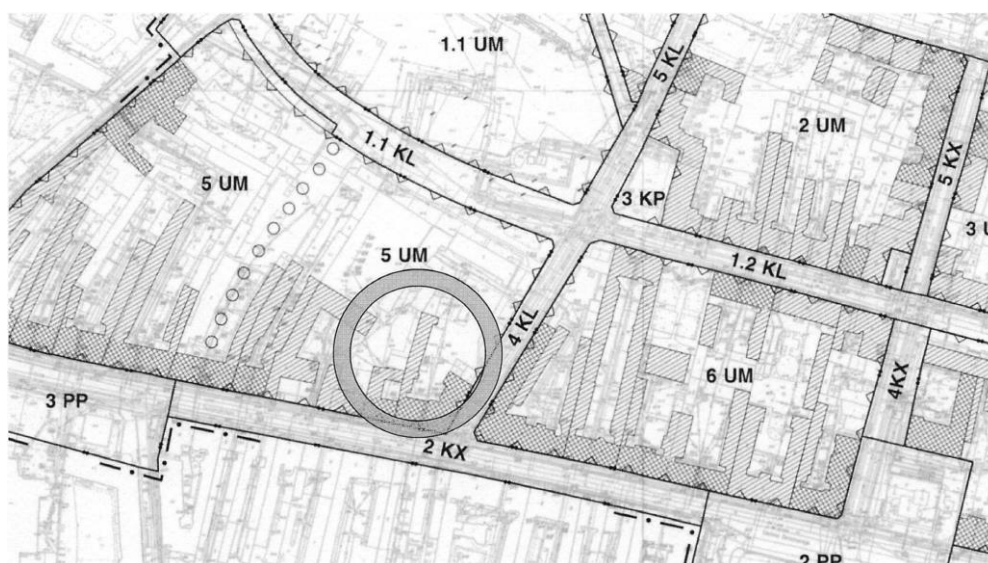
KAMIENNICA ŻEROMSKIEGO 21 RADOM

Przedmiotem sprzedaży jest udział 795/1000 w niewydzielonej części nieruchomości zabudowanej budynkiem kamienicy (79,5%), ujawnionej w księdze wieczystej nr RA1R/00000384/9, położonej w Radomiu przy ul. Żeromskiego 21, obręb Śródmieście 1, województwo mazowieckie. Radom jest miastem na prawach powiatu, położonym w centralno-wschodniej Polsce, w południowej części województwa mazowieckiego, nad rzeką Mleczną. Według danych GUS liczba ludności Radomia to 210 532 osoby (dane z 30 czerwca 2020r.). Miasto jest lokalnym i ponadlokalnym ośrodkiem gospodarczym, edukacyjnym i kulturalnym. Według danych GUS z końca grudnia 2020r., stopa bezrobocia w Radomiu wyniosła 12,4%, natomiast w całym województwie mazowieckim 5,2%. Radom jest również znaczącym węzłem komunikacyjnym - w mieście krzyżują się trzy drogi międzynarodowe i krajowe (S7 Gdańsk - Chyżne, S12 Piotrków Trybunalski - Dorohusk i DK9 Radom - Barwinek) oraz trzy drogi wojewódzkie (737 Radom - Kozienice, 740 Radom - Potworów i 744 Radom - Starachowice). Radom leży również na skrzyżowaniu linii kolejowych prowadzących do Warszawy, Krakowa, Łodzi i Lublina.





Ulica Żeromskiego to jedna z głównych i reprezentacyjnych ulic miasta, która wybiega z placu Kazimierza Wielkiego i ciągnie się na długości 2 km w kierunku wschodnim aż do wiaduktu, gdzie kończy się dzielnica Śródmieście. Na sporym odcinku ulica Żeromskiego jest deptakiem, przy którym ulokowały się liczne urzędy i instytucje państwowe, banki oraz różnego rodzaju sklepy. Z każdym rokiem pojawia się coraz więcej restauracji i kawiarenek, a w okresie letnim ogródków piwnych. Przy ulicy tej dominuje zabudowa zabytkowa, przede wszystkim XIX-wieczne kamienice.



Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego fragmentu centrum Radomia w rejonie ulic: Malczewskiego - Kilińskiego, Niedziałkowskiego - Żeromskiego, zatwierdzonym Uchwałą Nr 260/2000 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 20 marca 2000r., przedmiotowa nieruchomość położona jest na obszarze oznaczonym symbolem 5UM - strefa usługowo-mieszkaniowa o dużej intensywności zabudowy. Budynek zlokalizowany na działce gruntowej nr 18/8 wpisany jest do rejestru zabytków pod numerem 12A/79 (wpis z dnia 15 października 1979r.).



Nieruchomość będąca przedmiotem sprzedaży położona jest na „zapleczu” ulicy Żeromskiego, w sąsiedztwie skrzyżowania z ulicą Witolda. Działka numer 18/8 nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Dojazd do działki zapewniony jest poprzez nieodpłatną służebność gruntową przejazdu i przechodu ustanowioną na nieruchomości objętej księgą wieczystą nr RA1R/00092283/2. Nieruchomość posiada dość regularny kształt i położona jest na terenie płaskim. Działka zabudowana jest wielorodzinnym budynkiem mieszkalnym - budynek zajmuje ponad połowę powierzchni działki. Teren przed budynkiem jest utwardzony kostką betonową. Nieruchomość jest uzbrojona w instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną i gazową. Otoczenie nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinnna (kamienice) oraz zabudowa usługowa (lokale położone na parterach budynków oraz centrum handlowe).

BUDYNEK MIESZKALNY

Powierzchnia zabudowy - 274 m²

Powierzchnia użytkowa - 683,46 m²

Powierzchnia użytkowa lokali - 519,42 m²

Powierzchnia piwnic - 48,40 m²

Wielkość powierzchni użytkowej budynku została przyjęta na podstawie danych zawartych w Opinii biegłego sądowego przy Sądzie Okręgowym w Radomiu mgr inż. Mirosława Jaśkiewicza sporządzonej 31.10.2008r. do sprawy Sygn. akt I Ns 1319/99. Wielkość powierzchni zabudowy określono na podstawie danych z kartoteki budynków prowadzonej przez Urząd Miasta Radomia.



Budynek mieszkalny wielorodzinnny, trzykondygnacyjny z poddaszem użytkowym, częściowo podpiwniczony, murowany, wykonany w technologii tradycyjnej, w zabudowie zwartej. Budynek wybudowany został w 1920 roku, wpisany jest do rejestru zabytków.

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI CAŁEGO BUDYNKU

| Numer pomieszczenia | Pomieszczenie | Powierzchnia użytkowa |
|-------------------------|-----------------|-----------------------------|
| <u>PARTER</u> | | |
| Mieszkanie nr 15 | | |
| 21 | Pokój | 15,28 m ² |
| 22 | Kuchnia z WC | 11,45 m ² |
| razem Mieszkanie nr 15 | | 26,73 m² |
| Lokal usługowy | | |
| 24 | Zaplecze | 4,16 m ² |
| 25 | Zaplecze z WC | 9,33 m ² |
| 26 | Magazynek | 13,62 m ² |
| 27 | Pracownia | 26,49 m ² |
| razem Lokal usługowy | | 53,60 m² |
| Mieszkanie nr 25 | | |
| 28 | Pokój | 18,10 m ² |
| 29 | Pokój | 12,11 m ² |
| 30 | Pokój | 10,81 m ² |
| 31 | Korytarz | 5,83 m ² |
| 32 | Korytarz | 5,65 m ² |
| 33 | Pokój | 9,62 m ² |
| 34 | Kuchnia | 8,01 m ² |
| 35 | WC i korytarz | 1,39 m ² |
| 36 | Łazienka | 2,79 m ² |
| razem Mieszkanie nr 25 | | 74,31 m² |
| Części wspólne | | |
| 23 | Klatka schodowa | 14,46 m ² |
| 37 | Klatka schodowa | 12,03 m ² |
| razem Części wspólne | | 26,49 m² |
| OGÓLEM PARTER | | 181,13 m² |

| Numer pomieszczenia | Pomieszczenie | Powierzchnia użytkowa |
|-------------------------|--------------------|-----------------------------|
| <u>I PIĘTRO</u> | | |
| Mieszkanie nr 17 | | |
| 135 | Pokój | 17,84 m ² |
| 136 | Kuchnia z WC | 12,48 m ² |
| razem Mieszkanie nr 17 | | 30,32 m² |
| Mieszkanie nr 18 | | |
| 138 | Korytarz z WC | 8,70 m ² |
| 139 | Kuchnia z łazienką | 10,67 m ² |
| 140 | Pokój | 8,63 m ² |
| 141 | Przedpokój | 7,53 m ² |
| 142 | Pokój | 10,63 m ² |
| 143 | Pokój | 30,10 m ² |
| razem Mieszkanie nr 18 | | 76,26 m² |
| Mieszkanie nr 26 | | |
| 144 | Pokój | 31,35 m ² |
| 145 | Pokój | 25,42 m ² |
| 146 | Korytarz z WC | 4,65 m ² |
| razem Mieszkanie nr 26 | | 61,42 m² |
| Części wspólne | | |
| 137 | Klatka schodowa | 14,46 m ² |
| 147 | Klatka schodowa | 12,03 m ² |
| razem Części wspólne | | 26,49 m² |
| OGÓLEM I PIĘTRO | | 194,49 m² |

| | | |
|-----------------------------|--------------|----------------------------|
| <u>II PIĘTRO</u> | | |
| Mieszkanie nr 19 | | |
| 202 | Pokój | 18,31 m ² |
| 203 | Kuchnia z WC | 12,37 m ² |
| razem Mieszkanie nr 19 | | 30,68 m² |
| Mieszkanie nr 20/20a | | |
| 239 | Korytarz | 9,23 m ² |
| 240 | Pokój | 20,53 m ² |
| 241 | Kuchnia z WC | 14,35 m ² |

| Numer pomieszczenia | Pomieszczenie | Powierzchnia użytkowa |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|
| 242 | Pokój | 14,89 m ² |
| 243 | Pokój | 22,25 m ² |
| razem Mieszkanie nr 20/20a | | 81,25 m² |
| Mieszkanie nr 27 | | |
| 244 | Pokój | 31,40 m ² |
| 245 | Przedpokój | 7,65 m ² |
| 246 | Pokój | 9,06 m ² |
| 247 | Pokój | 10,18 m ² |
| 248 | Korytarz z WC | 6,61 m ² |
| razem Mieszkanie nr 27 | | 64,90 m² |
| Części wspólne | | |
| 201 | Klatka schodowa | 14,46 m ² |
| 249 | Klatka schodowa | 12,03 m ² |
| razem Części wspólne | | 26,49 m² |
| OGÓLEM II PIĘTRO | | 203,32 m² |

| | | |
|-----------------------------|-----------------|----------------------------|
| <u>PODDASZE</u> | | |
| Mieszkanie nr 21, 22 | | |
| 310 | Pokój | 1 1,99 m ² |
| 311 | Kuchnia | 5,29 m ² |
| 312 | Łazienka | 2,67 m ² |
| razem Mieszkanie nr 21,22 | | 19,95 m² |
| Części wspólne | | |
| 305 | Klatka schodowa | 10,30 m ² |
| 313 | Klatka schodowa | 7,23 m ² |
| 328 | Strych | 1 8,64 m ² |
| razem Części wspólne | | 36,17 m² |
| OGÓLEM PODDASZE | | 56,12 m² |

OPIS KONSTRUKCJI I STAN TECHNICZNY

Fundamenty budynku betonowe. Ściany murowane z cegły ceramicznej pełnej. Elewacja - tynk cementowo-wapienny. Stropy drewniane belkowe, otynkowane. Dach dwuspadowy o konstrukcji drewnianej pokryty blachą płaską (dach po remoncie kapitalnym). Schody drewniane. Stolarka okienna PCV (okna wymienione). Budynek wyposażony jest w instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną i gazową. W budynku zlokalizowanych jest 9 lokali mieszkalnych oraz jeden lokal niemieszkalny.

| Wyszczególnienie | Powierzchnia użytkowa |
|---|-----------------------|
| Mieszkanie nr 15 (parter) - drzwi wejściowe drewniane, ściany malowane farbami emulsyjnymi. Podłogi drewniane deskowe. Lokal wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną, ogrzewanie piecowe. | 26,73 m ² |
| Lokal usługowy | 53,60 m ² |
| Mieszkanie nr 25 (parter) - drzwi wejściowe drewniane, ściany malowane farbami emulsyjnymi. Podłogi wyłożone parkietem. Lokal wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną, ogrzewanie piecowe. | 74,31 m ² |
| Mieszkanie nr 17 (I piętro) - drzwi wejściowe drewniane, ściany malowane farbami emulsyjnymi oraz olejnymi (lamperie), w łazience wyłożone glazurą. Podłogi drewniane deskowe. Lokal wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną, ogrzewanie piecowe. | 30,32 m ² |
| Mieszkanie nr 18 (I piętro) - drzwi wejściowe drewniane, ściany malowane farbami emulsyjnymi. Podłogi drewniane deskowe oraz wyłożone parkietem. Lokal wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną, ogrzewanie piecowe. | 76,26 m ² |
| Mieszkanie nr 26 (I piętro) - drzwi wejściowe typowe płytowe, podłogi wyłożone panelami podłogowymi, parkietem oraz terakotą (łazienka). Ściany tynkowane i malowane farbami emulsyjnymi, w przedpokoju panele MDF, w łazience glazura. Lokal wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną, ogrzewanie piecowe. | 61,42 m ² |
| Mieszkanie nr 19 (II piętro) - drzwi wejściowe drewniane, podłogi drewniane, ściany malowane farbami emulsyjnymi. Lokal wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną, ogrzewanie piecowe. | 30,68 m ² |
| Mieszkanie nr 20/20a (II piętro) - drzwi wejściowe drewniane, ściany malowane farbami emulsyjnymi oraz olejnymi, w łazience wyłożone glazurą. Podłogi drewniane deskowe. Lokal wyposażony w instalację elektryczną, gazową, wodociągową i kanalizacyjną, ogrzewanie piecowe. | 81,25 m ² |
| Mieszkanie nr 27 (II piętro) - stolarka drzwiowa drewniana, podłogi drewniane deskowe, ściany malowane farbami emulsyjnymi i olejnymi (lamperie). Lokal wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną, ogrzewanie piecowe. | 64,90 m ² |

| | |
|--|-----------------------------|
| Mieszkanie nr 21,22 (III piętro) - drzwi wejściowe drewniane, ściany malowane farbami emulsyjnymi. Podłogi drewniane deskowe. Lokal wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową i kanalizacyjną. Lokal po remoncie. | 19,95 m ² |
| OGÓŁEM | 519,42 m² |

Opis lokali wykonany na podstawie danych zawartych w Opinii biegłego sądowego przy Sądzie Okręgowym w Radomiu mgr inż. Mirosława Jaśkiewicz. Stan techniczny budynku określono jako słaby, budynek wymaga przeprowadzenia remontu. Standard wykończenia pomieszczeń na dość niskim poziomie - większość mieszkań kwalifikuje się do remontu.

