

## **OPERAT SZACUNKOWY**

nieruchomość gruntowa  
działka nr 6/15 zabudowana budynkiem przemysłowym  
adres: ul. Garbarska 27  
położona w Radomiu

***podjęcie porównawcze, metoda porównywania parami***



Sygnatura sprawy RA1R/GU/25/2024

**Rzeczoznawca majątkowy:**

Piotr Stawiński nr uprawnień 7492

Biegły Sądowy przy Sądzie Okręgowym w Radomiu

<b>Krótki opis nieruchomości</b>	<p>Przedmiotem wyceny jest prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną numer 6/15 oraz budynek przemysłowy, stanowiący odrębny od gruntu przedmiot własności. Przedmiotowa nieruchomość położona jest w Radomiu przy ulicy Garbarskiej 27.</p> <p>Powierzchnia przedmiotowej działki wynosi 0,1215 ha.</p> <p>Powierzchnia zabudowy trzykondygnacyjnego budynku wynosi 1124 m<sup>2</sup>, powierzchnia użytkowa 2907,17 m<sup>2</sup>.</p> <p>Dla przedmiotowej nieruchomości gruntowej Sąd Rejonowy w Radomiu VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW RA1R/00110594/8.</p> <p style="text-align: center;"><b><u>Brak informacji dotyczących ubezpieczenia nieruchomości.</u></b></p> <p style="text-align: center;"><b><u>Informacja dotycząca wpisu do rejestru zabytków znajduje się na stronie 44 operatu.</u></b></p> <p style="text-align: center;"><b><u>Nieruchomość w posiadaniu Pana Zenona Garbarczyka i Pana Szymona Garbarczyka.</u></b></p>
<b>Cel wyceny</b>	<p>Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej oraz budynku przemysłowego, stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności dla potrzeb postępowania upadłościowego Pana Szymona Garbarczyka, zgodnie ze zleceniem z dnia 07.02.2024r. wystawionym przez Syndyka Tomasza Szadkowskiego.</p>
<b>Oszacowana wartość rynkowa</b>	<p style="text-align: center;"><u>Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej oraz budynku przemysłowego, stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności wynosi:</u></p> <p style="text-align: center;"><b>3 097 500,00zł</b></p> <p style="text-align: center;"><i>Słownie: trzy miliony dziewięćdziesiąt siedem tysięcy pięćset złotych</i></p> <p style="text-align: center;">Wartość likwidacyjna prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej oraz budynku przemysłowego, stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności wynosi:</p> <p style="text-align: center;"><b>2 323 125,00zł</b></p> <p style="text-align: center;"><i>Słownie: dwa miliony trzysta dwadzieścia trzy tysiące sto dwadzieścia pięć złotych</i></p>
<b>Data sporządzenia operatu</b>	15 kwietnia 2024 roku
<b>Autor opracowania</b>	Piotr Stawiński Rzecznawca Majątkowy nr uprawnień: 7492 Biegły Sądowy przy Sądzie Okręgowym w Radomiu

## Spis treści

<b>1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY .....</b>	<b>4</b>
1.1. Przedmiot wyceny .....	4
1.2. Zakres i uwarunkowania wyceny .....	4
<b>2.CEL WYCENY.....</b>	<b>4</b>
<b>3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO .....</b>	<b>5</b>
3.1. Podstawy formalne .....	5
3.2. Podstawy prawne.....	5
3.3. Podstawy merytoryczne .....	5
3.4. Źródła danych o nieruchomości .....	6
<b>4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....</b>	<b>6</b>
<b>5. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY (na dzień 12.02.2024r.).....</b>	<b>7</b>
5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości .....	7
5.2. Lokalizacja, opis stanu otoczenia nieruchomości, wielkość, charakter, i stopień zurbanizowania.....	38
5.3. Opis stanu techniczno - użytkowego i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej.....	41
5.4. Opis stanu zagospodarowania. ....	47
<b>6.PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM.....</b>	<b>48</b>
<b>7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU .....</b>	<b>49</b>
7.1. Rodzaj i obszar rynku. ....	49
7.2. Stan i stopień rozwoju rynku w odniesieniu do rodzaju nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny.....	49
7.3. Określenie poprawki ze względu na trend czasowy.....	50
7.4. Określenie wag cech rynkowych i ich ocena.....	51
<b>8. PRZEDSTAWIENIE I UZASADNIENIE WYBORU PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY .....</b>	<b>53</b>
<b>9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ .....</b>	<b>55</b>
9.1. Zestawienie nieruchomości porównawczych.....	55
9.2. Określenie wpływu cechy rynkowej na wartość wycenianej nieruchomości. .	56
9.3. Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych oraz obliczenie średniej ceny rynkowej 1 m <sup>2</sup> wycenianej nieruchomości.....	57
9.4. Określenie wartości likwidacyjnej .....	58
<b>10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM .....</b>	<b>59</b>
<b>11. KLAUZULE I OGRANICZENIA .....</b>	<b>59</b>
<b>12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA .....</b>	<b>60</b>
<b>13. ZAŁĄCZNIKI .....</b>	<b>60</b>

## **1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY**

### **1.1. Przedmiot wyceny**

#### **1.1.1. Rodzaj wycenianej nieruchomości**

Przedmiot wyceny stanowi prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną numer 6/15 oraz budynek przemysłowy, stanowiący odrębny od gruntu przedmiot własności.

#### **1.1.2. Położenie – adres nieruchomości**

Budynek, o którym mowa w punkcie 1.1.1, zlokalizowany jest na jednej działce ewidencyjnej nr 6/15 – adres ulica Garbarska 27, położonej w Radomiu, powiat Miasto. Radom, województwo mazowieckie.

#### **1.1.3. Oznaczenie nieruchomości wg ewidencji gruntów i budynków (katastru nieruchomości)**

Działka, o której mowa w punkcie 1.1.2 usytuowana jest w obrębie ewidencyjnym 0060 Zamłynie, jednostka ewidencyjna 146301\_1 Radom, powiat Miasto Radom, województwo mazowieckie.

#### **1.1.4. Oznaczenie nieruchomości wg stanu prawnego (ksiąg wieczystych)**

Dla nieruchomości gruntowej Sąd Rejonowy w Radomiu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW RA1R/00110594/8.

### **1.2. Zakres i uwarunkowania wyceny**

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną numer 6/15 oraz budynku przemysłowego, stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności.

## **2.CEL WYCENY**

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej oraz budynku przemysłowego, stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności dla potrzeb postępowania upadłościowego Pana Szymona Garbarczyka, zgodnie ze zleceniem z dnia 07.02.2024r. wystawionym przez Syndyka Tomasza Szadkowskiego.



### **3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO**

#### **3.1. Podstawy formalne**

Podstawą opracowania operatu szacunkowego jest zlecenie z dnia 07.02.2024r. wystawione przez Syndyka Tomasza Szadkowskiego.

#### **3.2. Podstawy prawne**

- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 5 września 2023r. w sprawie wyceny nieruchomości (t.j. Dz.U. 2023 poz. 1832);
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. 2023 poz. 344);
- Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2022 poz. 503 ze zm.);
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo Budowlane (t.j. Dz.U. 2021 poz. 2351 ze zm.);
- Obwieszczenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 10 czerwca 2016r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. 2016 poz. 1034 ze zm.);
- Ustawa z 17 listopada 1964r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz.U. 2021 poz. 1805 ze zm.);
- Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 10 grudnia 2001r. w sprawie zaliczenia gmin oraz miast do jednego z czterech okręgów podatkowych (Dz. U. 2001 Nr 143 poz. 1614).

#### **3.3. Podstawy merytoryczne**

- Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych:

- Nota Interpretacyjna – *„Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”*

- Literatura:

- *„Szacowanie nieruchomości”* J. Dydenko, 3 wydanie, Wyd. Wolters Kluwer 2015r.
- *„Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu porównawczym”* M. Prystupa Wyd. PFSRZM 2014r.
- *„Ile jest warta nieruchomość”* E. Mączyńska, M. Prystupa, K. Rygiel, Poltext Warszawa 2004r.
- *„Nieruchomości – Zagadnienia Prawne”,* H. Kisielowska Wydanie II zmienione, Wydawnictwo Prawnicze LEXISNEXIS, Warszawa 2004r.
- *„Gospodarka Nieruchomościami”* R. Cymerman, G. Jesiotr, M. Jesiotr – Politechnika Koszalińska, Koszalin 2008r.

### **3.4. Źródła danych o nieruchomości**

- Badanie księgi wieczystej nr RA1R/00110594/8 w dniu 26.02.2024r. w Sądzie Rejonowym w Radomiu, oraz na podstawie Elektronicznych Ksiąg Wieczystych <https://ekw.ms.gov.pl/>,
- Postanowienie Sądu Rejonowego w Radomiu I Wydział Cywilny, I Co 1732/03,
- Postanowienie Sądu Rejonowego w Radomiu I Wydział Cywilny, I Co 1726/03,
- Postanowienie Sądu Rejonowego w Radomiu I Wydział Cywilny, I Co 1724/03,
- Akt notarialny Rep. A nr 6852/2005,
- Informacje o lokalnym rynku nieruchomości pozyskane w biurach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz od rzeczoznawców majątkowych działających na terenie miasta Radom oraz powiatu radomskiego,
- Fragment mapy ewidencyjnej oraz dane z Ewidencji Gruntów i Budynków,
- Ogłędziny przedmiotowej nieruchomości w dniu 12.02.2024r. (*protokół z oględzin nieruchomości stanowi załącznik*),
- Wizja lokalna nieruchomości szacowanej oraz nieruchomości przyjętych do porównań w procesie wyceny,
- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego obszaru doliny rzeki Mlecznej zwanego „Piotrówka” w Radomiu, Uchwała nr LXVII/606/2021 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 29 listopada 2021 r.,
- Informacje o cenach transakcyjnych nieruchomości gruntowych zabudowanych i niezabudowanych uzyskane z Wydziału Geodezji w Urzędzie Miejskim w Radomiu, ul. Jana Kilińskiego 30, 26-600 Radom.

### **4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI**

1. Data sporządzenia wyceny  
- 15.04.2024 r.
2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny  
- 12.02.2024 r.
3. Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny  
- 12.02.2024 r.
4. Data oględzin wycenianej nieruchomości  
- 12.02.2024 r.

**5. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY (na dzień 12.02.2024r.)****5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości**

Stan prawny nieruchomości gruntowej określono na podstawie badania księgi wieczystej nr RA1R/00110594/8 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Radomiu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych. W dniu badania KW ujawniono następujące wpisy i wzmianki:

<b>DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</b>					
Numer bieżący nieruchomości			5	Nr podstawy wpisu	42
<b>Działki ewidencyjne</b>					
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu	
Numer działki		6/15		1, 33	
Polozenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1	MAZOWIECKIE, M. RADOM, RADOM M., RADOM	
Ulica		GARBARSKA NR 27			
Obszar całej nieruchomości			0,1215 HA	Nr podstawy wpisu	42
<b>Budynki</b>					
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu	
Polozenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	2	MAZOWIECKIE, M. RADOM, RADOM M., RADOM	
Identyfikator budynku		146301_1.0060.AR_58.6/15.1_BUD			
Nazwa ulicy		GARBARSKA			
Liczba kondygnacji		3,0			
Powierzchnia użytkowa budynku		3525,0000 M2			
Przeznaczenie budynku		BUDYNEK PRZEMYSŁOWY			
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)		TAK			

**Uwaga!!**

W trakcie wykonywanych czynności ustalono, iż powierzchnia użytkowa budynku wynosi 2907,17 m<sup>2</sup>.

<b>DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ</b>					
<b>Prawo użytkowania wieczystego</b>					
Okres użytkowania			2089-12-05	Nr podstawy wpisu	29, 30, 43
Sposób korzystania			DZIAŁKA ZABUDOWANA W UŻYTKOWANIU WIECZYSTYM DO DNIA 5 GRUDNIA 2089 ROKU. DZIAŁKI ZABUDOWANE BUDYNKAMI STANOWIĄCYMI ODREBNE NIERUCHOMOŚCI: 1) BUDYNEK PRZEMYSŁOWO-USŁUGOWY 3-KONDYGNACYJNY O POW. UŻYTK. 3525 M.KW. (KUB. 10.829 M. SZEŚĆ.)		

W dziale I-SP – Spis spraw związanych z własnością – zamieszczono wpis dotyczący użytkowania wieczystego gruntu do dnia 05.12.2089.

<b>DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ</b>				
<b>Właściciele</b>				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2	1 / 1	---
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (Nazwa, siedziba, REGON)	GMINA MIASTA RADOMIA, RADOM, 670223451			66
<b>Użytkownicy wieczystości</b>				
Napis				Nr podstawy wpisu
WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ				2, 3, 4, 5, 6, 7
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 / 1	---
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON)	PRZEDSIĘBIORSTWO PRODUKCYJNO USŁUGOWO HANDLOWE "LEGA" ZENON GARBARCZYK SZYMON GARBARCZYK SPÓŁKA JAWNA, RADOM, 00509741200000			2, 3, 4, 5, 6, 7, 12, 18, 19

## Podstawa nabycia:

- POSTANOWIENIE, ICO 1732/03, 2003-07-17,
- POSTANOWIENIE, ICO 1726/03, 2003-07-17,
- POSTANOWIENIE, ICO 1724/03, 2003-07-17,
- POSTANOWIENIE, 2003-12-10,
- POSTANOWIENIE, 2003-12-10,
- POSTANOWIENIE, 2003-12-10,
- UMOWA SPRZEDAŻY, 6852/2005, 2005-08-26,
- PRAWO WŁASNOŚCI UREGULOWANE W DZIALE II KW.RA1R/00115243/8 NA RZECZ SKARBU PAŃSTWA- PRZEPISANO,
- PRAWO UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO UREGULOWANE W DZIALE II KW. RA1R/00115243/8 NA RZECZ PRZEDSIĘBIORSTWA PRODUKCYJNO USŁUGOWO HANDLOWEGO "LEGA" ZENON GARBARCZYK, SZYMON GARBARCZYK SPÓŁKA JAWNA – PRZEPISANO,
- DECYZJA STWIERDZAJĄCA NABYCIE Z MOCY PRAWA PRAWA WŁASNOŚCI (SPN-R.7532.58.2018.DK), 229/R/2021, 2021-02-04, WOJEWODA MAZOWIECKI.

## Własność wycenianej nieruchomości w udziale 1/1 przysługuje:

- GMINA MIASTA RADOMIA.

Prawo użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość przysługuje w udziale 1/1:

- PRZEDSIĘBIORSTWO PRODUKCYJNO USŁUGOWO HANDLOWE "LEGA" ZENON GARBARCZYK SZYMON GARBARCZYK SPÓŁKA JAWNA,

<b>DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA</b>	
Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)	
1.	DZ. KW. / RA1R / 3927 / 24 / 1 - 2024-02-27, 13:34:00 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI
2.	DZ. KW. / RA1R / 3289 / 24 / 1 - 2024-02-20, 13:38:12 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI
<b>BRAK WPISÓW</b>	

W dziale III - Prawa, roszczenia i ograniczenia – brak wpisów

Uwaga!!

W dziale III Prawa, roszczenia i ograniczenia zamieszczono dwie wzmianki dotyczące wpisu ogłoszenia upadłości.

<b>DZIAŁ IV - HIPOTEKA</b>				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	8			60, 62, 65
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ			
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	<b>HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA</b>			
Suma (słownie), waluta	<b>5410500,00 (PIĘĆ MILIONÓW CZTERYSTA DZIESIĘĆ TYSIĘCY PIĘĆSET) ZŁ</b>			
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	1		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	ZBABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI Z TYTUŁU UDZIELONEGO KREDYTU I KAPITAŁU, ODSETEK OD KAPITAŁU, ODSETEK ZA OPÓŹNIENIE, OPŁAT „PROWIZJI, ZWROT KOSZTÓW USTANOWIENIA I, UTRZYMANIA „ZMIANY ZABEZPIECZENIA KREDYTU, ZWROT KOSZTÓW DOCHODZENIA ROSZCZEŃ OBJĘTYCH ZABEZPIECZENIEM HIPOTECZNYM, ZABEZPIECZENIE ROSZCZEŃ O NAPRAWIENIE SZKÓD WYNIKAJĄCYCH Z ZAWARTCH UMÓW, UMOWA Z DNIA 19.11. 2015R. NR. 1694/634/001/2015/00 UMOWA Z DNIA 19.11.2015R.NR. 1694/634/002/2015/00 UMOWA Z DNIA 19.11.2015R. - IRS	
Pierwszeństwo	Lp. 1.	HIPOTECE WPISANEJ POD NR. 8 PRZYŚLUGUJE ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE JEJ NA OPRÓŻNIONE MIEJSCE HIPOTECZNE PO HIPOTECE WPISANEJ POD NR. 7		
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej Nr hipoteki	RA1R / 00087638 / 8 8	
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	<b>BANK ZACHODNI WBK SA, WROCŁAW, 930041341</b>		

Podstawą wpisów w dziale IV Hipoteka są:

- OŚWIADCZENIE BANKU, 2015-11-19, BANK ZACHODNI WBK SA,
- OŚWIADCZENIE Z PODPISEM NOTARIALNIE POŚWIADCZONYM, 2015-11-19, PRZEDSIĘBIORSTWO -PRODUKCYJNO- USŁUGOWE „LEGA" SJ,
- POSTANOWIENIE O SPROSTOWANIU USTERKI WPISU, DZ.KW. 8048/16, 2016-06-17, SĄD REJONOWY VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH, RADOM

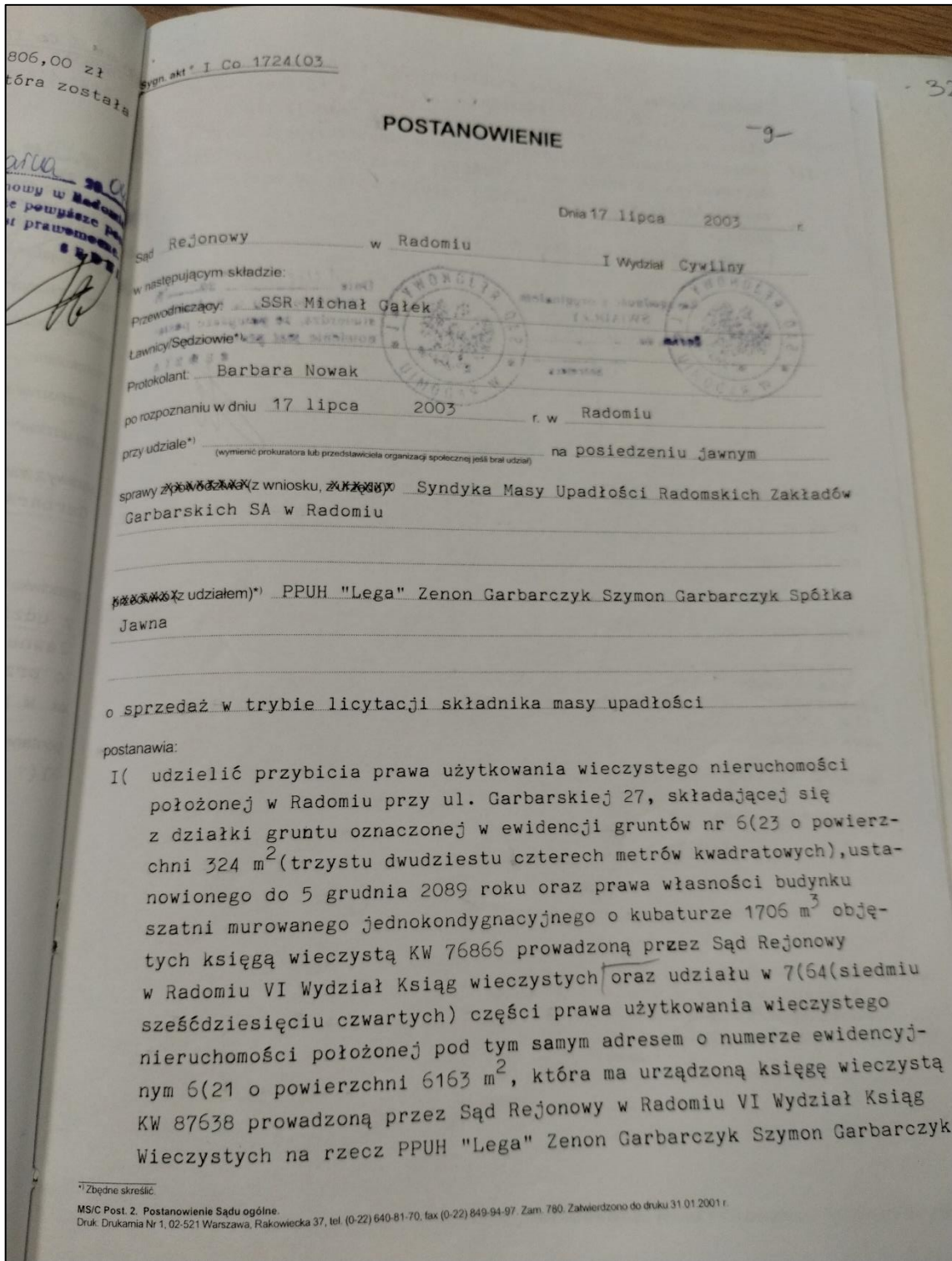
Źródło: MS- EKW

Stosownie do art. 313 ust. 2 Ustawy z dnia 28 lutego 2003r. Prawo upadłościowe (Dz. U. 2003 Nr 60 poz. 535 z późn. zm.) – cyt. *„Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości”.*

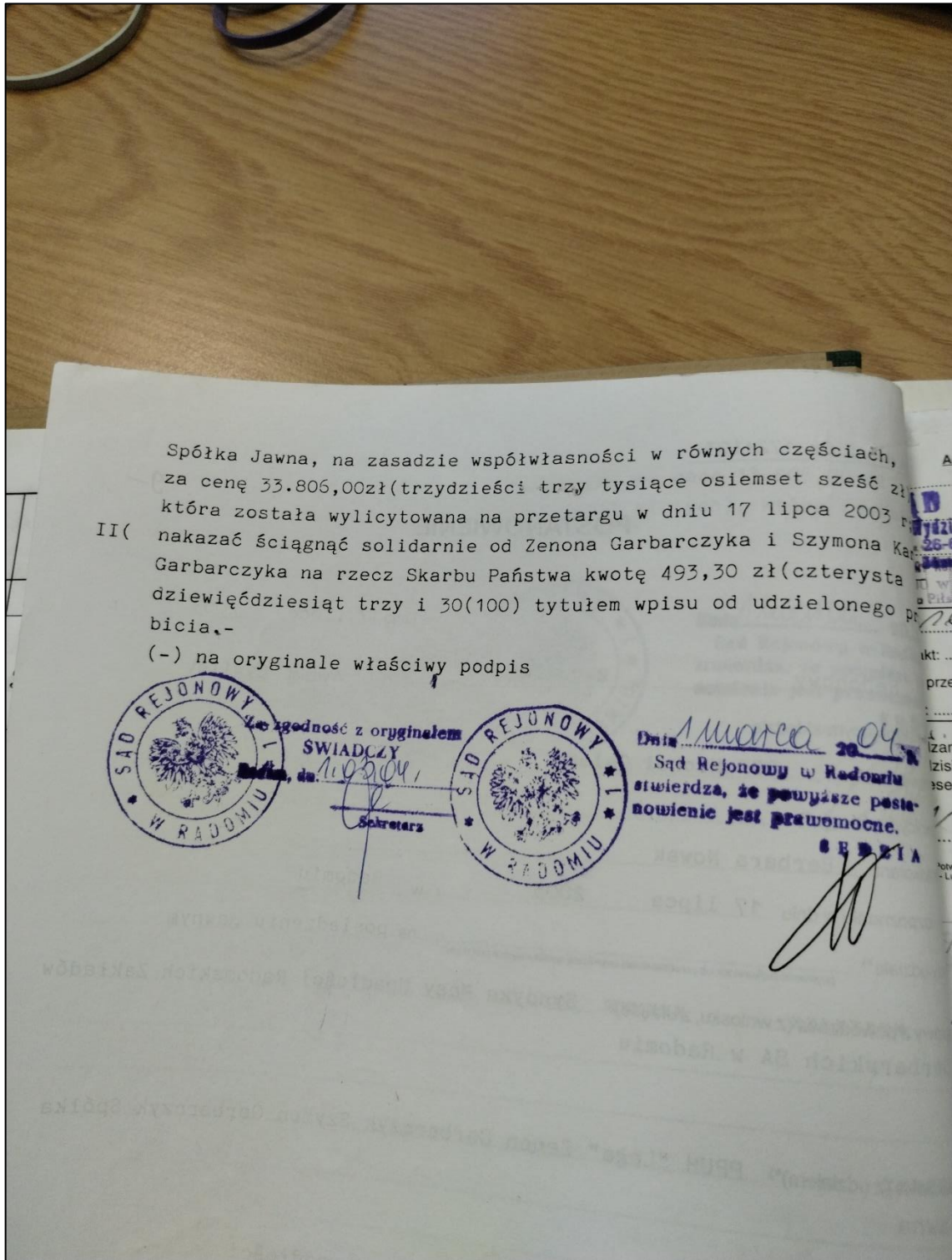
Stosownie do art. 313 ust. 3 Ustawy z dnia 28 lutego 2003r. Prawo upadłościowe (Dz. U. 2003 Nr 60 poz. 535 z późn. zm.) – cyt. *„Pozostają w mocy bez potrącania ich wartości z ceny nabycia służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia. Użytkowanie oraz prawa dożywotnika pozostają w mocy, jeżeli przysługuje im pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami lub jeżeli nieruchomość nie jest hipotekami obciążona albo jeżeli wartość użytkowania i praw dożywotnika znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia. Jednakże w tym ostatnim wypadku wartość tych praw będzie zaliczona na cenę nabycia”.*

Nie pozostaje w mocy po sprzedaży ujawniona w dziale IV hipoteka.

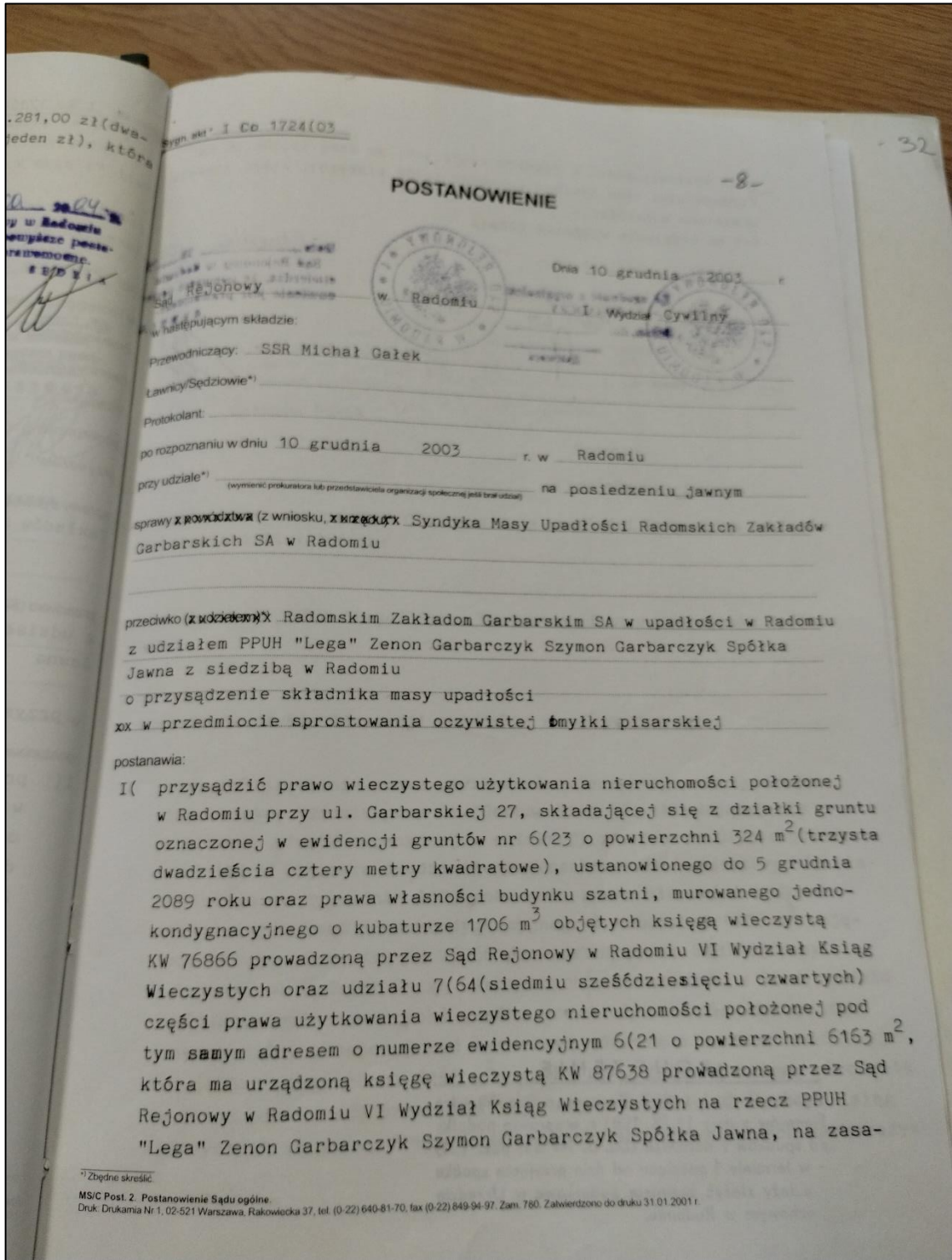
Postanowienie I Co 1724/03











.287,00 zł (dwa-  
jedyn z), która

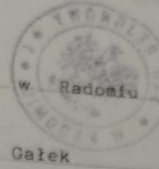
30.04.03  
w Radomiu  
wpisać postę-  
powanie  
15/03/03

Sygn. akt I Co 1724/03

### POSTANOWIENIE

-8-

32



Dnia 10 grudnia 2003 r.

VI Wydział Cywilny

Sąd Rejonowy  
w Radomiu

Przewodniczący: SSR Michał Gałek

Lawnicy/Sędziowie<sup>1)</sup>

Protokolant:

po rozpoznaniu w dniu 10 grudnia 2003 r. w Radomiu

przy udziale<sup>1)</sup> na posiedzeniu jawnym

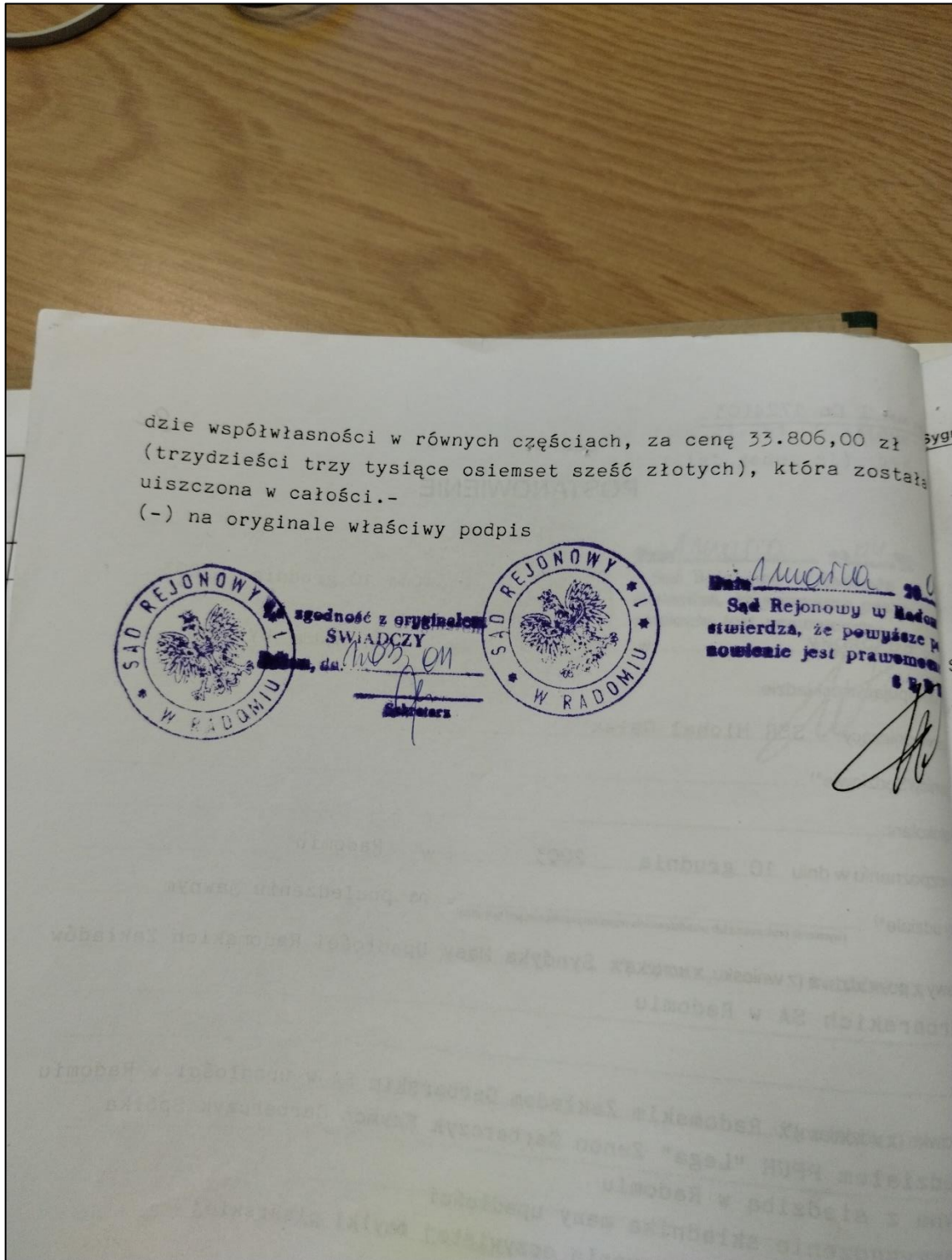
sprawy ~~x~~ ~~x~~ (z wniosku, ~~x~~ ~~x~~ Syndyka Masy Upadłości Radomskich Zakładów Garbarskich SA w Radomiu

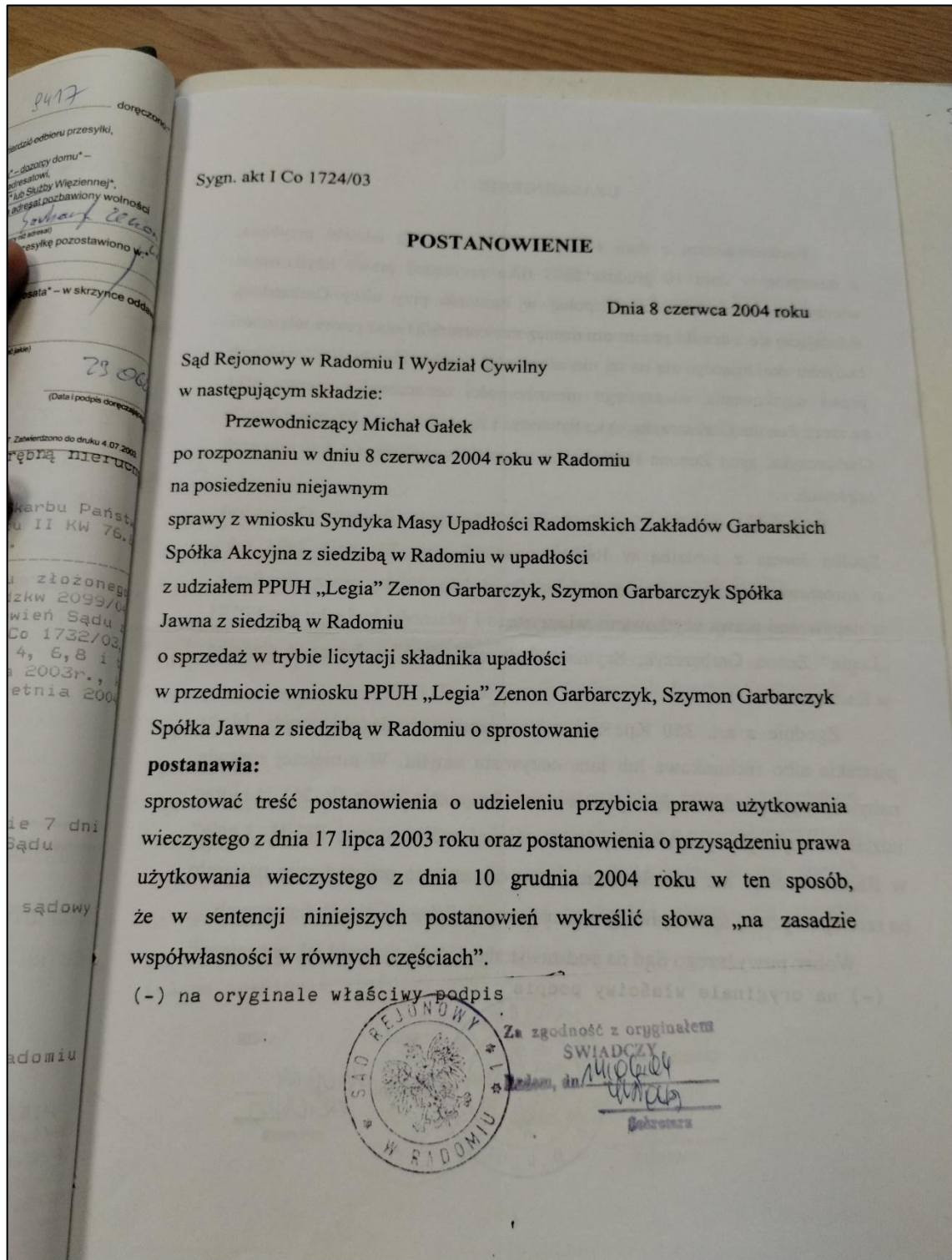
przeciwko ~~x~~ ~~x~~ Radomskim Zakładom Garbarskim SA w upadłości w Radomiu z udziałem PPUH "Lega" Zenon Garbarczyk Szymon Garbarczyk Spółka Jawna z siedzibą w Radomiu o przysądzenie składnika masy upadłości ~~xx~~ w przedmiocie sprostowania oczywistej błędki pisarskiej

postanawia:

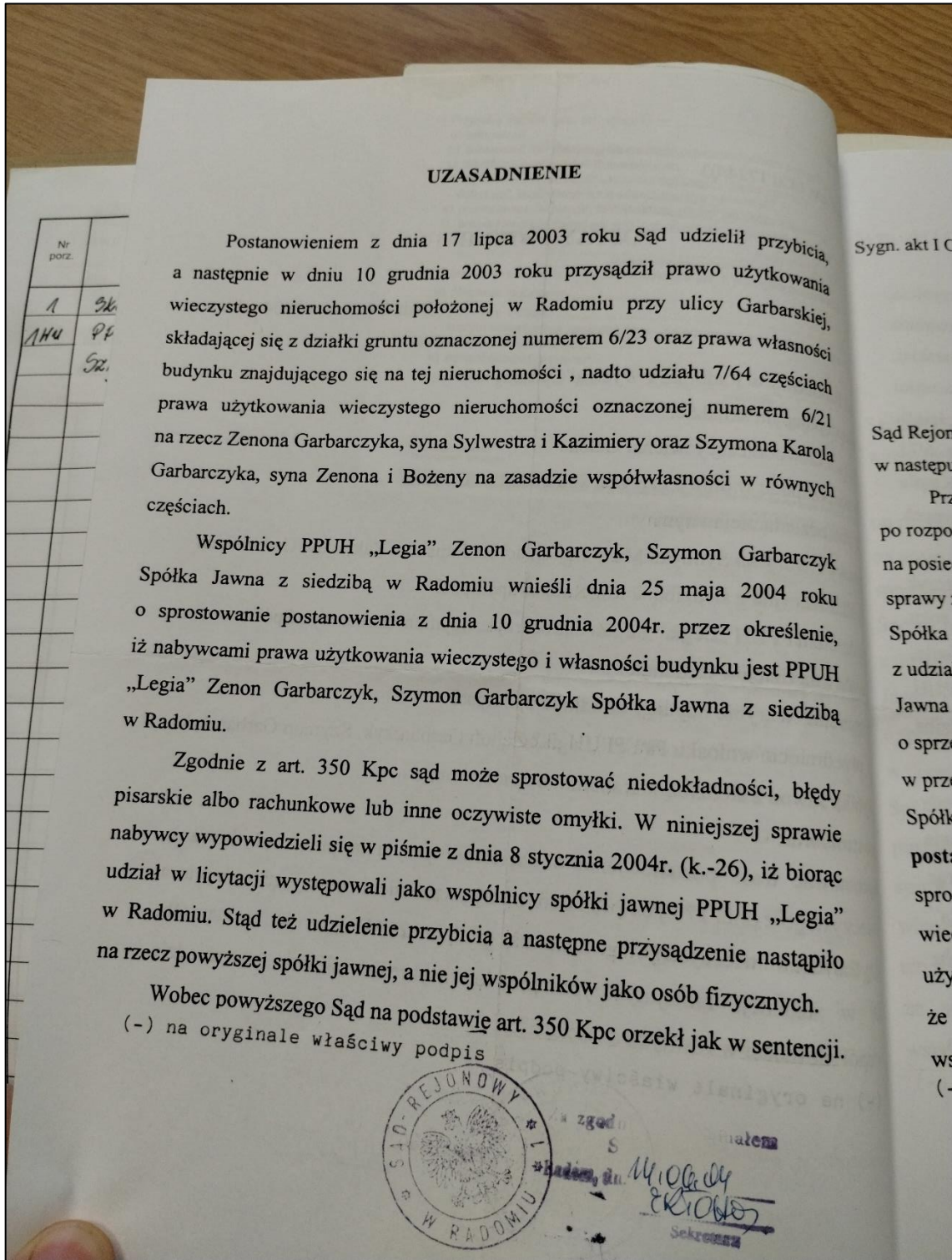
- I( przysądzić prawo wieczystego użytkowania nieruchomości położonej w Radomiu przy ul. Garbarskiej 27, składającej się z działki gruntu oznaczonej w ewidencji gruntów nr 6(23 o powierzchni 324 m<sup>2</sup> (trzysta dwadzieścia cztery metry kwadratowe), ustanowionego do 5 grudnia 2009 roku oraz prawa własności budynku szatni, murowanego jedno-kondygnacyjnego o kubaturze 1706 m<sup>3</sup> objętych księgą wieczystą KW 76866 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Radomiu VI Wydział Ksiąg Wieczystych oraz udziału 7(64 (siedmiu sześćdziesięciu czwartych) części prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej pod tym ~~same~~ adresem o numerze ewidencyjnym 6(21 o powierzchni 6163 m<sup>2</sup>, która ma urzędową księgę wieczystą KW 87638 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Radomiu VI Wydział Ksiąg Wieczystych na rzecz PPUH "Lega" Zenon Garbarczyk Szymon Garbarczyk Spółka Jawna, na zasa-

<sup>1)</sup> Zbędne skreślić.

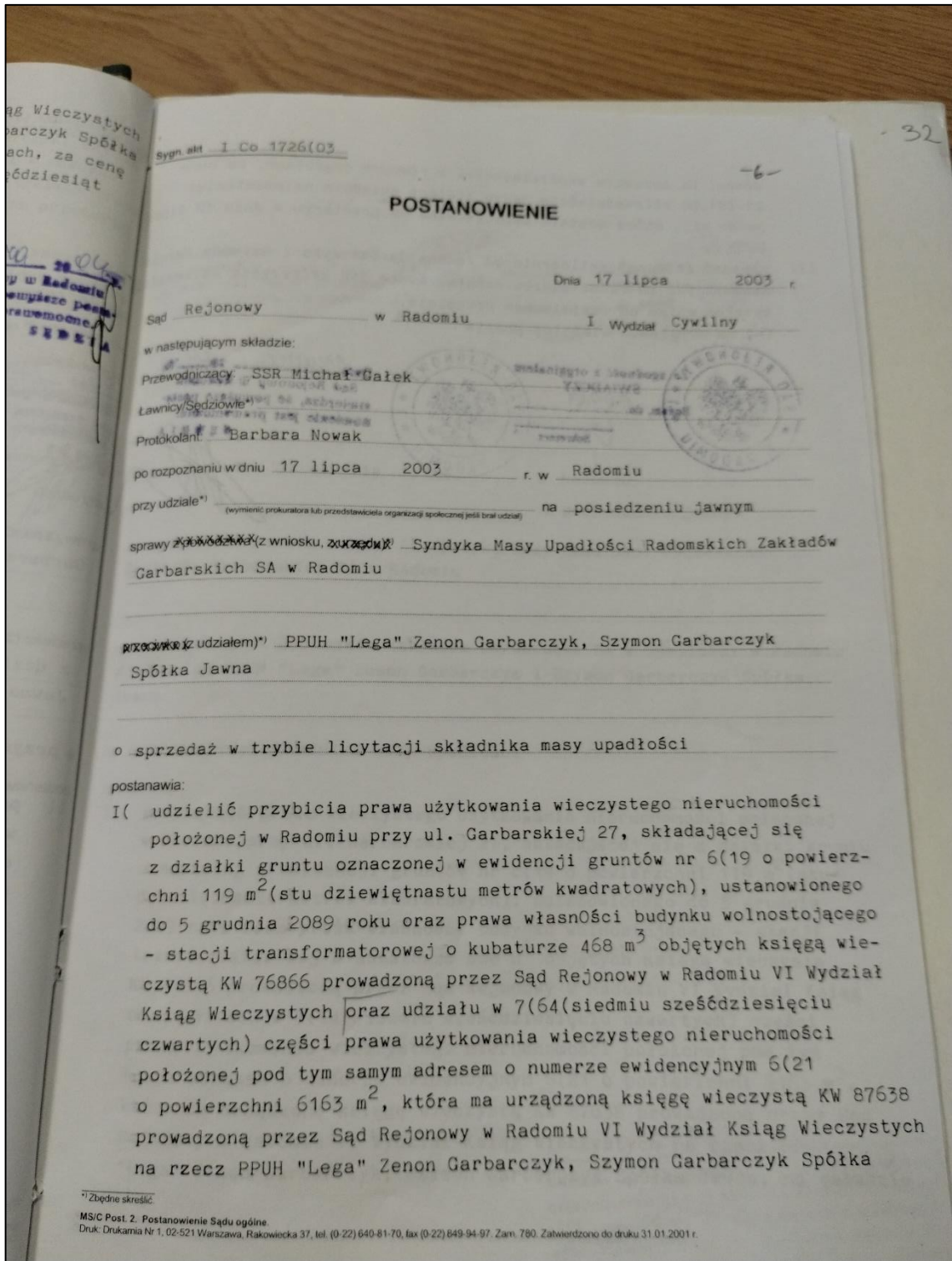




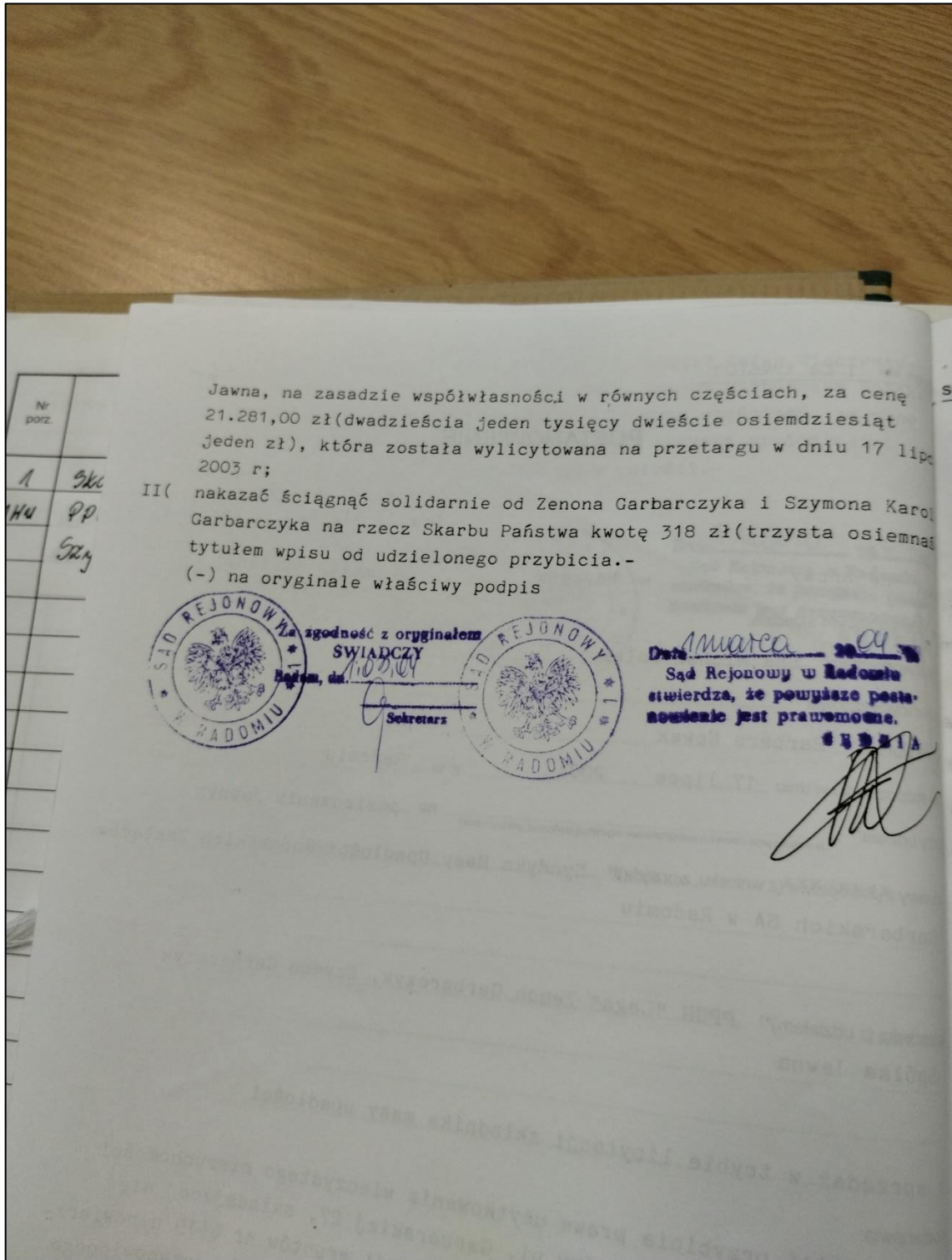


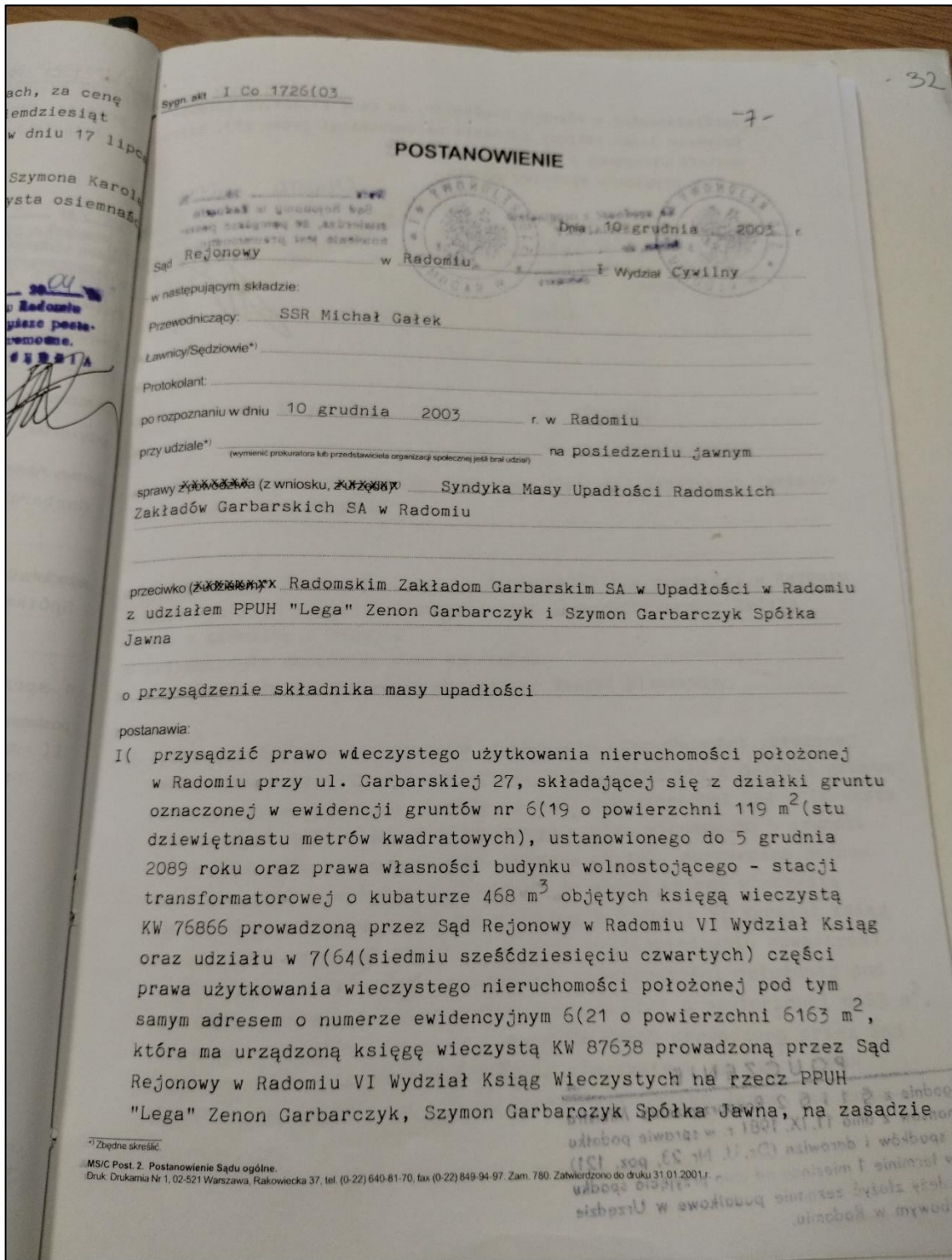


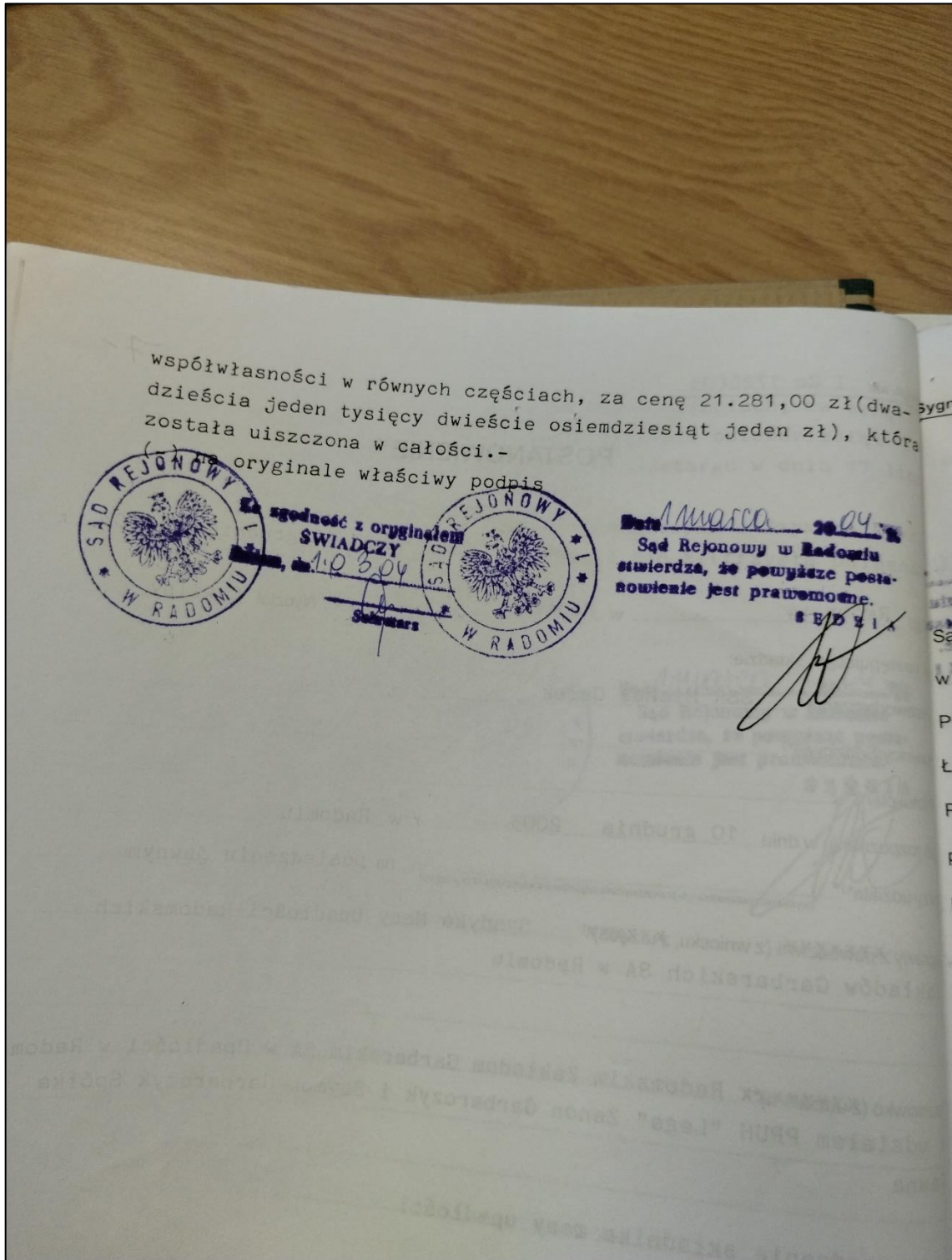
Postanowienie I Co 1726/03



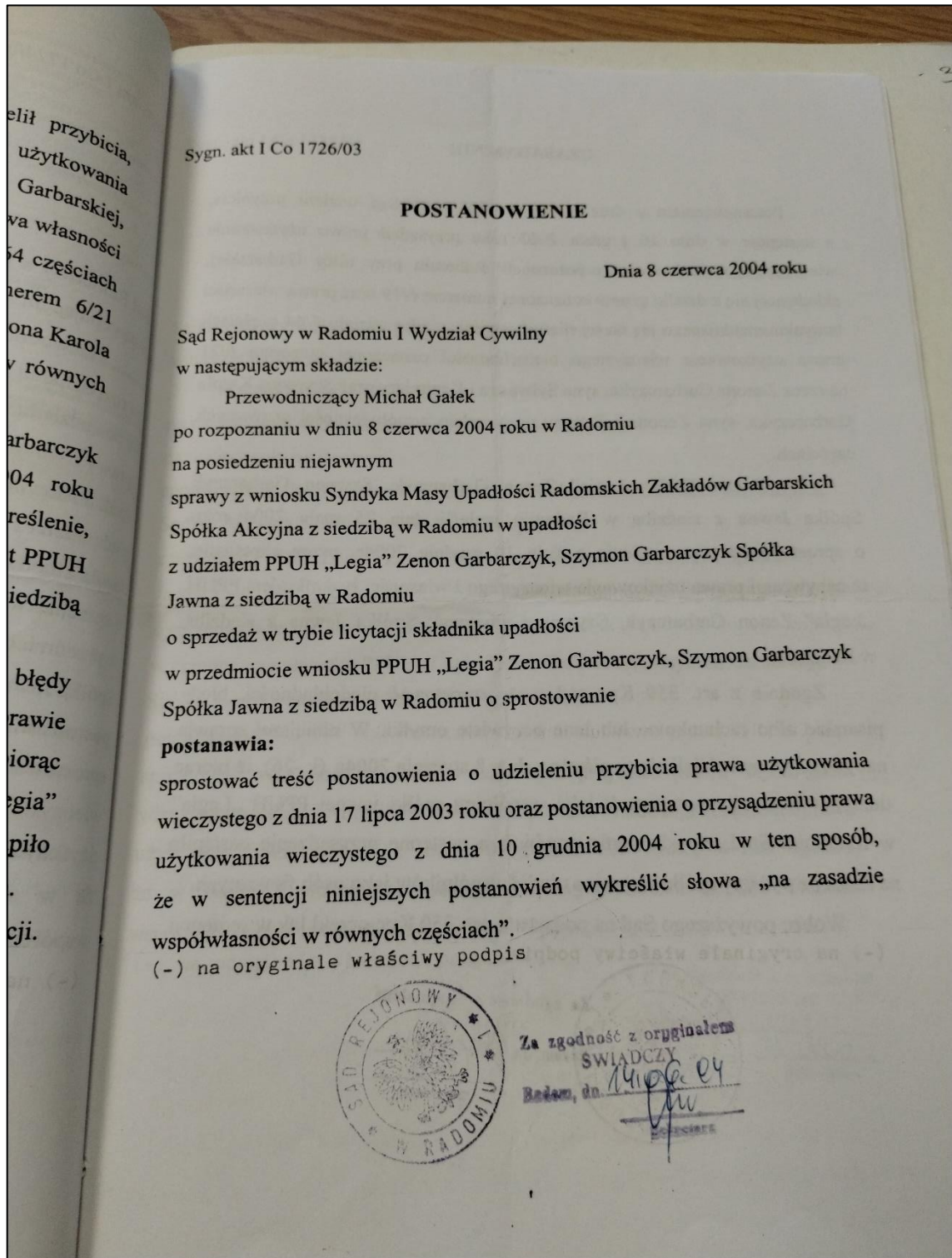
















Postanowienie I Co 1732/03

- 32

Sygn. akt I Co 1732/03 -4-

**POSTANOWIENIE**

Dnia 17 lipca 2003 r.

Sąd Rejonowy w Radomiu I Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Michał Gałek

Ławnicy/Sędziowie\*)

Protokolant: Barbara Nowak

po rozpoznaniu w dniu 17 lipca 2003 r. w Radomiu

przy udziale\*) na posiedzeniu jawnym  
(wymienić prokuratora lub przedstawiciela organizacji społecznej jeśli brał udział)

sprawy ~~z powództwa~~ (z wniosku, ~~z urzędu~~) Syndyka Masy Upadłości Radomskich Zakładów SA w Radomiu

przeciwko (z udziałem)\* PPUH "Lega" Zenon Garbarczyk, Szymon Garbarczyk Spółka Jawna

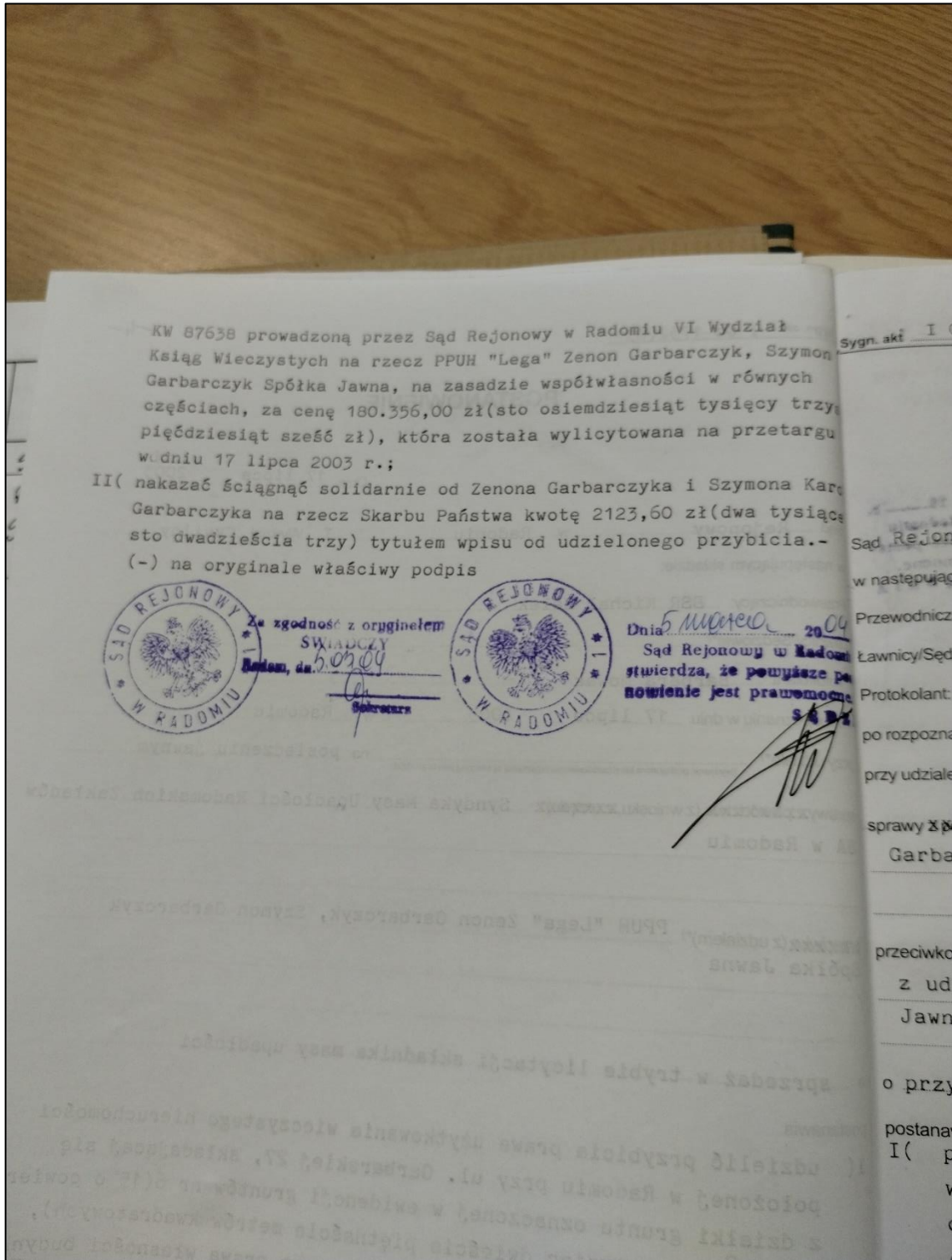
o sprzedaż w trybie licytacji składnika masy upadłości

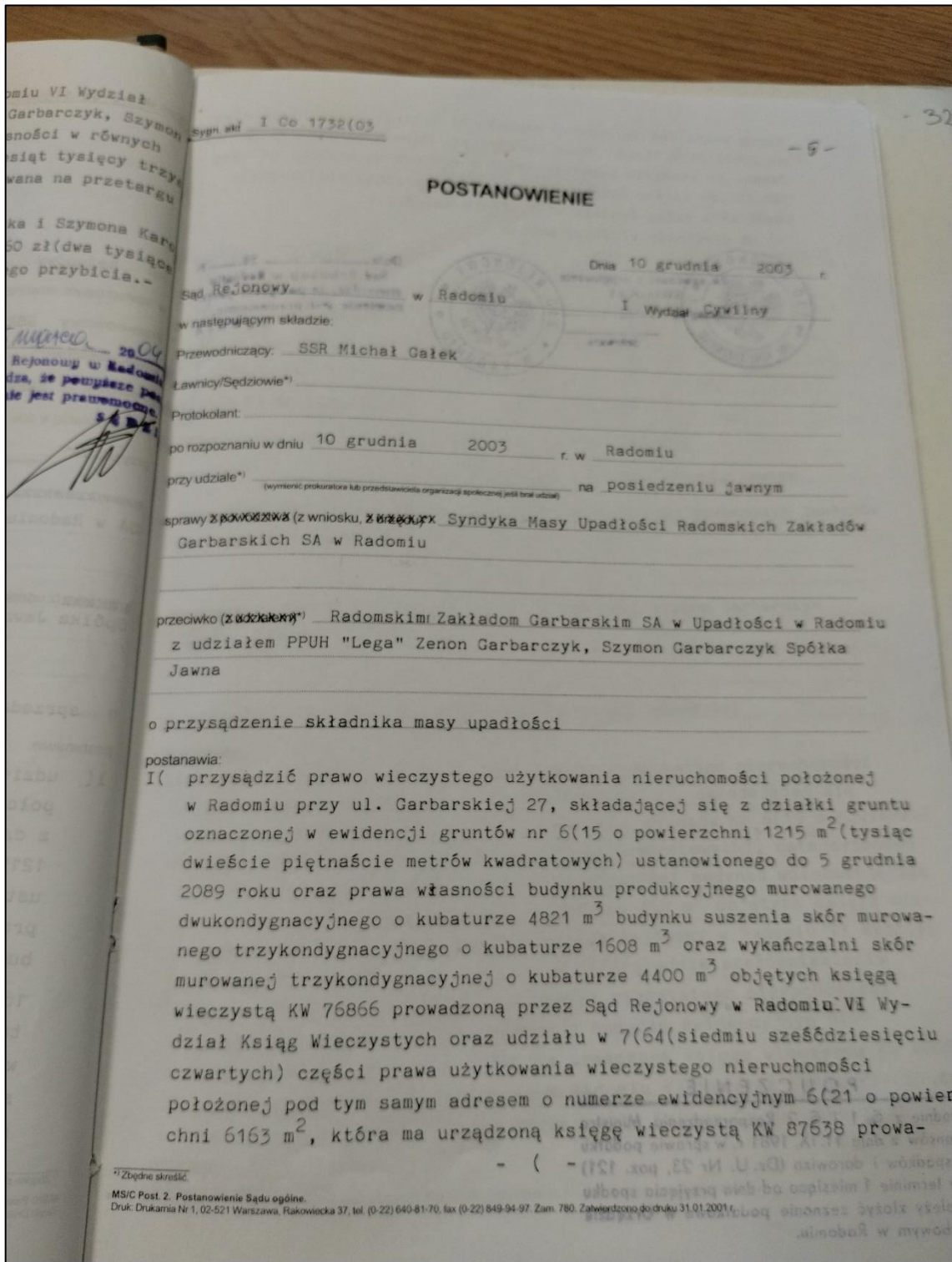
postanawia:

I ( udzielić przyzbicia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Radomiu przy ul. Garbarskiej 27, składającej się z działki gruntu oznaczonej w ewidencji gruntów nr 6(15 o powierzchni 1215 m<sup>2</sup> (jeden tysiąc dwieście piętnaście metrów kwadratowych), ustanowionego do 5 grudnia 2089 roku oraz prawa własności budynku produkcyjnego murowanego dwukondygnacyjnego o kubaturze 4821 m<sup>3</sup> budynku suszenia skór murowanego trzykondygnacyjnego o kubaturze 1608 m<sup>3</sup> oraz wykańczalni skór murowanej trzykondygnacyjnej o kubaturze 4400 m<sup>3</sup> objętych KW 76866 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Radomiu VI Wydział Ksiąg Wieczystych oraz udziału w 7(64 (siedmiu sześćdziesięciu czwartych) części prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej pod tym samym adresem o numerze ewidencyjny 6(21 o powierzchni 6163 m<sup>2</sup>, która ma urządzoną księgę wieczystą

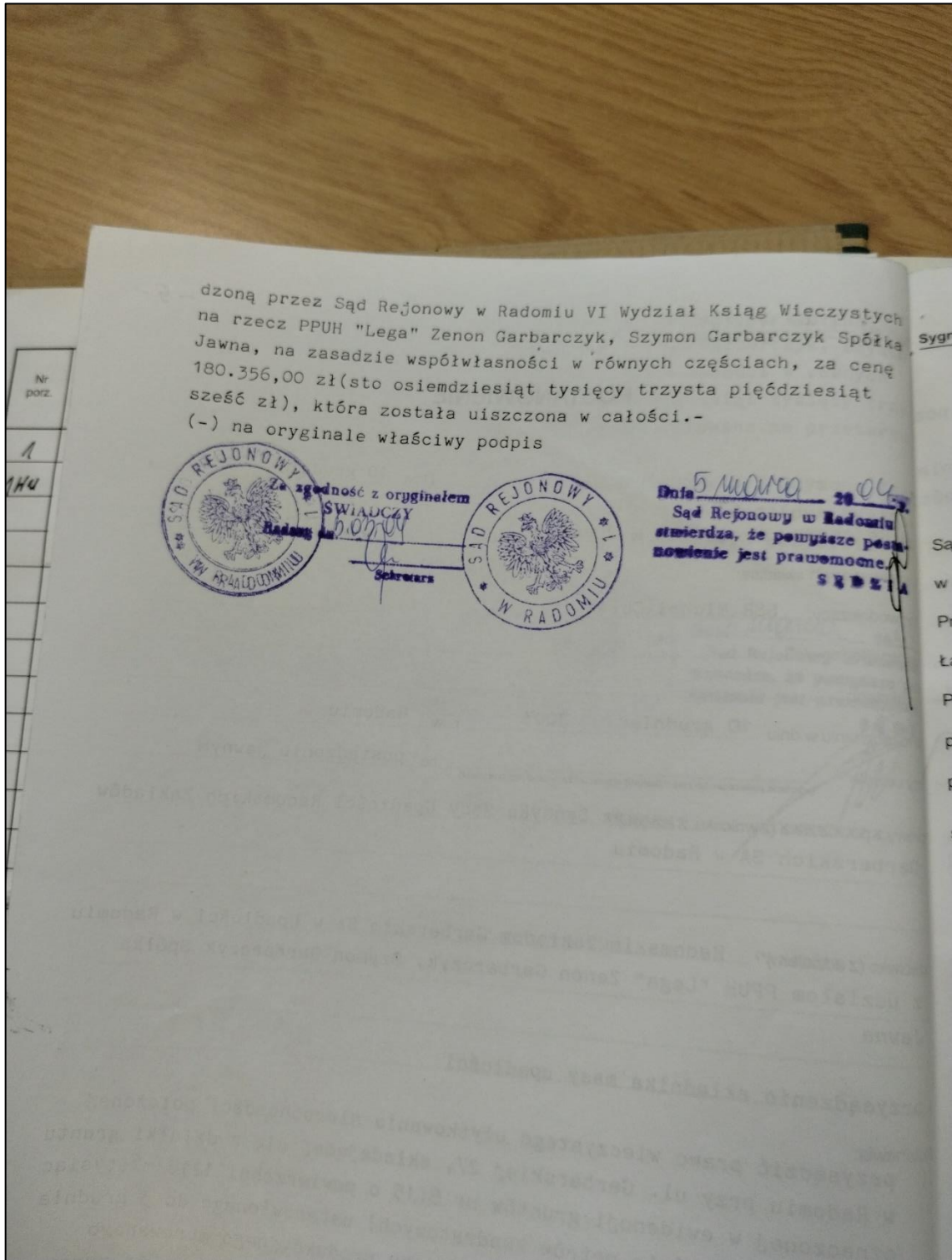
\*) Zbędne skreślić.

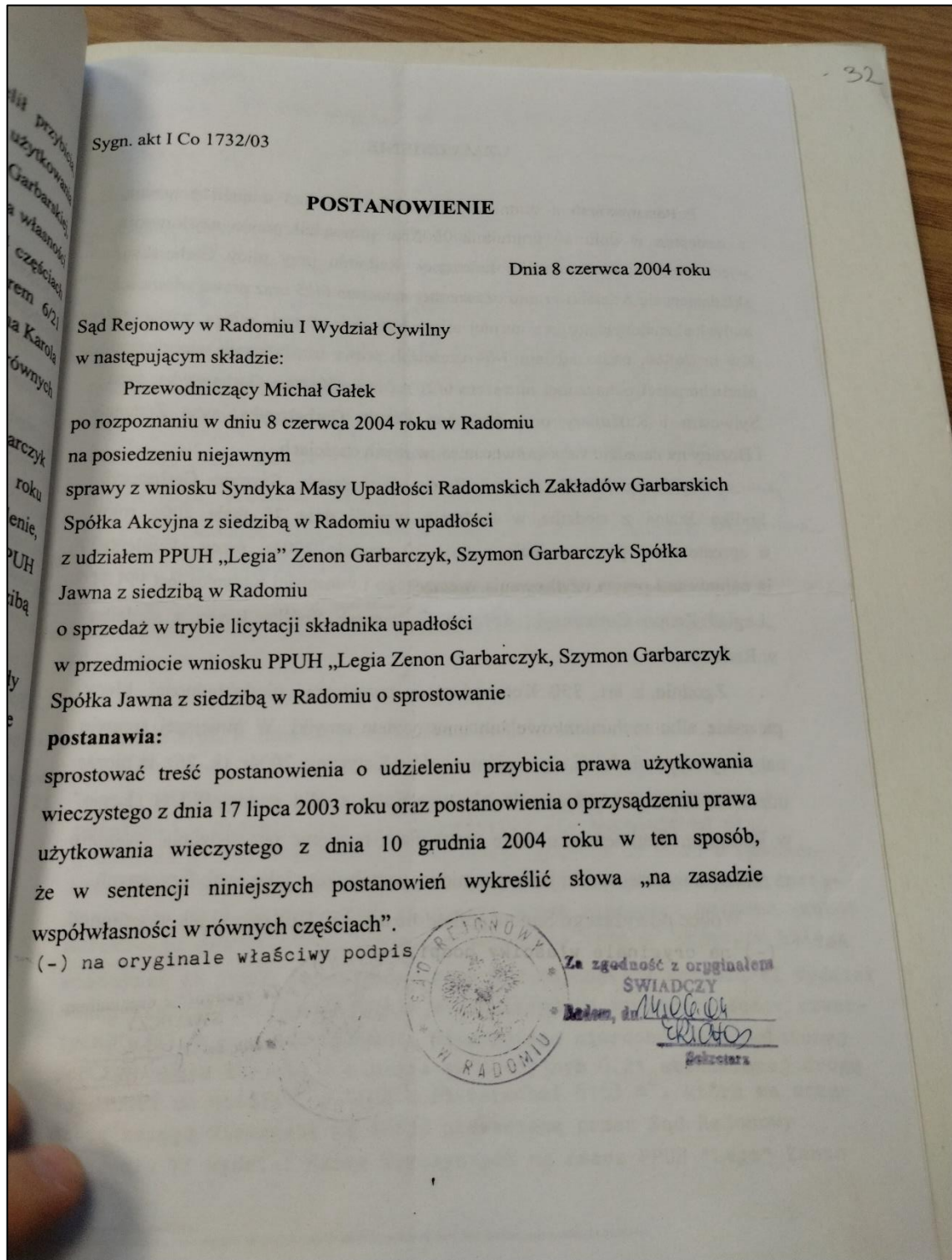
MS/C Post. 2. Postanowienie Sądu ogólne.  
Druk: Drukarnia Nr 1, 02-521 Warszawa, Rakowiecka 37, tel. (0-22) 640-81-70, fax (0-22) 849-94-97. Zam. 780. Zatwierdzono do druku 31.01.2001 r.









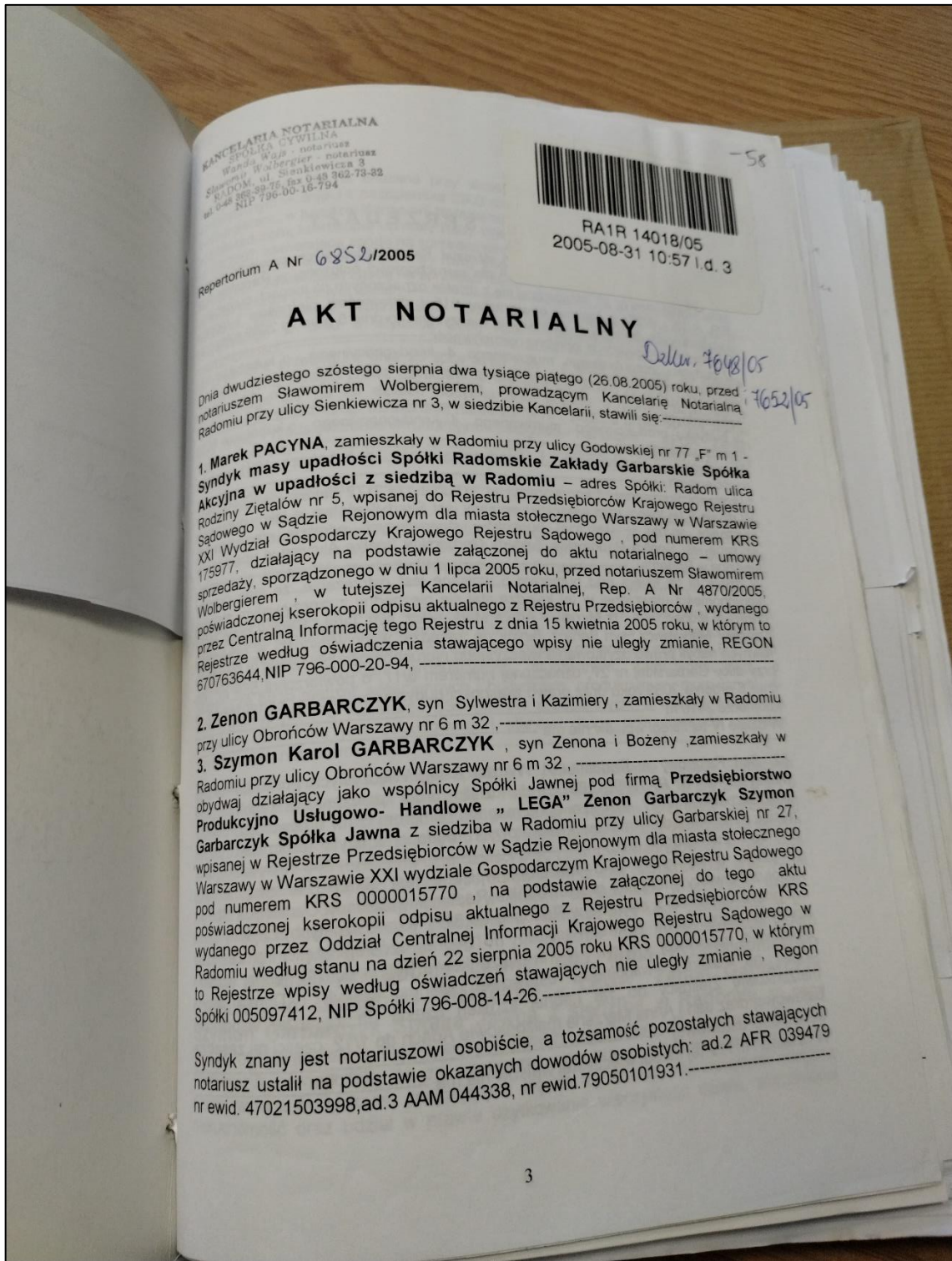


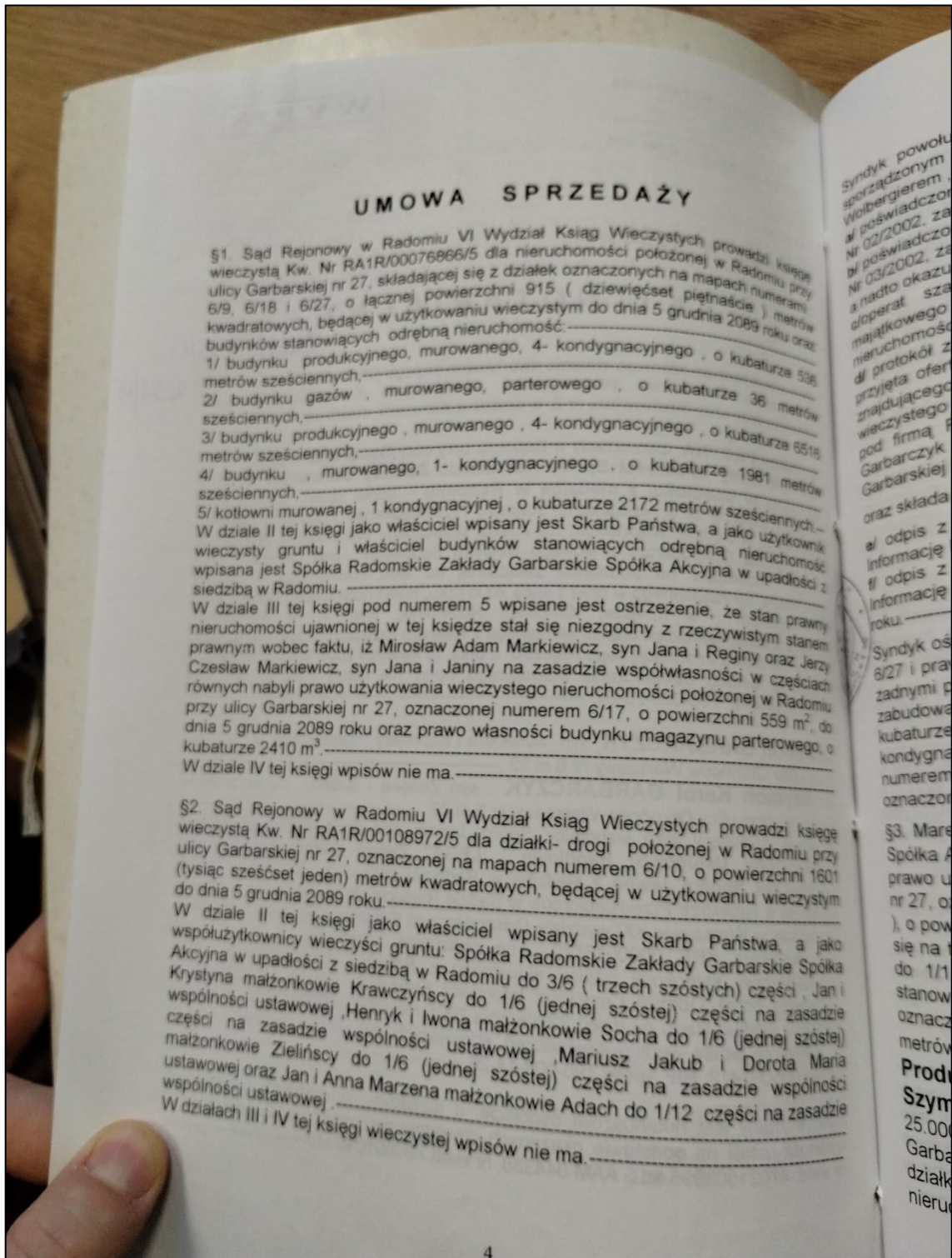




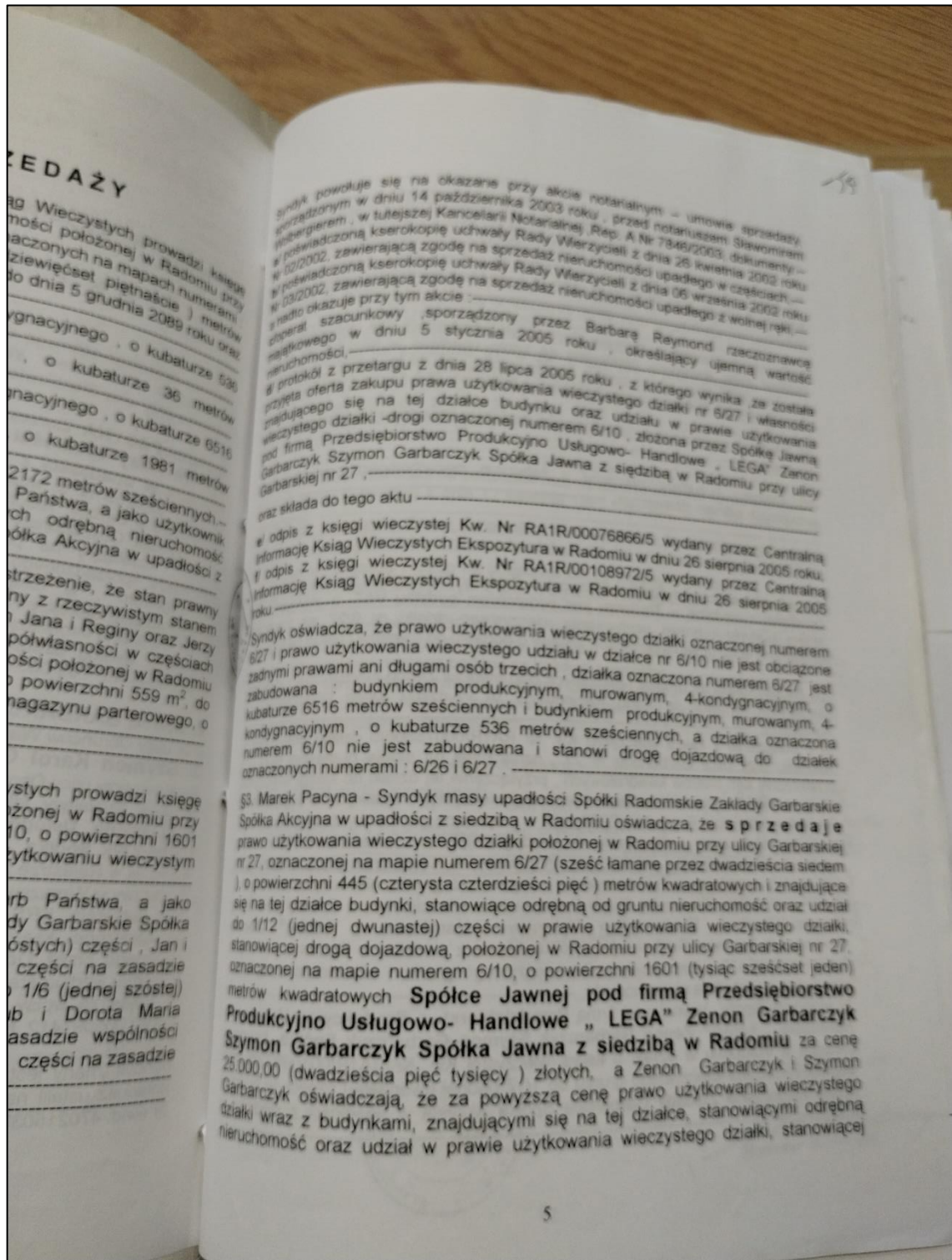


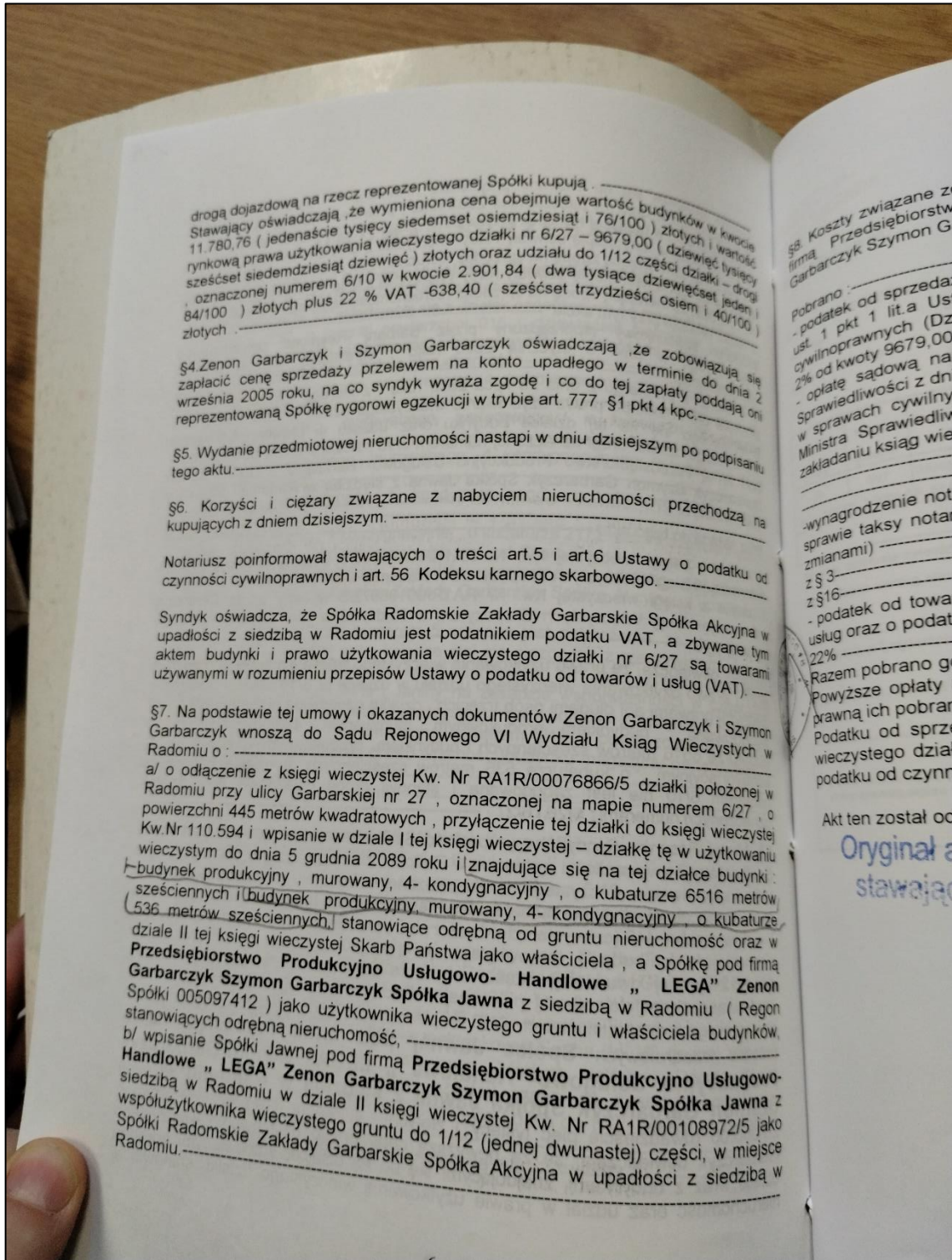
Akt notarialny Rep. A nr 6852/2005











drogą dojazdową na rzecz reprezentowanej Spółki kupują .  
Stawający oświadczają, że wymieniona cena obejmuje wartość budynków w kwocie 11.780,76 ( jedenaście tysięcy siedemset osiemdziesiąt i 76/100 ) złotych i wartość rynkową prawa użytkownika wieczystego działki nr 6/27 – 9679,00 ( dziewięć tysięcy sześćset siedemdziesiąt dziewięć ) złotych oraz udziału do 1/12 części działki – drogi oznaczonej numerem 6/10 w kwocie 2.901,84 ( dwa tysiące dziewięćset jeden i 84/100 ) złotych plus 22 % VAT -638,40 ( sześćset trzydzieści osiem i 40/100 ) złotych .

§4. Zenon Garbarczyk i Szymon Garbarczyk oświadczają, że zobowiązują się zapłacić cenę sprzedaży przelewem na konto upadłego w terminie do dnia 2 września 2005 roku, na co syndyk wyraża zgodę i co do tej zapłaty poddają oni reprezentowaną Spółkę rygorowi egzekucji w trybie art. 777 §1 pkt 4 kpc.

§5. Wydanie przedmiotowej nieruchomości nastąpi w dniu dzisiejszym po podpisaniu tego aktu.

§6. Korzyści i ciężary związane z nabyciem nieruchomości przechodzą na kupujących z dniem dzisiejszym.

Notariusz poinformował stawających o treści art.5 i art.6 Ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych i art. 56 Kodeksu karnego skarbowego.

Syndyk oświadcza, że Spółka Radomskie Zakłady Garbarskie Spółka Akcyjna w upadłości z siedzibą w Radomiu jest podatnikiem podatku VAT, a zbywane tym aktem budynki i prawo użytkownika wieczystego działki nr 6/27 są towarami używanymi w rozumieniu przepisów Ustawy o podatku od towarów i usług (VAT).

§7. Na podstawie tej umowy i okazanych dokumentów Zenon Garbarczyk i Szymon Garbarczyk wnoszą do Sądu Rejonowego VI Wydziału Ksiąg Wieczystych w Radomiu o :  
a/ o odłączenie z księgi wieczystej Kw. Nr RA1R/00076866/5 działki położonej w Radomiu przy ulicy Garbarskiej nr 27 , oznaczonej na mapie numerem 6/27 , o powierzchni 445 metrów kwadratowych , przyłączenie tej działki do księgi wieczystej Kw.Nr 110.594 i wpisanie w dziale I tej księgi wieczystej – działkę tę w użytkowaniu wieczystym do dnia 5 grudnia 2089 roku i znajdujące się na tej działce budynki :  
- budynek produkcyjny , murowany, 4- kondygnacyjny , o kubaturze 6516 metrów sześciennych i budynek produkcyjny, murowany, 4- kondygnacyjny , o kubaturze 536 metrów sześciennych, stanowiące odrębną od gruntu nieruchomość oraz w dziale II tej księgi wieczystej Skarb Państwa jako właściciela , a Spółkę pod firmą **Przedsiębiorstwo Produkcyjno Usługowo- Handlowe „ LEGA” Zenon Garbarczyk Szymon Garbarczyk Spółka Jawna** z siedzibą w Radomiu ( Regon Spółki 005097412 ) jako użytkownika wieczystego gruntu i właściciela budynków, stanowiących odrębną nieruchomość,  
b/ wpisanie Spółki Jawnej pod firmą **Przedsiębiorstwo Produkcyjno Usługowo- Handlowe „ LEGA” Zenon Garbarczyk Szymon Garbarczyk Spółka Jawna** z siedzibą w Radomiu w dziale II księgi wieczystej Kw. Nr RA1R/00108972/5 jako współużytkownika wieczystego gruntu do 1/12 (jednej dwunastej) części, w miejsce Spółki Radomskie Zakłady Garbarskie Spółka Akcyjna w upadłości z siedzibą w Radomiu.

§8. Koszty związane z firmą Przedsiębiorstw Garbarczyk Szymon G

Pobrano :  
- podatek od sprzedaży ust. 1 pkt 1 lit a Ust cywilnoprawnych (Dz 2% od kwoty 9679,00 - opłatę sądową na Sprawiedliwości z dn w sprawach cywilny Ministra Sprawiedliw zakładaniu ksiąg wie

-wynagrodzenie not sprawie taksy notar zmianami) z § 3 z §16

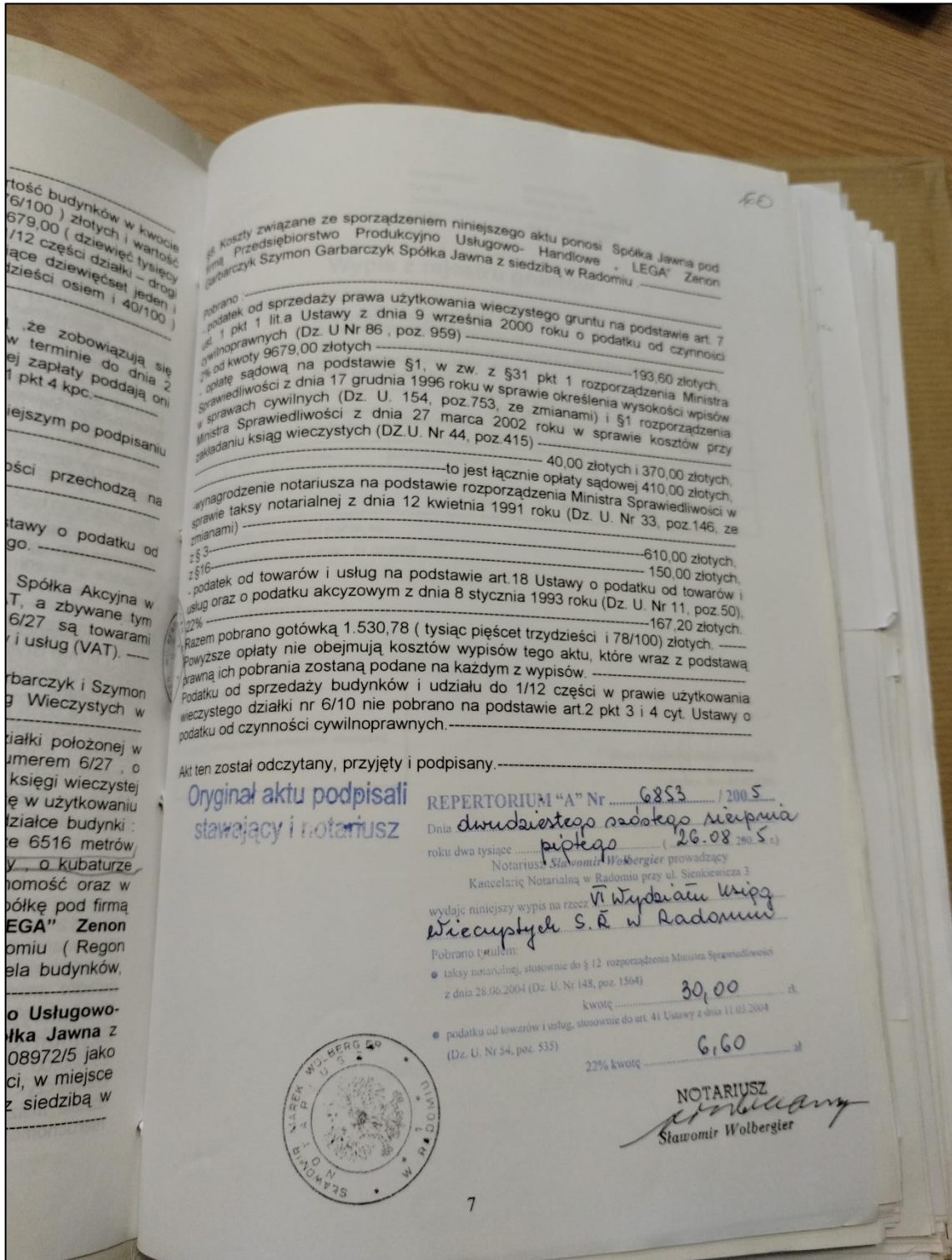
- podatek od towar usług oraz o podat 22%

Razem pobrano g Powyższe opłaty prawną ich pobran Podatku od sprz wieczystego dział podatku od czynn

Akt ten został oc

Oryginał a stawają

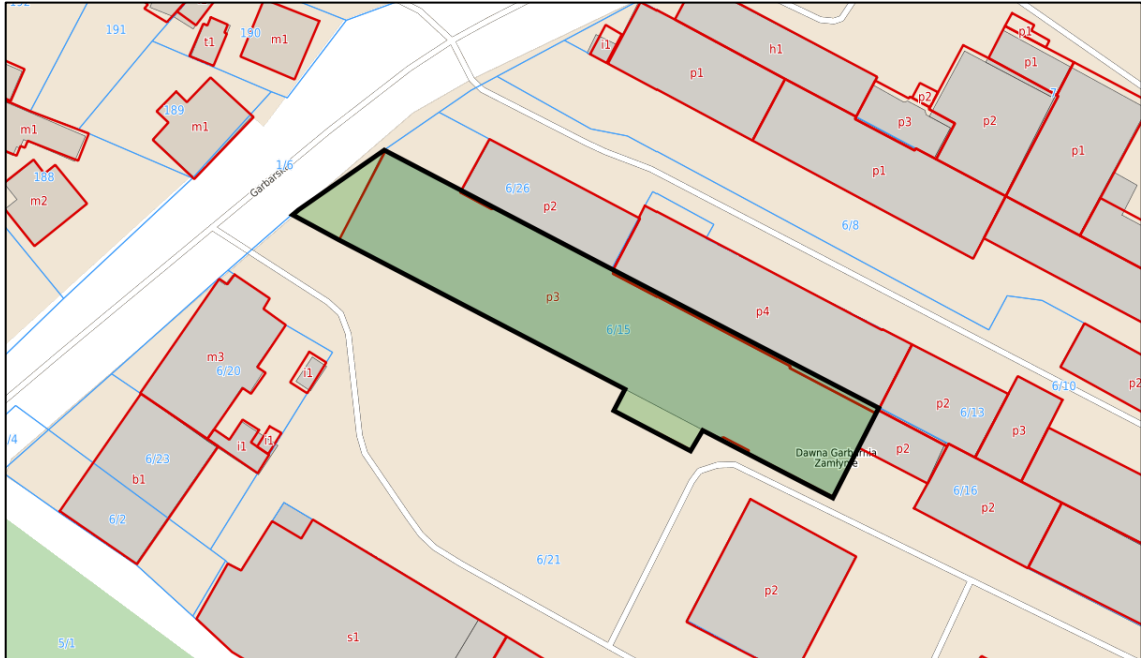




Źródło: Akta KW

## 5.1.1 Informacje na temat nieruchomości ujawnione w Ewidencji Gruntów i Budynków – Katastrze Nieruchomości

### Działka 6/15



Źródło: [mapy.geoportal.gov.pl](http://mapy.geoportal.gov.pl)

### Grunt (działka 6/15)

Identyfikator działki: 146301\_1.0060.AR\_58.6/15,  
Działka gruntu nr ew. 6/15,  
Województwo: MAZOWIECKIE,  
Powiat: M. RADOM,  
Jednostka ewidencyjna: 146301\_1 M. RADOM,  
Obręb: 0060 ZAMŁYNIĘ,  
JRG: G.2036,  
Powierzchnia ewidencyjna: 0,1215 [ha],  
Klasoużytek Ba: pow. 0,1215 [ha] (Ba – Tereny przemysłowe),

### Budynek 1

Nazwa: 6/15.1,  
Id. budynku: 146301\_1.0060.AR\_58.6/15.1\_BUD,  
Województwo: MAZOWIECKIE,  
Powiat: M. RADOM,  
Jednostka ewidencyjna: 146301\_1 M. RADOM,

Obręb: 0060 ZAMLYNIE,  
JRG: G.2036,  
Rodzaj wg KŚT: Budynki przemysłowe,  
Powierzchnia zabudowy: 1124 m<sup>2</sup>,  
Liczba kondygnacji nadziemnych: 3,  
Liczba kondygnacji podziemnych: 0,  
Adresy: GARBARSKA.

Wypisy z rejestru gruntów

Prezydent Miasta Radomia		Województwo: MAZOWIECKIE Powiat: MIASTO RADOM Jednostka ewidencyjna: M. RADOM Obręb ewidencyjny: <b>146301_1.0060, ZAMLYNIE</b> Miejscowość: Radom (IdTERYT: 0972750)					
Gd.II.6621.2.646.2024							
<b>WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW</b>							
bez danych osobowych według stanu na dzień: 2024-02-28 12:04:57							
Jednostka rejestrowa gruntów: 146301_1.0060.G2036 grupa rejestrowa: 5							
<b>WŁAŚCICIELE/WŁADAJĄCY:</b>							
UDZIAŁ: 1/1		charakter stanu władania: <b>własność</b>					
Instytucja/osoba prawna							
UDZIAŁ: 1/1		charakter stanu władania: <b>użytkowanie wieczyste</b>					
Instytucja/osoba prawna							
<b>DZIAŁKI EWIDENCYJNE:</b>							
Ark. mapy	Numer działki ewiden -cyjnej	Polozenie gruntów	Opis użytku	Oznaczenie klasoużytku	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej
					klaso- użytku [ha]	działki [ha]	
58	6/15	ul. Garbarska	Tereny przemysłowe	Ba	0.1215	0.1215	*****
Identyfikator działki: 146301_1.0060.AR_58.6/15							
Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 0.1215							
W dniu: 28.02.2024							
dokument sporządzony przez: Katarzyna Adach							
				Z up. PREZYDENTA MIASTA mgr Marzena Jaroszek KIEROWNIK Referatu Ewidencji Gruntów i Budynków		Dokument podpisany przez Marzena Jaroszek Data: 2024.02.29 09:48:07 CET	
..... (data, imię i nazwisko osoby upoważnionej)							
Strona 1 z 1							

Źródło: UM Radom

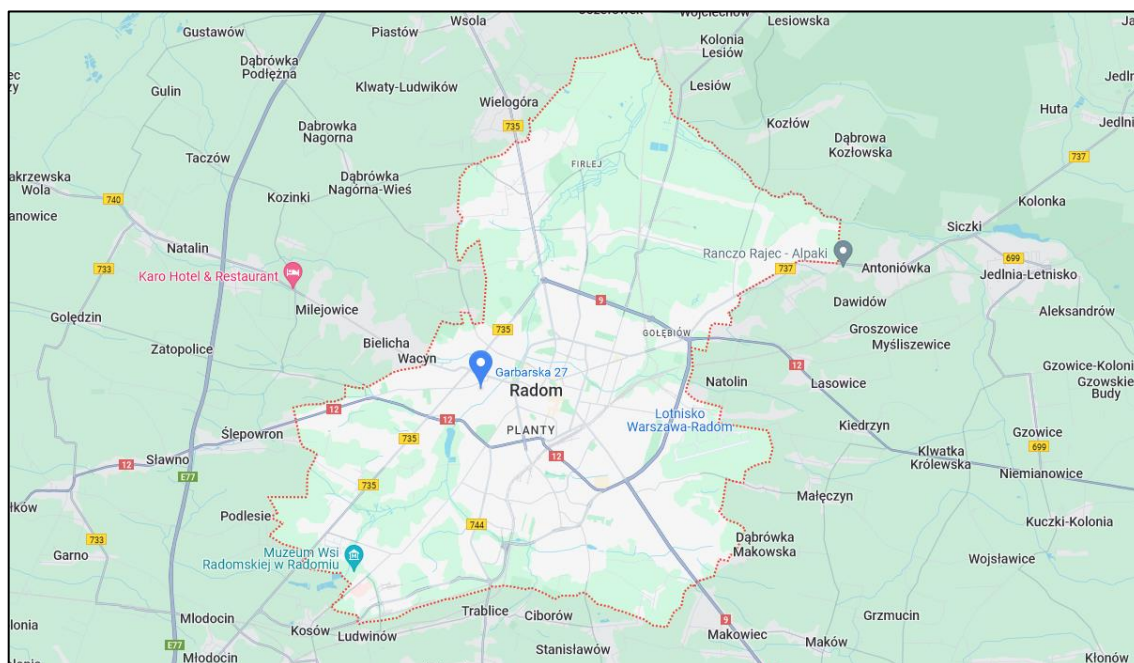


Wypis z kartoteki budynków

Prezydent Miasta Radomia			Województwo: MAZOWIECKIE Powiat: MIASTO RADOM Jednostka ewidencyjna: M. RADOM Obręb ewidencyjny: <b>146301_1.0060, ZAMLYNIE</b> Miejscowość: Radom (IdTERYT: 0972750)						
Gd.II.6621.2.646.2024									
<b>WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW</b>									
według stanu na dzień: 2024-02-29 10:03:10									
Pozycja kartoteki budynków: 146301_1.0060.G2036									
<b>BUDYNKI:</b>									
Lp.	Identyfikator	Działki na których położony jest budynek			Adres budynku				
		Oznaczenie							
1.	146301_1.0060.AR_58.6/15.1_BUD	146301_1.0060.AR_58.6/15			ul. Garbarska				
Status	Rodzaj wg KST	Klasa wg PKOB		Funkcja główna	Inne funkcje				
	budynki przemysłowe (101)								
Powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ]	Pow. użytkowa z obmiaru [m <sup>2</sup> ]	Pow. użytkowa z projektu [m <sup>2</sup> ]	Łączna pow. użytkowa			Część budynku oddana do użytk.	Liczba lokali ujawnionych	Liczba wszystkich lokali	Powierzchnia samodzielnych lokali ujawnionych [m <sup>2</sup> ]
			Lokali wyodrębnionych [m <sup>2</sup> ]	Lokali niewyodrębnionych [m <sup>2</sup> ]	Pomieszczeń przynależnych [m <sup>2</sup> ]				
1124						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	
JRB: B202									
KLAUZULE: Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczyste]									
W dniu: 29.02.2024 dokument sporządzony przez: Katarzyna Adach									
Z up. PREZYDENTA MIASTA mgr Marzena Jaroszek KIEROWNIK Referat Ewidencji Gruntów i Budynków						Dokument podpisany przez Marzena Jaroszek Data: 2024.02.29 12:40:43 CET			
(imię i nazwisko osoby upoważnionej)									
Strona 1 z 1									

Źródło: UM Radom

## 5.2. Lokalizacja, opis stanu otoczenia nieruchomości, wielkość, charakter, i stopień zurbanizowania



Źródło: mapy Google

**RADOM** - miasto na prawach powiatu (powiat grodzki)

Podstawowy kod pocztowy: 26-600

Powierzchnia ogółem: 11 180 ha

Ludność ogółem około 197 tys

Położenie: centralna Polska, Nizina Mazowiecka, Równina Radomska (150 - 200 m n.p.m.); dorzecze środkowej Wisły i Pilicy, nad rzeką Mleczną województwo mazowieckie - południowa część.

Połączenia drogowe:

Miasto leży na przecięciu głównych szlaków komunikacyjnych ze wschodu na zachód i z północy na południe, prowadzących do granic państwa. Krzyżują się tu drogi krajowe:

droga nr E77, 7 (Gdańsk - Kraków),

droga nr E371, 9 (Radom - Rzeszów),

droga nr 12 (Łódź - Lublin).

Tranzytowe przejazdy ułatwiają obwodnice, omijające centrum miasta.

Radom jest ważnym węzłem kolejowym, w którym krzyżują się linie Warszawa - Radom - Kraków i Radom - Dęblin oraz linia Radom - Tomaszów Mazowiecki - Łódź.

Odległości do wybranych miast polskich:

Warszawa - 100 km

Łódź - 135 km

Kraków - 192 km

Wrocław - 321 km

Poznań - 358 km

Gdańsk - 442 km

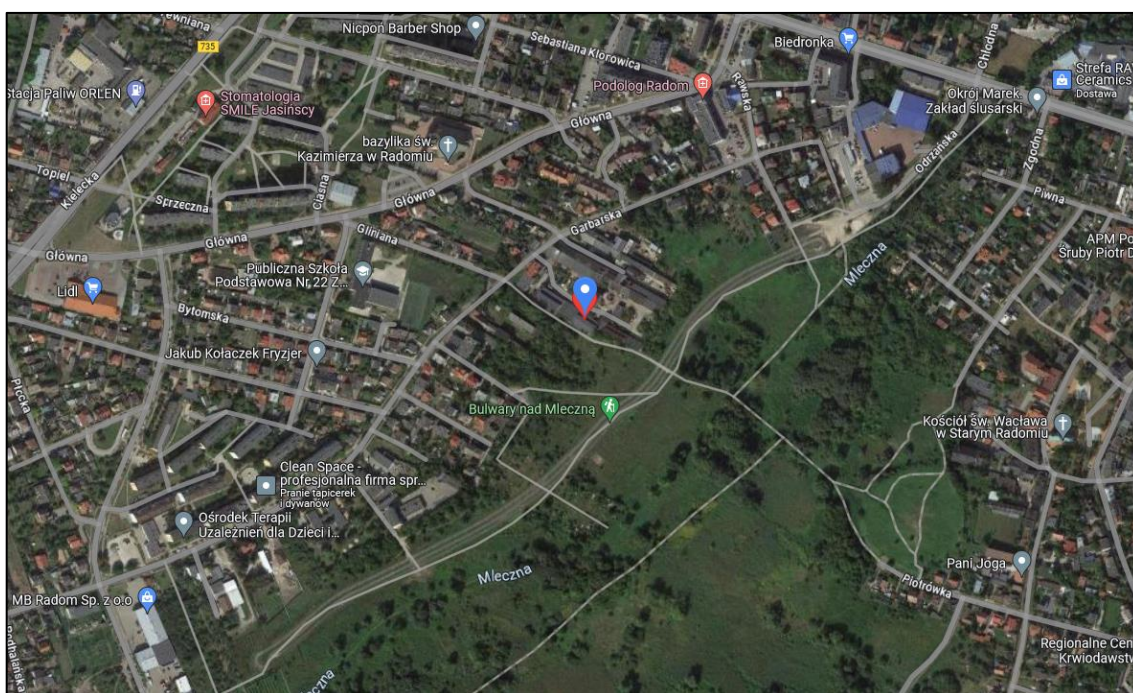
Najbliższy międzynarodowy port lotniczy:

Warszawa-Okęcie (około 100 km)

Lotniska lokalne:

Warszawa – Radom,

Radom-Piastów.



**Zamłynie** – dzielnica w zachodniej części Radomia, dawniej wieś. Przyłączona do miasta w 1916 r. Nazwa Zamłynie pochodzi od młyna, funkcjonującego w średniowieczu. Wieś królewska, położona była w drugiej połowie XVI wieku w powiecie radomskim województwa sandomierskiego. Do centrum osiedla jeździ krańcująca tam linia 2 oraz przelotowo linie 5, 6, 8, 10, 12, 15 oraz prywatne C, D, W, Z. Granice Zamłynia wyznaczają ulice Kielecka, Wspólna, Maratońska. Jedną z najstarszych dzielnic Radomia. Od południowego wschodu graniczy z Piotrówką (miejsce pierwszej wioski, do której według legendy zawitał wędrowiec i oczarowany jej pięknem nieopodal założył nową osadę – Radom).

Na terenie dzielnicy i w okolicy zlokalizowana są:

- Bazylika św. Kazimierza - odległość 300 m,
- Market „Lidl” - odległość 750 m,
- Urząd Pocztowy - odległość 600 m,
- Market „Biedronka” odległość 700 m,
- Stacja paliw „ORLEN” – odległość 800 m.

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny zlokalizowana jest przy ul. Garbarskiej. Ulica ta jest drogą o nawierzchni asfaltowej, o średnim natężeniu ruchu, z urządzonymi ciągami dla pieszych, oświetlona. Odległość od ścisłego centrum Radomia wynosi ok. 2,7 km. W odległości ok 350 m od wycenianej nieruchomości znajduje się przystanek autobusowy linii 2, N2 (Linia nocna) – Główna / Krucza.

### **Sąsiedztwo bezpośrednie**

Od strony północnej i południowej znajduje się zabudowa przemysłowa. Od strony wschodniej nieruchomość sąsiaduje z zabudową przemysłową, zaś od strony zachodniej z ciągiem komunikacyjnym – ulica Garbarska.



### 5.3. Opis stanu techniczno - użytkowego i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej

W dniu oględzin tj. 12.02.2024r. na nieruchomości obecni: Pan Szymon Garbarczyk oraz biegły sądowy Piotr Stawiński. Podczas czynności oględzin ustalono, iż przedmiotowy budynek posadowiony jest na jednej działce ewidencyjnej o numerze 6/15, kształtem zbliżonej do prostokąta o wymiarach 14 m na 80 m.

#### Budynek przemysłowy





Budynek niemieszkalny, o konstrukcji murowanej, trzykondygnacyjny. Według informacji pozyskanych w toku sprawy ustalono, iż budynek składa się z dwóch części wybudowanych w 1912 roku (budynek z czerwonej cegły) oraz 1961 roku (pozostała część). Powierzchnia zabudowy budynku wynosi 1117 m<sup>2</sup>, zaś powierzchnia użytkowa 2907,17 m<sup>2</sup>. W zasobach archiwalnych Urzędu Miejskiego w Radomiu brak dokumentacji dotyczącej przedmiotowego budynku. Dach budynku z cegły dwuspadowy, dalej jednospadowy kryty papą. Elewacja budynku w części z cegły nieotynkowana, w pozostałej części otynkowana tynkiem cementowo wapiennym. Drzwi wejściowe do budynku stalowe. Budynek wyposażony w instalację elektryczną, wodociagową, kanalizacyjną, centralnego ogrzewania - gazowego. Stan budynku określono jako dobry.



Widok wewnątrz budynku

Parter

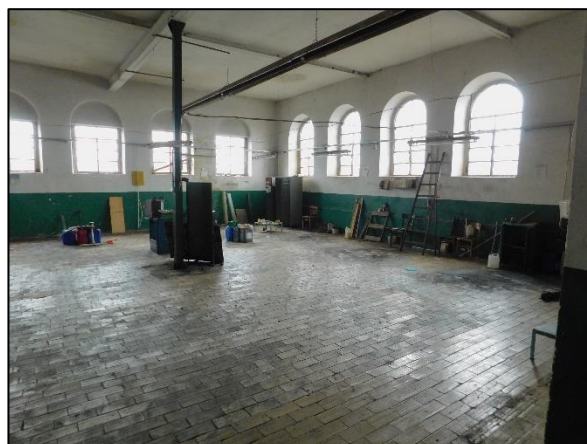
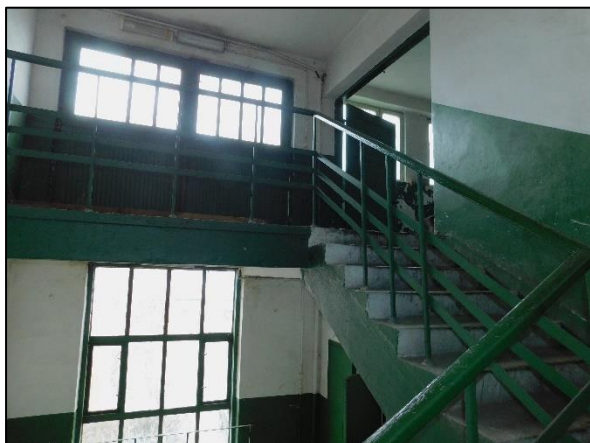




*Piętro I*



*Piętro II*



Budynek przemysłowy, trzykondygnacyjny, bez podpiwniczenia. Na parterze posadzki z lastico, w części wyłożone płytkami ceramicznymi, Ściany otynkowane, pomalowane farbami emulsyjnymi oraz olejnymi. Na pierwszym piętrze posadzki z lastrico, w części administracyjnej wyłożone wykładziną typu „Lentex”, ściany otynkowane, pomalowane farbami emulsyjnymi. W części sanitarnej ściany do 2/3



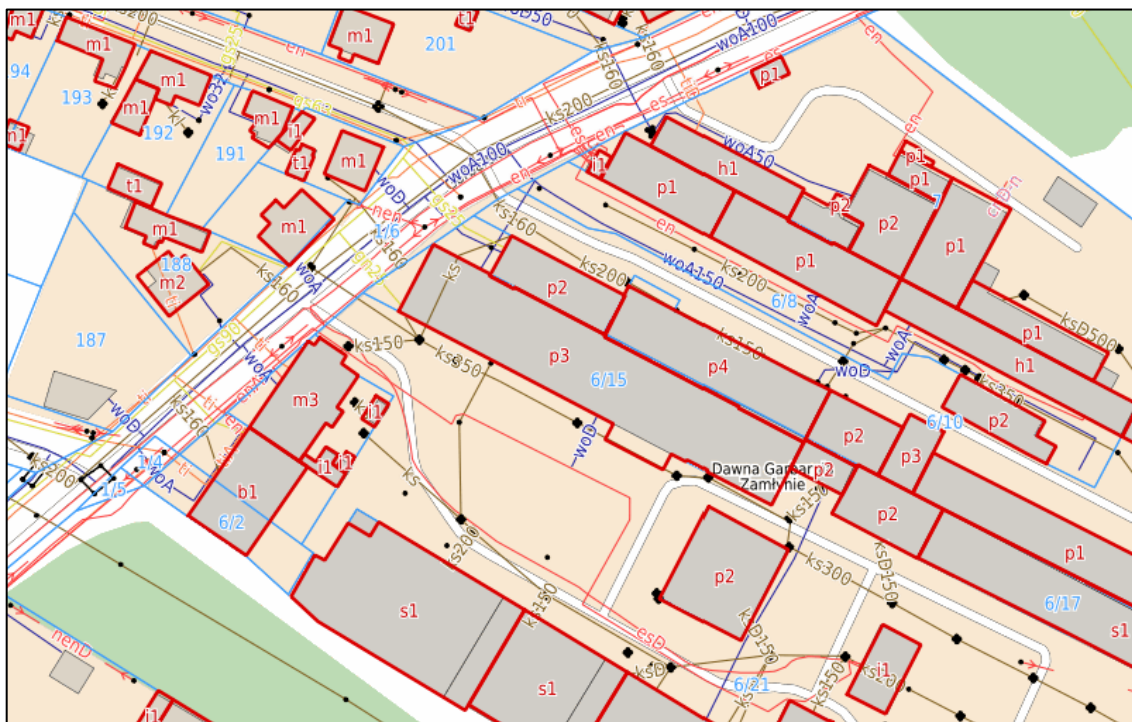
wysokości wyłożone płytkami ceramicznymi. Na drugim piętrze posadzi z lastrico, ściany otynkowane, pomalowane farbami emulsyjnymi i olejnymi. W budynku stolarka okienna przemysłowa metalowa oraz drewniana oraz naświetla z luksferów. Drzwi wewnętrzne z płyty oraz metalowe, wrota zewnętrzne metalowe.

#### Uwaga!!

Według zapisów w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego obszaru doliny rzeki Mlecznej zwanego „Piotrówka” w Radomiu, część budynku z czerwonej cegły wybudowana w 1912 roku, jest wpisana do wojewódzkiej oraz gminnej ewidencji zabytków.



Otoczenie wokół budynku – zagospodarowane – strefa przemysłowa. Budynek otacza zieleń w postaci trawnika i nasadzeń w postaci drzew i krzewów. Plac manewrowy utwardzony. Teren wokół budynków ogrodzony – Panele z siatki stalowej na stalowych słupkach i betonowej podmurówce, od frontu brama wjazdowa, metalowa, przesuwana. Teren oświetlony. Dojazd do nieruchomości bezpośrednio z drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej, bez urządzonych ciągów dla pieszych, oświetlonej, o średnim natężeniu ruchu.



Źródło: Geoportal krajowy

Według dokumentacji przedmiotowa nieruchomość wyposażona jest w instalacje:

- elektroenergetyczną,
- wodociągową,
- kanalizacyjną,
- gazową.

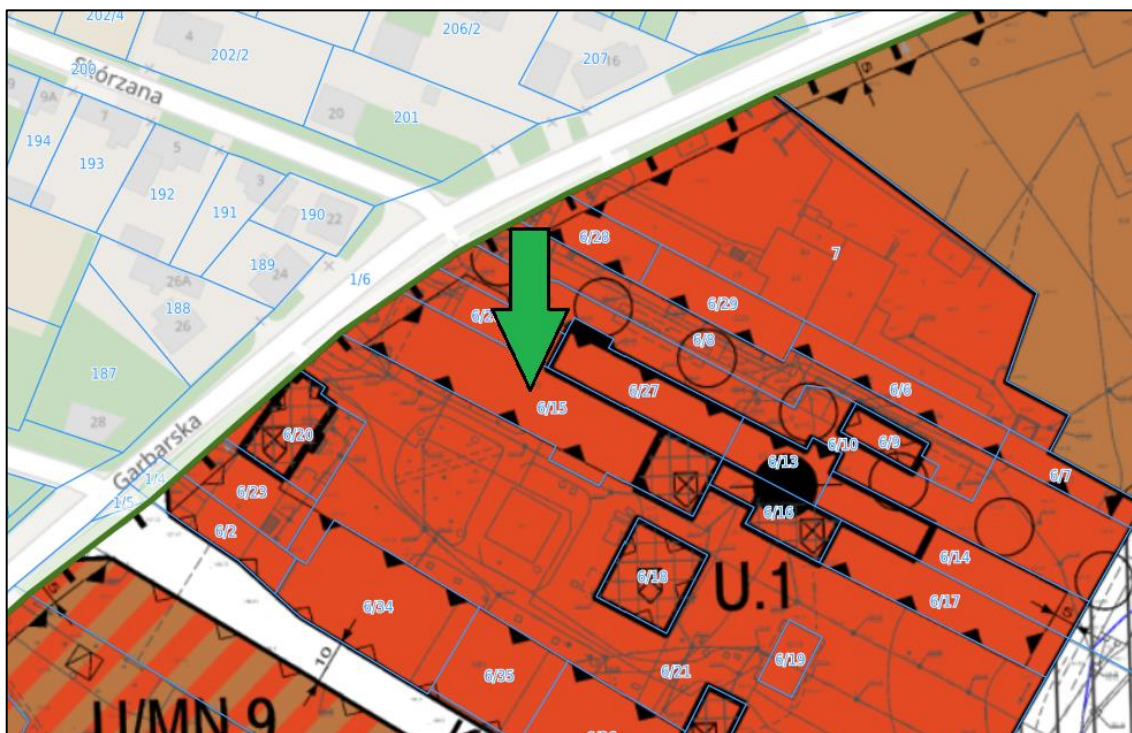
### **Brak informacji dotyczących ubezpieczenia nieruchomości.**

### **Nieruchomość w posiadaniu Pana Zenona Garbarczyka i Pana Szymona Garbarczyka.**

#### **5.4. Opis stanu zagospodarowania.**

Powierzchnia działki 6/15 to 1215 m<sup>2</sup>, dojazd na nieruchomość bezpośrednio z drogi miejskiej. Działka zabudowana budynkiem przemysłowym. Teren wokół działki 6/15 zagospodarowany – zabudowa przemysłowa. Teren o funkcji produkcyjno-handlowo-usługowej.

## 6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM



Źródło: voxly.pl

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku planu miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy. Dla terenu, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość, uchwalono plan zagospodarowania przestrzennego. Według Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego obszaru doliny rzeki Mlecznej zwanego „Piotrówka” w Radomiu, Uchwała nr LXVII/606/2021 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 29 listopada 2021r. przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenach oznaczonych jako tereny zabudowy usługowej.



## **7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU**

### **7.1. Rodzaj i obszar rynku.**

Badaniem został objęty lokalny rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami o przeznaczeniu niemieszkalnym (wykorzystywanych jako budynki przemysłowe, magazyny), w zakresie transakcji przeprowadzanych na rynku wtórnym. Wszystkie rozpatrywane transakcje dotyczyły prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z budynkami stanowiącymi odrębny od gruntu przedmiot własności. W trakcie przeprowadzonej analizy zbadano transakcje z obszaru miasta Radomia, Okres analizy cen transakcyjnych przyjęto od początku 2022r. do dnia wyceny.

### **7.2. Stan i stopień rozwoju rynku w odniesieniu do rodzaju nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny.**

Radom zajmuje obszar 111,8 km<sup>2</sup>. Charakteryzuje się średnim rozwojem budownictwa o przeznaczeniu przemysłowo-magazynowym. Na rozwój wpływa w decydującym stopniu rozwój infrastruktury, a w szczególności budowa głównych tras, dróg i ulic. W Polsce popyt inwestorów jest skierowany przede wszystkim na budynki przemysłowe i magazynowe zlokalizowane w na obrzeżach miast i miejscowości w tzw. parkach przemysłowych. Budynkami magazynowymi i przemysłowymi, interesują się nie tylko klienci indywidualni pod lokalne usługi, ale również duże firmy produkcyjne. Na potrzeby określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dokonano analizy rynku nieruchomości o charakterze przemysłowo-magazynowym w szczególności budynków przeznaczonych pod hale produkcyjne, magazyny, położone w Radomiu. Na podstawie obserwacji rynku lokalnego oraz rynków podobnych w tym segmencie budynków stwierdzono, iż potencjalni kupcy zwracają szczególną uwagę na lokalizację nieruchomości. W kontekście lokalizacji rozumie się zarówno położenie względem tras komunikacyjnych (głównych ulic), warunków komunikacyjnych, prestiżu okolicy, rodzaju zabudowy terenów sąsiadujących, które mogą znacznie wpływać na ilość potencjalnych klientów. Ważne są również możliwości parkingowe. Potencjalni nabywcy zwracają uwagę na rodzaj, stan i standard budynku, w którym prowadzona jest działalność. Najwyższe ceny osiągały budynki nowe lub po kapitalnym remoncie, reprezentacyjne, wykończone i wyposażone w nowoczesny sposób. Usytuowanie budynku należy rozpatrywać pod kątem dostępności dla klientów oraz ekspozycji w terenie. Najkorzystniejsze usytuowanie to położenie z ekspozycją na główne ciągi komunikacyjne. Takie położenie przyciąga zainteresowanie większej ilości klientów. Zauważono, iż największym zainteresowaniem cieszą się budynki w wielkościach: średnich (200-500m<sup>2</sup>), dużych (500-1000 m<sup>2</sup>) przy głównych ciągach komunikacyjnych. Tymi większymi zainteresowane są m.in. firmy kurierskie. Mniejsze stanowią obiekt pożądanym firm produkcyjnych. Budynki z własnym parkingiem samochodowym, dobrze widoczne

w terenie, przyciągające uwagę klientów były chętniej kupowane i osiągały najwyższe ceny w odniesieniu za metr kwadratowy. Ważnym kryterium wyboru był również jego standard wykończenia i stan techniczny budynku. Budynki wykonane przy użyciu materiałów wysokiej jakości szybciej znajdował swoich nabywców. Ceny transakcyjne nieruchomości podobnych, na rynku wtórnym zawierały się od około 800,00 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej do około 1300,00 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Źródłem danych były akty notarialne – umowy sprzedaży gromadzone w Urzędzie Miejskim w Radomiu. Ze zbioru odnotowanych transakcji odrzucono te, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie zapłaty w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku nieruchomości (sprzedaż dokonana w postępowaniu egzekucyjnym, sprzedaż pomiędzy spokrewnionymi stronami oraz sprzedaż z odroczonym terminem zapłaty lub z odroczonym terminem wydania lokalu nabywcy). Utworzono zbiór transakcji mając na uwadze ich przydatność dla potrzeb wykorzystania w podejściu porównawczym. Wśród transakcji noszących znamiona rynkowych wybrano 3 i przyjęto do dalszej analizy. Na podstawie utworzonego zbioru transakcji określono i obliczono poniższe dane niezbędne do dalszych obliczeń.

C min	846,55 zł
C max	1260,20 zł
$\Delta C = C \text{ max} - C \text{ min}$	413,65 zł
C śred.	955,80 zł

### 7.3. Określenie poprawki ze względu na trend czasowy.

Na podstawie analizy lokalnego rynku oraz po rozmowie z pośrednikami w obrocie nieruchomościami określono trend występujący w segmencie nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami magazynowymi i przemysłowymi. Stwierdzono, że ceny za metr nieznacznie spadły. Obserwacje takie potwierdza także analiza aktualnych numerów prasy fachowej „Analiza Rynku Nieruchomości” – wydawnictwo Instytutu Doradztwa Majątkowego, „Nieruchomości” CH. Beck, „Forum Rynku Nieruchomości” wydawnictwo WSPON. Biorąc powyższe pod uwagę, do dalszego procesu wyceny przyjęto, iż ceny uzyskane przy sprzedaży są aktualne na datę wyceny.

#### **7.4. Określenie wag cech rynkowych i ich ocena**

W celu określenia wpływu oddziaływania wyłonionych cech rynkowych dla nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami niemieszkalnymi na ich wartość przeprowadzono badanie preferencji potencjalnych klientów oraz rozmowy z pośrednikami działającymi na rynku lokalnym. Przeanalizowano również oferty zamieszczone w gazetach i zgromadzonych w bazie biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Według opracowań analitycznych dla rynku nieruchomości w Radomiu, pustostany i zaległości czynszowe występują na poziomie 17 % dla takiego typu obiektów. Analizę rynku dokonano na podstawie własnych obserwacji i na podstawie analiz firm zajmujących się analizą cen zabudowanych nieruchomości biurowych, usługowych i handlowych publikowanych w Cushman & Wakefield, Warsaw Office Market, Warsaw Business Journal, Jones Lang LaSalle i w Rzeczoznawcy Majątkowym. W wyniku analizy preferencji potencjalnych nabywców przeprowadzonej podczas badania rynku lokalnego ustalono, iż ceny transakcyjne uzależnione były głównie od lokalizacji ogólnej, otoczenia i sąsiedztwa, wielkości powierzchni użytkowej budynku oraz stanu technicznego budynku i wielkości powierzchni gruntu.

Przyjęte dla analizowanego rynku lokalnego cechy i ich ocenę przedstawiono w tabeli poniżej.



*Cechy rynkowe wpływające na wartość nieruchomości*

Lp.	Cechy rynkowe	Ocena	Opis oceny
1	Lokalizacja ogólna	Korzystna	Nieruchomość położona w bliskiej odległości od punktów handlowo-usługowych oraz obiektów użyteczności publicznej, przy głównych ciągach komunikacyjnych.
		Średnio korzystna	Nieruchomość zlokalizowana w pobliżu punktów handlowo-usługowych oraz obiektów użyteczności publicznej, w pobliżu głównych ciągów komunikacyjnych.
		Niekorzystna	Nieruchomość zlokalizowana z dala od punktów handlowo-usługowych oraz obiektów użyteczności publicznej, z dala od głównych ciągów komunikacyjnych.
2	Otoczenie i sąsiedztwo	Korzystna	Otoczenie stanowi zabudowa w bardzo dobrym stanie technicznym, niesłyszalny hałas. Najbliższe otoczenie zadbane, wokół ładnie zagospodarowane budynki.
		Średnio korzystna	Otoczenie stanowi zabudowa w zróżnicowanym stanie technicznym, słyszalny hałas uliczny, wokół średnio zagospodarowane budynki
		Niekorzystna	Otoczenie stanowi zabudowa mało atrakcyjna oraz budynki o złym stanie technicznym, uciążliwy hałas uliczny, wokół niezagospodarowane budynki
3	Stan techniczny budynku	Bardzo dobry	Element budynku (lub rodzaj konstrukcji wykończenia, wyposażenia) jest dobrze utrzymany, konserwowany nie wykazuje użycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom normowym
		Dobry	Element budynku nie wykazuje większego zużycia. Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania szczególnie mechaniczne. Element wymaga konserwacji.
		Średni	Element budynku utrzymany jest zadawalająco. Celowy remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji i impregnacji.
		Zadawalający	W elementach budynku występują uszkodzenia i ubytki niezagrożające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont kapitalny.
		Zły	W elementach występują znaczne uszkodzenia, ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany kompleksowy remont kapitalny.
4	Powierzchnia użytkowa budynku	Bardzo dobra	Powyżej 500 m <sup>2</sup>
		Dobra	od 300 m <sup>2</sup> do 500 m <sup>2</sup>
		Przeciętna	poniżej 300 m <sup>2</sup>
5	Wielkość powierzchni gruntu	Bardzo dobra	Powyżej 1500 m <sup>2</sup>
		Dobra	Od 1000 m <sup>2</sup> do 1500 m <sup>2</sup>
		Przeciętna	Poniżej 1000 m <sup>2</sup>

## **8. PRZEDSTAWIENIE I UZASADNIENIE WYBORU PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY**

Wyboru metody zastosowanej do określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem niemieszkalnym dokonano uwzględniając:

- postanowienia obowiązujących przepisów prawnych regulujących tryb, zasady i metody wyceny nieruchomości,
- ciek wyceny,
- wyniki analizy podaży i popytu na nieruchomości o zbliżonych parametrach użytkowych na rynku lokalnym,
- lokalizację i rodzaj nieruchomości.

Przedstawione przesłanki wyboru metody wyceny oraz obowiązujące przepisy prawne, w szczególności Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. *w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatów szacunkowego* dały podstawę do zastosowania podejścia porównawczego, metody porównywania parami dla określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości.

Prezentowana nieruchomość to obiekt o funkcji niemieszkalnej z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej, obecnie nie jest użytkowana. Wielkość poszczególnych powierzchni w budynku, jego stan techniczny, rozkład pomieszczeń, standard wykończenia i wyposażenia, a także lokalizacja wokół podobnych budynków decydują o pełnej przydatności do pełnionej funkcji.

*Wartość rynkowa*, zgodnie z art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. *o gospodarce nieruchomościami*, 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. Ze względu na rodzaj przedmiotu wyceny, cel i wynik analizy rynku lokalnego nieruchomości podobnych, do określenia wartości rynkowej, zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami, która 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 (czyli porównywalnych ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość).

Decydując się na przyjęcie opisanej metody wyceny, wzięto pod uwagę charakter nieruchomości, jej indywidualne możliwości funkcjonalne na istniejącym rynku lokalnym oraz liczbę zawartych transakcji.

Zrealizowano następującą procedurę przy wykorzystaniu wyżej wymienionej metody szacowania:

- Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych u cechach,
- Określenie trendu czasowego, niezbędnego do stwierdzenia czy konieczna jest aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny,
- Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości,
- Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych,
- Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych,
- Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny,
- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych wraz z opisem nieruchomości przyjętych do porównań,
- Dokonanie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami podobnymi wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań,
- Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek,
- Obliczenie wartości jednostkowej (1 m<sup>2</sup>) wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach,
- Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych.



## 9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ

### 9.1. Zestawienie nieruchomości porównawczych.

W toku analizy ustalono następujące kryteria wyboru:

- lokalizacja – miasto Radom,
- rodzaj nieruchomości – nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami magazynowymi i produkcyjnymi,
- stan prawny: grunt w użytkowaniu wieczystym oraz budynki stanowiące odrębną nieruchomość,
- powierzchnia użytkowa budynku od 300 m<sup>2</sup> do 1300 m<sup>2</sup>.

W tabeli poniżej zestawiono transakcje przyjęte do porównań.

#### Zestawienie nieruchomości porównawczych

Nr	Data	Lokalizacja	Powierzchnia działki (m <sup>2</sup> )	Pow. zabudowy budynku (m <sup>2</sup> )	Pow. użytkowa budynku (m <sup>2</sup> )	Cena transakcyjna	Cena 1m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku
1	05.12.2023	ul. Biznesowa	890	385	354,38	300 000,00 zł	846,55 zł
2	26.10.2023	ul. Odrodzenia	5082	1029	1171,24	1 476 000,00 zł	1 260,20 zł
3	28.01.2022	ul. Zofii Holszańskiej	2051	497	459,66	422 000,00 zł	918,07 zł

Do dalszej wyceny wybrano trzy transakcje nieruchomościami najbardziej podobnymi do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny.

L.p.	Lokalizacja	Data transakcji	Cecha					Cena jedn. [zł/m <sup>2</sup> ]
			Lokalizacja ogólna	Sąsiedztwo i otoczenie	Stan techn. budynku	Powierzchnia użytkowa budynku	Wielkość powierzchni gruntu	
1	ul. Biznesowa	05.12.2023	korzystna	średnio korzystna	zły	przeciętna (354,38 m <sup>2</sup> )	przeciętna	846,55 zł
2	ul. Odrodzenia	16.10.2023	korzystna	średnio korzystna	dobry	bardzo dobra (1171,24 m <sup>2</sup> )	bardzo dobra	1 260,20 zł
3	ul. Zofii Holszańskiej	28.01.2022	średnio korzystna	niekorzystna	zły	dobra (459,66 m <sup>2</sup> )	bardzo dobra	918,07 zł

## Opis nieruchomości podobnych

### Nieruchomość Nr 1

Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem magazynowym znajdująca się przy ul. Biznesowej, powierzchnia działki 890m<sup>2</sup>, kształtem zbliżona do prostokąta, powierzchnia użytkowa budynku 385 m<sup>2</sup>, położona blisko głównego ciągu komunikacyjnego oraz w pobliżu punktów użyteczności publicznej. Otoczenie stanowi zabudowa w zróżnicowanym stanie technicznym, zagospodarowane.

### Nieruchomość Nr 2

Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem przemysłowym z częścią biurową znajdująca się przy ul. Odrodzenia, powierzchnia działki 5082m<sup>2</sup>, kształtem zbliżona do prostokąta, powierzchnia użytkowa budynku 1171,24 m<sup>2</sup>, położona blisko głównego ciągu komunikacyjnego oraz w pobliżu punktów użyteczności publicznej. Otoczenie stanowi zabudowa w zróżnicowanym stanie technicznym, zagospodarowane.

### Nieruchomość Nr 3

Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem magazynowym znajdująca się przy ul. Zofii Holszańskiej, powierzchnia działki 2051m<sup>2</sup>, kształtem zbliżona do prostokąta, powierzchnia użytkowa budynku 459,66 m<sup>2</sup>, położona w pobliżu ciągu komunikacyjnego oraz w pobliżu punktów użyteczności publicznej. Otoczenie stanowi zabudowa w zróżnicowanym stanie technicznym, zagospodarowane.

## 9.2. Określenie wpływu cechy rynkowej na wartość wycenianej nieruchomości.

Poniżej przedstawiono określone dla poniższej wyceny wagi cech rynkowych oraz zakresy kwotowe dla poszczególnych cech.

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy	Zakres kwotowy [zł/m <sup>2</sup> ]
1	Lokalizacja ogólna	25%	103,42 zł
2	Otoczenie i sąsiedztwo	20%	82,73 zł
3	Stan techniczny budynku	22%	91,00 zł
4	Powierzchnia użytkowa budynku	20%	82,73 zł
5	Wielkość powierzchni gruntu	13%	53,77 zł
RAZEM		100%	413,65 zł

### 9.3. Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych oraz obliczenie średniej ceny rynkowej 1 m<sup>2</sup> wycenianej nieruchomości

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		1	2	3
Adres	ul. Grabarska	ul. Biznesowa	ul. Odrodzenia	ul. Zofii Holszańskiej
Data transakcji	-----	05.12.2023	26.10.2023	28.01.2022
Powierzchnia użytkowa budynku	1430,95m <sup>2</sup>	354,38m <sup>2</sup>	1171,24m <sup>2</sup>	459,66m <sup>2</sup>
Cena 1 m <sup>2</sup> p.u. [zł]	-----	846,55zł	1260,20zł	918,07zł
Lokalizacja ogólna	średnio korzystna	korzystna -51,71zł	korzystna -51,71zł	średnio korzystna 0,00zł
Otoczenie i sąsiedztwo	średnio korzystna	średnio korzystna 0,00zł	średnio korzystna 0,00zł	niekorzystna 41,36zł
Stan techniczny budynku	dobry	zły 68,25zł	dobry 0,00zł	zły 68,25zł
Powierzchnia użytkowa budynku	bardzo dobra	przeciętna 82,73zł	bardzo dobra 0,00zł	dobra 41,36zł
Wielkość powierzchni gruntu	dobra	przeciętna 26,88zł	bardzo dobra -26,88zł	bardzo dobra -26,88zł
SUMA POPRAWEK		126,15zł	-78,59zł	124,09zł
SKORYGOWANA CENA 1 m <sup>2</sup>		972,70zł	1181,61zł	1042,16zł
CENA ŚREDNIA 1 m <sup>2</sup> nieruchomości		1065,49zł		

Wartość rynkową obliczono jako średnią arytmetyczną z wartości obliczonych w trzech parach porównawczych:

$$W_{1m^2} = 1065,49 \text{ zł} / m^2$$

Wartość rynkową prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz budynku przemysłowego stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności obliczono na podstawie wzoru:

$$W_R = W_{1m^2} \times P$$

gdzie:

$W_R$  – wartość rynkowa nieruchomości

$W_{1m^2}$  – wartość 1 m<sup>2</sup> nieruchomości

P – powierzchnia wycenianej nieruchomości w m<sup>2</sup>

Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej, zabudowanej budynkiem przemysłowym o powierzchni użytkowej 2907,17 m<sup>2</sup>:

$$W_R = 1065,49 \text{ zł} \times 2907,17 \text{ m}^2 = 3\,097\,560,56 \text{ zł}$$

**Przyjęta wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu - działki nr 6/15 oraz budynku przemysłowego stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności wynosi: 3 097 500,00 zł**

*Słownie: trzy miliony dziewięćdziesiąt siedem tysięcy pięćset złotych*

#### **9.4. Określenie wartości likwidacyjnej**

Poniższa wartość została ustalona na potrzeby postępowania upadłościowego. Po wykonaniu analizy oraz obserwacji rynku (m.in. sprzedaż w postępowaniach egzekucyjnych) zauważono, że nieruchomości w trakcie warunków wymuszonej sprzedaży są sprzedawane za kwoty około 25% niższe w stosunku do nieruchomości sprzedawanych w normalnych warunkach rynkowych. Na tej podstawie przyjęto współczynnik obniżający wartość rynkową w wysokości 25%. Jednocześnie warto dodać, że obniżenia ceny sprzedaży dokonuje Sędzia Komisarz, na wniosek Syndyka.

#### **Wartość likwidacyjna całej nieruchomości:**

$$3\,097\,500,00 \text{ zł} \times 25\% = 774\,375,00 \text{ zł}$$

$$3\,097\,500,00 \text{ zł} - 774\,375,00 \text{ zł} = 2\,323\,125,00 \text{ zł}$$

**Przyjęta wartość likwidacyjna prawa użytkowania wieczystego gruntu - działki nr 6/15 oraz budynku przemysłowego stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności wynosi: 2 323 125,00 zł**

*Słownie: dwa miliony trzysta dwadzieścia trzy tysiące sto dwadzieścia pięć złotych*



## **10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM**

Oszacowana w podejściu porównawczym wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz budynku przemysłowego stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności wynosi **3 097 500,00 zł** (*słownie: trzy miliony dziewięćdziesiąt siedem tysięcy pięćset złotych*) jest wartością rynkową, która uwzględnia atrybuty nieruchomości takie jak: lokalizacja, położenie, otoczenie, sąsiedztwo, stan techniczny budynku i jego powierzchnię, wielkość powierzchni gruntu. Do określenia wartości przeanalizowano transakcje z terenu miasta Radomia. Okres analizy cen transakcyjnych przyjęto od początku 2022 r. do dnia wyceny.

## **11. KLAUZULE I OGRANICZENIA**

11.1. Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i Standardami Zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.

11.2. Operat sporządzono wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2.

11.3. Za wykorzystanie operatu do innych celów, jak również przez osoby trzecie autor nie ponosi odpowiedzialności.

11.4. Operat nie może być publikowany w całości ani w części bez zgody autora.

11.5. Założono, że rzeczoznawcy udostępniono wszelkie dostępne dokumenty mogące mieć wpływ na ustalenie wartości nieruchomości.

11.6. Operat nie stanowi analizy prawnej, stan prawny został zbadany jedynie dla potrzeb wyceny.

11.7. Zawarte w operacie informacje na temat stanu technicznego budynku nie niosą znamion ekspertyzy technicznej.

11.8. Operat może być wykorzystany do celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły istotne zmiany uwarunkowań prawnych lub czynników mających wpływ na wartość nieruchomości, w tym w szczególności uwarunkowań i czynników, o których mowa w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

11.9. Autor operatu nie bierze odpowiedzialności za jego treść w przypadku ujawnienia nowych dokumentów, które mogłyby mieć wpływ na wartość nieruchomości określoną w opinii.

11.10. Operat został sporządzony w jednym egzemplarzu, zawiera 68 ponumerowanych stron.

## **12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA**

## **13. ZAŁĄCZNIKI**

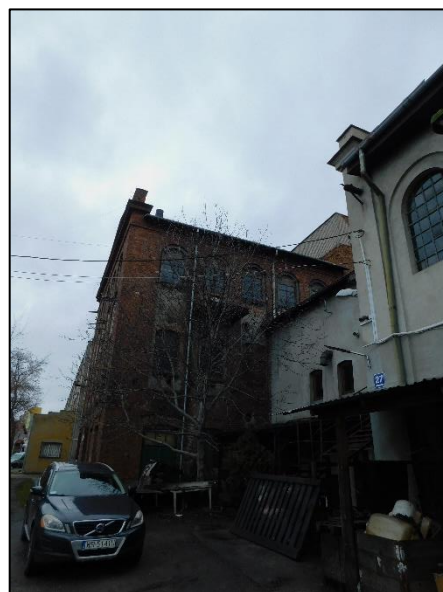
13.1. Dokumentacja fotograficzna z dnia 12.02.2024r.

13.2. Protokół z oględzin nieruchomości 12.02.2024r.

13.3. Ubezpieczenie OC przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego.

**Załącznik 13.1.**  
*Dokumentacja fotograficzna*

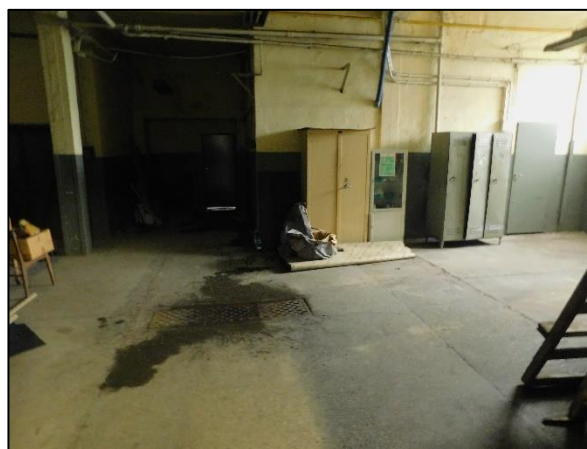
**Budynek przemysłowy**





Widok wewnątrz budynku

Parter

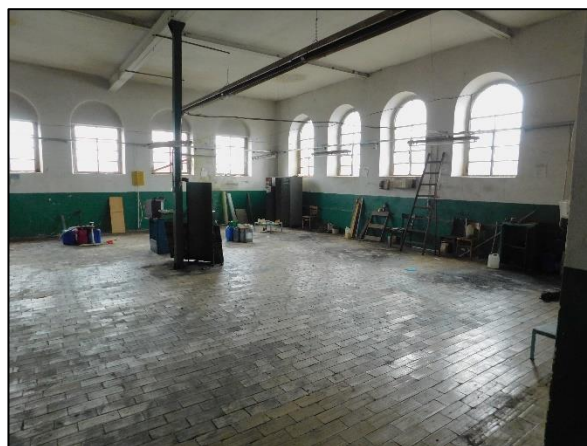
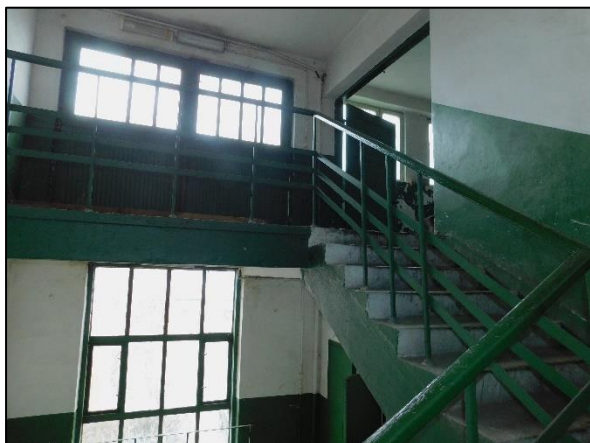




Piętro I



*Piętro II*





**Załącznik 13.2.**  
**Protokół z oględzin**

Protokół z oględzin nieruchomości	
Adres nieruchomości	ul. Garbarska 27, ok. nr 6/15 budynek przemysłowy, Radom
Imię i nazwisko właściciela	—
Rodzaj własności	współdzielnicza, mieszkalna, garaż, oraz budovala Dzierżawa objęta umową.
<b>Otoczenie nieruchomości</b>	
Zespół społeczny, typowy, przedmiejski, w otoczeniu zabudowy mieszkalnej, przemysłowej, oraz terenów zielonych.	
<b>Opis budynku</b>	
Rodzaj budynku	mieszkalny, przemysłowo-mieszkalny
Liczba kondygnacji	3 nadziemne
Winda	—
Rok budowy	1912 i 1961
Opis wykonanych robót, zakres prac	—
Wykończenie powierzchni wspólnych	—
Urządzenia techniczne/instalacje	
<input checked="" type="checkbox"/> prąd, <input checked="" type="checkbox"/> woda(.....), <input type="checkbox"/> gaz, <input checked="" type="checkbox"/> kanalizacja(.....), <input type="checkbox"/> centralne ogrzewanie, <input type="checkbox"/> ciepła woda, <input type="checkbox"/> TV, <input type="checkbox"/> Internet, <input type="checkbox"/> monitoring, <input type="checkbox"/> oświetlenie, <input type="checkbox"/> domofon, <input type="checkbox"/> instalacja odgromowa Powierzchnie wspólne..... Ocena stanu budynku <input type="checkbox"/> bardzo dobra, <input checked="" type="checkbox"/> dobra, <input type="checkbox"/> średnia, <input type="checkbox"/> zła	
<b>Opis lokalu</b>	
Dane techniczne lokalu	—
Ekspozycja mieszkania	—
Standard wykończenia wnętrza	<input type="checkbox"/> bardzo dobry, <input type="checkbox"/> dobry, <input type="checkbox"/> średni, <input type="checkbox"/> zły
Drzwi wejściowe	—
Drzwi wewnętrzne	—

	Kuchnia	Łazienka/WC	Pokoje	Korytarz
Podłoga	—	—	—	—
Ściany	—	—	—	—
Stolarka okienna, Parapety	—	—	—	—
Wyposażenie	—	—	—	—

Ocena stanu lokalu  bardzo dobra,  dobra,  średnia,  zła

**Uwagi**

W domu podłoga drewniana, ściany gipsowe, tynk, w łazience i w kuchni płytki ceramiczne, w pokojach dywaniki, meble drewniane, w kuchni sprzęt AGD, w łazience i w pokojach sprzęt łazienkowy i meble, w korytarzu dywanik, drzwi drewniane, okna PCV, balkon drewniany, ogrzewanie gazowe, woda miejska, kanalizacja miejska, co do zgodności opinii.

Czy nieruchomość jest ubezpieczona?

Tak / Nie (jeśli tak to jaki zakres)

—

Czy do nieruchomości przysługują innym osobom prawa nieujawnione w księdze wieczystej?

Tak / Nie (jeśli tak to jakie)

—

W czym posiadaniu jest nieruchomość i na jakie cele jest wykorzystywana?

—

—

12.02.2024 Piotr Stawiński

(data i podpis osoby udostępniającej)

(data i podpis osoby sporządzającej protokół)

Biegły Sądowy przy Sądzie Okręgowym w Radomiu z zakresu szacowania nieruchomości oraz maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomościami  
mgr Piotr Stawiński  
ul. Koszarowa 1 lok. 4 26-610 Radom  
tel. 787 444 787





**Załącznik 13.3.**  
**Ubezpieczenie OC**



# CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

**Centrum Wyceny Piotr Stawiński**

**26-610 Radom, Koszarowa 1 / 4**

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie  
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

**Nr polisy SRM0014426**

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: 11/05/2023 - 10/05/2024**

**na sumę gwarancyjną: 250 000 EUR**

**słownie: dwieście pięćdziesiąt tysięcy euro**

**składka za ubezpieczenie wynosi: 1 692.00 PLN**

*Lidia Machalska*  
Starczy Specjalista ds. Ubezpieczeń

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

iExpert.pl SA | www.iexpert.pl  
Al. Jerozolimskie 99/32 | 02-001 Warszawa  
tel.: 22 646 42 42 | fax: 22 100 26 26

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy KRS, KRS nr: 0000426530  
NIP 5252355248 | Kapitał zakładowy: 100.000 zł, opłacony w całości.



## Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego

POLISA NR: **SRM0014426**

Oferta nr: 0463/MSP/W/2014

### DANE

#### UBEZPIECZYCIEL

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Al. Jana Pawła II 24,  
00-133 Warszawa zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy  
XII Wydział Gospodarczy, KRS 0000009831, NIP 526-025-10-49,  
wysokość kapitału zakładowego: 86 352 300,- zł, kapitał wpłacony w całości.

#### UBEZPIECZAJĄCY

**Centrum Wyceny Piotr Stawiński**

Koszarowa 1/4  
26-610 Radom

REGON: 383318001

Telefon: 787444787

#### UBEZPIECZONY

**Centrum Wyceny Piotr Stawiński**

Koszarowa 1/4  
26-610 Radom

REGON: 383318001

Telefon: 787444787

**UBEZPIECZONY – w związku  
z powołaniem na biegłego  
Piotr Stawiński**

#### Okres ubezpieczenia

od dnia: **11/05/2023**

do dnia: **10/05/2024**

#### Zakres terytorialny

Rzeczpospolita Polska