

OPERAT SZACUNKOWY

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

podejście porównawcze, metoda porównywania parami



Sygnatura sprawy **RA1R/GU/25/2024**

Rzeczoznawca majątkowy:

Piotr Stawiński nr uprawnień 7492

Biegły Sądowy przy Sądzie Okręgowym w Radomiu

Krótki opis nieruchomości	<p>Przedmiotem wyceny jest prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną numer 6/27 oraz budynek przemysłowy, stanowiący odrębny od gruntu przedmiot własności. Przedmiotowa nieruchomość położona jest w Radomiu przy ulicy Garbarskiej 27.</p> <p>Powierzchnia działki wynosi 0,0445 ha.</p> <p>Powierzchnia zabudowy czterokondygnacyjnego budynku wynosi 451 m², powierzchnia użytkowa 1430,95 m².</p> <p>Dla przedmiotowej nieruchomości gruntowej Sąd Rejonowy w Radomiu VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW RA1R/00144259/5.</p> <p style="text-align: center;"><u>Brak informacji dotyczących ubezpieczenia nieruchomości.</u></p> <p style="text-align: center;"><u>Brak informacji dotyczących wpisu do rejestru zabytków. Nieruchomość w posiadaniu Pana Zenona Garbarczyka i Pana Szymona Garbarczyka.</u></p>
Cel wyceny	<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>
Oszacowana wartość rynkowa	<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;"><u>1 453 500,00zł</u></p> <p style="text-align: center;"><i>Słownie: jeden milion czterysta pięćdziesiąt trzy tysiące 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;"><u>1 090 125,00zł</u></p> <p style="text-align: center;"><i>Słownie: jeden milion dziewięćdziesiąt tysięcy sto dwadzieścia pięć złotych</i></p>
Data sporządzenia operatu	15 kwietnia 2024 roku
Autor opracowania	Piotr Stawiński Rzecznik Majątkowy nr uprawnień: 7492 Biegły Sądowy przy Sądzie Okręgowym w Radomiu

Spis treści

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
1.1. Przedmiot wyceny	4
1.2. Zakres i uwarunkowania wyceny	4
2.CEL WYCENY.....	4
3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	5
3.1. Podstawy formalne	5
3.2. Podstawy prawne.....	5
3.3. Podstawy merytoryczne	5
3.4. Źródła danych o nieruchomości	6
4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	6
5. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY (na dzień 12.02.2024r.).....	7
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.	45
6.PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM.....	45
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU	46
7.1. Rodzaj i obszar rynku.....	46
7.2. Stan i stopień rozwoju rynku w odniesieniu do rodzaju nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny.....	46
7.3. Określenie poprawki ze względu na trend czasowy.....	47
7.4. Określenie wag cech rynkowych i ich ocena	48
8. PRZEDSTAWIENIE I UZASADNIENIE WYBORU PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY	50
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ	52
9.1. Zestawienie nieruchomości porównawczych.....	52
9.2. Określenie wpływu cechy rynkowej na wartość wycenianej nieruchomości. .	53
9.3. Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych oraz obliczenie średniej ceny rynkowej 1 m ² wycenianej nieruchomości.....	54
9.4. Określenie wartości likwidacyjnej	55
10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM	56
11. KLAUZULE I OGRANICZENIA	56
12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA	57
13. ZAŁĄCZNIKI	57

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 6/27 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 6/27 – 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 zabudowanej Sąd Rejonowy w Radomiu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW RA1R/00144259/5.

1.2. Zakres i uwarunkowania wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną numer 6/27 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/00144259/5 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/00144259/5 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Radomiu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych. W dniu badania KW ujawniono następujące wpisy i wzmianki:

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI					
Numer bieżący nieruchomości			1	Nr podstawy wpisu	1, 2
Działki ewidencyjne					
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu	
Numer działki		6/27			1
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1	MAZOWIECKIE, M. RADOM, RADOM M., RADOM	
Ulica		GARBARSKA NR 27			
Sposób korzystania		BA - TERENY PRZEMYSŁOWE			
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)		RA1R / 00110594 / 8, 0,0445 HA			
Obszar całej nieruchomości			0,0445 HA	Nr podstawy wpisu	1
Budynki					
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1	MAZOWIECKIE, M. RADOM, RADOM M., RADOM	
Identyfikator budynku		146301_1.0060.AR_58.6/12.2_BUD			
Nazwa ulicy		GARBARSKA			
Liczba kondygnacji		4,0			
Powierzchnia użytkowa budynku		1434,0000 M2			
Przeznaczenie budynku		BUDYNEK PRZEMYSŁOWY			
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)		TAK			
Przyłączenie - numer księgi wieczystej, z której odłączono budynek		Lp. 1.	RA1R / 00110594 / 8		

Uwaga!!

W trakcie wykonywanych czynności ustalono, iż powierzchnia użytkowa budynku wynosi 1430,95 m².

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ		
Prawo użytkowania wieczystego		
Okres użytkowania	2089-12-05	Nr podstawy wpisu
		4

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

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ				
Właściciele				
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			12
Użytkownicy wieczystości				
Napisać				Nr podstawy wpisu
WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ				4
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			4

Podstawa nabycia:

- PRAWO UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NA RZECZ PRZEDSIĘBIORSTWA PRODUKCYJNO- USŁUGOWO HANDLOWEGO "LEGA" ZENON GARBARCZYK SZYMON GARBARCZYK SPÓŁKA JAWNA UREGULOWANE POD NR 1WU W DZIALE II KW. RA1R/00110594/8 - P R Z E N I E S I O N O ,
- DECYZJA NR 233/R/2021, SPN-R.7532.70.2018.DK, 2021-02-04.

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,

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA	
Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)	
1.	DZ. KW. / RA1R / 3928 / 24 / 1 - 2024-02-27, 13:35:46 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI
2.	DZ. KW. / RA1R / 3290 / 24 / 1 - 2024-02-20, 13:42:05 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI
BRAK WPISÓW	

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

Uwaga!!

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA				
Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)				
1. DZ. KW. / RA1R / 3392 / 24 / 1 - 2024-02-21, 11:37:45 - WPIS HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	3			9, 10, 11
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ			
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA			
Suma (słownie), waluta	2 310 000,00 (DWA MILIONY TRZYSTA DZIESIĘĆ TYSIĘCY) ZŁ			
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	1		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	KREDYT, ODSETKI, PROWIZJE I OPŁATY ORAZ INNE KOSZTY I ROSZCZENIA OD KREDYTU., 1. UMOWA O KREDYT INWESTYCYJNY NR S0301522/01/00 Z DNIA 31.03.2014R. 2. UMOWA O KREDYT INWESTYCYJNY NR S0301522/02/00 Z DNIA 31.03.2014R. 3. UMOWA O KREDYT NA DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZĄ NR S0384992/01/00 Z DNIA 20.01.2015R.	
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	RA1R / 00144260 / 5	
		Nr hipoteki	3	
	Lp. 2.	Nr księgi wieczystej	RA1R / 00108972 / 5	
		Nr hipoteki	12	
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	ZMIENIONO POLA: 4.4.1.2, 4.4.1.3, DODANO: 4.4.1.6, 4.4.1.8C, 4.4.1.12.		
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	BANK ZACHODNI WBK S.A., WROCŁAW, 93004134100000		
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	4			13
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ			
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA			
Suma (słownie), waluta	48363,28 (CZTERDZIEŚCI OSIEM TYSIĘCY TRZYSTA SZESZCZDZIESIĄT TRZY 28/100) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA Z TYTUŁU SKŁADEK: - FUS ZA OKRES 07/2019-01/2020, 12/2020-04/2021; - FUZ ZA OKRES 11/2019, 01/2020, 08/2020-04/2021; - FP, FS I FGSP ZA OKRES 12/2020-04/2021; - ODSETKI ZA ZWŁOKĘ LICZONE OD NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ NA DZIEŃ WYSTAWIENIA DOKUMENTU STANOWIĄCEGO PODSTAWĘ WPISU HIPOTEKI ORAZ 50% NALEŻNOŚCI TYPU NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA, ODSETKI BIEŻĄCE (NALICZONE), DECYZJA STWIERDZAJĄCA ZADŁUŻENIE, KARTA 142.	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ ZUS W RADOMIU, WARSZAWA, 00001775600291		

Podstawą wpisów w dziale IV Hipoteka są:

- OŚWIADCZENIE BANKU, 2014-03-31, BANK ZACHODNI WBK S.A. Z/S WE WROCŁAWIU 5 ODDZIAŁ W WARSZAWIE,
- OŚWIADCZENIE, 2014-03-31, PRZEDSIĘBIORSTWO PRODUKCYJNO USŁUGOWO HANDLOWE "LEGA" ZENON GARBARCZYK SZYMON GARBARCZYK SPÓŁKA JAWNA W RADOMIU,
- OŚWIADCZENIE O ZMIANIE TREŚCI HIPOTEKI, 2015-01-20, BANK ZACHODNI WBK SPÓŁKA AKCYJNA WE WROCŁAWIU 5 ODDZIAŁ W WARSZAWIE,
- DECYZJA STWIERDZAJĄCA ZADŁUŻENIE NR WG.RWA: 310171DZPDZ21/000583, ZNAK SPRAWY: 310000/71/2021/RKS/7960081426/ŁK.

Uwaga!!

W dziale IV Hipoteka zamieszczono wzmiankę dotyczącą wpisu hipoteki przymusowej.

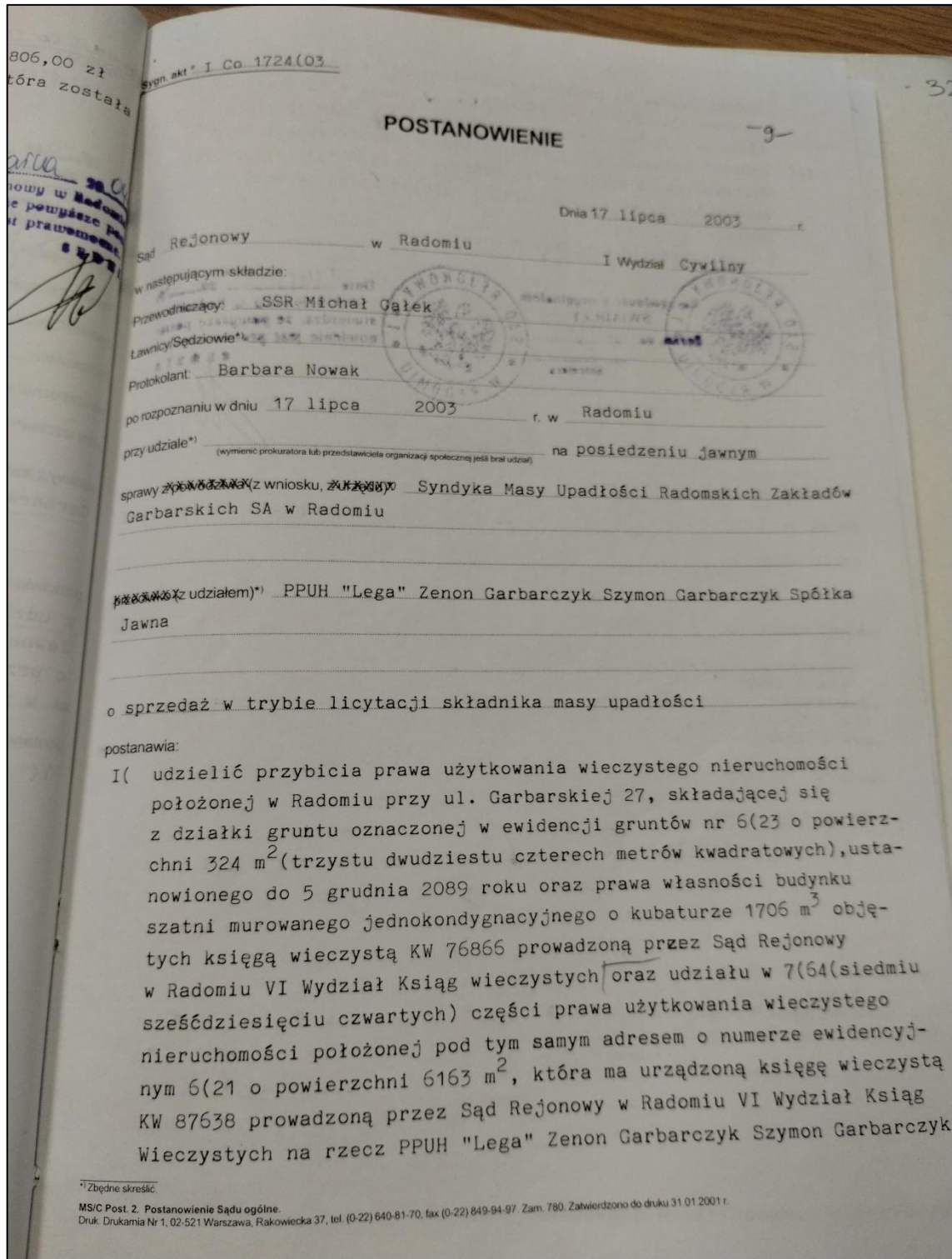
Źródło: MS- EKW

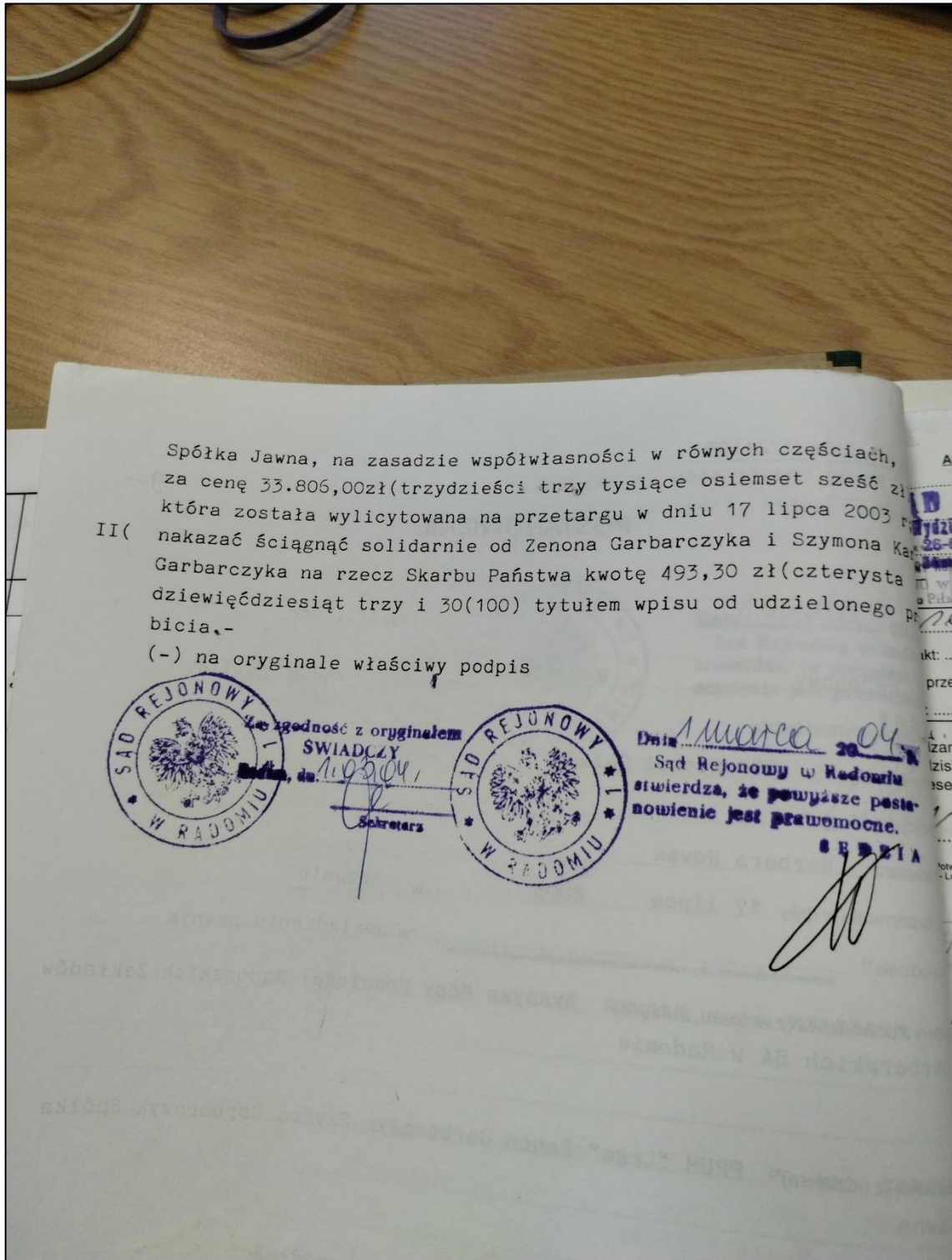
Stosownie do art. 313 ust. 2 Ustawy z dnia 28 lutego 2003r. Prawo upadłościowe (Dz. U. 2003 Nr 60 poz. 535 z późn. zm.) – cyt. *„Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych 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”*.

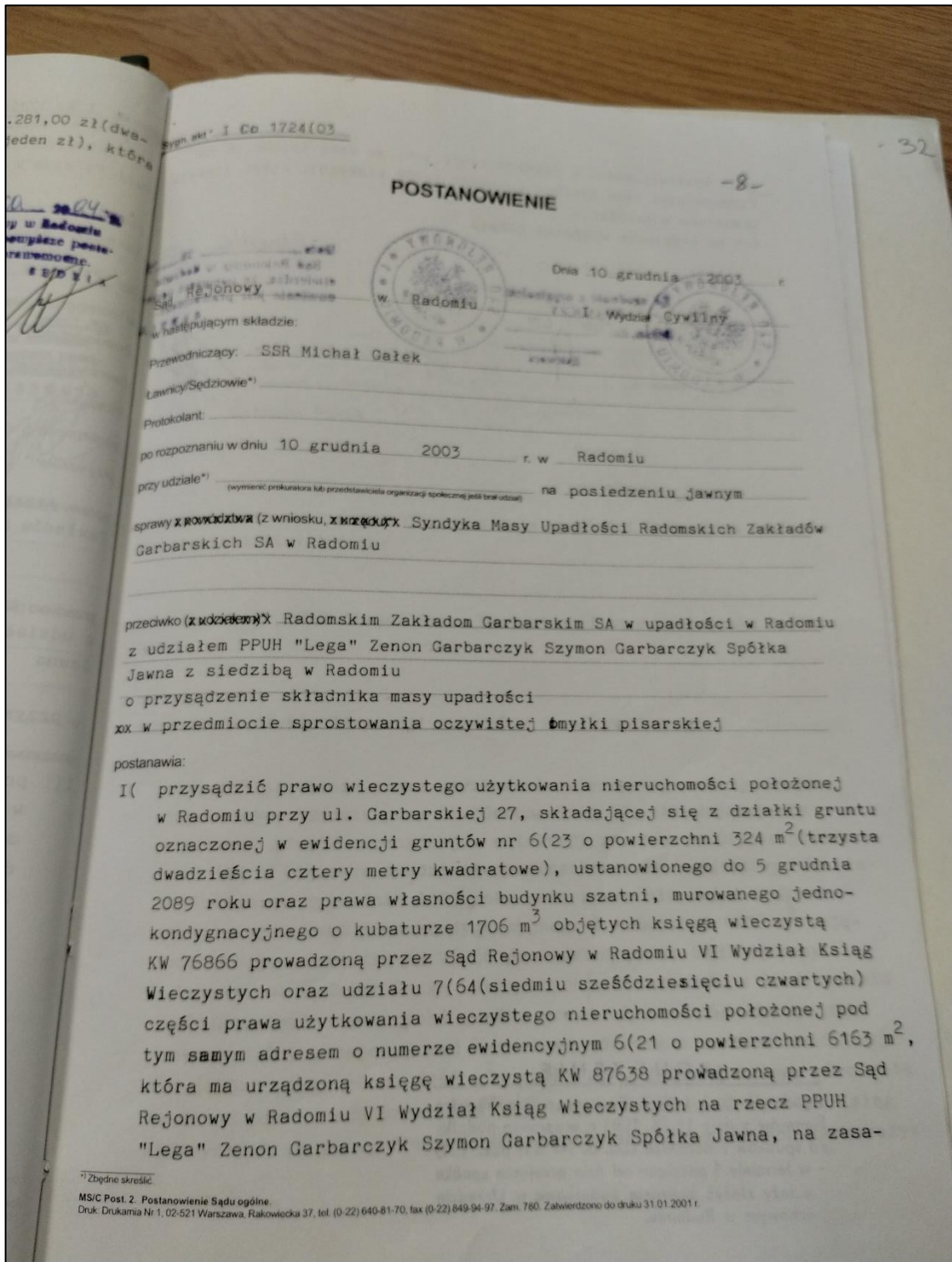
Stosownie do art. 313 ust. 3 Ustawy z dnia 28 lutego 2003r. Prawo upadłościowe (Dz. U. 2003 Nr 60 poz. 535 z późn. zm.) – cyt. *„Pozostają w mocy bez potrącania ich wartości z ceny nabycia służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy 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”*.

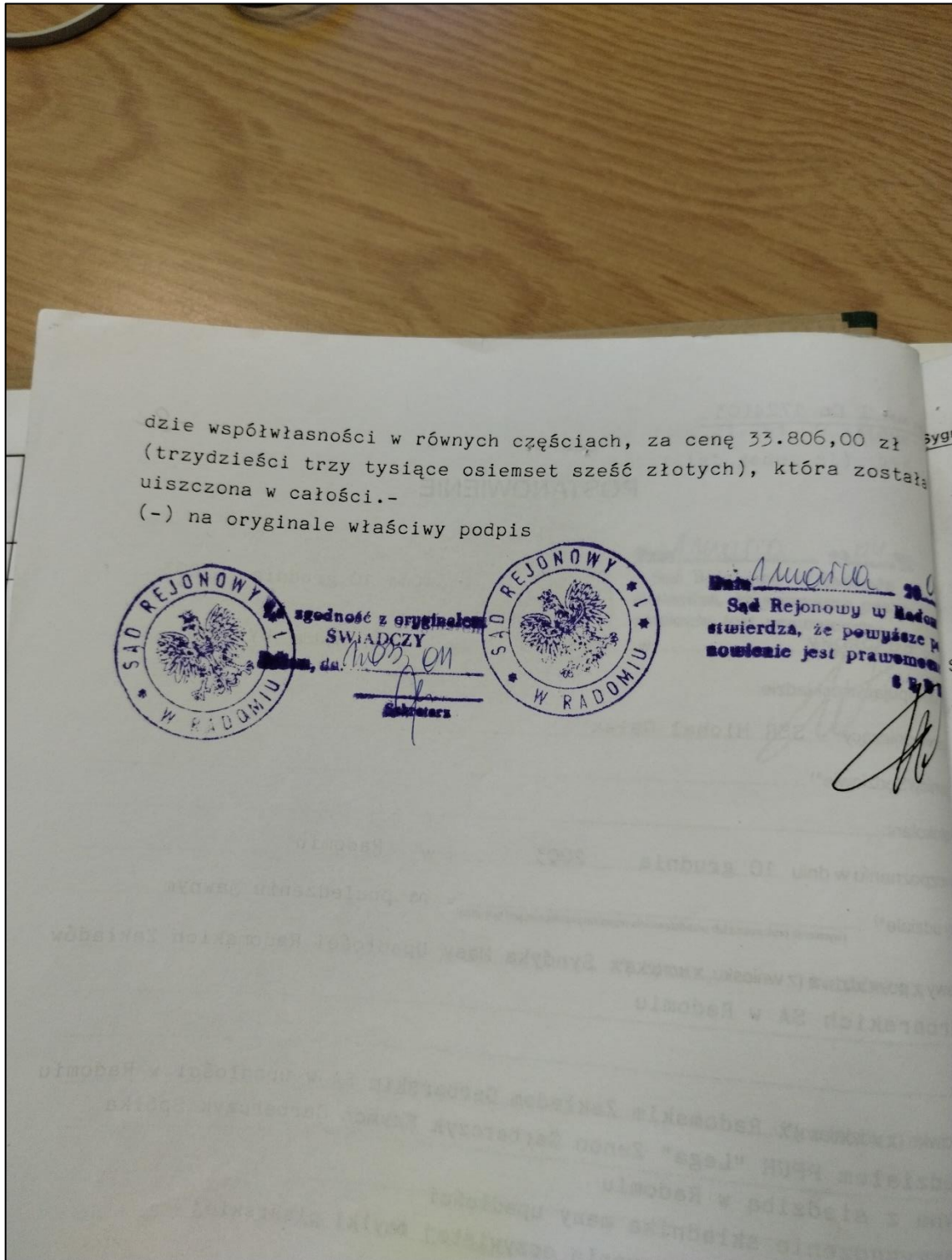
Nie pozostaje w mocy po sprzedaży ujawniona w dziale IV hipoteka.

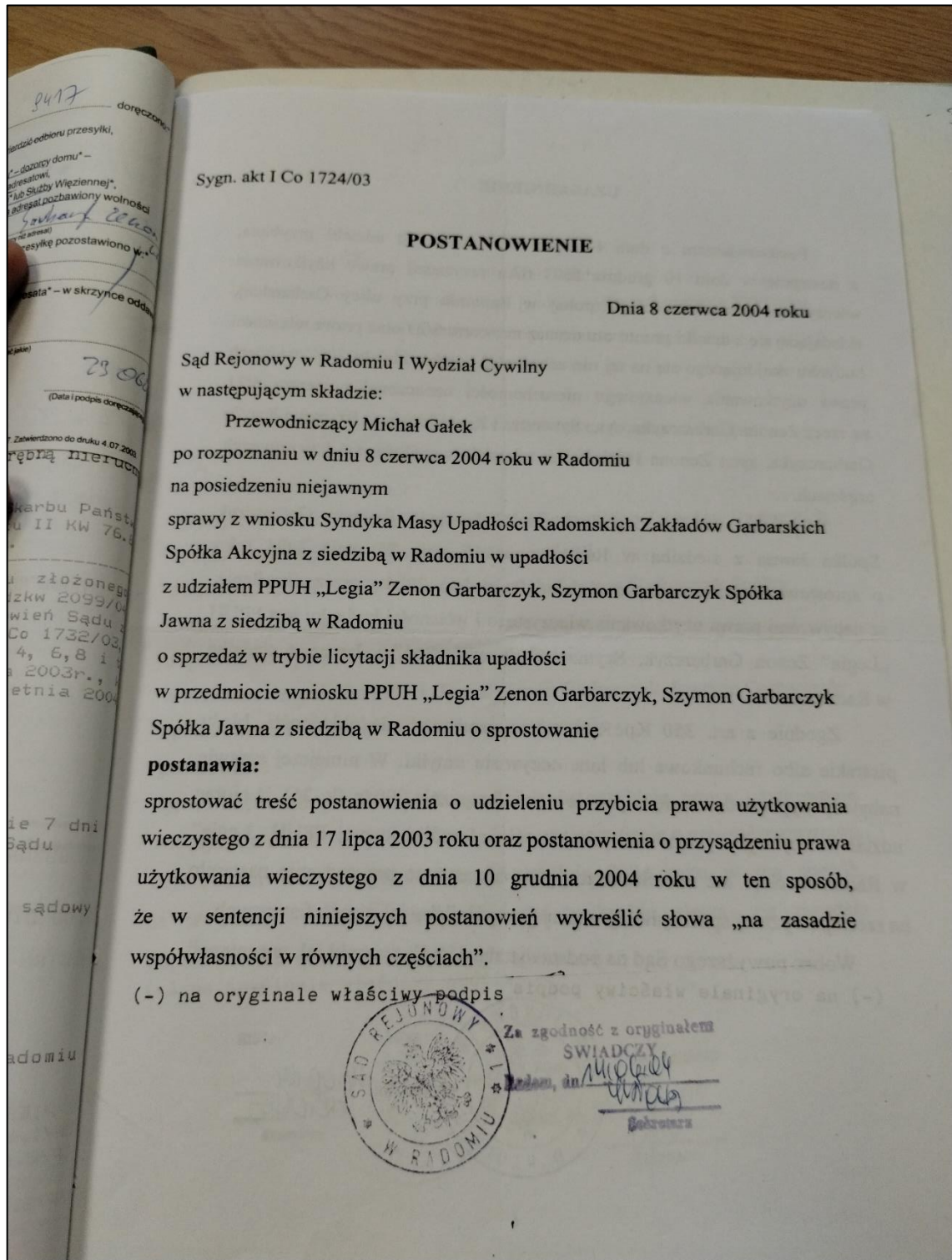
Postanowienie I Co 1724/03

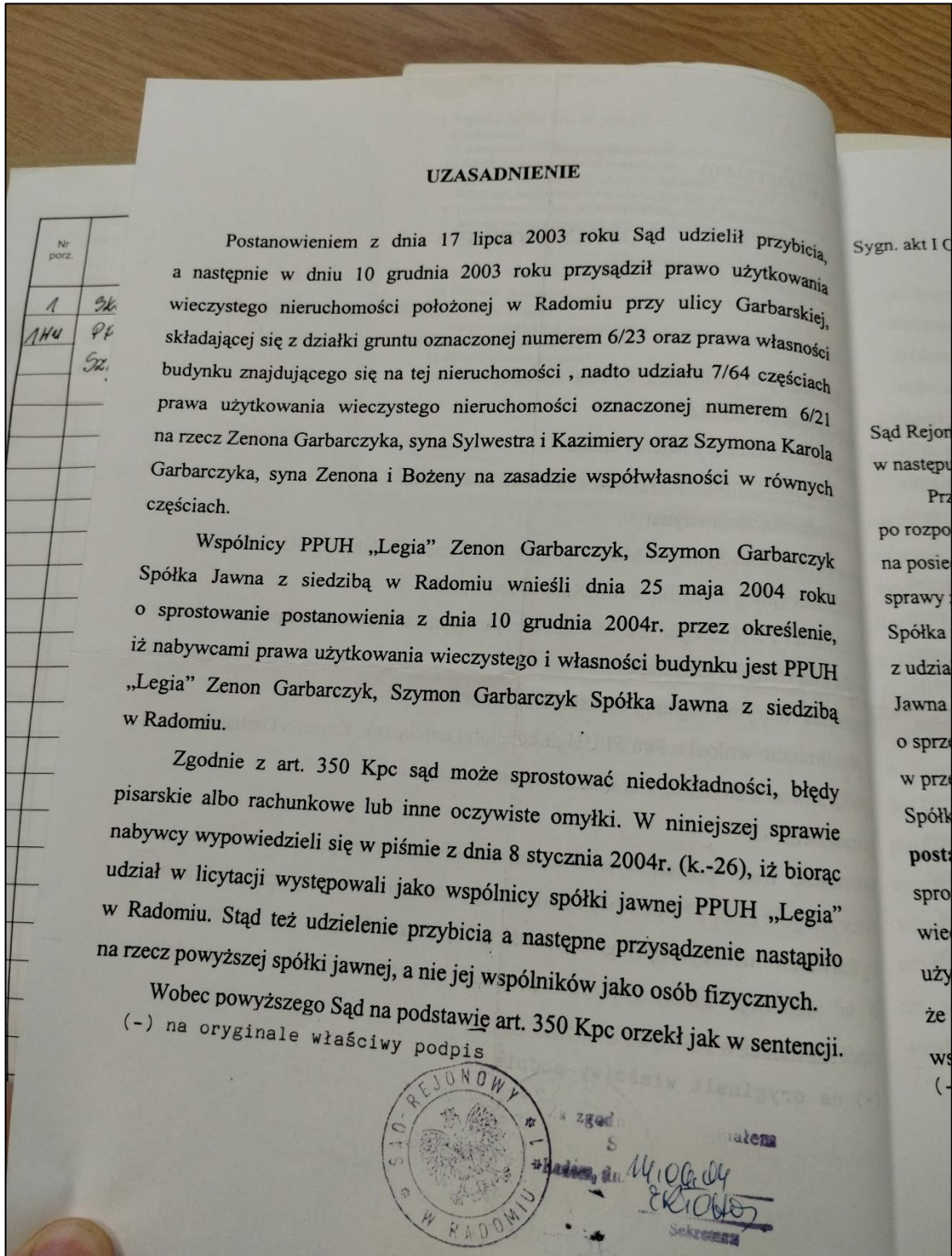












Postanowienie I Co 1726/03

32

Sygn. akt I Co 1726/03

POSTANOWIENIE

Dnia 17 lipca 2003 r.

Sąd Rejonowy w Radomiu I Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący SSR Michał Gałek
Lawnicy/Sędziowie
Protokolant Barbara Nowak

po rozpoznaniu w dniu 17 lipca 2003 r. w Radomiu

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

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

~~przeoczek~~ z udziałem*) PPUH "Lega" Zenon Garbarczyk, Szymon Garbarczyk Spółka Jawna

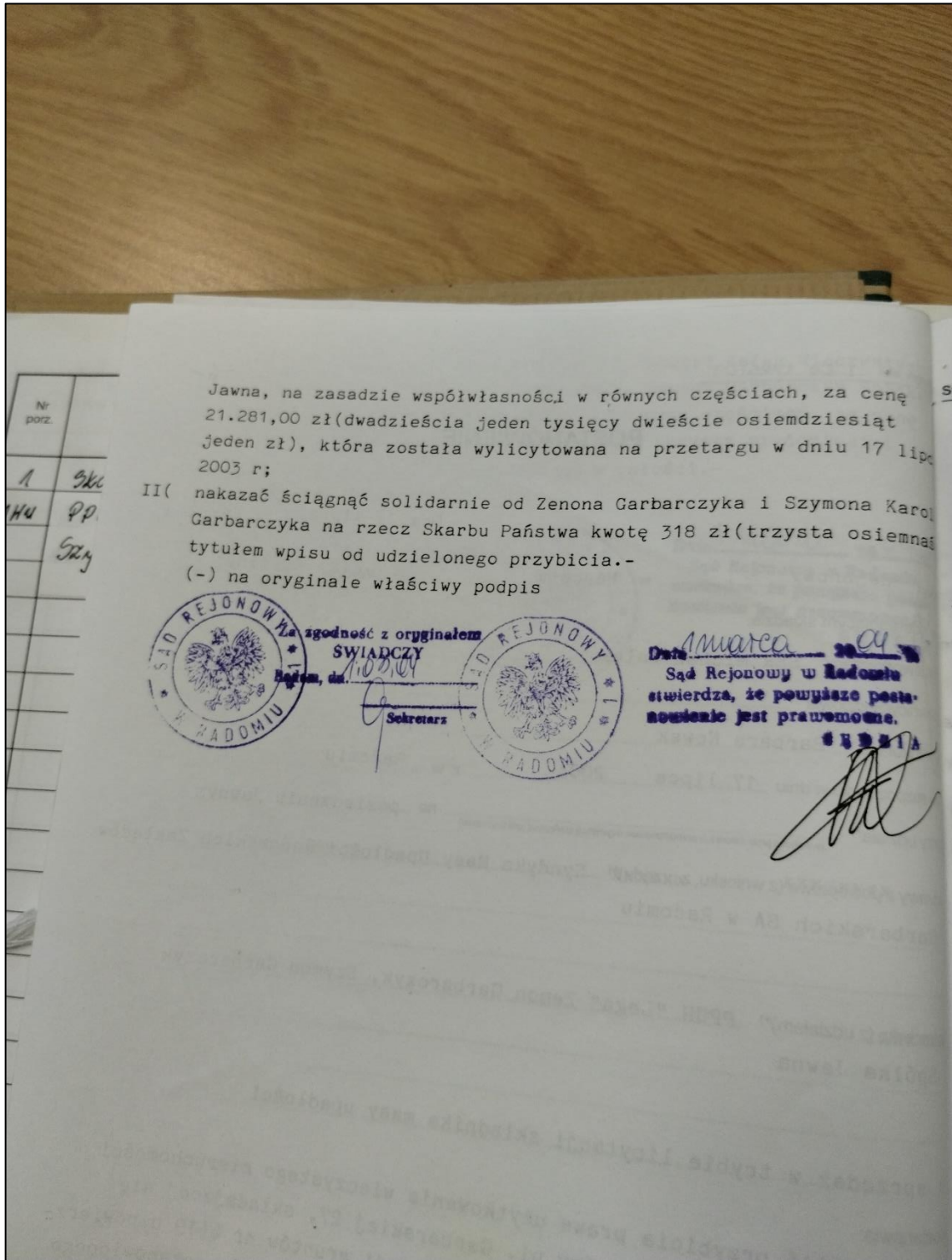
o sprzedaż w trybie licytacji składnika masy upadłości

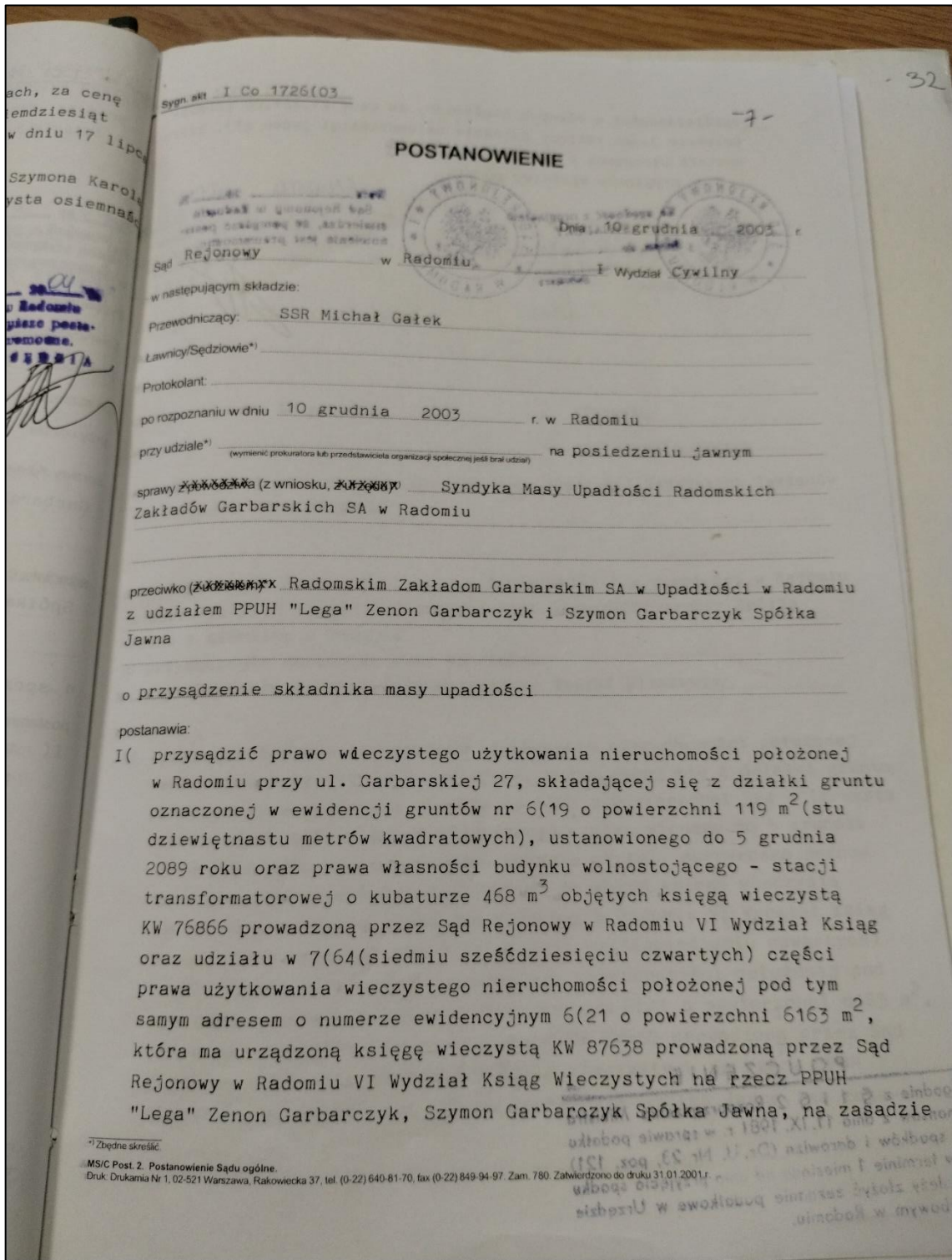
postanawia:

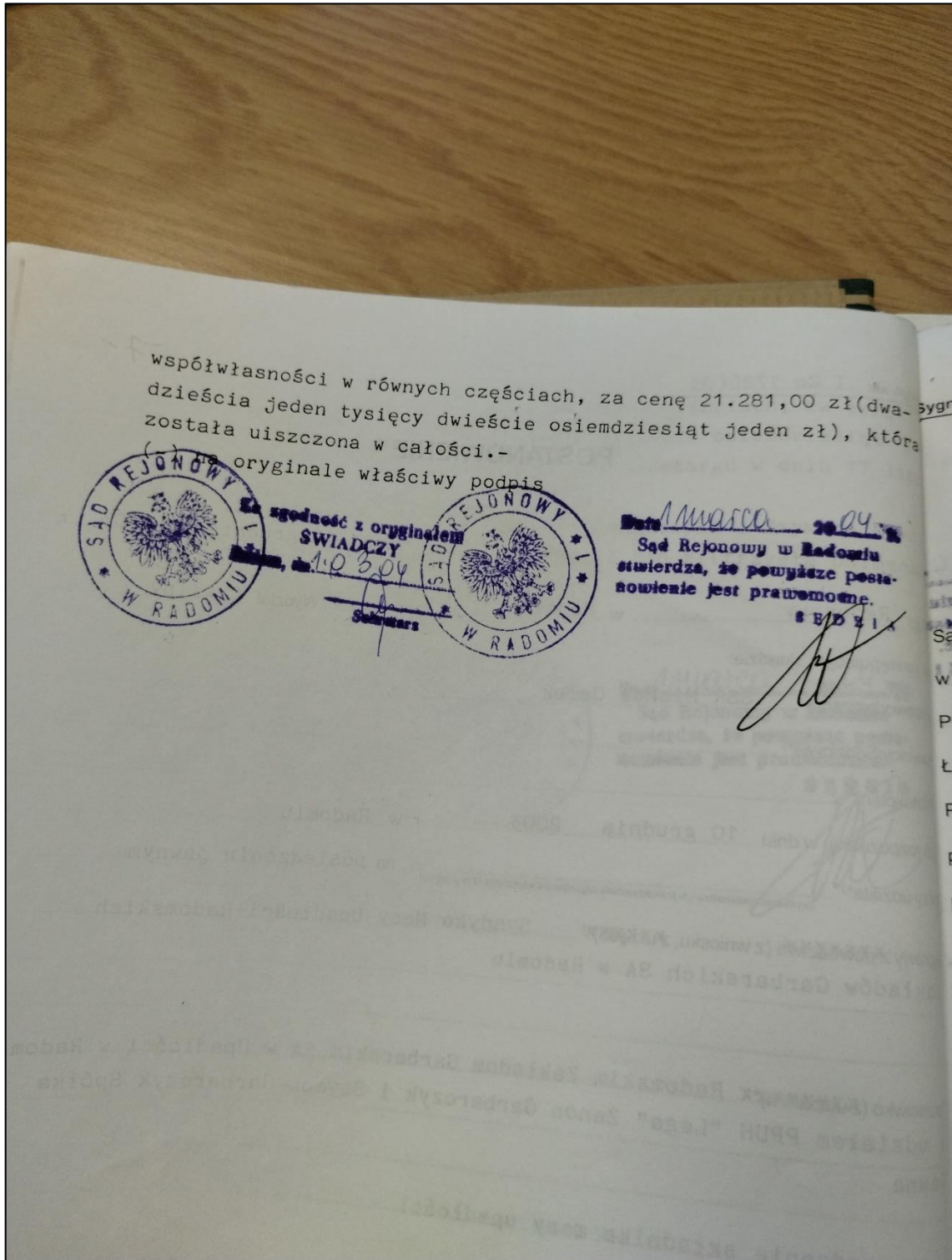
I(udzielić przybicia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Radomiu przy ul. Garbarskiej 27, składającej się z działki gruntu oznaczonej w ewidencji gruntów nr 6(19 o powierzchni 119 m²(stu dziewiętnastu metrów kwadratowych), ustanowionego do 5 grudnia 2089 roku oraz prawa własności budynku wolnostojącego - stacji transformatorowej o kubaturze 468 m³ objętych księgą wieczystą 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 ewidencyjnym 6(21 o powierzchni 6163 m², która ma urzędzoną księgę wieczystą KW 87638 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Radomiu VI Wydział Ksiąg Wieczystych na rzecz PPUH "Lega" Zenon Garbarczyk, Szymon Garbarczyk Spółka

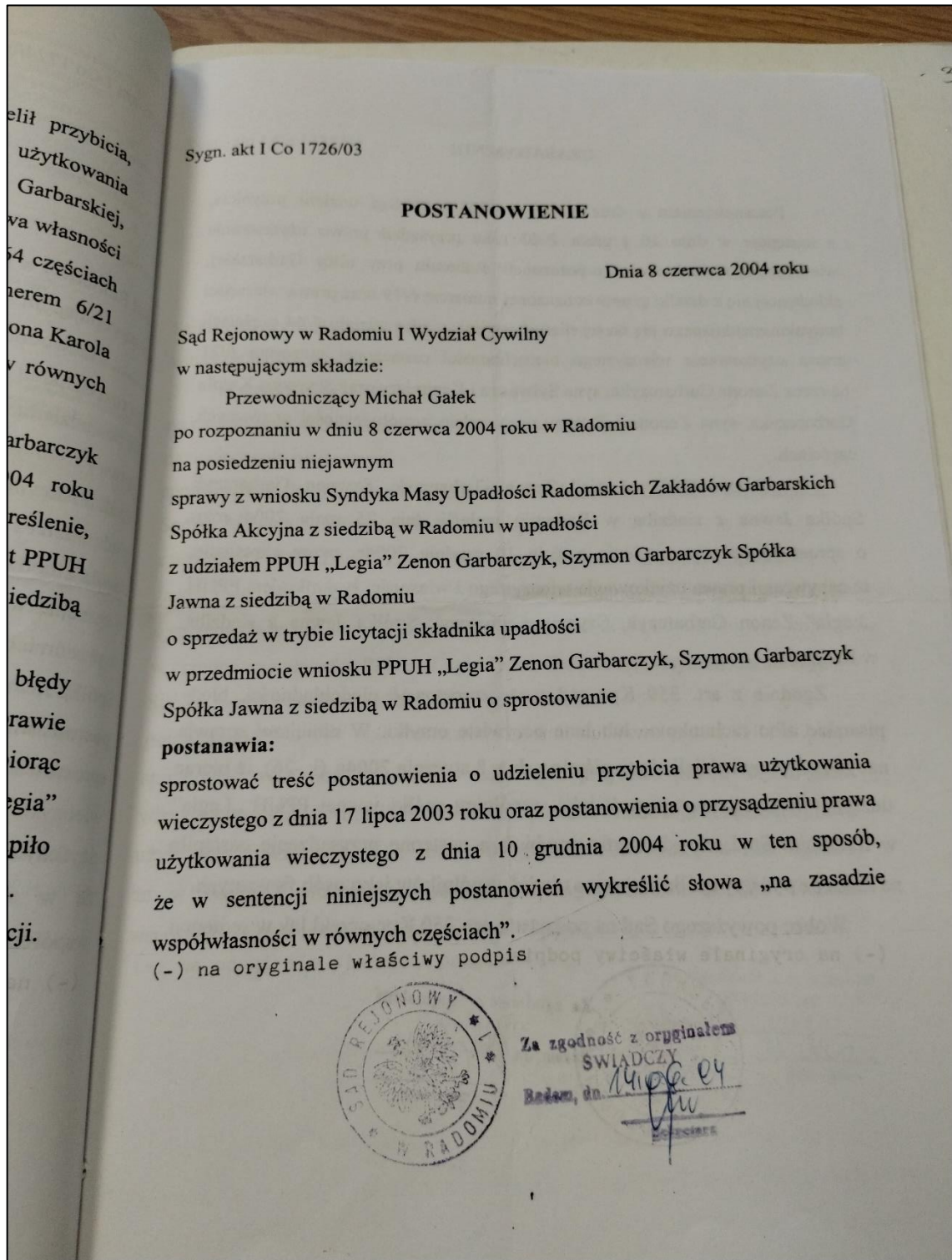
*) Zbędne skreślić.

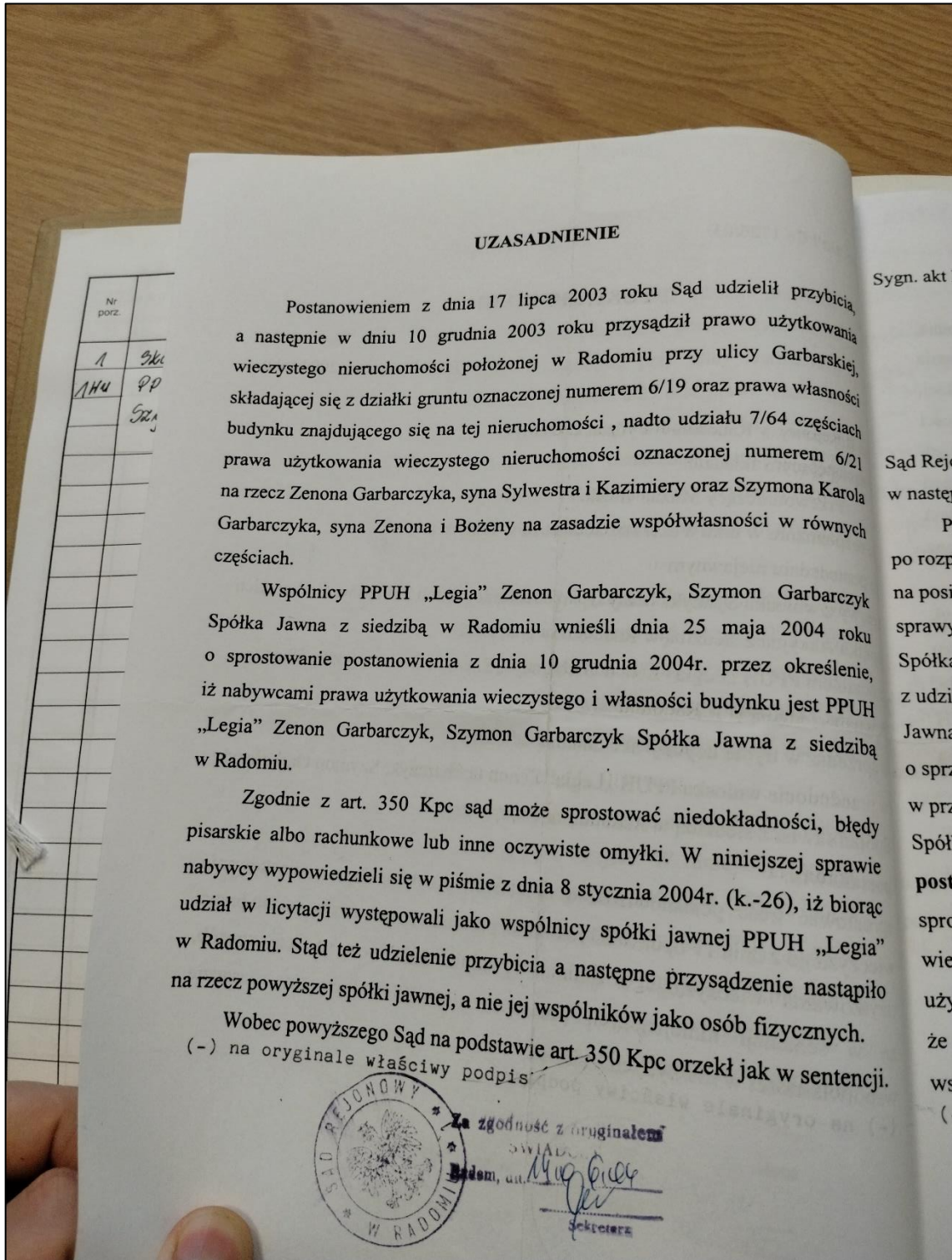
MS/C Post. 2. Postanowienie Sądu ogólne.
Druk: Drukarnia Nr 1, 02-521 Warszawa, Rakowiecka 37, tel. (0-22) 640-81-70, fax (0-22) 849-94-97. Zam. 780. Zatwierdzono do druku 31.01.2001 r.











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

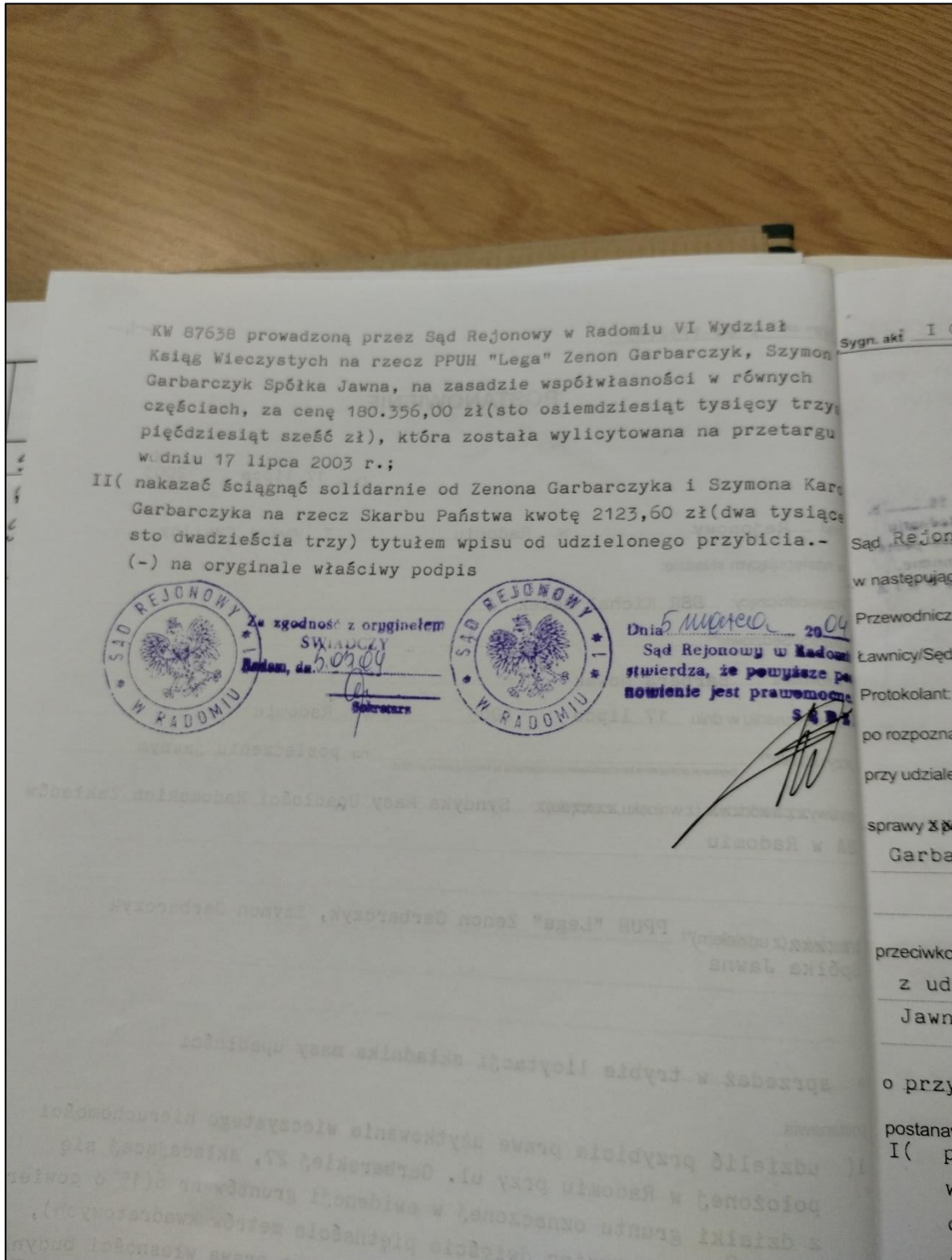
o sprzedaż w trybie licytacji składnika masy upadłości

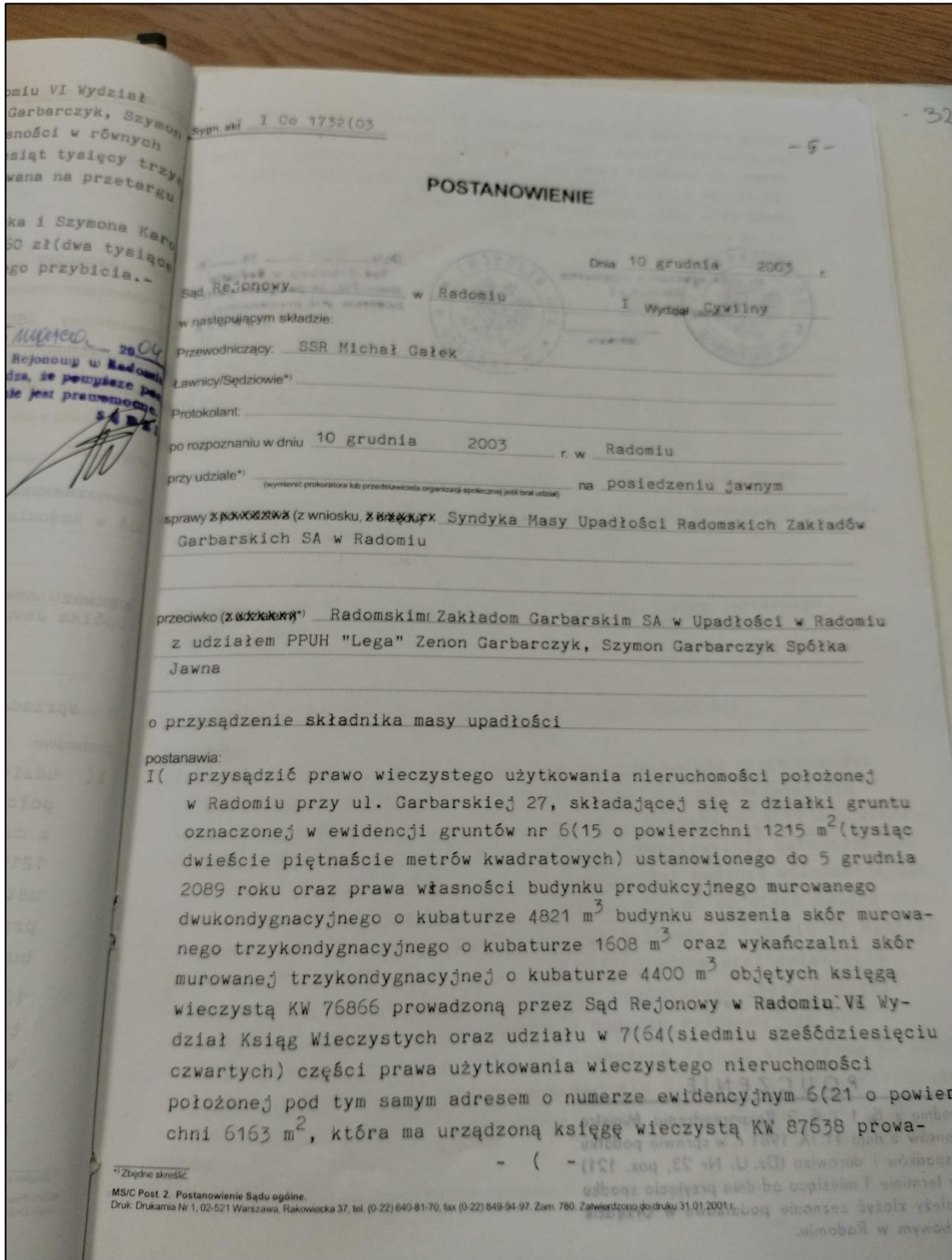
postanawia:

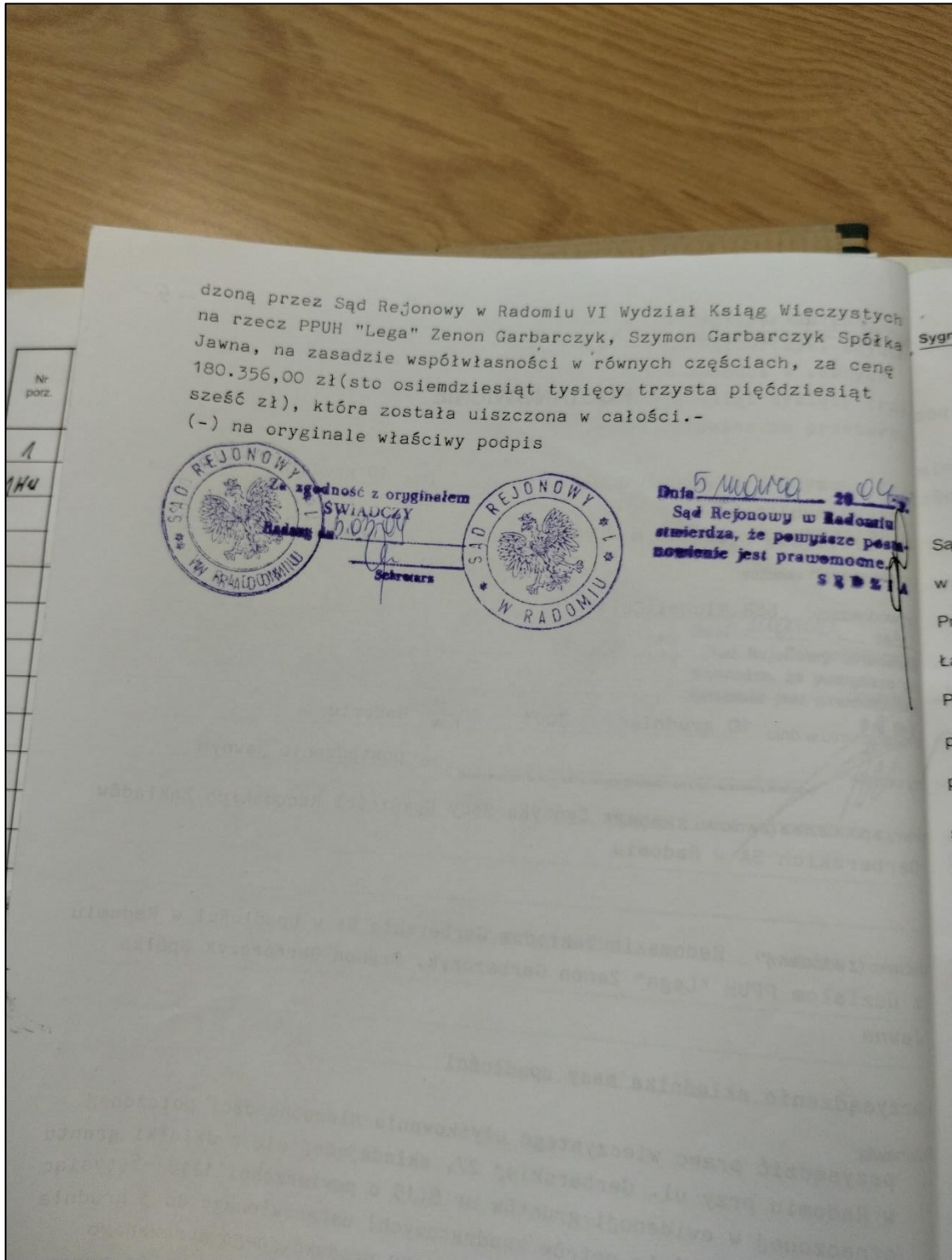
I (udzielić przyzbicia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Radomiu przy ul. Garbarskiej 27, składającej się z działki gruntu oznaczonej w ewidencji gruntów nr 6(15 o powierzchni 1215 m² (jeden tysiąc dwieście piętnaście metrów kwadratowych), ustanowionego do 5 grudnia 2089 roku oraz prawa własności budynku produkcyjnego murowanego dwukondygnacyjnego o kubaturze 4821 m³ budynku suszenia skór murowanego trzykondygnacyjnego o kubaturze 1608 m³ oraz wykańczalni skór murowanej trzykondygnacyjnej o kubaturze 4400 m³ 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 ewidencyjnym 6(21 o powierzchni 6163 m², która ma urządzoną księgę wieczystą

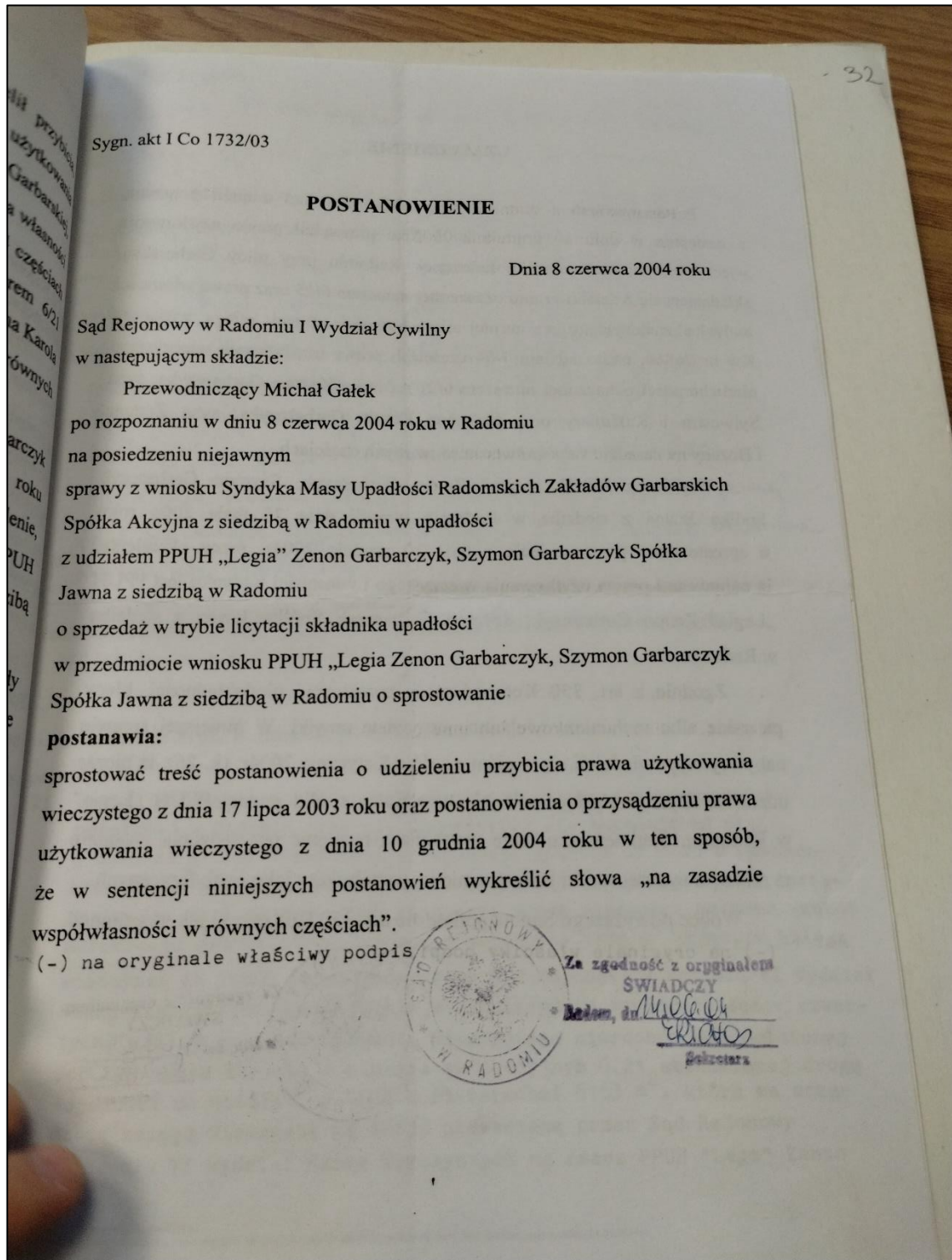
*) Zbędne skreślić.

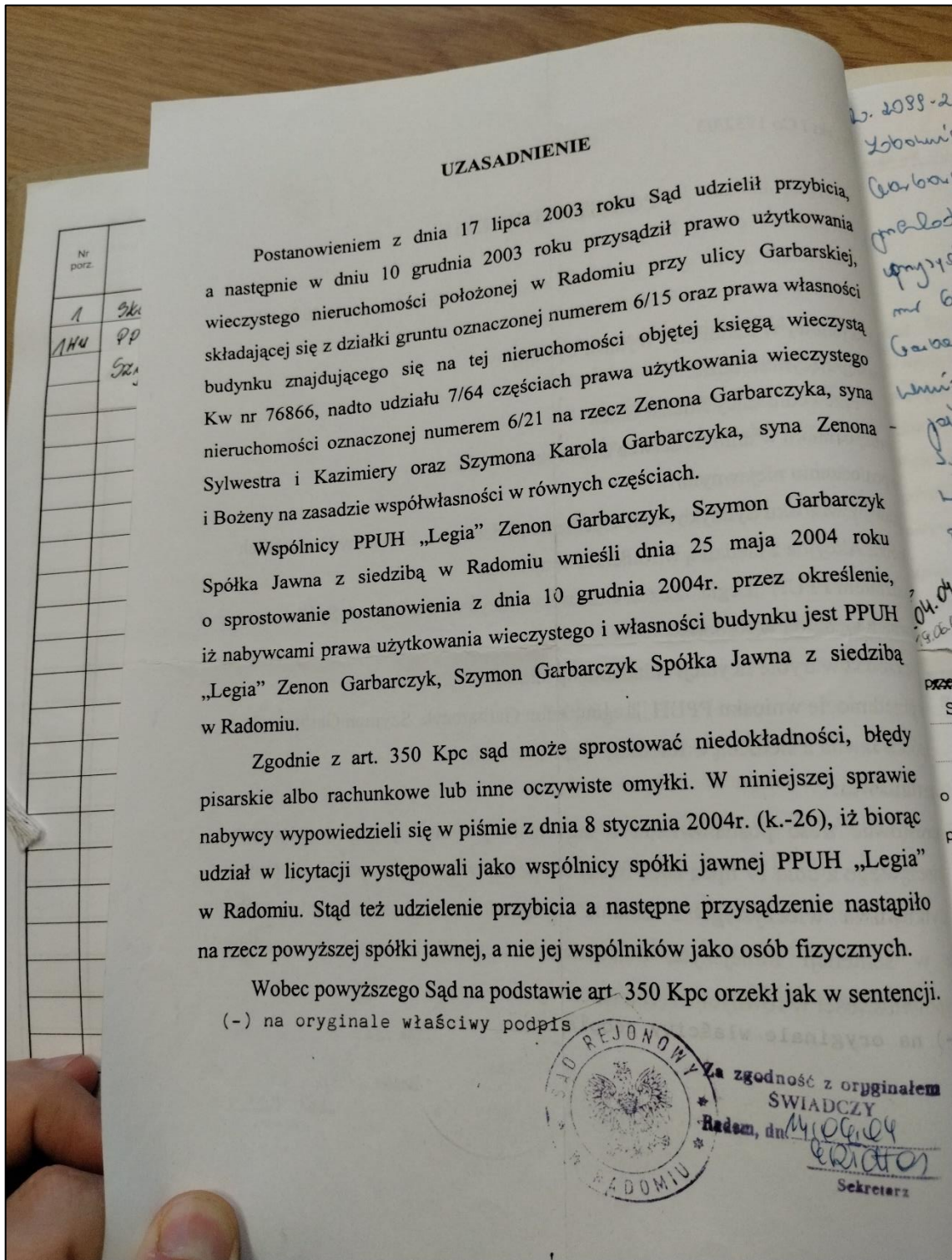
MS/C Post. 2. Postanowienie Sądu ogólne.
Druk: Drukarnia Nr 1, 02-521 Warszawa, Rakowiecka 37, tel. (0-22) 640-81-70, fax (0-22) 849-94-97. Zam. 780. Zatwierdzono do druku 31.01.2001 r.



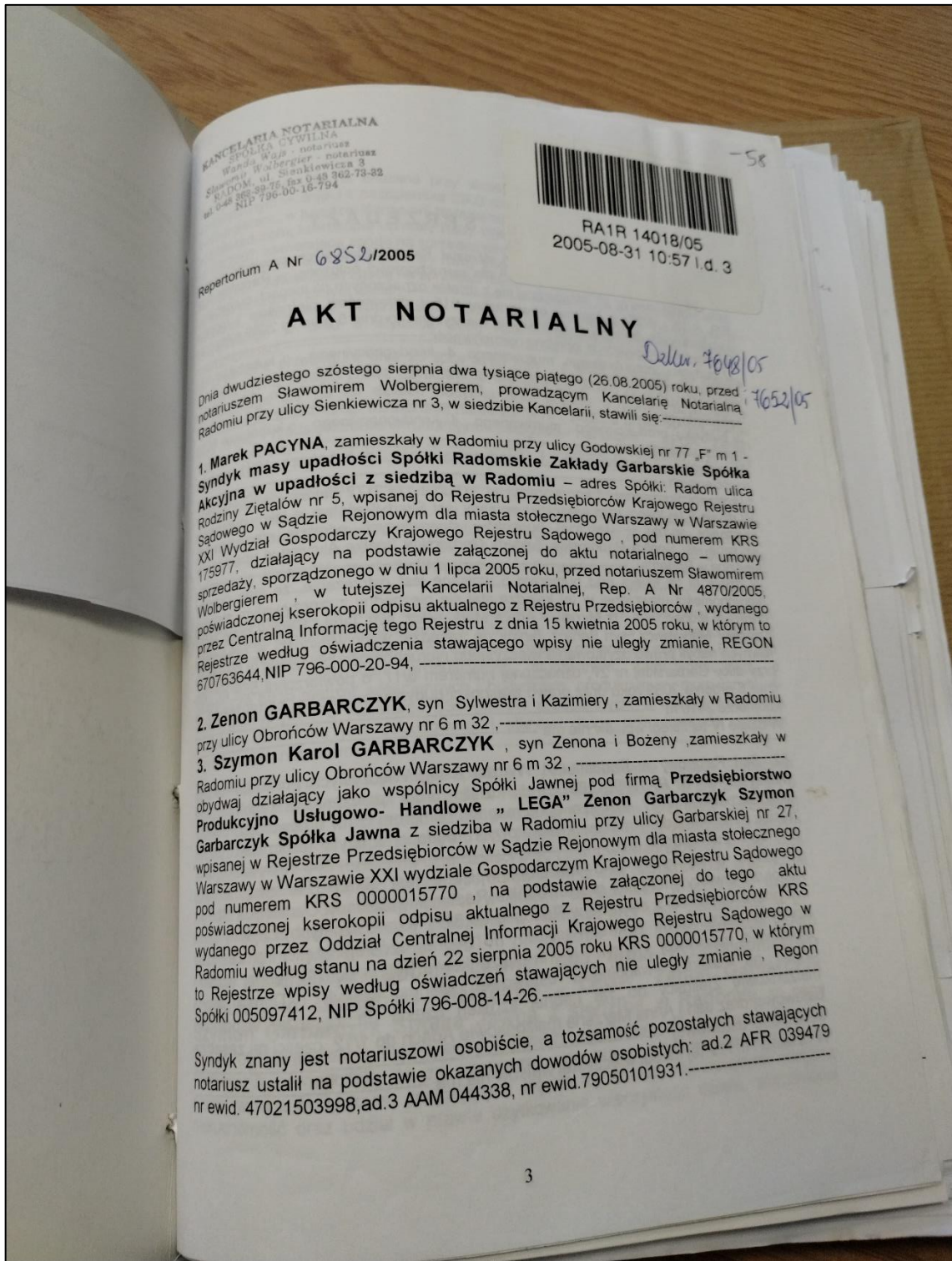


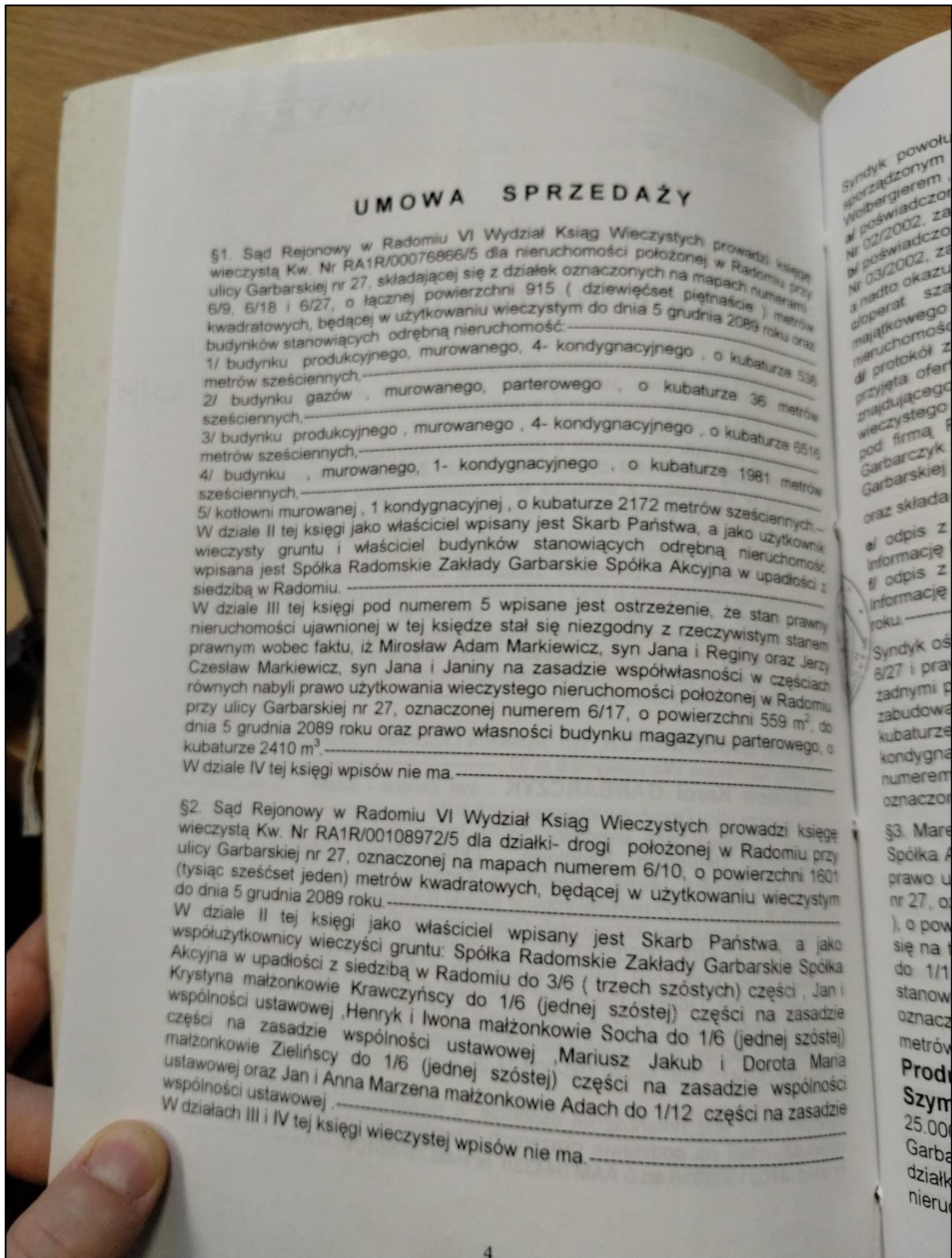


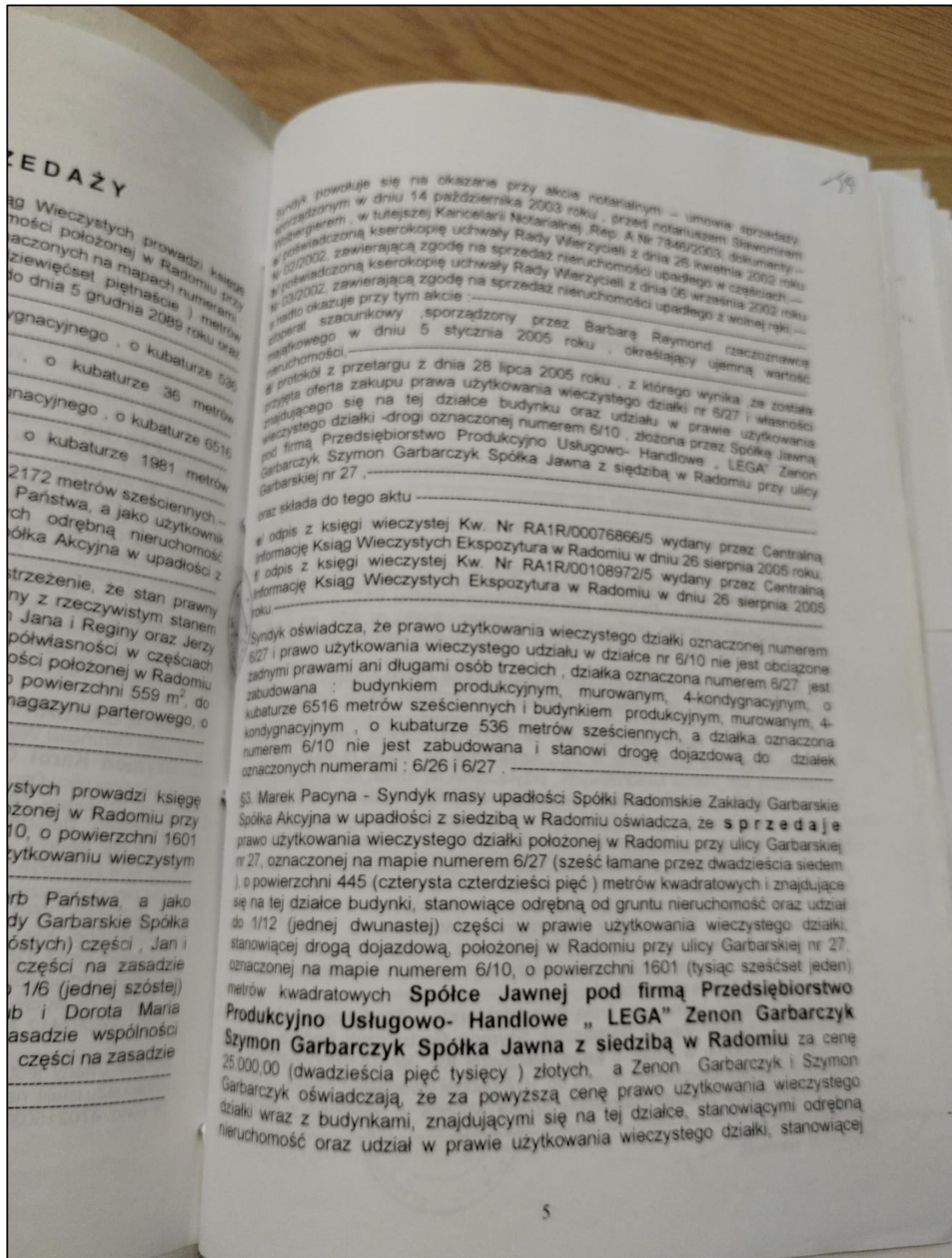


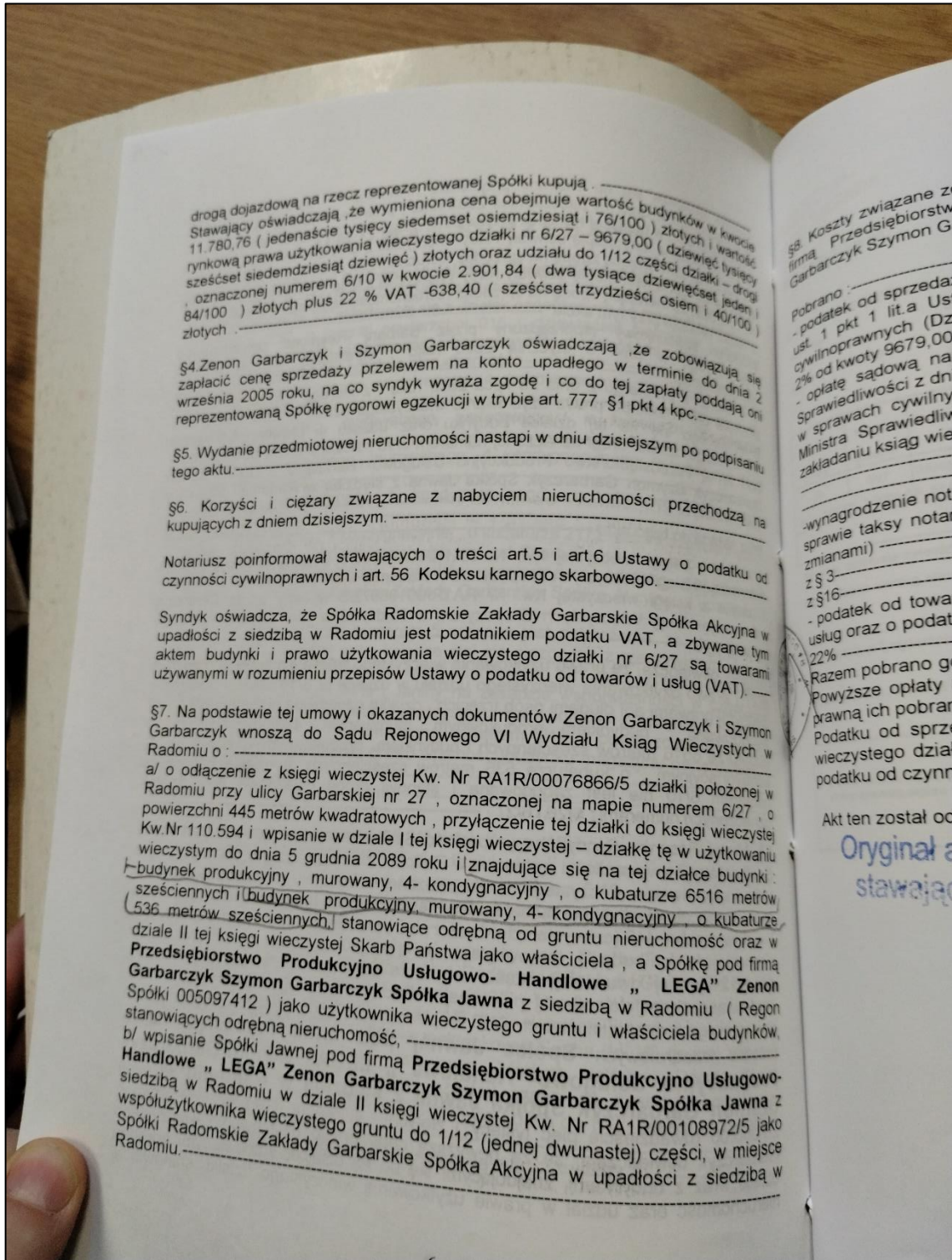


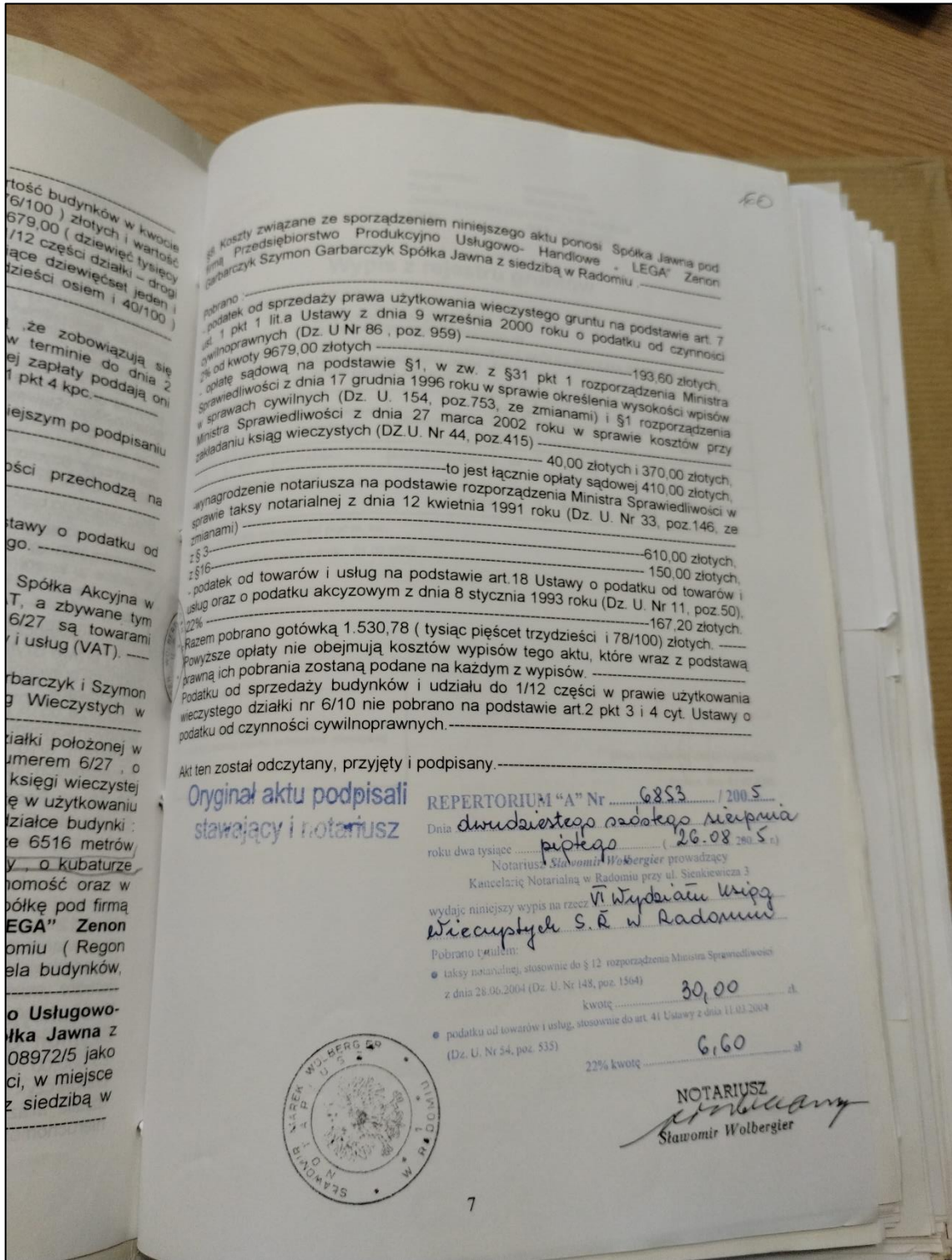
Akt notarialny Rep. A nr 6852/2005







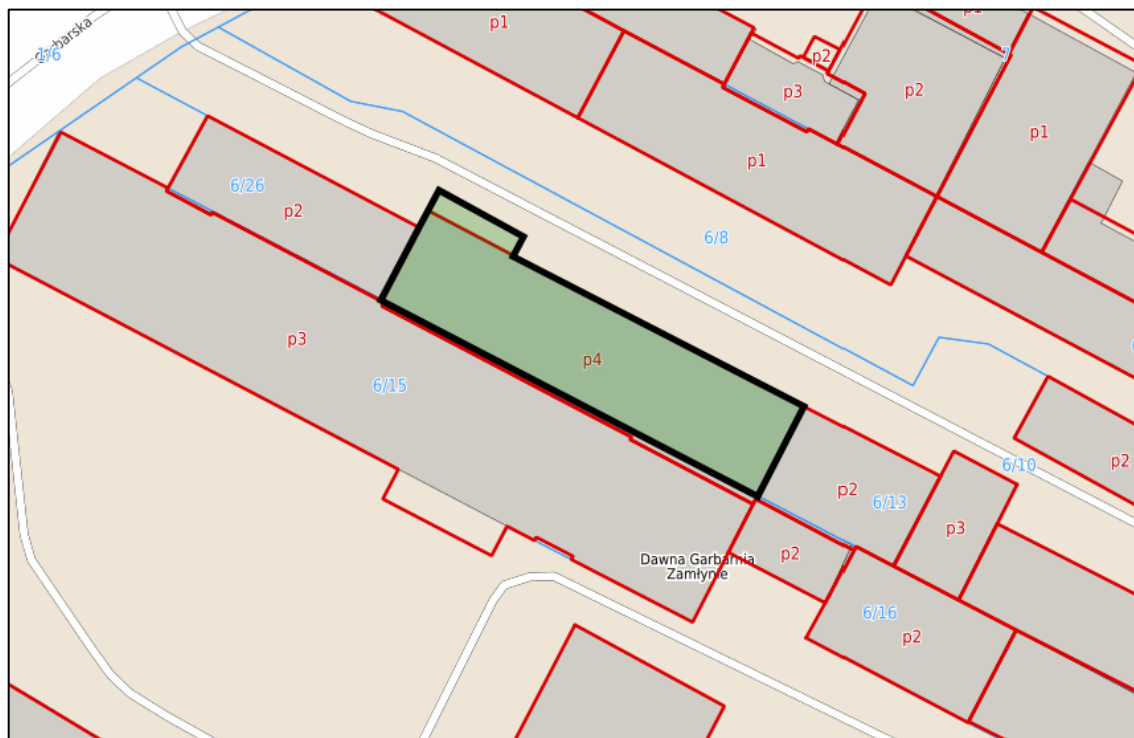




Źródło: Akta KW

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

Działka 6/27



Źródło: mapy.geoportal.gov.pl

Grunt (działka 6/27)

Identyfikator działki: 146301_1.0060.AR_58.6/27,
Działka gruntu nr ew. 6/27,
Województwo: MAZOWIECKIE,
Powiat: M. RADOM,
Jednostka ewidencyjna: 146301_1 M. RADOM,
Obręb: 0060 ZAMŁYŃNIE,
JRG: G.2386,
Powierzchnia ewidencyjna: 0,0445 [ha],
Klasoużytek Ba: pow. 0,0445 [ha] (Ba – Tereny przemysłowe),

Budynek 1

Nazwa: 6/12.2,

Id. budynku: 146301_1.0060.AR_58.6/12.2_BUD,

Województwo: MAZOWIECKIE,

Powiat: M. RADOM,

Jednostka ewidencyjna: 146301_1 M. RADOM,

Obręb: 0060 ZAMŁYNIE,

JRG: G.2386,

Rodzaj wg KŚT: Budynki przemysłowe,

Powierzchnia zabudowy: 451 m²,

Liczba kondygnacji nadziemnych: 4,

Liczba kondygnacji podziemnych: 0,

Adresy: GARBARSKA.

Wypisy z rejestru gruntów

Prezydent Miasta Radomia		Województwo: MAZOWIECKIE Powiat: MIASTO RADOM Jednostka ewidencyjna: M. RADOM Obręb ewidencyjny: 146301_1.0060, ZAMLYNIE Miejscowość: Radom (IdTERYT: 0972750)					
Gd.II.6621.2.646.2024							
WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW							
bez danych osobowych według stanu na dzień: 2024-02-28 12:04:57							
Jednostka rejestrowa gruntów: 146301_1.0060.G2386							
grupa rejestrowa: 5							
WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:							
UDZIAŁ: 1/1		charakter stanu władania: własność					
Instytucja/osoba prawna							
UDZIAŁ: 1/1		charakter stanu władania: użytkowanie wieczyste					
Instytucja/osoba prawna							
DZIAŁKI EWIDENCYJNE:							
Ark. mapy	Numer działki ewidencyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Oznaczenie klasoużytku	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej
					klaso-użytku [ha]	działki [ha]	
58	6/27	ul. Garbarska	Tereny przemysłowe	Ba	0,0445	0,0445	*****
Identyfikator działki: 146301_1.0060.AR_58.6/27							
Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 0.0445							
W dniu: 28.02.2024 dokument sporządzony przez: Katarzyna Adach							
					Dokument podpisany przez Marzena Jaroszek Data: 2024.02.29 09:48:31 CET		
					----- (data, imię i nazwisko osoby upoważnionej)		

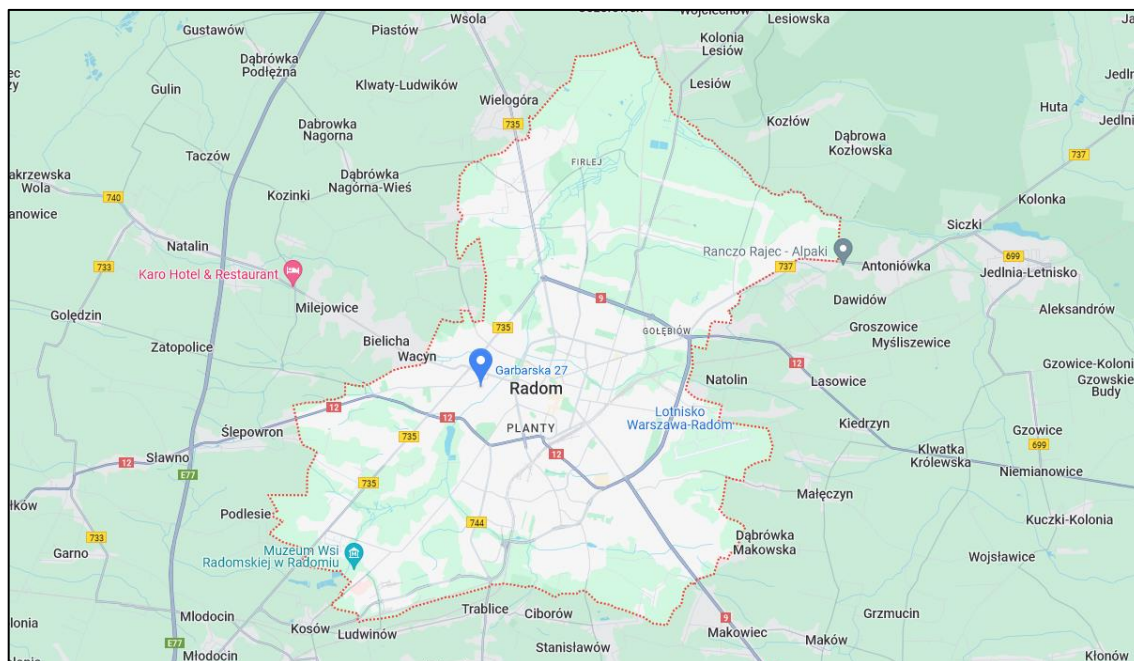
Źródło: UM Radom

Wypis z kartoteki budynków

Prezydent Miasta Radomia		Województwo: MAZOWIECKIE Powiat: MIASTO RADOM Jednostka ewidencyjna: M. RADOM Obręb ewidencyjny: 146301_1.0060, ZAMLYNIE Miejscowość: Radom (IdTERYT: 0972750)							
Gd.II.6621.2.646.2024									
WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW									
według stanu na dzień: 2024-02-29 10:03:50									
Pozycja kartoteki budynków: 146301_1.0060.G2386									
BUDYNKI:									
Lp.	Identyfikator	Działki na których położony jest budynek			Adres budynku				
		Oznaczenie							
1.	146301_1.0060.AR_58.6/12.2_BUD	146301_1.0060.AR_58.6/27			ul. Garbarska				
Status	Rodzaj wg KST	Klasa wg PKOB		Funkcja główna	Inne funkcje				
	budynki przemysłowe (101)								
Powierzchnia zabudowy [m2]	Pow. użytkowa z obmiaru [m2]	Pow. użytkowa z projektu [m2]	Łączna pow. użytkowa			Część budynku oddana do użytk.	Liczba lokali ujawnionych	Liczba wszystkich lokali	Powierzchnia samodzielnych lokali ujawnionych [m2]
			Lokali wyodrębnionych [m2]	Lokali niewyodrębnionych [m2]	Pomieszczeń przynależnych [m2]				
451							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 kondyg. Nad/Podziemnych
									4 / 0
JRB: B219									
KLAUZULE: Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej									
W dniu: 29.02.2024 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 12:39:16 CET			
----- (mieć 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

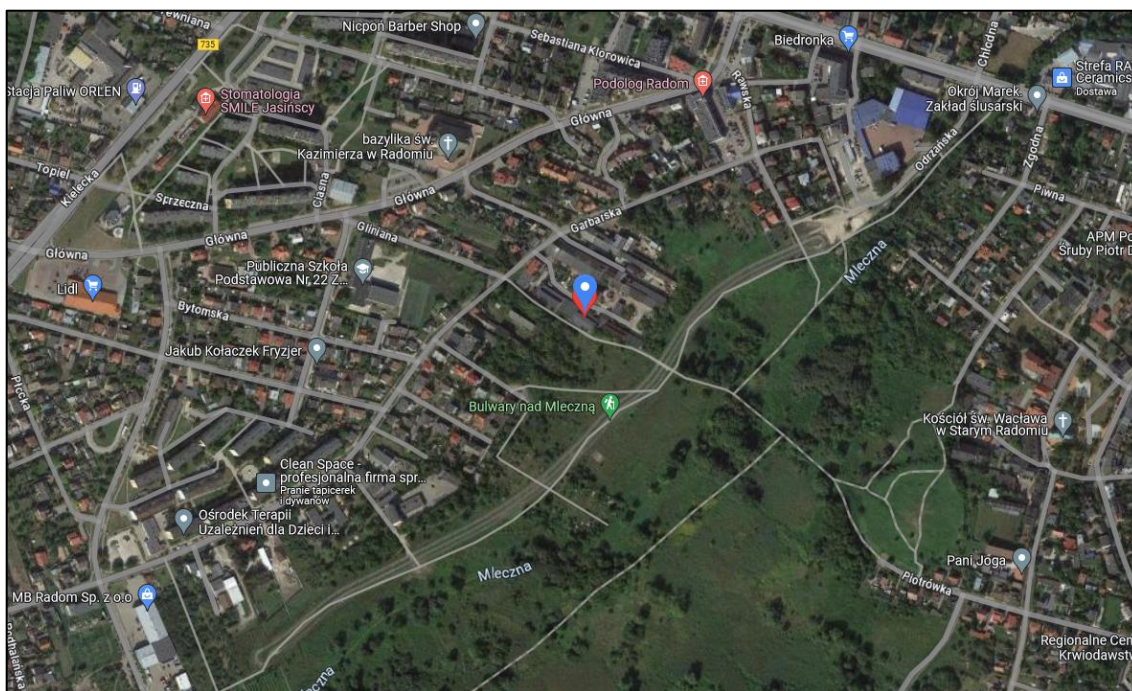
Najbliższy międzynarodowy port lotniczy:

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 Piotrkówką (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 6/27, kształtem zbliżonej do prostokąta o wymiarach 11 m na 40 m.

Budynek przemysłowy



Budynek niemieszkalny, o konstrukcji murowanej, czterokondygnacyjny. Według informacji pozyskanych w toku wykonywanych czynności ustalono, iż budynek wybudowano w 1912 roku. Powierzchnia zabudowy budynku wynosi 451 m², zaś powierzchnia użytkowa 1430,95 m². W zasobach archiwalnych Urzędu Miejskiego w Radomiu brak dokumentacji dotyczącej przedmiotowego budynku. W trakcie

ogłędzin ustalono, że dach i część ostatniej kondygnacji budynku poddano remontowi Dach pokryty blachą. Elewacja budynku nieocieplona, częściowo otynkowana. Drzwi wejściowe do budynku drewniane. Budynek wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną. Stan budynku określono jako średni.

Widok wewnątrz budynku

Parter



Piętro I



Piętro II

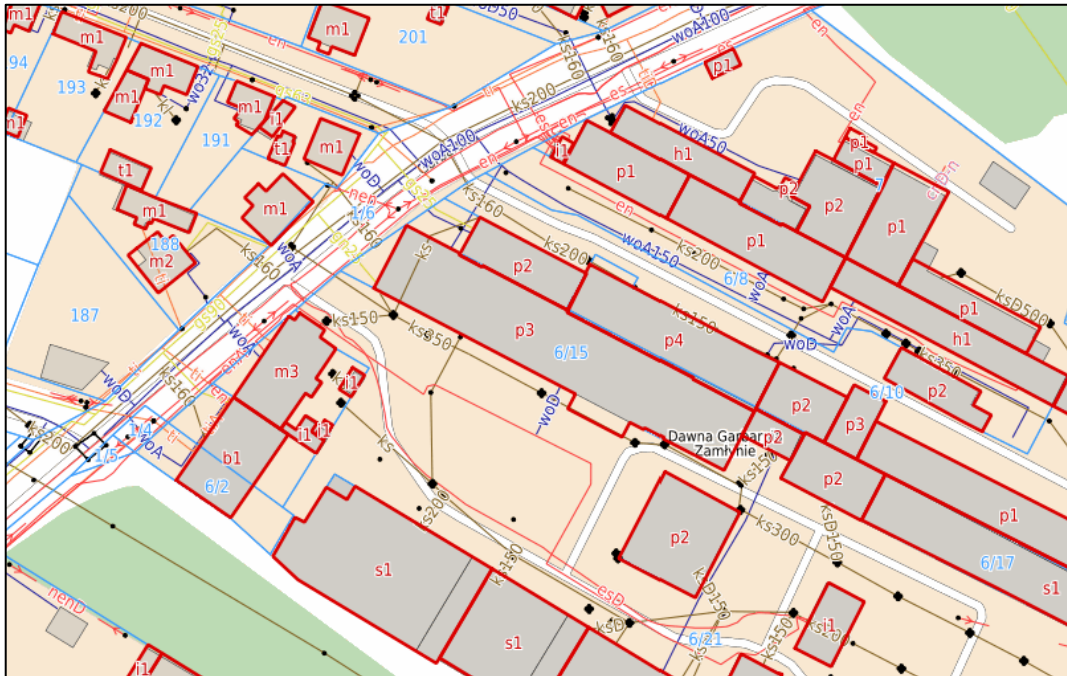


Piętro III



Budynek przemysłowy, czterokondygnacyjny, bez podpiwniczenia. Na parterze posadzki z lastico, w części wyłożone płytkami ceramicznymi, Ściany otynkowane, pomalowane farbami emulsyjnymi oraz olejnymi. Na pozostałych piętrach na podłodze wylewka betonowa, ściany otynkowane, pomalowane farbami emulsyjnymi. W budynku stolarka okienna przemysłowa metalowa. Drzwi wewnętrzne drewniane.

Otoczenie wokół budynku – zagospodarowane – strefa przemysłowa. Od frontu droga dojazdowa. 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,
- wodociagową,
- kanalizacyjną.

Brak informacji dotyczących ubezpieczenia nieruchomości.

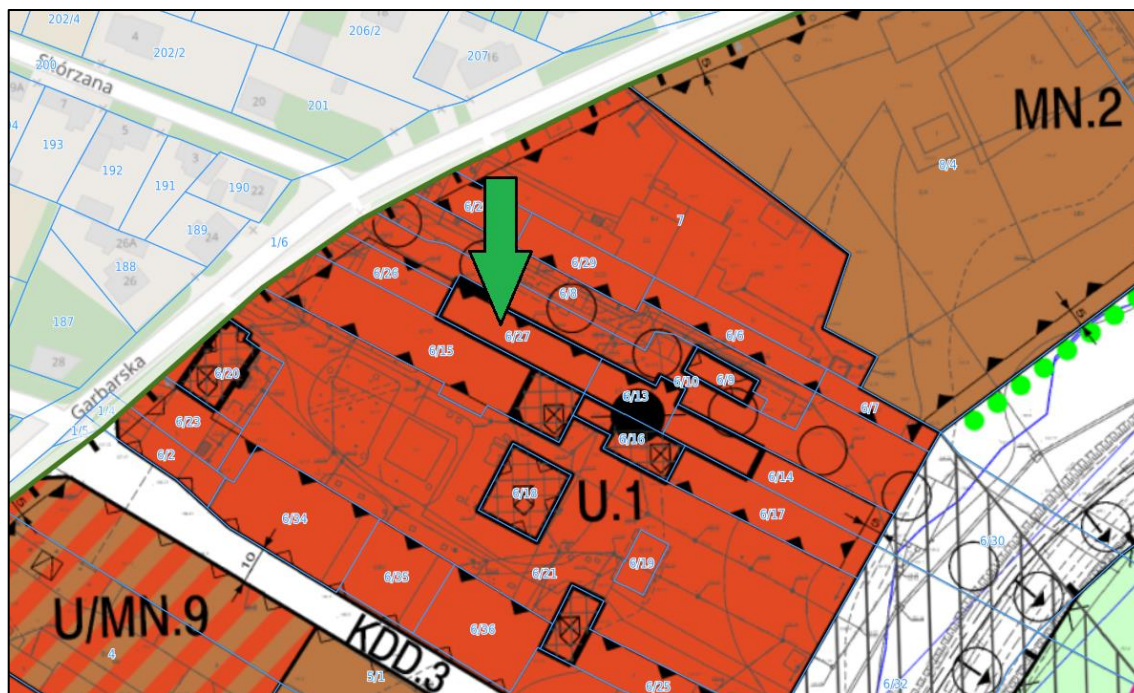
Brak informacji dotyczących wpisu do rejestru zabytków.

Nieruchomość w posiadaniu Pana Zenona Garbarczyka i Pana Szymona Garbarczyka.

5.4. Opis stanu zagospodarowania.

Powierzchnia działki 6/27 to 445 m², dojazd na nieruchomość bezpośrednio z drogi miejskiej. Działka zabudowana budynkiem przemysłowym. Teren wokół działki 6/27 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 2021 r. 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 km². 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 (200-500m²), dużych (500-1000 m²) 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/m² powierzchni użytkowej do około 1300,00 zł/m² 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 ²
		Dobra	od 300 m ² do 500 m ²
		Przeciętna	poniżej 300 m ²
5	Wielkość powierzchni gruntu	Bardzo dobra	Powyżej 1500 m ²
		Dobra	Od 1000 m ² do 1500 m ²
		Przeciętna	Poniżej 1000 m ²

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 m²) 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 m² do 1300 m².

W tabeli poniżej zestawiono transakcje przyjęte do porównań.

Zestawienie nieruchomości porównawczych

Nr	Data	Lokalizacja	Powierzchnia działki (m ²)	Pow. zabudowy budynku (m ²)	Pow. użytkowa budynku (m ²)	Cena transakcyjna	Cena 1m ² 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 ²]
			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 ²)	przeciętna	846,55 zł
2	ul. Odrodzenia	16.10.2023	korzystna	średnio korzystna	dobry	bardzo dobra (1171,24 m ²)	bardzo dobra	1 260,20 zł
3	ul. Zofii Holszańskiej	28.01.2022	średnio korzystna	niekorzystna	zły	dobra (459,66 m ²)	bardzo dobra	918,07 zł

Opis nieruchomości podobnych

Nieruchomość Nr 1

Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem magazynowym znajdująca się przy ul. Biznesowej, powierzchnia działki 890m², kształtem zbliżona do prostokąta, powierzchnia użytkowa budynku 385 m², 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 5082m², kształtem zbliżona do prostokąta, powierzchnia użytkowa budynku 1171,24 m², 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 2051m², kształtem zbliżona do prostokąta, powierzchnia użytkowa budynku 459,66 m², 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 ²]
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 m² 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 ²	354,38m ²	1171,24m ²	459,66m ²
Cena 1 m ² 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	średni	zły 45,50zł	dobry -22,75zł	zły 45,50zł
Powierzchnia użytkowa budynku	bardzo dobra	przeciętna 82,73zł	bardzo dobra 0,00zł	dobra 41,36zł
Wielkość powierzchni gruntu	przeciętna	przeciętna 0,00zł	bardzo dobra -53,77zł	bardzo dobra -53,77zł
SUMA POPRAWEK		76,52zł	-128,23zł	74,45zł
SKORYGOWANA CENA 1 m ²		923,07zł	1131,97zł	992,52zł
CENA ŚREDNIA 1 m ² nieruchomości		1015,85zł		

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

$$W_{1m^2} = 1015,85 \text{ zł} / m^2$$

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 m² nieruchomości

P – powierzchnia wycenianej nieruchomości w m²

Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej, zabudowanej budynkiem przemysłowym o powierzchni użytkowej 1430,95 m²:

$$W_R = 1015,85 \text{ zł} \times 1430,95 \text{ m}^2 = 1\,453\,630,55 \text{ zł}$$

Przyjęta wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu - działki nr 6/27 oraz budynku przemysłowego stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności wynosi: 1 453 500,00 zł

Słownie: jeden milion czterysta pięćdziesiąt trzy tysiące 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:

$$1\,453\,500,00 \text{ zł} \times 25\% = 363\,375,00 \text{ zł}$$

$$1\,453\,500,00 \text{ zł} - 363\,375,00 \text{ zł} = 1\,090\,125,00 \text{ zł}$$

Przyjęta wartość likwidacyjna prawa użytkowania wieczystego gruntu - działki nr 6/27 oraz budynku przemysłowego stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności wynosi: 1 090 125,00 zł

Słownie: jeden milion dziewięćdziesiąt tysięcy 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 **1 453 500,00 zł** (słownie: *jeden milion czterysta pięćdziesiąt trzy tysiące 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 64 ponumerowane strony.

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.

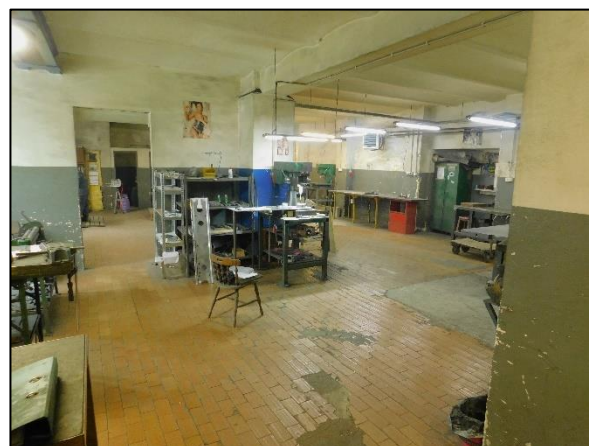
Załącznik 13.1.
Dokumentacja fotograficzna

Budynek przemysłowy



Widok wewnątrz budynku

Parter



Piętro I



Piętro II



Piętro III



Załącznik 13.2.
Protokół z oględzin

**Protokół
z oględzin nieruchomości**

Adres nieruchomości: ul. Garbarska 27, obr. m. 6/27 zab. budynki miesz. Radom
Imię i nazwisko właściciela: _____
Rodzaj własności: własność prywatna
Stanowisko osobiste

Otoczenie nieruchomości
z otoczenia
z otoczenia
z otoczenia


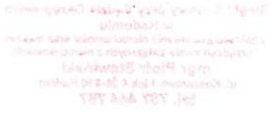
Opis budynku

Rodzaj budynku: mieszkalny, mieszkalno - magazynowy
Liczba kondygnacji: 9 kondygnacji
Winda: nie
Rok budowy: 1912
Opis wykonanych robót, zakres prac: remont dachu i gipsu
obrotowy korytarz
Wykończenie powierzchni wspólnych: _____

Urządzenia techniczne/instalacje
 prąd, woda(.....), gaz, kanalizacja(.....),
 centralne ogrzewanie, ciepła woda, TV, Internet, monitoring,
 oświetlenie, domofon, instalacja odgromowa
Powierzchnie wspólne: _____
Ocena stanu budynku bardzo dobra, dobra, średnia, zła

Opis lokalu

Dane techniczne lokalu: _____
Ekspozycja mieszkania: _____
Standard wykończenia wnętrza bardzo dobry, dobry, średni, 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

Wpł. m. z. p. o. l. m. o. b. e. n. i. b. i. c. g. m. y. s. e. l. e. m. y. N. o. b. e. r. t. S. e. n. i. n. d. l. i. l. e. n. S. y. m. e. n. G. o. b. l. i. y. c. y. B. a. l. e. n. e. w. e. j. c. o. o. d. o. g. a. r. n. o. s. t. a. o. p. p. l. u.

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?

—

(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