

OPERAT SZACUNKOWY

niezabudowana nieruchomości gruntowa
stanowiąca działkę nr 6/21
położona w Radomiu, przy ulicy Garbarskiej
województwo mazowieckie

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 6/21 o powierzchni 0,6163 ha, położonej w Radomiu, przy ulicy Garbarskiej.</p> <p>Dla przedmiotowej nieruchomości gruntowej Sąd Rejonowy w Radomiu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW RA1R/00087638/8.</p> <p style="text-align: center;"><u>Brak informacji dotyczących ubezpieczenia nieruchomości.</u></p> <p style="text-align: center;"><u>Nieruchomość stanowi plac manewrowy z dojazdem.</u></p> |
| Cel wyceny | <p>Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej 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>Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej niezabudowanej wynosi:</p> <p style="text-align: center;">555 500,00zł</p> <p style="text-align: center;"><i>Słownie: pięćset pięćdziesiąt pięć tysięcy pięćset złotych</i></p> <p><u>Wartość rynkowa udziału 41/128 prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej niezabudowanej wynosi:</u></p> <p style="text-align: center;">178 000,00zł</p> <p style="text-align: center;"><i>Słownie: sto siedemdziesiąt osiem tysięcy złotych</i></p> <p>Wartość likwidacyjna udziału 41/128 prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej niezabudowanej wynosi:</p> <p style="text-align: center;">133 500,00zł</p> <p style="text-align: center;"><i>Słownie: sto trzydzieści trzy tysiące pięćset złotych</i></p> |
| Data sporządzenia operatu | <p style="text-align: center;">15 kwietnia 2024 roku</p> |
| Autor opracowania | <p style="text-align: center;">Piotr Stawiński Rzecznawca Majątkowy nr uprawnień: 7492 Biegły Sądowy przy Sądzie Okręgowym w Radomiu</p> |

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. Informacje na temat nieruchomości ujawnione w Ewidencji Gruntów i Budynków – Katastrze Nieruchomości | 30 |
| 5.3. Lokalizacja, opis stanu otoczenia nieruchomości, wielkość, charakter, i stopień zurbanizowania..... | 33 |
| 5.4. Opis stanu techniczno - użytkowego i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej..... | 36 |
| 5.5. Opis stanu zagospodarowania. | 38 |
| 6.PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM i INNYCH PLANACH | 38 |
| 7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU | 39 |
| 7.1. Rodzaj i obszar rynku, okres badania cen. | 39 |
| 7.2. Stan i stopień rozwoju rynku w odniesieniu do rodzaju nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny..... | 39 |
| 7.3. Określenie poprawki ze względu na trend czasowy | 40 |
| 7.4. Określenie wag cech rynkowych i ich ocena | 40 |
| 8. PRZEDSTAWIENIE I UZASADNIENIE WYBORU PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY | 42 |
| 9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ | 44 |
| 9.1. Zestawienie nieruchomości porównawczych..... | 44 |
| 9.2.Określenie wpływu cechy rynkowej na wartość wycenianej nieruchomości. . | 45 |
| 9.3. Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych oraz obliczenie średniej ceny rynkowej 1 m ² wycenianej nieruchomości..... | 46 |
| 9.4. Określenie wartości udziału 41/128 w prawie użytkowania wieczystego gruntu - działki nr 6/21 | 48 |
| 9.5. Określenie wartości likwidacyjnej | 48 |
| 10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM | 49 |
| 11. KLAUZULE I OGRANICZENIA | 50 |
| 12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA | 50 |
| 13. ZAŁĄCZNIKI | 50 |

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

1.1.1. Rodzaj wycenianej nieruchomości

Przedmiot wyceny stanowi prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej niezabudowanej działki numer 6/21 (plac manewrowy z dojazdem).

1.1.2. Położenie – adres nieruchomości

Niezabudowana nieruchomość gruntowa, składająca się z jednej działki ewidencyjnej nr 6/21 położona w Radomiu, przy ulicy Garbarskiej.

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 niezabudowanej nieruchomości gruntowej prowadzona jest księga wieczysta nr RA1R/00087638/8 przez Sąd Rejonowy w Radomiu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

1.2. Zakres i uwarunkowania wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej niezabudowanej.

2.CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej 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 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. 2023 poz. 344);
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. 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 2016 r. 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 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz.U. 2021 poz. 1805 ze zm.);
- Ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. 2022 poz. 2569);
- Ustawa z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (t.j. Dz.U. 2022 poz. 507));
- Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t.j. Dz.U. 2022 poz. 672ze zm.);
- Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 10 grudnia 2001 r. 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.Maczyńska, 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/00087638/8 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,

-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 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 niezabudowanej nieruchomości gruntowej określono na podstawie badania księgi wieczystej nr RA1R/00087638/8 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 | | | Nr podstawy wpisu |
| 1 | | | 1 |
| Działki ewidencyjne | | | |
| Lp. 1. | --- | | Nr podstawy wpisu |
| Numer działki | 6/21 | | 1 |
| Położenie (numer porządkowy / miejscowość) | Lp. 1. | 1 RADOM | |
| Ulica | GARBARSKA 27 | | |
| Sposób korzystania | DZIAŁKA-PLAC MANEWROWY Z DOJAZDEM | | |
| Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar) | / 00076866 / , 6 163,0000 M2 | | |
| Obszar całej nieruchomości | | | Nr podstawy wpisu |
| 6163,0000 M2 | | | 1 |

| DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ | | | |
|--|--|--|-------------------|
| Prawo użytkowania wieczystego | | | |
| Okres użytkowania | | | Nr podstawy wpisu |
| 2089-12-05 | | | --- |
| Sposób korzystania | | | |
| DZIAŁKA-PLAC MANEWROWY Z DOJAZDEM W UŻYTKOWANIU WIECZYSTYM DO DNIA 5 GRUDNIA 2089 ROKU | | | |

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

| DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ | | | | | |
|---|-----|----------|---|--|-------------------|
| Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki) | | | | | |
| 1. REP.C. / NOTA / 152533 / 24 - 2024-02-16, 15:27:51 | | | | | |
| 1. 1 DZ. KW. / RAIR / 3103 / 24 / 1 - 2024-02-19, 07:39:39 - WPIS WŁASNOŚCI / WSPÓŁWŁASNOŚCI | | | | | |
| Właściciele | | | | | |
| Lp. 1. | --- | | | | Nr podstawy wpisu |
| Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) | | | | | |
| Lp. 1. | 2 | 1 / 1 | --- | | 42 |
| Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (Nazwa, siedziba, REGON) | | | | | |
| GMINA MIASTA RADOMIA, RADOM, 670223451 | | | | | |
| Użytkownicy wieczystości | | | | | |
| Napis | | | | | |
| WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO | | | | | |
| Lp. 1. | --- | | | | Nr podstawy wpisu |
| Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) | | | | | |
| Lp. 1. | 12 | 7 / 64 | --- | | 16 |
| Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (Nazwa, siedziba, REGON) | | | | | |
| GMINA MIASTA RADOMIA, -, 00051614600000 | | | | | |
| Lp. 2. | --- | | | | Nr podstawy wpisu |
| Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) | | | | | |
| Lp. 1. | 2 | 1 / 24 | --- | | 3, 33 |
| Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON) | | | | | |
| "STOLRAD" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, RADOM, 67096306000000 | | | | | |
| Lp. 3. | --- | | | | Nr podstawy wpisu |
| Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) | | | | | |
| Lp. 1. | 9 | 41 / 128 | --- | | 8, 9, 10, 11, 43 |
| Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba) | | | | | |
| PRZEDSIĘBIORSTWO PRODUKCYJNO USŁUGOWO HANDLOWE "LEGA" ZENON GRABARCYK SZYMON GRABARCYK SPÓŁKA JAWNA, RADOM | | | | | |
| Lp. 4. | --- | | | | Nr podstawy wpisu |
| Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) | | | | | |
| Lp. 1. | 10 | 7 / 64 | --- | | 12 |
| Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba) | | | | | |
| "BIMAR" ADAM BIAŁKOWSKI, JAN MARCZEWSKI SPÓŁKA JAWNA, RADOM | | | | | |
| Lp. 5. | --- | | | | Nr podstawy wpisu |
| Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) | | | | | |
| Lp. 1. | 4 | 1 / 48 | --- | | 4, 45, 46 |
| Lp. 2. | 14 | 11 / 384 | --- | | |
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki) | | | | | |
| TOMASZ WŁODZIMIERZ MACH, MARIAN, KRYSZYNA | | | | | |
| Lp. 6. | --- | | | | Nr podstawy wpisu |
| Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) | | | | | |
| Lp. 1. | 6 | 7 / 64 | --- | | 6 |
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL) | | | | | |
| JAN ADACH, HENRYK, MARIANNA, 69060201336 | | | | | |
| Lp. 7. | --- | | | | Nr podstawy wpisu |
| Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) | | | | | |
| Lp. 1. | 7 | 7 / 128 | --- | | 7 |
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL) | | | | | |
| MIROSLAW ADAM MARKIEWICZ, JAN, JANINA, 65073013153 | | | | | |
| Lp. 8. | --- | | | | Nr podstawy wpisu |
| Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) | | | | | |
| Lp. 1. | 8 | 7 / 128 | --- | | 7 |
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL) | | | | | |
| JERZY CZESLAW MARKIEWICZ, JAN, JANINA, 71011205177 | | | | | |
| Lp. 9. | --- | | | | Nr podstawy wpisu |
| Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) | | | | | |
| Lp. 1. | 15 | 1 / 96 | --- | | 32 |
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL) | | | | | |
| MARGERITA LISOWSKA, 52040304701 | | | | | |
| Lp. 10. | --- | | | | Nr podstawy wpisu |
| Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) | | | | | |
| Lp. 1. | 16 | 1 / 96 | --- | | 32 |
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL) | | | | | |
| JAKUB KRZYSZTOF LISOWSKI, 78070600732 | | | | | |
| Lp. 11. | --- | | | | Nr podstawy wpisu |
| Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) | | | | | |
| Lp. 1. | 17 | 1 / 48 | --- | | 41 |
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL) | | | | | |
| MICHAŁ ŁASKI, WŁADYSŁAW, JADWIGA, 77072405475 | | | | | |
| Lp. 12. | --- | | | | Nr podstawy wpisu |
| Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) | | | | | |
| Lp. 1. | 18 | 1 / 48 | --- | | 41 |
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL) | | | | | |
| PAWEŁ ŻOŁNA, KAZIMIERZ, MONIKA, 78120602831 | | | | | |
| Lp. 13. | --- | | | | Nr podstawy wpisu |
| Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) | | | | | |
| Lp. 1. | 19 | 1 / 128 | WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA | | 43 |
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL) | | | | | |
| ANDRZEJ KRZYSZTOF CELUCH, STEFAN, JADWIGA, 65060302510 | | | | | |
| Lp. 14. | --- | | | | Nr podstawy wpisu |
| Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) | | | | | |
| Lp. 1. | 19 | 1 / 128 | WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA | | 43 |
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL) | | | | | |
| ANNA CELUCH, MIECZYSLAW, MARCIANNA, 67090907248 | | | | | |
| Lp. 15. | --- | | | | Nr podstawy wpisu |
| Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) | | | | | |
| Lp. 1. | 20 | 1 / 32 | --- | | 44 |
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL) | | | | | |
| CEZARY GÓRLICKI, ROBERT, ANNA, 80012403156 | | | | | |
| Lp. 16. | --- | | | | Nr podstawy wpisu |
| Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) | | | | | |
| Lp. 1. | 21 | 1 / 32 | --- | | 44 |
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL) | | | | | |
| DAWID HENRYK STANKOWSKI, JANUSZ, BOŻENA, 80110301770 | | | | | |
| Lp. 17. | --- | | | | Nr podstawy wpisu |
| Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) | | | | | |
| Lp. 1. | 22 | 13 / 384 | WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA | | 45, 46 |
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL) | | | | | |
| JAN ADACH, HENRYK, MARIANNA, 69060201336 | | | | | |
| Lp. 18. | --- | | | | Nr podstawy wpisu |
| Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) | | | | | |
| Lp. 1. | 22 | 13 / 384 | WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA | | 45, 46 |
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL) | | | | | |
| ANNA MARZENA ADACH, WAĆLAW, GENOWEFA, 68042610304 | | | | | |

Podstawa nabycia:

- DZIAŁ II KW 76866,
- UMOWA SPRZEDAŻY, 4862/98, 1998-10-15,
- UMOWA SPRZEDAŻY, 1313/99, 1999-09-13,
- UMOWA SPRZEDAŻY, 4396/00, 2000-07-14,
- POSTANOWIENIE SĄDU O PRZYSĄDZENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTU I WŁASNOŚCI BUDYNKU, I CO 1733/03, 2003-10-08, SĄD REJONOWY W RADOMIU,
- POSTANOWIENIE SĄDU, I CO 1728/03, 2003-10-08,
- TRZY POSTANOWIENIA SĄDU, 2003-07-17,
- POSTANOWIENIE SĄDU, I CO 1732/03, 2003-12-10,
- POSTANOWIENIE SĄDU, I CO 1726/03, 2003-12-10,
- POSTANOWIENIE SĄDU, I CO 1724/03, 2003-12-10,
- POSTANOWIENIE SĄDU, I CO 1723/03, 2004-01-15, SĄD REJONOWY W RADOMIU,
- PRZENIESIENIE PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, 603/2005, 2005-01-27,
- POSTANOWIENIE O STWIERDZENIU NABYCIA SPADKU, I NS 527/04, 2004-03-31, SĄD REJONOWY W RADOMIU WYDZIAŁ I CYWILNY,
- ODPIS PEŁNY Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW, NR KRS 0000155933, 2012-01-02, ODDZIAŁ CENTRALNEJ INFORMACJI KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO W RADOMIU,
- UMOWA SPRZEDAŻY, 2363/2017, 2017-05-12,
- DECYZJA STWIERDZAJĄCA NABYCIE Z MOCY PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI, 239/R/2021, 2021-02-04, WOJEWODA MAZOWIECKI,
- UMOWA SPRZEDAŻY, 1740/2021, 2021-06-07,
- UMOWA DAROWIZNY, 2782/2022, 2022-12-09,
- UMOWA PRZENIESIENIA PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, 1282/2023, 2023-06-20,
- WARUNKOWA UMOWA SPRZEDAŻY, 855/2023, 2023-04-20.

Własność wycenianej nieruchomości przysługuje w udziale:

- 1/1 GMINA MIASTA RADOMIA.

Użytkowanie wieczyste wycenianej nieruchomości przysługuje w udziale:

- 7/64 GMINA MIASTA RADOMIA,
- 1/24 "STOLRAD" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ,
- 41/128 PRZEDSIĘBIORSTWO PRODUKCYJNO USŁUGOWO HANDLOWE "LEGA" ZENON GRABARCZYK SZYMON GRABARCZYK SPÓŁKA JAWNA,
- 7/64 "BIMAR" ADAM BIAŁKOWSKI, JAN MARCZEWSKI SPÓŁKA JAWNA,
- 1/48, 11/384 TOMASZ WŁODZIMIERZ MACH,
- 7/64 JAN ADACH

- 7/128 MIROSŁAW ADAM MARKIEWICZ,
 -7/128 JERZY CZESŁAW MARKIEWIC,
 -1/96 MARGERITA LISOWSKA,
 -1/96 JAKUB KRZYSZTOF LISOWSKI,
 -1/48 MICHAŁ ŁASKI,
 -1/48 PAWEŁ ŻOŁNA,
 -1/128 ANDRZEJ KRZYSZTOF CELUCH,
 -1/128 ANNA CELUCH,
 -1/32 CEZARY GÓRLICKI,
 -1/32 DAWID HENRYK STANKOWSKI,
 -13/384 JAN ADACH,
 - ANNA MARZENA ADACH.

| DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA | | | | |
|--|--|--|--|-------------------|
| Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki) | | | | |
| 1. DZ. KW. / RA1R / 3926 / 24 / 1 - 2024-02-27, 13:18:50 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI | | | | |
| 2. DZ. KW. / RA1R / 3287 / 24 / 1 - 2024-02-20, 13:28:02 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI | | | | |
| Lp. 1. | --- | | | Nr podstawy wpisu |
| Numer wpisu | 2 | | | 13 |
| Rodzaj wpisu | INNY WPIS | | | |
| Treść wpisu | UJWANIA SIĘ, IŻ POSTANOWIENIEM SĄDU REJONOWEGO W RADOMIU Z DNIA 16 CZERWCA 1999R., SYGN. AKT U 11/99 ZOSTAŁA OGŁOSZONA UPADŁOŚĆ RADOMSKICH ZAKŁADÓW GARBARSKICH SPÓŁKA AKCYJNA W RADOMIU | | | |

Podstawą wpisów w dziale III są:

-POSTANOWIENIE SĄDU, U 11/99, 1999-06-16, SĄD REJONOWY W RADOMIU.

Uwaga!!

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

| DZIAŁ IV - HIPOTEKA | | | | |
|---|---|--|---|-------------------|
| Lp. 1. | --- | | | Nr podstawy wpisu |
| Numer hipoteki (roszczenia) | 8 | | | 37, 39 |
| Napis | WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I URZĄDZENIA STANOWIĄCEGO ODRĘBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI | | | |
| Rodzaj hipoteki (roszczenia) | HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA | | | |
| Suma (słownie), waluta | 5410500,00 (PIĘĆ MILIONÓW CZTERYSTA DZIESIĘĆ TYSIĘCY PIĘCSET) ZŁ | | | |
| Udział (numer udziału w prawie) | Lp. 1. | 9 | | |
| Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny) | Lp. 1. | 1 | ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI Z TYTUŁU UDZIELONEGO KREDYTU TJ. KAPITAŁU, ODSETEK OD KAPITAŁU, ODSETEK ZA OPŹNIENIE, PROWIZJI, OPŁAT, ZWROT KOSZTÓW USTANOWIENIA, UTRZYMANIA, ZMIANY ZABEZPIECZENIA KREDYTU, ZWROT KOSZTÓW DOCHODZENIA ROSZCZEŃ OBJĘTYCH ZABEZPIECZENIEM HIPOTECZNYM, ZABEZPIECZENIE ROSZCZEŃ O NAPRAWIENIE SZKÓD WYNIKAJĄCYCH Z ZAWARTYCH 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 | |
| Księga współobciążona | Lp. 1. | Nr księgi wieczystej | RA1R / 00110594 / 8 | |
| | | Nr hipoteki | 8 | |
| Wierzyciel hipoteczny | | | | |
| Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON) | Lp. 1. | BANK ZACHODNI WBK SA, WROCLAW, 930041341 | | |

Podstawą wpisów w dziale IV Hipoteka są:

- OŚWIADCZENIE BANKU, 2015-11-19, BANK ZACHODNI WBK SA,
- POSTANOWIENIE O SPROSTOWANIU USTERKI WPISU, DZ.KW. 8048/16, 2016-06-17, SĄD REJONOWY VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH.

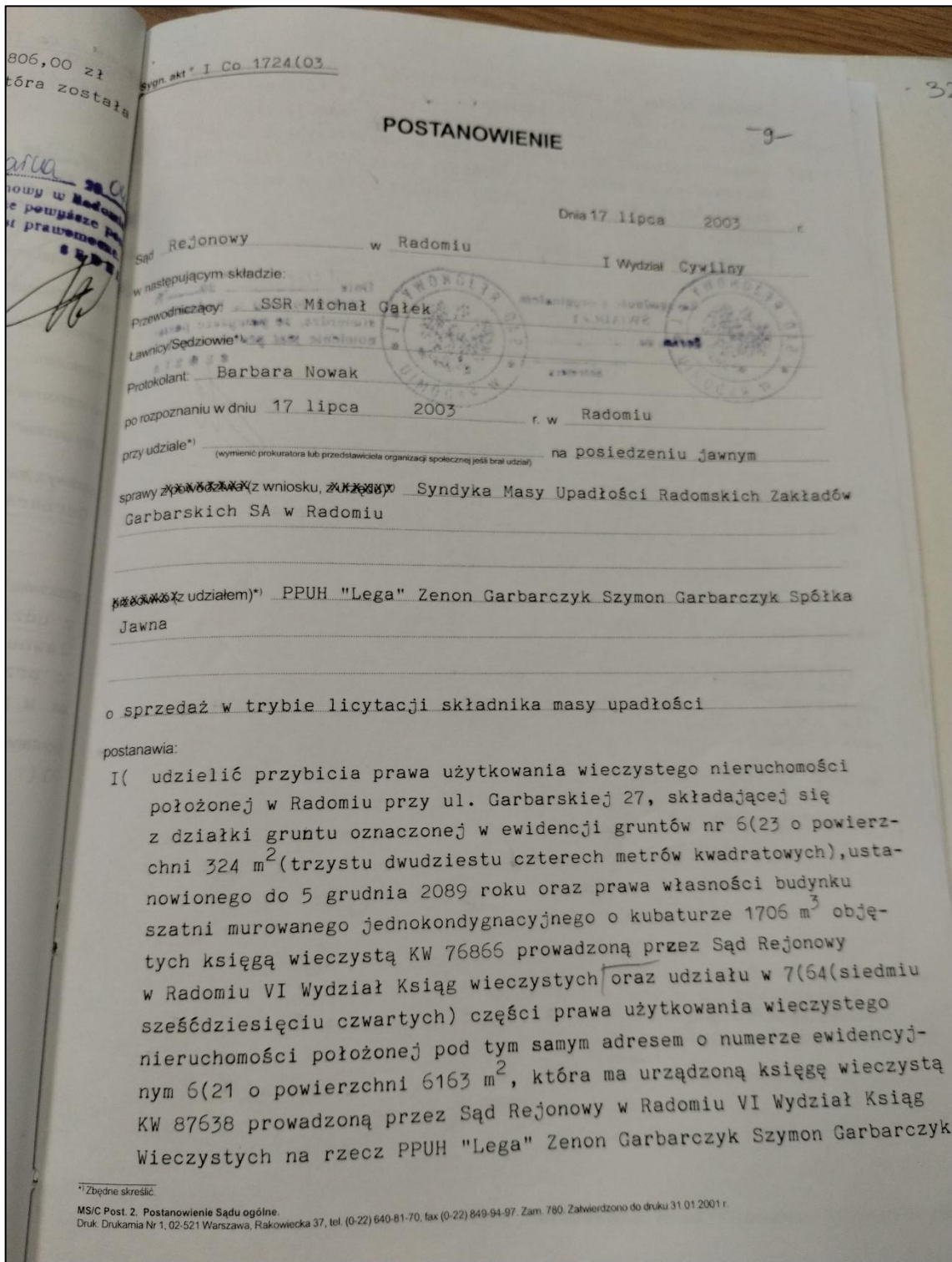
Źródło: MS- EKW

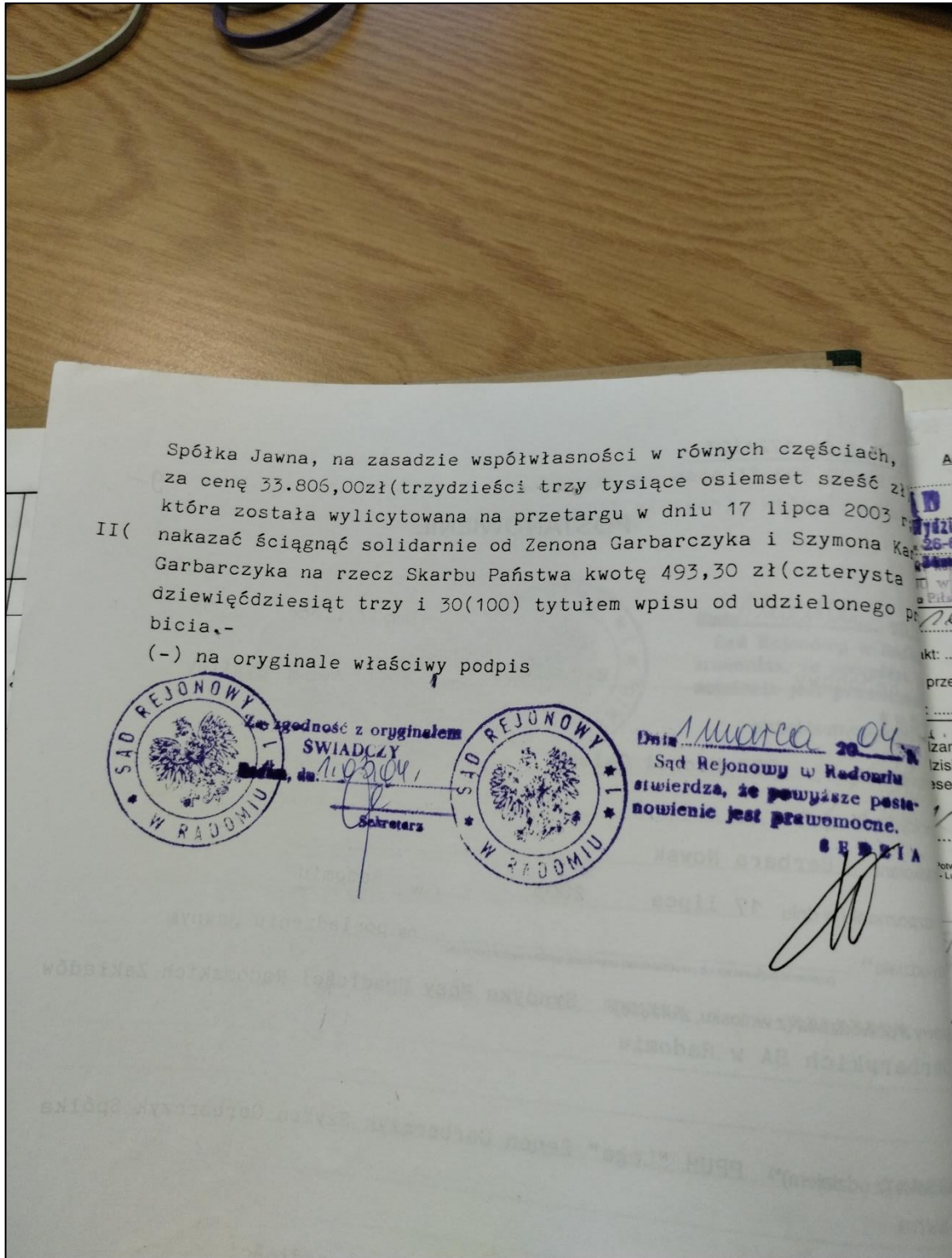
Stosownie do art. 313 ust. 2 Ustawy z dnia 28 lutego 2003r. Prawo upadłościowe (Dz. U. 2003 Nr 60 poz. 535 z późn. zm.) – cyt. *„Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych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

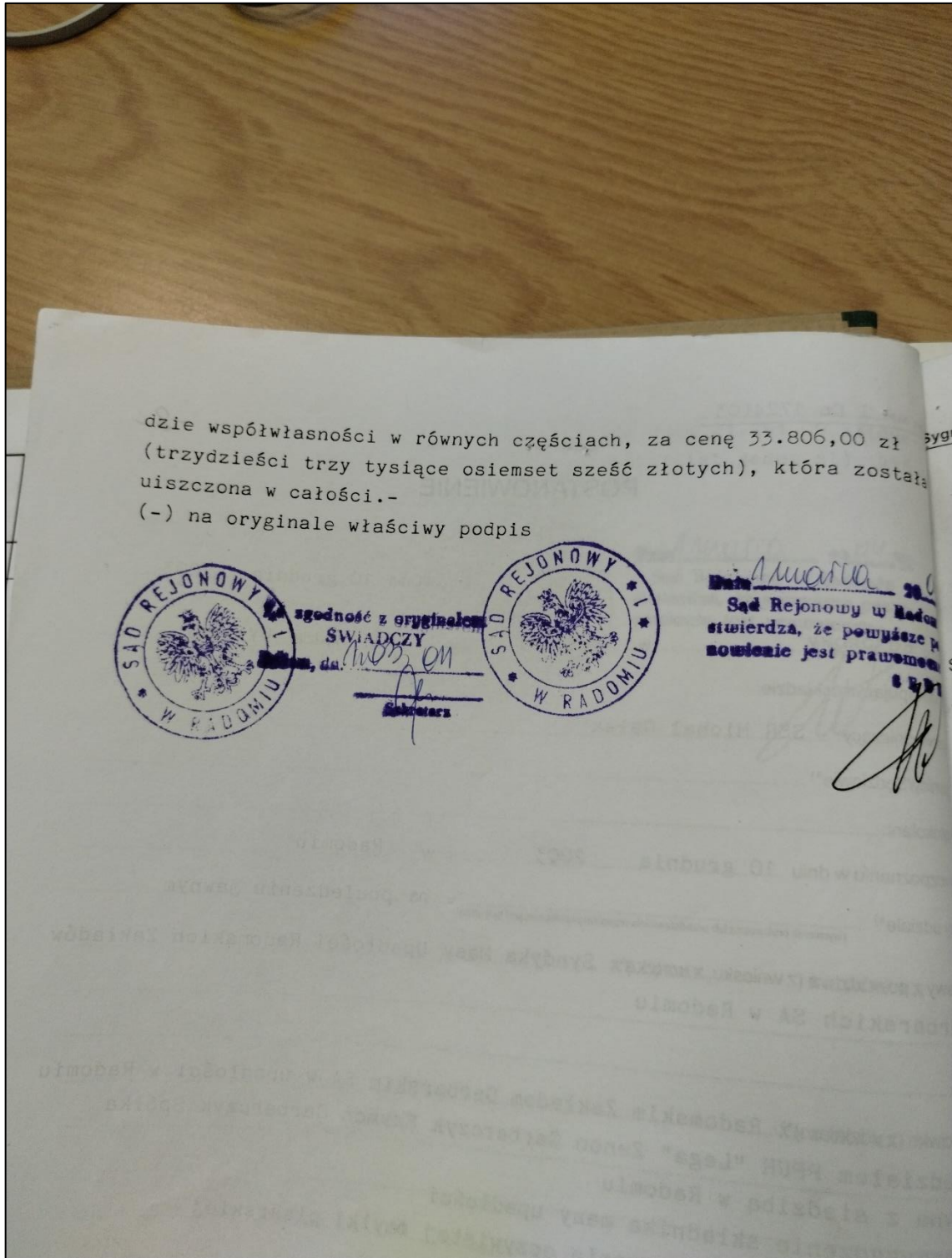
Stosownie do art. 313 ust. 3 Ustawy z dnia 28 lutego 2003r. Prawo upadłościowe (Dz. U. 2003 Nr 60 poz. 535 z późn. zm.) – cyt. *„Pozostają w mocy bez potrącania ich wartości z ceny nabycia służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy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

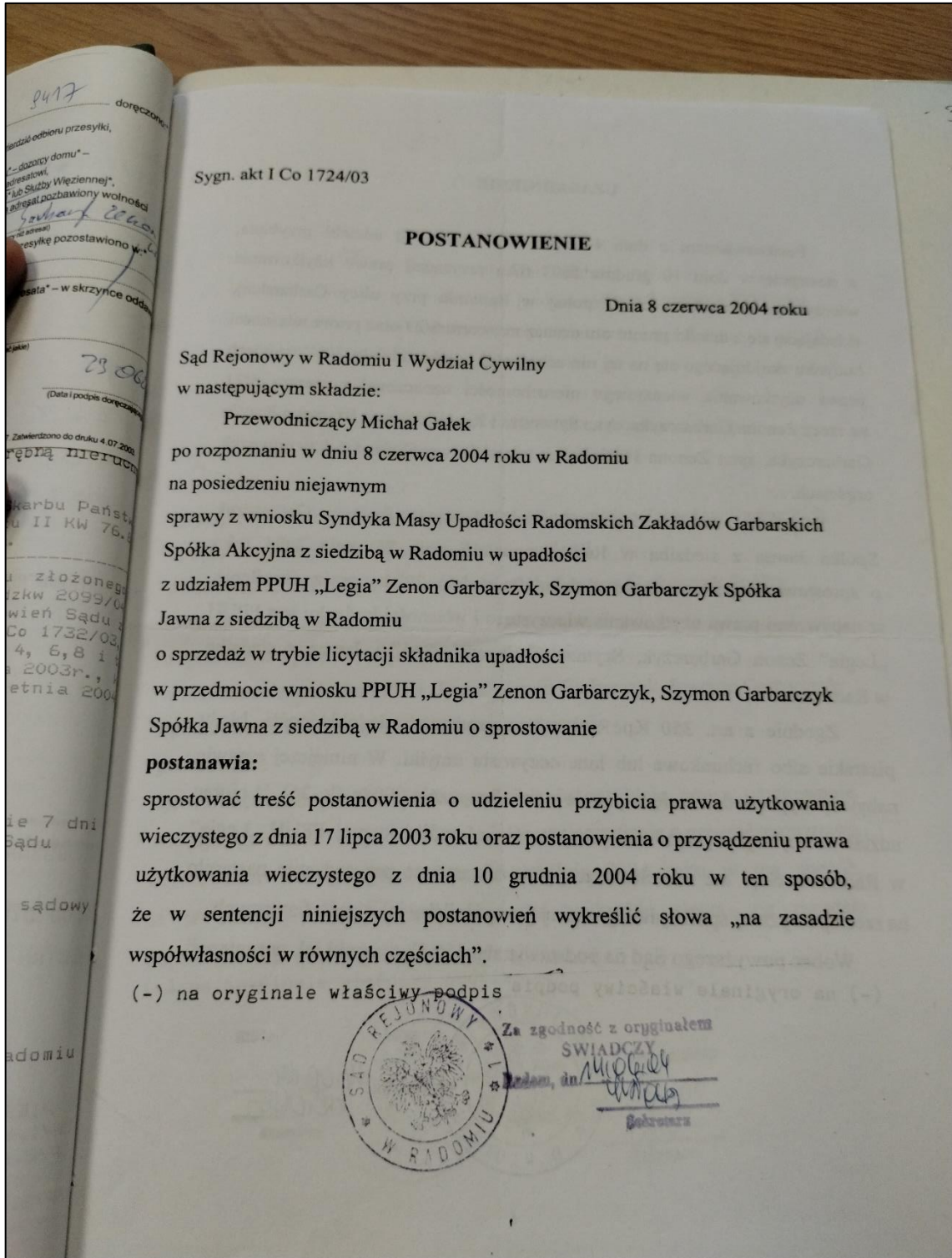
Nie pozostaje w mocy po sprzedaży ujawniona w dziale IV hipoteka.

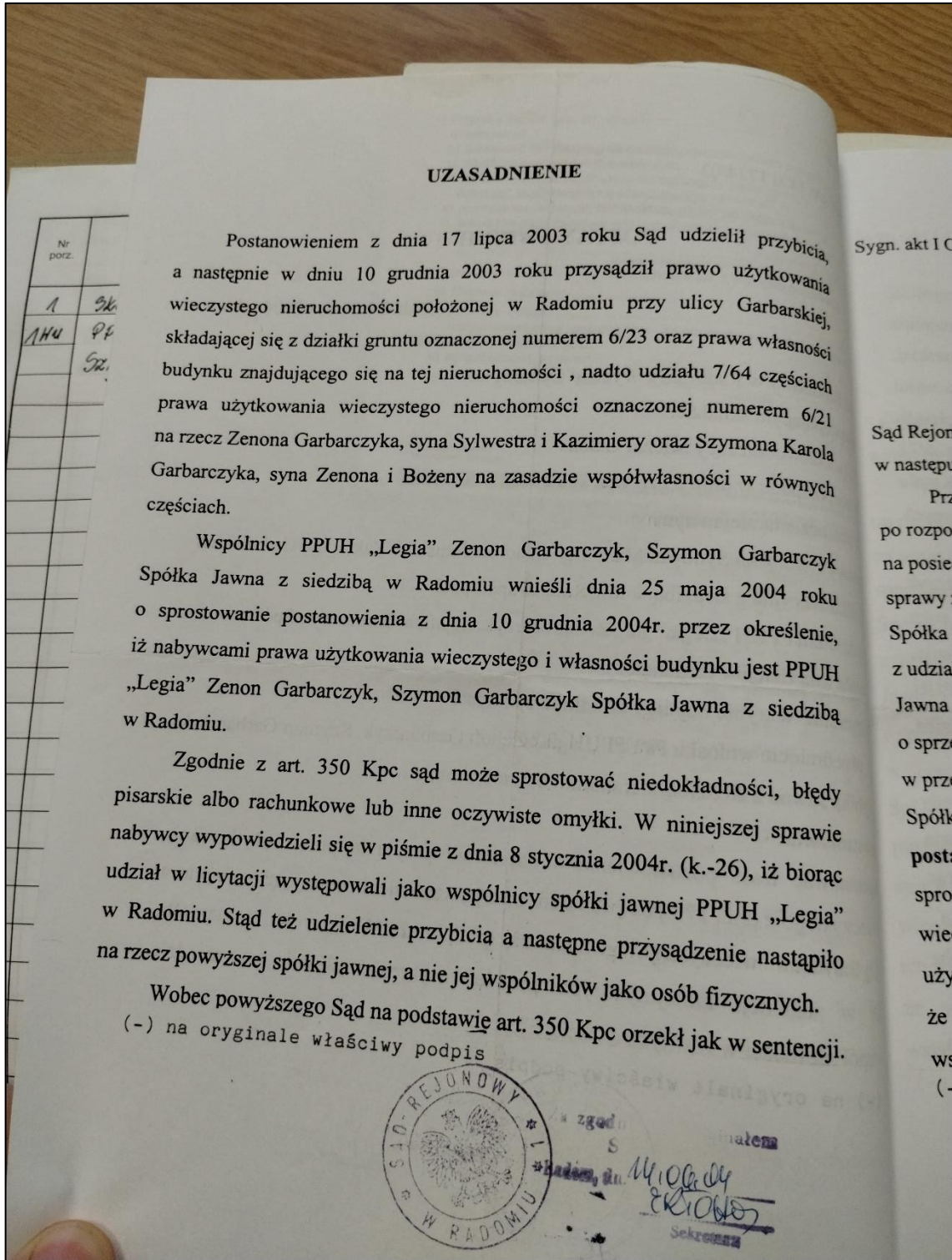
Postanowienie I Co 1724/03



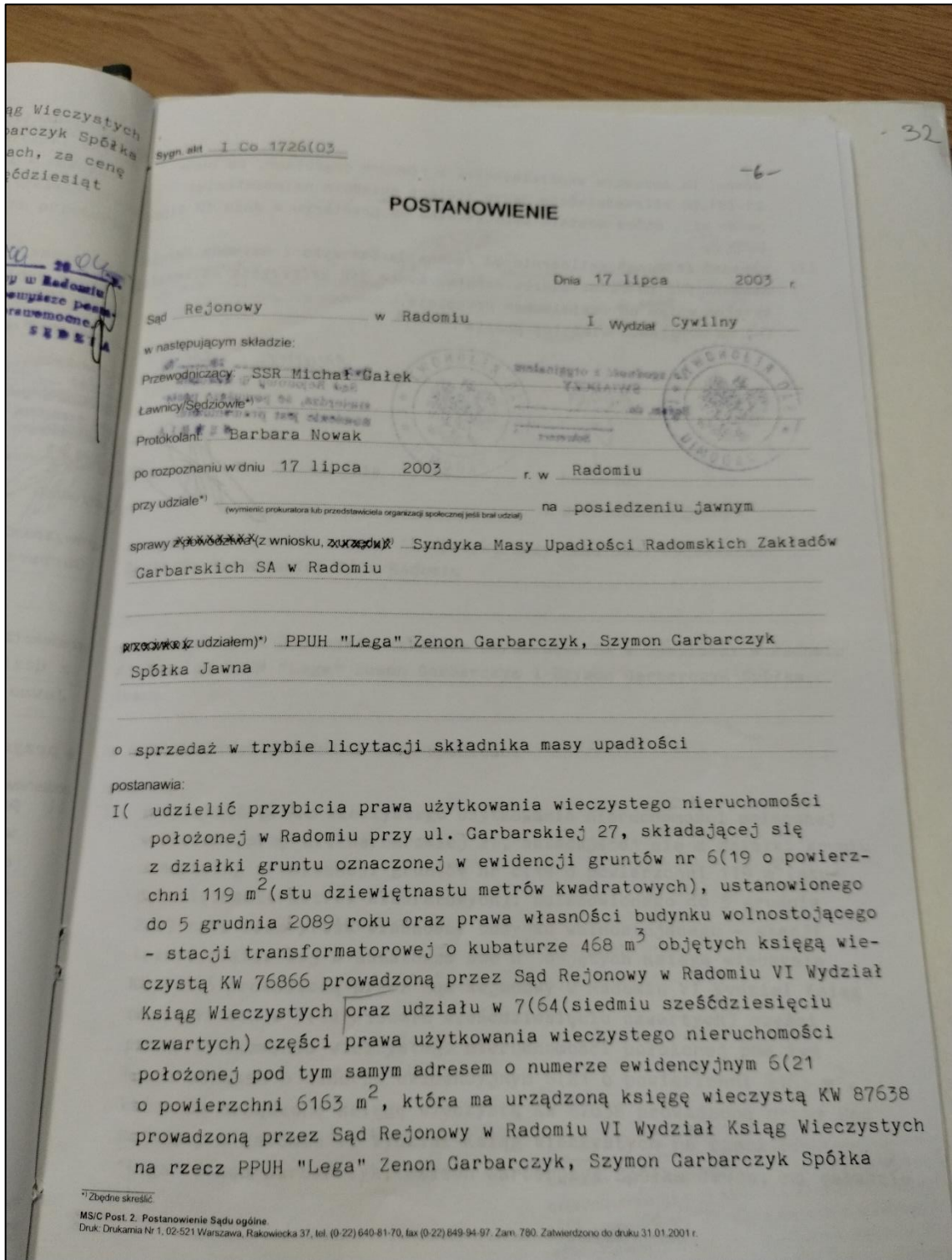


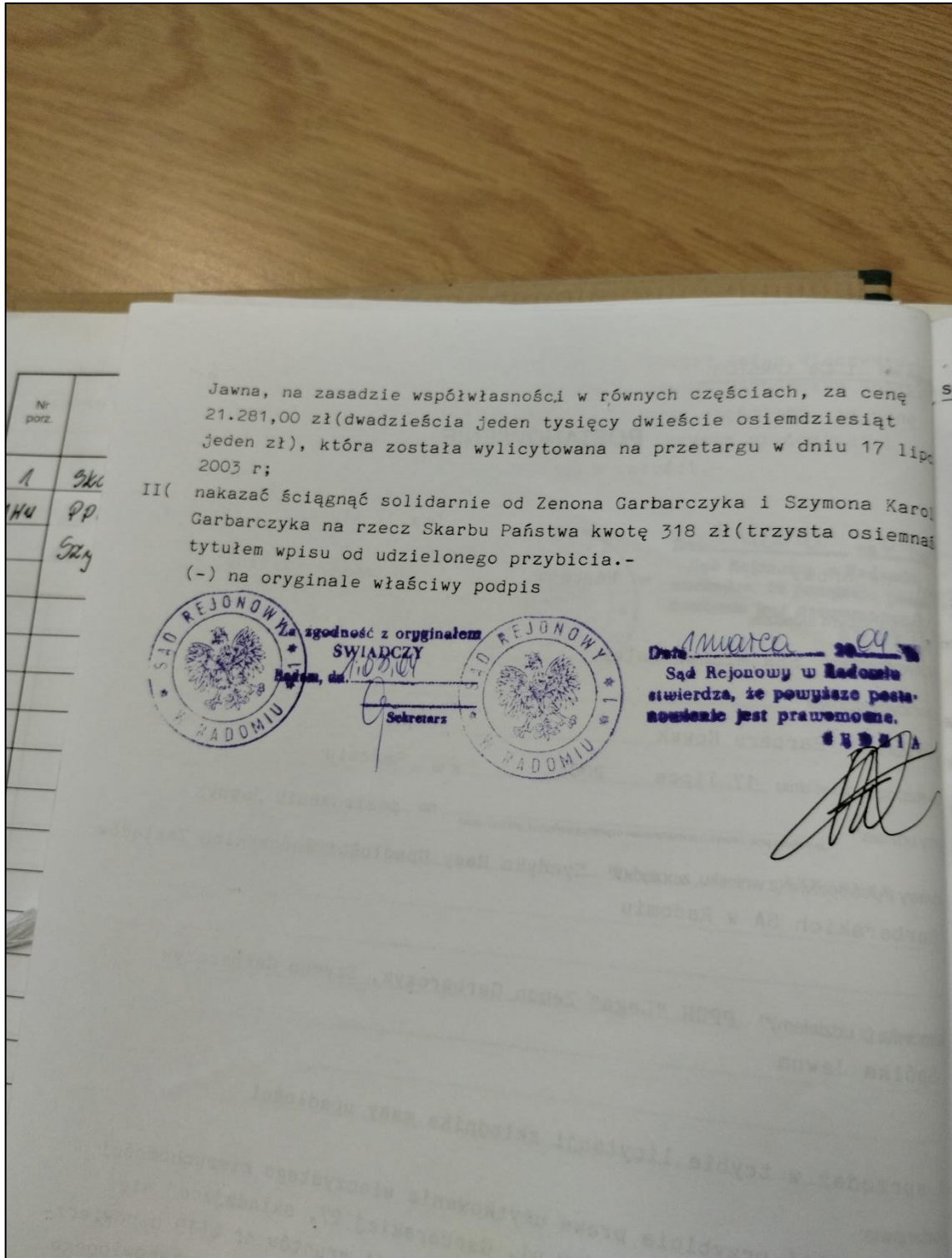


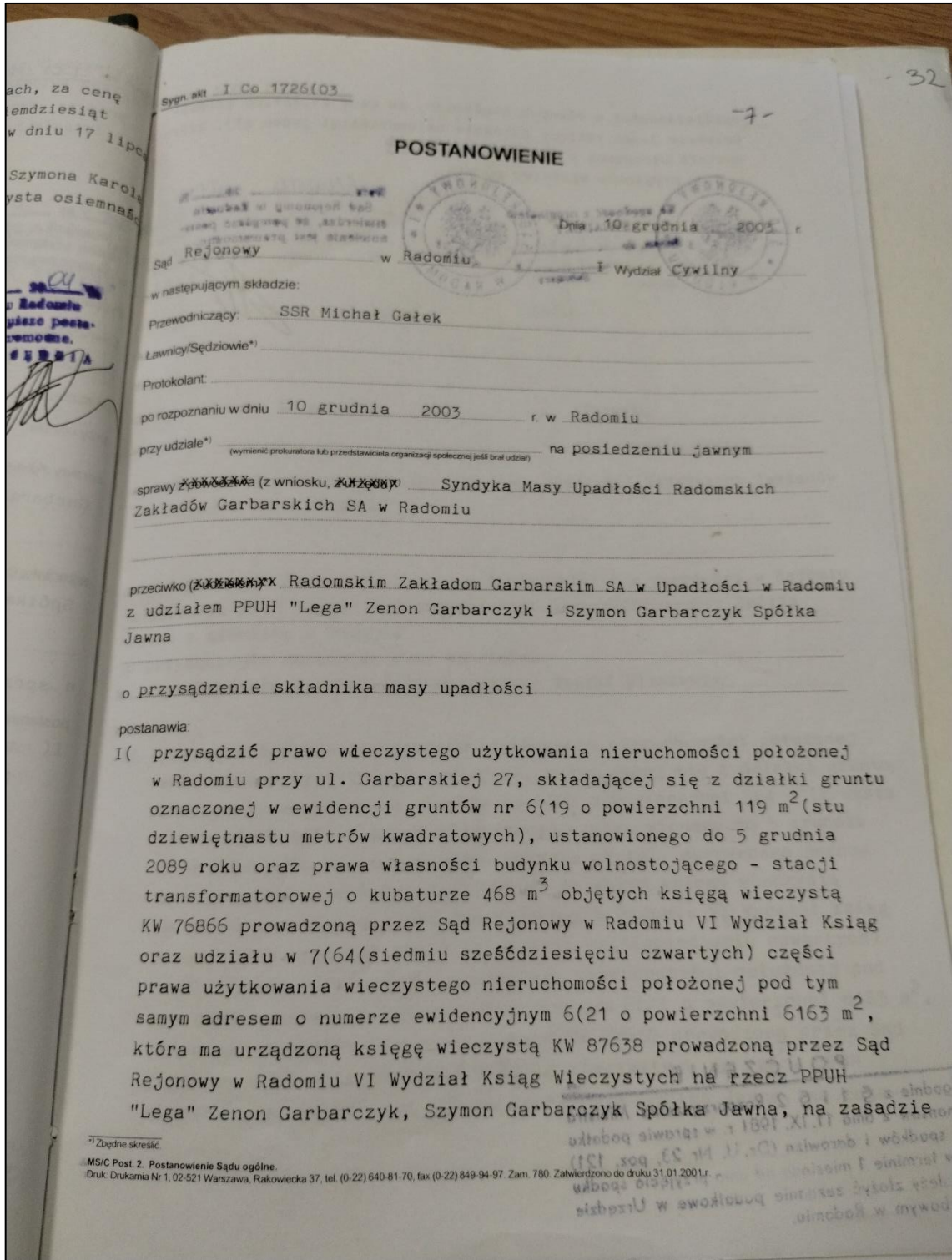


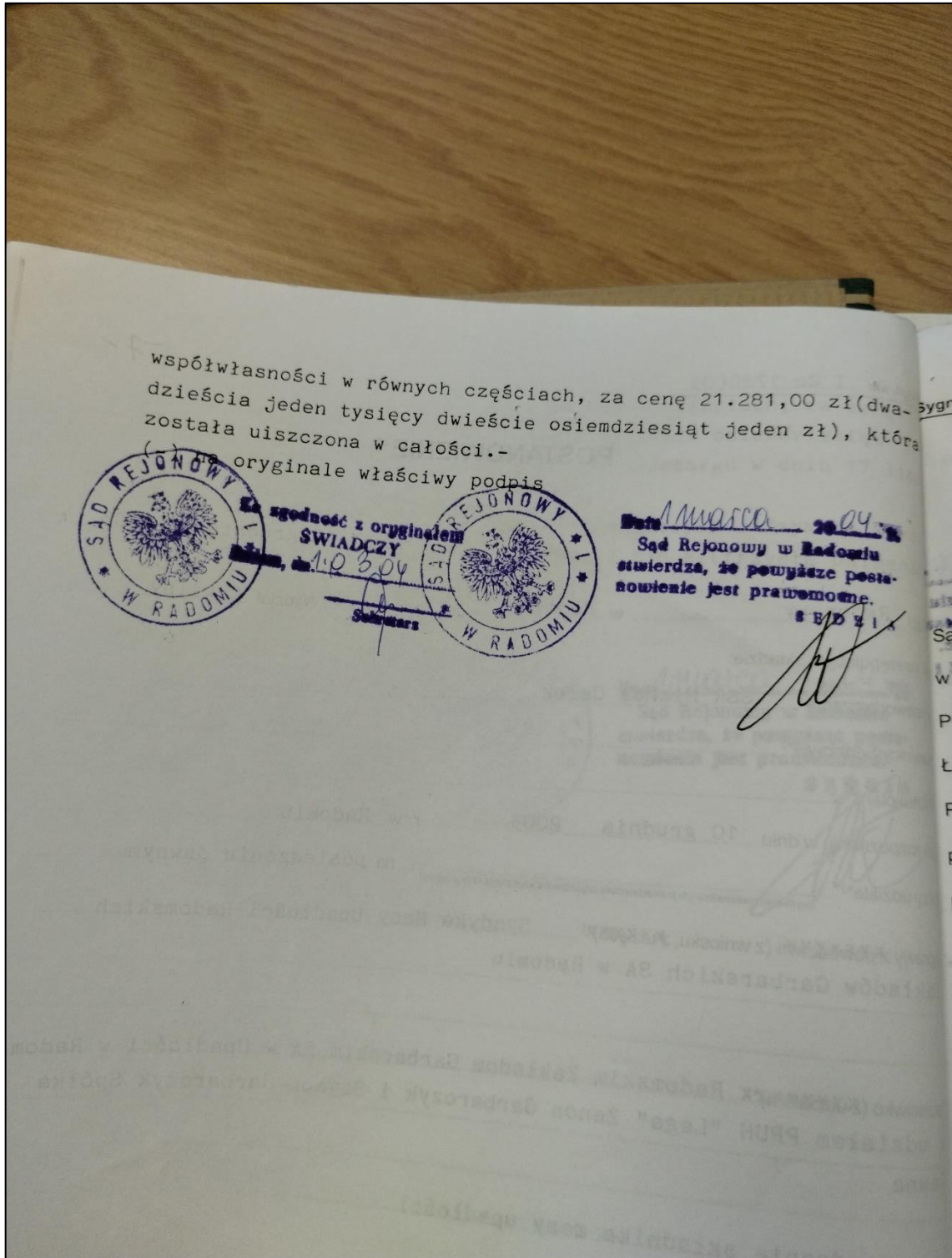


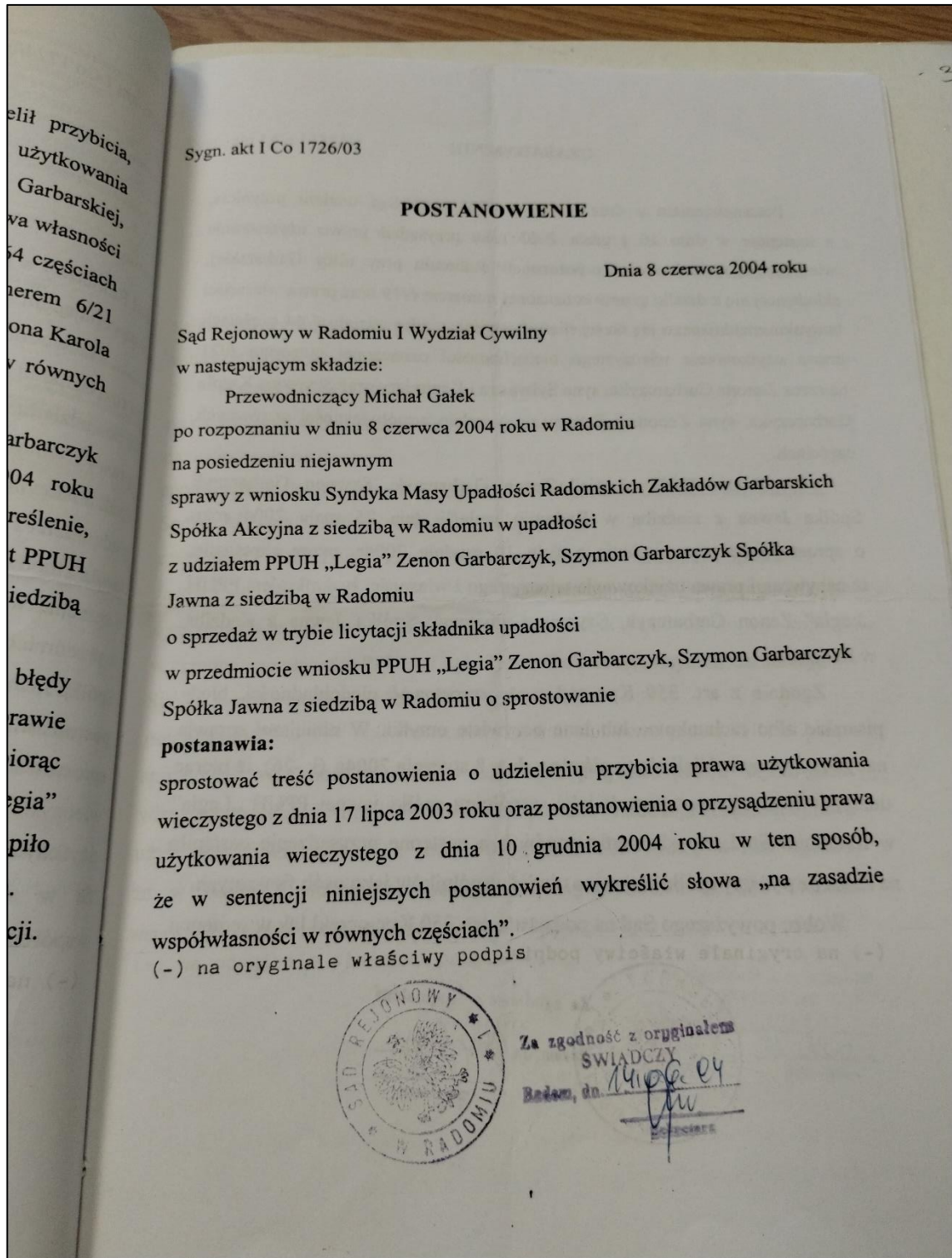
Postanowienie I Co 1726/03











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

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

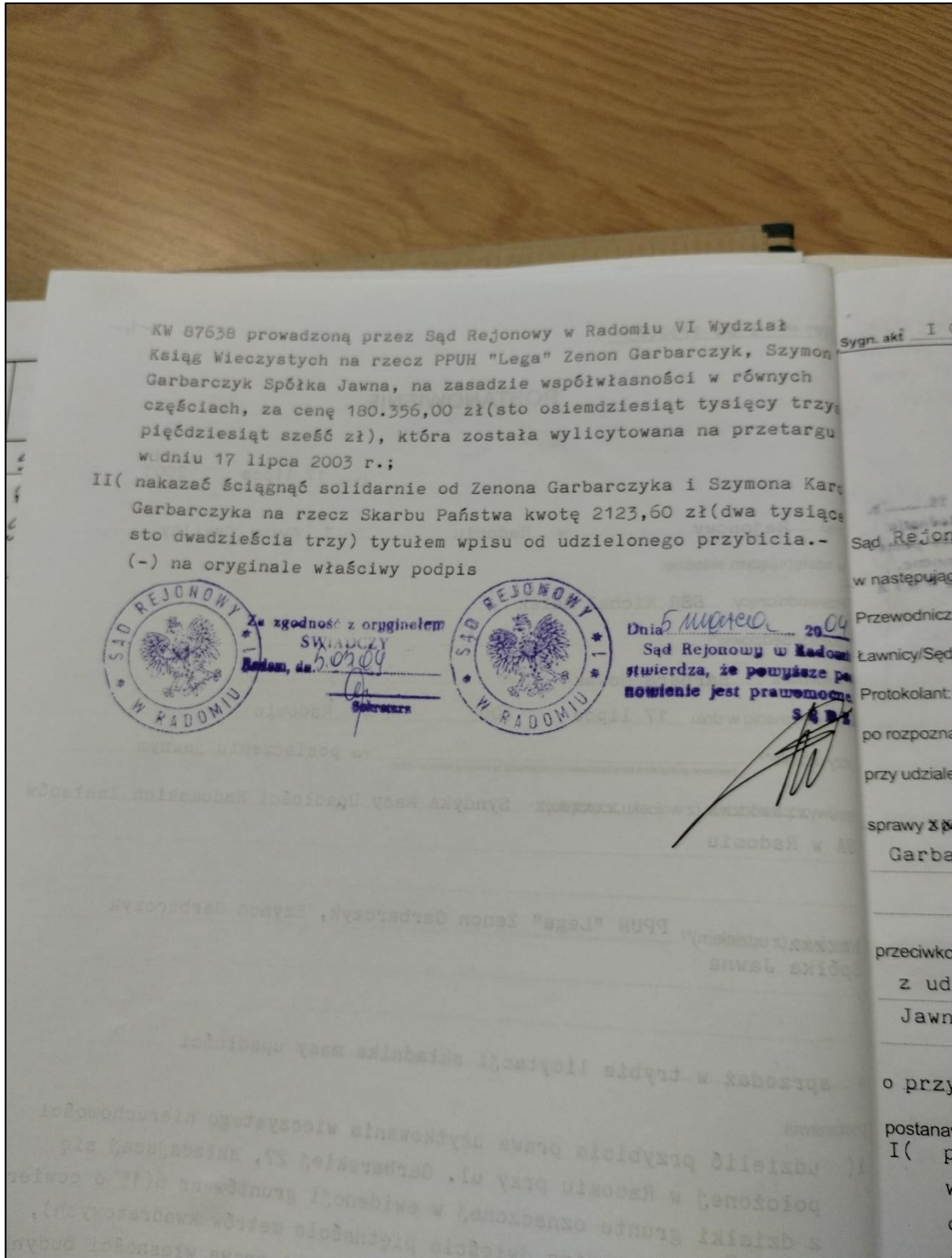
o sprzedaż w trybie licytacji składnika masy upadłości

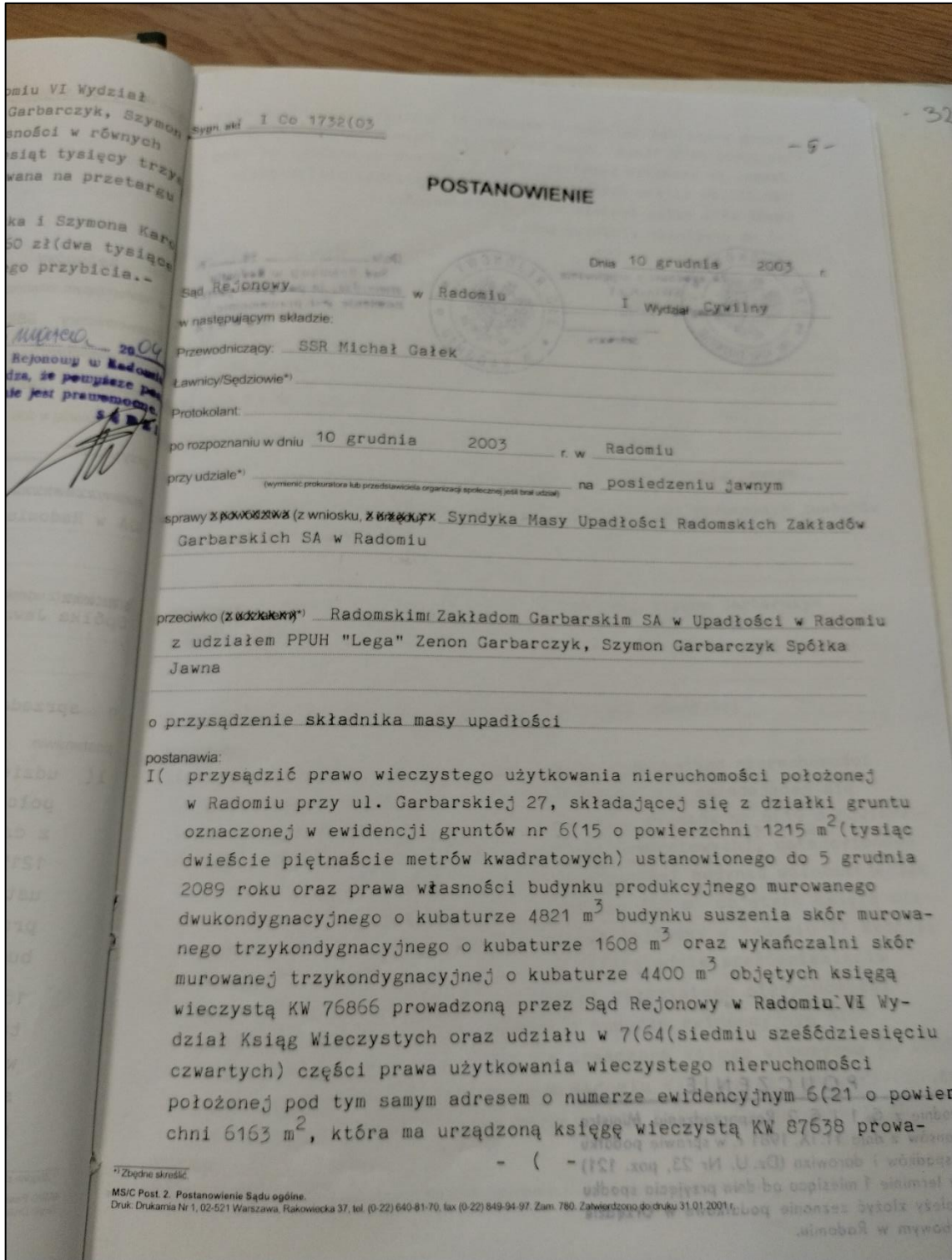
postanawia:

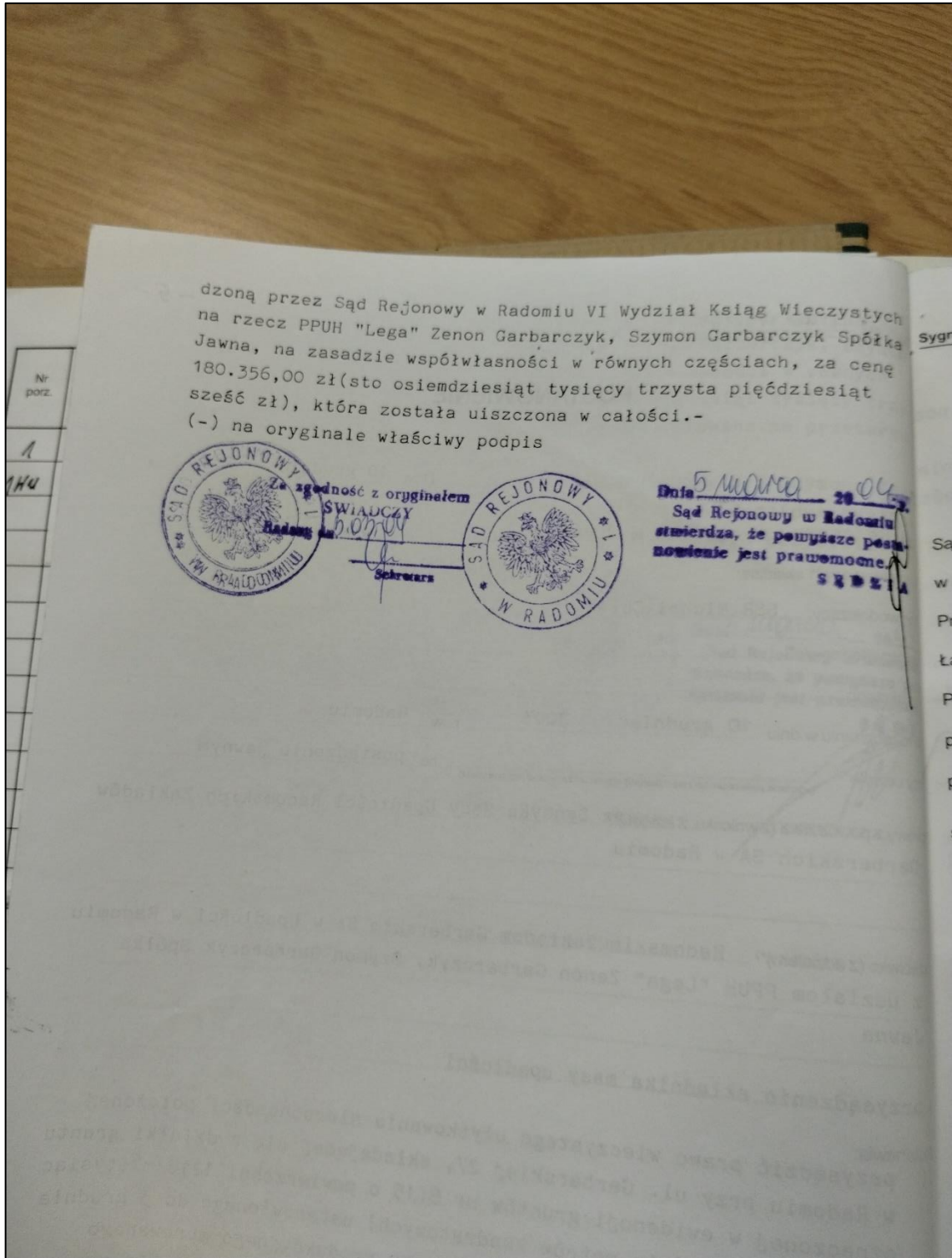
I(udzielić przybicia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Radomiu przy ul. Garbarskiej 27, składającej się z działki gruntu oznaczonej w ewidencji gruntów nr 6(15 o powierzchni 1215 m² (jeden tysiąc dwieście piętnaście metrów kwadratowych), ustanowionego do 5 grudnia 2089 roku oraz 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 ewidencyjny 6(21 o powierzchni 6163 m², która ma urządzoną księgę wieczystą

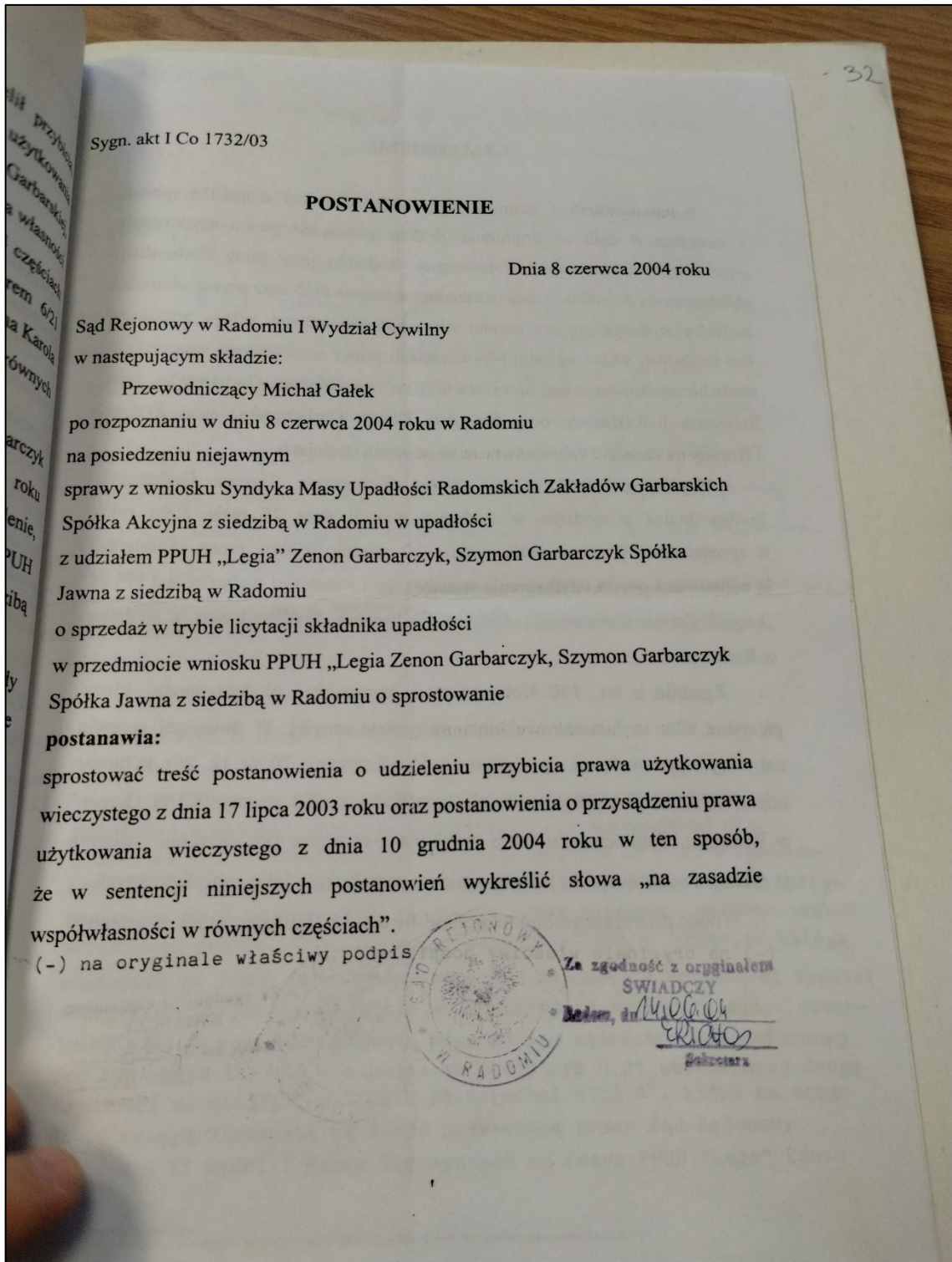
*) Zbędne skreślić.

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.



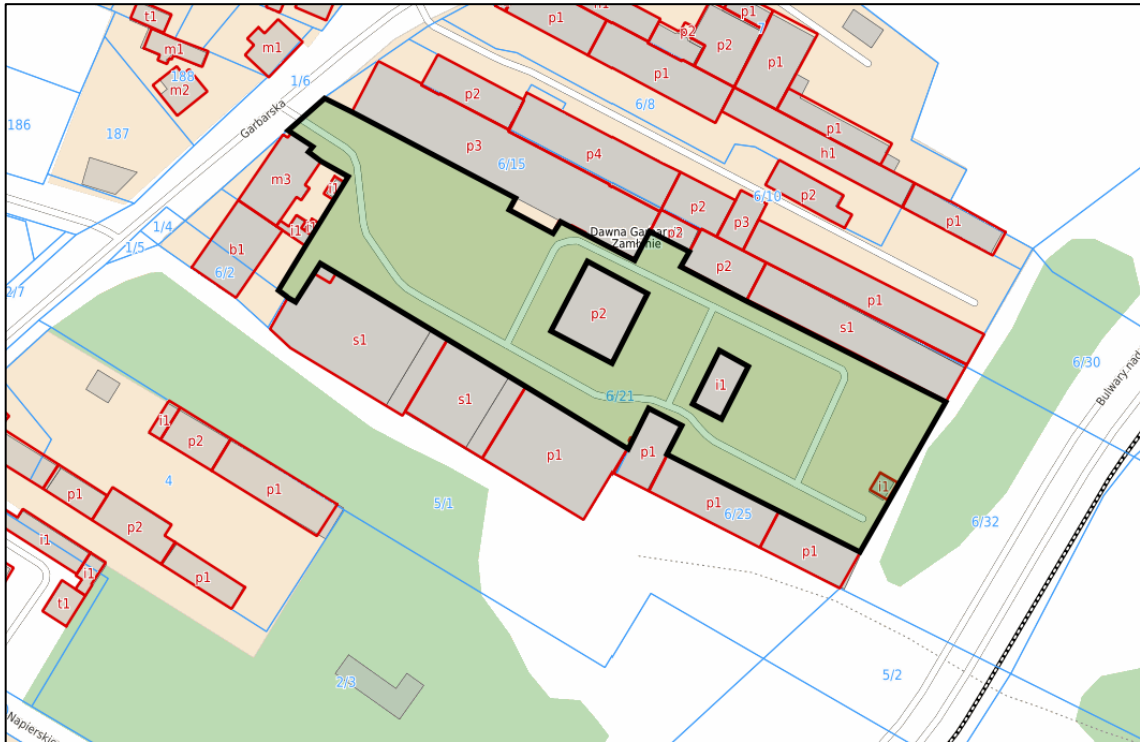






5.2. Informacje na temat nieruchomości ujawnione w Ewidencji Gruntów i Budynków – Katastrze Nieruchomości

Działka 6/21



Źródło: mapy.geoportal.gov.pl

Grunt (działka 6/21)

Identyfikator działki: 146301_1.0060.AR_58.6/21,
Działka gruntu nr ew. 6/21,
Województwo: MAZOWIECKIE,
Powiat: M. RADOM,
Jednostka ewidencyjna: 146301_1 M. RADOM,
Obręb: 0060 ZAMŁYNIE,
JRG: G.1780,
Powierzchnia ewidencyjna: 0,6163 [ha],
Klasoużytek Ba: pow. 0,6163 [ha] (Ba – Tereny przemysłowe),

Brak informacji dotyczących ubezpieczenia nieruchomości.
Nieruchomość stanowi plac manewrowy i jest współwłasnością według udziałów zapisanych w księdze wieczystej.

Wypis 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.6621.2.645.2024 | | | | | | | |
| WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW | | | | | | | |
| bez danych osobowych według stanu na dzień: 2024-02-28 12:04:57 | | | | | | | |
| Jednostka rejestrowa gruntów: 146301_1.0060.G1780 grupa rejestrowa: 5 | | | | | | | |
| WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY: | | | | | | | |
| UDZIAŁ: 1/1 Instytucja/osoba prawna | | charakter stanu władania: własność | | | | | |
| UDZIAŁ: 41/128 Instytucja/osoba prawna | | charakter stanu władania: użytkowanie wieczyste | | | | | |
| UDZIAŁ: 7/64 Instytucja/osoba prawna | | charakter stanu władania: użytkowanie wieczyste | | | | | |
| UDZIAŁ: 7/64 Instytucja/osoba prawna | | charakter stanu władania: użytkowanie wieczyste | | | | | |
| UDZIAŁ: 7/64 osoba fizyczna | | charakter stanu władania: użytkowanie wieczyste | | | | | |
| UDZIAŁ: 7/128 osoba fizyczna | | charakter stanu władania: użytkowanie wieczyste | | | | | |
| UDZIAŁ: 7/128 osoba fizyczna | | charakter stanu władania: użytkowanie wieczyste | | | | | |
| UDZIAŁ: 1/24 Instytucja/osoba prawna | | charakter stanu władania: użytkowanie wieczyste | | | | | |
| UDZIAŁ WSPÓLNY: 13/384 MALŻENSTWO: osoba fizyczna osoba fizyczna | | charakter stanu władania: użytkowanie wieczyste | | | | | |
| UDZIAŁ: 13/384 osoba fizyczna | | charakter stanu władania: użytkowanie wieczyste | | | | | |
| UDZIAŁ: 1/32 osoba fizyczna | | charakter stanu władania: użytkowanie wieczyste | | | | | |
| UDZIAŁ: 1/32 osoba fizyczna | | charakter stanu władania: użytkowanie wieczyste | | | | | |
| UDZIAŁ: 1/48 osoba fizyczna | | charakter stanu władania: użytkowanie wieczyste | | | | | |
| UDZIAŁ: 1/48 osoba fizyczna | | charakter stanu władania: użytkowanie wieczyste | | | | | |
| UDZIAŁ: 1/96 osoba fizyczna | | charakter stanu władania: użytkowanie wieczyste | | | | | |
| UDZIAŁ: 1/96 osoba fizyczna | | charakter stanu władania: użytkowanie wieczyste | | | | | |
| UDZIAŁ WSPÓLNY: 1/128 MALŻENSTWO: osoba fizyczna osoba fizyczna | | charakter stanu władania: użytkowanie wieczyste | | | | | |
| DZIAŁKI EWIDENCYJNE: | | | | | | | |
| Ark. mapy | Numer działki ewiden -cyjnej | Położenie gruntów | Opis użytku | Oznaczenie klasoużytku | Powierzchnia | | Numer księgi wieczystej |
| | | | | | klaso- użytku [ha] | działki [ha] | |
| 58 | 6/21 | ul. Garbarska | Tereny przemysłowe | Ba | 0.6163 | 0.6163 | ***** |
| Identyfikator działki: 146301_1.0060.AR_58.6/21 | | | | | | | |
| Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 0.6163 | | | | | | | |

W dniu: 28.02.2024
dokument sporządzony przez: Katarzyna Adach

Z up. PREZYDENTA MIASTA
mgr Marzena Jaroszek
KIEROWNIK
Biuro Gminnej Komisji Budynków i Działek

Dokument podpisany
przez Marzena Jaroszek
Data: 2024.02.29
09:47:42 CET

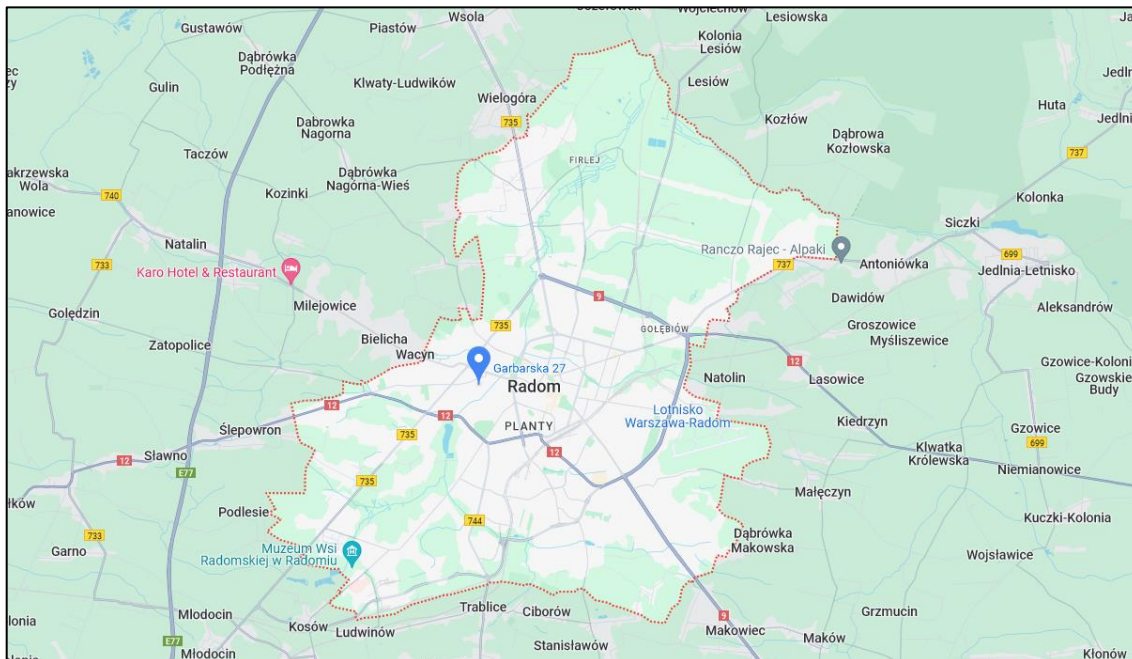
(data, imię i nazwisko osoby upoważnionej)

Gd.II.6621.2.646.2024

Strona 2 z 2

Źródło: UM Radom

5.3. 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

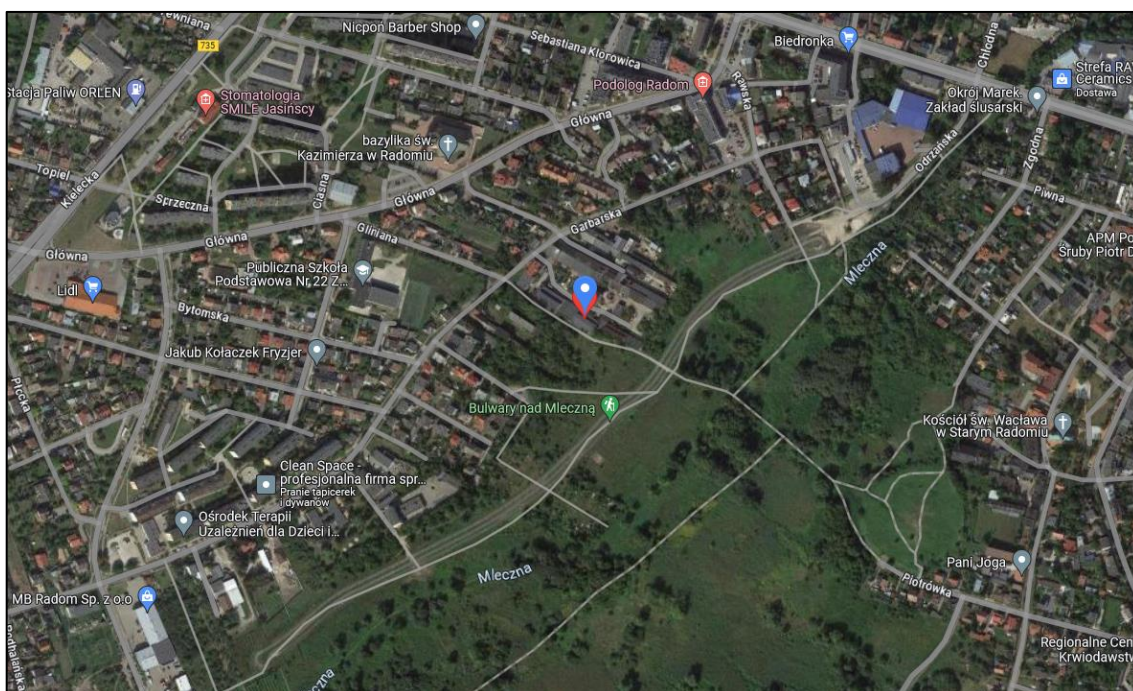
Najbliższy międzynarodowy port lotniczy:

Warszawa-Okęcie (około 100 km)

Lotniska lokalne:

Warszawa – Radom,

Radom-Piastów.



Zamłynie – dzielnica w zachodniej części Radomia, dawniej wieś. Przyłączona do miasta w 1916r. 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 działka sąsiaduje z zabudową przemysłową. Od wschodniej znajdują się użytki gruntowe – bulwary nad Mleczną, zaś od strony zachodniej ciąg komunikacyjny – ul. Garbarska.

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

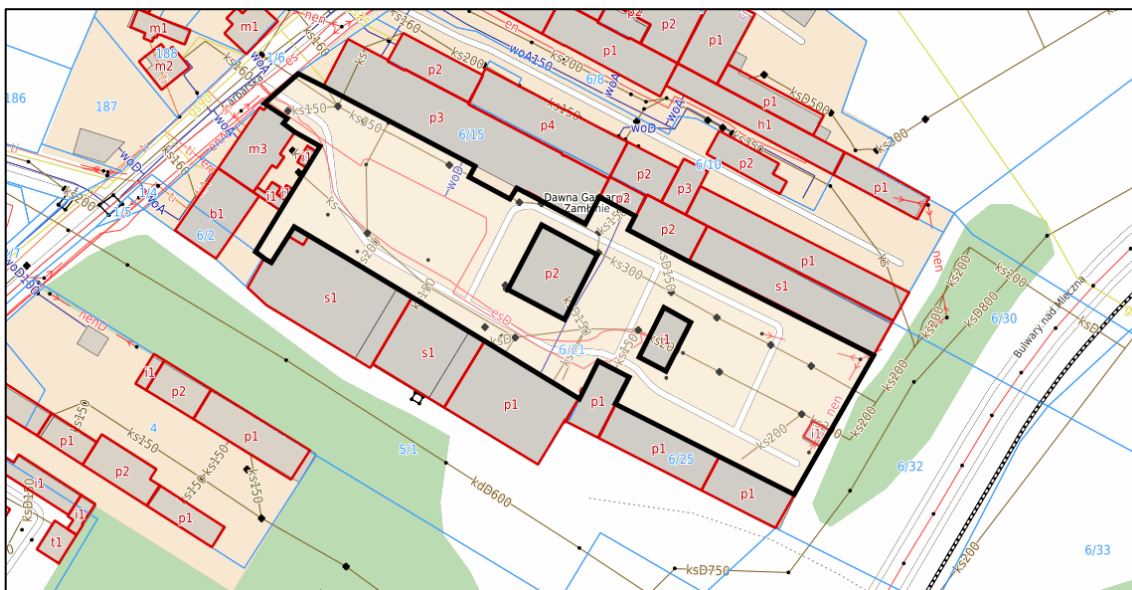
W dniu oględzin tj. 12.02.2024r. na nieruchomości obecni: Pan Szymon Garbarczyk oraz biegły sądowy Piotr Stawiński.



Powierzchnia niezabudowanej działki to 6163 m². Działka stanowi plac manewrowy zabudowy przemysłowej. Działka w kształcie zbliżonym do prostokąta o wymiarach ok. 40 m na ok 170 m.

Uwaga!!!

Na nieruchomości znajduje się budynek murowany o powierzchni zabudowy 25 m². Budynek znajduje się w złym stanie technicznym – do rozbiórki (widoczne odchylenie ściany frontowej budynku od pionu).



Źródło: Geoportal krajowy

Według dokumentacji przedmiotowa nieruchomość wyposażona jest w instalacje:

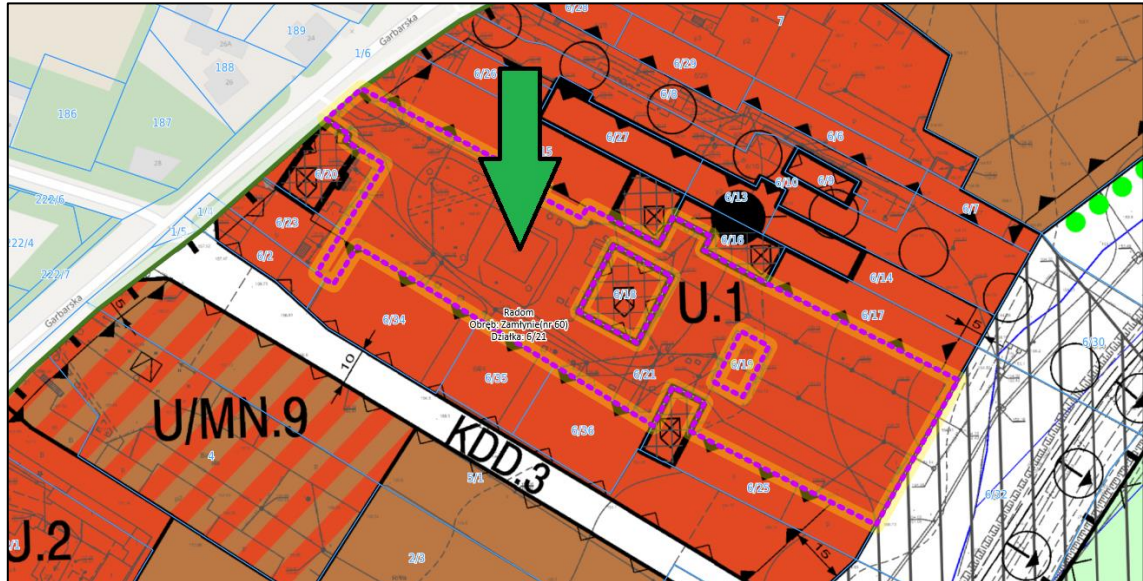
- elektroenergetyczną,
- wodociągowa,
- kanalizacyjną.

5.5. Opis stanu zagospodarowania.

Wyceniana działka o powierzchni 6163 m².

Teren w otoczeniu jest zagospodarowany – zabudowa przemysłowa. Działka ogrodzona, w większości budynkami, od frontu brama wjazdowa. Teren pełni funkcję placu manewrowego.

6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM I INNYCH PLANACH



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, okres badania cen.

Badaniem został objęty lokalny rynek niezabudowanych nieruchomości gruntowych w zakresie transakcji przeprowadzanych na rynku wtórnym. Wszystkie rozpatrywane transakcje dotyczyły praw własności do niezabudowanych nieruchomości gruntowych o przeznaczeniu przemysłowo-usługowym. W trakcie przeprowadzonej analizy zbadano transakcje z obszaru miasta Radomia. Okres analizy cen transakcyjnych przyjęto od początku 2023r. do dnia wyceny.

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

W procesie analizy lokalnego rynku dokonano badania transakcji dotyczących niezabudowanych nieruchomości gruntowych o zbliżonym charakterze do przedmiotu wyceny. Wyboru nieruchomości przyjętych bezpośrednio do wyceny, dokonano kierując szczególną uwagę na podobieństwo nieruchomości pod względem wykorzystania jako place manewrowe z dojazdem. W wyniku przeprowadzonej analizy rynku, zgromadzono bazę transakcji najbardziej podobnych do nieruchomości wycenianej pod względem atrybutów cenotwórczych kierując się głównie ich lokalizacją, położeniem, powierzchnią. Zgodnie z przeprowadzoną analizą ustalono, że ceny podobnych działek wahały się na analizowanym rynku lokalnym w granicach od około 130,00 zł za 1 m² powierzchni (nieruchomości o słabych atrybutach cenotwórczych) do około 200,00 zł za 1 m² powierzchni (nieruchomości o bardzo dobrych atrybutach cenotwórczych). Średnia cena transakcyjna prawa własności do tego typu nieruchomości gruntowej wyniosła na analizowanym terenie 161,98 zł za 1 m². W celu dokonania analizy lokalnego rynku badano akty notarialne, a także obserwowano ruch na rynku lokalnym pod względem popytu i podaży. W biurach nieruchomości praktycznie nie występują oferty sprzedaży samymi drogami dojazdowymi. Na określonym rynku lokalnym, w czasie jego monitorowania wyselekcjonowano 3 transakcje dotyczące prawa odrębnej własności do niezabudowanych nieruchomości gruntowych. 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. Na podstawie utworzonego zbioru transakcji określono i obliczono dane niezbędne do dalszych obliczeń.

| | |
|--|-----------|
| C min | 132,08 zł |
| C max | 196,89 zł |
| $\Delta C = C \text{ max} - C \text{ min}$ | 64,81 zł |
| C śred. | 161,98 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 tego typu nieruchomości. Stwierdzono, że ceny za metr nieznacznie wzrosły. Zmiany te mieszczą się w granicach dokładności oszacowania. 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 na ich wartość przeprowadzono badanie preferencji potencjalnych klientów oraz rozmowy z pośrednikami działającymi na rynku lokalnym. W wyniku analizy preferencji potencjalnych nabywców przeprowadzonej podczas badania rynku lokalnego ustalono, iż ceny transakcyjne uzależnione były głównie od lokalizacji, położenia, powierzchni. 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 | Korzystna | Nieruchomość położona z dala od gęstej zabudowy mieszkalnej, |
| | | Średnio korzystna | Nieruchomość położona z w pobliżu od gęstej zabudowy mieszkalnej, |
| | | Niekorzystna | Nieruchomość położona z blisko gęstej zabudowy mieszkalnej, |
| 2 | Położenie | Korzystna | Nieruchomość zlokalizowana bezpośrednio przy drodze publicznej o nawierzchni utwardzonej. |
| | | Średnio korzystna | Nieruchomość zlokalizowana przy drodze publicznej o nawierzchni utwardzonej, dojazd poprzez drogę wewnętrzną. |
| | | Niekorzystna | Nieruchomość zlokalizowana przy drodze publicznej o nawierzchni nieutwardzonej, dojazd poprzez drogę wewnętrzną. |
| 3 | Wielkość powierzchni gruntu | Korzystna | Powyżej 6000m ² |
| | | Średnio korzystna | Od 3000m ² do 6000m ² |
| | | Niekorzystna | Poniżej 3000m ² |

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

Wyboru metody zastosowanej do określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej 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 jako prywatna droga dojazdowa do innych nieruchomości. Wielkość i szerokość, a także lokalizacja 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 niezabudowane o podobnym przeznaczeniu do wycenianej,
- stan prawny: odrębna własność,

W tabeli poniżej zestawiono transakcje przyjęte do porównań.

Zestawienie nieruchomości porównawczych

| Nr | Data | Lokalizacja | Powierzchnia działki (m ²) | Cena transakcyjna | Cena 1m ² powierzchni |
|----|------------|-----------------------|--|-------------------|----------------------------------|
| 1 | 20.12.2023 | Nowa Wola Gołębiowska | 3149 | 620 000,00 zł | 196,89 zł |
| 2 | 15.12.2023 | Nowa Wola Gołębiowska | 1911 | 300 000,00 zł | 156,99 zł |
| 3 | 14.12.2023 | Wincentów | 7341 | 969 600,00 zł | 132,08 zł |

| L.p. | Adres | Data transakcji | Cecha | | | Cena jedn. [zł/m ²] |
|------|-----------------------|-----------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|---------------------------------|
| | | | Lokalizacja | Położenie | Wielkość powierzchni gruntu | |
| 1 | Nowa Wola Gołębiowska | 20.12.2023 | Korzystna | Średnio korzystna | Średnio korzystna | 196,89 zł |
| 2 | Nowa Wola Gołębiowska | 15.12.2023 | Korzystna | Średnio korzystna | Niekorzystna | 156,99 zł |
| 3 | Wincentów | 14.12.2023 | Średnio korzystna | Korzystna | Korzystna | 132,08 zł |

Opis nieruchomości podobnych

Nieruchomość Nr 1

Nieruchomość gruntowa znajdująca się w obrębie Nowa Wola Gołębiowska, powierzchnia działki 3149m², położona z dala od gęstej zabudowy jednorodzinnej, położona przy drodze publicznej, dojazd poprzez drogę wewnętrzną.

Nieruchomość Nr 2

Nieruchomość gruntowa znajdująca się w obrębie Nowa Wola Gołębiowska, powierzchnia działki 1911m², położona z dala od gęstej zabudowy jednorodzinnej, położona przy drodze publicznej, dojazd poprzez drogę wewnętrzną.

Nieruchomość Nr 3

Nieruchomość gruntowa znajdująca się w obrębie Wincentów, powierzchnia działki 7341m², położona w pobliżu gęstej zabudowy jednorodzinnej, położona bezpośrednio przy drodze publicznej.

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 | 30% | 19,44 zł |
| 2 | Położenie | 30% | 19,44 zł |
| 3 | Wielkość powierzchni gruntu | 40% | 25,93 zł |
| RAZEM | | 100% | 64,81 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 | działka nr 6/21 Garbarska | Nowa Wola Gołębiowska | Nowa Wola Gołębiowska | Wincentów |
| Data transakcji | ----- | 20.12.2023 | 15.12.2023 | 14.12.2023 |
| Powierzchnia | 6163,00m ² | 3149m ² | 1911m ² | 7341m ² |
| Cena 1 m ² pow. [zł] | ----- | 196,89zł | 156,99zł | 132,08zł |
| Lokalizacja | niekorzystna | korzystna | korzystna | średnio korzystna |
| | | -19,44zł | -19,44zł | -9,72zł |
| Położenie | korzystna | średnio korzystna | średnio korzystna | korzystna |
| | | 9,72zł | 9,72zł | 0,00zł |
| Wielkość powierzchni gruntu | korzystna | średnio korzystna | niekorzystna | korzystna |
| | | 12,96zł | 25,93zł | 0,00zł |
| SUMA POPRAWEK | | 3,24zł | 16,21zł | -9,72zł |
| SKORYGOWANA CENA 1 m ² | | 200,13zł | 173,20zł | 122,36zł |
| CENA ŚREDNIA 1 m ² nieruchomości | | 165,23zł | | |

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

$$W_{1m^2} = 165,23 \text{ zł} / m^2$$

Wartość rynkową nieruchomości gruntowej niezabudowanej 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 niezabudowanej działki nr 6/21 o powierzchni 6163 m²:

$$W_R = 165,23 \text{ zł} \times 6163 \text{ m}^2 = 1\,018\,312,49 \text{ zł}$$

Zgodnie z § 30 ust. 6 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego tekst jednolity Dz.U.2023 poz. 1762 z dnia 05 września 2023 roku „Jeżeli przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego nie ma możliwości zastosowania sposobów wyceny, o których mowa w ust. 1, 3 i 4, wartość tę określa się jako iloczyn wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej jako przedmiotu prawa własności i współczynnika korygującego obliczonego według wzoru:

$$W_K = \left(1 - \frac{S_r}{R}\right) \cdot \frac{t}{T} + 0,25 \cdot \frac{T-t}{T}$$

gdzie:

W_K - współczynnik korygujący;

S_r - stawka procentowa opłaty rocznej nie większa niż 3%; w tym przypadku przyjęto 3%

t - liczba lat niewykorzystanego okresu użytkowania wieczystego; 65 lat;

T - liczba lat, na które ustanowiono użytkowanie wieczyste; 99 lat;

R - przeciętna stopa kapitalizacji ustalana na podstawie badania rynku nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, nie mniejsza jednak niż 0,09 i nie większa niż 0,12; przyjęto średnią z zalecanego przedziału, czyli 0,10;

$$W_K = \left(1 - \frac{3}{10}\right) * \frac{65}{99} + 0,25 * \frac{99-65}{99} = 0,5454$$

$$W_{GRUW} = 1\ 018\ 312,49\ \text{zł} \times 0,5454 = 555\ 387,63\ \text{zł}$$

W_{GRUW} – wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu

Przyjęta wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu - działki nr 6/21 wynosi: 555 500,00 zł

Słownie: pięćset pięćdziesiąt pięć tysięcy pięćset złotych

Stosownie do zlecenia poniżej obliczono wartość rynkową udziału 41/128.

9.4. Określenie wartości udziału 41/128 w prawie użytkowania wieczystego gruntu - działki nr 6/21

Obliczenia

Wartość udziału w wysokości 41/128:

$$555\,500,00 \text{ zł} / 128 = 4\,339,84 \text{ zł}$$

$$W_{Ru1/128} = 4\,339,84 \text{ zł}$$

$W_{Ru1/128}$ – wartość rynkowa udziału w wysokości 1/128

$$W_{Ru41/128} = 4\,339,84 \text{ zł} \times 41 = 177\,933,44 \text{ zł}$$

Przyjęta wartość rynkowa udziału 41/128 w prawie użytkowania wieczystego gruntu - działki nr 6/21 wynosi: 178 000,00 zł

Słownie: sto siedemdziesiąt osiem tysięcy złotych

9.5. 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:

$$555\,500,00 \text{ zł} \times 25\% = 138\,875,00 \text{ zł}$$

$$555\,500,00 \text{ zł} - 138\,875,00 \text{ zł} = 416\,625,00 \text{ zł}$$

Przyjęta wartość likwidacyjna prawa użytkowania wieczystego gruntu wynosi- działki nr 6/21 wynosi: 416 625,00 zł

Słownie: czterysta szesnaście tysięcy sześćset dwadzieścia pięć złotych

Wartość likwidacyjna udziału w wysokości 41/128

178 000,00 zł x 25% = 44 500,00 zł

178 000,00 zł – 44 500,00 zł = 133 500,00 zł

Przyjęta wartość likwidacyjna udziału 41/128 w prawie użytkowania wieczystego gruntu - działki nr 6/21 wynosi: 133 500,00 zł

Słownie: sto trzydzieści trzy tysiące pięćset złotych

10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM

Oszacowana w podejściu porównawczym wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej niezabudowanej wynosi **555 500,00 zł** (słownie: *pięćset pięćdziesiąt pięć tysięcy pięćset złotych*) jest wartością rynkową, która uwzględnia atrybuty nieruchomości takie jak: lokalizacja, położenie, wielkość powierzchni gruntu. Do określenia wartości prawa użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości gruntowej przeanalizowano transakcje z terenu miasta Radomia. Okres analizy cen transakcyjnych przyjęto od początku 2023 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 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 56 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

Działka 6/21



Uwaga!!!

Na nieruchomości znajduje się budynek murowany o powierzchni zabudowy 25 m². Budynek znajduje się w złym stanie technicznym – do rozbiórki (widoczne odchylenie ściany frontowej budynku od pionu).



Załącznik 13.2.
Protokół z oględzin

**Protokół
z oględzin nieruchomości**

Adres nieruchomości..... *ul. Garbarska, działka nr 6/21, Radom*
Imię i nazwisko właściciela.....
Rodzaj własności..... *własność indywidualna - mieszkanie*

Otoczenie nieruchomości
zrytualizowane, ciepła i zimna woda, kanalizacja, w otoczeniu zabudowa mieszkaniowa - przemysłowa, teren zielony


Opis budynku

Rodzaj budynku.....
Liczba kondygnacji.....
Winda.....
Rok budowy.....
Opis wykonanych robót, zakres prac.....
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

W dniu oględzin obecni: biegły spolew Piotr Stawiński oraz pan Szymon Garbarski. Białe ściany są czyste, okna i drzwi w dobrym stanie. Wnętrza to płac mieszany z drewnem.

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



12-02-2024 Piotr Stawiński

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
Starszy 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