

OPERAT SZACUNKOWY

nieruchomość gruntowa
działka ewidencyjna nr 233/44
zabudowana budynkiem mieszkalnym
Adres: ul Klwatecka 28
położona w Radomiu
Dzielnica Wólka Klwatecka

podejście porównawcze, metoda porównywania parami



Sygnatura sprawy: **RA1R/GU/40/2026**

Sygnatura akt w korespondencji dla syndyka: **RA1R/GUp-s/49/2026**

Rzeczoznawca majątkowy:

Piotr Stawiński nr uprawnień 7492

Biegły Sądowy przy Sądzie Okręgowym w Radomiu

Krótki opis nieruchomości	<p>Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa, działka ewidencyjna numer 233/44, o powierzchni 0,0461 ha, zabudowana budynkiem mieszkalnym, położona w Radomiu przy ulicy Klwateckiej 28, dzielnica Wólka Klwatecka.</p> <p>Według zapisów w ewidencji gruntów i budynków powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego wynosi 93,00m², w trakcie czynności oględzin ustalono, iż do budynku dobudowano przedsionek z klatką schodową o powierzchni zabudowy ok 15,00m².</p> <p>Dla przedmiotowej nieruchomości gruntowej Sąd Rejonowy w Radomiu VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW RA1R/00057469/3.</p> <p><u>Brak informacji odnośnie wpisu do rejestru zabytków.</u> <u>Nieruchomość ubezpieczona w zakresie podstawowym – do kredytu.</u> <u>Obecnie na nieruchomości zamieszkuje Pan Mirosław Skrzek z mamą oraz Pan Mariusz Kowalczyk.</u></p>
Cel wyceny	<p>Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego Pana Mirosława Skrzek, zgodnie ze zleceniem z dnia 09.04.2026r. wystawionym przez Syndyka Pana Tomasza Szadkowskiego.</p>
Oszacowana wartość rynkowa	<p>Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej wynosi:</p> <p style="text-align: center;">399 000,00 zł <i>Słownie: trzysta dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych</i></p> <p>Wartość likwidacyjna nieruchomości gruntowej zabudowanej wynosi:</p> <p style="text-align: center;">299 250,00 zł <i>Słownie: dwieście dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy dwieście pięćdziesiąt złotych</i></p> <p><u>Wartość rynkowa udziału 1/12 w nieruchomości gruntowej zabudowanej wynosi:</u></p> <p style="text-align: center;">33 250,00 zł <i>Słownie: trzydzieści trzy tysiące dwieście pięćdziesiąt złotych</i></p> <p>Wartość likwidacyjna udziału 1/12 w nieruchomości gruntowej zabudowanej wynosi:</p> <p style="text-align: center;">24 937,50 zł <i>Słownie: dwadzieścia cztery tysiące dziewięćset trzydzieści siedem złotych i pięćdziesiąt groszy</i></p>
Data sporządzenia operatu	09 maja 2026 roku
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	4
3.1. Podstawy formalne	4
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 20.04.2026r.).....	7
5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości	7
5.2. Lokalizacja, opis stanu otoczenia nieruchomości, wielkość, charakter, i stopień zurbanizowania.....	17
5.3. Opis stanu techniczno - użytkowego i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej	20
5.4. Opis stanu zagospodarowania.	31
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM.....	32
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU	33
7.1. Rodzaj i obszar rynku.....	33
7.2. Stan i stopień rozwoju rynku w odniesieniu do rodzaju nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny.....	33
7.3. Określenie poprawki ze względu na trend czasowy	34
7.4. Określenie wag cech rynkowych i ich ocena	34
8. PRZEDSTAWIENIE I UZASADNIENIE WYBORU PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY	36
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ	38
9.1. Zestawienie nieruchomości porównawczych.....	38
9.2. Określenie wpływu cechy rynkowej na wartość wycenianej nieruchomości ..	39
9.3. Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych oraz obliczenie średniej ceny rynkowej wycenianej nieruchomości	40
9.4. Określenie wartości rynkowej udziału 1/12 w nieruchomości	41
9.5. Określenie wartości likwidacyjnej całej nieruchomości	41
10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM	42
11. KLAUZULE I OGRANICZENIA	42
12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA	43
13. ZAŁĄCZNIKI	43

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1 Przedmiot wyceny

1.1.1. Rodzaj wycenianej nieruchomości

Przedmiot wyceny stanowi nieruchomość gruntowa – działka zabudowana budynkiem mieszkalnym.

1.1.2. Położenie – adres nieruchomości

Budynek, o którym mowa w punkcie 1.1.1, zlokalizowany jest na jednej działce ewidencyjnej nr 233/44 położona w Radomiu, przy ulicy Klwateckiej 28.

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 0220 Wólka Klwatecka, jednostka ewidencyjna 146301_1 Radom, powiat Miasto Radom, województwo mazowieckie.

1.1.4. Oznaczenie nieruchomości wg stanu prawnego (ksiąg wieczystych)

Dla nieruchomości gruntowej Sąd Rejonowy w Radomiu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW RA1R/00057469/3.

1.2. Zakres i uwarunkowania wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej składającej się z działki zabudowanej budynkiem mieszkalnym.

2.CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego Pana Mirosława Skrzeka, zgodnie ze zleceniem z dnia 09.04.2026r. wystawionym przez Syndyka Pana Tomasza Szadkowskiego.

3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawy formalne

Podstawą opracowania operatu szacunkowego jest zlecenie z dnia 09.04.2026r. wystawione przez Syndyka Pana Tomasza Szadkowskiego.

3.2. Podstawy prawne

- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. 2023 poz. 1832);
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. 2026 poz. 399);
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003r. – Prawo upadłościowe (t.j. Dz.U. 2025 poz. 614 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2026 poz. 538);
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (t.j. Dz.U. 2026 poz. 524 z późn. zm.);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (t.j. Dz.U. 2024 poz. 219);
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964r. – Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz.U. 2026 poz. 468 z późn. zm.);
- Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 10 grudnia 2001r. w sprawie zaliczenia gmin oraz miast do jednego z czterech okręgów podatkowych (t.j. Dz.U. 2026 poz. 289).

3.3. Podstawy merytoryczne

- Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców 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/00057469/3 w dniu 22.04.2026r. w Sądzie Rejonowym w Radomiu oraz na podstawie Elektronicznych Ksiąg Wieczystych <https://ekw.ms.gov.pl/>,
- Postanowienie Sądu Rejonowego w Radomiu VII Wydział Cywilny z dnia 07.02.2014r. sygn. akt VII Ns 1157/13,
- Informacje o lokalnym rynku nieruchomości pozyskane w biurach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz od rzeczoznawców majątkowych działających na terenie miasta Radom,
- Fragment mapy ewidencyjnej oraz dane z Ewidencji Gruntów i Budynków,
- Ogłędziny przedmiotowej nieruchomości w dniu 20.04.2026 r. (*protokół z ogłędzin nieruchomości stanowi załącznik*),
- Wizja lokalna nieruchomości szacowanej oraz nieruchomości przyjętych do porównań w procesie wyceny,
- Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Radomia (Uchwała Nr V/64/2024 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 24 czerwca 2024r),
- Informacje o cenach transakcyjnych nieruchomości gruntowych zabudowanych 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
- 09.05.2026r.
2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny
- 20.04.2026r.
3. Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny
- 20.04.2026r.
4. Data ogłędzin wycenianej nieruchomości
- 20.04.2026r.

5. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY (na dzień 20.04.2026r.)**5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości**

Stan prawny nieruchomości gruntowej określono na podstawie badania księgi wieczystej nr RA1R/00057469/3 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Radomiu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych. W dniu badania KW ujawniono następujące wpisy i wzmianki:

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI		
		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	2	21
Działki ewidencyjne		
Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	233/44	1, 18, 19, 20
Identyfikator działki	146301 1.0220.AR 186.233/44	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0220, WÓLKA KLWATECKA	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 MAZOWIECKIE, M. RADOM, RADOM M., RADOM	
Ulica	KLWATECKA 28	
Sposób korzystania	B - TERENY MIESZKANIOWE	
		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	0,0461 HA	21

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ
BRAK WPISÓW

W dziale I-SP – Spis spraw związanych z własnością – brak wpisów.

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ				
Właściciele				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 / 4	---2, 26, 27
	Lp. 2.	4	1 / 12	---
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		MARIANNA SKRZEK, JÓZEF, JADWIGA, 45070402961		
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	3	1 / 2	---15
	Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL)		MARIUSZ KOWALCZYK, 81040601655	
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	5	1 / 12	---26
	Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		MIROSLAW SKRZEK, MARIAN, MARIANNA, 64090404218	
Lp. 4.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	6	1 / 12	---26
	Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		ANETA EWA KOWALCZYK, MARIAN, MARIANNA, 83122500582	

Podstawa nabycia:

- PRAWOMOCNY WYROK PRZYSĄDZAJĄCY PRAWO WŁASNOŚCI W DRODZE WYKUPU, I C. 249/91, 1991-07-16, SĄD REJONOWY W RADOMIU,
- POSTANOWIENIE W PRZEDMIOCIE PRZYBICIA, I CO 1853/2008, 2009-07-27, SĄD REJONOWY W RADOMIU I WYDZIAŁ CYWILNY,
- POSTANOWIENIE O STWIERDZENIU NABYCIA SPADKU, VII NS 1157/13, 2014-02-07, SĄD REJONOWY W RADOMIU VII WYDZIAŁ CYWILNY,
- PRAWOMOCNY WYROK PRZYSĄDZAJĄCY PRAWO WŁASNOŚCI W DRODZE WYKUPU, I C. 249/91, 1991-07-16, SĄD REJONOWY W RADOMIU.

Własność wycenianej nieruchomości przysługuje w udziale:

- 1/4 i 1/12 MARIANNA SKRZEK,
- 1/2 MARIUSZ KOWALCZYK,
- 1/12 MIROSLAW SKRZEK,

-1/12 ANETA EWA KOWALCZYK.

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA		
Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)		
1.	DZ. KW. / RA1R / 9359 / 26 / 1 - 2026-04-14, 15:13:39 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI	
Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	5	31
Rodzaj wpisu	OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ	
Treść wpisu	WSZCZĘTO EGZEKUCJĘ Z UDZIAŁU 1/12 CZEŚCI W NINIEJSZEJ NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCEGO DO MIROŚŁAWA SKRZEK W SPRAWIE KM 194/18 Z WNIOSKU WIERZycIELA FUNDUSZU GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH Z/S W WARSZAWIE	

Podstawą wpisu w dziale III – Prawa, roszczenia i ograniczenia jest:

- ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU, KM 194/18, 2018-05-30, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W RADOMIU MAREK WTORKIEWICZ.

Uwaga!!!

W dziale III – Prawa, roszczenia i ograniczenia zamieszczono wzmiankę dotyczącą wpisu ogłoszenia upadłości.

DZIAŁ IV - HIPOTEKA		
Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	2	5, 6, 7, 9, 22, 23, 29, 30
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA	
Suma (słownie), waluta	90000,00 (DZIEWIĘCDZIESIĄT TYSIĘCY) ZŁ	
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	1
	Lp. 2.	4
	Lp. 3.	5
	Lp. 4.	6
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1 KREDYT
Termin zapłaty	2002-05-23	

Inne informacje	HIPOTEKA TYTUŁEM ZABEZPIECZENIA SPŁATY KREDYTU W KWOCIE 190000,- ZŁ UDZIELONEGO NA DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZĄ KRZYSZTOFOWI SKORZY I MIŁOSŁAWOWI SKRZEKOWI, PROWADZĄCYM DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZĄ W FORMIE SPÓŁKI CYWILNEJ "RAD-STAR" W RADOMIU. OPROCENTOWANIE KREDYTU OD DNIA 24 MAJA 2001 R. WYNOŚI: WIBOR 1M + 2,2 P. P. MARŻY RYZYKA KREDYTOWEGO.	
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, WARSZAWA

Podstawą wpisu w dziale IV Hipoteka są:

- USTANOWIENIE HIPOTEKI, 4605/99, 1999-08-06,
- ZAŚWIADCZENIE Z BANKU, POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANKU PAŃSTWOWEGO II ODDZIAŁ W RADOMIU,
- ZAŚWIADCZENIE BANKU,
- ZAŚWIADCZENIE BANKU,
- WYCIĄG, 2011-07-07, PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY,
- WYCIĄG Z KSIĄG RACHUNKOWYCH FUNDUSZU SEKURTYZACYJNEGO I EWIDENCJI ANALITYCZNEJ, NS S /813/2/PPKR, 2012-09-24, PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY,
- POSTANOWIENIE W PRZEDMIOCIE PRZYSĄDZENIA UDZIAŁU, ICO 1853/08, 2009-07-27, SAD REJONOWY I WYDZIAŁ CYWILNY,
- POSTANOWIENIE O STWIERDZENIU WYGAŚNIĘCIA HIPOTEKI NA UDZIALE PRZYSĄDZONYM MARIUSZOWI KOWALCZYKOWI, ICO 1853/08, 2014-08-05, SAD REJONOWY I WYDZIAŁ CYWILNY.

Źródło: MS- EKW

Stosownie do art. 313 ust. 2 i 3 Ustawy z dnia 28 lutego 2003r. Prawo upadłościowe (t.j. Dz.U. 2025 poz. 614 z późn. zm.);- cyt.

2. „Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej albo nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych syndykowi w terminie określonym w art. 51 postanowienie o ogłoszeniu upadłości 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.

3. 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

Postanowienie Sądu Rejonowego w Radomiu VII Wydział Cywilny z dnia
07.02.2014r. sygn. akt VII Ns 1157/13

Sygn. akt VII Ns 1157/13

POSTANOWIENIE

Sąd Rejonowy w Radomiu VII Wydział Cywilny
w składzie: Przewodniczący SSR Elżbieta Dębowska
Protokolant Agnieszka Gadecka

Dnia 7 lutego 2014 roku

po rozpoznaniu w dniu 7 lutego 2014 roku w Radomiu na rozprawie sprawy
z wniosku: Marianny Skrzek
z udziałem: Anety Ewy Kowalczyk, Mirosława Skrzeka
o: stwierdzenie nabycia spadku po zmarłym Marianie Skrzeku
postanawia:

- I. stwierdzić, że spadek po Marianie Skrzeku – synu Jana i Julii zmarłym dnia 8 grudnia 2003 roku w Radomiu i tu ostatnio stale przed śmiercią zamieszkałym na podstawie ustawy nabyła żona Marianna Skrzek z domu Wojciechowska – córka Józefa i Jadwigi oraz dzieci: Aneta Ewa Kowalczyk z domu Skrzek – córka Mariana i Marianny, Mirosław Skrzek – syn Mariana i Marianny po 1/3 (jednej trzeciej) części każde z nich;
- II. orzec, że wnioskodawczynie i uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Sędzia SR Elżbieta Dębowska

Za zgodność z oryginałem
SWIADCZY
Radom, dn. 11 03 2014
St. Sekretarz Sądowy
Mariola Erbel

Dnia 11 marca 2014 r.
Sąd Rejonowy w Radomiu
stwierdza, że powyższe postanowie-
nie jest prawomocne.

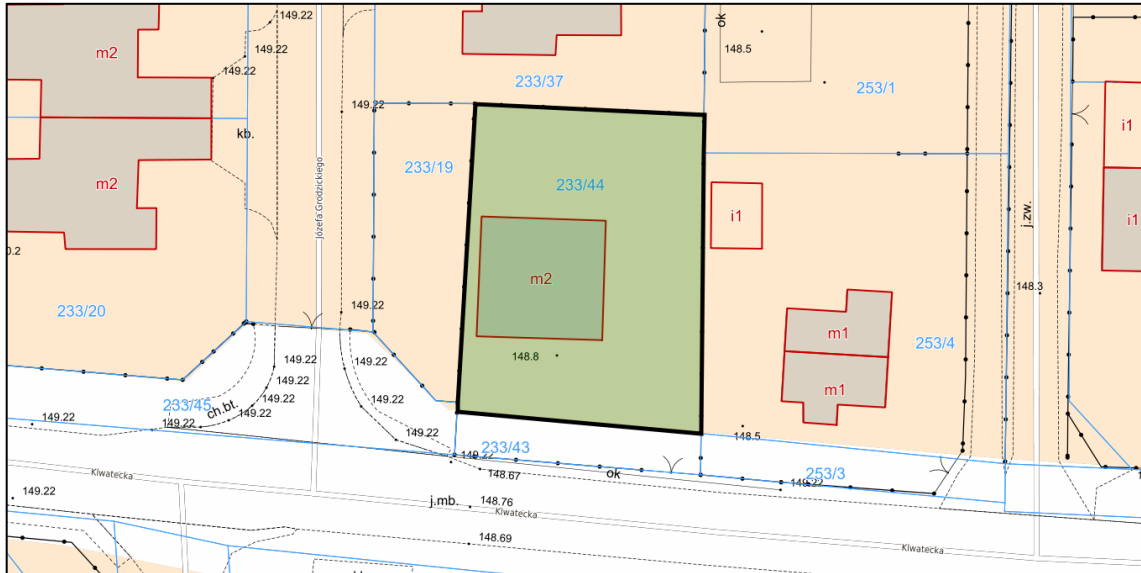
SĘDZIA
Blanka Kowicka
REFERENDARZ SĄDOWY

Sąd stwierdza, że niniejsze postanowienie uprawomocniło się
y dniu 11.03.14

Źródło: Akta KW

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

Działka nr 233/44



Źródło: mapy.geoportal.gov.pl

Grunt (działka nr 233/44)

Identyfikator działki: 146301_1.0220.AR_186.233/44,
Działka gruntu nr ew. 233/44,
Województwo: MAZOWIECKIE,
Powiat: Radom,
Jednostka ewidencyjna: 146301_1 - Radom,
Obręb: 0220 – WÓLKA KLWATECKA,
JRG: G.626,
Numer KW: RA1R/00057469/3,
Powierzchnia ewidencyjna: 0,0461 ha,
Klasoużytek B: pow. 0,0461 ha (B – Tereny mieszkaniowe),

Budynek mieszkalny

Nazwa: 233/1.1,
Id. Budynku: 146301_1.0220.AR_186.233/1.1_BUD,
Województwo: MAZOWIECKIE,
Powiat: Radom,
Jednostka ewidencyjna: 146301_1 - Radom,

Obręb: 0220 – WÓLKA KLWATECKA,
JRG: G.626,
Działki: 146301_1.0220.AR_186.233/44,
Rodzaj wg KŚT: Budynki mieszkalne,
Powierzchnia zabudowy: 93 m²,
Liczba kondygnacji nadziemnych: 2,
Liczba kondygnacji podziemnych: 0,
Adres: ul. Klwatecka 28,
Materiał ścian zewnętrznych: Mur,
Rok zakończenia budowy: 1981.

Uwaga!!!

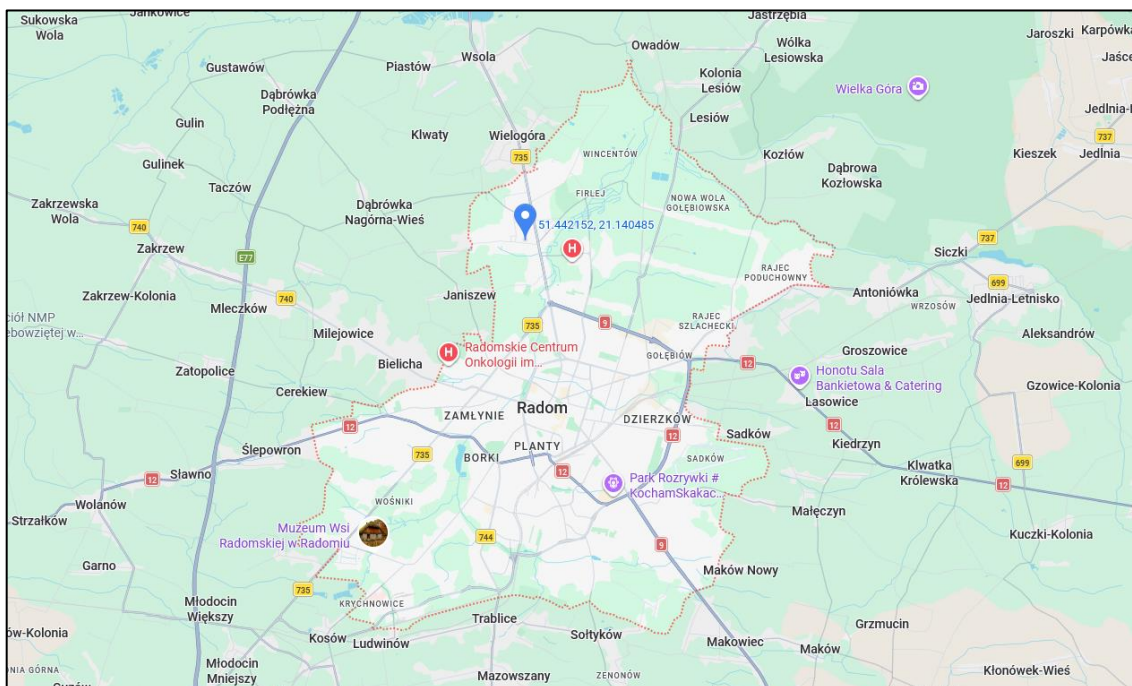
W trakcie czynności stwierdzono niezgodność zapisów w ewidencji gruntów i budynków ze stanem faktycznym. W ewidencji gruntów i budynków wpisano „Liczba kondygnacji nadziemnych/podziemnych 2/0”, w trakcie czynności ustalono, iż budynek posiada dwie kondygnacje nadziemne oraz jedną podziemną.

Wypis z kartoteki budynków

Prezydent Miasta Radomia		Województwo: MAZOWIECKIE Powiat: MIASTO RADOM Jednostka ewidencyjna: RADOM Obręb ewidencyjny: 146301_1.0220, WÓLKA KLWATECKA Miejscowość: Radom (idTERYT: 0972750)			
Gd.II.6621.2.2701.2026					
WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW					
według stanu na dzień: 21.04.2026 r. 09:05:00					
Pozycja kartoteki budynków: 626					
Numer jednostki rejestrowej gruntów: G626					
BUDYNKI:					
Adres budynku	Rodzaj wg KŚT	Łączne pole pow. użytkowej [m ²]		Pole pow. zabudowy [m ²]	Liczba kondygnacji nad/podziemnych
		lokalii odrębnych	pomieszczeń przynależnych niewyodrębnionych		
ul. Klwatecka 28	budynki mieszkalne (110)			93	2/0
Identyfikator budynku: 146301_1.0220.AR_186.233/1.1_BUD					
Identyfikatory działek na których położony jest budynek: 146301_1.0220.AR_186.233/44					
ŁĄCZNIE BUDYNKÓW W KARTOTECE: 1		0.00	0.00	0.00	93
KLAUZULE:					
Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej					
Data sporządzenia dokumentu: 21.04.2026 r.					
Dokument sporządzony przez: Magdalena Hojda					
				<p>Dokument podpisany przez Łukasz Horwat Data: 2026.04.21 12:15:35 CEST</p>	
				<p>----- <small>(data i podpis osoby upoważnionej przez organ)</small></p>	
Strona 1 z 1					

Źródło: Urząd Miejski w Radomiu

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: 209 296 mieszkańców.

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

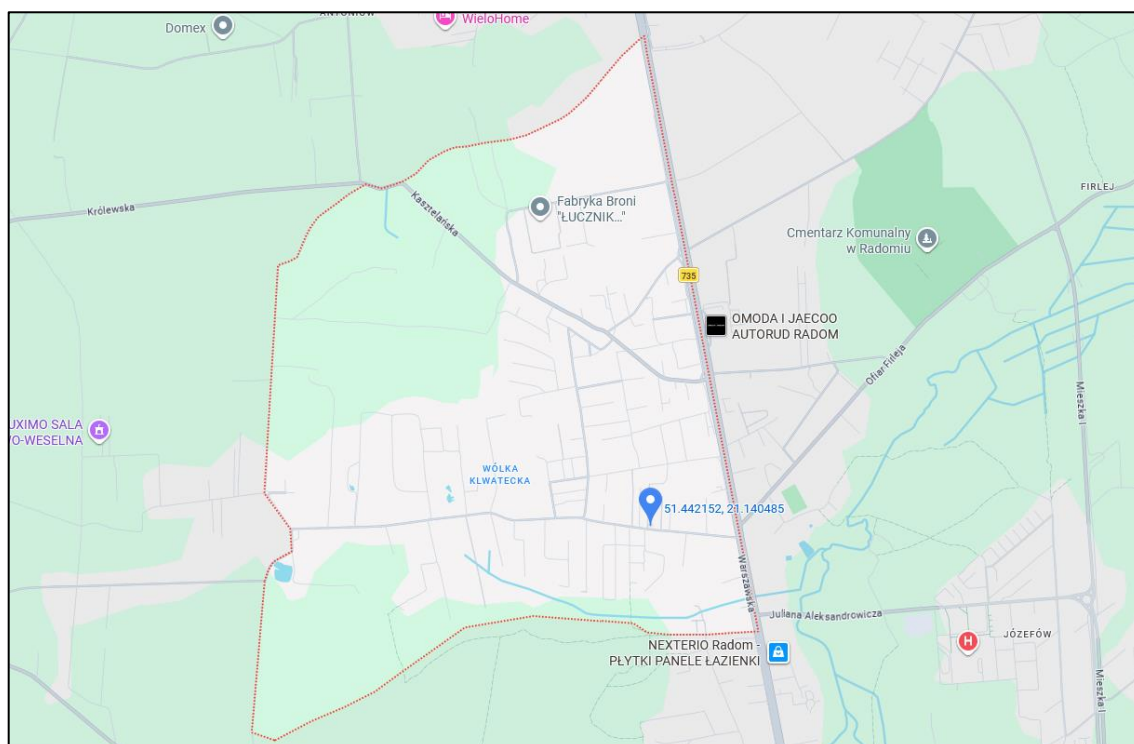
Najbliższy międzynarodowy port lotniczy:

Warszawa-Okęcie (około 100 km)

Lotniska lokalne:

Warszawa-Radom,

Radom-Piastów (Aeroklub Radomski, lotnisko trawiaste, sportowo-szkoleniowe).



Źródło: Mapy Google

Wólka Klwatecka – dzielnica w północnej części Radomia, przy trasie krajowej nr 7. Można tam dojechać liniami autobusowymi nr: 4, 12, 21 oraz 23. Na terenie Wólki Klwateckiej znajduje się kościół rzymskokatolicki pw. świętego Maksymiliana Marii Kolbe. Ulokowana jest też Fabryka Broni „Łucznik”, która została otworzona 1 lipca 2014 roku.

Odległość wycenianej nieruchomości od budynków użyteczności publicznej:

- Sklep spożywczy – odległość 230 m,
- Dyskont spożywczy „Biedronka” – odległość 1,7 km,

- Urząd Miejski w Radomiu – odległość 5,2 km,
- Szkoła Podstawowa nr 18 – odległość 700 m,
- Stacja Paliw – odległość 1,7 km,
- Kościół św. Maksymiliana Marii Kolbe – odległość 400 m,
- Apteka – odległość 1,6 km,
- Centrum Medyczne „Michałów” – odległość 2,2 km,
- Mazowiecki Szpital Specjalistyczny” – odległość 1,6 km

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny zlokalizowana jest przy ul. Klwateckiej. Ulica ta jest drogą o nawierzchni asfaltowej, o dużym natężeniu ruchu, bez urządzonych ciągów dla pieszych, oświetloną. Odległość od ścisłego centrum Radomia wynosi ok. 5,2 km. W odległości 450 m od budynku znajduje się przystanek autobusowy linii 4, 12, 13, 21, 23 – Warszawska/Ofiar Firleja.

Sąsiedztwo bezpośrednie

Od strony północnej nieruchomość sąsiaduje z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, zaś od strony południowej z ciągiem komunikacyjnym – ulica Klwatecka oraz zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Od strony wschodniej znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną, zaś od strony zachodniej pas zieleni, ciąg komunikacyjny – ulica Grodzickiego oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną.

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

W dniu oględzin tj. 20.04.2026 r. na nieruchomości obecni: Pan Mirosław Skrzek oraz biegły sądowy Piotr Stawiński wraz z pracownikiem. W trakcie oględzin ustalono, iż przedmiotowy budynek posadowiony jest na jednej działce ewidencyjnej nr 233/44 kształtem zbliżonej do prostokąta o wymiarach ok. 19 m na 24 m. W trakcie czynności oględzin Pan Mirosław Skrzek poinformował, że układ pomieszczeń piętra jest taki sam jak parteru. W związku z nieobecnością Pana Mariusza Kowalczyka – użytkownika piętra oraz piwnicy nie wykonano dokumentacji fotograficznej oraz nieznanym jest stan wykończenia tych kondygnacji.

Droga dojazdowa



Budynek mieszkalny



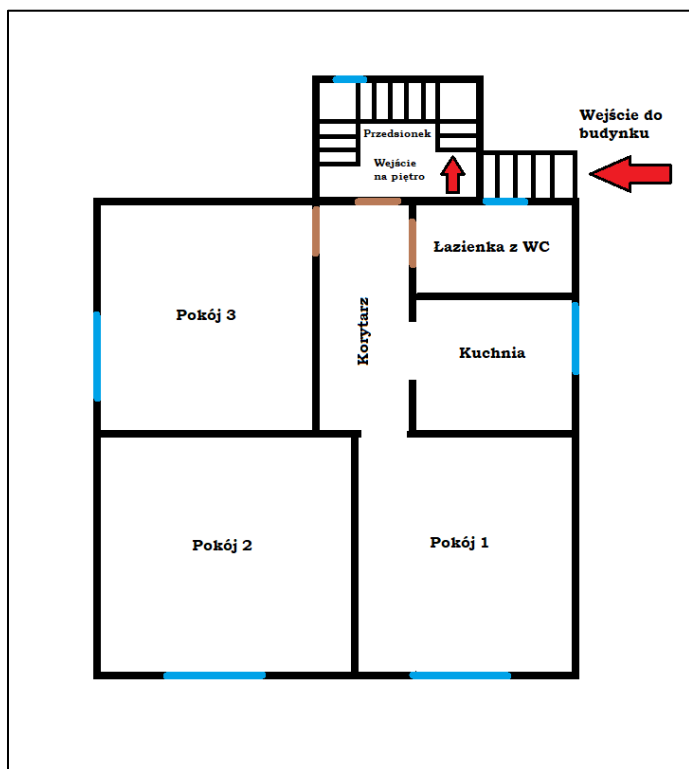


Budynek mieszkalny, o konstrukcji murowanej, dwukondygnacyjny z poddaszem nieużytkowym, podpiwniczony. Według danych w Ewidencji Gruntów i Budynków wybudowany w 1981 roku. Powierzchnia zabudowy budynku według ewidencji gruntów i budynków wynosi 93,00 m², w trakcie czynności oględzin ustalono, iż do budynku dobudowano przedsionek z klatką schodową o powierzchni zabudowy ok 15 m². Dach budynku czterospadowy pokryty Eternitem. Elewacja budynku otynkowana, pomalowana farbami emulsyjnymi. Drzwi wejściowe do budynku antywłamaniowe typu „Gerda”, dodatkowo drzwi do piwnicy - drewniane. Brak dokumentacji dotyczącej przedmiotowego budynku. Stan budynku określono jako średni. Ponadto stan nieudostępnionej części budynku przyjęto jako zbliżony do części udostępnionej.

Budynek wyposażony w instalacje:

- elektryczną,
- wodociągową (sieć miejska),
- kanalizacyjną (sieć miejska),
- grzewczą – c.o. – źródła ciepła: kocioł gazowy,
- wentylacyjną,
- gazową.

Rzut parteru



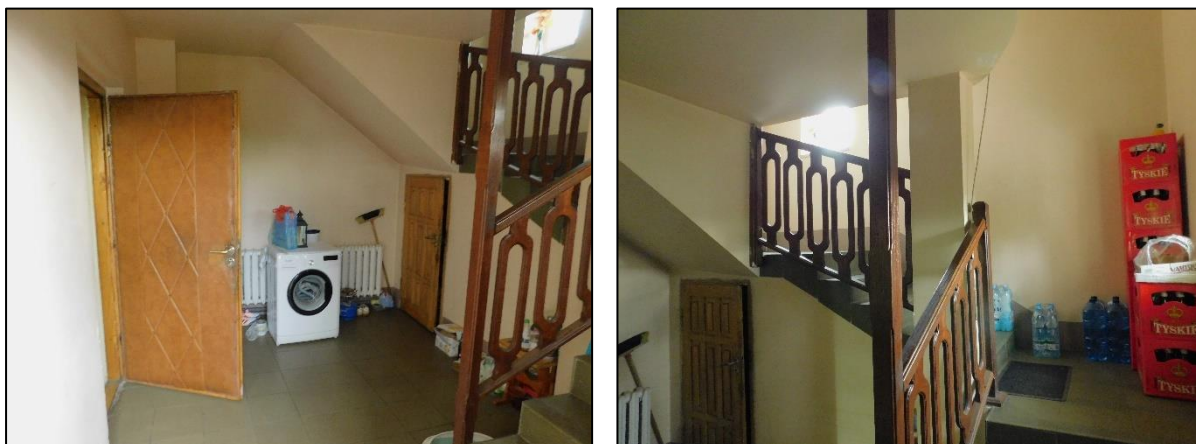
Powierzchnia pomieszczeń:
(Według wykonanych pomiarów)

- Przedsiónek – 11,71 m²,
- Korytarz – 7,36 m²,
- Łazienka z WC – 5,26 m²,
- Kuchnia – 8,51 m²,
- Pokój 1 – 19,54 m²,
- Pokój 2 – 18,57 m²,
- Pokój 3 – 14,47 m².

Razem – 85,42 m².

Widok wewnątrz budynku

Przedsionek



Opis stanu i wykończenia:

Pomieszczenie pełni funkcję komunikacyjną klatki schodowej, z widocznym wykorzystaniem części powierzchni jako strefy gospodarczo-magazynowej. Posadzka wykończona płytkami ceramicznymi w ciemnym odcieniu, z widocznymi śladami użytkowania; stopnie schodów również wykończone okładziną płytkową. Ściany tynkowane, malowane na jasny kolor, miejscowo z widocznymi zabrudzeniami, otarciami i śladami eksploatacji. Sufit oraz podniebienie biegu schodowego malowane, o układzie wynikającym z konstrukcji schodów. Stolarka drzwiowa drewniana, miejscowo zużyta, w tym drzwi z tapicerowanym skrzydłem oraz drzwi pod biegiem schodowym. Instalacje widoczne w zakresie grzejników członowych centralnego ogrzewania oraz oświetlenia. Stałym elementem pomieszczenia są schody z drewnianą balustradą. Standard wykończenia podstawowy, stan pomieszczenia oceniany wizualnie jako przeciętny, z widocznym zużyciem eksploatacyjnym i potrzebą odświeżenia.

Korytarz



Opis stanu i wykończenia:

Korytarz pełni funkcję komunikacyjną, zapewniając dostęp do sąsiednich pomieszczeń oraz strefy klatki schodowej. Posadzka wykończona płytkami ceramicznymi w jasnym odcieniu, miejscowo przykryta chodnikami. Ściany wykończone okładziną panelową w jasnym kolorze, z widocznymi zabrudzeniami, przebarwieniami i śladami wieloletniego użytkowania, szczególnie w górnych partiach oraz przy narożach i przejściach. Sufit malowany, w stanie wizualnie zbliżonym do ścian, z widocznymi śladami eksploatacji. Widoczne są przejścia do innych pomieszczeń, częściowo o łukowym kształcie oraz stolarka drzwiowa drewniana. Instalacje widoczne w zakresie osprzętu elektrycznego, w tym łączników oświetlenia. Pomieszczenie wyposażone jest w stałe i ruchome elementy użytkowe typowe dla strefy wejściowo-komunikacyjnej, w tym szafy, szafkę na obuwie, lustro oraz wieszaki ściennie. Standard wykończenia podstawowy, stan korytarza oceniany wizualnie jako przeciętny, z widocznym zużyciem eksploatacyjnym i potrzebą odświeżenia.

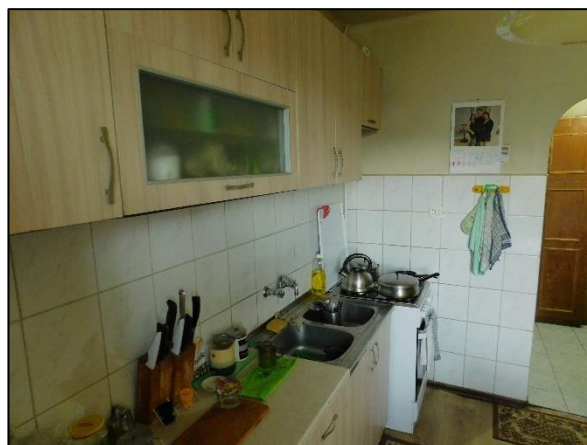
Łazienka z WC



Opis stanu i wykończenia:

Pomieszczenie pełni funkcję łazienki z WC. Posadzka wykończona płytkami ceramicznymi w jasnym odcieniu. Ściany wyłożone płytkami ceramicznymi do pełnej wysokości, z widocznym pasem dekoracyjnym; miejscowo widoczne są zabrudzenia, przebarwienia, spękania okładzin oraz ubytki lub niejednorodne wykończenie w rejonie instalacji i przy ościeżnicy drzwiowej. Sufit malowany. Stolarka drzwiowa wewnętrzna z przeszkleniami oraz okno w ścianie zewnętrznej. Instalacje w zakresie wodno-kanalizacyjnym, centralnego ogrzewania z grzejnikiem członowym, armatury sanitarnej oraz piec gazowy. Wyposażenie obejmuje wannę z baterią i natryskiem, umywalkę z baterią, miskę ustępową ze spłuczką, lustro z półką oraz akcesoria łazienkowe. Standard wykończenia podstawowy, stan pomieszczenia oceniany wizualnie jako przeciętny do odświeżenia, z widocznymi śladami długotrwałego użytkowania i miejscowymi uszkodzeniami okładzin

Kuchnia



Opis stanu i wykończenia:

Kuchnia pełni funkcję pomieszczenia do przygotowywania i spożywania posiłków, z wydzieloną częścią jadalnianą. Posadzka wykończona wykładziną typu Lentex w odcieniu drewnopodobnym, miejscowo przykryta chodnikami. Ściany częściowo wyłożone płytkami ceramicznymi w strefie roboczej, natomiast w części jadalnianej wykończone boazerią drewnianą do około połowy wysokości oraz tynkiem malowanym powyżej, z widocznymi śladami użytkowania i miejscowymi zabrudzeniami. Sufit malowany, z centralnie zawieszoną oprawą oświetleniową. Stolarka okienna z parapetem oraz przejście łukowe do korytarza. Zabudowa kuchenna wykonana z szafek stojących i wiszących o frontach drewnopodobnych, w tym szafka wisząca z przeszkleniem. Blaty robocze w jasnym kolorze, użytkowane, z widocznymi przedmiotami codziennego użytku. W strefie roboczej widoczny jest dwukomorowy zlewozmywak z baterią ścienną, kuchenka gazowa z piekarnikiem, chłodziarko-zamrażarka oraz drobne wyposażenie kuchenne. Instalacje widoczne w zakresie wodno-kanalizacyjnym, gazowym, elektrycznym oraz oświetlenia. Standard wykończenia podstawowy, stan kuchni oceniany wizualnie jako przeciętny, z widocznym zużyciem eksploatacyjnym i potrzebą odświeżenia

Pokój 1



Opis stanu i wykończenia:

Pokój pełni funkcję mieszkalną, z elementami wyposażenia wskazującymi również na funkcję wypoczynkową i sypialną. Posadzka w znacznej części przykryta dywanami, przy ścianach widoczna podłoga w ciemnym odcieniu, drewniana. Ściany tynkowane, malowane, miejscowo z widocznymi zabrudzeniami i śladami użytkowania; jedna ze ścian wykończona okładziną o strukturze korkowej. Sufit malowany, z centralnie zawieszoną oprawą oświetleniową. Stolarka okienna z firanami i roletą wewnętrzną oraz stolarka drzwiowa wewnętrzna z przeszkleniem. Instalacje w zakresie centralnego ogrzewania z grzejnikiem członowym pod oknem, instalacji elektrycznej oraz oświetlenia. Standard wykończenia podstawowy, stan pomieszczenia oceniany wizualnie jako przeciętny, z widocznym zużyciem eksploatacyjnym i potrzebą odświeżenia

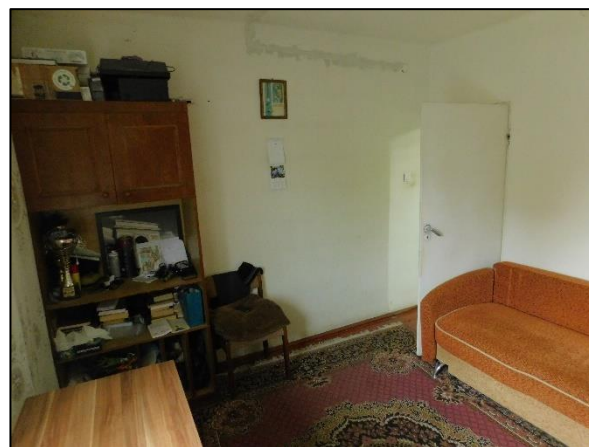
Pokój 2



Opis stanu i wykończenia:

Pokój pełni funkcję mieszkalną, z elementami wskazującymi również na funkcję sypialną i przechowywania. Posadzka wykonana z desek w ciemnym odcieniu, w znacznej części przykryta dywanem. Ściany częściowo tynkowane i malowane, miejscowo z widocznymi zabrudzeniami oraz śladami użytkowania, jedna ze ścian wykończona okładziną o wyglądzie korkowym. Sufit malowany, z widoczną centralną oprawą oświetleniową. Stolarka okienna z firanami oraz grzejnik członowy centralnego ogrzewania pod oknem; stolarka drzwiowa drewniana. Instalacje widoczne w zakresie centralnego ogrzewania, instalacji elektrycznej i oświetlenia. Standard wykończenia podstawowy, stan pomieszczenia oceniany wizualnie jako przeciętny, z widocznym zużyciem eksploatacyjnym i potrzebą odświeżenia

Pokój 3



Opis stanu i wykończenia:

Pokój pełni funkcję mieszkalną, z elementami wskazującymi na funkcję wypoczynkową oraz przechowywania. Posadzka z desek w ciemnym odcieniu, w znacznej części przykryta dywanem. Ściany tynkowane, malowane, miejscowo z widocznymi zabrudzeniami, przebarwieniami i śladami użytkowania; w górnej części jednej ze ścian widoczne są miejscowe ubytki lub ślady napraw powłok malarsko-tynkarskich. Sufit malowany, przy styku ze ścianą miejscowo z widocznymi nierównościami i śladami zużycia. Widoczna stolarka okienna z firanami oraz stolarka drzwiowa wewnętrzna w jasnym kolorze. Instalacje widoczne w zakresie grzejnika centralnego ogrzewania pod oknem, osprzętu elektrycznego oraz oświetlenia. Standard wykończenia podstawowy, stan pomieszczenia oceniany wizualnie jako przeciętny do odświeżenia, z widocznym zużyciem eksploatacyjnym oraz miejscowymi uszkodzeniami i przebarwieniami wykończenia ścian

Ponadto na nieruchomości znajdują się drewniane: garaż oraz altana.



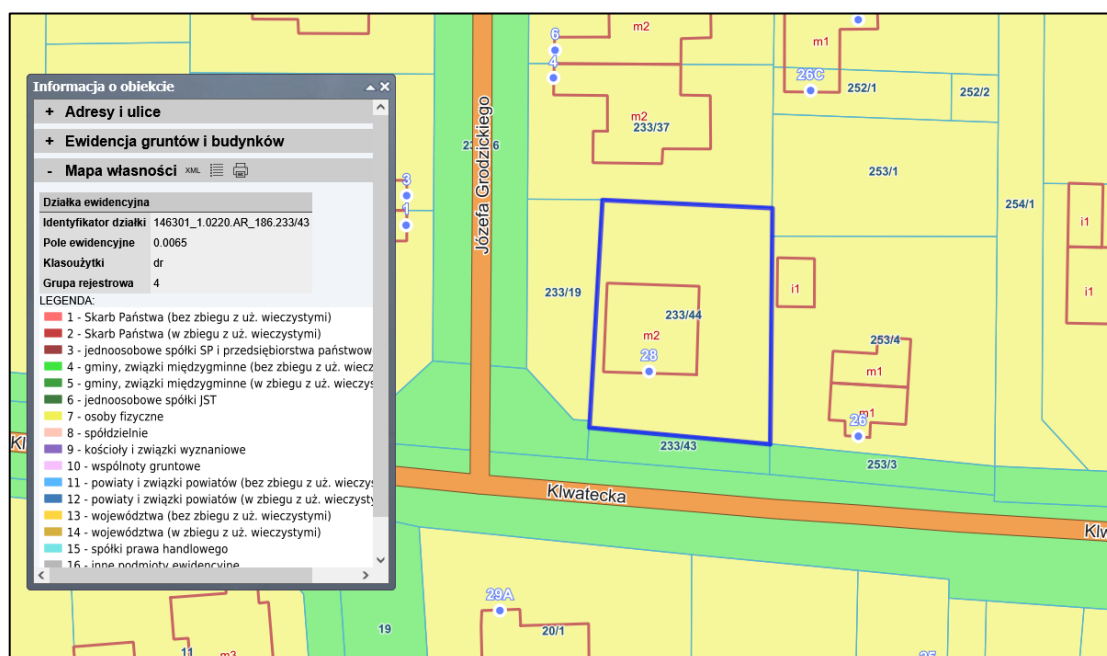
Zgodnie z § 3.2. Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości „Ogłędzin nieruchomości dokonuje się w możliwym do wykonania zakresie. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępianie od dokonania ogłędzin nieruchomości. Ograniczony zakres ogłędzin lub odstępianie od ich dokonania wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym”.

Uzasadnienie dotyczące ograniczonego zakresu przeprowadzonych ogłędzin:

W dniu ogłędzin tj. 20.04.2026r. nie udostępniono piętra, poddasza oraz podpiwniczenia budynku. Użytkownikiem nieudostępnionej części budynku jest Pan Mariusz Kowalczyk nieobecny w dniu ogłędzin. Mając na uwadze zacytowany powyżej przepis biegły uznał, że pozyskana w trakcie czynności dokumentacja i wykonane czynności są wystarczające do określenia wartości przedmiotowej nieruchomości. W związku z powyższym wykonano ogłędziny w ograniczonym zakresie

5.4. Opis stanu zagospodarowania.

Powierzchnia działki nr 233/44 to 461 m². Działka kształtem zbliżona do prostokąta o wymiarach ok. 19 m na 24 m. Dojazd na nieruchomość bezpośrednio z drogi publicznej (gminnej). Teren wokół działki zagospodarowany – od frontu ciąg komunikacyjny w otoczeniu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Teren o funkcji mieszkaniowej.



źródło: polska.e-mapa.net

6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM



Źródło: www.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 położona jest przedmiotowa nieruchomość, nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Wobec powyższego, dla potrzeb niniejszej wyceny przeznaczenie nieruchomości przyjęto z uwzględnieniem faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości, tj. jako nieruchomość zabudowaną budynkiem mieszkalnym, użytkowaną na cele mieszkaniowe. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radom, zgodnie z którym działka znajduje się w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, potraktowano wyłącznie jako informację pomocniczą dotyczącą kierunków polityki przestrzennej gminy.

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

7.1. Rodzaj i obszar rynku.

Badaniem został objęty lokalny rynek zabudowanych nieruchomości gruntowych w zakresie transakcji przeprowadzanych na rynku wtórnym. Wszystkie rozpatrywane transakcje dotyczyły praw własności do zabudowanych nieruchomości gruntowych. W trakcie przeprowadzonej analizy zbadano transakcje z obszaru miasta Radom. Okres analizy cen transakcyjnych przyjęto od maja 2024r. do dnia wyceny.

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

Miasto Radom zajmuje powierzchnię ok. 112 km² i liczy około 200 tys. mieszkańców, stanowiąc istotny ośrodek administracyjny, gospodarczy i usługowy w południowej części województwa mazowieckiego. Lokalny rynek nieruchomości mieszkaniowych charakteryzuje się zróżnicowaną strukturą zabudowy, obejmującą zarówno zabudowę wielorodzinną, jak i jednorodziną. W segmencie nieruchomości jednorodzinnych popyt koncentruje się głównie na lokalizacjach położonych poza ścisłym centrum miasta, w dzielnicach o luźniejszej zabudowie i korzystnych walorach środowiskowych, przy jednoczesnym zachowaniu dobrej dostępności komunikacyjnej. Potencjalni nabywcy zwracają szczególną uwagę na lokalizację i położenie nieruchomości, rozumiane jako dostęp do głównych ciągów komunikacyjnych, infrastruktury technicznej i usługowej oraz charakter zabudowy terenów sąsiednich. Istotne znaczenie mają również stan zagospodarowania działki, stan techniczny budynku, jego standard wykończenia, powierzchnia użytkowa oraz usytuowanie obiektu na działce. Najwyższe ceny transakcyjne osiągają nieruchomości dobrze utrzymane, wykończone w podwyższonym standardzie, funkcjonalnie przystosowane do potrzeb współczesnych użytkowników. Największym zainteresowaniem rynkowym cieszą się budynki o powierzchni użytkowej od ok. 70 do 200 m², przy czym mniejsze obiekty wybierane są głównie przez gospodarstwa jedno- i dwuosobowe, a większe przez rodziny wieloosobowe. W ostatnich latach obserwuje się wzrost popytu na domy jednorodzinne na terenie miasta Radomia, co pozostaje w związku z rosnącymi cenami mieszkań w zabudowie wielorodzinnej oraz preferencją nabywców w zakresie komfortu zamieszkania i dostępności terenów rekreacyjnych. Ważnym kryterium wyboru był również jego materiał użyty do budowy. Budynki wykonane przy użyciu materiałów wysokiej jakości szybciej znajdował swoich nabywców. Ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny, na rynku wtórnym zawierały się w przedziale od około 370 000,00zł do około 450 000,00 zł. 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 nabywcy). 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	371 000,00 zł
C max	440 000,00 zł
$\Delta C = C \text{ max} - C \text{ min}$	69 000,00 zł
C śred.	403 666,66 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 mieszkalnymi. Stwierdzono, że w ostatnim czasie ceny nieznacznie spadły, a niewielkie zmiany mieszczą się w granicach dokładności oszacowania. Obserwacje takie potwierdza także analiza raportów i prasy fachowej. 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 mieszkalnymi na ich wartość przeprowadzono badanie preferencji potencjalnych klientów. Ponadto dokonano konsultacji z pośrednikami działającymi na rynku lokalnym. Przeanalizowano również oferty zamieszczone w gazetach oraz zgromadzone w bazie biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. 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 zabudowy budynku mieszkalnego oraz stanu technicznego budynku mieszkalnego 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 mieszkalnego	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 i drobnych napraw.
		Średni	Element budynku nadaje się do wymiany. Celowy remont polegający na wymianie, naprawie.
4	Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego	Bardzo dobra	powyżej 120 m ²
		Dobra	od 100 m ² do 120 m ²
		Przeciętna	poniżej 100 m ²
5	Wielkość powierzchni gruntu	Bardzo dobra	powyżej 1 500 m ²
		Dobra	od 1 000m ² do 1 500 m ²
		Przeciętna	poniżej 1 000 m ²

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

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

- postanowienia obowiązujących przepisów prawnych regulujących tryb, zasady i metody wyceny nieruchomości,
- cel 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 Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023r. w sprawie wyceny nieruchomości dały podstawę do zastosowania podejścia porównawczego, metody porównywania parami dla określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości. Prezentowana nieruchomość to obiekt o funkcji mieszkalnej i w taki sposób 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 i 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 wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach.

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 mieszkalnymi,
- stan prawny: własność,
- powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego od 80m² do 140m².

W tabeli poniżej zestawiono transakcje przyjęte do porównań.

Zestawienie nieruchomości porównawczych

Nr	Lokalizacja	Data	Powierzchnia działki (m ²)	Pow. zabudowy budynku mieszkalnego (m ²)	Cena transakcyjna
1	Wjazdowa	29.01.2026	530	97,00	400 000,00 zł
2	Kochanowskiego	18.01.2026	402	104,00	440 000,00 zł
3	Warszawska	07.06.2024	539	122,00	371 000,00 zł

L. p.	Adres	Data transakcji	Cecha				
			Lokalizacja ogólna	Sąsiedztwo i otoczenie	Stan techn. budynku mieszkalnego	Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego	Wielkość powierzchni gruntu
1	Wjazdowa	29.01.2026	korzystna	średnio korzystna	dobry	przeciętna	przeciętna
2	Kochanowskiego	18.01.2026	średnio korzystna	średnio korzystna	bardzo dobry	dobra	przeciętna
3	Warszawska	07.06.2024	korzystna	średnio korzystna	średni	bardzo dobra	przeciętna

Opis nieruchomości podobnych

Nieruchomość Nr 1

Nieruchomość gruntowa zabudowana znajdująca się w Radomiu przy ulicy Wjazdowej, powierzchnia nieruchomości wynosi 530m², kształtem zbliżona do prostokąta, powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego wynosi 97,00m², położona przy głównym ciągu komunikacyjnym oraz punktach użyteczności publicznej. Otoczenie stanowi zabudowa w zróżnicowanym stanie technicznym.

Nieruchomość Nr 2

Nieruchomość gruntowa zabudowana znajdująca się w Radomiu, przy ulicy Kochanowskiego, powierzchnia nieruchomości wynosi 402m², kształtem zbliżona do prostokąta, powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego wynosi 104,00m², położona w pobliżu głównego ciągu komunikacyjnego oraz punktów użyteczności publicznej. Otoczenie stanowi zabudowa w zróżnicowanym stanie technicznym.

Nieruchomość Nr 3

Nieruchomość gruntowa zabudowana znajdująca się w Radomiu przy ulicy Warszawskiej, powierzchnia nieruchomości wynosi 539m², kształtem zbliżona do prostokąta, powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego wynosi 122,00m², położona przy głównym ciągu komunikacyjnym oraz punktach użyteczności publicznej. Otoczenie stanowi zabudowa w zróżnicowanym stanie technicznym.

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]
1	Lokalizacja ogólna	25%	17 250,00
2	Otoczenie i sąsiedztwo	20%	13 800,00
3	Stan techniczny budynku mieszkalnego	22%	15 180,00
4	Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego	20%	13 800,00
5	Wielkość powierzchni gruntu	13%	8 970,00
RAZEM		100%	69 000,00

9.3. Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych oraz obliczenie średniej ceny rynkowej wycenianej nieruchomości

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		1	2	3
Adres	ul. Klwatecka, działka nr 233/44	Wjazdowa	Kochanowskiego	Warszawska
Data transakcji	-----	29.01.2026	18.01.2026	07.06.2024
Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego	108,00m ²	97,00m ²	104,00m ²	122,00m ²
Cena	-----	400 000,00zł	440 000,00zł	371 000,00zł
Lokalizacja ogólna	Korzystna	Korzystna	Średnio korzystna	korzystna
		0,00zł	8 625,00zł	0,00zł
Otoczenie i sąsiedztwo	Średnio korzystna	Średnio korzystna	Średnio korzystna	średnio korzystna
		0,00zł	0,00zł	0,00zł
Stan techniczny budynku miesz.	Średni	Dobry	Bardzo dobry	Średni
		-7 590,00zł	-15 180,00zł	0,00zł
Powierzchnia zabudowy budynku miesz.	Dobra	Przeciętna	Dobra	Bardzo dobra
		6 900,00zł	0,00zł	-6 900,00zł
Wielkość powierzchni gruntu	Przeciętna	Przeciętna	Przeciętna	Przeciętna
		0,00zł	0,00zł	0,00zł
SUMA POPRAWEK		-690,00zł	-6 555,00zł	-6 900,00zł
SKORYGOWANA CENA		399 310,00zł	433 445,00zł	364 100,00zł
CENA ŚREDNIA		398 951,66zł		

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

$$W_R = 398\,951,66 \text{ zł}$$

Przyjęta wartość rynkowa nieruchomości wynosi: 399 000,00 zł

Słownie: trzysta dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych

9.4. Określenie wartości rynkowej udziału 1/12 w nieruchomości

Wartość udziału w wysokości 1/12:

$$399\ 000,00\ \text{zł} / 12 = 33\ 250,00\ \text{zł}$$

$$W_{Ru1/12} = 33\ 250,00\ \text{zł}$$

$W_{Ru1/12}$ – wartość rynkowa udziału w wysokości 1/12

**Przyjęta wartość rynkowa udziału 1/12 w nieruchomości wynosi:
33 250,00 zł**

Słownie: trzydzieści trzy tysiące dwieście pięćdziesiąt złotych

9.5. Określenie wartości likwidacyjnej nieruchomości

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 nieruchomości:

$$399\ 000,00\ \text{zł} \times 25\% = 99\ 750,00\ \text{zł}$$

$$399\ 000,00\ \text{zł} - 99\ 750,00\ \text{zł} = 299\ 250,00\ \text{zł}$$

Przyjęta wartość likwidacyjna nieruchomości wynosi: 299 250,00 zł

Słownie: dwieście dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy dwieście pięćdziesiąt złotych

Wartość likwidacyjna udziału w wysokości 1/12 w nieruchomości:

$$33\ 250,00\ \text{zł} \times 25\% = 8\ 312,50\ \text{zł}$$

$$33\ 250,00\ \text{zł} - 8\ 312,50\ \text{zł} = 24\ 937,50\ \text{zł}$$

**Przyjęta wartość likwidacyjna udziału 1/12 w nieruchomości wynosi:
24 937,50 zł**

Słownie: dwadzieścia cztery tysiące dziewięćset trzydzieści siedem złotych
pięćdziesiąt groszy

10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM

Oszacowana w podejściu porównawczym wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym (**399 000,00zł** - słownie: *trzysta dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych*) jest wartością rynkową, która uwzględnia atrybuty nieruchomości takie jak: lokalizacja ogólna, sąsiedztwo i otoczenie, stan techniczny budynku mieszkalnego, powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego, wielkość powierzchni gruntu. Określona wartość przedmiotowej nieruchomości zawiera się pomiędzy ceną minimalną, a maksymalną na badanym rynku lokalnym i skłania się ku dolnej granicy przedziału cenowego. W trakcie przeprowadzonej analizy zbadano transakcje z obszaru miasta Radom. Okres analizy cen transakcyjnych przyjęto od maja 2024r. 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 51 ponumerowanych stron.

12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA

13. ZAŁĄCZNIKI

13.1. Dokumentacja fotograficzna z dnia 20.04.2026r.

13.2. Protokół z oględzin nieruchomości 20.04.2026r.

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

Załącznik 13.1.
Dokumentacja fotograficzna

Droga dojazdowa

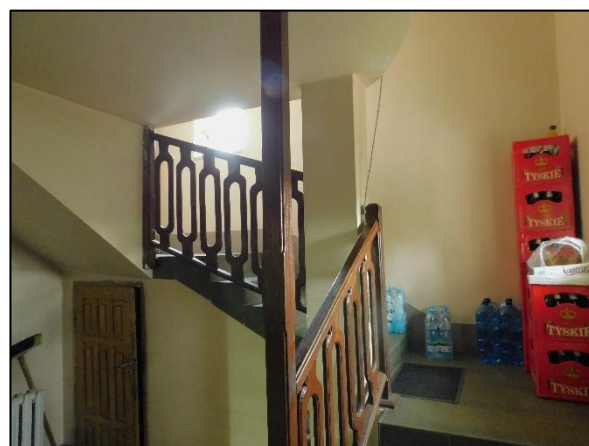
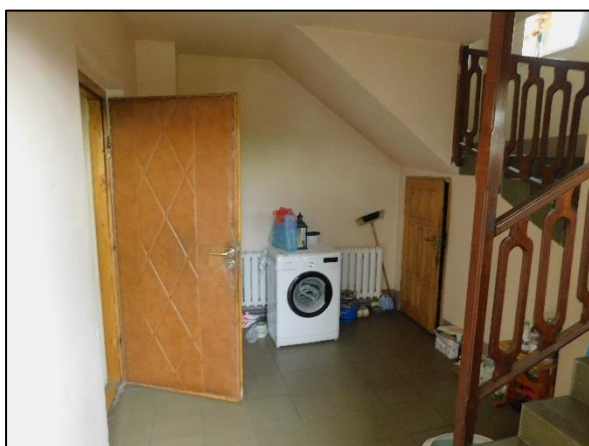


Budynek mieszkalny

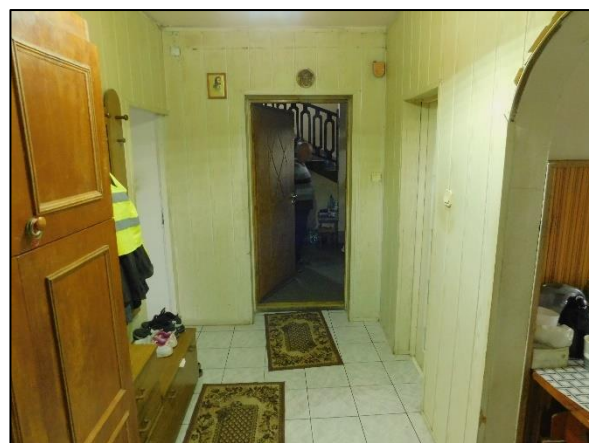


Widok wewnątrz budynku

Przedsionek



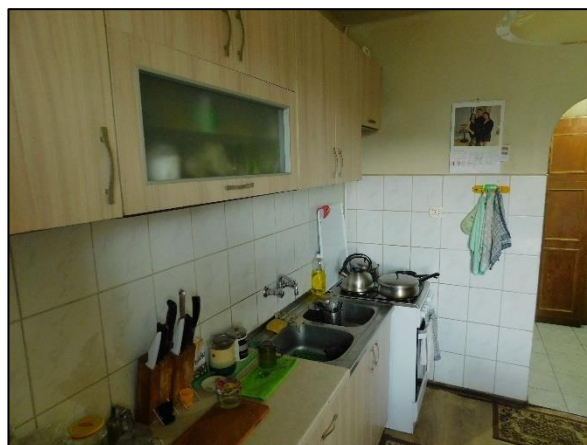
Korytarz



Łazienka z WC



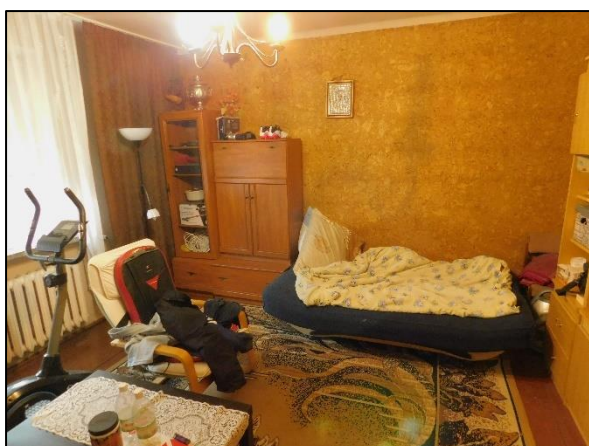
Kuchnia



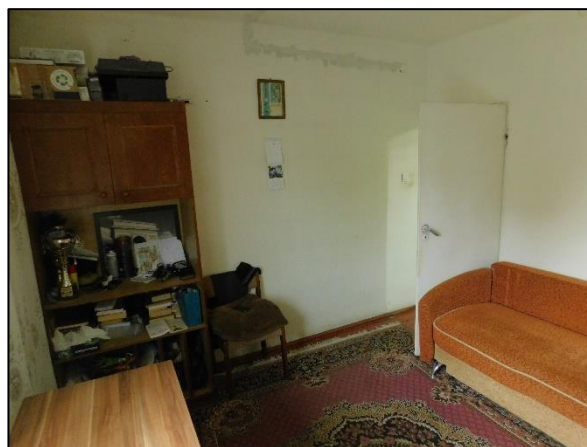
Pokój 1



Pokój 2



Pokój 3



Załącznik 13.2.
Protokół z oględzin

**Protokół
z oględzin nieruchomości**

Adres nieruchomości: *ul. Klwatecka 28, Radom*
Imię i nazwisko właściciela: *notatnik 1112 - Pan Mirosław Szlach*
Rodzaj własności: *prawa własności*

Otoczenie nieruchomości
ul. Klwatecka 28, Radom
ul. Klwatecka 28, Radom
ul. Klwatecka 28, Radom

Opis budynku

Rodzaj budynku: *mieszkalny, jednorodzinny*
Liczba kondygnacji: *2 mieszkalne + 1 podziemna*
Winda:
Rok budowy: *1987*
Opis wykonanych robót, zakres prac:
Wykończenie powierzchni wspólnych:
Urządzenia techniczne/instalacje
 prąd, woda (*S.C.C.*.....), gaz, kanalizacja (*S.C.C.*.....),
 centralne ogrzewanie, ciepła woda, TV, Internet, monitoring,
 oświetlenie, domofon, instalacja odgromowa - *100000 400000*
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

V. osoba, która odebrała bieżący spis, jest Stanisławem...
 w... z...
 ...
 ...
 ...

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?

Obecnie na nieruchomości mieszka Jan Marcin Stawski z mamą, Jan Marcin Kierulff.
 20-IV-2026 Marcin Kierulff 20.04.2026 Piotr Stawski

(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 ściśle związanych z nieruchomością
 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 SRM0018632

zgodnie 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: 11/05/2025 - 10/05/2026
na sumę gwarancyjną: 1 000 000 EUR
słownie: jeden milion euro
składka za ubezpieczenie wynosi: 3 612.00 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: **SRM0018632**

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: **11/05/2025**

do dnia: **10/05/2026**

Zakres terytorialny

Rzeczpospolita Polska