

## **OPERAT SZACUNKOWY**

niezabudowana nieruchomość gruntowa  
stanowiąca działkę ewidencyjną nr 57/1  
położona w Radomiu  
przy ul. Christiana Andersena  
województwo mazowieckie

***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

<b>Krótki opis nieruchomości</b>	<p>Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana oznaczona jako działka nr 57/1 o powierzchni 1,0958 ha, położona w Radomiu przy ul. Christiana Andersena, województwo mazowieckie.</p> <p>Dla przedmiotowej nieruchomości gruntowej Sąd Rejonowy w Radomiu VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW RA1R/00079231/6.</p> <p><b><u>Brak informacji odnośnie wpisu nieruchomości do rejestru zabytków.</u></b></p> <p><b><u>Brak informacji odnośnie ubezpieczenia nieruchomości.</u></b></p>
<b>Cel wyceny</b>	<p>Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej dla potrzeb postępowania upadłościowego Pana Mirosława Skrzeka, zgodnie ze zleceniem z dnia 15.04.2026r. wystawionym przez Syndyka Pana Tomasza Szadkowskiego.</p>
<b>Oszacowana wartość rynkowa</b>	<p>Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej niezabudowanej wynosi:</p> <p style="text-align: center;"><b>153 000,00 zł</b></p> <p style="text-align: center;"><i>Słownie: sto pięćdziesiąt trzy tysiące złotych</i></p> <p>Wartość likwidacyjna nieruchomości gruntowej niezabudowanej wynosi:</p> <p style="text-align: center;"><b>114 750,00 zł</b></p> <p style="text-align: center;"><i>Słownie: sto czternaście tysięcy siedemset pięćdziesiąt złotych</i></p> <p><u>Wartość rynkowa udziału 1/4 w nieruchomości gruntowej niezabudowanej wynosi:</u></p> <p style="text-align: center;"><b>38 250,00 zł</b></p> <p style="text-align: center;"><i>Słownie: trzydzieści osiem tysięcy dwieście pięćdziesiąt złotych</i></p> <p>Wartość likwidacyjna udziału 1/4 nieruchomości gruntowej niezabudowanej wynosi:</p> <p style="text-align: center;"><b>28 687,50 zł</b></p> <p style="text-align: center;"><i>Słownie: dwadzieścia osiem tysięcy sześćset osiemdziesiąt siedem złotych i pięćdziesiąt groszy</i></p>
<b>Data sporządzenia operatu</b>	<p style="text-align: center;">12 maja 2026 roku</p>
<b>Autor opracowania</b>	<p style="text-align: center;">Piotr Stawiński Rzecznawca Majątkowy nr uprawnień: 7492 Biegły Sądowy przy Sądzie Okręgowym w Radomiu</p>

## Spis treści

<b>1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY .....</b>	<b>4</b>
1.1. Przedmiot wyceny .....	4
1.2. Zakres i uwarunkowania wyceny .....	4
<b>2. CEL WYCENY .....</b>	<b>4</b>
<b>3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO .....</b>	<b>5</b>
3.1. Podstawy formalne .....	5
3.2. Podstawy prawne.....	5
3.3. Podstawy merytoryczne .....	5
3.4. Źródła danych o nieruchomości .....	6
<b>4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....</b>	<b>6</b>
<b>5. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY (na dzień 20.04.2026 r.).....</b>	<b>7</b>
5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości .....	7
5.2. Informacje na temat nieruchomości ujawnione w Ewidencji Gruntów i Budynków – Katastrze Nieruchomości .....	26
5.3. Lokalizacja, opis stanu otoczenia nieruchomości, wielkość, charakter, i stopień zurbanizowania .....	29
5.4. Opis stanu techniczno - użytkowego i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej .....	31
5.5. Opis stanu zagospodarowania. ....	32
<b>6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM i INNYCH PLANACH .....</b>	<b>33</b>
<b>7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU .....</b>	<b>34</b>
7.1. Rodzaj i obszar rynku, okres badania cen. ....	34
7.2. Stan i stopień rozwoju rynku w odniesieniu do rodzaju nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny. ....	34
<b>8. PRZEDSTAWIENIE I UZASADNIENIE WYBORU PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY .....</b>	<b>36</b>
<b>9.OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ .....</b>	<b>37</b>
9.1. Określenie poprawki ze względu na trend czasowy .....	37
9.2. Określenie wag cech rynkowych i ich ocena .....	37
9.3. Zestawienie nieruchomości porównawczych. ....	39
9.4. Określenie wpływu cechy rynkowej na wartość wycenianej nieruchomości. ....	40
9.5. Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych oraz obliczenie średniej ceny rynkowej wycenianej nieruchomości .....	43
9.6. Określenie wartości rynkowej udziału 1/4 w nieruchomości .....	44
9.7. Określenie wartości likwidacyjnej nieruchomości .....	44
<b>10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM .....</b>	<b>45</b>
<b>11. KLAUZULE I OGRANICZENIA .....</b>	<b>45</b>
<b>12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA .....</b>	<b>46</b>
<b>13. ZAŁĄCZNIKI .....</b>	<b>46</b>

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

### **1.1. Przedmiot wyceny**

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

Przedmiot wyceny stanowi nieruchomość gruntowa niezabudowana.

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

Niezabudowana nieruchomość gruntowa składająca się z jednej działki o nr 57/1 położona jest w Radomiu przy ul. Christiana Andersena, województwo mazowieckie.

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

Działka, o której mowa w punkcie 1.1.2, usytuowana jest w obrębie ewidencyjnym 0220 Wólka Klwatecka, jednostka ewidencyjna 146301\_1 Radom - miasto, województwo mazowieckie.

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

Dla niezabudowanej nieruchomości gruntowej prowadzona jest księga wieczysta nr RA1R/00079231/6 przez Sąd Rejonowy w Radomiu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

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

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej niezabudowanej nieruchomości gruntowej.

## **2.CEL WYCENY**

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej dla potrzeb postępowania upadłościowego Pana Mirosława Skrzeka, zgodnie ze zleceniem z dnia 15.04.2026 r. wystawionym przez Syndyka Pana Tomasza Szadkowskiego.

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

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

Podstawą opracowania operatu szacunkowego jest zlecenie z dnia 15.04.2026r. 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);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (t.j. Dz.U. 2024 poz. 219 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz.U. 2026 poz. 468 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 28 września 1991r. o lasach (t.j. Dz.U. 2025 poz. 567 z późn. zm.).

#### **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/00079231/6 w dniu 17.04.2026 r. w Sądzie Rejonowym w Radomiu oraz na podstawie Elektronicznych Ksiąg Wieczystych <https://ekw.ms.gov.pl/>,
- Umowa Darowizny, 1326/97, 1997-04-15,
- Umowa o Zniesienie Współwłasności, 16687/2023, 2023-08-30,
- Informacje o lokalnym rynku nieruchomości pozyskane w biurach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz od rzeczoznawców majątkowych działających na terenie m. Radomia,
- Fragment mapy ewidencyjnej oraz dane z Ewidencji Gruntów i Budynków,
- Ogłędziny przedmiotowej nieruchomości w dniu 20.04.2026 r. (*protokół z oględzin nieruchomości stanowi załącznik*),
- Wizja lokalna nieruchomości szacowanej oraz nieruchomości przyjętych do porównań w procesie wyceny,
- Uchwała nr V/64/2024 Rady Miejskiej w Radomiu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radom,
- Informacje o cenach transakcyjnych prawa własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych uzyskane z Rejestru Cen i Wartości prowadzonego w Urzędzie Miejskim w Radomiu, ul. Jana Kilińskiego 30, 26-600 Radom.
- Informacje uzyskane od Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska.

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

1. Data sporządzenia wyceny  
- 12.05.2026 r.
2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny  
- 20.04.2026 r.
3. Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny  
- 20.04.2026 r.
4. Data oględzin wycenianej nieruchomości  
- 20.04.2026 r.

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

Stan prawny niezabudowanej nieruchomości gruntowej określono na podstawie badania księgi wieczystej nr RA1R/00079231/6 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	32, 33, 34

Działki ewidencyjne			
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	57/1		29, 30, 31
Identyfikator działki	146301_1.0200.AR_185.57/1		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	146301_1.0200, WÓLKA KLWATECKA		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	2 MAZOWIECKIE, M. RADOM, RADOM M., RADOM	
Ulica	CHRISTIANA ANDERSENA		
Sposób korzystania	LS - LASY		

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	1,0958 HA	32, 33, 34

**UWAGA !!!**

**Niespójność identyfikatora działki pomiędzy treścią KW przytoczona w operacie a danymi EGiB. W operacie stwierdzono niespójność w oznaczeniu identyfikatora działki nr 57/1. W części dotyczącej księgi wieczystej wskazano identyfikator: 146301\_1.0200.AR\_185.57/1 oraz obręb: 146301\_1.0200, Wólka Klwatecka.**

**Natomiast w części dotyczącej danych z ewidencji gruntów i budynków wskazano: 146301\_1.0220.AR\_185.57/1 oraz obręb: 0220 Wólka Klwatecka. Powyższe stanowi niezgodność identyfikacyjną w zakresie numeru obrębu ewidencyjnego, tj. 0200 w części KW oraz 0220 w części EGiB.**

**Za prawidłowe należy przyjąć dane wynikające z ewidencji gruntów i budynków, tj.: działka nr 57/1, identyfikator: 146301 1.0220.AR 185.57/1, obręb 0220 Wólka Klwatecka.**

<b>DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ</b>
<b>BRAK WPISÓW</b>

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

<b>DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ</b>
----------------------------

<b>Właściciele</b>
--------------------

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2	1 / 4	2, 36
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	GRAŻYNA JOANNA RUSAK, MARIAN, BOLESŁAWA, 72121102321			
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	5	1 / 4	4, 36
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	MIROSLAW SKRZEK, MARIAN, MARIANNA, 64090404218			
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	8	1 / 2	21, 22, 23, 24, 25, 36
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	MARIANNA SKRZEK, JÓZEF, JADWIGA, 45070402961			

Podstawa nabycia:

- UMOWA DAROWIZNY, 1326/97, 1997-04-15,
- UMOWA O ZNIESIENIE WSPÓŁWŁASNOŚCI, 16687/2003, 2003-08-30.

Własność wycenianej nieruchomości przysługuje:

- GRAŻYNA JOANNA RUSAK – UDZIAŁ 1/4,
- **MIROSLAW SKRZEK – UDZIAŁ 1/4,**
- MARIANNA SKRZEK – UDZIAŁ 1/2.

<b>DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA</b>		
Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)		
<b>1.</b>	<b>DZ. KW. / RA1R / 9358 / 26 / 1 - 2026-04-14, 15:11:12 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI</b>	
Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1	5, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 35
Rodzaj wpisu	<b>OSTRZEŻENIE</b>	
Treść wpisu	OSTRZEGA SIĘ, ŻE WSZCZĘTO POSTĘPOWANIE EGZEKUCYJNE DO UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI WYNOŚĄCYM 3/20 CZEŚCI STANOWIĄCYM WŁASNOŚĆ MIROSLAWA SKRZEK CELEM ZASPOKOJENIA NALEŻNOŚCI W KWOCIE 157973,61 ZŁ WRAZ Z ODSETKAMI DO 02-02-28, KOSZTAMI PROCESU, OPŁATĄ EGZEKUCYJNĄ ORAZ KOSZTAMI KLAUZULI PRZYPADAJĄCA OD MIROSLAWA SKRZEK NA RZECZ "PIASTOWSKIE ZAKŁADY PRZEMYSŁU GUMOWEGO STOMIL" SP. Z O.O.	
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	DO POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO -DO UDZIAŁU WYNOŚĄCEGO 3/20 CZEŚCI W NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ PRZEDMIOTOWĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ STANOWIĄCEJ WSPÓŁWLASNOŚĆ DŁUŻNIKA MIROSLAWA SKRZEKA PRZYŁĄCZA SIĘ KOLEJNY WIERZYCIEL JAN JANICKI
	Lp. 2.	DO POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO-DO UDZIAŁU WYNOŚĄCEGO 3/20 CZEŚCI W NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ PRZEDMIOTOWĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ STANOWIĄCĄ WSPÓŁWLASNOŚĆ DŁUŻNIKA MIROSLAWA SKRZEKA PRZYŁĄCZA SIĘ KOLEJNY WIERZYCIEL KRYSZYNA FITUCH
	Lp. 3.	DO POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO-DO UDZIAŁU WYNOŚĄCEGO 3/20 CZEŚCI W NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ PRZEDMIOTOWĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ STANOWIĄCĄ WSPÓŁWLASNOŚĆ DŁUŻNIKA MIROSLAWA SKRZEKA PRZYŁĄCZA SIĘ KOLEJNY WIERZYCIEL LIDIA SKRZEK
	Lp. 4.	DO POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO-DO UDZIAŁU WYNOŚĄCEGO 3/20 CZEŚCI W NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ PRZEDMIOTOWĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ STANOWIĄCĄ WSPÓŁWLASNOŚĆ DŁUŻNIKA MIROSLAWA SKRZEKA PRZYŁĄCZA SIĘ KOLEJNY WIERZYCIEL DANUTA OLIWNIAN
	Lp. 5.	DO POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO-DO UDZIAŁU WYNOŚĄCEGO 3/20 CZEŚCI W NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ PRZEDMIOTOWĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ STANOWIĄCĄ WSPÓŁWLASNOŚĆ DŁUŻNIKA MIROSLAWA SKRZEKA PRZYŁĄCZA SIĘ KOLEJNY WIERZYCIEL KAMIL SUCHODOLSKI
	Lp. 6.	DO POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO-DO UDZIAŁU WYNOŚĄCEGO 3/20 CZEŚCI W NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ PRZEDMIOTOWĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ STANOWIĄCĄ WSPÓŁWLASNOŚĆ DŁUŻNIKA MIROSLAWA SKRZEKA PRZYŁĄCZAJĄ SIĘ KOLEJNI WIERZYCIELE : SANDRA SKRZEK, KAMIL SKRZEK, ADA SKRZEK, NATALIA SKRZEK REPREZENTOWANI PRZEZ PRZEDSTAWICIELA USTAWOWEGO BOGUMIŁĘ SKRZEK
	Lp. 7.	WPIS PRZENIESIONO Z URZĘDU DO DZIAŁU III KSIĘGI WIECZYTEJ RA1R/00184541/1

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną ( <i>nazwa</i> )	Lp. 1.	"PIASTOWSKIE ZAKŁADY PRZEMYSŁU GUMOWEGO STOMIL" SP. Z O.O.
Osoba fizyczna ( <i>Imię pierwsze nazwisko</i> )	Lp. 1.	JAN JANICKI
	Lp. 2.	KRYSTYNA FITUCH
	Lp. 3.	LIDIA SKRZEK
	Lp. 4.	DANUTA OLIWNIAK
	Lp. 5.	KAMIL SUCHODOLSKI
	Lp. 6.	SANDRA SKRZEK
	Lp. 7.	KAMIL SKRZEK
	Lp. 8.	ADA SKRZEK
	Lp. 9.	NATALIA SKRZEK

Komentarz do migracji		
		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1	---

Podstawą wpisu w dziale III - Prawa, roszczenia i ograniczenia są:

- WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI,
- WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI, KM 754/07, 2009-07-23, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W RADOMIU JANUSZ POZNAŃSKI,
- WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI, KM 869/02, 2009-07-21, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W RADOMIU JANUSZ POZNAŃSKI,
- WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI, KM 1907/06, 2009-07-21, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W RADOMIU JANUSZ POZNAŃSKI,
- WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI, KM 871/02, 2009-07-21, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W RADOMIU JANUSZ POZNAŃSKI,
- WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI, KM 14/07, 2009-07-21, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W RADOMIU JANUSZ POZNAŃSKI,
- WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI, KMP 80/02, 2010-06-25, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W RADOMIU.

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)	1		6, 7, 8, 35
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	<b>HIPOTEKA PRZYMUSOWA ZWYKŁA</b>		
Suma (słownie), waluta	<b>21374,00 (DWADZIEŚCIA JEDEN TYSIĘCY TRZYSTA SIEDEMDZIESIĄT CZTERY) ZŁ</b>		
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	5	
Inne informacje	HIPOTEKA Z TYTUŁU PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI WRAZ Z ODSETKAMI NALICZONYMI NA DZIEŃ 15 WRZEŚNIA 2003R. ORAZ KOSZTAMI EGZEKUCJI, PRZYPADAJĄCA OD DŁUŻNIKA MIROŚLAWA SKRZEK-WŁAŚCICIELA 3/20 CZEŚCI NIERUCHOMOŚCI UREGULOWANEJ W TEJ KSIĘDZE WIECZYSTEJ.		
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	WPIS PRZENIESIONO Z URZĘDU DO DZIAŁU IV KSIĘGI WIECZYSTEJ RA1R/00184541/1	
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>			
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (nazwa)	Lp. 1.	<b>GMINA MIASTA RADOMIA</b>	
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	2		9, 10, 11, 35
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	<b>HIPOTEKA PRZYMUSOWA ZWYKŁA</b>		
Suma (słownie), waluta	<b>15483,40 (PIĘTNAŚCIE TYSIĘCY CZTERYSTA OSIEMDZIESIĄT TRZY 40/100) ZŁ</b>		
Odsetki (rodzaj)	PODATKOWE		
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	5	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1 NALEŻNOŚCI SKŁADKOWE	
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	WPIS PRZENIESIONO Z URZĘDU DO DZIAŁU IV KSIĘGI WIECZYSTEJ RA1R/00184541/1	
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>			
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)	Lp. 1.	<b>ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH OODZIAŁ W RADOMIU</b> , -, 01206852000000, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA	
Lp. 3.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	3		12, 13, 14, 35
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	<b>HIPOTEKA PRZYMUSOWA ZWYKŁA</b>		
Suma (słownie), waluta	<b>4298,40 (CZTERY TYSIĄCE DWIEŚCIE DZIEWIĘDZIESIĄT OSIEM 40/100) ZŁ</b>		
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	5	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1 NALEŻNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁEM WYKONAWCZYM	

Inne informacje		HIPOTEKA PRZYMUSOWA ZWYKŁA JAKO ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI Z TYTUŁU SKŁADEK NA UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE, ZDROWOTNE I NA FP I FGŚP W KWOCIE 4281,60 ZŁ ORAZ KOSZTY UPOMNIENIA W WYSOKOŚCI 16,80 ZŁ PRZYPADAJĄCYCH OD DŁUŻNIKA MIROŚLAWA SKRZEKA.
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	WPIS PRZENIESIONO Z URZĘDU DO DZIAŁU IV KSIĘGI WIECZYSTEJ RA1R/00184541/1
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>		
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)	Lp. 1.	<b>ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU</b> , RADOM, 01206852000000, OSOBA PRAWNA, KTÓREJ POWIERZONO WYKONYWANIE PRAW SKARBU PAŃSTWA
<b>Komentarz do migracji</b>		
		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1	---

Podstawą wpisów w dziale IV Hipoteka są:

- TYTUŁ WYKONAWCZE, PNF/1314, 1989/01,
- TYTUŁ WYKONAWCZY, PNF/2985, 2986/2,
- TYTUŁ WYKONAWCZY, PNF/4117-4120/3,
- TYTUŁ WYKONAWCZY, H-319/2005, 2005-07-15, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,
- TYTUŁ WYKONAWCZY, H-320/2005, 2005-07-15, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,
- TYTUŁ WYKONAWCZY, H-321/2005, 2005-07-15, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,
- TYTUŁ WYKONAWCZY, H-647/2005, 2005-12-12, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,
- TYTUŁ WYKONAWCZY, H-648/2005, 2005-12-12, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,
- TYTUŁ WYKONAWCZY, H-649/2005, 2005-12-12, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RADOMIU,

Źródło: MS- EKW

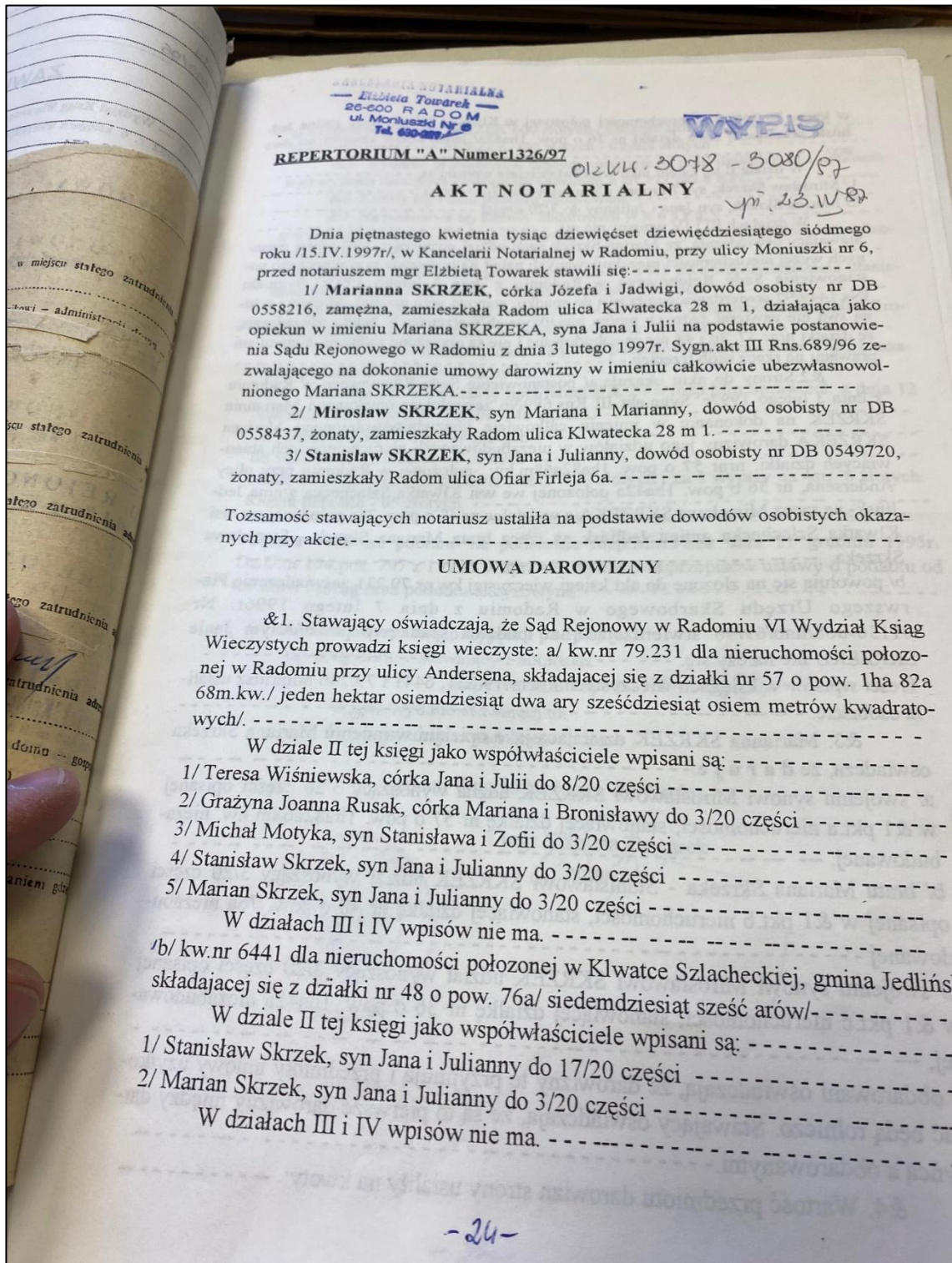
Stosownie do art. 313 ust. 2 i 3 Ustawy z dnia 28 lutego 2003r. Prawo upadłościowe (Dz.U. 2025 poz. 614 z późn. zm.) – cyt.

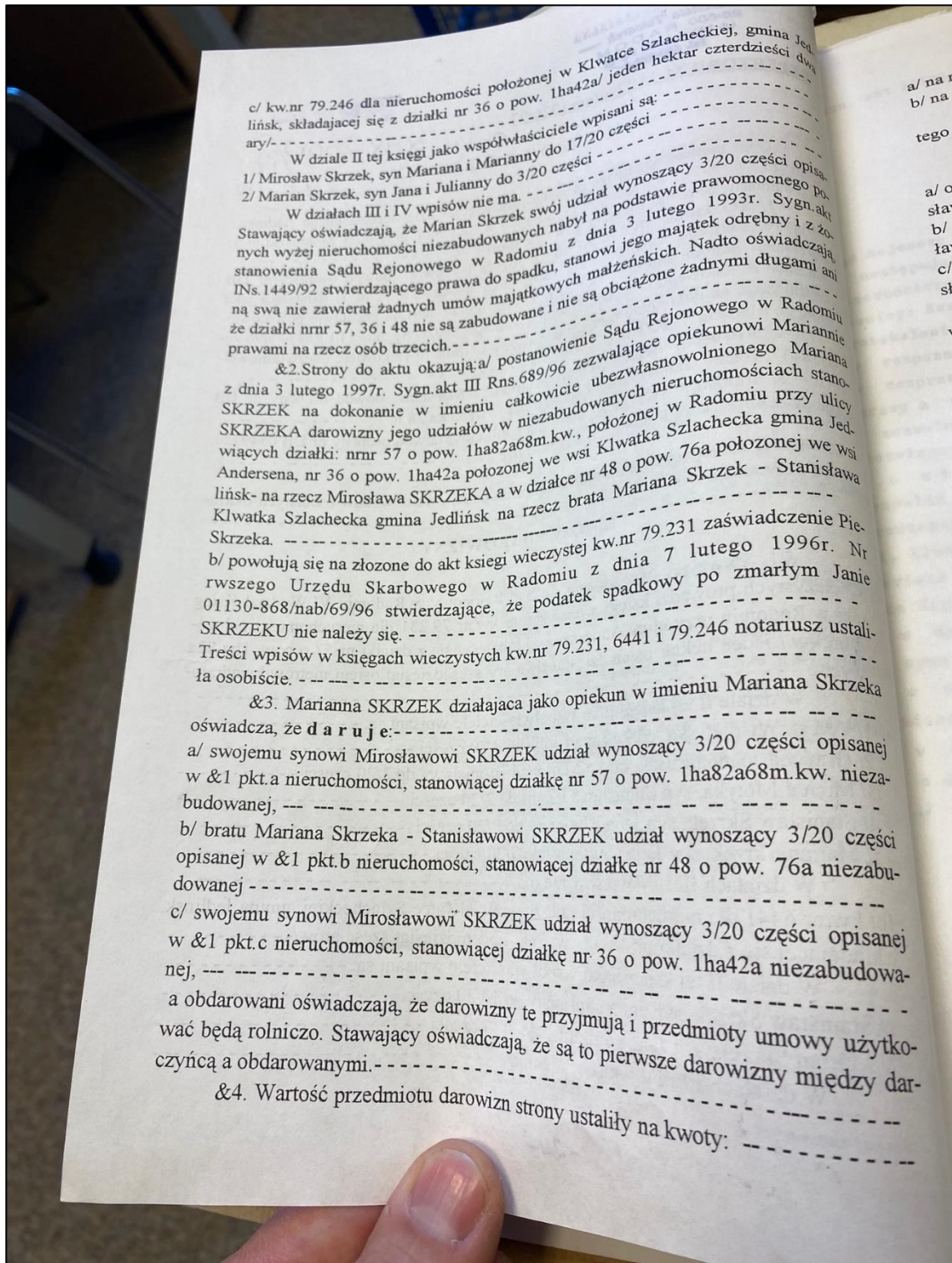
2. „Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej albo nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych syndykowi w terminie określonym w art. 51 postanowienie o ogłoszeniu upadłości ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze

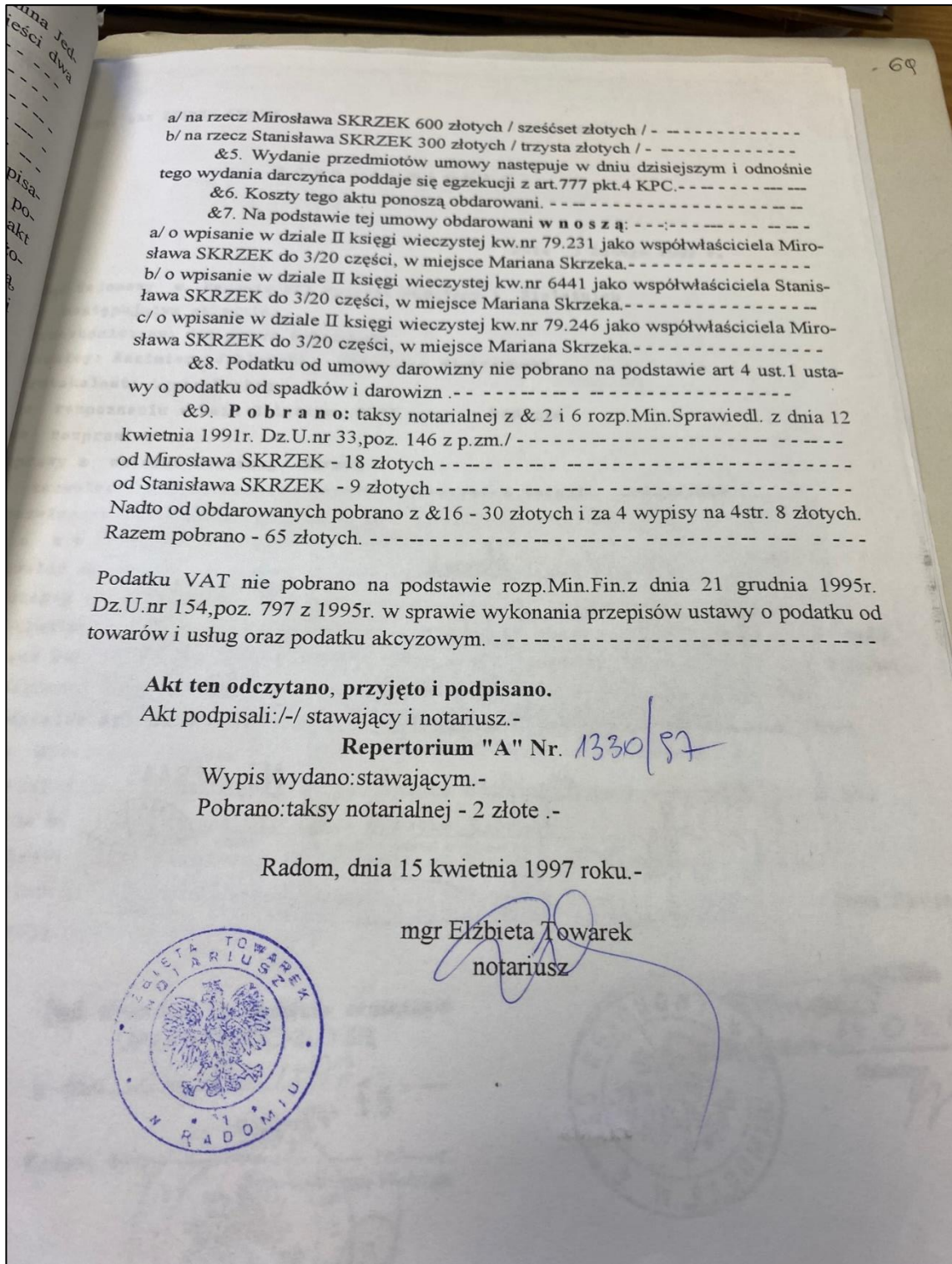
sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości.

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.

Akt notarialny, Rep. A. nr 1326/97







Akt notarialny, Rep. A. nr 16687/2023

Kancelaria Notarialna  
notariusz Agnieszka Gomuła  
ul. Stefana Żeromskiego nr 31  
26-610 Radom  
tel. 503 363 678, NIP 948-245-86-69

Repertorium A Nr 16687 /2023

RA1R.00021120/23  
2023-09-07 11:28:41 i.d. 4

262

WYPIS

**AKT NOTARIALNY**

Dnia trzydziestego sierpnia roku dwa tysiące dwudziestego trzeciego (30-08-2023r.) przed notariuszem w Radomiu Agnieszka Gomuła w siedzibie jej Kancelarii Notarialnej w Radomiu, przy ulicy Stefana Żeromskiego nr 31, stawili się: <sup>16559-61</sup>

1. **Grażyna Joanna RUSAK**, córka Mariana i Bolesławy, zamieszkała 26-600 Radom, ul. Kasztelańska nr 26, legitymująca się dowodem osobistym serii i numeru CEW 041513, ważnym do dnia 12 czerwca 2027 roku, PESEL 72121102321, stan cywilny – zamężna,

2. **Teresa WIŚNIEWSKA**, córka Jana i Julianny, zamieszkała 26-600 Radom, ul. Malczewskiego nr 17 m. 5a, legitymująca się dowodem osobistym serii i numeru DBA 685579, ważnym do dnia 17 grudnia 2029 roku, PESEL 56052907406, stan cywilny – zamężna,

3. **Marianna SKRZEK**, córka Józefa i Jadwigi, zamieszkała 26-600 Radom, ul. Klwatecka nr 28, legitymująca się dowodem osobistym serii i numeru CDD 546953, ważnym do dnia 30 sierpnia 2026 roku, PESEL 45070402961, stan cywilny – wdowa,

4. **Mirosław SKRZEK**, syn Mariana i Marianny, zamieszkały 26-600 Radom, ul. Klwatecka nr 28, legitymujący się dowodem osobistym serii i numeru CBH 910796, ważnym do dnia 05 listopada 2025 roku, PESEL 64090404218, stanu wolnego.

Tożsamość Stawających notariusz ustaliła na podstawie okazanych dowodów osobistych.

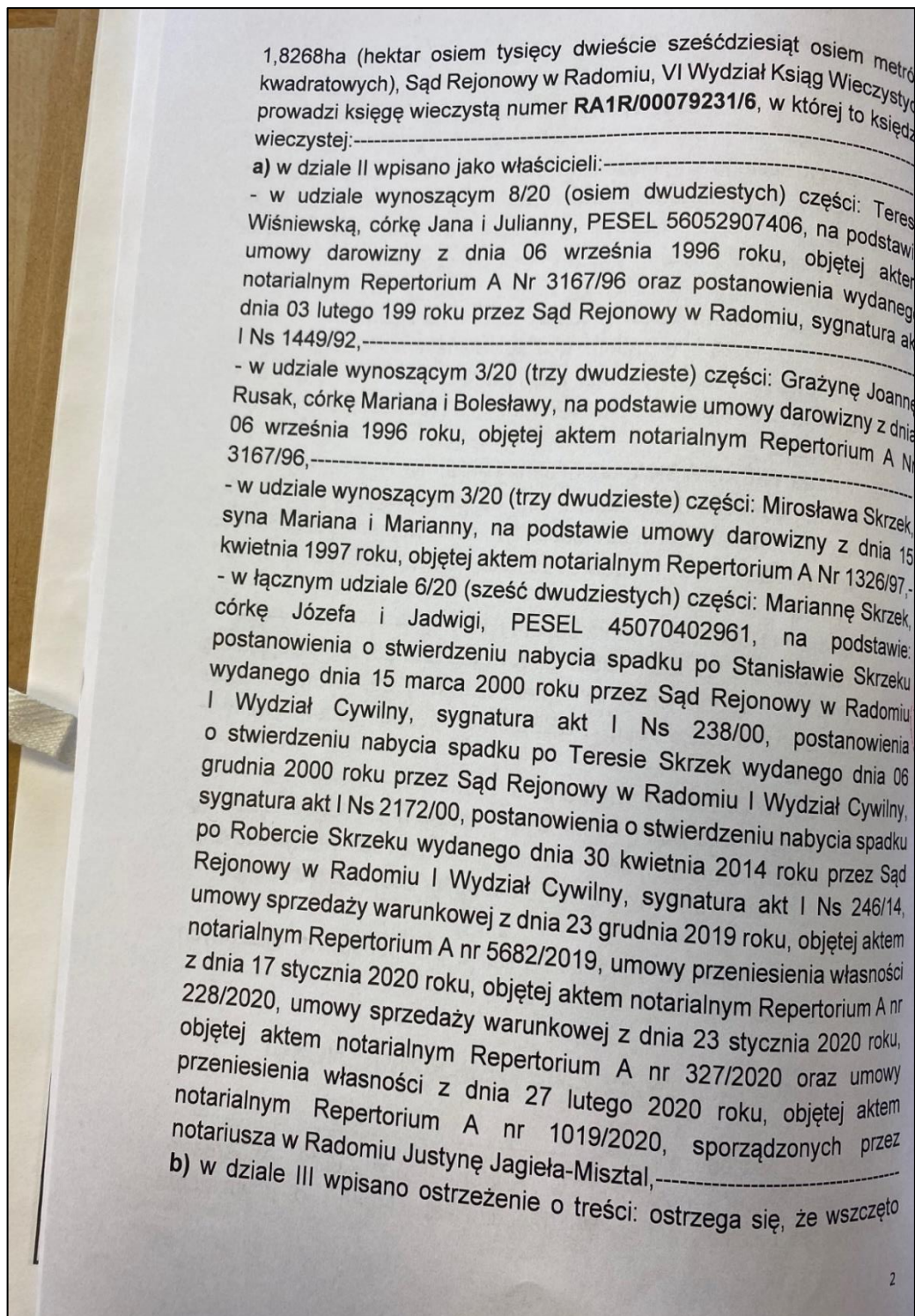
**UMOWA O ZNIESIENIE WSPÓLWŁASNOŚCI**

I. Stawający oświadczają, że: dla nieruchomości położonej w Radomiu przy ulicy Andersena, stanowiącej działkę numer 57 (pięćdziesiąt siedem) o powierzchni

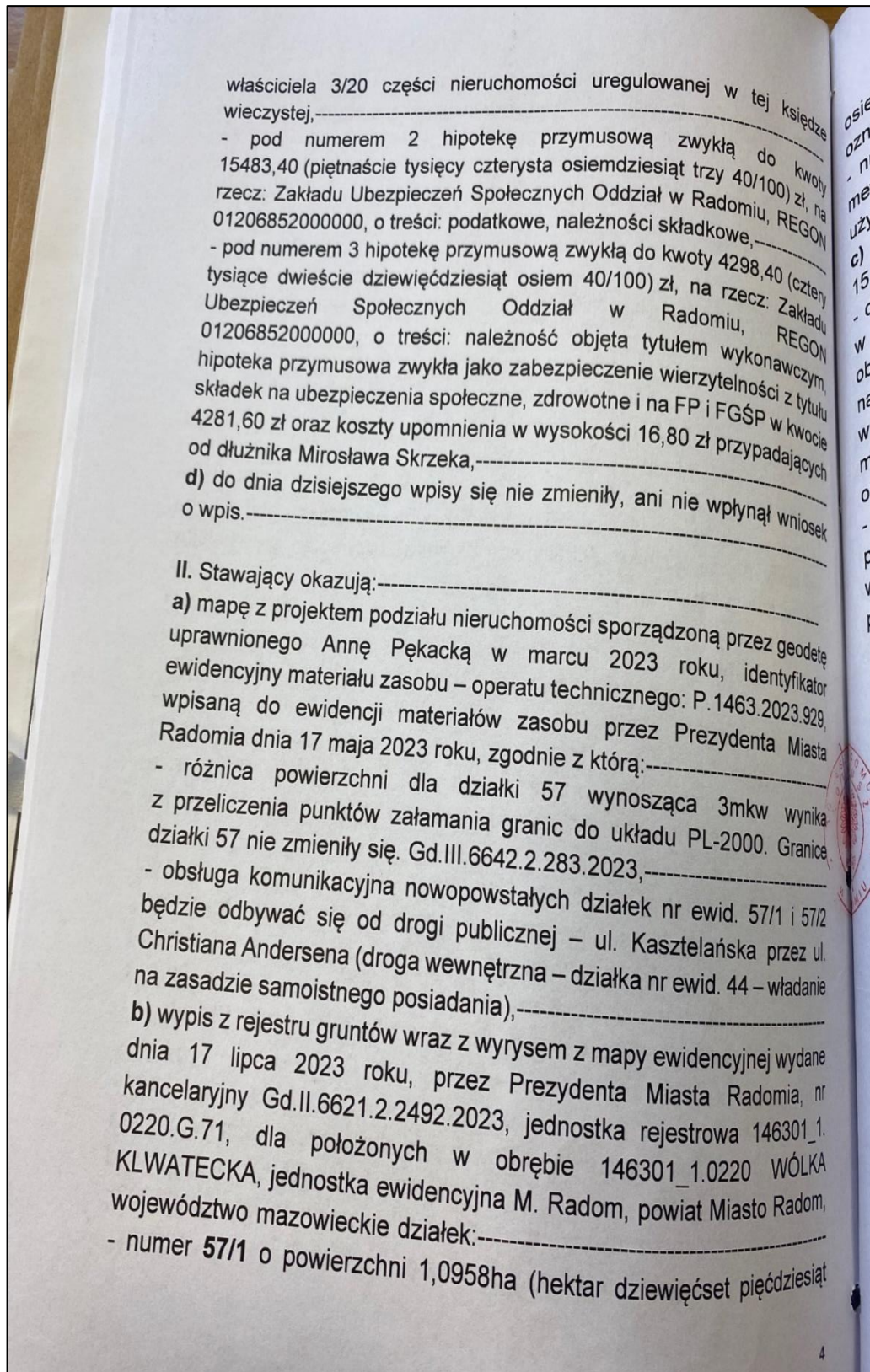
1

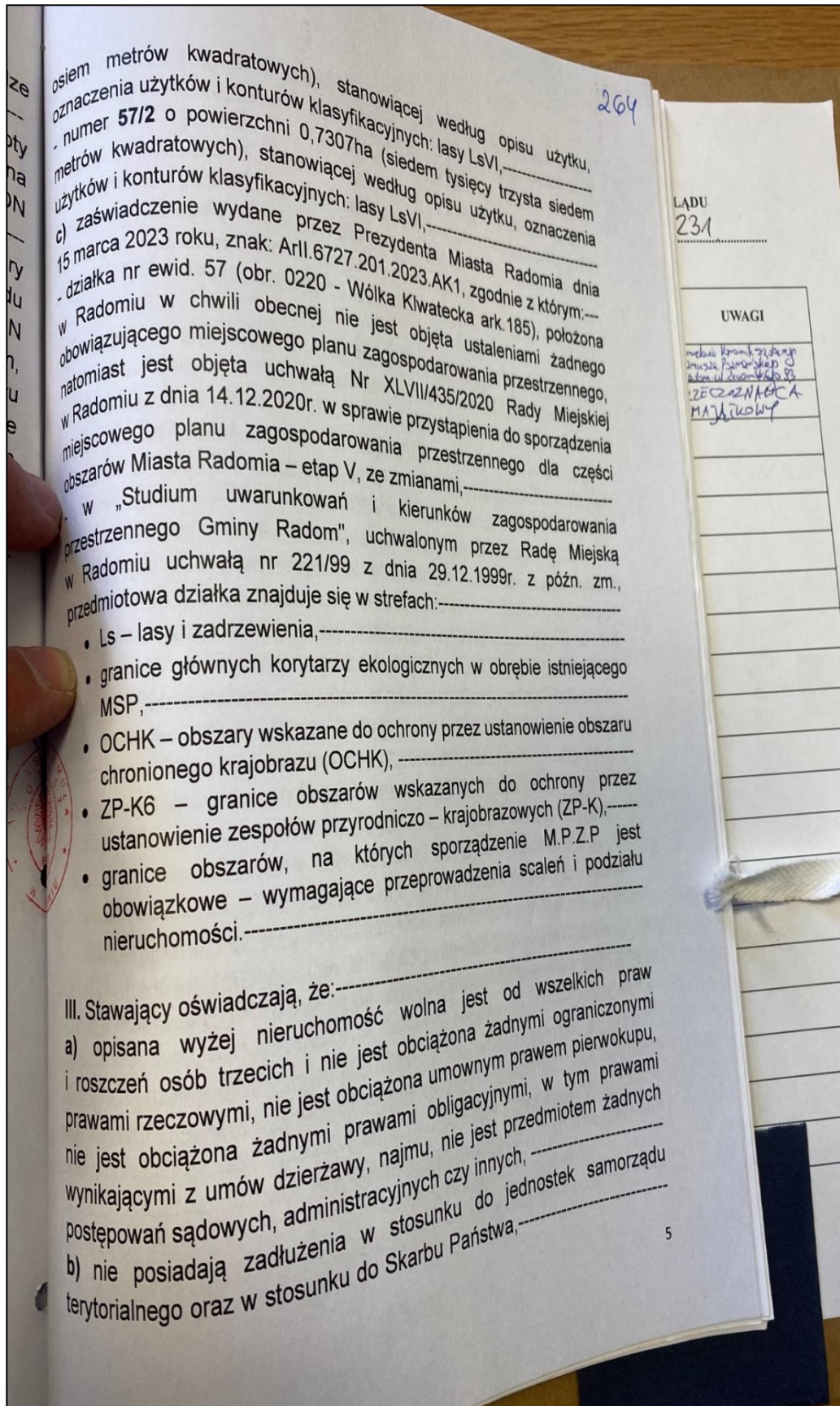
UWAGI

Komentarz 22.08.2023  
Zmiana danych  
22.08.2023  
JKWY









c) przedmiotowa nieruchomość posiada prawny dostęp do drogi publicznej, a granice jej nie są sporne, a ponadto jest ona wolna od wad fizycznych i prawnych,-----

d) przedmiot niniejszej umowy stanowi składnik ich majątków osobistych,-----

e) przedmiotowa nieruchomość nie leży na obszarze rewitalizacji ani w specjalnej strefie rewitalizacji w rozumieniu ustawy z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji i nie jest objęta uproszczonym planem lasu, ani decyzją o której mowa w art. 19 ust. 3 ustawy o lasach.-----

**IV. Stawający oświadczają, że dokonują zgodnego, nieodpłatnego zniesienia współwłasności, w ten sposób, że:-----**

**1. Teresa Wiśniewska nabywa w całości objętą dotychczas księgą wieczystą numer RA1R/00079231/6 nieruchomość stanowiącą działkę numer 57/2 o powierzchni 0,7307ha, położoną w Radomiu, w obrębie 0220 Wólka Klwatecka, o wartości 29 228zł,-----**

**2. Grażyna Joanna Rusak w ¼ części, Mirosław Skrzek w ¼ części i Marianna Skrzek w udziale ½ części nabywają objętą księgą wieczystą numer RA1R/00079231/6 nieruchomość stanowiącą działkę numer 57/1 o powierzchni 1,0985ha, położoną w Radomiu, w obrębie 0220 Wólka Klwatecka, o wartości łącznej 43 940zł,-----**

na co Stawający wyrażają zgodę, dokonując nabycia nieruchomości.-----  
Stawający oświadczają, że przed zniesieniem współwłasności przysługiwały im udziały o wartości:-----

- Teresa Wiśniewska – 8/20 o wartości 29 600zł,-----

- Grażyna Joanna Rusak – 3/20 części o wartości 11 100zł,-----

- Mirosław Skrzek - 3/20 części o wartości 11 100zł,-----

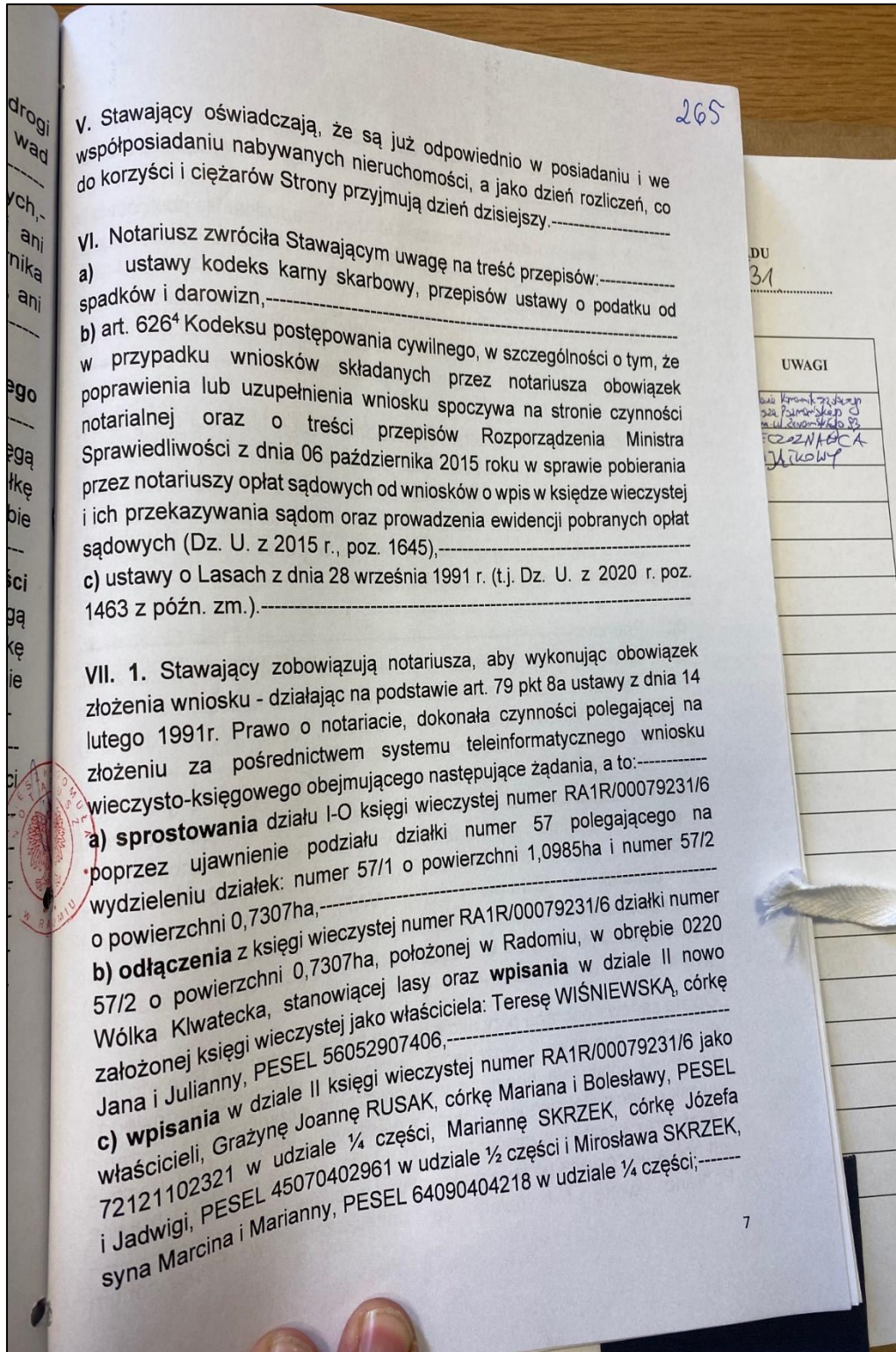
- Marianna Skrzek - 6/20 części o wartości 22 200zł,-----

zaś po zniesieniu współwłasności nabywane przedmiotu mają:-----

- na rzecz Teresy Wiśniewskiej 29 228zł, na rzecz Grażyny Joanny Rusak 10 985zł, na rzecz Mirosława Skrzek 10 985zł i na rzecz Marianny Skrzek 21970zł.-----

Grażyna Joanna Rusak jest siostrzenicą Teresy Wiśniewskiej, Mirosław Skrzek jest bratankiem Teresy Wiśniewskiej, zaś Marianna Skrzek jest bratową Teresy Wiśniewskiej.-----

Mirosław Skrzek jest synem Marianny Skrzek.-----



oraz przesłała do właściwego sądu (Sądu Rejonowego w Radomiu, VI Wydziału Ksiąg Wieczystych) dokumenty stanowiące podstawę wpisu,-----

2. Wnioskodawcy wskazują, iż uczestnikiem postępowania wieczystoksięgowego wszczętego na podstawie wniosku, o którym mowa powyżej, będą strony czynności notarialnej.-----

3. Stawający nie zrzekają się prawa do otrzymania zawiadomienia o wpisie, którego dotyczą żądania wskazane powyżej, przy czym nie chcą otrzymać zawiadomienia o wpisie drogą elektroniczną.-----

VIII. Podatku od nieodpłatnego zniesienia współwłasności nie pobrano na podstawie art. 1 pkt. 4 i art. 7 ust. 6 ustawy z dnia 28 lipca 1983 roku o podatków od spadków i darowizn (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 1473), gdyż podstawę opodatkowania stanowi wartość rzeczy lub praw majątkowych, w części przekraczającej wartość udziału we współwłasności, który przed jej zniesieniem przysługiwał nabywcy.-----

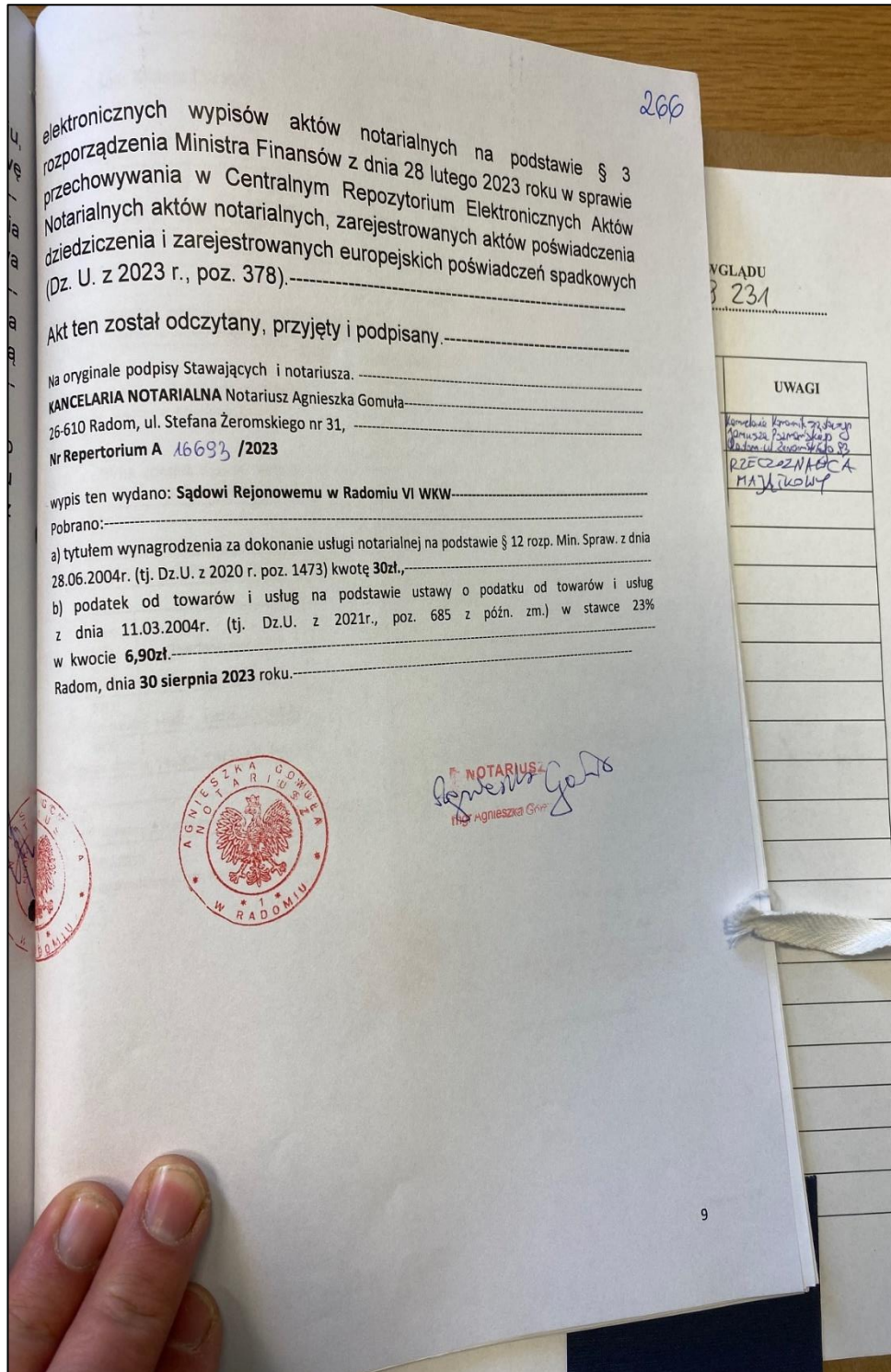
IX. Pobrano:-----

a) opłatę sądową na podstawie art. 44 ust. 1 pkt. 4), 3), 1) w zw. z ust. 2 i art. 42 ust. 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity z 2022r., poz. 1125 z późn. zm.) gotówką **kwotę (100zł+100zł+150zł+150zł) 500zł**,-----

b) wynagrodzenie notariusza na podstawie § 2 w zw. z § 3 i § 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity Dz.U. z 2020 roku, poz. 1473 ze zmianami) gotówką **w kwocie 1000zł**,-----

c) podatek od towarów i usług (VAT) 23% od wynagrodzenia notariusza na podstawie art. 41 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o tym podatku (tekst jednolity Dz.U. z 2022r., poz. 931 z późniejszymi zmianami) gotówką **w kwocie 230zł**.-----

Opłata sądowa pobrana przy akcie będzie zarejestrowana w Repertorium A pod numerem złożonego wniosku wieczystoksięgowego. Powyższe opłaty nie obejmują wynagrodzenia notariusza za złożenie wniosku wieczystoksięgowego wraz z należnym podatkiem VAT (łącznie **246zł**) oraz kosztów wypisów tego aktu, które wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów.-----  
Pobrano kwotę 5zł opłaty za umieszczenie w Repozytorium



Źródło: Akta KW

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

### Działka nr 57/1



Źródło: Geoportal.gov.pl

#### **Grunt (działka nr 57/1)**

Identyfikator działki: 146301\_1.0220.AR\_185.57/1,

Województwo: Mazowieckie,

Działka gruntu nr ew. 57/1,

Powiat: MIASTO RADOM,

Jednostka ewidencyjna: 146301\_1.0220 MIASTO RADOM,

Obręb: 0220 WÓLKA KLWATECKA,

JRG: G.71,

Powierzchnia ewidencyjna: 1,0958 ha,

Klasoużytek LsVI: pow. 1,0958 ha (LsVI – Lasy, Gleby najsłabsze)

Użytek

Identyfikator użytku: 146301\_1.0220.AR\_185.57/1

Oznaczenie użytku: Ls

Numer użytku: 57/1

Numer obrębu: 0220

Nazwa obrębu: WÓLKA KLWATECKA

Gmina: MIASTO RADOM

**Brak informacji odnośnie wpisu nieruchomości do rejestru zabytków.**  
**Brak informacji odnośnie ubezpieczenia nieruchomości.**

## Opis taksacyjny lasu

Adres BDL: **W630110220-104 -j -00** Forma własności: **prywatne**  
 Województwo: **Mazowieckie** Powiat: **M.Radom** Gmina: **M. Radom**  
 Obręb ewidencyjny: **Wólka Klwatecka** Oddział i wydzielanie: **4j**  
 Stan na rok: **2015**



## Dane ogólne

Pow (ha)	Gosp.	Wiek ręb.	R. pow.	B. pion.	TSL	St. degr.	Uwilg.	Typ gl.
0,42		80	D-STAN	DRZEW	BŚW			

## Dane ogólne cd.

Pokr.	Zesp. roślinny	Kat. och.	Funkcja lasu	Siedl. przyr.	Przycz. uszk.	Proc. uszk.
ZAD			GOSP			0

## Warstwy drzewostanu

Warstwa	Zmieszanie	Zwarcie	Zadrzewienie	Zagęszczenie
DRZEW		PRZ		0,6
PODSZ				0,8

## Gatunki w warstwach drzewostanu

Warstwa	Gat.	Udział	Wiek	Pier. (cm)	Wys. (m)	Bonitacja	Zasobność (m <sup>3</sup> /ha)
DRZEW	SO	10	85	26	20	III	170
PODSZ	DB						
PODSZ	SO						
PODSZ	JRZ						

## Wskazówki gospodarcze

Nr działki	Czynność	Pilność	L. nawrotów	Pow. manipulacyjna (ha)
0	IB	N		0,42
0	AGROT	N		0,42
0	ODN-ZRB	N		0,42
0	PIEL	N		0,42

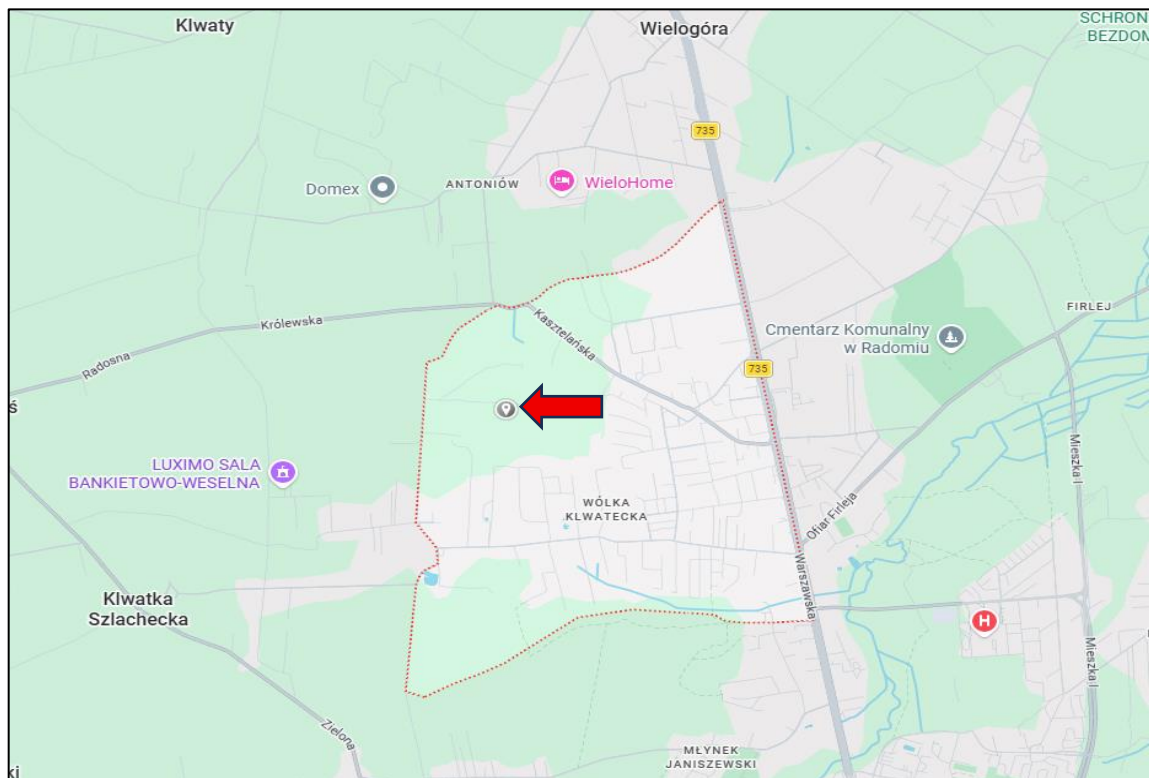
Źródło: Bank danych o lasach

## Wypis z rejestru gruntów

Prezydent Miasta Radomia		Województwo: MAZOWIECKIE Powiat: MIASTO RADOM Jednostka ewidencyjna: RADOM Obręb ewidencyjny: <b>146301_1.0220, WÓLKA KLWATECKA</b> Miejscowość: Radom (IdTERYT: 0972750)					
Gd.II.6621.2.2702.2026		<b>Uproszczony wypis z rejestru gruntów</b> według stanu na dzień: 20.04.2026 r. 11:53:00					
Numer jednostki rejestrowej gruntów: G71 grupa rejestrowa: 7							
		<b>WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:</b>					
UDZIAŁ: 1/4		rodzaj prawa/władania: <b>własność</b>					
<b>SKRZEK MIROSLAW</b>		rodzice: <b>MARIAN, MARIANNA PESEL: 64090404218</b>					
Adres zameldowania na pobyt stały: 26-600 Radom ul. Klwatecka 28 nr lok. 1							
oraz inni							
		<b>DZIAŁKI EWIDENCYJNE:</b>					
Ark. mapy	Numer działki	Adres/polozenie gruntów	Opis użytku	Oznaczenie klasoużytku	Powierzchnia [ha]		Numer księgi wieczystej
					klaso-użytku	działki	
185	57/1		Lasy	LsVI	1,0958	1,0958	RA1R/00079231/6
Identyfikator działki: 146301_1.0220.AR_185.57/1							
		<b>Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej [ha]: 1.0958</b>					
UWAGI:		Wykonano na wniosek Pana Piotra Stawińskiego -rzecoznawcy majątkowego do sprawy RAR1R/GUp-s/49/2026					
Data sporządzenia dokumentu: 20.04.2026 r.							
Dokument sporządzony przez: Magdalena Hojda							
				Z up. PREZYDENTA MIASTA Dyrektor Wydziału Geodezji mgr inż. Łukasz Horwat Geodeta Miejski		Dokument podpisany przez Łukasz Horwat Data: 2026.04.21 12:20:58 CEST	
		----- <small>(data i podpis osoby upoważnionej przez organ)</small>					

Źródło: Urząd Miejski w Radomiu

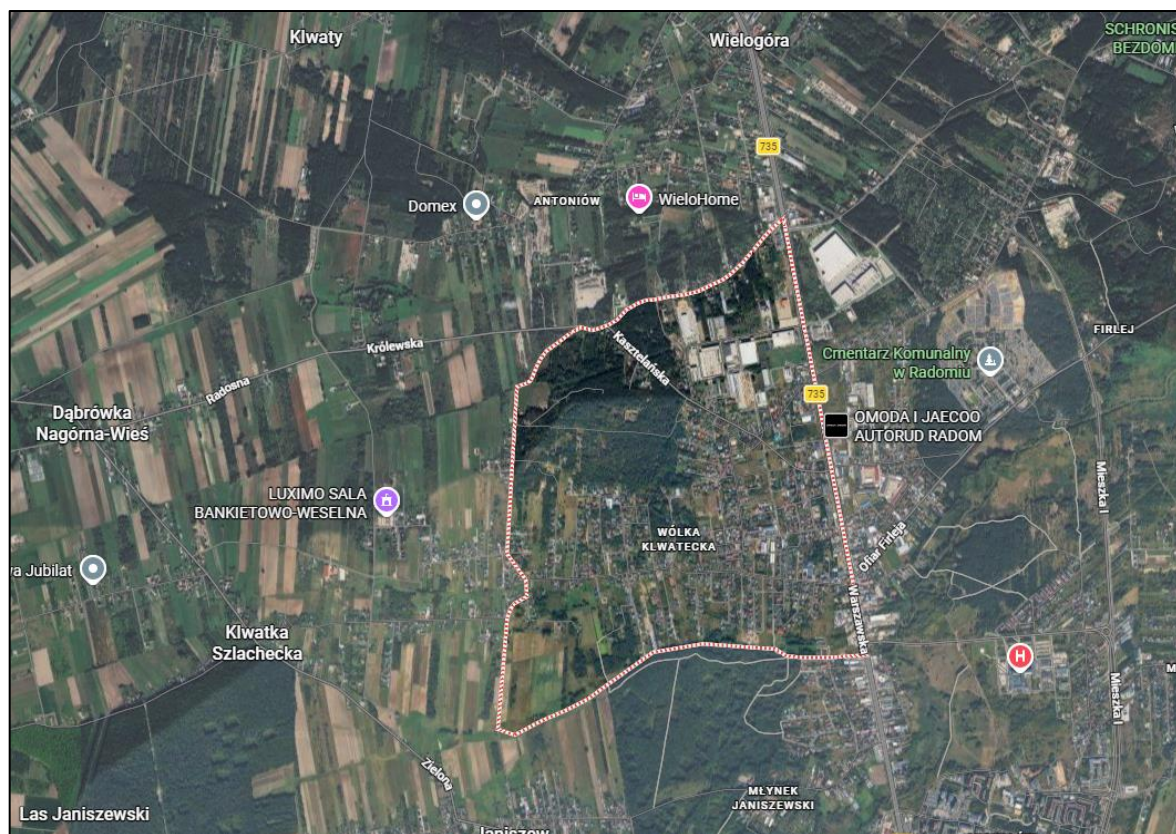
### 5.3. Lokalizacja, opis stanu otoczenia nieruchomości, wielkość, charakter, i stopień zurbanizowania



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.

Podstawowy kod pocztowy: 26-617



Źródło: mapy Google

### **Sąsiedztwo bezpośrednie**

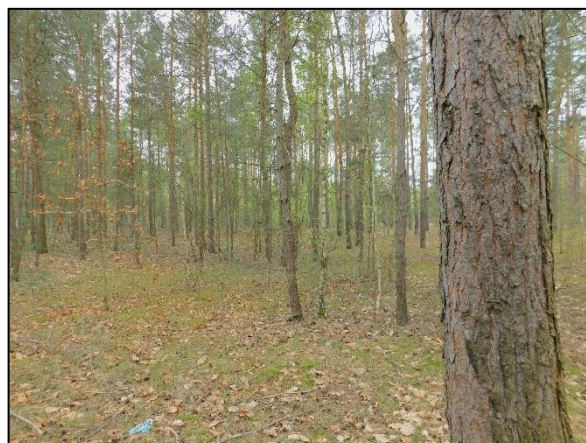
Od strony północnej znajduje się nieutwardzona droga dojazdowa do działki, zaś po stronie południowej zachodniej oraz wschodniej użytki leśne oraz rolne.

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

### *Dojazd do nieruchomości*



### *Działka nr 57/1*



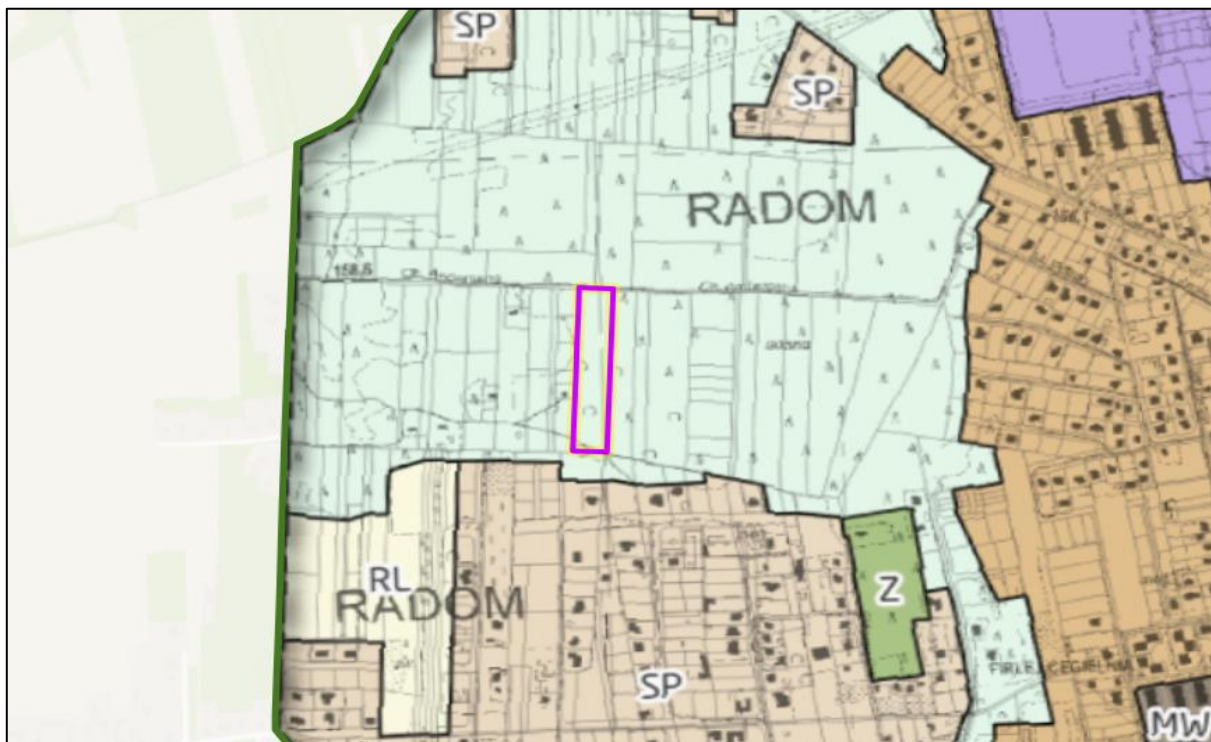
W dniu oględzin tj. 20.04.2026r. na nieruchomości obecny biegły sądowy Piotr Stawiński. W trakcie oględzin ustalono, że działka porośnięta jest krzewami oraz drzewami – przeważający drzewostan sosny. Działka kształtem zbliżona do prostokąta o wymiarach ok. 45m na 247m. Przedmiotowa działka nie jest uzbrojona w media typu woda, prąd, gaz, kanalizacja.

#### **5.5. Opis stanu zagospodarowania.**

Wyceniana nieruchomość o powierzchni 10 958 m<sup>2</sup>.

Dojazd do nieruchomości bezpośrednio z drogi gruntowej (publicznej) po północnej stronie działki. Teren w otoczeniu jest częściowo zagospodarowany – droga gruntowa oraz lasy. Działka porośnięta drzewami. Działka nie jest ogrodzona. Teren o funkcji leśnej.

## 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, nie uchwalono miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Według Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Radomia przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenach oznaczonych symbolem „O” – strefa otwarta. Należy jednak wskazać, że studium nie stanowi aktu prawa miejscowego i nie jest podstawą do ustalenia przeznaczenia nieruchomości w rozumieniu art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wobec braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz braku decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy określeniu przeznaczenia nieruchomości uwzględniono jej faktyczny sposób użytkowania. Aktualny sposób użytkowania przedmiotowej nieruchomości odpowiada użytkowaniu leśnemu, wobec czego dla potrzeb niniejszej wyceny nieruchomość została przyjęta jako grunt leśny.

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

### **Analiza i charakterystyka rynku**

#### **7.1. Rodzaj i obszar rynku, okres badania cen.**

Badaniem został objęty lokalny rynek niezabudowanych nieruchomości gruntowych – leśnych w zakresie transakcji przeprowadzanych na rynku wtórnym. Wszystkie rozpatrywane transakcje dotyczyły praw własności do nieruchomości. W trakcie przeprowadzonej analizy zbadano transakcje z obszaru całego miasta Radom, ponieważ w obszarze, w którym znajduje się wyceniana nieruchomość nie odnotowano wystarczającej liczby transakcji, aby prawidłowo przeprowadzić procedurę oszacowania. Okres analizy cen transakcyjnych przyjęto od połowy 2024r. 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 stopnia degradacji siedliska leśnego, położenia w strefie oddziaływania szkodliwego przemysłu, położeniem w obszarze masowego występowania szkodników, położenia nieruchomości względem głównych dróg dojazdowych, możliwości przeprowadzenia zrywki, walorów rekreacyjnych nieruchomości. W wyniku przeprowadzonej analizy rynku, zgromadzono bazę transakcji najbardziej podobnych do nieruchomości wycenianej pod względem atrybutów cenotwórczych. Zgodnie z przeprowadzoną analizą ustalono, że popyt na tego rodzaju nieruchomości jest niewielki, skierowany głównie do nabywców zainteresowanych powiększeniem istniejącego gospodarstwa lub pozyskaniem surowca na potrzeby własne. Ważnym kryterium wyboru były możliwości dojazdu do nieruchomości. Ceny podobnych nieruchomości wahały się na analizowanym rynku lokalnym w granicach od około 10,00 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni (nieruchomości o słabych atrybutach cenotwórczych) do około 20,00 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni (nieruchomości o bardzo dobrych atrybutach cenotwórczych). Średnia cena transakcyjna prawa własności do niezabudowanej nieruchomości gruntowej – leśnej wyniosła na analizowanym terenie 16,50 zł za 1 m<sup>2</sup>. 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 brak jest ofert sprzedaży tego typu nieruchomości. Na określonym rynku lokalnym, w czasie jego monitorowania wyselekcjonowano 4 transakcje dotyczących prawa własności do niezabudowanych nieruchomości gruntowych, leśnych. Źródłem danych były akty notarialne – umowy sprzedaży gromadzone w Urzędzie Miejskim w Radomiu. Ze zbioru odnotowanych transakcji odrzucono te, w

których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie zapłaty w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku nieruchomości (sprzedaż dokonana w postępowaniu egzekucyjnym, sprzedaż pomiędzy spokrewnionymi stronami oraz sprzedaż z odroczonym terminem zapłaty lub

z odroczonym terminem wydania lokalu nabywcy). Utworzono zbiór transakcji mając na uwadze ich przydatność dla potrzeb wykorzystania w podejściu porównawczym. Wśród transakcji noszących znamiona rynkowych wybrano 3 i przyjęto do dalszej analizy. Na podstawie utworzonego zbioru transakcji określono i obliczono dane niezbędne do dalszych obliczeń.

C min	9,21 zł
C max	21,54 zł
$\Delta C = C \text{ max} - C \text{ min}$	12,33 zł
C śred.	15,21 zł

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

Wyboru metody zastosowanej do określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej 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 leśnej i w taki sposób jest użytkowana.

*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 RYNKOWEJ**

### **9.1. Określenie poprawki ze względu na trend czasowy**

Na podstawie analizy lokalnego rynku oraz po rozmowie z pośrednikami działającymi na terenie miasta Radomia i powiatu radomskiego określono trend występujący w segmencie niezabudowanych nieruchomości gruntowych – leśnych. Stwierdzono, że ceny są stabilne, a niewielkie zmiany mieszczą się w granicach dokładności oszacowania. Obserwacje takie potwierdza także analiza prasy fachowej. Biorąc powyższe pod uwagę, iż ceny uzyskane przy sprzedaży są aktualne na datę wyceny.

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

Rynek lokalny niezabudowanych nieruchomości gruntowych – leśnych, na analizowanym obszarze został podzielony w zależności od:

- stopnia degradacji siedliska leśnego
- położenia w strefie oddziaływania szkodliwego przemysłu
- położenia w obszarze masowego występowania szkodników
- położenia nieruchomości względem głównych dróg dojazdowych
- możliwość przeprowadzenia zrywki
- walorów rekreacyjnych.

Przy wycenie nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego, wagi cech rynkowych można określić na trzy sposoby:

- 1) na podstawie analizy bazy danych o cenach i cenach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cen,
- 2) przez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych,
- 3) na podstawie badań – obserwacji preferencji poszczególnych nabywców.

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

*Cechy rynkowe wpływające na wartość nieruchomości*

Lp.	Cechy rynkowe	Ocena	Opis oceny
1	Stopień degradacji siedliska leśnego	Dobra	Degradacja siedliska w skutek oddziaływań środowiskowych lub mechanicznych nie występuje.
		Średnia	Degradacja siedliska w skutek oddziaływań środowiskowych lub mechanicznych częściowo występuje.
		Zła	Degradacja siedliska w skutek oddziaływań środowiskowych lub mechanicznych na całym obszarze.
2	Położenie w strefie oddziaływania szkodliwego przemysłu	Korzystna	Nieruchomość położona z dala od szkodliwego przemysłu typu, fabryki, zakłady produkcyjne, wysypiska.
		Niekorzystna	Nieruchomość położona blisko szkodliwego przemysłu typu, fabryki, zakłady produkcyjne, wysypiska.
3	Położenie w obszarze masowego występowania szkodników	Korzystna	Na nieruchomości położona poza strefą masowego występowania szkodników.
		Średnio korzystna	Na nieruchomości częściowo położona w strefie masowego występowania szkodników lub okresowo występują zagrożenia tego typu.
		Niekorzystna	Na nieruchomości położona w strefie masowego występowania szkodników lub regularnie występują zagrożenia tego typu.
4	Położenie nieruchomości względem głównych dróg dojazdowych	Korzystna	Nieruchomość położona blisko drogi dojazdowej
		Niekorzystna	Nieruchomość położona z dala od drogi dojazdowej
5	Możliwość przeprowadzenia zrywki	Korzystna	Bardzo dobre warunki do transportu surowca, układ drzew sprzyja przeprowadzeniu zrywki
		Średnio korzystna	Dobre warunki do transportu surowca, układ drzew nieznacznie utrudnia przeprowadzeniu zrywki
		Niekorzystna	Złe warunki do transportu surowca, układ drzew utrudnia przeprowadzenie zrywki
6	Walory rekreacyjne	Bardzo dobra	Gęstość i układ nasadzeń umożliwia wykorzystanie nieruchomości do rekreacji typu: wypoczynek, spacer, zbieranie grzybów itp.
		Dobra	Gęstość i układ nasadzeń utrudnia wykorzystanie nieruchomości do rekreacji typu: wypoczynek, spacer, zbieranie grzybów itp.
		Zła	Gęstość i układ nasadzeń uniemożliwia wykorzystanie nieruchomości do rekreacji typu: wypoczynek, spacer, zbieranie grzybów itp.

**9.3. Zestawienie nieruchomości porównawczych.**

W toku analizy ustalono następujące kryteria wyboru:

- lokalizacja – miasto Radom,
- rodzaj nieruchomości – nieruchomości gruntowe niezabudowane - leśne,
- stan prawny: własność,

W tabeli poniżej zestawiono transakcje przyjęte do porównań.

*Zestawienie nieruchomości porównawczych*

Nr	Lokalizacja	Data	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )	Cena transakcyjna	Cena (zł/m <sup>2</sup> )
1	Godów	23.10.2025	5570	120 000,00 zł	21,54 zł
2	Wólka Klwatecka	25.05.2025	3908	36 000,00 zł	9,21 zł
3	Krzewień	09.08.2024	3024	45 000,00 zł	14,88 zł

L. p.	Adres	Data transakcji	Cecha					
			Stopień degradacji siedliska leśnego	Położenie w strefie oddziaływania szkodliwego przemysłu	Położenie w obszarze występowania szkodników	Położenie nieruchomości względem głównych dróg dojazdowych	Możliwość przeprowadzenia zrywki	Walory rekreacyjne
1	Godów	23.10.2025	dobra	korzystna	korzystna	korzystna	korzystna	bardzo dobra
2	Wólka Klwatecka	25.05.2025	średnia	korzystna	niekorzystna	korzystna	korzystna	dobra
3	Krzewień	09.08.2024	dobra	niekorzystna	średnio korzystna	niekorzystna	korzystna	bardzo dobra

## **Opis nieruchomości podobnych**

### **Nieruchomość Nr 1**

Niezabudowana nieruchomość gruntowa – leśna zlokalizowana obrębem ewidencyjnym Godów, nie występuje degradacja środowiska, położona z dala od szkodliwego przemysłu, nie występują szkodniki, przy drodze dojazdowej, układ drzew korzystny do przeprowadzenia zrywki, walory rekreacyjne bardzo dobre. Powierzchnia nieruchomości to 5570 m<sup>2</sup>.

### **Nieruchomość Nr 2**

Niezabudowana nieruchomość gruntowa – leśna zlokalizowana obrębem ewidencyjnym Wólka Klwatecka, częściowo występuje degradacja środowiska, położona z dala od szkodliwego przemysłu, występują szkodniki, blisko od drogi dojazdowej, układ drzew korzystny do przeprowadzenia zrywki, walory rekreacyjne dobre. Powierzchnia nieruchomości to 3908 m<sup>2</sup>.

### **Nieruchomość Nr 3**

Niezabudowana nieruchomość gruntowa – leśna zlokalizowana obrębem ewidencyjnym Krzewień, nie występuje degradacja środowiska, położona blisko od szkodliwego przemysłu, okresowo występują szkodniki, daleko od drogi dojazdowej, układ drzew korzystny do przeprowadzenia zrywki, walory rekreacyjne bardzo dobre. Powierzchnia nieruchomości to 3024 m<sup>2</sup>.

## **9.4. Określenie wpływu cechy rynkowej na wartość wycenianej nieruchomości**

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

W celu określenia wpływu oddziaływania cech rynkowych nieruchomości na ich ceny przeprowadzono próbę analizy zawartych transakcji wykorzystując zasadę „ceteris paribus” (pozostałe równe). Ze względu na małą liczbę transakcji, nie było możliwości utworzenia par nieruchomości różniących się tylko jedną cechą. Wpływ oddziaływania cech rynkowych nieruchomości na ich cenę określono na podstawie informacji uzyskanych od potencjalnych nabywców. Tabele poniżej przedstawiają przyjęte wartości procentowe wag dla poszczególnych cech.

<b>Określenie średnich wag cech rynkowych metodą badań preferencji</b>					
Lp	Rodzaj cechy	Częstotliwość występowanie cechy w badaniu (%)			Średnia waga cechy (%) $\frac{n1+n2+n3}{3}$
		n1	n2	n3	
1	Stopień degradacji siedliska leśnego	9	11	12	10,66
2	Położenie w strefie oddziaływania szkodliwego przemysłu	8	12	10	10,00
3	Położenie w obszarze masowego występowania szkodników	11	9	10	10,00
4	Położenie nieruchomości względem głównych dróg dojazdowych	14	15	16	15,00
5	Możliwość przeprowadzenia zrywki	26	24	24	24,66
6	Walory rekreacyjne	32	29	28	29,66

Suma wszystkich wag cech analizowanego rynku musi być równa 100%, dlatego też obliczone wartości zaokrąglono zgodnie z zasadą ważności cech.

Lp.	Rodzaj cechy	Przyjęta waga cechy
1	Stopień degradacji siedliska leśnego	10%
2	Położenie w strefie oddziaływania szkodliwego przemysłu	10%
3	Położenie w obszarze masowego występowania szkodników	10%
4	Położenie nieruchomości względem głównych dróg dojazdowych	15%
5	Możliwość przeprowadzenia zrywki	25%
6	Walory rekreacyjne	30%
	<b>Razem</b>	<b>100%</b>

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy	Zakres kwotowy [zł]
1	Stopień degradacji siedliska leśnego	10%	1,23
2	Położenie w strefie oddziaływania szkodliwego przemysłu	10%	1,23
3	Położenie w obszarze masowego występowania szkodników	10%	1,23
4	Położenie nieruchomości względem głównych dróg dojazdowych	15%	1,85
5	Możliwość przeprowadzenia zrywki	25%	3,09
6	Walory rekreacyjne	30%	3,70
RAZEM		100%	12,33

### 9.5. 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. Christiana Andersena, działka nr 57/1	Godów	Wólka Klwatecka	Krzewień
Data transakcji	-----	23.10.2025	25.05.2025	09.08.2024
Cena za m <sup>2</sup>	-----	21,54zł	9,21zł	14,88zł
Stopień degradacji siedliska leśnego	średnia	dobra	średnia	dobra
		-0,62zł	0,00zł	-0,62zł
Położenie w strefie oddziaływania szkodliwego przemysłu	korzystna	korzystna	korzystna	niekorzystna
		0,00zł	0,00zł	1,23zł
Położenie w obszarze masowego występowania szkodników	niekorzystna	korzystna	niekorzystna	średnio korzystna
		-1,23zł	0,00zł	-0,62zł
Położenie nieruchomości względem głównych dróg dojazdowych	korzystna	korzystna	korzystna	niekorzystna
		0,00zł	0,00zł	1,85zł
Możliwość przeprowadzenia zrywki	korzystna	korzystna	korzystna	korzystna
		0,00zł	0,00	0,00zł
Walory rekreacyjne	dobra	bardzo dobra	dobra	bardzo dobra
		-1,86zł	0,00zł	-1,87zł
SUMA POPRAWEK		-3,70zł	0,00zł	-0,01zł
SKORYGOWANA CENA		17,84zł	9,21zł	14,87zł
CENA ŚREDNIA		13,97zł		

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

$$W_R = 13,97 \text{ zł} \times 10\,958 \text{ m}^2 = 153\,083,26 \text{ zł}$$

**Przyjęta wartość rynkowa nieruchomości wynosi: 153 000,00 zł**

*Słownie: sto pięćdziesiąt trzy tysiące złotych*

## **9.6. Określenie wartości rynkowej udziału 1/4 w nieruchomości**

Wartość udziału w wysokości 1/4:

$$153\,000,00 \text{ zł} / 4 = 38\,250,00 \text{ zł}$$

$$\mathbf{W_{Ru1/4} = 38\,250,00 \text{ zł}}$$

$W_{Ru1/4}$  – wartość rynkowa udziału w wysokości 1/4

**Przyjęta wartość rynkowa udziału 1/4 w nieruchomości wynosi:**

**38 250,00 zł**

Słownie: trzydzieści osiem tysięcy dwieście pięćdziesiąt złotych

## **9.7. 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:**

$$153\,000,00 \text{ zł} \times 25\% = 38\,250,00 \text{ zł}$$

$$153\,000,00 \text{ zł} - 38\,250,00 \text{ zł} = 114\,750,00 \text{ zł}$$

**Przyjęta wartość likwidacyjna nieruchomości wynosi: 114 750,00 zł**

Słownie: sto czternaście tysięcy siedemset pięćdziesiąt złotych

**Wartość likwidacyjna udziału w wysokości 1/4 w nieruchomości:**

$$38\,250,00 \text{ zł} \times 25\% = 9\,562,50 \text{ zł}$$

$$38\,250,00 \text{ zł} - 9\,562,50 \text{ zł} = 28\,687,50 \text{ zł}$$

**Przyjęta wartość likwidacyjna udziału 1/4 w nieruchomości wynosi:**

**28 687,50 zł**

Słownie: dwadzieścia osiem tysięcy sześćset osiemdziesiąt siedem złotych pięćdziesiąt groszy

## 10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM

Na podstawie przeprowadzonej analizy rynku, przyjętego podejścia porównawczego, metody porównywania parami oraz dokonanej oceny cech rynkowych nieruchomości podobnych, wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 57/1, położonej w obrębie 0220 Wólka Klwatecka, jednostka ewidencyjna 146301\_1 Radom, określono na kwotę: **153 000,00 zł** słownie: *sto pięćdziesiąt trzy tysiące złotych*. Określona wartość uwzględnia stan nieruchomości, jej przeznaczenie, lokalizację, dostępność komunikacyjną, cechy fizyczne i użytkowe, stan prawny oraz poziom cen transakcyjnych nieruchomości podobnych przyjętych do analizy porównawczej.

## 11. KLAUZULE I OGRANICZENIA

11.1. Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i Standardami Zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców 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 dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, 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*

**Dojazd do nieruchomości**



**Działka nr 57/1**



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

**Protokół  
z oględzin nieruchomości**

Adres nieruchomości... *ul. Christiana Andersena, pl. nr 17/1 Radom*  
Imię i nazwisko właściciela... *Marek 119 - Mirosław Szele*  
Rodzaj własności... *własność*

**Otoczenie nieruchomości**  
*lokalność spokojna, otoczenie zielone, w pobliżu szkoły, przedszkola, sklepów, komunikacji publicznej*

**Opis budynku**

Rodzaj budynku...  *W*  
Liczba kondygnacji...  *1*  
Winda...  *1*  
Rok budowy...  *2015*  
Opis wykonanych robót, zakres prac...  *malowanie, tynkowanie*  
Wykończenie powierzchni wspólnych...  *1*  
Urządzenia techniczne/instalacje  
 prąd,  woda(.....),  gaz,  kanalizacja(.....),  
 centralne ogrzewanie,  ciepła woda,  TV,  Internet,  monitoring,  
 oświetlenie,  domofon,  instalacja odgromowa  
Powierzchnie wspólne...  *1*  
Ocena stanu budynku  bardzo dobra,  dobra,  średnia,  zła

**Opis lokalu**

Dane techniczne lokalu...  *1*  
Ekspozycja mieszkania...  *1*  
Standard wykończenia wnętrza  bardzo dobry,  dobry,  średni,  zły  
Drzwi wejściowe...  *1*  
Drzwi wewnętrzne...  *1*

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

Ocena stanu lokalu  bardzo dobra,  dobra,  średnia,  zła

**Uwagi**

W Okręgu, w którym Obiekt, bieżący Spółka / Inne  
 Transmisja, Bud. nie ma co było czynności  
 22.06.2026. Wzrostka Stawinski Cat.

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)

Sędzi Sądowy przy Sądzie Okręgowym  
 w Radomiu  
 z zakresu sprawowania nieruchomości oraz maszyn  
 i urządzeń i wcale związanych z nieruchomością  
 mgr Piotr Stawiński  
 ul. Koszarowa 1 lok. 4 26-610 Radom  
 tel. 787 444 787



2006-2026 Piotr Stawiński

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

 **iExpert**



# 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 SRM0020688**

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: 11/05/2026 - 10/05/2027**  
**na sumę gwarancyjną: 1 000 000 EUR**  
**stawnie: jeden milion euro**  
**składka za ubezpieczenie wynosi: 3 804.00 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: **SRM0020688**

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: **11/05/2026**

do dnia: **10/05/2027**

#### Zakres terytorialny

Rzeczpospolita Polska