



PODPIS ZAUFANY

KAROLINA

KWARTA

27.07.2026 15:13:38 GMT+0200

Dokument podpisany elektronicznie
podpisem zaufanym

OPERAT SZACUNKOWY

nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem handlowo – usługowym
oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki numer 5/5 i 6/3, obręb 27.
jednostka ewidencyjna Radomsko, powiat radomszczański, województwo łódzkie

Wykonawca: Rzeczoznawca Majątkowy
mgr Karolina Kwarta
nr uprawnień 6402

Gowarzów, 24.07.2026r.

Wyciąg z operatu szacunkowego

1. Opis nieruchomości:

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem handlowo – usługowym, stanowiącym odrębny od gruntu przedmiot własności, oznaczona w ewidencji gruntów jako działki numer 5/5 i 6/3, obręb 27., jednostka ewidencyjna Radomsko, powiat radomszczański, województwo łódzkie.

Działka numer 5/5, obręb 27., oznaczona jest w ewidencji gruntów jako inne tereny zabudowane Bi o powierzchni 0,0096 ha. Działka numer 6/3, obręb 27., oznaczona jest w ewidencji gruntów jako inne tereny zabudowane Bi o powierzchni 0,0258 ha. Razem powierzchnia działek wynosi 0,0354 ha.

Nieruchomość zabudowana jest budynkiem handlowo – usługowym, stanowiącym odrębny od gruntu przedmiot własności, wolnostojącym, o jednej kondygnacji nadziemnej, niepodpiwniczonym, o powierzchni zabudowy 319 m², wybudowanym w 1967 roku, rozbudowanym i zmodernizowanym w 2003 roku.

Przedmiotowa nieruchomość gruntowa stanowi własność – udział 1/1, Gminy Miejskiej Radomsko, z siedzibą przy ulicy Tysiąclecia 5, 97-500 Radomsko, w użytkowaniu wieczystym – udział 1/1, Powszechnej Spółdzielni Spożywców „ZORZA” w upadłości, z siedzibą przy ulicy 11 Listopada 7, 97-500 Radomsko. Budynek, którym zabudowana jest nieruchomość gruntowa, stanowi własność użytkownika wieczystego, tj. Powszechnej Spółdzielni Spożywców „ZORZA” w upadłości, z siedzibą przy ulicy 11 Listopada 7, 97-500 Radomsko – udział we własności 1/1.

Dla gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste oraz gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste i budynku stanowiącego odrębną nieruchomość prowadzone są, przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Radomsku, księgi wieczyste numer PT1R/00076526/3 i PT1R/00043157/5.

2. Cel wyceny:

Określenie wartości rynkowej praw przysługujących do przedmiotu wyceny, tj. prawa wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej oraz prawa własności budynku handlowo – usługowego, którym jest zabudowana, oznaczonego w ewidencji gruntów jako działki numer 5/5 i 6/3, obręb 27., jednostka ewidencyjna Radomsko, powiat radomszczański, województwo łódzkie, dla potrzeb postępowania upadłościowego.

3. Wartość praw przysługujących do przedmiotu wyceny określono w wysokości:

724 000,00 zł (słownie: siedemset dwadzieścia cztery tysiące złotych).

4. Wartość praw przysługujących do przedmiotu wyceny określono:

według stanu na dzień 29.06.2026r. oraz według poziomu cen na dzień 24.07.2026r.

5. Data sporządzenia operatu:

24.07.2026r.

Operat sporządziła:

Karolina Kwarta
Rzecznawca Majątkowy
numer uprawnień 6402

Spis treści

Wyciąg z operatu szacunkowego	2
Spis treści	4
I. Przedmiot i zakres wyceny	5
II. Cel wyceny	6
III. Podstawy opracowania operatu szacunkowego	6
1. Podstawa formalna wyceny	6
2. Podstawy materialno – prawne wyceny	6
3. Źródła danych merytorycznych i metodologicznych	7
IV. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego	8
1. Data sporządzenia wyceny	8
2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	8
3. Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny	8
4. Data dokonania oględzin nieruchomości	8
V. Opis i określenie stanu nieruchomości	9
1. Stan prawny nieruchomości	9
2. Opis nieruchomości	14
VI. Określenie przeznaczenia nieruchomości	15
VII. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości	16
1. Analiza i charakterystyka lokalnego rynku nieruchomości	16
2. Charakterystyka rynku oraz wycenianej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych	20
VIII. Przedstawienie sposobu wyceny	21
1. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania	21
IX. Określenie wartości nieruchomości	25
1. Określenie wag cech rynkowych	25
2. Charakterystyka nieruchomości porównawczych	26
3. Określenie wartości rynkowej praw przysługujących do przedmiotu wyceny, tj. prawa wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej i prawa własności budynku, którym jest zabudowana	28
X. Wynik końcowy wyceny	30
XI. Klauzule i ustalenia dodatkowe	31
XII. Załączniki	32

I. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem handlowo – usługowym, stanowiącym odrębny od gruntu przedmiot własności, oznaczona w ewidencji gruntów jako działki numer 5/5 i 6/3, obręb 27., jednostka ewidencyjna Radomsko, powiat radomszczański, województwo łódzkie.

Działka numer 5/5, obręb 27., oznaczona jest w ewidencji gruntów jako inne tereny zabudowane Bi o powierzchni 0,0096 ha. Działka numer 6/3, obręb 27., oznaczona jest w ewidencji gruntów jako inne tereny zabudowane Bi o powierzchni 0,0258 ha. Razem powierzchnia działek wynosi 0,0354 ha.

Nieruchomość zabudowana jest budynkiem handlowo – usługowym, stanowiącym odrębny od gruntu przedmiot własności, wolnostojącym, o jednej kondygnacji nadziemnej, niepodpiwniczonym, o powierzchni zabudowy 319 m², wybudowanym w 1967 roku, rozbudowanym i zmodernizowanym w 2003 roku.

Przedmiotowa nieruchomość gruntowa stanowi własność – udział 1/1, Gminy Miejskiej Radomsko, z siedzibą przy ulicy Tysiąclecia 5, 97-500 Radomsko, w użytkowaniu wieczystym – udział 1/1, Powszechnej Spółdzielni Spożywców „ZORZA” w upadłości, z siedzibą przy ulicy 11 Listopada 7, 97-500 Radomsko. Budynek, którym zabudowana jest nieruchomość gruntowa, stanowi własność użytkownika wieczystego, tj. Powszechnej Spółdzielni Spożywców „ZORZA” w upadłości, z siedzibą przy ulicy 11 Listopada 7, 97-500 Radomsko – udział we własności 1/1.

Dla gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste oraz gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste i budynku stanowiącego odrębną nieruchomość prowadzone są, przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Radomsku, księgi wieczyste numer PT1R/00076526/3 i PT1R/00043157/5.

Zakres opracowania obejmuje określenie wartości rynkowej praw przysługujących do przedmiotu wyceny, tj. prawa wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej oraz prawa własności budynku handlowo – usługowego, którym jest zabudowana, oznaczonego w ewidencji gruntów jako działki numer 5/5 i 6/3, obręb 27., jednostka ewidencyjna Radomsko, według stanu na dzień 29.06.2026r. oraz według poziomu cen na dzień 24.07.2026r.

II. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej praw przysługujących do przedmiotu wyceny, tj. prawa wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej oraz prawa własności budynku handlowo – usługowego, którym jest zabudowana, oznaczonego w ewidencji gruntów jako działki numer 5/5 i 6/3, obręb 27., jednostka ewidencyjna Radomsko, powiat radomszczański, województwo łódzkie, dla potrzeb związanych z postępowaniem upadłościowym.

III. Podstawy opracowania operatu szacunkowego

1. Podstawa formalna wyceny

Operat szacunkowy sporządzono na podstawie zlecenia Pani Joanny Gałązki, doradcy restrukturyzacyjnego (numer licencji 930), z siedzibą przy Al. 1 Maja 87 p. 211, 90 - 755 Łódź, na rzecz firmy Kancelaria Rzeczoznawcy Majątkowego Karolina Kwarta (numer uprawnień rzeczoznawcy majątkowego: 6402), z siedzibą w Gowarzowie 97, 97-540 Gidle, NIP 772 230 13 64.

2. Podstawy materialno – prawne wyceny

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 399).
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 341, 1669, 1792, 1793, z 2026 r. poz. 119).
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538).
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 795).

- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 468, 473).
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023r. poz. 1832).
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości (Dz. U. z 2016 r. poz. 1263, z późniejszymi zmianami).

3. Źródła danych merytorycznych i metodologicznych

- Wypis z rejestru gruntów, z dnia 16.06.2026r., wydany przez Wydział Geodezji Starostwa Powiatowego w Radomsku.
- Wypis z rejestru budynków, z dnia 16.06.2026r., wydany przez Wydział Geodezji Starostwa Powiatowego w Radomsku.
- Mapa zasadnicza, z dnia 15.06.2026r., wydana przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Starostwa Powiatowego w Radomsku.
- Księga wieczysta numer PT1R/00076526/3.
- Księga wieczysta numer PT1R/00043157/5.
- Wizja lokalna przeprowadzona w dniu 29.06.2026r.
- Dane uzyskane od Zleceniodawcy, użytkownika wieczystego i właściciela nieruchomości oraz pracowników Starostwa Powiatowego w Radomsku.
- Dane o cenach transakcyjnych w obrocie nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi na terenie powiatu radomszczańskiego, z rejestru cen i wartości nieruchomości prowadzonego przez Starostwo Powiatowe w Radomsku.
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Radomska.
- Plan ogólny miasta Radomsko – w opracowaniu.
- Geoportal powiatu radomszczańskiego.
- System Informacji Przestrzennej powiatu radomszczańskiego.
- System Informacji Przestrzennej Radomsko.

- R. Cymerman, A. Hopfer, *"Procedury określania wartości nieruchomości"*, Wyd. PFSRM, Warszawa 2014.
- red. J. Dydenko, *"Szacowanie nieruchomości. Rzeczoznawstwo majątkowe"*, Wyd. Wolters Kluwer SA, Warszawa 2015.
- *"Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych"*, zatwierdzone Uchwałą Rady Krajowej PFSRM z dnia 14 grudnia 2021 roku.

IV. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego

1. Data sporządzenia wyceny

Określenia wartości przedmiotu wyceny dokonano dnia 24.07.2026r. (data sporządzenia operatu szacunkowego).

2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny

Wartość przedmiotu wyceny określono na dzień 24.07.2026r. (data przyjętego poziomu cen).

3. Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny

Dla określenia wartości przedmiotu wyceny uwzględniono jego stan z dnia 29.06.2026r.

4. Data dokonania oględzin nieruchomości

Oględzin przedmiotu wyceny dokonano dnia 29.06.2026r.

V. Opis i określenie stanu nieruchomości

1. Stan prawny nieruchomości

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem handlowo – usługowym, stanowiącym odrębny od gruntu przedmiot własności, oznaczona w ewidencji gruntów jako działki numer 5/5 i 6/3, obręb 27., jednostka ewidencyjna Radomsko, powiat radomszczański, województwo łódzkie. Nieruchomość gruntowa stanowi własność – udział 1/1, Gminy Miejskiej Radomsko, z siedzibą przy ulicy Tysiąclecia 5, 97-500 Radomsko, w użytkowaniu wieczystym – udział 1/1, Powszechnej Spółdzielni Spożywców „ZORZA” w upadłości, z siedzibą przy ulicy 11 Listopada 7, 97-500 Radomsko. Budynki stanowią własność użytkownika wieczystego, tj. Powszechnej Spółdzielni Spożywców „ZORZA” w upadłości, z siedzibą przy ulicy 11 Listopada 7, 97-500 Radomsko – udział we własności 1/1.

Dla gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste oraz gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste i budynku stanowiącego odrębną nieruchomość prowadzone są, przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Radomsku, księgi wieczyste numer PT1R/00076526/3 i PT1R/00043157/5.

W rejestrze gruntów, rejestrze budynków oraz w księgach wieczystych przedmiotowa nieruchomość oznaczona jest jak poniżej.

Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów, z dnia 16.06.2026r.:

- województwo: łódzkie
- powiat: radomszczański
- jednostka ewidencyjna: 101201_1 Radomsko
- obręb: 0027 27
- jednostka rejestrowa: G.434
- podmiot ewidencyjny: Gmina Miejska Radomsko
Tysiąclecia 5; 97-500 Radomsko
Powszechna Spółdzielnia Spożywców „ZORZA”
w upadłości
11 Listopada 7; 97-500 Radomsko

- charakter własności/władania: własność
użytkowanie wieczyste
- udział: 1/1
1/1
- numer działki: 5/5
 - opis i oznaczenie użytku: inne tereny zabudowane Bi
 - powierzchnia użytku [ha]: 0,0096
 - powierzchnia działki [ha]: 0,0096
 - nr KW lub inny dokument własności: PT1R/00076526/3
 - Id działki: 101201_1.0027.5/5
- numer działki: 6/3
 - opis i oznaczenie użytku: inne tereny zabudowane Bi
 - powierzchnia użytku [ha]: 0,0258
 - powierzchnia działki [ha]: 0,0258
 - nr KW lub inny dokument własności: PT1R/00043157/5
 - Id działki: 101201_1.0027.6/3
- razem powierzchnia działek: 0,0354 ha.

Zgodnie z wypisem z rejestru budynków, z dnia 16.06.2026r.:

- województwo: łódzkie
- powiat: radomszczański
- jednostka ewidencyjna: 101201_1 Radomsko
- obręb: 0027 27
- jednostka rejestrowa: B.145
- podmiot ewidencyjny: Powszechna Spółdzielnia Spożywców „ZORZA”
w upadłości
11 Listopada 7; 97-500 Radomsko
- charakter własności/władania: własność
- udział: 1/1

- numer ewidencyjny budynku: 21
 - działka: 6/3
 - adres budynku: Radomsko, Prymasa Wyszyńskiego 26
 - rodzaj wg KŚT: budynki handlowo - usługowe
 - liczba kondygnacji nad/pod ziemią: 1/0
 - Id budynku: 101201_1.0027.21_BUD
 - powierzchnia zabudowy [m²]: 319.

Dla gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste prowadzona jest, przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Radomsku, księga wieczysta numer PT1R/00076526/3, w której:

grunt oddany w użytkowanie wieczyste

Dział I:

oznaczenie nieruchomości

numer bieżący nieruchomości: 2

działki ewidencyjne

Lp. 1.

numer działki: 5/5

obręb ewidencyjny: 27

położenie (miejscowość): *Radomsko*

ulica: *Wyszyńskiego 22A*

sposób korzystania: *działka gruntu*

przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar): */00043157/, 0,0096 ha*

obszar całej nieruchomości: *0,0096 ha*

Dział I SP:

*spis praw związanych
z własnością*

prawo użytkowania wieczystego

okres użytkowania: *2104-06-09*

sposób korzystania: *działka gruntu w użytkowaniu wieczystym*

Dział II:

własność

właściciele

Lp. 1.

lista wskazań udziałów w prawie: *1/1*

jednostka samorządu terytorialnego (nazwa): *Gmina Miasta Radomska*

użytkownicy wieczystości

napis: *wpisy dotyczące użytkowania wieczystego*

Lp. 1.

lista wskazań udziałów w prawie: *1/1*

inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną
(nazwa): *Powszechna Spółdzielnia Spożywców „ZORZA” w Radomsku*

Dział III:

*prawa, roszczenia
i ograniczenia*

Lp. 1.

numer wpisu: *1*

napis: *wpisy dotyczące użytkowania wieczystego*

rodzaj wpisu: *inny wpis*

treść wpisu: *wpisuje się informację iż została ogłoszona upadłość
Powszechnej Spółdzielni Spożywców „ZORZA” w likwidacji spółdzielni*

Dział IV:

hipoteka

brak wpisów

Dla gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste i budynku stanowiącego odrębną
nieruchomość prowadzona jest, przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego
w Radomsku, m. in. księga wieczysta numer PT1R/00043157/5, w której:

grunt oddany w użytkowanie wieczyste i budynek stanowiący odrębną nieruchomość

numer bieżący nieruchomości: *2*

działki ewidencyjne

Lp. 1.

numer działki: *6/3*

obręb ewidencyjny: *27*

położenie (miejscowość): *Radomsko*

ulica: *Prymasa Wyszyńskiego nr 26*

sposób korzystania: *działka gruntu zabudowana*

przyłączenie (obszar): *0,0258 ha*

obszar całej nieruchomości: *0,0258 ha*

Dział I:

oznaczenie nieruchomości

budynki

Lp. 1.

położenie (miejscowość): *Radomsko*

nazwa ulicy: *Prymasa Wyszyńskiego 26*

przeznaczenie budynku: *budynek pawilonu handlowego*

odrębność: *tak*

Dział I SP:

*spis praw związanych
z własnością*

prawo użytkowania wieczystego

okres użytkowania: 2095-10-24

sposób korzystania: *działka gruntu w użytkowaniu wieczystym oraz
stanowiący odrębną nieruchomość budynek*

właściciele

Lp. 1.

lista wskazań udziałów w prawie: 1/1

jednostka samorządu terytorialnego (nazwa, siedziba): *Gmina Miasta
Radomska, Radomsko*

Dział II:

własność

użytkownicy wieczystości

napis: *wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku
stanowiącego odrębną nieruchomość*

Lp. 1.

lista wskazań udziałów w prawie: 1/1

inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną
(nazwa): *Powszechna Spółdzielnia Spożywców „ZORZA” w Radomsku*

Dział III:

*prawa, roszczenia
i ograniczenia*

Lp. 1.

numer wpisu: 1

napis: *wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku
stanowiącego odrębną nieruchomość*

rodzaj wpisu: *inny wpis*

treść wpisu: *wpisuje się informację iż została ogłoszona upadłość
Powszechnej Spółdzielni Spożywców „ZORZA” w likwidacji spółdzielni*

Dział IV:

hipoteka

brak wpisów

Zgodnie ze stanem faktycznym budynek handlowo – usługowy znajduje się zarówno na działce numer 6/3, jak i na działce numer 5/5, co nie zostało odzwierciedlone w wyżej wymienionych dokumentach.

W działach II ksiąg wieczystych – własność, nie zaktualizowano danych i widnieje: *Powszechna Spółdzielnia Spożywców „ZORZA” w Radomsku*, gdzie w rejestrze gruntów i budynków dane te zostały zaktualizowane i jest: *Powszechna Spółdzielnia Spożywców „ZORZA” w upadłości*. Rozbieżność ta nie wpływa na wartość nieruchomości, a dla potrzeb operatu szacunkowego przyjęto aktualne dane, zawarte w rejestrze gruntów i rejestrze budynków.

Pozostałe dane zawarte w wyżej wymienionych dokumentach są spójne i domniema się ich zgodność ze stanem faktycznym przedmiotu wyceny.

2. Opis nieruchomości

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem handlowo – usługowym, stanowiącym odrębny od gruntu przedmiot własności, oznaczona w ewidencji gruntów jako działka numer 5/5 i 6/3, obręb 27., jednostka ewidencyjna Radomsko, powiat radomszczański, województwo łódzkie.

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w Radomsku przy ulicy Prymasa Wyszyńskiego 26, w odległości około 400 metrów drogą na wschód od ścisłego centrum miasta Radomska.

W sąsiedztwie nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi jedno i wielorodzinnymi, w tym z usługami, budynkami transportu i łączności, pozostałymi budynkami niemieskalnymi, nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami handlowo – usługowymi, pojedyncze niezabudowane działki gruntu.

Dojazd do przedmiotowej nieruchomości publiczną drogą utwardzoną, jezdnią o nawierzchni z masy bitumicznej, ulicą Prymasa Wyszyńskiego, drogą powiatową nr 3934E. Ponadto, nieruchomość ma również dostęp do publicznej drogi utwardzonej, jezdni o nawierzchni z masy bitumicznej, ulicy Słowiczej, drogi gminnej 112814E.

Działka numer 5/5, obręb 27., oznaczona jest w ewidencji gruntów jako inne tereny zabudowane Bi o powierzchni 0,0096 ha. Działka numer 6/3, obręb 27., oznaczona jest w ewidencji gruntów jako inne tereny zabudowane Bi o powierzchni 0,0258 ha. Razem powierzchnia działek wynosi 0,0354 ha.

Działki, jako całość gospodarcza, mają kształt zbliżony do prostokąta, o wymiarach około 30,65 metra na częściowo około 11 metrów i na częściowo około 12 metrów.

Nieruchomość zabudowana jest budynkiem handlowo – usługowym, stanowiącym odrębny od gruntu przedmiot własności, wolnostojącym, o jednej kondygnacji nadziemnej, niepodpiwniczonym, o powierzchni zabudowy 319 m², wybudowanym w 1967 roku, rozbudowanym i zmodernizowanym w 2003 roku. Budynek ten jest budynkiem o konstrukcji stalowej, ściany zewnętrzne częściowo murowane z pustaków ceramicznych, częściowo z płyt warstwowych, ściany wewnętrzne murowane, otynkowane, malowane, częściowo płytki ściennie. Dach o konstrukcji stalowej, kryty płytami warstwowymi. Stolarka okienna PCV, stolarka drzwiowa częściowo PVC, częściowo stalowa, częściowo płytowa. Na podłogach płytki podłogowe. W budynku wydzielone są dwie strefy: handlowo – magazynowa oraz biurowa z częścią socjalno – sanitarną. Na sufitach w pierwszej strefie płyty warstwowe, a w drugiej strefie sufit podwieszany z kasetonami. Budynek wyposażony

jest w instalacje: elektryczną, wodną, kanalizacyjną oraz ciepłowniczą. Dodatkowe ogrzewanie nagrzewnicami elektrycznymi. Klimatyzacja.

Przedmiotowy budynek handlowo – usługowy charakteryzują się dobrym stanem techniczno – użytkowym oraz dobrze prowadzoną gospodarką remontową.

Nieruchomość nie jest ogrodzona – budynek znajduje się na całej działce numer 6/3 i na większości działki numer 5/5. Fragment placu przy budynku utwardzony kostką.

VI. Określenie przeznaczenia nieruchomości

Dla danego obszaru brak jest aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Radomska, przyjętym Uchwałą Nr XXXIV/306/2001 Rady Miejskiej w Radomsku z dnia 17 grudnia 2001r., ze zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Radomska, przyjętą Uchwałą Nr LXIII/476/10 Rady Miejskiej w Radomsku z dnia 30 września 2010r., ze zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Radomska, przyjętą Uchwałą Nr V/53/19 Rady Miejskiej w Radomsku z dnia 20 marca 2019r., przedmiotowa nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem handlowo – usługowym, oznaczona w ewidencji gruntów jako działki numer 5/5 i 6/3, obręb 27., jednostka ewidencyjna Radomsko, położona jest na terenie oznaczonym symbolem MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Dla danego obszaru sporządzany jest Plan ogólny miasta Radomska (w opracowaniu), gdzie przedmiotowa nieruchomość znajduje się w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (27SW) oraz na obszarze uzupełnienia zabudowy (103OUZ).

Ponadto, dnia 04.09.2003r. została wydana przez Starostwo Powiatowe w Radomsku Decyzja nr 448/2003 zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na rozbudowę istniejącego pawilonu handlowego o pow. zabudowy 317,62 m², pow. użytkowej 286,10 m² i kubaturze 1325,00 m³, na działce położonej w Radomsku przy ulicy Wyszyńskiego 26 (nr ewid. gruntu 5/1 i 6/1, obręb 27), a dnia 15.12.2003r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Radomsku Decyzją 180/2003 udzielił pozwolenia na użytkowanie w/w budynku pawilonu handlowego.

VII. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości

1. Analiza i charakterystyka lokalnego rynku nieruchomości

Do określenia wartości rynkowej praw przysługujących do przedmiotu wyceny, tj. prawa wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej i prawa własności budynku handlowo – usługowego, którym jest zabudowana, oznaczonego w ewidencji gruntów jako działki numer 5/5 i 6/3, obręb 27., jednostka ewidencyjna Radomsko, powiat radomszczański, województwo łódzkie, dokonano analizy rynku lokalnego miasta Radomska oraz powiatu radomszczańskiego.

Powiat radomszczański to najbardziej wysunięty na południe powiat województwa łódzkiego. Jego obszar to 1 442,78 km². Liczba mieszkańców wynosi około 110 tysięcy osób. W jego skład wchodzi: gmina miejska Radomsko, gminy miejsko - wiejskie Kamieńsk i Przedbórz oraz gminy wiejskie Dobryszce, Gidle, Gomunice, Kobiele Wielkie, Kodrąb, Lgota Wielka, Ładzice, Masłowice, Radomsko, Wielgomłyny i Żytno. Powiat radomszczański graniczy z trzema powiatami województwa łódzkiego: pączękańskim, bełchatowskim i piotrkowskim oraz z trzema powiatami dwóch innych województw. Powiat ma korzystne położenie komunikacyjne - przebiega przez niego autostrada A1 oraz linia kolejowa łącząca Warszawę z Wiedniem. Powiat jest urozmaicony pod względem krajobrazu, znajduje się tu Przedborski Park Krajobrazowy, liczne rezerваты, kompleksy leśne, rzeki, zabytki, ośrodki agroturystyczne i sportowe.

Radomsko jest miastem powiatowym, położonym w południowej części województwa łódzkiego, w centralnej Polsce. Radomsko jest położone na Wyżynie Przedborskiej. Miasto to jest zlokalizowane 90 kilometrów od Łodzi, 40 kilometrów od Częstochowy i 180 kilometrów od Warszawy. Pod względem ludności Radomsko liczy około 42 tysiące mieszkańców. Pod względem powierzchni plasuje się na trzecim miejscu w województwie, mając obszar około 51 km². Radomsko znajduje się na szlaku komunikacyjnym przy trasie A1 i posiada duży obszar Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej. Ponadto, położone jest przy następujących szlakach komunikacyjnych: droga krajowa nr 1 Gdańsk – Cieszyn, droga krajowa nr 42 Kamienna – Rudnik, droga krajowa nr 91 Piotrków – Częstochowa, droga wojewódzka nr 784 Radomsko – Św. Anna. W dziedzinie gospodarki, Radomsko jest dużym ośrodkiem przemysłu drzewnego, jak również metalowego, maszynowego i szklarskiego. Na terenie Radomska znajdują się trzy parki: Solidarności, Świętojański i Miasteczko Ruchu Drogowego, jak również liczne zabytki, np. Klasztor Franciszkanów, Kościół św. Marii Magdaleny, Kolegiata św. Lamberta, Ratusz, Cmentarz Żydowski, chałupa tatarska czy

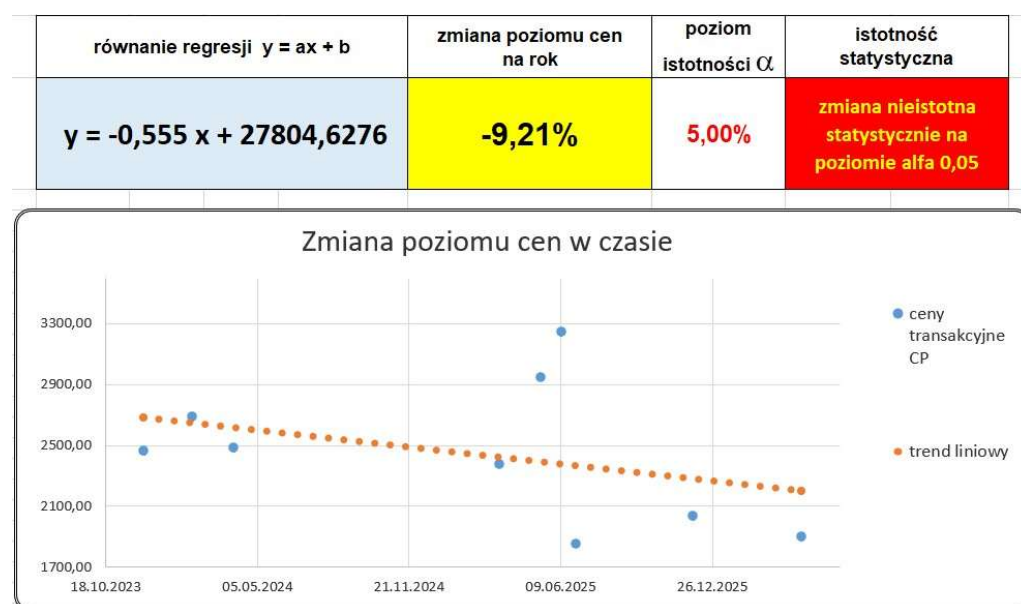
liczne kamienice w centrum miasta. Na terenie miasta działa Miejski Dom Kultury, Muzeum Regionalne im. Stanisława Sankowskiego, Biblioteka Publiczna, Otwarte Muzeum Żydowskie, jak i kilkanaście klubów sportowych. Ponadto, w Radomsku funkcjonuje osiem przedszkoli publicznych, przedszkole specjalne, kilka przedszkoli prywatnych, dziesięć szkół podstawowych, osiem szkół ponadpodstawowych, cztery szkoły policealne, dwie filie szkół wyższych oraz szkoła muzyczna.

Obrót nieruchomościami na terenie miasta Radomska czy powiatu radomszczańskiego, gdzie położona jest przedmiotowa nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem handlowo – usługowym, jest umiarkowany. Występuje zwykle po kilkadziesiąt, czasem kilkaset lub kilkanaście, nieruchomości na sprzedaż w danym rodzaju: nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi i innymi budynkami niemieszkalnymi, nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami niemieszkalnymi, niezabudowane działki gruntu, lokale mieszkalne, lokale użytkowe, itp.

Popyt efektywny na nieruchomości kształtuje się zazwyczaj na nieco niższym poziomie niż podaż, jednak w okresie od kilku, przy najbardziej atrakcyjnych nieruchomościach, do kilkudziesięciu miesięcy, przy najmniej atrakcyjnych, nieruchomości w większości przypadków znajdują swoich nabywców.

Szczegółowej analizie poddano lokalny rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami handlowo – usługowymi, jednokondygnacyjnymi. Lokalny rynek miasta Radomska charakteryzuje się niewielką ilością transakcji nieruchomościami podobnymi do nieruchomości przedmiotowej. Lokalny rynek powiatu radomszczańskiego również charakteryzuje się niewielką ilością transakcji nieruchomościami podobnymi do nieruchomości przedmiotowej, a zdecydowana większość transakcji ma miejsce w samym Radomsku. Stąd, analizie poddano również sąsiadujące powiaty województwa łódzkiego: pączęński, bełchatowski, piotrkowski i miasto Piotrków Trybunalski, gdzie ilość transakcji nieruchomościami podobnymi jest znikoma i ostatecznie dla dalszego badania nie przyjęto tak rozszerzonego rynku. Dalej, wydłużono okres analizy transakcji nieruchomościami podobnymi na terenie miasta Radomska i powiatu radomszczańskiego z dwóch do trzech lat. Tak rozszerzony rynek charakteryzował się wystarczającą i reprezentatywną ilością transakcji nieruchomościami podobnymi dla określenia wartości rynkowej przedmiotu wyceny w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami. Ponadto, po przeprowadzeniu analizy i badania wykazano, że zmiana poziomu cen w czasie, na przestrzeni ostatnich trzech lat, była nieistotna statystycznie, co dodatkowo uzasadnia takie rozszerzenie rynku dla potrzeb niniejszej wyceny.

Zebrano informacje o cenach transakcyjnych z aktów notarialnych od sierpnia 2023 do lipca 2026 roku. Przeprowadzono analizę zgromadzonych transakcji rynkowych kupna – sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami handlowo - usługowymi, o podobnych cechach. Wszystkie transakcje oceniono pod względem wiarygodności, jeżeli chodzi o warunki zawarcia transakcji, przedmiot sprzedaży oraz uzyskane ceny transakcyjne. Z badanej próbki wyeliminowano takie, które nie spełniają warunków transakcji rynkowych; takie, których ceny znacznie odbiegają od średnich cen transakcyjnych zanotowanych na lokalnym rynku, w badanym okresie czasu oraz najmniej podobne do nieruchomości przedmiotowej.



W badanym okresie czasu, na rynku nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny, jak już wspomniano, zanotowano nieistotny trendy zmiany cen w czasie, stąd ceny transakcyjne nie zostały zaktualizowane na dzień wyceny.

Po przeprowadzeniu analizy cen transakcyjnych ustalono przedział cenowy średnich cen transakcyjnych na poziomie od 1 389,76 zł/m² p. z. do 3 578,89 zł/m² p. z. budynku niemieszkalnego, wraz z gruntem.

Na podstawie informacji uzyskanych z ofert kupna - sprzedaży nieruchomości oraz danych własnych rzeczoznawcy majątkowego na temat preferencji nabywców, a dalej w oparciu o współczynnik korelacji rang Spearmana, stwierdzono, że na wysokość cen nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami handlowo – usługowymi, o parametrach podobnych do przedmiotu wyceny, mają wpływ:

- powierzchnia gruntu,
- parametry gruntu,
- powierzchnia zabudowy,
- stan techniczno - użytkowy zabudowy,
- rodzaj zabudowy,
- zagospodarowanie nieruchomości.

Takie cechy jak np. lokalizacja, sąsiedztwo, dostępność komunikacyjna, uzbrojenie terenu, przysługujące prawo, itp., nie różnicowały nieruchomości podobnych, nie wpływały jednoznacznie lub wpływały odwrotnie proporcjonalnie na ceny na badanym rynku, w badanym zbiorze transakcji nieruchomościami. Stąd cechy te zostały pominięte w dalszym procesie wyceny.

Baza transakcji nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami handlowo – usługowymi, podobnymi do przedmiotu wyceny, które zostały przyjęte do porównania:

Lp.	Data transakcji	Położenie [obręb, jednostka ewidencyjna]	Powierzchnia gruntu [ha]	Powierzchnia zabudowy [m ² p. z.]	Cena transakcyjna [zł]	Cena transakcyjna w przeliczeniu na jednostkę [m ² p. z.]	Zmiana poziomu cen wskutek upływu czasu	Cena transakcyjna zaktualizowana na dzień wyceny [m ² p. z.]
1	07.12.2023	27, Radomsko	0,3063	965	2 700 000,00	2 797,93	1,000	2 797,93
2	09.02.2024	17, Radomsko	0,0607	337	870 000,00	2 581,60	1,000	2 581,60
3	04.04.2024	8, Radomsko	0,1120	163	420 000,00	2 576,69	1,000	2 576,69
4	20.03.2025	40, Radomsko	0,0353	90	170 000,00	1 888,89	1,000	1 888,89
5	14.05.2025	8, Radomsko	0,0478	91	277 000,00	3 043,96	1,000	3 043,96
6	10.06.2025	4, Dobryszycze	0,5553	957	3 425 000,00	3 578,89	1,000	3 578,89
7	30.06.2025	10, Radomsko	0,1103	674	1 100 000,00	1 632,05	1,000	1 632,05
8	01.12.2025	34, Radomsko	0,0648	117	162 601,63	1 389,76	1,000	1 389,76
9	23.04.2026	16, Radomsko	0,2397	409	776 000,00	1 897,31	1,000	1 897,31
Cena maksymalna w badanej grupie						C _{max} =	3 578,89	
Cena minimalna w badanej grupie						C _{min} =	1 389,76	
Cena średnia w badanej grupie						C _{śr} =	2 376,34	
Określenie granicy współczynników korygujących								
			SD	678,74		C _{max} /C _{śr} =	1,5061	
			MED.	2 576,69		C _{min} /C _{śr} =	0,5848	
			WS.ZM	28,56%		DC =	2 189,13	

2. Charakterystyka rynku oraz wycenianej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych

W poniższej tabeli przedstawione zostały kryteria charakterystyki rynku przyjęte na potrzeby danej wyceny:

Lp.	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
1	powierzchnia gruntu	5	powierzchnia nieruchomości gruntowej od 0,4000 ha
		4	powierzchnia nieruchomości gruntowej od 0,3000 do 0,3999 ha
		3	powierzchnia nieruchomości gruntowej od 0,2000 do 0,2999 ha
		2	powierzchnia nieruchomości gruntowej od 0,0800 do 0,1999 ha
		1	powierzchnia nieruchomości gruntowej poniżej 0,0800 ha
2	parametry gruntu	4	kształt, ukształtowanie terenu i inne parametry nieruchomości gruntowej umożliwiające swobodne i dogodne jej zagospodarowanie zgodnie z przeznaczeniem
		3	kształt, ukształtowanie terenu i inne parametry nieruchomości gruntowej umożliwiające dość swobodne i dogodne jej zagospodarowanie zgodnie z przeznaczeniem
		2	kształt, ukształtowanie terenu i inne parametry nieruchomości gruntowej nieco ograniczające możliwość swobodnego i dogodnego jej zagospodarowanie zgodnie z przeznaczeniem
		1	kształt, ukształtowanie terenu i inne parametry nieruchomości gruntowej znacząco ograniczające możliwość swobodnego i dogodnego jej zagospodarowanie zgodnie z przeznaczeniem
3	powierzchnia zabudowy	4	powierzchnia zabudowy budynku / budynków poniżej 100 m ²
		3	powierzchnia zabudowy budynku / budynków od 100 m ² do 299 m ²
		2	powierzchnia zabudowy budynku / budynków od 300 m ² do 599 m ²
		1	powierzchnia zabudowy budynku / budynków od 600 m ²
4	stan techniczno - użytkowy zabudowy	4	budynek wybudowany po roku 2020, w bardzo dobrym stanie techniczno – użytkowym, z dobrze prowadzoną gospodarką remontową
		3	budynek / budynki wybudowane w latach 90' XX wieku, w dobrym stanie techniczno – użytkowym, z dobrze prowadzoną gospodarką remontową lub budynek / budynki wybudowane w latach 2000 – 2020, w dość dobrym / dobrym stanie techniczno – użytkowym, z dość dobrze / dobrze prowadzoną gospodarką remontową
		2	budynek / budynki wybudowane zazwyczaj w latach 70' – 90' XX wieku, w dość dobrym stanie techniczno – użytkowym, z dość dobrze prowadzoną gospodarką remontową lub budynek / budynki wybudowane zazwyczaj w latach 60' – 80' XX wieku, w dobrym stanie techniczno – użytkowym, z dobrze prowadzoną gospodarką remontową, zmodernizowane w latach 2000
		1	budynek / budynki wybudowane w latach 50' – 60' XX wieku, w dobrym stanie techniczno – użytkowym, z dobrze prowadzoną gospodarką remontową lub budynek / budynki wybudowane w latach 70' – 90' XX wieku, w przeciętnym stanie techniczno – użytkowym, z przeciętnie prowadzoną gospodarką remontową

5	rodzaj zabudowy	2	nieruchomość zabudowana budynkiem lub budynkami handlowo – usługowymi
		1	nieruchomość zabudowana budynkiem handlowo – usługowym oraz budynkiem magazynowym lub pozostałym budynkiem niemieszkalnym, o zbliżonych powierzchniach zabudowy lub o większej powierzchni zabudowy budynku handlowo – usługowego
6	zagospodarowanie nieruchomości	3	nieruchomość ogrodzona, ciągi komunikacyjne utwardzone, zieleń urządzona, występuje dodatkowy element, jak np. blaszany garaż, nie związany trwale z gruntem, stan poszczególnych elementów zagospodarowania dobry
		2	nieruchomość ogrodzona, ciągi komunikacyjne utwardzone, zieleń urządzona, stan poszczególnych elementów zagospodarowania dobry / dość dobry
		1	ciągi komunikacyjne utwardzone, stan poszczególnych elementów zagospodarowania dobry / dość dobry

Przedmiotową nieruchomość scharakteryzować można następująco:

- powierzchnia gruntu: 1
- parametry gruntu: 3
- powierzchnia zabudowy: 2
- stan techniczno – użytkowy zabudowy: 2
- rodzaj zabudowy: 2
- zagospodarowanie nieruchomości: 1.

VIII. Przedstawienie sposobu wyceny

1. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania

W celu określenia wartości praw przysługujących do przedmiotu wyceny, tj. prawa wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej i prawa własności budynków handlowo – usługowych, którymi jest zabudowana, zastosowano metody prowadzące do określenia ich wartości rynkowej.

Zgodnie z Ustawą z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami:

"Art. 150. 1. W wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się:

1) określenia wartości rynkowej;

(...).

2. Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.

(...)

5. Określenia wartości wymienionych w ust. 1 pkt. 1 i 2 oraz w art. 161 dokonują rzeczoznawcy majątkowi, o których mowa w przepisach rozdziału 1 działu V. (...)

Art. 151. 1. Wartość rynkową nieruchomości 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.

(...)

Art. 152. 1. Sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości.

2. Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich.

3. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym. Przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości.

Art. 153. 1. Podejście porównawcze 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.

(...)

Art. 154. 1. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

2. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

3. W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy."

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości:

„§ 5. 1. Do określenia wartości nieruchomości przyjmuje się nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej, które były przedmiotem obrotu rynkowego w okresie możliwie najbliższym poprzedzającym datę, na którą określa się wartość nieruchomości. Przyjęcie dłuższego niż dwuletni okresu badania cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

2. Cechy nieruchomości podobnych ustala się wykorzystując wszelkie, niezbędne i dostępne dane w zakresie uzasadnionym rodzajem nieruchomości wycenianej i celem wyceny. Mogą to być w szczególności dane zawarte w aktach notarialnych, rejestrach cen nieruchomości prowadzonych przez starostów, dokumentach planistycznych, katastrze nieruchomości, geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu oraz informacje pochodzące z oględzin nieruchomości. Na podstawie znajomości cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, warunków zawarcia transakcji, a także cech tych nieruchomości ocenia się możliwość przyjęcia cen transakcyjnych do wyceny nieruchomości i tworzy się zbiór nieruchomości podobnych stanowiący podstawę wyceny.

3. W przypadku zmian poziomu cen wskutek upływu czasu na analizowanym rynku nieruchomości, ceny nieruchomości podobnych aktualizuje się na dzień określenia wartości nieruchomości. Przyjęty poziom zmian cen lub stwierdzenie braku zmian cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

4. Do zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny nie mogą być przyjmowane transakcje nieruchomościami, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie ceny w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych za nieruchomości podobne.

5. Za szczególne warunki zawarcia transakcji uważa się w szczególności sprzedaż dokonaną w postępowaniu upadłościowym, sprzedaż z bonifikatą, sprzedaż z odroczonym terminem zapłaty lub sprzedaż z odroczonym terminem wydania nieruchomości nabywcy.

6. Ceny uzyskiwane przy sprzedaży nieruchomości podobnych w drodze przetargu mogą być przyjęte do wyceny, jeżeli ich charakter rynkowy nie budzi wątpliwości.

§ 6. 1. Cechy rynkowe to właściwości, które różnicują ceny w zbiorze nieruchomości stanowiącym podstawę wyceny. Ustala się je na podstawie znajomości cech nieruchomości podobnych ze zbioru stanowiącego podstawę wyceny oraz ich cen.

(...)

§ 7. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku."

Ze względu na cel wyceny, rodzaj nieruchomości oraz stan lokalnego rynku, wartość przedmiotu wyceny określono wykorzystując podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

Zgodnie z § 8 pkt. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości *"Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach."*

Procedura szacowania:

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
6. Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.
7. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.

8. Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.
9. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
10. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.
11. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Jednostką porównawczą przyjętą do porównań jest 1 m² powierzchni zabudowy. Do porównań przyjęto nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami handlowo – usługowymi, położone na terenie miasta Radomska i powiatu radomszczańskiego, o cechach najbardziej zbliżonych do cech przedmiotu wyceny.

IX. Określenie wartości nieruchomości

1. Określenie wag cech rynkowych

Dla analizowanego rynku lokalnego określono:

$$C_{\min} = 1\,389,76 \text{ zł/m}^2 \text{ p. z.}$$

$$C_{\max} = 3\,578,89 \text{ zł/m}^2 \text{ p. z.}$$

$$C_{\text{śr}} = 2\,376,34 \text{ zł/m}^2 \text{ p. z.}$$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min}$$

$$\Delta C = 2\,189,13 \text{ zł/m}^2 \text{ p. z.}$$

Wagi cech zostały ustalone przy pomocy współczynnika korelacji rang Spearmana oraz na podstawie dostępnych danych i danych własnych rzeczoznawcy majątkowego, dotyczących preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości podobnych.

Zestawienie wag cech rynkowych określone na potrzeby danej wyceny oraz zakresy kwotowe poprawek dla kolejnych cech rynkowych przedstawiają się następująco:

Lp.	Cecha	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł/m ² p. z.]
1	powierzchnia gruntu	10	218,91
2	parametry gruntu	23	503,50
3	powierzchnia zabudowy	14	306,48
4	stan techniczno – użytkowy zabudowy	18	394,04
5	rodzaj zabudowy	21	459,72
6	zagospodarowanie nieruchomości	14	306,48
	Razem:	100	2 189,13

2. Charakterystyka nieruchomości porównawczych

Nieruchomość nr 1:

- powierzchnia gruntu: 4
- parametry gruntu: 4
- powierzchnia zabudowy: 1
- stan techniczno – użytkowy zabudowy: 2
- rodzaj zabudowy: 2
- zagospodarowanie nieruchomości: 2.

Nieruchomość nr 2:

- powierzchnia gruntu: 1
- parametry gruntu: 4
- powierzchnia zabudowy: 2

- stan techniczno – użytkowy zabudowy: 2
- rodzaj zabudowy: 2
- zagospodarowanie nieruchomości: 1.

Nieruchomość nr 5:

- powierzchnia gruntu: 1
- parametry gruntu: 3
- powierzchnia zabudowy: 4
- stan techniczno – użytkowy zabudowy: 3
- rodzaj zabudowy: 2
- zagospodarowanie nieruchomości: 3.

Nieruchomość nr 7:

- powierzchnia gruntu: 2
- parametry gruntu: 2
- powierzchnia zabudowy: 1
- stan techniczno – użytkowy zabudowy: 2
- rodzaj zabudowy: 2
- zagospodarowanie nieruchomości: 1.

3. Określenie wartości rynkowej praw przysługujących do przedmiotu wyceny, tj. prawa wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej i prawa własności budynku, którym jest zabudowana

Zestawienie cech rynkowych przedmiotu wyceny oraz nieruchomości porównawczych:

Lp.	Cechy rynkowe	Przedmiot wyceny	Nieruchomości porównawcze			
			nr 1	nr 2	nr 5	nr 7
1	powierzchnia gruntu	1	4	1	1	2
2	parametry gruntu	3	4	4	3	2
3	powierzchnia zabudowy	2	1	2	4	1
4	stan techniczno – użytkowy zabudowy	2	2	2	3	2
5	rodzaj zabudowy	2	2	2	2	2
6	zagospodarowanie nieruchomości	1	2	1	3	1

Porównanie przedmiotu wyceny z nieruchomościami porównawczymi:

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł/m ² p. z.]	Poprawka [zł/m ²]			
				nr 1	nr 2	nr 5	nr 7
1	powierzchnia gruntu	10	218,91	- 164,19	0,00	0,00	- 54,73
2	parametry gruntu	23	503,50	- 167,83	- 167,83	0,00	+ 167,83
3	powierzchnia zabudowy	14	306,48	+ 102,16	0,00	- 204,32	+ 102,16
4	stan techniczno – użytkowy zabudowy	18	394,04	0,00	0,00	- 131,35	0,00
5	rodzaj zabudowy	21	459,72	0,00	0,00	0,00	0,00
6	zagospodarowanie nieruchomości	14	306,48	- 153,24	0,00	- 306,48	0,00
Razem:		100	2 189,13	- 383,10	- 167,83	- 642,15	- 215,26

Cena transakcyjna w przeliczeniu na jednostkę [zł/m² p. z.]:	2 797,93	2 581,60	3 043,96	1 632,05
Skorygowana cena transakcyjna w przeliczeniu na jednostkę [zł/m² p. z.]:	2 414,83	2 413,77	2 401,81	1 847,31
Średnia cena jednostkowa, uzyskana z porównania, dla przedmiotu wyceny [zł/m² p. z.]:	2 269,43			
Wartość rynkowa praw przysługujących do przedmiotu wyceny, tj. prawa wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej i prawa własności budynku handlowo – usługowego, którym jest zabudowana [zł]:	723 948,17			

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości – kwotę wartości nieruchomości wyraża się w pełnych złotych, można ją również wyrazić w zaokrągleniu do dziesiątek, setek lub tysięcy złotych, jeśli nie zniekształca to wyniku wyceny. Przyjęta wartość rynkowa praw przysługujących do przedmiotu wyceny, tj. prawa wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej i prawa własności budynku handlowo – usługowego, którym jest zabudowana, oznaczonego w ewidencji gruntów jako działki numer 5/5 i 6/3, obręb 27., jednostka ewidencyjna Radomsko, powiat radomszczański, województwo łódzkie, wynosi:

W = 724 000,00 zł.

X. Wynik końcowy wyceny

Określona wartość rynkowa praw przysługujących do przedmiotu wyceny, tj. prawa wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej i prawa własności budynku handlowo – usługowego, którym jest zabudowana, oznaczonego w ewidencji gruntów jako działki numer 5/5 i 6/3, obręb 27, jednostka ewidencyjna Radomsko, powiat radomszczański, województwo łódzkie, według stanu na dzień 29.06.2026r. oraz cen na dzień 24.07.2026r., wynosi:

724 000,00 zł.

(słownie: siedemset dwadzieścia cztery tysiące złotych)

Wycenę przeprowadzono w oparciu o przepisy prawa i uznaną praktykę, przyjmując, że uzyskana wartość rynkowa praw przysługujących do przedmiotu wyceny, tj. prawa wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej i prawa własności budynku handlowo – usługowego, którym jest zabudowana, stanowi szacunkową kwotę, jaką można uzyskać za przedmiot wyceny na lokalnym rynku, na dzień wyceny tj. 24.07.2026r.

Otrzymany wynik wyceny jest poprawny, co wynika z przeprowadzonej analizy. Wartość 1 m² powierzchni zabudowy, wraz z gruntem, dla przedmiotu wyceny, jest nieco niższa od średniej ze zbioru cen nieruchomości podobnych. Wartość 1 m² powierzchni zabudowy, wraz z gruntem, dla przedmiotu wyceny, mieści się w przedziale zmienności analizowanych jednostkowych cen transakcyjnych nieruchomości podobnych i stanowi szacunkową kwotę, jaką w dniu wyceny można uzyskać na rynku dla przedmiotu wyceny.

XI. Klauzule i ustalenia dodatkowe

1. Niniejsze opracowanie, a także wszelkie wartości w nim zawarte, ważne są wyłącznie dla celu sprecyzowanego w punkcie *Cel wyceny*.
2. Wartość rynkowa praw przysługujących do przedmiotu wyceny została oszacowana na podstawie przeciętnych cen na lokalnym rynku oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
3. Określona wartość rynkowa jest wielkością nieuwzględniającą kosztów transakcji kupna - sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
4. Niniejszy operat nie może być publikowany w całości lub części w innym dokumencie, bez zgody autora oraz bez uzgodnienia z nim formy i treści takowej publikacji.
5. Informacje uzyskane od pracowników urzędów i innych instytucji, od Zleceniodawcy oraz przedstawicieli wieczystego użytkownika nieruchomości gruntowej i zarazem właściciela budynku przyjęto w dobrej wierze i założono, że nie zatajono żadnych informacji, które mogłyby mieć wpływ na wartości.
6. Zleceniobiorca nie ponosi odpowiedzialności za nieuwzględnienie w swoim operacie szacunkowym wad fizycznych przedmiotu wyceny, których nie był w stanie stwierdzić przy okazji oględzin, ani też na podstawie dostarczonej przez Zamawiającego oraz przedstawicieli wieczystego użytkownika nieruchomości gruntowej i zarazem właściciela budynku dokumentacji.
7. Operat nie stanowi analizy prawnej, stan prawny nieruchomości został zbadany jedynie dla potrzeb wyceny.
8. Oceny stanu technicznego naniesień budowlanych dokonano na podstawie oględzin. Niniejszy operat szacunkowy nie posiada cech ekspertyzy w zakresie stanu technicznego obiektu ani opinii techniczno - budowlanej.
9. Informacje wynikające z monitoringu rynku nieruchomości nie mogą być udostępniane osobom nie zainteresowanym w sprawie.
10. Wszelkie wartości obliczeń prezentowane w operacie szacunkowym, które zostały wygenerowane przy użyciu arkusza kalkulacyjnego Microsoft Excel, są zaokrąglane do pełnych groszy (dwóch miejsc po przecinku) zgodnie ze standardowymi zasadami matematycznymi (tj. cyfry od 0 do 4 zaokrąglają w dół, cyfry od 5 do 9 zaokrąglają w górę), stąd suma poszczególnych pozycji może nieznacznie różnić się od sumy końcowej z powodu tych zaokrągleń.
11. Operat szacunkowy jest ważny 12 miesięcy od daty sporządzenia, chyba że nastąpi istotna zmiana czynników mających wpływ na wartość nieruchomości.

XII. Załączniki

1. Kopia wypisu z rejestru gruntów, z dnia 16.06.2026r., wydanego przez Wydział Geodezji Starostwa Powiatowego w Radomsku.
2. Kopia wypisu z rejestru budynków, z dnia 16.06.2026r., wydanego przez Wydział Geodezji Starostwa Powiatowego w Radomsku.
3. Kopia mapy zasadniczej, z dnia 15.06.2026r., wydanej przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Starostwa Powiatowego w Radomsku.
4. Wydruk księgi wieczystej numer PT1R/00076526/3.
5. Wydruk księgi wieczystej numer PT1R/00043157/5.
6. Lokalizacja nieruchomości.
7. Dokumentacja fotograficzna.
8. Kopia ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.

Załącznik nr 1

STAROSTA RADOMSZCZAŃSKI
97-500 Radomsko, ul. Leszka Czarnego 22

Województwo : ŁÓDZKIE
Powiat : RADOMSZCZAŃSKI
Jednostka ewidencyjna : 101201_1 RADOMSKO
Obręb : 0027 27

Nr kancelaryjny : GN.6621.1.2182.2026

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 16.06.2026

Jednostka rejestrowa : G.434

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	GINA MIEJSKA RADOMSKO TYSIĄCLECIA 5; 97-500 RADOMSKO;	Własność	1/1
2	POWSZECHNA SPÓŁDZIELNIA SPOŻYWCÓW "ZORZA" W UPADŁOŚCI 11 LISTOPADA 7; 97-500 RADOMSKO;	Użytkowanie wieczyste	1/1

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
5/5		inne tereny zabudowane	Bi	0,0096	0,0096	PT1R/00076526/3
Id działki: 101201_1.0027.5/5						
6/3		inne tereny zabudowane	Bi	0,0258	0,0258	PT1R/00043157/5
Id działki: 101201_1.0027.6/3						

Razem powierzchnia działek :

0,0354 ha

Słownie : trzysta pięćdziesiąt cztery m. kwadr.

Sporządził : Ilona Zbroińska

Dokument niniejszy jest przeznaczony
do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

z up. STAROSTY

inż. Klaudia Janus

16.06.2026

PODINSPIKTOR

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Załącznik nr 2

STAROSTA RADOMSZCZAŃSKI
97-500 Radomsko, ul. Leszka Czarnego 22

Województwo : ŁÓDZKIE
Powiat : RADOMSZCZAŃSKI
Jednostka ewidencyjna : 101201_1 RADOMSKO
Obręb : 0027 27

Nr kancelaryjny : GN.6621.1.2182.2026

WYPIS Z REJESTRU BUDYNKÓW

z dnia: 16.06.2026

Jednostka rejestrowa : B.145

Lp.	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	POWSZECHNA SPÓŁDZIELNIA SPOŻYWCÓW "ZORZA" W UPADŁOŚCI 11 LISTOPADA 7; 97-500 RADOMSKO;	Własność	1/1

Nr ewid. bud.	Działka	Adres budynku	Rodzaj wg. KŚT:	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Nr KW lub inny dok.
21	6/3	RADOMSKO; PRYMASA WYSZYŃSKIEGO 26	Budynki handlowo-usługowe	1/0	

Id budynku: 101201_1.0027.21_BUD Pow zabud. [m2]: 319	Powierzchnia lokali wyodrębn.: Powierzchnia lokali niewyodrębn.: Powierzchnia pom. przyn. lokali:
--	---

Sporządził : Ilona Zbroińska

Dokument niniejszy jest przeznaczony
do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

z up. STAROSTY

16.06.2026

inż. Klaudia Janus
PODINSPEKTOR

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

MAPA ZASADNICZA

Skala 1:500

województwo łódzkie
powiat radomszczański
gmina Miasto Radomsko
obręb 27

Sporządził(a): Monika Wdawska-Przerada

5660123.25

Układ współrzędnych płaskich prostokątnych 2000 strefa 7
Geodezyjny układ odniesienia PL-EVRF2007-NH
Identyfikator zbioru danych przestrzennych: PL.PZGIK.7454

STANOWISKO POWIATU RADOMSZCZAŃSKIEGO
Powiatowy Ośrodek Dokumentacji
Geodezyjnej i Kartograficznej

MAPA ZASADNICZA

Obiekt: Ewidencja i mapy materiału zasobu

nazwa materiału zasobu

Załącznik nr 3

15.07.2026

sta wykonania kopii
z mapy zasobu

Zap. STARSZY

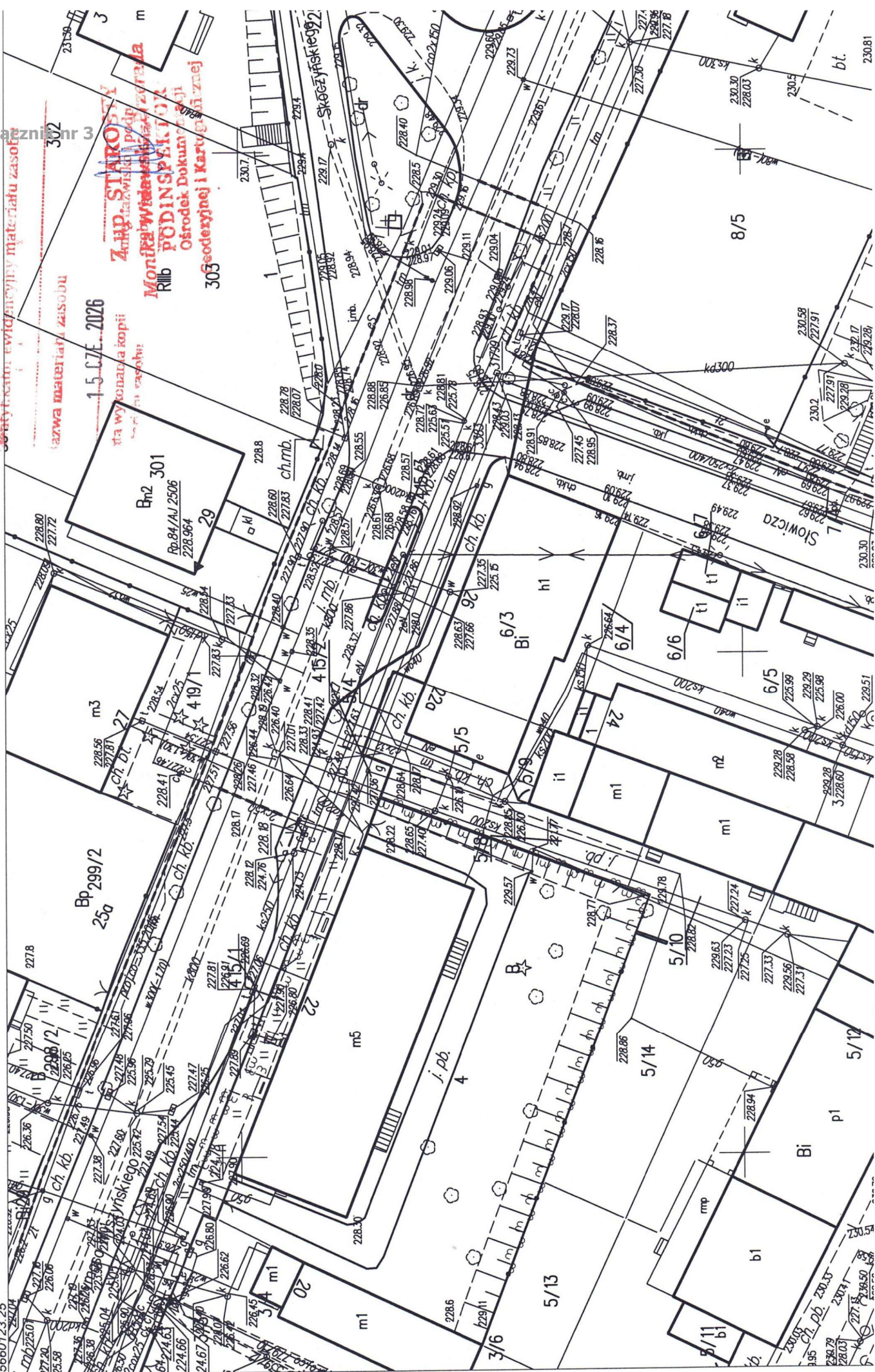
Monika Wdawska-Przerada

RIBB

PODINSPEKTOR

Ośrodek Dokumentacji

Geodezyjnej i Kartograficznej



Załącznik nr 4

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR PT1R/00076526/3, STAN Z DNIA 2026-07-09 12:07

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W RADOMSKU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - PT1R

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYTE

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV	
DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI					
Numer bieżący nieruchomości				1	Nr podstawy wpisu 1
Działki ewidencyjne					
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu 1	
Numer działki	5/5				
Obręb ewidencyjny (numer)	27				
Położenie (numer porządkowy / miejscowość)	Lp. 1.	1 RADOMSKO			
Ulica	WYSZYŃSKIEGO 22A				
Sposób korzystania	DZIAŁKA GRUNTU				
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar) / 00043157 / , 0,0096 HA					
Obszar całej nieruchomości				0,0096 HA	Nr podstawy wpisu 1
Komentarz do migracji					
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej				1	Nr podstawy wpisu ---
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU					
Nr podstawy wpisu					
1	OPIS I MAPA: 17, /00008208/ (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./00003134/05/, 2005-06-13 11:25:00, 2005-08-03 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)				

[Powrót](#)

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYTE

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ				
Prawo użytkowania wieczystego				
Okres użytkowania		2104-06-09		Nr podstawy wpisu 2
Sposób korzystania		DZIAŁKA GRUNTU W UŻYTKOWANIU WIECZYSTYM		
Komentarz do migracji				
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej 1				Nr podstawy wpisu ---
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU				
Nr podstawy wpisu 2	UMOWA ZAMIANY, 4097/2005, 2005-06-09, MONIK WOJTCZAK SMYK, RADOMSKO; 12-16, /00008208/ (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./00003134/05/, 2005-06-13 11:25:00, 2005-08-03 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)			

[Powrót](#)

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYTE

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

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 / 1 ---	---
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (Nazwa)	GMINA MIASTA RADOMSKO	

Użytkownicy wieczystości

Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO	Nr podstawy wpisu 2
Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu 2
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1. 1 1 / 1 ---	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa)	POWSZECHNA SPÓŁDZIELNIA SPOŻYWCÓW "ZORZA" W RADOMSKU	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	UMOWA ZAMIANY, 4097/2005, 2005-06-09, MONIK WOJTCZAK SMYK, RADOMSKO; 12-16, /00008208/ (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./00003134/05/, 2005-06-13 11:25:00, 2005-08-03 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

[Powrót](#)

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYTE

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1			3
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYTEGO			
Rodzaj wpisu	INNY WPIS			
Treść wpisu	WPISUJE SIE INFORMACJĘ IŻ ZOSTAŁA OGŁOSZONA UPADŁOŚĆ POWSZECHNEJ SPÓŁDZIELNI SPOŻYWCÓW "ZORZA" W LIKWIDACJI SPÓŁDZIELNIA			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	POSTANOWIENIE O OGŁOSZENIE UPADŁOŚCI Z WNIOSKU DŁUŻNIKA, KTÓRYM JEST POWSZECHNA SPÓŁDZIELNIA SPOŻYWCÓW "ZORZA" W LIKWIDACJI. PT1P/GU/82/2025, 2026-02-03, SĄD REJONOWY W PIOTRKOWIE TRYBUNALSKIM, V WYDZIAŁ GOSPODARCZY SEKCJA DS. UPADŁOŚCIOWYCH I RESTRUKTURYZACYJNYCH, PIOTRKÓW TRYBUNALSKI; 8-12 <i>(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./PT1R/00001927/26/001, 2026-03-19 11:33:00, 2026-03-23-14.54.24.084504, NIE, 6-7 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>

[Powrót](#)

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYTE

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ IV - HIPOTEKA				
BRAK WPISÓW				

[Powrót](#)

Załącznik nr 5

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR PT1R/00043157/5, STAN Z DNIA 2026-07-09 12:08

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W RADOMSKU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - PT1R

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYTE I BUDYNEK STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV	
DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI					
Numer bieżący nieruchomości				2	Nr podstawy wpisu 1, 2
Działki ewidencyjne					
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu 1, 2	
Numer działki	6/3			Nr podstawy wpisu 1, 2	
Obręb ewidencyjny (numer)	27				
Położenie (numer porządkowy / miejscowość)	Lp. 1.	1	RADOMSKO		
Ulica	PRYMASA WYSZYŃSKIEGO NR 26				
Sposób korzystania	DZIAŁKA GRUNTU ZABUDOWANA				
Przyłączenie (obszar)	0,0258 HA				
Obszar całej nieruchomości				0,0258 HA	Nr podstawy wpisu 1, 2
Budynki					
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu 1, 2	
Położenie (numer porządkowy / miejscowość)	Lp. 1.	1	RADOMSKO	Nr podstawy wpisu 1, 2	
Nazwa ulicy numer porządkowy budynku	PRYMASA WYSZYŃSKIEGO 26				
Przeznaczenie budynku	BUDYNEK PAWILONU HANDLOWEGO				
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)	TAK				
Komentarz do migracji					
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej				W ŁAMIE 8 WPIS: -NA PODSTAWIE UMOWY O ODDANIE GRUNTU W UŻYTKOWANIE WIECZYTE I UMOWY NIEODPŁATNEGO PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI BUDYNKU Z DNIA 24 PAŹDZIERNIKA 1996R. I ZAWARTEGO W NIEJ WNIOSKU DZ.KW. 4420/96 AKTA NR 9-11. WPISANO DNIA 12 LISTOPADA 1996R.	Nr podstawy wpisu ---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej				2	
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU					
Nr podstawy wpisu					
1	OPIS I MAPA: AKTA NR 1 I 2 (podstawa oznaczenia: położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00001699/95/, 1995-05-12 00:00:00, 1996-06-25 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)				
2	OPIS I MAPA: 17./00008208/ (podstawa oznaczenia: położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./00003135/05/, 2005-06-13 11:25:00, 2005-08-03 00:00:00, NIE, 12-16, /00008208/ (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)				

Powrót

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYTE I BUDYNEK STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Prawo użytkowania wieczystego

Okres użytkowania	2095-10-24	Nr podstawy wpisu
Sposób korzystania	DZIAŁKA GRUNTU W UŻYTKOWANIU WIECZYSTYM ORAZ STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ BUDYNEK	3

Komentarz do migracji

Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1	Nr podstawy wpisu

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	UMOWA O ODDANIE GRUNTU W UŻYTKOWANIE WIECZYTE I UMOWA NIEODPŁATNEGO PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI BUDYNKU, 1996-10-24 <i>(wskazanie podstawy, data wydania)</i> DZ. KW./00004420/96/, 1996-11-12 00:00:00, NIE, AKTA NR 9-11 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i>
3	

[Powrót](#)

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYTE I BUDYNEK STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
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 / 1	---
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (Nazwa, siedziba)	GMINA MIASTA RADOMSKA, RADOMSKO			4
Użytkownicy wieczystości				
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ			Nr podstawy wpisu
Lp. 1.	---			3
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 / 1	---
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa)	POWSZECHNA SPÓŁDZIELNIA SPOŻYWCÓW "ZORZA" W RADOMSKU			3
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU				
Nr podstawy wpisu				
4	DECYZJA O STWIERDZENIU NABYCIA WŁASNOŚCI, 1994-11-28, URZĄD WOJEWÓDZKI W PIOTRKOWIE TRYBUNALSKIM; AKTA NR 1 I 3 (przedmiot decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW.//00001699/95/, 1995-05-12 00:00:00, 1996-06-25 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)			
3	UMOWA O ODDANIE GRUNTU W UŻYTKOWANIE WIECZyste I UMOWA NIEODPŁATNEGO PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI BUDYNKU, 1996-10-24 (wskazanie podstawy, data wydania) DZ. KW.//00004420/96/, 1996-11-12 00:00:00, NIE, AKTA NR 9-11 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)			

[Powrót](#)

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYTE I BUDYNEK STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1			5
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ			
Rodzaj wpisu	INNY WPIS			
Treść wpisu	WPISUJE SIE INFORMACJĘ IŻ ZOSTAŁA OGŁOSZONA UPADŁOŚĆ POWSZECHNEJ SPÓŁDZIELNI SPOŻYWCÓW "ZORZA" W LIKWIDACJI SPÓŁDZIELNIA			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	5	POSTANOWIENIE O OGŁOSZENIE UPADŁOŚCI Z WNIOSKU DŁUŻNIKA, KTÓRYM JEST POWSZECHNA SPÓŁDZIELNIA SPOŻYWCÓW "ZORZA" W LIKWIDACJI , PT1P/GU/82/2025, 2026-02-03, SĄD REJONOWY W PIOTRKOWIE TRYBUNALSKIM, V WYDZIAŁ GOSPODARCZY SEKCJA DS. UPADŁOŚCIOWYCH I RESTRUKTURYZACYJNYCH, PIOTRKÓW TRYBUNALSKI; 26-28 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./PT1R/00001929/26/001, 2026-03-19 11:40:00, 2026-03-23-14.56.42.264841, NIE, 22-25 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

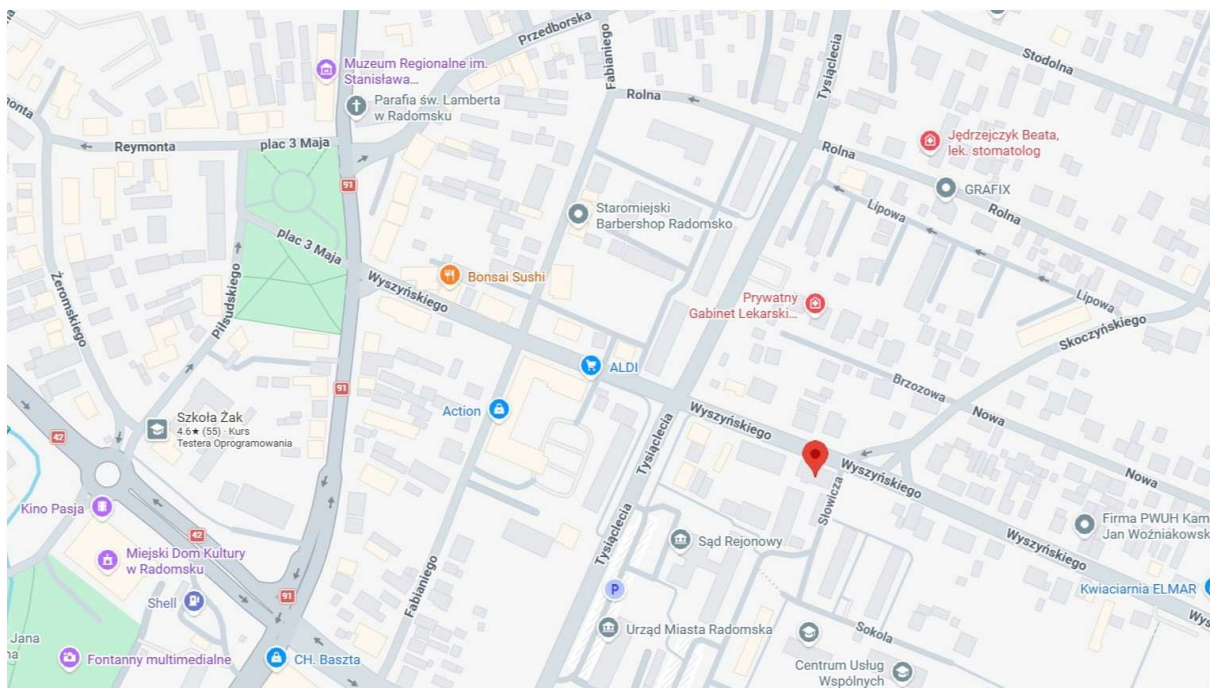
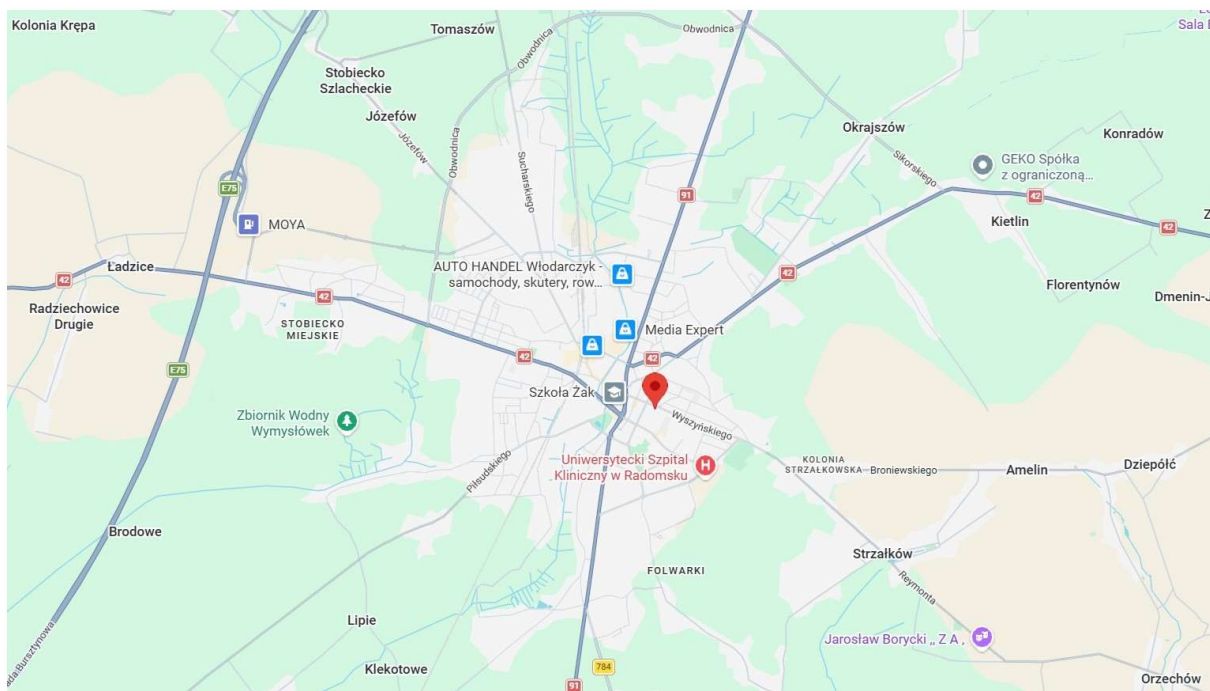
[Powrót](#)

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYTE I BUDYNEK STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ IV - HIPOTEKA				
BRAK WPISÓW				

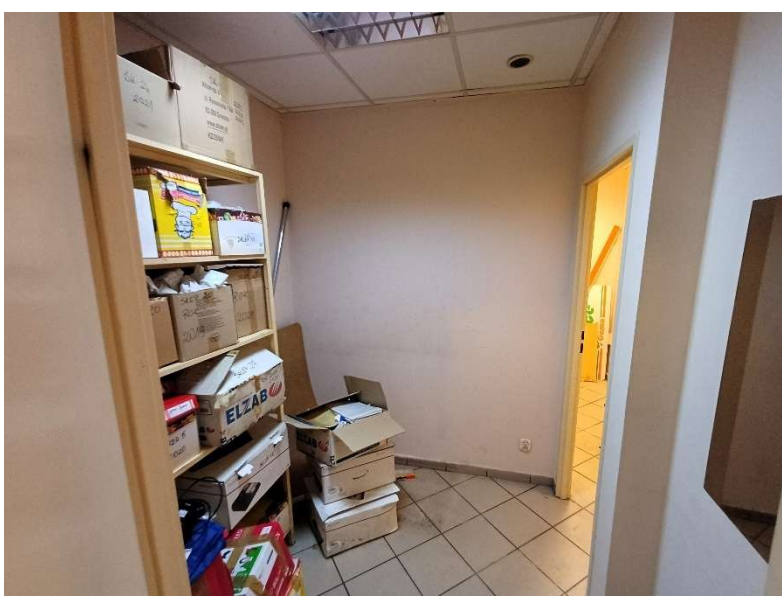
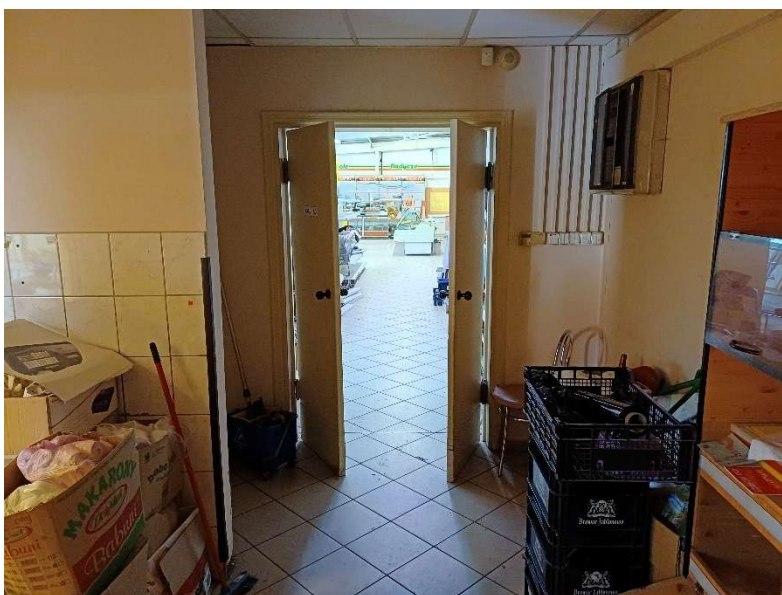
[Powrót](#)

Załącznik nr 6













CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

**Kancelaria Rzecznawcy Majątkowego
Karolina Kwarta**

97-540 Gidle, Gowarzędów 97

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0019074

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności
rzecznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

na okres: 09/09/2025 - 08/09/2026

na sumę gwarancyjną: 200 000 EUR

stawnie: dwieście tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 709.00 PLN

Lidia Machalska
Stary Szarych Zakładowy Ubezpieczony

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.