



PODPIS ZAUFANY

KAROLINA
KWARTA

16.07.2026 09:58:06 GMT+0200
Dokument podpisany elektronicznie
podpisem zaufanym

OPERAT SZACUNKOWY

nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkami handlowo – usługowymi
oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer 3/2, obręb 18.
jednostka ewidencyjna Radomsko, powiat radomszczański, województwo łódzkie

Wykonawca: Rzeczoznawca Majątkowy
mgr Karolina Kwarta
nr uprawnień 6402

Gowarczów, 15.07.2026r.

Wyciąg z operatu szacunkowego

1. Opis nieruchomości:

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana dwoma budynkami handlowo – usługowymi, stanowiącymi odrębne od gruntu przedmioty własności, oznaczona w ewidencji gruntów jako działka numer 3/2, obręb 18., jednostka ewidencyjna Radomsko, powiat radomszczański, województwo łódzkie.

Działka numer 3/2, obręb 18., oznaczona jest w ewidencji gruntów jako inne tereny zabudowane Bi o powierzchni 0,0345 ha.

Nieruchomość zabudowana jest dwoma budynkami handlowo – usługowymi, stanowiącymi odrębne od gruntu przedmioty własności, w zabudowie bliźniaczej, o jednej kondygnacji nadziemnej, niepodpiwniczonymi, o powierzchniach zabudowy kolejno 78 m² i 154 m², wybudowanymi kolejno w latach 60' i 80' XX wieku, zmodernizowanymi w latach 2009 – 2016.

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. Budynki, którymi zabudowana jest nieruchomość gruntowa, 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 przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest, przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Radomsku, księga wieczysta numer PT1R/00050353/1.

2. Cel wyceny:

Określenie wartości rynkowej praw przysługujących do przedmiotu wyceny, tj. prawa wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej oraz prawa własności budynków handlowo – usługowych, którymi jest zabudowana, oznaczonego w ewidencji gruntów jako działka numer 3/2, obręb 18., jednostka ewidencyjna Radomsko, powiat radomszczański, województwo łódzkie, dla potrzeb postępowania upadłościowego.

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

811 500,00 zł (słownie: *osiemset jedenaście tysięcy pięćset złotych*).

4. Wartość praw przysługujących do przedmiotu wyceny określono:

według stanu na dzień 29.06.2026r. oraz według poziomu cen na dzień 15.07.2026r.

5. Data sporządzenia operatu:

15.07.2026r.

Operat sporządziła:

Karolina Kwarta
Rzecznawca Majątkowy
numer uprawnień 6402

Spis treści

Wyciąg z operatu szacunkowego	2
Spis treści	3
I. Przedmiot i zakres wyceny	4
II. Cel wyceny	5
III. Podstawy opracowania operatu szacunkowego	5
1. Podstawa formalna wyceny	5
2. Podstawy materialno – prawne wyceny	5
3. Źródła danych merytorycznych i metodologicznych	6
IV. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego	7
1. Data sporządzenia wyceny	7
2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	7
3. Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny	7
4. Data dokonania oględzin nieruchomości	8
V. Opis i określenie stanu nieruchomości	8
1. Stan prawny nieruchomości	8
2. Opis nieruchomości	12
VI. Określenie przeznaczenia nieruchomości	13
VII. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości	14
1. Analiza i charakterystyka lokalnego rynku nieruchomości	14
2. Charakterystyka rynku oraz wycenianej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych	19
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 budynków, którymi 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 dwoma budynkami handlowo - usługowymi, stanowiącymi odrębne od gruntu przedmioty własności, oznaczona w ewidencji gruntów jako działka numer 3/2, obręb 18., jednostka ewidencyjna Radomsko, powiat radomszczański, województwo łódzkie.

Działka numer 3/2, obręb 18. Radomsko, oznaczona jest w ewidencji gruntów jako inne tereny zabudowane Bi o powierzchni 0,0345 ha.

Nieruchomość zabudowana jest dwoma budynkami handlowo – usługowymi, stanowiącymi odrębne od gruntu przedmioty własności, w zabudowie bliźniaczej, o jednej kondygnacji nadziemnej, niepodpiwniczonymi, murowanymi, o powierzchniach zabudowy kolejno 78 m² i 154 m², wybudowanymi kolejno w latach 60' i 80' XX wieku, zmodernizowanymi w latach 2009 – 2016.

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 Spożyców „ZORZA” w upadłości, z siedzibą przy ulicy 11 Listopada 7, 97-500 Radomsko. Budynki, którymi zabudowana jest nieruchomość gruntowa, stanowią własność użytkownika wieczystego, tj. Powszechnej Spółdzielni Spożyców „ZORZA” w upadłości, z siedzibą przy ulicy 11 Listopada 7, 97-500 Radomsko – udział we własności 1/1.

Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest, przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Radomsku, księga wieczysta numer PT1R/00050353/1.

Zakres opracowania obejmuje określenie wartości rynkowej praw przysługujących do przedmiotu wyceny, tj. prawa wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej oraz prawa własności budynków handlowo – usługowych, którymi jest zabudowana, oznaczonego w ewidencji gruntów jako działka numer 3/2, obręb 18., jednostka ewidencyjna Radomsko, według stanu na dzień 29.06.2026r. oraz według poziomu cen na dzień 15.07.2026r.

II. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej praw przysługujących do przedmiotu wyceny, tj. prawa wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej oraz prawa własności budynków handlowo – usługowych, którymi jest zabudowana, oznaczonego w ewidencji gruntów jako działka numer 3/2, obręb 18., 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/00050353/1.
- 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.
- Dane o cenach transakcyjnych w obrocie nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami handlowo – usługowymi na terenie powiatów: pajęczańskiego, bełchatowskiego, piotrkowskiego i miasta Piotrkowa Trybunalskiego, z rejestrów cen i wartości nieruchomości prowadzonych przez odpowiednie instytucje.
- 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 15.07.2026r. (data sporządzenia operatu szacunkowego).

2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny

Wartość przedmiotu wyceny określono na dzień 15.07.2026r. (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 dwoma budynkami handlowo – usługowymi, stanowiącymi odrębne od gruntu przedmioty własności, oznaczona w ewidencji gruntów jako działka numer 3/2, obręb 18., 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 przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest, przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Radomsku, księga wieczysta numer PT1R/00050353/1.

W rejestrze gruntów, rejestrze budynków oraz w księdze wieczystej 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: 0018 18
- jednostka rejestrowa: G.338

- 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: 3/2
 - opis i oznaczenie użytku: inne tereny zabudowane Bi
 - powierzchnia użytku [ha]: 0,0345
 - powierzchnia działki [ha]: 0,0345
 - nr KW lub inny dokument własności: PT1R/00050353/1
 - Id działki: 101201_1.0018.3/2
- razem powierzchnia działek: 0,0345 ha.

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

- województwo: łódzkie
- powiat: radomszczański
- jednostka ewidencyjna: 101201_1 Radomsko
- obręb: 0018 18
- jednostka rejestrowa: B.28
- podmiot ewidencyjny: Powszechna Spółdzielnia Spożywców „ZORZA”
w upadłości
11 Listopada 7; 97-500 Radomsko
- charakter własności/władania: własność
- udział: 1/1
- numer ewidencyjny budynku: 137
 - działka: 3/2

- adres budynku: Radomsko, Reymonta 47
- rodzaj wg KŚT: budynki handlowo - usługowe
- liczba kondygnacji nad/pod ziemią: 1/0
- Id budynku: 101201_1.0018.137_BUD
- powierzchnia zabudowy [m²]: 78
- numer ewidencyjny budynku: 127
 - działka: 3/2
 - adres budynku: Radomsko, Reymonta 47
 - rodzaj wg KŚT: budynki handlowo - usługowe
 - liczba kondygnacji nad/pod ziemią: 1/0
 - Id budynku: 101201_1.0018.127_BUD
 - powierzchnia zabudowy [m²]: 154.

Dla nieruchomości prowadzona jest, przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Radomsku, księga wieczysta numer PT1R/00050353/1, w której:

grunt oddany w użytkowanie wieczyste i budynek stanowiący odrębną nieruchomość

Dział I:

oznaczenie nieruchomości

numer bieżący nieruchomości: 2

działki ewidencyjne

Lp. 1.

numer działki: 3/2

identyfikator działki: 101201_1.0018.3/2

obręb ewidencyjny: 18

położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): łódzkie, radomszczański, Radomsko M., Radomsko

sposób korzystania: Bi – inne tereny zabudowane

przyłączenie (obszar): 0,0345 ha

obszar całej nieruchomości: 0,0345 ha

budynki

Lp. 1.

położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): łódzkie, radomszczański, Radomsko M., Radomsko

	nazwa ulicy: <i>Reymonta</i> przeznaczenie budynku: <i>budynek pawilonu handlowego</i> odrębność: <i>tak</i>
<u>Dział I SP:</u> <i>spis praw związanych z własnością</i>	prawo użytkowania wieczystego okres użytkowania: <i>2096-12-18</i> sposób korzystania: <i>działka gruntu oddana w użytkowanie wieczyste oraz stanowiący odrębną nieruchomość budynek pawilonu handlowego składającego się ze sklepu spożywczego i punku gastronomicznego</i>
	właściciele Lp. 1. lista wskazań udziałów w prawie: <i>1/1</i> jednostka samorządu terytorialnego (nazwa): <i>Gmina Miasta Radomska</i>
<u>Dział II:</u> <i>własność</i>	użytkownicy wieczystości napis: <i>wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość</i> Lp. 1. lista wskazań udziałów w prawie: <i>1/1</i> inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa): <i>Powszechna Spółdzielnia Spożywców „ZORZA” w Radomsku</i>
<u>Dział III:</u> <i>prawa, roszczenia i ograniczenia</i>	Lp. 1. numer wpisu: <i>1</i> napis: <i>wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość</i> rodzaj wpisu: <i>inny wpis</i> treść wpisu: <i>wpisuje się informację iż została ogłoszona upadłość Powszechnej Spółdzielni Spożywców „ZORZA” w likwidacji spółdzielnia</i>
<u>Dział IV:</u> <i>hipoteka</i>	brak wpisów

W dziale I księgi wieczystej – oznaczenie nieruchomości, wpisano tylko jeden z dwóch budynków, którymi zabudowana jest nieruchomość.

W dziale II księgi wieczystej – 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 dwoma budynkami handlowo – usługowymi, stanowiącymi odrębne od gruntu przedmioty własności, oznaczona w ewidencji gruntów jako działka numer 3/2, obręb 18., jednostka ewidencyjna Radomsko, powiat radomszczański, województwo łódzkie.

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w Radomsku przy ulicy Reymonta 47, w odległości około 750 metrów drogą na północny – zachód od ścisłego centrum miasta Radomska.

W sąsiedztwie nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami handlowo – usługowymi, nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, park / skwer, tereny obsługi komunikacji kolejowej.

Dojazd do przedmiotowej nieruchomości publiczną drogą utwardzoną, jezdnią o nawierzchni z masy bitumicznej, ulicą Reymonta. Dobry dostęp do miejsc parkingowych.

Działka numer 3/2 oznaczona jest w rejestrze gruntów jako inne tereny zabudowane Bi o powierzchni 0,0345 ha.

Działka ma kształt zbliżony do prostokąta, wymiarach około 17 na około 20 metrów.

Nieruchomość gruntowa zabudowana jest dwoma budynkami handlowo – usługowymi, stanowiącymi odrębne od gruntu przedmioty własności, w zabudowie bliźniaczej. Pierwszy z budynków to budynek o powierzchni zabudowy 154 m², powierzchni użytkowej 134,20 m², jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, murowany, wybudowany w latach 1966 – 1967. Drugi z budynków został dobudowany do pierwszego w latach 1987 – 1988, jego powierzchnia zabudowy wynosi 78 m², powierzchnia użytkowa 61,23 m², budynek ten jest budynkiem jednokondygnacyjnym, niepodpiwniczonym, murowanym. W latach 2009 – 2010 w budynkach wykonane zostały: instalacja gazowa, montaż kotła gazowego, wymiana instalacji elektrycznej, wymiana okładzin podłogowych. W latach 2013 – 2016 wykonano: elewację zewnętrzną z ociepleniem, attykę, pokrycie dachu papą

termozgrzewalną. Stolarka okienna PVC. Budynki, jako całość gospodarcza, funkcjonują jako trzy odrębne lokale użytkowe, posiadające główną salę sprzedaży oraz dodatkowe pomieszczenia biurowe lub gospodarcze i sanitarne. Dwa lokale są obecnie wynajmowane, stąd brak możliwości przeprowadzenia w nich rzetelnych oględzin. Ponadto, w budynku pomieszczenie gospodarcze – niegdyś kotłownia. Wewnątrz na podłogach częściowo płytki podłogowe, częściowo panele podłogowe, częściowo okładzina dywanowa. Ściany malowane, elementy płytek ściennych i tynków dekoracyjnych. Sufity malowane, częściowo podwieszane. Drzwi wewnętrzne głównie płytowe.

Budynki posiadają przyłącza i instalacje: elektroenergetyczną, wodną, kanalizacyjną, telekomunikacyjną, gazową i centralnego ogrzewania z własnego kotła gazowego.

Przedmiotowe budynki handlowo – usługowe charakteryzują się dobrym stanem techniczno – użytkowym oraz dobrze prowadzoną gospodarką remontową.

Nieruchomość nie jest ogrodzona. Ciągi komunikacyjne utwardzone kostką betonową.

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 budynkami handlowo – usługowymi, oznaczona w ewidencji gruntów jako działka numer 3/2, obręb 18., jednostka ewidencyjna Radomsko, położona jest na terenie oznaczonym symbolem ZP – parki, skwery.

Dla danego obszaru sporządzany jest Plan ogólny miasta Radomska (w opracowaniu), gdzie przedmiotowa nieruchomość znajduje się w strefie usługowej (63SU) oraz na obszarze uzupełnienia zabudowy (108OUZ).

VII. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości

1. Analiza i charakterystyka lokalnego rynku nieruchomości

Do określenia wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkami handlowo – usługowymi, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer 3/2, obręb 18., jednostka ewidencyjna Radomsko, powiat radomszczański, województwo łódzkie, dokonano analizy rynku lokalnego miasta Radomska, jak również miast: Bełchatów i Piotrków Trybunalski.

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.

Bełchatów to miasto w województwie łódzkim, będące siedzibą powiatu bełchatowskiego. Bełchatów leży na Wzniesieniach Południowo - Mazowieckich, na Wysoczyźnie Bełchatowskiej, nad rzeką Rakówką. Miasto to jest zlokalizowane około 50 kilometrów na południe od Łodzi - miasta wojewódzkiego i około 25 kilometrów na zachód od Piotrkowa Trybunalskiego. Pod względem ludności Bełchatów liczy około 52 tysięcy mieszkańców. Jego powierzchnia wynosi 34,64 km². Bełchatów jest

jednym z dwóch najważniejszych miast Piotrkowsko - Bełchatowskiego Okręgu Przemysłowego. Znajduje się tu siedziba koncernu PGE Górnictwo i Energetyka Konwencjonalna S.A. Na obszarze Bełchatowa znajduje się kilka parków, w tym jeden zabytkowy, kilka skwerów, kilka obiektów rekreacyjnych i kilkadziesiąt placów zabaw. Mamy tu również trzy obiekty wpisane na listę zabytków: dwór Olszewski, kościół p.w. Narodzenia Najświętszej Marii Panny oraz kościół p.w. Wszystkich Świętych w parafii Grocholice. W Bełchatowie działa wiele klubów sportowych. Znajdują się tu również Miejska i Powiatowa Biblioteka Publiczna, Miejskie Centrum Kultury, Muzeum Regionalne w Bełchatowie, żłobek miejski, przedszkola, szkoły podstawowe, szkoła podstawowa specjalna, licea ogólnokształcące, liceum profilowane, licea ogólnokształcące dla dorosłych, społeczne liceum ogólnokształcące dla dorosłych, zaoczne liceum ogólnokształcące dla dorosłych, filie Uniwersytetu Łódzkiego, Politechniki Łódzkiej i AHE w Łodzi. Przez Bełchatów przebiega droga krajowa nr 74, droga wojewódzka nr 484 i droga wojewódzka nr 485.

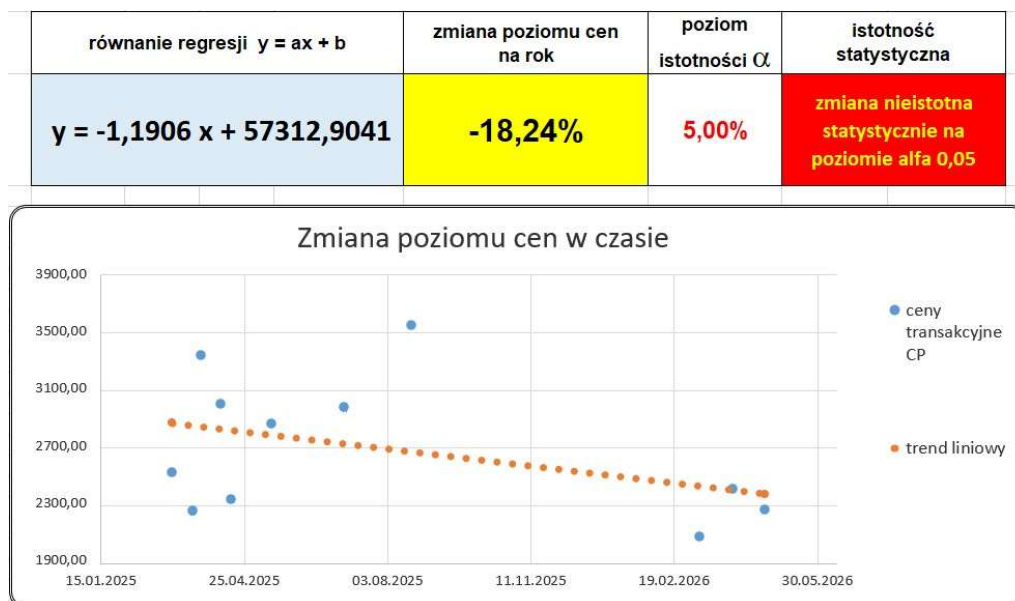
Piotrków Trybunalski to miasto na prawach powiatu w województwie łódzkim, położone na zachodzie Równiny Piotrkowskiej. Ma powierzchnię około 67 km², co sprawia, że jest drugim, pod względem wielkości, miastem w województwie i 48. w Polsce. Zamieszkuje je około 66 tysięcy mieszkańców. Piotrków Trybunalski to ośrodek przemysłu m.in. szklarskiego, włókienniczego, maszynowego, meblowego, papierniczego. Jedno z dwóch miast Piotrkowsko - Bełchatowskiego Okręgu Przemysłowego. Znajdują się tu dwie galerie handlowo - rozrywkowe "Focus Mall" i "Stary Areszt". Dogodne położenie miasta przyczyniło się do powstania wokół miasta kilku rozbudowanych centrów logistycznych. Piotrków Trybunalski stanowi istotny węzeł komunikacyjny. Przebiegają przez niego drogi krajowe i międzynarodowe: autostrada A1, droga krajowa nr 8, 12, 74, 91, 716. Komunikacja miejska - istnieje komunikacja autobusowa obsługiwana przez MZK Piotrków Trybunalski oraz linie obsługiwane przez prywatnych przewoźników. Transport kolejowy - przez stację Piotrków przechodzi linia kolejowa Warszawa - Koluszki - Piotrków Trybunalski - Lubliniec/Częstochowa - Katowice oraz ma swój początek linia kolejowa Piotrków Trybunalski - Białý Ług. Ponadto, w Piotrkowie Trybunalskim istnieje kilka bibliotek, kin, domów kultury. Mieści się tu również kilka szkół wyższych oraz ich filii. W Piotrkowie Trybunalskim funkcjonuje kilkanaście przedszkoli, kilkanaście szkół podstawowych, kilkanaście szkół ponadpodstawowych, i inne.

Obrót nieruchomościami na terenie miasta Radomska, gdzie położona jest przedmiotowa nieruchomość, jest umiarkowany. Występuje zazwyczaj po kilkanaście czy kilkadziesiąt nieruchomości na sprzedaż w zależności od rodzaju: nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi i gospodarczymi, nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami niemieszkalnymi, niezabudowane

działki gruntu, lokale, itp. Popyt 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. Nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami handlowo – usługowymi, podobnymi do nieruchomości przedmiotowej, nie są zbyt często przedmiotem obrotu na lokalnym rynku miasta Radomska. W związku z powyższym analizie poddano również pozostałe miasta powiatu radomszczańskiego: Kamieńsk i Przedbórz, oraz miasta powiatowe powiatów sąsiadujących województwa łódzkiego: Pajęczno, Bełchatów i Piotrków Trybunalski. Ostatecznie dla dalszych analiz przyjęto rynek miasta Radomska, miasta Bełchatowa i miasta Piotrkowa Trybunalskiego. W pozostałych miastach nie odnotowano transakcji nieruchomościami podobnymi. Przyjmując wyżej opisany rynek nieruchomości udało się dobrać wystarczającą i reprezentatywną ilość transakcji nieruchomościami podobnymi dla określenia na ich podstawie wartości rynkowej praw przysługujących do przedmiotowej nieruchomości, tj. prawa wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej i prawa własności budynków handlowo – usługowych, którymi jest zabudowana, a które stanowią odrębne od gruntu przedmioty własności. Ilość i rodzaj transakcji nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi, podobnymi do przedmiotu wyceny, na badanym rynku, umożliwia zastosowanie podejścia porównawczego, metody porównywania parami.

Zebrano informacje o cenach transakcyjnych z aktów notarialnych od sierpnia 2024 do lipca 2026 roku, gdzie ostatecznie przyjęto transakcje z okresu od marca 2025 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, 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 1 888,89 zł/m² p. z. do 4 000,00 zł/m² p. z. budynku, 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:

- lokalizacja,
- sąsiedztwo,
- parametry gruntu,
- powierzchnia zabudowy,
- stan techniczno - użytkowy zabudowy,
- rodzaj zabudowy,
- przysługujące prawo.

Takie cechy jak np. dostępność komunikacyjna, powierzchnia gruntu, zagospodarowanie, uzbrojenie terenu, 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, miasto]	Powierzchnia gruntu [ha]	Powierzchnia zabudowy [m ² p. z.]	Cena transakcyjna [zł]	Cena transakcyjna w przeliczeniu na jednostkę [zł/m ² p. z.]	Zmiana poziomu cen wskutek upływu czasu	Cena transakcyjna zaktualizowana na dzień wyceny [zł/m ² p. z.]
1	06.03.2025	19, Bełchatów	0,0421	374	806 000,00	2 155,08	1,000	2 155,08
2	20.03.2025	40, Radomsko	0,0353	90	170 000,00	1 888,89	1,000	1 888,89
3	26.03.2025	12, Bełchatów	0,0062	58	220 000,00	3 793,10	1,000	3 793,10
4	09.04.2025	12, Bełchatów	0,0141	81	280 000,00	3 456,79	1,000	3 456,79
5	16.04.2025	10, Bełchatów	0,0070	64	168 000,00	2 625,00	1,000	2 625,00
6	14.05.2025	8, Radomsko	0,0478	91	277 000,00	3 043,96	1,000	3 043,96
7	04.07.2025	15,Piotrków Trybunalski	0,0547	57	200 000,00	3 508,77	1,000	3 508,77
8	20.08.2025	12, Bełchatów	0,0122	75	300 000,00	4 000,00	1,000	4 000,00
9	09.03.2026	9, Bełchatów	0,0964	209	450 000,00	2 153,11	1,000	2 153,11
10	01.04.2026	12, Bełchatów	0,0065	61	170 000,00	2 786,89	1,000	2 786,89
11	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} =	4 000,00	
Cena minimalna w badanej grupie						C _{min} =	1 888,89	
Cena średnia w badanej grupie						C _{śr} =	2 846,26	
Określenie granicy współczynników korygujących								
			SD	732,75		C _{max} /C _{śr} =		1,4054
			MED.	2 786,89		C _{min} /C _{śr} =		0,6636
			WS.ZM	25,74%		DC =		2 111,11

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	lokalizacja	5	nieruchomość zlokalizowana w odległości poniżej 1 km od ścisłego centrum miasta
		4	nieruchomość zlokalizowana w odległości od 1,00 do 1,99 km od ścisłego centrum miasta
		3	nieruchomość zlokalizowana w odległości od 2,00 do 2,99 km od ścisłego centrum miasta
		2	nieruchomość zlokalizowana w odległości od 3,00 do 3,99 km od ścisłego centrum miasta
		1	nieruchomość zlokalizowana w odległości od 4,00 od ścisłego centrum miasta
2	sąsiedztwo	3	w sąsiedztwie głównie nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi oraz nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami handlowo – usługowymi, sąsiedztwo dobrze zurbanizowane, najbardziej preferowane dla zabudowy handlowo – usługowej
		2	w sąsiedztwie głównie nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnym oraz nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami handlowo – usługowymi, sąsiedztwo umiarkowanie zurbanizowane, umiarkowanie preferowane dla zabudowy handlowo – usługowej
		1	w sąsiedztwie głównie nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnym, pojedyncze nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami handlowo – usługowymi, niezabudowane działki gruntu, sąsiedztwo słabo zurbanizowane, najmniej preferowane dla zabudowy handlowo – usługowej
3	parametry gruntu	3	kształt, ukształtowanie terenu i inne parametry nieruchomości gruntowej umożliwiające swobodne i dogodne jej zagospodarowanie zgodnie z przeznaczeniem
		2	kształt, ukształtowanie terenu i inne parametry nieruchomości gruntowej umożliwiające dość swobodne i dogodne jej zagospodarowanie zgodnie z przeznaczeniem
		1	kształt, ukształtowanie terenu i inne parametry nieruchomości gruntowej nieco ograniczające możliwość swobodnego i dogodnego jej zagospodarowanie zgodnie z przeznaczeniem
4	powierzchnia zabudowy	4	powierzchnia zabudowy budynku / budynków poniżej 200 m ²
		3	powierzchnia zabudowy budynku / budynków od 200 m ² do 299 m ²
		2	powierzchnia zabudowy budynku / budynków od 300 m ² do 399 m ²
		1	powierzchnia zabudowy budynku / budynków od 400 m ²

5	stan techniczno - użytkowy zabudowy	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 60' - 80' XX wieku, zmodernizowane w latach 2000 – 2026, w dobrym stanie techniczno – użytkowym, z dobrze prowadzoną gospodarką remontową
		2	budynek / budynki wybudowane w latach 70' – 90' XX wieku, w dość dobrym stanie techniczno – użytkowym, z dość dobrze prowadzoną gospodarką remontową
		1	budynek / budynki wybudowane w latach 50' – 60' XX wieku, w dość dobrym stanie techniczno – użytkowym, z dość dobrze prowadzoną gospodarką remontową lub budynek / budynki wybudowane w latach 70' – 90' XX wieku, w przeciętnym stanie techniczno – użytkowym, z przeciętnie prowadzoną gospodarką remontową
6	rodzaj zabudowy	2	nieruchomość zabudowana budynkiem lub budynkami handlowo – usługowymi
		1	nieruchomość zabudowana budynkami handlowo – usługowymi oraz budynkiem magazynowym lub pozostałym budynkiem niemieszkalnym, o zbliżonych powierzchniach zabudowy lub o większej powierzchni zabudowy budynku handlowo – usługowego
7	przysługujące prawo	2	do nieruchomości gruntowej zabudowanej przysługuje prawo własności
		1	do nieruchomości gruntowej przysługuje prawo wieczystego użytkowania, a do budynków, stanowiących odrębny przedmiot własności, prawo własności

Przedmiot wyceny scharakteryzować można następująco:

- lokalizacja: 5
- sąsiedztwo: 3
- parametry gruntu: 3
- powierzchnia zabudowy: 3
- stan techniczno – użytkowy zabudowy: 3
- rodzaj zabudowy: 2
- przysługujące prawo: 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 rynku, wartość przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej dwoma budynkami handlowo – usługowymi 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, miasta Bełchatowa i miasta Piotrkowa Trybunalskiego, o cechach najbardziej zbliżonych do cech przedmiotu wyceny.

IX. Określenie wartości nieruchomości

1. Określenie wag cech rynkowych

Dla analizowanego rynku określono:

$$C_{\min} = 1\,888,89 \text{ zł/m}^2 \text{ p. z.}$$

$$C_{\max} = 4\,000,00 \text{ zł/m}^2 \text{ p. z.}$$

$$C_{\text{śr}} = 2\,846,26 \text{ zł/m}^2 \text{ p. z.}$$

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

$$\Delta C = 2\,111,11 \text{ zł/m}^2 \text{ p. z.}$$

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	lokalizacja	16	337,78
2	sąsiedztwo	14	295,56
3	parametry gruntu	15	316,67
4	powierzchnia zabudowy	16	337,78
5	stan techniczno – użytkowy zabudowy	16	337,78
6	rodzaj zabudowy	16	337,78
7	przysługujące prawo	7	147,78
	Razem:	100	2 111,11

2. Charakterystyka nieruchomości porównawczych

Nieruchomość nr 3:

- lokalizacja: 4
- sąsiedztwo: 3
- parametry gruntu: 2
- powierzchnia zabudowy: 4
- stan techniczno – użytkowy zabudowy: 3
- rodzaj zabudowy: 2
- przysługujące prawo: 2.

Nieruchomość nr 4:

- lokalizacja: 4
- sąsiedztwo: 3
- parametry gruntu: 2
- powierzchnia zabudowy: 4
- stan techniczno – użytkowy zabudowy: 3
- rodzaj zabudowy: 2
- przysługujące prawo: 2.

Nieruchomość nr 6:

- lokalizacja: 2
- sąsiedztwo: 1
- parametry gruntu: 2
- powierzchnia zabudowy: 4
- stan techniczno – użytkowy zabudowy: 3
- rodzaj zabudowy: 2
- przysługujące prawo: 1.

Nieruchomość nr 7:

- lokalizacja: 4
- sąsiedztwo: 2
- parametry gruntu: 3
- powierzchnia zabudowy: 4
- stan techniczno – użytkowy zabudowy: 2

- rodzaj zabudowy: 2
- przysługujące prawo: 2.

Nieruchomość nr 8:

- lokalizacja: 4
- sąsiedztwo: 3
- parametry gruntu: 2
- powierzchnia zabudowy: 4
- stan techniczno – użytkowy zabudowy: 3
- rodzaj zabudowy: 2
- przysługujące prawo: 2.

Nieruchomość nr 9:

- lokalizacja: 5
- sąsiedztwo: 2
- parametry gruntu: 1
- powierzchnia zabudowy: 3
- stan techniczno – użytkowy zabudowy: 1
- rodzaj zabudowy: 1
- przysługujące prawo: 2.

Nieruchomość nr 10:

- lokalizacja: 3
- sąsiedztwo: 3
- parametry gruntu: 2
- powierzchnia zabudowy: 4
- stan techniczno – użytkowy zabudowy: 3
- rodzaj zabudowy: 2
- przysługujące prawo: 2.

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

Zestawienie cech rynkowych przedmiotu wyceny oraz nieruchomości porównawczych:

Lp.	Cechy rynkowe	Przedmiot wyceny	Nieruchomości porównawcze						
			nr 3	nr 4	nr 6	nr 7	nr 8	nr 9	nr 10
1	lokalizacja	5	4	4	2	4	4	5	3
2	śsiedztwo	3	3	3	1	2	3	2	3
3	parametry gruntu	3	2	2	2	3	2	1	2
4	powierzchnia zabudowy	3	4	4	4	4	4	3	4
5	stan techniczno – użytkowy zabudowy	3	3	3	3	2	3	1	3
6	rodzaj zabudowy	2	2	2	2	2	2	1	2
7	przysługujące prawo	1	2	2	1	2	2	2	2

Porównanie przedmiotu wyceny z nieruchomościami porównawczymi:

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł/m ² p.z.]	Poprawka [zł/m ²]						
				nr 3	nr 4	nr 6	nr 7	nr 8	nr 9	nr 10
1	lokalizacja	16	337,78	+84,44	+84,44	+253,33	+84,44	+84,44	0,00	+168,89
2	śsiedztwo	14	295,56	0,00	0,00	+295,56	+147,78	0,00	+147,78	0,00
3	parametry gruntu	15	316,67	+158,33	+158,33	+158,33	0,00	+158,33	+316,67	+158,33
4	powierzchnia zabudowy	16	337,78	-112,59	-112,59	-112,59	-112,59	-112,59	0,00	-112,59
5	stan techniczno – użytkowy zabudowy	16	337,78	0,00	0,00	0,00	+168,89	0,00	+337,78	0,00
6	rodzaj zabudowy	16	337,78	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	+337,78	0,00
7	przysługujące prawo	7	147,78	-147,78	-147,78	0,00	-147,78	-147,78	-147,78	-147,78
Razem:		100	2 111,11	-17,59	-17,59	+594,63	+140,74	-17,59	+992,22	+66,85

Cena transakcyjna w przeliczeniu na jednostkę [zł/m² p. z.]:	3793,10	3456,79	3043,96	3508,77	4000,00	2153,11	2786,89
Skorygowana cena transakcyjna w przeliczeniu na jednostkę [zł/m² p. z.]:	3775,51	3439,20	3638,59	3649,51	3982,41	3145,33	2853,74
Średnia cena jednostkowa, uzyskana z porównania, dla przedmiotu wyceny [zł/m² p. z.]:	3 497,76						
Wartość rynkowa praw przysługujących do przedmiotu wyceny, tj. prawa wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej i prawa własności budynków handlowo – usługowych, którymi jest zabudowana [zł]:	811 480,32						

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 budynków handlowo – usługowych, którymi jest zabudowana, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer 3/2, obręb 18., jednostka ewidencyjna Radomsko, powiat radomszczański, województwo łódzkie, wynosi:

W = 811 500,00 zł.

X. Wynik końcowy wyceny

Określona wartość rynkowa praw przysługujących do przedmiotu wyceny, tj. prawa wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej i prawa własności budynków handlowo – usługowych, którymi jest zabudowana, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer 3/2, obręb 18., jednostka ewidencyjna Radomsko, powiat radomszczański, województwo łódzkie, według stanu na dzień 29.06.2026r. oraz cen na dzień 15.07.2026r., wynosi:

811 500,00 zł.

(słownie: osiemset jedenaście tysięcy pięćset 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 budynków handlowo – usługowych, którymi jest zabudowana, stanowi szacunkową kwotę, jaką można uzyskać za przedmiot wyceny na lokalnym rynku, na dzień wyceny tj. 15.07.2026r.

Otrzymany wynik wyceny jest poprawny, co wynika z przeprowadzonej analizy. Wartość 1 m² powierzchni zabudowy, wraz z gruntem, dla przedmiotu wyceny, jest wyższa 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 budynków 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 budynków 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/00050353/1.
5. Lokalizacja nieruchomości.
6. Dokumentacja fotograficzna.
7. 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 : 0018 18

Nr kancelaryjny : GN.6621.1.2185.2026

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 16.06.2026

Jednostka rejestrowa : G.338

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	GMINA 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
3/2		inne tereny zabudowane	Bi	0,0345	0,0345	PT1R/00050353/1

Id działki: 101201_1.0018.3/2

Razem powierzchnia działek :

0,0345 ha

Słownie : trzysta czterdzieści pięć m. kwadr.

Sporządził : Ilona Zbroińska

Dokument niniejszy jest przeznaczony
do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

z up. STAROSTY

inż. Klaudia Janus

16.06.2026 PODINSPEKTOR

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Załącznik nr 2

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

Województwo : ŁÓDZKIE
Powiat : RADOMSZCZAŃSKI
Jednostka ewidencyjna : 101201_1 RADOMSKO
Obręb : 0018 18

Nr kancelaryjny : GN.6621.1.2185.2026

WYPIS Z REJESTRU BUDYNKÓW

z dnia: 16.06.2026

Jednostka rejestrowa : B.28

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.
137	3/2	RADOMSKO; REYMONTA 47	Budynki handlowo-usługowe	1/0	
Id budynku: 101201_1.0018.137_BUD Pow zabud. [m2]: 78			Powierzchnia lokali wyodrębn.: Powierzchnia lokali niewyodrębn.: Powierzchnia pom. przyn. lokali:		
127	3/2	RADOMSKO; REYMONTA 47	Budynki handlowo-usługowe	1/0	
Id budynku: 101201_1.0018.127_BUD Pow zabud. [m2]: 154			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)

województwo łódzkie

powiat radomski
gmina Miasto Radomsko
obwód 18

Sporządził(a): *Monika Widawska-Przerada*

5660695.08

Biuletyn Głównego Urzędu Geodezyjnego
Urząd Geodezji Kraju
Urząd Geodezji Województwa
Urząd Geodezji Powiatu

MAPA ZASADNICZA materiału zasobu

va materiálu zaslou

5 CZE. 2026

ata wykonania kopii

Imię, nazwisko i adres
Z up. STARGONIA 248/
Anulacji zasobu

Monika Widawski

PODINSPEK

Osrodek Dokumentacji
Geoderywnej i Kartograficznej

TK 1/1

proikd-103.2023

Układ współrzędnych płaskich prostokątnych 2000 strona 7
Geodezyczny układ odniesienia PL-EVRF2007-NH
Identyfikator zbioru danych przestrzennych: PL.PZGiK.745

Załącznik nr 3

560695.08

Siarkowskiego

22

22097

22095

22094

22093

22092

22091

22090

22089

22088

22087

22086

22085

22084

22083

22082

22081

22080

22079

22078

22077

22076

22075

22074

22073

22072

22071

22070

22069

22068

22067

22066

22065

22064

22063

22062

22061

22060

22059

22058

22057

22056

22055

22054

22053

22052

22051

22050

22049

22048

22047

22046

22045

22044

22043

22042

22041

22040

22039

22038

22037

22036

22035

22034

22033

22032

22031

22030

22029

22028

22027

22026

22025

22024

22023

22022

22021

22020

22019

22018

22017

22016

22015

22014

22013

22012

22011

22010

22009

22008

22007

22006

22005

22004

22003

22002

22001

22000

21999

21998

21997

21996

21995

21994

21993

21992

21991

21990

21989

21988

21987

21986

21985

21984

21983

21982

21981

21980

21979

21978

21977

21976

21975

21974

21973

21972

21971

21970

21969

21968

21967

21966

21965

21964

21963

21962

21961

21960

21959

21958

21957

21956

21955

21954

21953

21952

21951

21950

21949

21948

21947

21946

21945

21944

21943

21942

21941

21940

21939

21938

21937

21936

21935

21934

21933

21932

21931

21930

21929

21928

21927

21926

21925

21924

21923

21922

21921

21920

21919

21918

21917

21916

21915

21914

21913

21912

21911

21910

21909

21908

21907

21906

21905

21904

21903

21902

21901

21900

21899

21898

21897

21896

21895

21894

21893

21892

21891

21890

21889

21888

21887

21886

21885

21884

21883

21882

21881

21880

21879

21878

21877

21876

21875

21874

21873

21872

21871

21870

21869

21868

21867

21866

21865

21864

21863

21862

21861

21860

21859

21858

21857

21856

21855

21854

21853

21852

21851

21850

21849

21848

21847

21846

21845

21844

21843

21842

21841

21840

21839

21838

21837

21836

21835

21834

21833

21832

21831

21830

21829

21828

21827

21826

21825

21824

21823

21822

21821

21820

21819

21818

21817

21816

21815

21814

21813

21812

21811

21810

21809

21808

21807

21806

21805

21804

21803

21802

21801

21800

21799

21798

21797

21796

21795

21794

21793

21792

21791

21790

21789

21788

21787

21786

21785

21784

21783

21782

21781

21780

21779

21778

21777

21776

21775

21774

21773

21772

21771

21770

21769

21768

21767

21766

21765

21764

21763

21762

21761

21760

21759

21758

21757

21756

21755

21754

21753

21752

21751

21750

21749

21748

21747

21746

21745

21744

21743

21742

21741

21740

21739

21738

21737

21736

21735

21734

21733

21732

21731

21730

21729

21728

21727

21726

21725

21724

21723

21722

21721

21720

21719

21718

21717

21716

21715

21714

21713

21712

21711

21710

21709

21708

21707

21706

21705

21704

21703

21702

21701

21700

21699

21698

21697

21696

21695

21694

21693

21692

21691

2169

Załącznik nr 4

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTej NR PT1R/00050353/1, STAN Z DNIA 2026-07-09 12:05

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

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE 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				Nr podstawy wpisu
2				5
Działki ewidencyjne				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki	3/2			1, 4
Identyfikator działki	101201_1.0018.3/2			
Obręb ewidencyjny (numer)	18			
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	ŁÓDZKIE, RADOMSZCZAŃSKI, RADOMSKO M., RADOMSKO	
Sposób korzystania	BI - INNE TERENY ZABUDOWANE			
Przylączenie (obszar)	0,0345 HA			
Obszar całej nieruchomości				Nr podstawy wpisu
0,0345 HA				5
Budynki				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	ŁÓDZKIE, RADOMSZCZAŃSKI, RADOMSKO M., RADOMSKO	1, 4
Nazwa ulicy	REYMONTA			
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				Nr podstawy wpisu
W ŁAMIE 5 WPISU O TREŚCI : BUDYNEK PAWILONU HANDLOWEGO SKŁADAJĄCY SIĘ ZE SKLEPU SPOŻYWCZEGO O POW. UŻYTKOWEJ 134,2 M2 I KUBATURZE 540 M3 I Z PUNKTU GASTRONOMICZNEGO O POW. UŻYTKOWEJ 61,2 M2 I KUBATURZE 302,5 M3. W ŁAMIE 8 WPISU O TREŚCI : NA PODSTAWIE UMOWY O ODDANIE GRUNTU W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE I UMOWY NIEODPŁATNEGO PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI BUDYNKÓW Z DNIA 18 GRUDNIA 1997R. I DZ.KW 162/98 - AKTA NR 2-5 KW 50352 ORAZ MAPY - AKTA NR 3. WPISANO DNIA 26 LUTEGO 1998R.				---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej				1
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU				
Nr podstawy wpisu				
1	MAPA: 3 (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00000162/98/, 1998-01-08 00:00:00, 1998-02-26 00:00:00, NIE, 2-5, /00050352/ (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)			
4	MAPA Z PROJEKTEM PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, 2016-04-16, STAROSTA RADOMSZCZAŃSKI, RADOMSKO; 19, PT1R/00093707/1 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./PT1R/00004447/16/001, 2016-07-04 13:05:05, 2016-07-29-10.56.54.237444, NIE, 10-11 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)			
5	MAPA Z PROJEKTEM PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, 2016-04-16, STAROSTA RADOMSZCZAŃSKI, RADOMSKO; 19, PT1R/00093707/1 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./PT1R/00004448/16/001, 2016-07-04 13:08:19, 2016-08-03-10.13.49.732660, NIE, 14-15, PT1R/00093707/1 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)			

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	2096-12-18			Nr podstawy wpisu 2
Sposób korzystania	DZIAŁKA GRUNTU ODDANA W UŻYTKOWANIE WIECZYTE ORAZ STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ BUDYNEK PAWILONU HANDLOWEGO SKŁADAJĄCEGO SIE ZE SKLEPU SPOŻYWCZEGO I PUNKTU GASTRONOMICZNEGO.			
Komentarz do migracji				
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej 0				Nr podstawy wpisu ---
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU				
Nr podstawy wpisu 2	UMOWA O ODDANIE GRUNTU W UŻYTKOWANIE WIECZYTE I UMOWA NIEODPŁATNEGO PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI BUDYNKÓW. 1997-12-18 (wskazanie podstawy, data wydania) DZ. KW./00000162/98/, 1998-01-08 00:00:00, 1998-02-26 00:00:00, NIE, 2-5, /00050352/ (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)			

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)				3
Lp. 1.	1	1 / 1	---	
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (Nazwa) GMINA MIASTA RADOMSKA				
Użytkownicy wieczystości				
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ			Nr podstawy wpisu
				2
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)				2
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 O ODDANIE GRUNTU W UŻYTKOWANIE WIECZYTE I UMOWA NIEODPŁATNEGO PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI BUDYNKÓW, 1997-12-18 (wskazanie podstawy, data wydania) DZ. KW./00000162/98/, 1998-01-08 00:00:00, 1998-02-26 00:00:00, NIE, 2-5, /00050352/ (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)			
3	DECYZJA, G.III.7224-4/564/97, 1997-09-17, URZĄD WOJEWÓDZKI W PIOTRKOWIE TRYB.; 2 (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00000162/98/, 1998-01-08 00:00:00, 1998-02-26 00:00:00, NIE, 2-5, /00050352/ (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)			

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			6
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO 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			

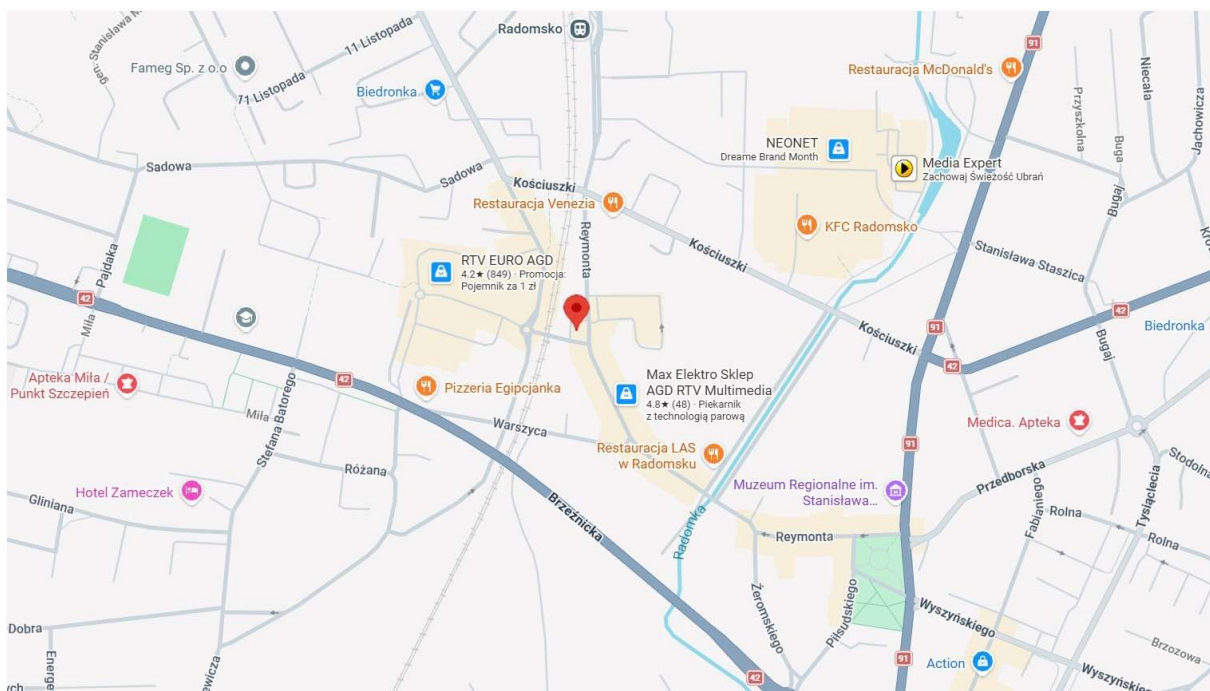
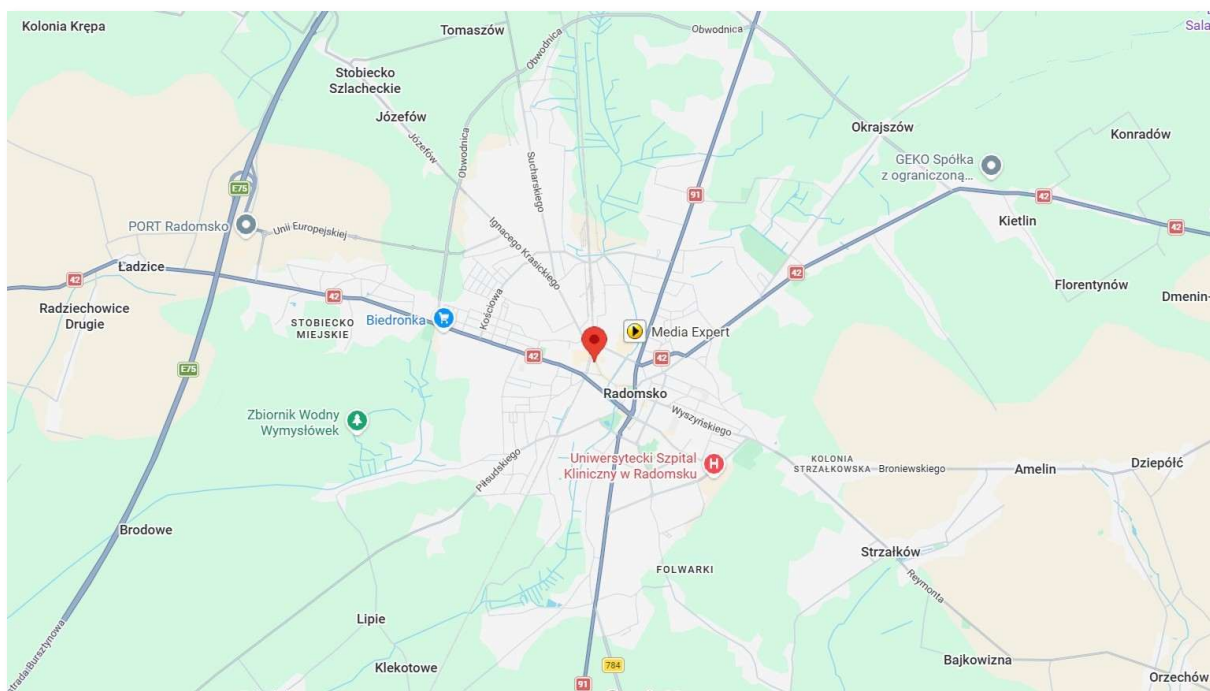
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
6	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; 21-25 <i>(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./PT1R/00001932/26/001, 2026-03-19 12:00:00, 2026-03-24-11.24.02.704513, NIE, 19-20 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>

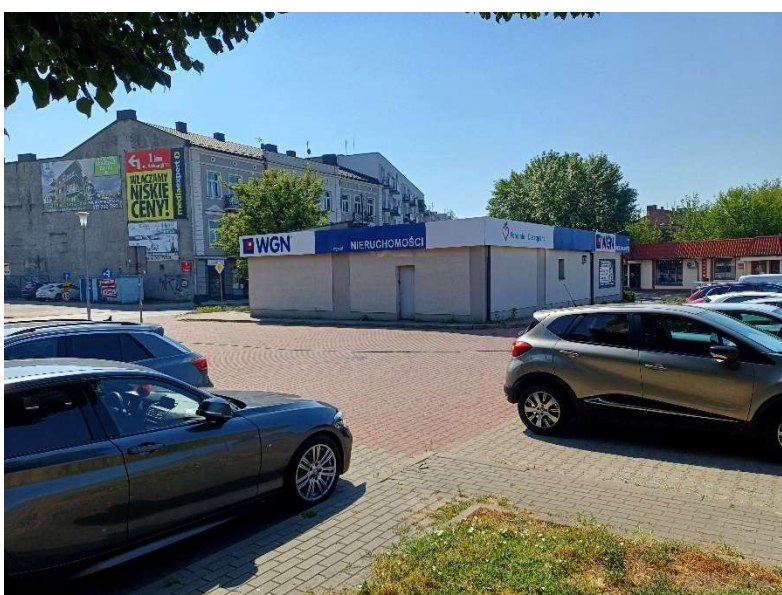
GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYTE I BUDYNEK STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

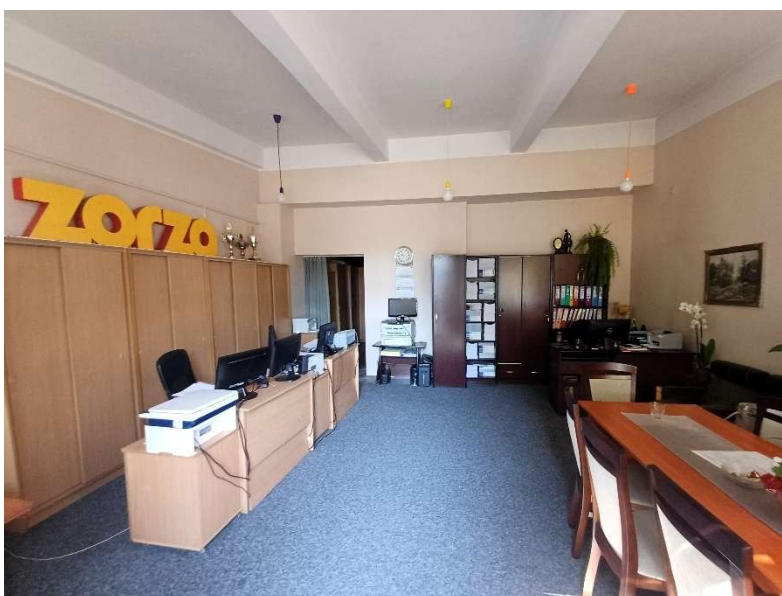
Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ IV - HIPOTEKA				
BRAK WPISÓW				

Załącznik nr 5



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 Szaniec 100
Stary Szarych Szaniec 100

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.