

VALOR CENTER Wycena i Obsługa Nieruchomości  
Łukasz Dryl, 92-518 Łódź, ul. Sacharowa 93/64  
tel. 501-351-081, e-mail: lukaszdryl@onet.eu  
NIP: 728-235-77-21 REGON 360559168

## OPERAT SZACUNKOWY

określenia wartości rynkowej nieruchomości lokalowej  
wg stanu i wartości na 5.02.2026 roku

położenie lokalu: Ozorków, ul. mjr Henryka Sucharskiego 2 m 25  
profil użytkowy lokalu: 2 pokoje, kuchnia, łazienka z ubikacją, przedpokój  
powierzchnia użytkowa: 45,21 m<sup>2</sup>  
kondygnacja: IV kondygnacja (III piętro)  
księga wieczysta: LD1G/00094693/7

Autor operatu szacunkowego:

Rzecznik Majątkowy

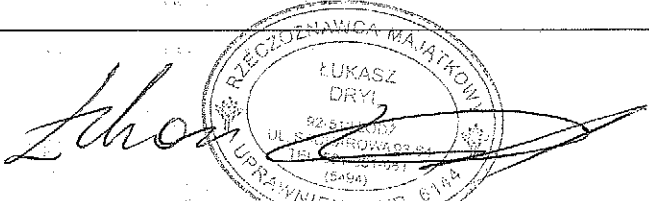
Łukasz Dryl

upr. nr 6144



Łódź, dnia 5 lutego 2026 roku

## Wyciąg z operatu szacunkowego

Opis nieruchomości	Lokal mieszkalny stanowiący odrębną nieruchomość: - położenie: Ozorków, ul. mjr Henryka Sucharskiego 2 m 25 - powierzchnia lokalu 45,21 m <sup>2</sup> - 2 pokoje, kuchnia, łazienka z ubikacją, przedpokój - LD1G/00094693/7
Cel wyceny	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału wynoszącego ¼ w prawie własności do nieruchomości lokalowej dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym
Zakres wyceny	Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej udziału wynoszącego ¼ w prawie własności do nieruchomości lokalowej stanowiącej odrębną nieruchomość nr 25 położonej w Ozorkowie, przy ul. Mjr Henryka Sucharskiego 2, wraz z udziałem w wysokości 4521/984181 w częściach wspólnych budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz w takiej samej części w prawie własności działki gruntu, wg stanu i wartości na dzień sporządzenia operatu szacunkowego tj. 5 lutego 2026 roku.
Oszacowana wartość rynkowa	<b>wartość rynkowa</b> <b>241 000 zł</b> (dwieście czterdzieści jeden tysięcy złotych) <b>wartość rynkowa udziału ¼</b> <b>60 250 zł</b> (sześćdziesiąt tysięcy dwieście pięćdziesiąt złotych)
Daty	- data sporządzenia operatu: 5 lutego 2026 roku - data określenia wartości: 5 lutego 2026 roku - data oględzin lokalu: 4 lutego 2026 roku
Autor operatu	Rzecznik Majątkowy upr nr 6144 Łukasz Dryl
Podpis i pieczęć autora operatu	

## Spis treści

1. Zakres i przedmiot wyceny.....	3
2. Cel wyceny.....	3
3. Podstawa opracowania operatu szacunkowego.....	3
3.1 Podstawa formalna.....	3
3.2 Podstawa materialno – prawna.....	3
3.3 Źródła danych merytorycznych.....	3
3.4 Podstawy metodologiczne.....	4
4. Daty istotne dla opracowania operatu szacunkowego.....	4
5. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.....	4
6. Opis i stan prawny lokalu mieszkalnego.....	5
6.1 Stan prawny przedmiotu wyceny.....	5
6.2 Opis lokalu mieszkalnego.....	6
7. Sposób wyceny.....	11
7.1 Wskazanie rodzaju określonej wartości.....	11
7.2 Wybór podejścia, metody i techniki.....	11
8. Analiza i charakterystyka rynku lokalnego.....	12
8.1 Rynek lokalny.....	13
9. Opis nieruchomości podobnych wybranych do wyceny metodą porównywania parami z wyeksponowaniem ich cech rynkowych.....	18
9.1 Nieruchomość 1.....	18
9.2 Nieruchomość 2.....	18
9.3 Nieruchomość 3.....	19
10. Wyznaczanie wag cech rynkowych.....	19
11. Oszacowanie wartości rynkowej lokalu będącego przedmiotem wyceny.....	19
12. Art. 319 ust. 3 Prawa upadłościowego.....	20
13. Klauzule dodatkowe i zastrzeżenia.....	21

### Załączniki

## **1. Zakres i przedmiot wyceny**

Przedmiotem oszacowania jest lokal mieszkalny stanowiący odrębną nieruchomość nr 25 położony na trzecim piętrze domu wielolokalowego w Ozorkowie przy ulicy mjr Henryka Sucharskiego 2.

Z prawem własności do przedmiotowej nieruchomości związany jest udział w części 4521/984181 w częściach wspólnych budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz w takiej samej części współwłaścicielami działki gruntu opisanej w księdze wieczystej LD1G/00086544/9.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej udziału wynoszącego  $\frac{1}{4}$  w prawie własności do nieruchomości lokalowej stanowiącej odrębną nieruchomość nr 25 położonej w Ozorkowie, przy ul. Mjr Henryka Sucharskiego 2, wraz z udziałem w wysokości 4521/984181 w częściach wspólnych budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz w takiej samej części w prawie własności działki gruntu, wg stanu i wartości na dzień sporządzenia operatu szacunkowego tj. 5 lutego 2026 roku.

## **2. Cel wyceny**

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału wynoszącego  $\frac{1}{4}$  w prawie własności do nieruchomości lokalowej dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

## **3. Podstawa opracowania operatu szacunkowego**

### **3.1 Podstawa formalna**

Zlecenie Olgi Malinowskiej działającej jako Syndyk masy upadłości Jacka Królewiaaka z dnia 19 stycznia 2026 roku.

### **3.2 Podstawa materialno – prawna**

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. 2024 r. poz. 1145)
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe (tekst jedn. Dz. U. 2025 r. poz. 614)
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego z późniejszymi zmianami (tekst jednolity Dz.U. z 2023 poz. 1550)
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (tekst jedn. Dz.U. 2019 poz. 1145)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. 2023 poz. 1832)

### **3.3 Źródła danych merytorycznych**

- oględziny lokalu przeprowadzone w dniu 4 lutego 2026 roku
- księga wieczysta nieruchomości lokalowej
- informacje uzyskane w siedzibie Ozorkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
- informacje z ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Starostę Zgierskiego
- informacje z rejestru lokali prowadzonego przez Starostę Zgierskiego
- analiza aktów notarialnych w zakresie obrotu nieruchomościami lokalowymi

- Uchwała Nr XVIII/160/11 Rady Miejskiej w Ozorkowie z dnia 19 grudnia 2011 roku w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ozorkowa
- prasa branżowa
- informacje własne o rynku nieruchomości w Łodzi

### 3.4 Podstawy metodologiczne

1. Mieczysław Prystupa, Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego, omówienie standardu wraz z przykładami zadań, wydanie drugie, PFSRM, Warszawa, 2003
2. Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, Wycena nieruchomości. Zasady i procedury, PFSRM, Warszawa, 2005
3. Ewa Kucharska – Stasiak, Nieruchomość a rynek, Wydanie drugie zmienione, Wydawnictwo PWN, Warszawa, 2004

### 4. Daty istotne dla opracowania operatu szacunkowego

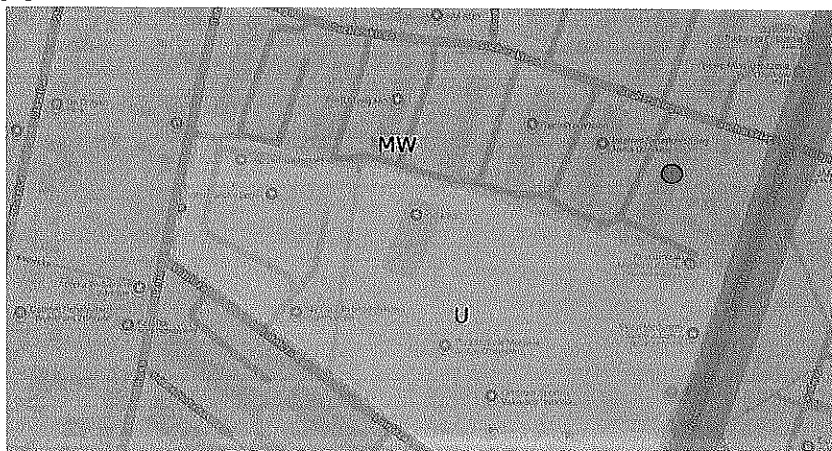
- |  |                    |
|--|--------------------|
| - data sporządzenia wyceny                   | 5 lutego 2026 roku |
| - data określenia wartości przedmiotu wyceny | 5 lutego 2026 roku |
| - data stanu nieruchomości                   | 5 lutego 2026 roku |
| - data oględzin nieruchomości                | 4 lutego 2026 roku |

### 5. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Dla terenu, na którym położony jest budynek, w którym mieści się lokal będący przedmiotem wyceny nie został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Przeznaczenie terenu określono na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ozorkowa uchwalonego Uchwałą Nr XVIII/160/11 Rady Miejskiej w Ozorkowie z dnia 19 grudnia 2011 roku.

Zgodnie z zapisami studium obszar objęty symbolem **MW – obszary o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami towarzyszącymi**



Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ozorkowa

## 6. Opis i stan prawny lokalu mieszkalnego

### 6.1 Stan prawny przedmiotu wyceny

Prawo własności do nieruchomości lokalowej nr 25 położonej w budynku mieszkalnym wielorodzinnym w Ozorkowie przy ul. Mjr Henryka Sucharskiego 2 przysługuje Tadeuszowi Królewiakowi w części  $\frac{3}{4}$  oraz Jackowi Królewiakowi w części  $\frac{1}{4}$  na podstawie umowy ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu z dnia 28 kwietnia 2011 roku (Akt Notarialny Rep A 2056/2011 Notariusz Anna Kowalczyk) oraz Aktu Poświadczenia Dziedziczenia z dnia 2 maja 2019 roku (Akt Notarialny Rep A 2056/2011 Notariusz Anna Kowalczyk)

Właściciele objętego tą księgą lokalu są współwłaścicielami w części 4521/984181 w częściach wspólnych budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz w takiej samej części współwłaścicielami działki gruntu opisanej w księdze wieczystej LD1M/00086544/9.

Stan prawny nieruchomości określono na podstawie badania księgi wieczystej nieruchomości lokalowej, księgi wieczystej nieruchomości gruntowej oraz rejestru lokali prowadzonego przez Burmistrza Miasta Ozorkowa.

Protokół z badania księgi wieczystej	
<b>DZIAŁ I – O – oznaczenie i opis nieruchomości</b>	
Położenie: Łódzkie, zgierski, m. Ozorków Ulica: Sucharskiego 2 m 25 Przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny Opis lokalu: 2 pokoje, kuchnia, łazienka z ubikacją, przedpokój Kondygnacja: 4 Odrębność lokalu: TAK Powierzchnia lokalu: 45,21 m <sup>2</sup>	
<b>DZIAŁ I – SP – spis praw związanych z własnością</b>	
<b>UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU:</b> Właściciele objętego tą księgą lokalu są współwłaścicielami w części 4521/984181 w częściach wspólnych budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz w takiej samej części współwłaścicielami działki gruntu opisanej w księdze wieczystej LD1G/00086544/9.	
<b>DZIAŁ II - właściciel</b>	
<b>Tadeusz Wojciech Królewiak</b> s. Ryszarda i Ireny PESEL: 54032318891	w części $\frac{3}{4}$
<b>Jacek Królewiak</b> s. Tadeusza i Jolanty PESEL: 80053117056	w części $\frac{1}{4}$
<b>DZIAŁ III – prawa, roszczenia i ograniczenia</b>	
<b>WZMIANKA</b> DZ.KW./LD1G/61/26/1 – 2025-01-05 - wpis ogłoszenia upadłości	
<b>DZIAŁ IV – hipoteki</b>	
brak wpisów	
<b>Data sporządzenia</b>	<b>Łódź, 4 lutego 2026 roku</b>

## Wypis z kartoteki lokali

Województwo	łódzkie
Powiat	zgierski
Jednostka ewidencyjna	miasto Ozorków
Pozycja kartoteki lokali	102002_1.0008.1219_BUD
Obręb ewidencyjny	0008 Ozorków
Nr lokalu	25
Adres:	Sucharskiego 2 m 25
Księga wieczysta:	ukryty
Powierzchnia użytkowa lokalu:	45,21 m <sup>2</sup>
Funkcja lokalu:	lokal mieszkalny
Kondygnacja:	4
Pomieszczenia przynależne:	b.d.

Odpis zwykły księgi wieczystej oraz wypis z rejestru lokali stanowią załącznik do niniejszego operatu.

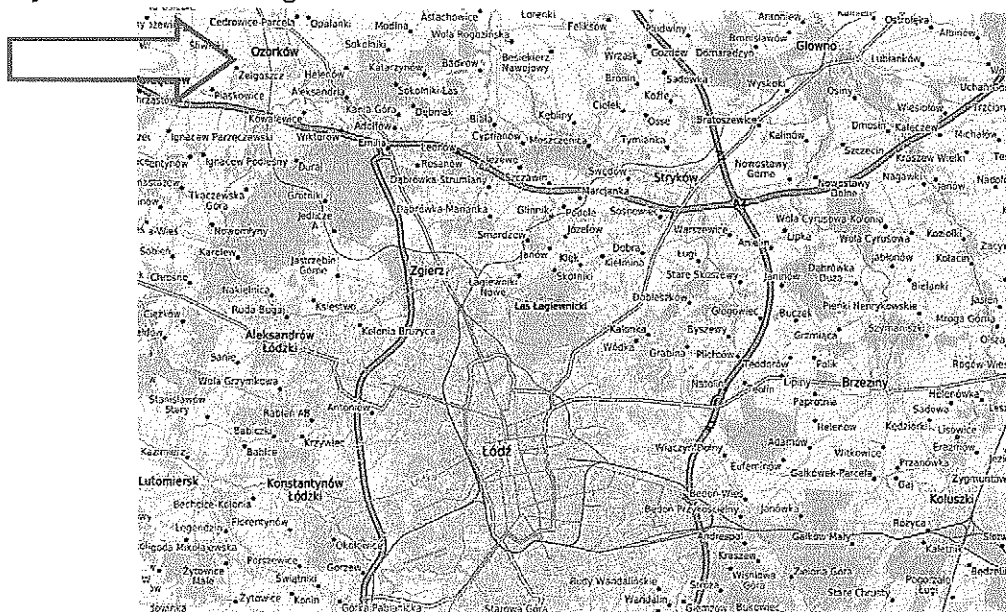
### Uwaga !

Po przeanalizowaniu dokumentów potwierdza się zgodność ujawnionych wpisów w księdze wieczystej i w wypisie z rejestru lokali dotyczących oznaczenia, położenia i powierzchni nieruchomości lokalowej.

### 6.2 Opis lokalu mieszkalnego

Lokal oznaczony numerem 25 o powierzchni użytkowej 45,21 m<sup>2</sup> położony jest na trzecim piętrze domu wielolokalowego w Ozorkowie przy ulicy mjr Henryka Sucharskiego 2.

Miasto Ozorków położone jest w centralnej Polsce, w północnej części województwa łódzkiego.



Stolicą gminy jest miasto Ozorków, będące siedzibą odrębnej gminy miejskiej. W granicach administracyjnych powiatu gmina zajmuje jego północno - zachodnią część i graniczy z następującymi jednostkami samorządowymi: °  
- od południa i południowo-zachodu z miastem Ozorków

- od południowego-zachodu i zachodu z gminą Parzęczew
- od północy z gminami: Łęczyca oraz Góra Św. Małgorzaty
- od północnego-wschodu z gminą Piątek,
- od południowego-wschodu z gminą Zgierz.

Gmina Ozorków stanowi zaplecze olbrzymiej aglomeracji łódzkiej i posiada bardzo korzystne położenie pod względem bliskości innych dużych ośrodków miejskich (Łódź, Ozorków, Poddębice, Łowicz) oraz pod kątem połączeń z całym krajem, co wpływa korzystnie na tempo jej rozwoju.

Przez gminę przebiegają ważne arterie komunikacyjne:

- z północy na południe: — droga krajowa Nr 1 relacji Gdańsk – Łódź – Cieszyn, — linia kolejowa Gdańsk – Łódź – Katowice,
- ze wschodu na zachód: — droga wojewódzka Nr 708 relacji Ozorków – Warzyce – Stryków, — droga wojewódzka Nr 469 relacji Uniejów - Gostków - Wróblew.

Odległość do autostrady A–2 wynosi około 6 km, a do skrzyżowania autostrad A–1 i A–2 w pobliżu Strykowa – około 28 km.

Ogólna powierzchnia gminy wynosi 9551 ha, czyli 96 km<sup>2</sup>, co stanowi 11,17% powierzchni powiatu zgierskiego i 0,53% powierzchni województwa łódzkiego.

Pod względem obszarowym gmina plasuje się na szóstym miejscu spośród 9 gmin powiatu zgierskiego.

Miasto wchodzi w skład Łódzkiej Aglomeracji Miejskiej, odległość od Łodzi wynosi zaledwie ok. 25 km.



Wikipedia.pl

Budynek, w którym mieści się lokal będący przedmiotem wyceny znajduje się w południowej części miasta, w pobliżu jednej z głównych ulic – ulicy Nowe Miasto.



Budynek, w którym mieści się przedmiotowy lokal wybudowany został w 1966 roku w technologii tradycyjnej, murowanej. Ściany z bloków żwirobetonowych.

Posiada pięć kondygnacji naziemnych oraz jedną podziemną. Składa się z 4 klatek schodowych. W budynku znajduje się łącznie 60 lokali mieszkalnych oraz 2 pralnie, 2 suszarnie, 2 boksy motocyklowe i 6 pomieszczeń gospodarczych w piwnicy.

Uzbrojony we wszystkie media z sieci miejskiej tj: energię elektryczną, instalację wodno-kanalizacyjną, centralnego ogrzewania oraz gazową. Wentylacja grawitacyjna.

Dane techniczne budynku:

- powierzchnia zabudowy 740 m<sup>2</sup>
- kubatura 11018,45 m<sup>3</sup>

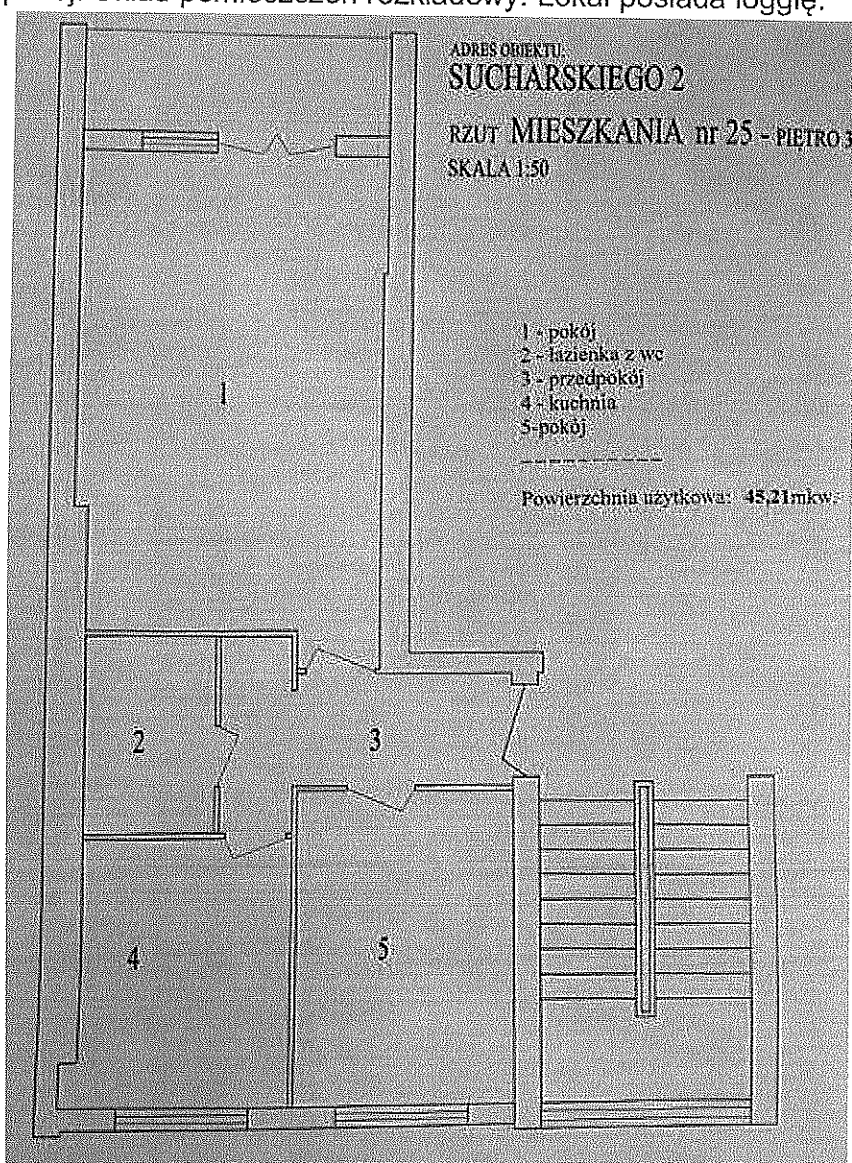


Administratorem budynku jest Ozorkowska Spółdzielnia Mieszkaniowa.

Zgodnie z zapisami w książce obiektu budowlanego prowadzonej dla przedmiotowego budynku wszelkie remonty oraz obowiązkowe kontrole stanu technicznego przeprowadzone były prawidłowo i na bieżąco.

Lokal nr 25 o powierzchni użytkowej 45,21 m<sup>2</sup> mieści się na trzecim piętrze budynku w drugiej klatce schodowej.

Program użytkowy lokalu obejmuje dwa pokoje, kuchnię, łazienkę z ubikacją oraz przedpokój. Układ pomieszczeń rozkładowy. Lokal posiada loggię.



Źródło: Ozorkowska Spółdzielnia Mieszkaniowa

Upadły nie odbierał telefonu od biegłego. Brak możliwości umówienia oględzin.  
Lokal nie został udostępniony do oględzin. Brak reakcji na dzwonek domofonem.  
Sąsiedzi odmówili wpuszczenia do budynku.

## 7. Sposób wyceny

### 7.1 Wskazanie rodzaju określonej wartości

Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. 2023 poz. 1832).

Podstawą wyceny jest wartość rynkowa nieruchomości gruntowej dla aktualnego sposobu użytkowania (WRU), rozumiana jako wartość rynkowa lokalu mieszkalnego.

Dla potrzeb realizacji celu wyceny stosuje się przepis art. 151 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2024 r. poz. 1145), który stanowi, że „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 rozeznanem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Uwzględniając powyższe uwarunkowania prawne w wycenie określono wartość rynkową nieruchomości.

### 7.2 Wybór podejścia, metody i techniki

Zgodnie z art. 154 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami 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.

Zgodnie z art. 152 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami wartość rynkową nieruchomości określa się przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego.

Podejście dochodowe polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości. Stosuje się je przy wycenie nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód.

Źródłem informacji o wysokości dochodów z nieruchomości są dane rynkowe.

Ponadto w zależności od zmienności dochodu z nieruchomości wyróżnia się technikę kapitalizacji prostej oraz dyskontowania strumieni dochodów.

Do kapitalizacji dochodu wykorzystuje się odpowiednie stopy zwrotu obejmujące stopę kapitalizacji oraz stopę dyskontową.

Badając lokalny rynek nieruchomości lokalowych znaleziono wystarczającą liczbę transakcji.

W związku z powyższym do oszacowania wartości rynkowej przedmiotu wyceny zastosowano **podejście porównawcze, metodę porównywania parami**.

Przy stosowaniu metody porównywania parami porównuje się nieruchomość wycenianą o znanych cechach, kolejno z nieruchomościami podobnymi, o znanych cenach transakcyjnych i cechach.

Wartość określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi.

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami.

- 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. m<sup>2</sup> powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Źródłem informacji o cenach transakcyjnych nie mogą być informacje o transakcjach, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie ceny w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku nieruchomości.

## **8. Analiza i charakterystyka rynku lokalnego**

Zgodnie z przepisami prawa:

- § 3.1 Określenie wartości nieruchomości poprzedza się analizą rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie uzyskanych cen, stawek czynszów oraz warunków zawarcia transakcji, a także oględzinami nieruchomości.

- § 3.3 Przy określaniu wartości nieruchomości, które ze względu na ich szczególne cechy i rodzaj nie są przedmiotem obrotu na lokalnym rynku nieruchomości lub w przypadku braku stawek czynszu na tym rynku, a także gdy liczba transakcji nieruchomościami podobnymi albo ich stawek czynszu jest niewystarczająca, można przyjmować odpowiednio ceny transakcyjne lub stawki

czynszu uzyskiwane za nieruchomości podobne na regionalnym lub krajowym rynku nieruchomości,

- § 3.5 Odpowiednio do przedmiotu, zakresu, celu sposobu wyceny oraz dostępności danych określa się właściwy rynek nieruchomości przez wskazanie jego rodzaju i obszaru oraz okresu badania.

- § 3.6 Obszar analizowanego rynku nieruchomości powinien odzwierciedlać podobieństwo społeczno – gospodarcze wpływające na poziom cen nieruchomości. Obszar ten nie musi odpowiadać podziałowi administracyjnemu.

Na potrzeby niniejszej analizy określono:

rodzaj rynku

- ceny transakcyjne nieruchomości lokalowych

obszar rynku - rynek lokalny – miasto Ozorków

Okres badania cen od 1.2025 roku do 1.2026 roku

### **8.1 Rynek lokalny**

Gmina Ozorków to gmina wiejska, typowo rolnicza, o przewadze upraw warzywnych. Jest także atrakcyjnym terenem wypoczynkowo – uzdrowiskowym i turystycznym.

Zdecydowaną większość powierzchni gminy stanowią użytki rolne, a ponad 10% lasy wchodzące w skład ciekawych kompleksów leśnych oraz zabytkowych parków krajobrazowych.

Na terenie gminy występuje bogactwo gatunków zarówno roślin jak i zwierząt. Kompleks leśny Sokolniki Las, zbudowany z lasu mieszanego z kilkudziesięcioletnim drzewostanem, charakteryzuje się leczniczym klimatem.

Jego okolice stwarzają wspaniałe warunki do uprawiania turystyki pieszej, rowerowej i konnej.

Gmina posiada zróżnicowane walory zarówno przyrodnicze i krajobrazowe, sprzyjające rozwojowi turystyki weekendowej i rekreacji mieszkańców województwa.

Siedzibą gminy jest miejscowość Ozorków.

Miasto Ozorków zajmuje powierzchnię 15.47 km<sup>2</sup> i zamieszkuje je 17880 mieszkańców (stan na 31 grudnia 2024 roku).

Gospodarka Ozorkowa opiera się głównie na działalności małych i średnich przedsiębiorstw, które odgrywają kluczową rolę w lokalnym ekosystemie ekonomicznym. Miasto posiada również rozwiniętą infrastrukturę sportowo-rekreacyjną.

Układ osadniczy Ozorkowa jest wynikiem jego historycznego rozwoju, uwarunkowań geograficznych oraz procesów gospodarczych kształtujących przestrzeń miejską.

Miasto wyróżnia się zwartą strukturą zabudowy w centrum oraz mniej intensywnie zagospodarowanymi peryferiami, które pełnią funkcję obszarów rezerwowych dla dalszego rozwoju.

Istotną rolę w kształtowaniu sieci osadniczej odgrywa rzeka Bzura, stanowiąca naturalną oś przestrzenną miasta, a także układ komunikacyjny, który integruje poszczególne obszary i łączy Ozorków z otaczającymi miejscowościami.

Przestrzeń miejska łączy różne funkcje – od historycznego centrum, przez strefy przemysłowe i logistyczne, po obszary rekreacyjne i rolnicze – tworząc złożoną, lecz spójną strukturę urbanistyczną.

Dzięki takiemu układowi miasto zachowuje swoją wielofunkcyjność, zapewniając jednocześnie miejsce zarówno dla działalności gospodarczej, jak i życia codziennego mieszkańców.

Centrum miasta Ozorków wyróżnia się strukturą osadniczą, w której widoczny jest harmonijny układ funkcjonalno-przestrzenny, integrujący różne potrzeby mieszkańców. Centralna część miasta to zwarty obszar intensywnej zabudowy, który pełni funkcję administracyjnego i usługowego serca miasta. To właśnie tu koncentrują się główne ośrodki życia miejskiego, takie jak urzędy, placówki edukacyjne, instytucje kulturalne oraz różnorodne usługi handlowe i gastronomiczne.

Dobrze rozwinięta infrastruktura przestrzeni publicznych sprzyja społecznym i gospodarczym interakcjom, co wpływa na dynamikę rozwoju centrum oraz jego atrakcyjność jako miejsca pracy, edukacji i spędzania wolnego czasu.

Obszary wielofunkcyjne z zabudową wielorodzinną, w których historyczny charakter miasta przeplata się z nowoczesnymi realizacjami urbanistycznymi.

Centralna część miasta charakteryzuje się układem ulic – promienistym lub siatkowym – który sprzyja łatwej komunikacji i integracji przestrzeni miejskiej. Układ ten ułatwia poruszanie się zarówno pieszym, jak i kierowcom, a także stanowi bazę dla rozwoju miejskiego transportu publicznego.

Warto również podkreślić rolę rynku miejskiego jako przestrzeni społecznej i handlowej, która może zostać wzmocniona poprzez inwestycje w jakość przestrzeni publicznych, zwiększenie ilości zieleni oraz dostosowanie do współczesnych potrzeb mieszkańców.

W centrum znajduje się również skrzyżowanie głównych arterii komunikacyjnych, które odgrywają kluczową rolę w organizacji przestrzeni.

Wskazane ciągi komunikacyjne pełnią funkcję osi transportowych, łączących centrum z peryferiami miasta i otaczającymi miejscowościami. Wzdłuż tych tras koncentruje się działalność usługowa i handlowa, co dodatkowo podkreśla ich znaczenie jako miejskich kręgosłupów życia gospodarczego.

Obszary peryferyjne miasta to głównie tereny zabudowy przemysłowej, magazynowej i usługowej o większej skali. W tych miejscach znajdują się zakłady produkcyjne czy centra logistyczne, które odgrywają kluczową rolę w lokalnej gospodarce.

Położenie tych terenów w pobliżu głównych dróg oraz linii kolejowych wskazuje na dobrą dostępność transportową, co czyni je strategicznymi dla rozwoju gospodarczego miasta.

Pomimo, iż peryferie miasta są znacznie mniej intensywnie zabudowane niż centrum to oprócz terenów inwestycyjnych znajduje się tu również zabudowa jednorodzinna o charakterze podmiejskim, a także tereny otwarte, które mogą być wykorzystywane pod rolnictwo, funkcje rekreacyjne lub przyszły rozwój zabudowy.

Mimo że Ozorków odnotowuje dynamiczny wzrost liczby mieszkań, struktura komunalnego zasobu mieszkaniowego nadal pozostaje problematyczna.

W latach 2018–2022 wskaźnik mieszkań na 1000 mieszkańców wzrósł o ponad 10%, osiągając poziom 446,4 mieszkań, co było wartością wyższą od średniej w grupie porównawczej (423,4).

Dane te wskazują na intensywny rozwój sektora mieszkaniowego, co jest pozytywnym zjawiskiem, świadczącym o rosnącym zainteresowaniu inwestorów oraz poprawie warunków mieszkaniowych w mieście.

Jednocześnie należy zwrócić uwagę na strukturę wiekową budynków. Aż 65,58% zasobu komunalnego pochodzi sprzed 1919 roku, a kolejne 21,43% zostało wybudowane w okresie międzywojennym.

Oznacza to, że niemal 87% zasobu mieszkaniowego w Ozorkowie to budynki przestarzałe, wymagające gruntownych modernizacji i remontów. Starsze budownictwo niesie ze sobą liczne wyzwania, takie jak problemy z instalacjami wodno-kanalizacyjnymi, brak odpowiedniej wentylacji, niska efektywność energetyczna czy ograniczone możliwości dostosowania mieszkań do współczesnych standardów komfortu.

Rynek mieszkań w Ozorkowie charakteryzuje się dużą stabilnością z wyraźną dominacją rynku wtórnego oraz rosnącym znaczeniem inwestycji deweloperskich w ostatnich latach.

Rynek mieszkań w Ozorkowie może i nie grzeszy bogactwem ofert, jednak liczba lokali na sprzedaż wydaje się być doskonale skrojona pod dzisiejsze potrzeby mieszkańców.

W Wieluniu królują mieszkania 2-pokojowe, które stanowią niemal 50% całej oferty. Tutejszy rynek nie jest jednak zbyt bogaty i zamyka się w kilkunastu ofertach mieszkań.

Średnia cena m<sup>2</sup> mieszkania w Ozorkowie wynosi obecnie 2 868 zł/m<sup>2</sup> i jest o 1% niższa niż w analogicznym okresie poprzedniego roku.



**2 868 zł/m<sup>2</sup>**

Cena za metr kwadratowy mieszkania w Ozorkowie



**-1%**

Zmiana cen mieszkań w Ozorkowie w ciągu ostatnich 12 miesięcy



**136 909 zł**

Przeciętna wartość mieszkania w Ozorkowie

Należy jednak pamiętać, iż średnia cena dotyczy całego rynku, a więc także lokali położonych w starych kamienicach, które są znacznie tańsze niż lokale położone w blokach mieszkalnych.

Rok 2024 na rynku mieszkaniowym charakteryzował się różnorodną dynamiką sprzedaży oraz zmianami cen zarówno ofertowych jak i transakcyjnych.

Ubiegły rok można podzielić na dwa okresy. Pierwszy, czyli pierwsze półrocze to utrzymujące się wysokie ceny ofertowe i brak skłonności do jakichkolwiek negocjacji cenowych.

Ceny w dalszym ciągu rosły, ale już nie tak szybko jak w roku 2023.

Był to skutek rządowego programu Bezpieczny Kredyt 2%, którego szczyt przypadł na pierwsze kwartały 2024 roku. Wnioski o dofinansowanie przyjmowano bowiem do końca 2023 roku.

Popyt na lokale utrzymywał się wtedy na wysokim poziomie, co powodowało wzrost cen.

Było to spowodowane również realizowaniem odłożonego w czasie popytu z lat wcześniejszych. Kupujący, którzy z uwagi na rygorystyczną politykę wyliczania zdolności kredytowej wstrzymali się z zakupem, realizowali swoje zamiary.

Zbiegło się to z liberalizacją polityki kredytowej banków oraz nową rekomendacją KNF.

Pod koniec pierwszego kwartału obserwowaliśmy już lekkie wyhamowanie popytu na mieszkania z „drugiej ręki”. Spadła także liczba transakcji.

Druga część roku to coraz większa podaż mieszkań w bardzo wysokich cenach, oraz brak chętnych na ich zakup.

Co ciekawe wzrost podaży nie przełożył się na większy spadek cen. Znaczących korekt cenowych nie odnotowano.

Właściciele mieszkań postanowili przeczekać ten okres do czasu wystartowania zapowiadanego nowego rządowego programu dopłat do kredytów mieszkaniowych, który z pewnością zwiększyłby popyt na rynku mieszkaniowym.

Jednak zawirowania i opóźnienia przy wprowadzaniu nowego programu spowodowała w czwartym kwartale 2024 roku coraz większą gotowość właścicieli mieszkań do negocjacji cen.

Zrozumieli oni, że bez dostosowania cen do realiów rynku nie będzie chętnych na zakup, a okres ekspozycji oferty na rynku znacznie się wydłuży.

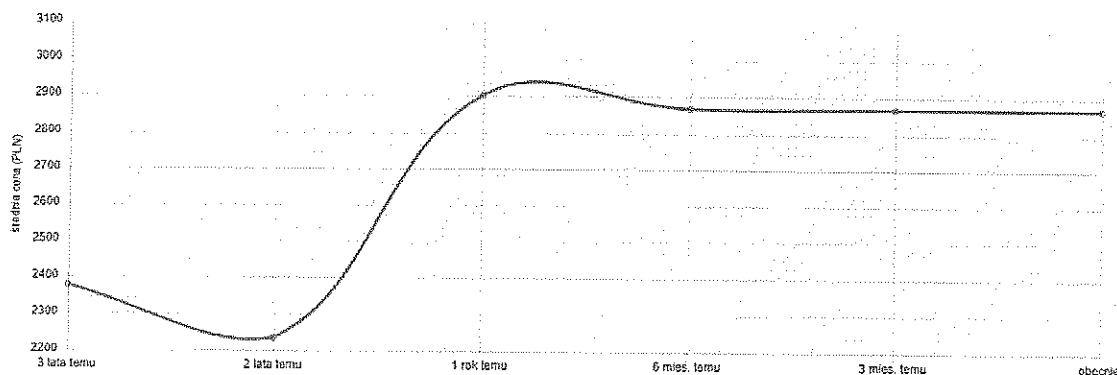
Pierwszy kwartał 2025 r. przyniósł na rynku wtórnym dwie niekorzystne tendencje dla osób sprzedających mieszkania. Pierwsza, to coraz wyższa skala negocjacji cen, a druga – dłuższy okres oczekiwania na klienta.

Obecna sytuacja na rynku kapitałowym, ostatnie decyzje Rady Polityki Pieniężnej o obniżeniu stóp procentowych, historycznie niski WIBOR3M a także presja na dalsze obniżanie stóp procentowych w zestawieniu z planowanym nowym rządowym programem dopłat do kredytów spowodują znaczące ożywienie na rynku kredytów hipotecznych.

Doprowadzi ono zapewne do wzrostu popytu, który w krótkim okresie czasu nie powinien spowodować znacznego wzrostu cen, z uwagi na bardzo dużą podaż, jednakże w dłuższej perspektywie z pewnością będzie miał wpływ na wzrost cen.

Zgodnie z danymi analityków portalu Cenyszybko.pl rok 2025 charakteryzował się stabilnością. Ceny od początku roku co prawda spadły ale był to spadek na poziomie zaledwie 1%. Przyjęto trend zerowy.

## WYKRES ZMIANY CEN MIESZKAŃ W OZORKOWIE



szybko.pl

Badając lokalny rynek nieruchomości lokalowych znaleziono kilka ofert sprzedaży lokalu mieszkalnego, dwupokojowego.

Lokalizacja	Metraż m <sup>2</sup>	Cena ofertowa	Cena ofertowa zł/m <sup>2</sup>
Ozorków ul. Lotnicza	37,00	219 000	5 919
Ozorków	46,00	350 000	7 608
Ozorków	36,70	220 000	5 946
Ozorków ul. Sucharskiego	35,00	245 000	7 000
Ozorków	47,00	280 000	5 958
Ozorków ul. Nowy Rynek	40,00	230 000	5 750

Ceny ofertowe wahają się od ok. 6000 zł/m<sup>2</sup> do ponad 7500 zł/m<sup>2</sup> za lokale świeżo po remoncie w bardzo dobrym stanie.

Na podstawie analizy preferencji nabywców stwierdzono, że ceny lokali mieszkalnych zależą od następujących cech rynkowych:

1. lokalizacja i otoczenie
2. wielkość lokalu
3. stan techniczny budynku
4. standard lokalu
5. położenie lokalu w budynku (piętro)

Postanowiono nie uwzględniać cechy 1 „lokalizacja”, ponieważ wszystkie lokale przyjęte do ostatecznych porównań położone są w budynkach zlokalizowanych przy ul. Sucharskiego w bezpośrednim swoim sąsiedztwie.

Nie uwzględniono także cechy 3 „stan techniczny budynku”, z uwagi na fakt, iż wszystkie lokale przyjęte do porównań znajdują się w budynkach wybudowanych w tym samym okresie oraz w tej samej technologii.

Nie uwzględniono także cechy 4 „standard lokalu”, ponieważ lokal będący przedmiotem wyceny nie został udostępniony do oględzin. Przyjęto jego średni stan techniczny. Akty notarialne nie zawierają zapisów dotyczących stanu sprzedawanych lokali przyjętych do porównań, dlatego też dla nich również przyjęto średni stan. Zatem lokal będący przedmiotem wyceny oraz lokale przyjęte do porównań posiadają taką samą wagę cechy.

Charakterystyka rynku, w ramach poszczególnych cech rynkowych mogących wpływać na cenę lokalu przedstawia poniższa tabela.

Lp.	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
1	Wielkość lokalu	Górnym zakres przedziału	50,30 m <sup>2</sup>
		Dolnym zakres przedziału	42,82 m <sup>2</sup>
2	Położenie lokalu w budynku	Lepsze	piętra od I do przedostatniego
		Gorsze	parter i ostatnie piętro

Podczas analizy znaleziono 9 transakcji.

Lp.	Data transakcji	Metraż [m <sup>2</sup> ]	Adres	Piętro	Cena transakcyjna [zł]	Cena m <sup>2</sup> skorygowana [zł]
1	4.2025	46,08	Sucharskiego	III	250 000	5 425,35
2	6.2025	48,57	Tkacka	III	275 000	5 661,93
3	12.2025	50,30	Sucharskiego	I	250 000	4 970,18
4	7.2025	46,56	Nowy Rynek	parter	460 000	3 436,43
5	12.2025	44,70	Sucharskiego	IV	190 000	4 250,56
6	8.2025	46,08	Nowy Rynek	parter	292 500	6 347,66
7	3.2025	48,08	Lotnicza	IV	250 000	5 199,67
8	11.2018	42,82	Lotnicza	parter	245 000	5 721,63
9	2.2025	48,66	Małachowskiego	↓	460 000	3 288,12

Odrzucono transakcje skrajne. Na podstawie zbioru 6 transakcji nieruchomościami lokalowymi skorygowanymi o trend czasowy określono:

$$C_{\max} = 5\,721,63 \text{ zł/m}^2 \quad C_{\min} = 4\,250,56 \text{ zł/m}^2 \quad \Delta C = 1\,471,07 \text{ zł/m}^2$$

### 9. Opis lokali podobnych wybranych do wyceny metodą porównywania parametrów z wyeksponowaniem ich cech rynkowych

Do ostatecznych porównań wybrano 3 nieruchomości podobne, które posłużyły wycenie metodą porównywania parametrów.

Lp.	Data transakcji	Metraż [m <sup>2</sup> ]	Adres	Piętro	Cena transakcyjna [zł]	Cena m <sup>2</sup> skorygowana [zł]
1	4.2025	46,08	Sucharskiego	III	250 000	5 425,35
3	12.2025	50,30	Sucharskiego	I	250 000	4 970,18
5	12.2025	44,70	Sucharskiego	IV	190 000	4 250,56

#### 9.1 Nieruchomość 1

Lokal mieszkalny położony na trzecim piętrze budynku przy ul. Sucharskiego.

Lokal o powierzchni 46,08 m<sup>2</sup> składa się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki z ubikacją oraz przedpokoju.

Akt notarialny nie zawiera zapisów o stanie lokalu.

#### 9.2 Nieruchomość 2

Lokal mieszkalny położony na pierwszym piętrze budynku przy ul. Sucharskiego.

Lokal o powierzchni 50,30 m<sup>2</sup> składa się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki z ubikacją oraz przedpokoju.

Akt notarialny nie zawiera zapisów o stanie lokalu.

### 9.3 Nieruchomość 3

Lokal mieszkalny położony na czwartym piętrze budynku przy ul. Sucharskiego.

Lokal o powierzchni 44,70 m<sup>2</sup> składa się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki z ubikacją oraz przedpokoju.

Akt notarialny nie zawiera zapisów o stanie lokalu.

### 10. Wyznaczenie wag cech rynkowych

Wyznaczenie wag cech rynkowych przeprowadzono w oparciu o preferencje nabywców korzystających z usług biur pośrednictwa nieruchomości oraz raporty firm obsługujących rynek nieruchomości.

Wagi cech rynkowych przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Cecha	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł]
1	Wielkość lokalu	30	441,32
2	Położenie lokalu w budynku	70	1029,75
Σ		100	1 471,07

Charakterystyka szacowanego lokalu i lokali przyjętych do porównań w aspekcie cech rynkowych przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Cecha	Lokal wyceniany	N1	N2	N3
1	Wielkość lokalu	45,21 m <sup>2</sup>	46,08 m <sup>2</sup>	50,30 m <sup>2</sup>	44,70 m <sup>2</sup>
2	Położenie lokalu w budynku	Lepsze	Lepsze	Lepsze	Gorsze

### 11. Oszacowanie wartości rynkowej lokalu będącego przedmiotem wyceny.

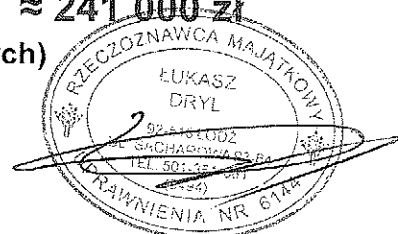
Oszacowanie wartości rynkowej przeprowadzono w tabeli poniżej:

Lp.	Cecha	Zakres kwotowy	L 1	L 2	L 3
1	Wielkość lokalu	441,32	+ 51,33	+ 300,31	- 30,09
2	Położenie lokalu w budynku	1029,75	0	0	+ 1029,75
3	Σ	1 471,07	+ 51,33	+ 300,31	+ 999,66
4	Cena m <sup>2</sup>		5 425,35	4 970,18	4 250,56
5	Cena m <sup>2</sup> skorygowana, po uwzględnieniu poprawek		5 476,68	5 270,49	5 250,22
6	Jednostkowa wartość średnioważona			5 332,46	
7	Współczynnik korekcyjny „K” [0,90;1,10]			1	
8	Wartość jednostkowa powierzchni lokalu			5 332,46	

Wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości lokalowej stanowiącej odrębną nieruchomość nr 25 położonej w Ozorkowie, przy ul. Mjr Henryka Sucharskiego 2 wraz z udziałem w wysokości 4521/984181 w częściach wspólnych budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz w takiej samej części w prawie własności działki gruntu, wg stanu i wartości na dzień sporządzenia operatu szacunkowego tj. 5 lutego 2026 roku wynosi:

$$45,21 \text{ m}^2 \times 5 332,46 \text{ zł/m}^2 = 241 080,52 \text{ zł} \approx 241 000 \text{ zł}$$

(dwieście czterdzieści jeden tysięcy złotych)



Oszacowana wartość rynkowa przedmiotowego lokalu znajduje się w górnej połowie przedziału cen rynkowych lokali podobnych na lokalnym rynku nieruchomości lokalowych oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

Lokal położony jest na preferowanym piętrze budynku oraz posiada korzystną powierzchnię użytkową.

Na oszacowaną wartość lokalu znaczący wpływ miała powierzchnia użytkowa.

Tendencja na rynku jest iż wraz ze wzrostem powierzchni użytkowej maleje cena jednostkowa.

Pozostałe cechy nie miały żadnego wpływu na oszacowaną wartość.

Do porównań przyjęto lokale położone w budynkach zlokalizowanych w bezpośrednim swoim sąsiedztwie

W/w miało również wpływ na to, iż w procesie wyceny odrzucono cechę „stan techniczny budynku”.

Lokal nie został udostępniony do oględzin, stąd przyjęto jego średni stan techniczny.

Zgodnie ze zleceniem wycenie podlega udział wynoszący  $\frac{1}{4}$  w prawie własności do nieruchomości lokalowej.

Zgodnie z art. 313 ust. 6 ustawy Prawo Upadłościowe do sprzedaży ułamkowej części nieruchomości odpowiednie zastosowanie mają przepisy art. 1004, art. 1005, art. 1007, art. 1009, art. 1012 i art. 1013 Kodeksu postępowania cywilnego.

Zatem, zgodnie z art. 1009 kpc w razie skierowania egzekucji do ułamkowej części nieruchomości opisowi i oszacowaniu podlega cała nieruchomość. Sumą oszacowania takiej części jest odpowiednia część sumy oszacowania całej nieruchomości.

Wobec powyższego wartość rynkowa udziału wynoszącego  $\frac{1}{4}$  w prawie własności do nieruchomości lokalowej wynosi

$$WN_{\frac{1}{4}} = 241\ 000 \text{ zł} \times \frac{1}{4}$$

$$WN_{\frac{1}{4}} = 60\ 250 \text{ zł}$$

(sześćdziesiąt tysięcy dwieście pięćdziesiąt złotych)

## **12. art. 319 ust 3 Prawo upadłościowe**

Zgodnie z 320 ust. 3 w zw. z art. 319 ust. 3 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe a także mając na uwadze zapisy art. 313 w/w ustawy oraz art. 948 § 2 Kodeksu postępowania cywilnego w oszacowaniu podać należy osobno podać wartość nieruchomości, budowli i innych urządzeń, przynależności i pożytków oraz osobno wartość całości, jak również wartość części nieruchomości, które mogą zostać wydzielone celem wystawienia oddzielnie na licytację.

Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej albo nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych syndykowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5.

W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży.

Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej.

Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości.

Pozostają w mocy bez potrącania ich wartości z ceny nabycia służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia.

Użytkowa nie oraz prawa dożywotnika pozostają w mocy, jeżeli przysługuje im pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami lub jeżeli nieruchomość nie jest hipotekami obciążona albo jeżeli wartość użytkowania i praw dożywotnika znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia.

Artykuł nie ma zastosowania w analizowanym przypadku.

### **13. Klauzule dodatkowe i zastrzeżenia**

1. Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa
2. Niniejszy operat szacunkowy nie może być wykorzystany do żadnego innego celu, niż cel, dla którego został sporządzony
3. Niniejszy operat może być wykorzystany przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia
4. Niniejszy operat nie może być opublikowany w całości lub części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści publikacji
5. Nie przyjmuje się odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić podczas wizji lokalnej
6. Nie przyjmuje się odpowiedzialności za stan prawny nieujawniony w dokumentach i w księgach wieczystych
7. Przyjmuje się odpowiedzialność za umiejętność, staranność i dokładność oczekiwaną od rzeczoznawcy majątkowego, ale nie przyjmuje się odpowiedzialności wobec osób trzecich
8. Zakłada się, że wszystkie udzielone autorowi informacje są zgodne z prawdą oraz, że nie zatajono żadnych faktów mogących wpłynąć na wynik niniejszej opinii o wartości.
9. Wprowadzanie zmian do treści operatu jest zabronione

## LOKAL STANOWIĄCY ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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
-----------------------------	---	-------------------	---

## Lokal

						Nr podstawy wpisu	1
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)			Lp. 1.	1	ŁÓDZKIE, ZGIERSKI, OZORKÓW M., OZORKÓW		1
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu		SUCHARSKIEGO	2	25	
Przeznaczenie lokalu				LOKAL MIESZKALNY			
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)				POKÓJ - 2, KUCHNIA - 1, ŁAZIENKA Z WC - 1, PRZEDPOKÓJ - 1			
Kondygnacja				4,0			
Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal)			Lp. 1.	LD1G / 00086544 / 9			
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)				TAK			
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych				45,2100 M2			

## DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	<p><b>UMOWA USTANOWIENIA I PRZENIESIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU REP.A NR 2056/2011</b>, 2011-04-28, ASESOR NOTARIALNY ANNA - KOWALCZYK, OZORKÓW; 2-5 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./LD1G/00004661/11/001, 2011-05-10 11:40:00, 2011-07-04-10.48.25.219958, NIE, 2-5 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p>

Powrót

## LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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

## DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

## Spis praw związanych z własnością

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer prawa	1			2
Rodzaj prawa	UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU			
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	Lp. 1.	4521 / 984181		
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal	Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal	LD1G / 00086544 / 9	27	

## DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	<p><b>UMOWA USTANOWIENIA I PRZENIESIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU</b>, 2056/2011, 2011-04-28, ANNA KOWALCZYK, OZORKÓW; 2-5  <i>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)</i></p> <p>DZ. KW./LD1G/00004661/11/001, 2011-05-10 11:40:00, 2011-07-04-10.48.25.219958, NIE, 2-5  <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p>

Powrót

## LOKAL 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 / 2	---	2, 3
	Lp. 2.	2	1 / 4	---	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		TADEUSZ WOJCIECH KRÓLEWIAK, RYSZARD, IRENA, 54032318891			
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	3	1 / 4	---	3
	Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		JACEK KRÓLEWIAK, TADEUSZ, JOLANTA, 80053117056		

## DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	<b>UMOWA USTANOWIENIA I PRZENIESIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU</b> , 2056/2011, 2011-04-28, ANNA KOWALCZYK, OZORKÓW; 2-5 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./LD1G/00004661/11/001, 2011-05-10 11:40:00, 2011-07-04-10.48.25.219958, NIE, 2-5 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
3	<b>AKT POŚWIADCZENIA DZIEDZICZENIA</b> , 1466/2019, 2019-05-02, ANNA KOWALCZYK, OZORKÓW; 19 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./LD1G/00010762/19/001, 2019-05-30 11:30:00, 2019-06-11-13.33.26.689115, NIE, 17-18 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W ZGIERZU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - LD1G

LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

<a href="#">Dział I-O</a>	<a href="#">Dział I-Sp</a>	<a href="#">Dział II</a>	<a href="#">Dział III</a>	<a href="#">Dział IV</a>
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

**DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA**

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. DZ. KW. / LD1G / 61 / 26 / 1 - 2026-01-05, 13:35:38 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

**BRAK WPISÓW**

[Powrót](#)

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W ZGIERZU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - LD16

LOKAL STANOWIĄCY ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

<a href="#">Dział I-O</a>	<a href="#">Dział I-Sp</a>	<a href="#">Dział II</a>	<a href="#">Dział III</a>	<a href="#">Dział IV</a>
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

**DZIAŁ IV - HIPOTEKA**

**BRAK WPISÓW**

[Powrót](#)

STAROSTA ZGIERSKI  
WYKONUJĄCY ZADANIA Z ZAKRESU  
ADMINISTRACJI RZĄDOWEJWojewództwo: łódzkie  
Powiat: zgierski  
Jednostka ewidencyjna: 102002\_1, Ozorków - miasto  
Obręb ewidencyjny: 0008, Ozorków 8

(nazwa organu wydającego dokument)

## WYPIS Z KARTOTEKI LOKALI

sporządzono dnia: 04-02-2026 09:43:55

Pozycja kartoteki lokali: 102002\_1.0008.1219\_BUD

Jednostka rejestrowa gruntów: G195

Lokale: 1

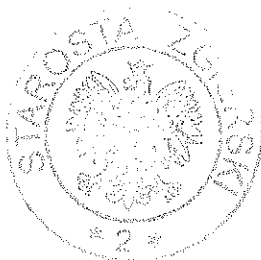
Nr lokalu Identyfikator	Adres lokalu	Rodzaj	Kondy- gnacja	Pow. użytkowa [m <sup>2</sup> ]	Nr KW lub inne dokumenty
25 102002_1.0008.1219_BUD.25_LOK	Ozorków, ul. Sucharskiego Henryka, Mjr. 2/25	mieszkalny	4	45.21	
Numer jednostki rejestrowej: L626					
Łączna powierzchnia pomieszczeń przynależnych [m <sup>2</sup> ]: -					
Pomieszczenia przynależne: -					
- wagi: ;LOKAL 1-POZIOMOWY Pow. całkowita: 45,21					

**UWAGA: Ta pozycja kartoteki lokali zawiera jeszcze inne lokale.**

Nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (Dz.U. z 2025 r. poz. 1154) w związku z art. 40 b ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2024 r. poz. 1151).

DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY  
DO DOKONYWANIA WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Sporządził(a): Agnieszka Wasiak

Z. W. STAROSTY  
  
Agnieszka Wasiak  
Starszy Geodeta  
2026-02-04(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ  
lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)