

OPERAT SZACUNKOWY

**Prawo własności nieruchomości gruntowych
zabudowanych zespołem budynków o funkcji mieszanej**



Adres nieruchomości:

**Pabianice, ul. Partyzancka 24A, 26, 28,
gmina miejska Pabianice, powiat pabianicki,
województwo łódzkie**



Działki nr 6/1, 6/2, 7/1, powierzchnia łączna 1 212 mkw., obręb P-8,
Księga wieczysta nr LD1P/00028951/0
Działki nr 5/3, 5/4, powierzchnia łączna 681 mkw., obręb P-8,
Księga wieczysta nr LD1P/00012485/7

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	
POŁOŻENIE NIERUCHOMOŚCI	Pabianice, ul. Partyzancka 24A, 26, 28, gmina miejska Pabianice, powiat pabianicki, województwo łódzkie.
KSIĘGI WIECZyste, EWIDENCJA GRUNTÓW I BUDYNKÓW	1. Księga wieczysta nr LD1P/00028951/0: ▪ działka 6/1, powierzchnia 470 mkw., obręb P-8, ▪ działka 6/2, powierzchnia 156 mkw., obręb P-8, ▪ działka 7/1, powierzchnia 586 mkw., obręb P-8. Łączna powierzchnia gruntu: 1 212 mkw. 2. Księga wieczysta nr LD1P/00012485/7: ▪ działka 5/3, powierzchnia 195 mkw., obręb P-8, ▪ działka 5/4, powierzchnia 486 mkw., obręb P-8. Łączna powierzchnia gruntu: 681 mkw. Księgi prowadzone przez Sąd Rejonowy w Pabianicach, V Wydział Ksiąg Wieczystych.
SKRÓCONY OPIS NIERUCHOMOŚCI	STAN NIERUCHOMOŚCI ROZPATRYWANY NA DZIEŃ OGLĘDZIN Działki zabudowane zespołem budynków o funkcji mieszanej (lekka produkcja, magazyn, część biurowo – socjalna, część mieszkalna). Zabudowa zlokalizowana wzdłuż północno – zachodniej i południowo – zachodniej granicy nieruchomości. Na dzień oględzin budynki częściowo użytkowane jako szwalnie. Stan techniczny obiektów stosunkowo dobry, jednak widoczne zużycie. Wykończenie pomieszczeń w standardzie zróżnicowanym, w tym część poddasza w stanie surowym. Brak informacji na temat wieku zabudowy. Szacowany okres budowy – przełom XX i XXI wieku. Łączna powierzchnia gruntu: 1 893 mkw. Szacowana przybliżona powierzchnia użytkowa kompleksu: około 690 mkw. (bez części w stanie surowym). Dostęp do drogi publicznej bezpośredni.
ZAKRES WYCENY	Prawo własności nieruchomości ww. gruntowych zabudowanych ¹ , wraz ze wszystkimi częściami składowymi, wg stanu na dzień oględzin.
CEL WYCENY	Dla potrzeb sprzedaży masy upadłościowej.
WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	▪ WR nieruchomości wg stanu na dzień oględzin: 1 335 000 PLN słownie: jeden milion trzysta trzydzieści pięć tysięcy złotych

¹ W odniesieniu do zakresu operatu szacunkowego w niniejszym opracowaniu terminów „nieruchomość” i „nieruchomości” używa się zamiennie. Niemniej jednak zawsze należy przez to rozumieć dwie nieruchomości gruntowe zabudowane opisane szczegółowo w przedmiocie wyceny.

PIECZĘĆ I PODPIS RZECZOZNAWCZYNI MAJĄTKOWEJ:	
DATA, NA KTÓRĄ OKREŚLONO WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI:	30.03.2026 r.
DATA SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO:	25.05.2026 r.

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT, ZAKRES WYCENY	6
1.1 PRZEDMIOT WYCENY	6
1.2 ZAKRES WYCENY	6
2. CEL WYCENY	6
3. PODSTAWY OPRACOWANIA	6
3.1 PODSTAWA FORMALNA.....	6
3.2 PODSTAWY PRAWNE.....	6
3.3 ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH.....	7
4. DATY ISTOTNE DLA OPRACOWANIA	7
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	7
5.1 STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI.....	7
5.1.1 KSIĘGA WIECZYSTA	7
5.1.2 EWIDENCJA GRUNTÓW I BUDYNKÓW	8
5.1.3 OGRANICZONE PRAWA RZECZOWE, POZOSTAŁE DOKUMENTY	10
5.1.4 PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	10
5.2 LOKALIZACJA, SĄSIEDZTWO	11
5.2.1 LOKALIZACJA MIASTA	11
5.2.2 SĄSIEDZTWO	12
5.3 DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ	14
5.4 STAN ZAGOSPODAROWANIA.....	14
5.4.1 GRUNT, ZAGOSPDOAROWANIE.....	14
5.4.2 BUDYNKI.....	14
6. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY	17
6.1 USTALENIE RODZAJU OKREŚLANEJ WARTOŚCI.....	17
6.2 WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY	17
6.2.1 PODEJŚCIE DOCHODOWE.....	17
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO.....	20
7.1 ANALIZA RYNKU LOKALNEGO – SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI	20
7.1.1 RYNEK WTÓRNY	20
7.1.2 TREND CZASOWY	20
7.2 ANALIZA STAWEK CZYNSZOWYCH.....	20
7.3 STOPA KAPITALIZACJI	22
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI.....	23

9. WYNIK KOŃCOWY	25
10. KLAUZULE I OGRANICZENIA.....	25
11. ZAŁĄCZNIKI.....	26

1. PRZEDMIOT, ZAKRES WYCENY

1.1 PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiot opracowania stanowią dwie nieruchomości gruntowe zabudowane zespołem budynków o funkcji mieszanej, położone w miejscowości Pabianice, przy Partyzanckiej 24A, 26, 28, gmina miejska Pabianice, powiat pabianicki, województwo łódzkie.

Podział prawny, oznaczenie wg danych ewidencyjnych:

1. Księga wieczysta nr LD1P/00028951/0:

- działka 6/1, powierzchnia 470 mkw., obręb P-8,
- działka 6/2, powierzchnia 156 mkw., obręb P-8,
- działka 7/1, powierzchnia 586 mkw., obręb P-8.

Łączna powierzchnia gruntu: 1 212 mkw.

2. Księga wieczysta nr LD1P/00012485/7:

- działka 5/3, powierzchnia 195 mkw., obręb P-8,
- działka 5/4, powierzchnia 486 mkw., obręb P-8.

Łączna powierzchnia gruntu: 681 mkw.

1.2 ZAKRES WYCENY

Zakres opracowania stanowi prawo własności nieruchomości ww. gruntowych zabudowanych, wraz ze wszystkimi częściami składowymi, wg stanu na dzień oględzin.

Przedmiotowe nieruchomości gruntowe tworzą zorganizowaną całość. Z uwagi na powyższe w niniejszym opracowaniu oszacowano wartość rynkową nieruchomości łącznie, z pominięciem podziału prawnego.

2. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej prawa własności ww. nieruchomości gruntowych zabudowanych dla potrzeb sprzedaży masy upadłościowej.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA

3.1 PODSTAWA FORMALNA

Zlecenie doradczyni restrukturyzacyjnej Joanny Gałązki prowadzącej działalność przy ul. al. 1 Maja 87 (p. 211) w Łodzi, działającej w imieniu i na rzecz MDK-FIRMA Sp. z o.o. oraz DABAK Sp. z o.o.

3.2 PODSTAWY PRAWNE

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami z późn. zmianami (Dz. U. z 2026 r. poz. 399).

- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r., poz. 1832).
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny z późn. (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1071, 1172, 1508, z 2026 r. poz. 184).
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 614, 1085, 1170, 1172, z 2026 r. poz. 331, 340).

3.3 ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- Oględziny nieruchomości przeprowadzone 30.03.2026 r.,
- Centralna Informacja Ksiąg Wieczystych prowadzona przez Ministerstwo Sprawiedliwości,
- Uchwała nr LXVII/561/06 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 29 czerwca 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pabianic w granicach administracyjnych Gminy Miejskiej Pabianice,
- Wypisy z rejestru gruntów z 16.03.2026 r.,
- Wypisy z kartoteki budynków z 16.03.2026 r.,
- Kopia mapy ewidencyjnej z 15.05.2026 r.,
- Decyzja ws. wysokości podatku od nieruchomości na rok 2026 r. wydana 30.03.2026 r.,
- Obmiar własny powierzchni użytkowej z natury,
- Umowa najmu Łukaszem Malinowskim, prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą MALINA – Łukasz Malinowski (szkic),
- Umowa najmu z Wiolettą Kluch, prowadzącą działalność gospodarczą pod firmą „Wioletta Kluch” (szkic),
- Informacje o cenach transakcyjnych kupna - sprzedaży nieruchomości zawartych na lokalnym rynku nieruchomości,
- Informacje zebrane z lokalnego rynku ofert sprzedaży nieruchomości podobnych,
- Informacje z Internetu i prasy specjalistycznej.

4. DATY ISTOTNE DLA OPRACOWANIA

1. Data sporządzenia operatu szacunkowego: **25.05.2026 r.**
2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: **30.03.2026 r.**
3. Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny: **30.03.2026 r.**
4. Data dokonania oględzin nieruchomości: **30.03.2026 r.**

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1 STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

5.1.1 KSIĘGA WIECZYSTA

KSIĘGA WIECZYSTA NR LD1P/00028951/0

Typ księgi: nieruchomość gruntowa

Wzmianki: brak.

Właściciel: MDK-FIRMA Sp. z o.o., udział: 1/1.

Dz. III:

Lp. 1. Zakaz zbywania i obciążania nieruchomości do czasu prawomocnego zakończenia postępowania w sprawie o uznanie czynności za bezskuteczną sygn. Akt I C 1960/23.

Dz. IV:

Lp. 1. Hipoteka umowna łączna.

KSIĘGA WIECZYSTA NR LD1P/00012485/7

Typ księgi: nieruchomość gruntowa

Wzmianki: brak.

Właściciel: DABAK Sp. z o.o., udział: 1/1.

Dz. III:

Lp. 1. Zakaz zbywania i obciążania nieruchomości do czasu wydania prawomocnego orzeczenia w sprawie o uznanie czynności prawnych za bezskuteczne prowadzonej przez Sąd Okręgowy w Łodzi X Wydział Gospodarczy sygn. Akt X GC 1110/23.

Dz. IV:

Lp. 1. Hipoteka umowna łączna.

KOMENTARZ

Księgi wieczyste prowadzone przez Sąd Rejonowy w Pabianicach, V Wydział Ksiąg Wieczystych. Wydruki ksiąg z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości stanowią załączniki do niniejszego opracowania.

5.1.2 EWIDENCJA GRUNTÓW I BUDYNKÓW

Dane ewidencyjne, stan na dzień 13.03.2026 r.:

Województwo: łódzkie

Powiat: pabianicki

Jednostka ewidencyjna: 100802_1 Miasto Pabianice

Obręb ewidencyjny: 0008 P-8

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
6/1	PABIANICE; PARTYZANCKA 26	tereny mieszkaniowe	B	0,0470	0,0470	LD1P/00028951/0
Id działki: 100802_1.0008.6/1						
6/2	PABIANICE; PARTYZANCKA 26	tereny mieszkaniowe	B	0,0156	0,0156	LD1P/00028951/0
Id działki: 100802_1.0008.6/2						
7/1	PABIANICE; PARTYZANCKA 28	tereny mieszkaniowe	B	0,0586	0,0586	LD1P/00028951/0
Id działki: 100802_1.0008.7/1						

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
5/3	PABIANICE; PARTYZANCKA 24A	tereny mieszkaniowe	B	0,0195	0,0195	LD1P/00012485/7
Id działki: 100802_1.0008.5/3						
5/4	PABIANICE; PARTYZANCKA 24A	tereny mieszkaniowe	B	0,0486	0,0486	LD1P/00012485/7
Id działki: 100802_1.0008.5/4						

KOMENTARZ

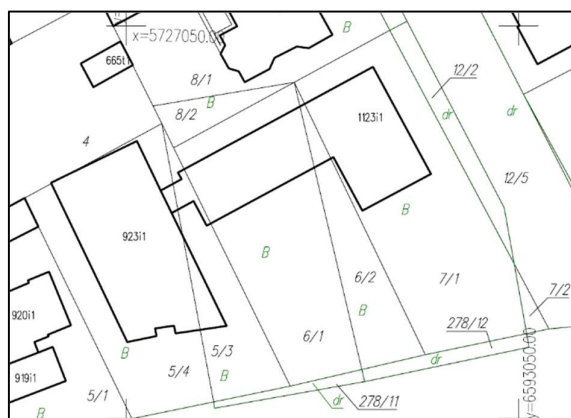
Stwierdzono zgodność zapisów ewidencji gruntów w stosunku do treści ksiąg wieczystych.

Dane z kartoteki budynków, stan na dzień 16.03.2026 r.:

Nr ewid. bud.	Działka	Adres budynku	Rodzaj wg. KŚT:	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Nr KW lub inny dok.
923	5/4		Pozostałe budynki niemieszkalne	1/0	
Id budynku: 100802_1.0008.923_BUD Pow zabud. [m2]: 294			Nr jednostek rejestru gruntów: G.41 Nr jednostki rejestru budynków: Powierzchnia lokali wyodrębn.: Powierzchnia lokali niewyodrębn.: Powierzchnia pom. przyn. lokali:		

Nr ewid. bud.	Działka	Adres budynku	Rodzaj wg. KŚT:	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Nr KW lub inny dok.
1123	7/1		Pozostałe budynki niemieszkalne	1/0	
Id budynku: 100802_1.0008.1123_BUD Pow zabud. [m2]: 305			Nr jednostek rejestru gruntów: G.449 Nr jednostki rejestru budynków: Powierzchnia lokali wyodrębn.: Powierzchnia lokali niewyodrębn.: Powierzchnia pom. przyn. lokali:		

Fragment mapy ewidencyjnej:



KOMENTARZ

Zgodnie z mapą ewidencyjną fragment budynku oznaczonego 923i1 posadowionego na działkach nr 5/3 oraz 5/4 nieznacznie zachodzi na teren sąsiedniej nieruchomości oznaczonej jako dz. nr 4.

5.1.3 OGRANICZONE PRAWA RZECZOWE, POZOSTAŁE DOKUMENTY

Na podstawie dostarczonej dokumentacji oraz informacji zebranych z należytą starannością stwierdzono brak obciążenia nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi innymi niż ujawnione w księgach wieczystych, mogącymi mieć wpływ na wartość rynkową nieruchomości.

Zgodnie z informacjami uzyskanymi od Strony Zlecającej część nieruchomości stanowi przedmiot najmu dwóm podmiotom gospodarczym:

- Łukaszowi Malinowskiemu, prowadzącemu działalność gospodarczą pod firmą MALINA – Łukasz Malinowski,
- Wioletcie Kluch, prowadzącej działalność gospodarczą pod firmą „Wioletta Kluch”.

Obydwa podmioty wykorzystują wynajmowaną powierzchnię pod szwalnię z zapleczem socjalno – biurowym.

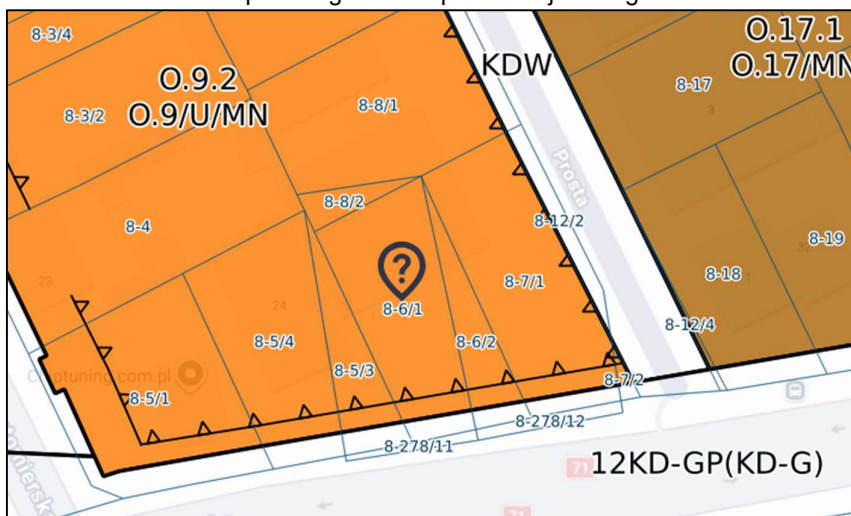
Rzeczoznawczyni majątkowej przedstawiono szkice umów stanowiących kontynuację dotychczasowego najmu. Biorąc pod uwagę zapisy szkiców zakłada się zawarcie umów na czas nieznaczony z jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia.

5.1.4 PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego: Uchwała nr LXVII/561/06 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 29 czerwca 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pabianic w granicach administracyjnych Gminy Miejskiej Pabianice.

Przeznaczenie terenu: o.9/U/MN – zabudowa usługowa z dopuszczeniem mieszkalnictwa.

Mapa z fragmentem planu miejscowego



Źródło: Mapmaker Pabianice Miasto

5.2 LOKALIZACJA, SĄSIEDZTWO

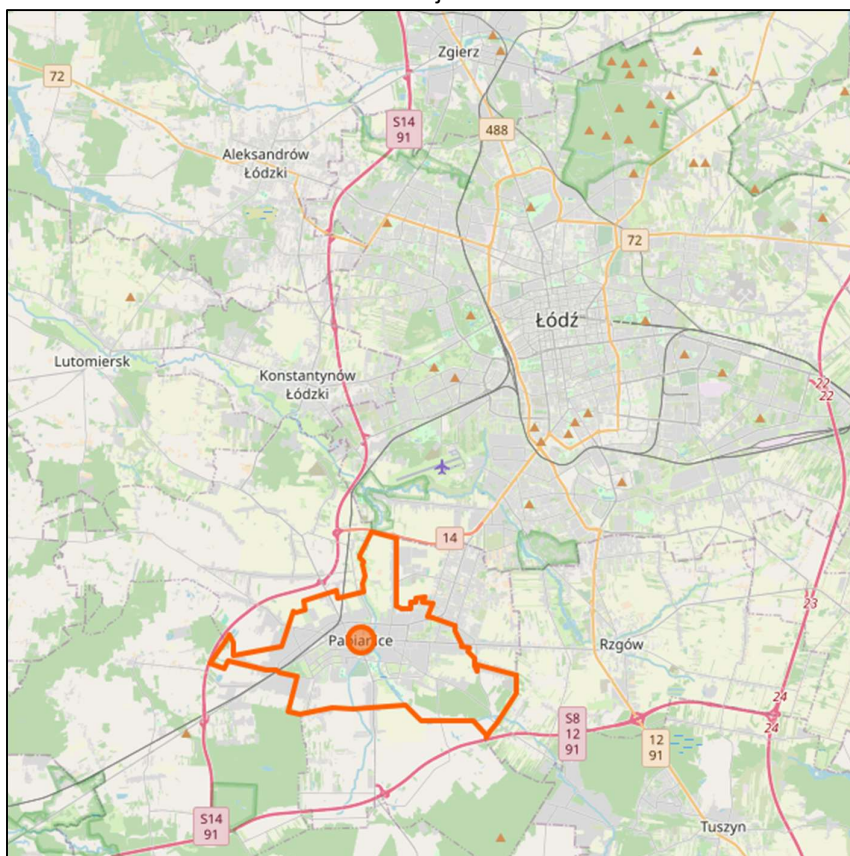
5.2.1 LOKALIZACJA MIASTA

Pabianice zlokalizowane są na południowy zachód od Łodzi, pomiędzy dwiema drogami ekspresowymi – S8 oraz S14. Miasto obejmuje obszar 33 km² i zamieszkałe jest przez ok. 60,3 tys. osób i jest siedzibą władz miejskich, gminnych i powiatowych. Stanowi drugie co do wielkości miasto aglomeracji łódzkiej, bezpośrednio graniczące ze stolicą województwa. Ponadto miasto sąsiaduje z obszarem następujących jednostek: gminy wiejskiej Pabianice, gm. Ksawerów, gm. Dobroń z powiatu pabianickiego, a także z gminą miejsko – wiejską Rzgów z powiatu łódzkiego wschodniego.

Pabianice posiadają bardzo dobrą lokalizację względem dróg o znaczeniu krajowym i europejskim. Przy granicach miasta zlokalizowanych jest kilka węzłów wjazdowo – zjazdowych na drogi ekspresowe, z których S14 prowadzi do autostrady A2, zaś S8 do autostrady A1. Ponadto teren miasta przecinają dwie drogi wojewódzkie. W Pabianicach znajduje się również dworzec kolejowy.

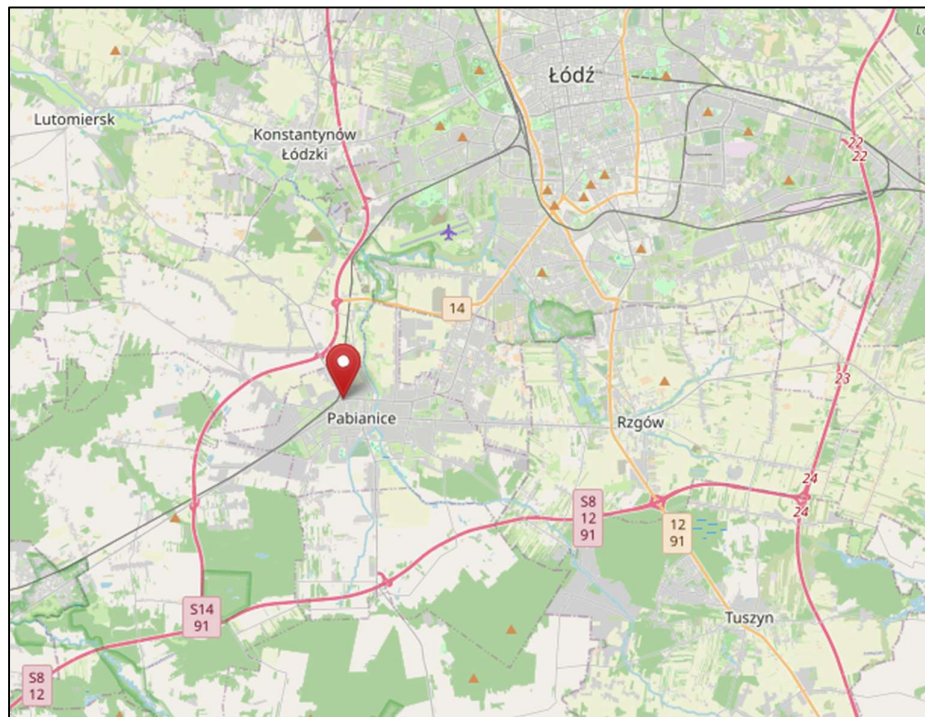
Dojazd do ścisłego centrum Łodzi zajmuje ok. 30 – 40 minut, w godzinach szczytu może wynieść ok. 60 minut.

Lokalizacja miasta



Źródło: <https://www.openstreetmap.org/>

Miasto od wielu lat pełni funkcję istotnego ośrodka usługowo – przemysłowego w strukturze aglomeracji. Historycznie rozwój Pabianic opierał się na przemyśle włókienniczym i odzieżowym,



Źródło: <https://www.openstreetmap.org/>

Nieruchomość położona w I linii zabudowy od ul. Partyzanckiej, na rogu z Proszą, blisko skrzyżowania z Lutomierską. Partyzancka to jedna z głównych dróg miasta, dwukierunkowa, jednocześnie będąca częścią drogi wojewódzkiej nr 482 oraz krajowej nr 71. Najbliższa okolica cechuje się dużym natężeniem ruchu komunikacyjnego. Otaczające drogi stanowią ulice o nawierzchni asfaltowej. Odległość od centrum Pabianic (okolice Starego Rynku) wynosi ok. 1,8 km. Odległość od ścisłego centrum Łodzi (okolice Stajni Jednorożców) wynosi ok. 17 km. Dojazd do centrum stolicy województwa zajmuje średnio ok. 25 – 40 minut.

Bezpośrednie sąsiedztwo stanowią:

- domy jednorodzinne, głównie zabudowa starsza, niekiedy z nieuciążliwą działalnością gospodarczą,
- niewielkie kamienice,
- budynki usługowo – handlowe, warsztatowe, hurtownie i magazyny,
- siedziby urzędów,
- wolne grunty inwestycyjne.

W bliskim sąsiedztwie znajduje się stacja kolejowa Pabianice Północne.

Bardzo dobry dostęp do dróg ponad lokalnych. W odległości ok. 1,6 km zlokalizowany jest węzeł komunikacyjny drogi ekspresowej S14 (część DK nr 91), którym w kierunku południowym można dojechać do węzła z S8, a następnie S8 do autostrady A1, bądź też w kierunku północnym do autostrady A2.

Ocena lokalizacji: bardzo dobra.

5.3 DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ

Bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ul. Partyzanckiej.

5.4 STAN ZAGOSPODAROWANIA

5.4.1 GRUNT, ZAGOSPODAROWANIE

Działki o powierzchni łącznej 1 893 mkw., tworzące kształt nieregularny, stosunkowo foremny. Teren płaski, ogrodzony, zagospodarowany i zabudowany. Zabudowa zlokalizowana wzdłuż północno – zachodniej i południowo – zachodniej granicy nieruchomości.

Ciągi komunikacyjne oraz naziemne miejsca parkingowe utwardzone kostką betonową. Ogrodzenie mieszane: płot murowany z ozdobnymi przęsłami stalowymi, płot murowany pełny, siatka stalowa na słupkach. Na obszarze nieutwardzonym trawnik i nasadzenia z roślin ozdobnych, w tym drzew. Miejscami nasadzenia izolacyjne i zieleń przy granicach terenu. Na części obszaru widoczne ślady ograniczonego utrzymania i bieżącej pielęgnacji.

Usytuowanie nieruchomości



Źródło: geoportal.gov.pl

5.4.2 BUDYNKI

KOMENTARZ

Dla budynków nie przedstawiono żadnej dokumentacji architektoniczno – budowlanej ani inwentaryzacyjnej. Wszystkie dane nt. zabudowy przyjęto na podstawie oględzin oraz informacji uzyskanych od osób udostępniających nieruchomości w dniu oględzin.

Zespół dwóch budynków dwukondygnacyjnych (poza jednokondygnacyjnym łącznikiem stanowiącym integralną część jednego z budynków) obejmujących parter i poddasze użytkowe. Budynki połączone komunikacyjnie łącznikiem, niepodpiwniczone, o funkcji mieszanej – lekka produkcja, magazyn, część biurowo – socjalna, część mieszkalna. Poddasze budynku z łącznikiem w stanie surowym. Część mieszkalna na dzień oględzin nie spełniająca swojej funkcji z uwagi na brak zabudowy kuchennej, brak części osprzętu elektrycznego i brak stolarki drzwiowej wewnętrznej. Obydwa budynki opisane w kartotece budynków jako „pozostałe budynki niemieszkalne” o jednej kondygnacji nadziemnej.

GLÓWNE ROZWIĄZANIA KONSTRUKCYJNO – MATERIAŁOWE:

- konstrukcja tradycyjna murowana,
- ściany konstrukcyjne – el. drobnowymiarowe, w tym cegła,
- ściany działowe – el. drobnowymiarowe, w tym cegła,
- elewacja wykończona tynkiem,
- stropy masywne,
- dach konstrukcji drewnianej, złożony, kryty gontem bitumicznym.

GLÓWNE WYKOŃCZENIE POMIESZCZEŃ, WYPOSAŻENIE:

- podłogi – płytki ceramiczne, panele, wykładzina PVC, panele drewniane, kamień,
- ściany tynkowane, malowane, fragmentami tynk strukturalny, płytki ceramiczne,
- stolarka okienna PVC,
- stolarka drzwiowa płytowa, drzwi zewnętrzne antywłamaniowe, część drzwi wewnętrznych wraz z futrynami wymontowana,
- w sanitariatach pracowniczych muszle ustępowe, umywalki, kabina prysznicowa,
- łazienka nr 1 w części mieszkalnej: umywalka, kabina prysznicowa, muszla ustępowa,
- łazienka nr 2 w części mieszkalnej: umywalka, kabina prysznicowa, wanna narożna, muszla ustępowa, bidet

GLÓWNE INSTALACJE:

- elektryczna z sieci miejskiej,
- wodociągowa z sieci miejskiej,
- kanalizacyjna – do sieci miejskiej,
- c.o. – dwa piece gazowe ogrzewające poszczególne budynki, brak informacji na temat ogrzewania części użytkowanej jako mieszkalna,
- c.w. – lokalne,
- wentylacji grawitacyjnej,
- kominek w części mieszkalnej.

DANE DOT. POWIERZCHNI, ZESTAWIENIE POMIESZCZEŃ (na podstawie obmiaru własnego):

Rodzaj pomieszczenia	Pow. użytkowa [mkw.]
biuro	16,47
Korytarz plus schody	11,57

Pom. bez okien	1,95
Korytarz plus przestrzeń pod schodami	6,96
Kotłownia	4,59
Korytarz	10,44
Klatka schodowa	1,70
Korytarz plus schody	2,82
Pokój ze skosami	40,85
Korytarz	2,44
Przedpokój z szafami	8,32
Łazienka 1	2,45
Korytarz z łukami	14,77
Łazienka 2	10,29
Pokój	20,60
Pokój	12,98
Pokój	17,50
Salon z kuchnią	61,97
Pralnia	2,71
korytarz	12,60
łazienka	2,78
korytarz	3,24
pom. magazynowe	49,48
kotłownia	13,21
szwalnia	83,77
garaż	69,50
korytarz	16,01
WC	2,48
WC	2,31
WC	2,32
Magazyn	8,55
Magazyn	8,61
Szatnia	5,53
Magazyn	6,60
Kuchnia	7,01
Szwalnia	137,32
Korytarz wejściowy	7,67
Suma	690,35

Powyższy obmiar należy traktować jako przybliżony z uwagi na utrudniony lub brak dostępu do niektórych pomieszczeń. Dodatkowo dokonano obmiaru części niewykończonej po podłodze, bez uwzględnienia skosów. Przybliżona powierzchnia części niewykończonej po podłodze: około 260 mkw.

STAN ZABUDOWY

Brak dokumentacji architektonicznej – budowlanej oraz inwentaryzacji budynków. Obiekty powstałe najprawdopodobniej na przełomie XX i XXI wieku. Stan techniczny zabudowy stosunkowo dobry, jednak miejscowo widoczne odparzenia tynków, zawilgocenie i zagrzybienie, zwłaszcza w obrębie elewacji, stropów oraz w pomieszczeniach technicznych. Standard wykończenia pomieszczeń mieszanych: dobry, przeciętny, część poddasza w stanie surowym zamkniętym, część pomieszczeń

dysfunkcjonalna. W części mieszkalnej brak zabudowy kuchennej, drzwi wewnętrznych wraz z ościeżnicami oraz brak części osprzętu elektrycznego. Brak informacji branżowych na temat stanu instalacji, w tym w szczególności instalacji elektrycznej, ogrzewania oraz ciepłej wody. Brak informacji, czy budynki zostały wzniesione zgodnie ze sztuką budowlaną oraz czy uzyskały prawomocne pozwolenie na użytkowanie.

6. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY

6.1 USTALENIE RODZAJU OKREŚLANEJ WARTOŚCI

Wartość nieruchomości w operacie szacunkowym określa się z uwzględnieniem celu, dla którego sporządza się opracowanie. Biorąc pod uwagę powyższe podstawę wyceny w niniejszym opracowaniu stanowi wartość rynkowa.

Definicję wartości rynkowej zawiera art. 151 pkt. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami:

„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.”

6.2 WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY

Art. 154 ust. 1 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami wybór właściwego podejścia, metody i techniki służącej do określenia wartości nieruchomości pozostawia rzeczoznawcy majątkowemu, który powinien w szczególności uwzględnić cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Wartość rynkową nieruchomości można określić wykorzystując podejście porównawcze, dochodowe lub mieszane.

Przedmiot opracowania stanowią działki objęte prawem własności zabudowane zespołem budynków o funkcji mieszanej, z przewagą powierzchni usługowej i lekkiej produkcji. Nieruchomości tworzą zorganizowaną całość. Budynki częściowo stanowią przedmiot najmu.

Z uwagi na dominujący komercyjny charakter nieruchomości, wartość rynkową zakresu opracowania oszacowano w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną, techniką kapitalizacji prostej. Założono uzyskiwanie dochodów z tyt. najmu powierzchni użytkowej budynków.

Pomocniczo, celem lepszego zobrazowania stanu rynku, dokonano analizy transakcji sprzedaży nieruchomości możliwie najbardziej podobnych do wycenianych.

6.2.1 PODEJŚCIE DOCHODOWE

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 przy założeniu, że dochód jest podstawowym czynnikiem wpływającym na wartość tych nieruchomości.

Przy stosowaniu podejścia dochodowego konieczna jest znajomość dochodu uzyskiwanego lub możliwego do uzyskania z czynszów i z innych dochodów z nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny oraz z nieruchomości podobnych. Podstawą obliczania dochodu z nieruchomości są wpływy czynszowe, uzyskiwane z najmu, dzierżawy i innych praw do nieruchomości oraz wpływy pozaczynszowe. Do wpływów pozaczynszowych zalicza się m.in. dochody z udostępnienia nieruchomości na plansze reklamowe, anteny telefonii komórkowych, bankomaty, parkingi, itp. Podstawą obliczania dochodu z nieruchomości, stanowiącego odpowiednik wpływów czynszowych, może być także część dochodu z działalności gospodarczej prowadzonej na nieruchomości. Do wyceny przyjmuje się dochody z nieruchomości ujmowane w okresach rocznych, przy założeniu ich uzyskiwania na koniec roku.

Wydatki operacyjne stanowią roczne koszty utrzymania nieruchomości ponoszone przez właściciela i warunkujące osiąganie dochodów na założonym poziomie. W wycenie przyjmuje się, że wydatki operacyjne ponoszone są, podobnie jak uzyskiwane dochody, na koniec okresu rocznego. Wydatki operacyjne ponoszone przez właściciela obejmują: podatki od nieruchomości, opłaty roczne za użytkowanie wieczyste gruntu, koszty mediów, nakłady na konserwację i naprawy bieżące, koszty zarządzania, koszty ubezpieczenia i ochrony nieruchomości oraz inne koszty ponoszone okresowo. Przy ich obliczaniu, uwzględniając w szczególności rodzaj określonej wartości nieruchomości, odwzorować należy warunki zawierania umów na właściwym rynku. Do wydatków operacyjnych zalicza się również średni roczny nakład związany z powtarzającymi się regularnie wydatkami na wymianę elementów stałego wyposażenia – z częstotliwością co najmniej raz na kilka lat, co jest uzasadnione wymogami rynkowymi.

W podejściu dochodowym stosuje się metodę inwestycyjną albo metodę zysków. W razie konieczności w wycenie nieruchomości można stosować równocześnie oba sposoby obliczania dochodów – metodę inwestycyjną i metodę zysków – dochód z nieruchomości stanowi w takim wypadku sumę dochodów obliczonych przy zastosowaniu obu metod.

Techniki wyceny, stosowane w ramach metody inwestycyjnej i metody zysków, sprowadzają się do procedur obliczeniowych, służących do przekształcania dochodu z nieruchomości w wartość. Przekształcanie dochodu z nieruchomości w wartość nieruchomości nazywane jest kapitalizacją dochodu. W zależności od zmienności dochodu z nieruchomości wyróżnia się następujące techniki kapitalizacji dochodu:

- kapitalizację prostą, w której wartość nieruchomości określa iloczyn stabilnego strumienia dochodu rocznego możliwego do uzyskania z wycenianej nieruchomości i współczynnika kapitalizacji lub iloraz stabilnego strumienia dochodu rocznego i stopy kapitalizacji,
- dyskontowanie strumieni dochodów, w której wartość nieruchomości określa suma zdyskontowanych strumieni dochodów możliwych do uzyskania z wycenianej nieruchomości w poszczególnych latach przyjętego okresu prognozy, powiększona o zdyskontowaną wartość rezydualną nieruchomości.

Do kapitalizacji dochodu wykorzystuje się odpowiednie stopy zwrotu obejmujące stopę kapitalizacji i stopę dyskontową. Stopa kapitalizacji odwzorowuje dochód inwestora na kapitale zaangażowanym w nieruchomość oraz zwrot wyłożonego kapitału. Stopa dyskontowa odwzorowuje dochód inwestora

na kapitale zaangażowanym w nieruchomość. Stopę kapitalizacji i stopę dyskontową określa się z zachowaniem zasady współmierności do sposobu obliczania strumieni dochodów z nieruchomości.

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody inwestycyjnej, techniki kapitalizacji prostej:

- Oszacowanie potencjalnego dochodu brutto (PDB), jaki może być osiągnięty w ciągu roku z nieruchomości. Wyznaczany jest on przy założeniu, że potencjał nieruchomości jest wykorzystywany w 100%, co oznacza, że nie występują straty z tytułu pustostanów, zwolnień z płatności czynszu i zaległości czynszowych, przy czym szacunek dochodów uwzględnia zasady panujące na danym rynku i stan wycenianej nieruchomości. Kalkulacja sporządzana jest w stosunku rocznym.
- Określenie efektywnego dochodu brutto (EDB) poprzez pomniejszenie potencjalnego dochodu brutto o straty w dochodzie spowodowane typowymi dla lokalnego rynku zaległościami czynszowymi, poziomem pustostanów oraz zwolnieniami w płatnościach.
- Wyliczenie wydatków operacyjnych związanych z eksploatacją i funkcjonowaniem nieruchomości w ujęciu rocznym. Wydatki operacyjne stanowią więc koszty utrzymania nieruchomości ponoszone przez właściciela i warunkujące osiąganie dochodów na założonym poziomie. Obejmują one: podatek od nieruchomości, opłaty za użytkowanie wieczyste gruntów, koszty mediów, nakłady na konserwację i naprawy bieżące, koszty zarządzania, koszty ubezpieczenia i ochrony nieruchomości, natomiast nie obejmują odpisów amortyzacyjnych, spłat rat kapitałowych i odsetkowych od kredytów lub pożyczek, nakładów na remonty przekraczających bieżącą dbałość o stan techniczny i standard użytkowy oraz podatku dochodowego.
- Kalkulacja dochodu operacyjnego netto (DON) jako różnicy efektywnego dochodu brutto i wydatków operacyjnych.
- Analiza transakcji dla nieruchomości podobnych w celu ustalenia cen transakcyjnych i dochodów netto uzyskiwanych lub możliwych do uzyskania z tych nieruchomości, następnie na tej podstawie oszacowanie stopy kapitalizacji (R). Stopa kapitalizacji odwzorowuje dochód inwestora na kapitale zaangażowanym w nieruchomość oraz zwrot wyłożonego kapitału. Powinna ona uwzględniać w szczególności różnicę w poziomie ryzyka pomiędzy nieruchomością wycenianą z nieruchomościami stanowiącymi przedmiot analizy. Podstawowymi czynnikami ryzyka są między innymi: lokalizacja, stan techniczny, standard użytkowy, wiarygodność najemców, warunki umów najmu, wielkość budynków i ich funkcje, ochrona konserwatorska itp. Przyjęty w wycenie poziom stopy kapitalizacji powinien uwzględnić również ryzyko dotyczące zmienności dochodu z wycenianej nieruchomości. Możliwe jest również wykorzystanie do kalkulacji stopy danych pochodzących z rynku kapitałowego.
- Określenie wartości nieruchomości poprzez podzielenie dochodu operacyjnego netto osiąganego przez nieruchomość przez stopę kapitalizacji, według poniższej formuły:

$$W_R = \text{DON} \times \frac{1}{R}$$

gdzie:

WR – wartość rynkowa nieruchomości,

DON – dochód operacyjny netto,

R – stopa kapitalizacji.

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

7.1 ANALIZA RYNKU LOKALNEGO – SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI

ZAŁOŻENIA PRZYJĘTE DO ANALIZY:

- Rodzaj rynku: rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami o funkcji mieszanej, w tym usługowej, obrót wtórny;
- Okres badania cen: ostatnie dwa lata poprzedzające wycenę;
- Obszar rynku: powiaty pabianicki, łódzki wschodni, zgierski;
- Dodatkowe kryteria: działki o powierzchni do 2 999 mkw.

7.1.1 RYNEK WTÓRNY

Dokonano selekcji transakcji celem wyłonienia nieruchomości możliwie najbardziej podobnych. W badanym okresie, w obrocie wtórnym, na omawianym obszarze zgromadzono 5 transakcji wolno rynkowych. Biorąc pod uwagę powyższe rynek uznano za słabo rozwinięty.

Lp.	Powiat	Gmina	Miejscowość	Ulica	Numer budynku	Data transakcji	Cena transakcyjna netto [PLN]	Przybl. PU budynków [mkw.]	Powierzchnia gruntu [mkw.]
1	pabianicki	Pabianice (gm)	Pabianice	ul. gen. Jarosława Dąbrowskiego	23/25	2025-03-05	1 550 000,00	537,60	854
2	pabianicki	Dłutów (gw)	Huta Dłutowska	ul. Pabianicka	15	2024-08-27	959 349,59	646,40	3 852
3	łódzki wschodni	Koluszki (ow)	Różycza	ul. Główna	104a	2024-09-06	1 327 500,00	768,80	3 844
4	zgierski	Zgierz (gm)	Zgierz	ul. Długa	26	2025-10-13	1 175 000,00	1 092,80	2 196
5	pabianicki	Pabianice (gm)	Pabianice	ul. gen. Romualda Traugutta	4d	2025-11-03	2 000 000,00	962,40	2 555

W ww. próbkę całkowite ceny transakcyjne netto sprzedaży zawierały się w przedziale ok. 959 000 – 2 000 000 PLN, przy medianie ceny średniej na poziomie 1 328 000 PLN. Przedmiotem obrotu były nieruchomości o rozpiętości powierzchni gruntu ok. 900 – 3 900 mkw. Przedmiotem sprzedaży były nieruchomości objęte prawem własności.

7.1.2 TREND CZASOWY

Z uwagi na niewielką próbkę transakcji w operacie szacunkowym nie uwzględniono fluktuacji cen jednostkowych sprzedaży z tytułu upływu czasu i przyjęto trend na poziomie 0%.

7.2 ANALIZA STAWEK CZYNSZOWYCH

Z rynku lokalnego zebrano stawki najmu powierzchni usługowych, ze szczególnym uwzględnieniem przeznaczenia pod szwalnie. Aktualnie notowane ofertowe stawki za ww. powierzchnie wahają się w granicach ok. 12 – 30 PLN/mkw. przy średniej ok. 21 PLN/mkw. Czynsze w okolicach 20 PLN/mkw.

i wyższe z reguły dotyczą powierzchni utrzymanych w minimum dobrym stanie, często z modulem biurowym. Lokale położone w typowych strefach przemysłowych, w gorszym stanie, przeważnie osiągają niższe stawki.

Lokalizacja i standard powierzchni są głównymi czynnikami wpływającymi na poziom czynszów w segmencie nieruchomości usługowych. Stawki wykazują generalną tendencję spadkową w przypadku budynków starszych, pomieszczeń wymagających odświeżenia i/lub prac adaptacyjnych oraz obiektów, w których koszty dostosowania leżą po stronie najemcy.

Na poziom stawek wpływa również wielkość powierzchni do wynajęcia. Z reguły jest to zależność odwrotnie proporcjonalna, ponieważ powierzchnia wpływa bezpośrednio na całkowitą kwotę najmu – im jest ona większa tym wyższy jest końcowy czynsz.

Analiza zgromadzonych danych pokazuje, że czynsze ofertowe dobrze odzwierciedlają poziom stawek rynkowych. Negocjacje przy tego typu umowach wpływają z niewielkim stopniem na stawki finalne, średnio jest to ok. 5-10% w stosunku do stawek ofertowych. Na rynek lokalny z jednej strony wpływają czynniki popytowe, zaś z drugiej czynniki związane ze stale rosnącymi kosztami utrzymania nieruchomości. Trudne otoczenie gospodarcze powoduje, że pomimo presji negocjacyjnej ze strony najemców, wynajmujący nie są skłonni do dużych ustępstw obawiając się spadku opłacalności wynajmu.

Dla zebranej próbki czynszów ofertowych zastosowano korektę negocjacyjną w wysokości 10%.

POZIOM CZYNSZÓW OFERTOWYCH I RYNKOWYCH (WRAZ Z KOREKTĄ NEGOCJACYJNĄ):

Lp.	Lokalizacja	Powierzchnia użytkowa [mkw.]	Jednostkowa stawka czynszu [PLN/mkw.]	Miesięczna stawka czynszu [PLN]	Skorygowana jednostkowa stawka czynszu [PLN/mkw.]	Miesięczna stawka czynszu [PLN]
1	Pabianice	336	13	4 479	12	4 031
2	Wola Zaradzyńska, ul. Chmielna	360	26	9 360	26	8 424
3	Wola Zaradzyńska, ul. Chmielna	231	30	6 930	30	6 237
4	Pabianice, ul. Sikorskiego 1	300	12	3 500	12	3 150
5	Pabianice, ul. Konstantynowska	840	26	22 000	26	19 800
6	Pabianice, ul. Warszawska	400	15	6 000	15	5 400
7	Łódź, ul. Atutowa	220	25	5 500	25	4 950
8	Łódź, ul. Wersalska	118	17	2 027	17	1 824
Stawka min.			12	2 027	12	1 824
Stawka maks.			30	22 000	30	19 800
Stawka średnia			21	7 474	20	6 727

PRZYJĘTE STAWKI CZYNSZÓW

W modelu wyceny oszacowania wartości rynkowej nieruchomości, opartym o analizę zgromadzonych danych rynkowych, przyjęto wynajem powierzchni usługowych, wynajem części mieszkalnej o obniżonym standardzie, która może być wykorzystana jako towarzysząca funkcji usługowej np. na cele biurowe, magazynowe itp., a także wynajem garażu i części w stanie surowym jako powierzchnia pomocnicza. Z uwagi na fakt, że nie jest znana dokładna powierzchnia użytkowa budynków oraz

poszczególnych pomieszczeń, w kalkulacji wartości rynkowej odniesiono się do stawek miesięcznych. Przyjęto następujący poziom czynszów:

Lp.	Rodzaj powierzchni	Czynsz rynkowy miesięczny [PLN/mkw.]
1	Szwalnia 1	3 300
2	Szwalnia 2	4 100
3	Mieszkanie/powierzchnia towarzysząca	3 000
4	Część niewykończona	1 000
5	Garaż	1 000
6	Biuro	500
Podsumowanie		12 900

Prognozując stawki czynszów wzięto pod uwagę lokalizację nieruchomości, standard powierzchni oraz jej wielkość. W modelu założono zróżnicowanie stawek z uwagi na ich stan oraz możliwe funkcje.

7.3 STOPA KAPITALIZACJI

Dane pochodzące z analizy transakcji sprzedaży podobnych nieruchomości komercyjnych były niewystarczające do określenia stopy z rynku lokalnego. Z uwagi na powyższe dla potrzeb oszacowania wartości rynkowej nieruchomości stopę kapitalizacji określono na bazie rynku kapitałowego.

Stopę dyskontową można obliczyć z następującej zależności:

$$k = r_b + r_r + r_k$$

gdzie:

r_b - realna stopa wolna od ryzyka, oparta na poziomie aktualnego oprocentowania papierów wartościowych obciążonych ryzykiem;

r_r - ryzyko płynności, zarządzania i atrakcyjności inwestowania w nieruchomość, łącznie: nie więcej niż 4% korekty, w tym:

- 0,5 ÷ 1% - płynność,
- do 1% - zarządzanie,
- 1 ÷ 2% - atrakcyjność lokaty kapitału,

r_k - ryzyko inwestowania na rynku konkretnej nieruchomości:

- dla nieruchomości dobrych – 1 – 2%,
- dla nieruchomości średnich – 3 – 5%,
- dla nieruchomości słabych – 5% i więcej.

Ryzyko bazowe

Poziom ryzyka bazowego ustala się w oparciu o poziom rentowności bezpiecznych długoterminowych lokat na rynku kapitałowym (wieloletnie obligacje Skarbu Państwa).

Wyznaczenie ryzyka bazowego należy oprzeć na informacjach o nominalnej stopie wolnej od ryzyka (r_n) oraz o stopie inflacji (r_{ni}).

Poziom ryzyka przyjęto na podstawie średniej rentowności obligacji skarbowych 10-letnich z dnia 25.05.2026 r. (źródło: <https://pl.tradingeconomics.com/poland/government-bond-yield>).

Stopa na dzień wyceny wynosi: 5,7700%

Do dalszych obliczeń przyjęto powyższe dane.

Aktualny wskaźnik inflacji liczonej w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego (kwiecień 2026 r. / kwiecień 2025 r.): 3,2%

$$r_b = [(1 + 0,0577) / (1 + 0,032)] - 1 \approx 0,02\%$$

Określenie stopy dyskontowej:

Stopa bazowa (realna) jest zwiększana o premię z tytułu:

- ryzyka systematycznego: przyjmuje się poziom premii z tytułu tego ryzyka – za określoną płynność na rynku nieruchomości, konieczność zarządzania oraz atrakcyjność i konkurencyjność;
- ryzyka specyficznego: premia uwzględniająca ryzyko związane z uwarunkowaniami związanymi z inwestowaniem w tę konkretną nieruchomość;

Przyjęte parametry:

- realna stopa wolna od ryzyka – 0,0%,
- premia za ryzyko systematyczne – 4,5%,
- premia za ryzyko specyficzne – 4,0%.

$$k = 0,0\% + 4,5\% + 4\% = 8,5\%$$

Przyjęto stopę dyskontową na poziomie 8,5%. Dla potrzeb oszacowania wartości rynkowej zakresu opracowania stopę kapitalizacji przyjęto na poziomie stopy dyskontowej.

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

ZAŁOŻENIA PRZYJĘTE W MODELU WYCENY:

- w obliczeniach nie uwzględniono podatku VAT,
- analizę przeprowadzono według wartości realnych,
- najemca płaci czynsz netto i pokrywa koszty eksploatacyjne, natomiast właściciel nieruchomości pokrywa wydatki operacyjne,
- przedmiotem najmu są dwie nieruchomości gruntowe zabudowane zespołem budynków, tworzące funkcjonalną całość, które wchodzą w zakres wyceny,
- z uwagi na brak dokumentacji architektonicznej – budowlanej oraz z na brak możliwości wejścia do niektórych pomieszczeń, w kalkulacji wartości rynkowej przyjęto czynsze miesięczne za poszczególne powierzchnie, bez odnoszenia się do stawek jednostkowych; źródłami przychodów są czynsze za najem tych powierzchni,

- czynsze przyjęto na podstawie analizy rynku lokalnego, na poziomie rynkowym,
- stopę kapitalizacji określono na podstawie rynku kapitałowego (8,5%),
- poziom pustostanów przyjęto na podstawie analizy rynku lokalnego (10%),
- w wydatkach operacyjnych uwzględniono następujące pozycje:

WYDATKI OPERACYJNE (WO)
Podatek od nieruchomości
Ubezpieczenie
Koszty napraw i konserwacji
Koszty zarządzania i ochrony

- podatek od nieruchomości przyjęto z deklaracji na rok 2026,
- wysokość ubezpieczenia przyjęto na podstawie analizy rynku stawek ubezpieczeniowych za podobne obiekty, jako promil wartości rynkowej,
- wydatki na konserwacje i naprawy bieżące przyjęto na podstawie analizy własnej, z uwzględnieniem danych rynkowych,
- koszty zarządzania i ochrony przyjęto na podstawie danych rynkowych.

Kalkulacja wartości rynkowej nieruchomości

Lp.	Rodzaj powierzchni	Czynsz rynkowy miesięczny [PLN/mkw.]	Potencjalny dochód brutto w skali roku - PDB [PLN]	Straty w dochodzie, w tym pustostany	Efektywny dochód brutto w skali roku - EDB [PLN]
1	Szwalnia 1	3 300	39 600	10%	35 640
2	Szwalnia 2	4 100	49 200	10%	44 280
3	Mieszkanie/powierzchnia towarzysząca	3 000	36 000	10%	32 400
4	Część niewykończona	1 000	12 000	10%	10 800
5	Garaż	1 000	12 000	10%	10 800
6	Biuro	500	6 000	10%	5 400
Podsumowanie		12 900	154 800		139 320

WYDATKI OPERACYJNE (WO)	
Podatek od nieruchomości	13 494
Ubezpieczenie	1 335
Koszty napraw i konserwacji	8 000
Koszty zarządzania i ochrony	3 000
Suma:	25 829

DANE WEJŚCIOWE, KALKULACJA WARTOŚCI RYNKOWEJ	
PDB	154 800
EDB	139 320
WO	25 829
EDN	113 491
STOPA KAPITALIZACJI	8,50%
WARTOŚĆ RYNKOWA [PLN]	1 335 186
WR W ZAOKRĄGLENIU [PLN]	1 335 000

9. WYNIK KOŃCOWY

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowych wchodzących w zakres wyceny, zlokalizowanych w miejscowości Pabianice, przy Partyzanckiej 24A, 26, 28, gmina miejska Pabianice, powiat pabianicki, województwo łódzkie, wg stanu na dzień oględzin, wynosi:

1 335 000 PLN

słownie: jeden milion trzysta trzydzieści pięć tysięcy złotych

Biorąc pod uwagę aktualny poziom cen na rynku lokalnym, aktualny sposób zagospodarowania nieruchomości, wielkość powierzchni użytkowej budynków, powierzchnię gruntu, jak również lokalizację i przeznaczenie, określoną wartość można uznać za adekwatną w stosunku do sytuacji na rynku nieruchomości.

Wyżej oszacowana wartość rynkowa mieści się w przedziale cen uzyskiwanych za nieruchomości podobne, co potwierdza analiza transakcji sprzedaży.

10. KLAUZULE I OGRANICZENIA

- Wartość rynkową prawa własności nieruchomości określono wg stanu na dzień oględzin, w poziomie cen z dnia sporządzenia opracowania (przyjęty stan tożsamy).
- Oszacowana wartość rynkowa jest wolna od wszelkich podatków i opłat, a w szczególności od podatku VAT.
- Podczas oględzin nie było możliwości wejścia do niektórych pomieszczeń (brak kluczy) lub wejście do nich było utrudnione; z uwagi na powyższe opracowanie sporządzono w warunkach ograniczonych.
- Przy wycenie nieruchomości posilkowano się możliwie najbardziej starannie zebranymi informacjami oraz wiedzą własną. Brak dokumentacji architektoniczno – budowlanej, inwentaryzacji oraz decyzji administracyjnych dot. zabudowy. Przyjęto założenie, że budynki zostały wybudowane zgodnie ze sztuką budowlaną oraz, że zostały dopełnione wszelkie czynności formalno – prawne mające na celu oddanie obiektów do użytku.
- Z uwagi na brak zabudowy kuchennej, części osprzętu elektrycznego i drzwi wraz z ościeżnicami w części użytkowanej jako mieszkalna, w niniejszym opracowaniu potraktowano tę powierzchnię jako pomocniczą usługową.
- Zgodnie z mapą ewidencyjną fragment budynku oznaczonego 923i1 posadowionego na działkach nr 5/3 oraz 5/4 nieznacznie zachodzi na teren sąsiedniej nieruchomości oznaczonej jako dz. nr 4. Zaleca się weryfikację geodezyjną nieruchomości.
- Założono, że rzeczoznawczyni dostarczona wszystkie dokumenty i informacje mogące mieć wpływ na wartość rynkową.
- Przyjęto założenie, że teren nie jest skażony ani zanieczyszczony.
- Opracowanie zostało sporządzone zgodnie z przepisami prawa.
- Opracowanie zostało sporządzone wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2.

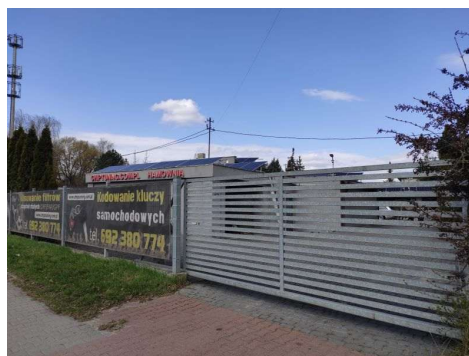
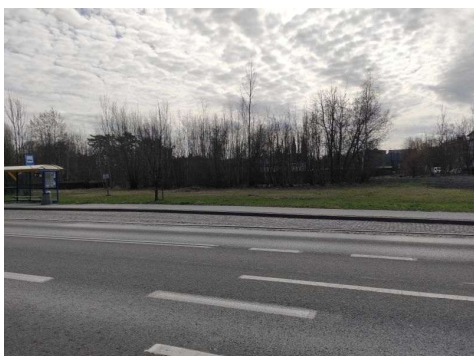
- Opracowanie może być wykorzystane przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
- Za wykorzystanie opracowania do innych celów, jak również przez osoby trzecie, autorka nie ponosi odpowiedzialności.
- Opracowanie nie może być publikowane w całości ani w części bez zgody autorki.
- Operat nie stanowi ekspertyzy technicznej.

11. ZAŁĄCZNIKI

- Dokumentacja fotograficzna z dn. 30.03.2026 r.,
- Wydruk ksiąg wieczystych nr LD1P/00028951/0 oraz LD1P/00012485/7 z Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych z 25.05.2026 r.,
- Wypisy z rejestru gruntów z 16.03.2026 r.,
- Wypisy z kartoteki budynków z 16.03.2026 r.,
- Kopia mapy ewidencyjnej z 15.05.2026 r.,
- Decyzja ws. wysokości podatku od nieruchomości na rok 2026 r. wydana 30.03.2026 r.,
- Obmiar własny powierzchni użytkowej z natury,
- Umowa najmu Łukaszem Malinowskim, prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą MALINA – Łukasz Malinowski (szkic),
- Umowa najmu z Wiolettą Kluch, prowadzącą działalność gospodarczą pod firmą „Wioletta Kluch” (szkic),
- Polisa OC.

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA Z DN. 30.03.2026 R.

Drogi dojazdowe, sąsiedztwo



Wykończenie pomieszczeń – biuro



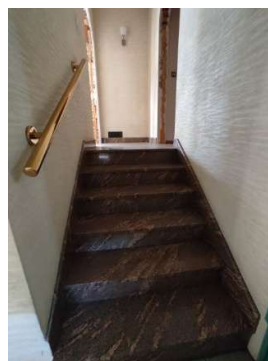
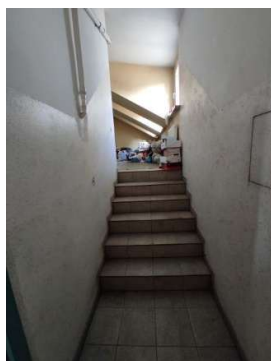
Szwalnia, korytarz, klatki schodowe



Kotłownia

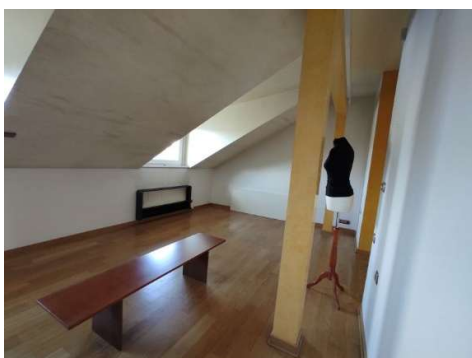


Szwalnia



Część niegdyś użytkowana jako mieszkalna

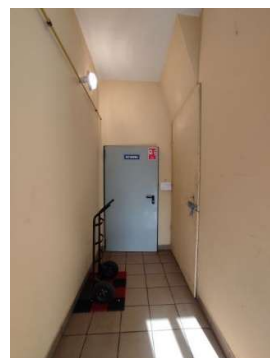




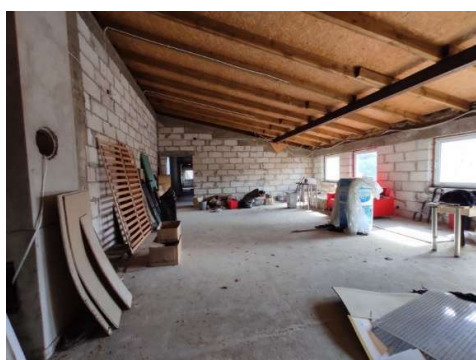
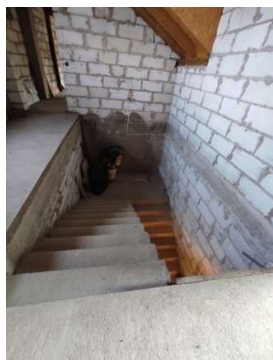




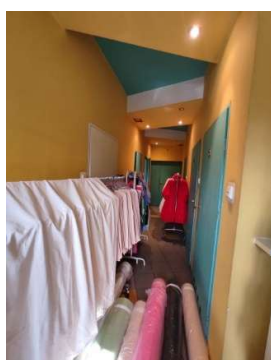
Szwalnia

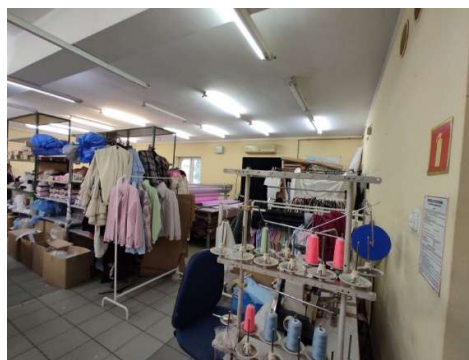
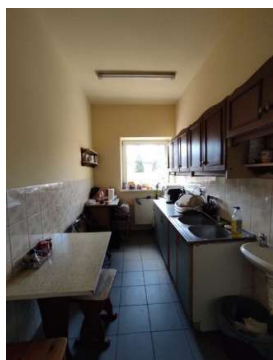


Część w stanie surowym



Szwalnia





Widok nieruchomości z zewnątrz







NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

<u>Dział I-O</u>	<u>Dział I-Sp</u>	<u>Dział II</u>	<u>Dział III</u>	<u>Dział IV</u>
------------------	-------------------	-----------------	------------------	-----------------

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	2	1

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	6/1	1, 12
Identyfikator działki	100803 1.0008.6/1	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0008, P-8	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 ŁÓDZKIE, PABIANICKI, PABIANICE M., PABIANICE	
Ulica	PARTYZANCKA 26	
Sposób korzystania	B - TERENY MIESZKANIOWE	
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	6/2	1, 12, 13
Identyfikator działki	100803 1.0008.6/2	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0008, P-8	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 ŁÓDZKIE, PABIANICKI, PABIANICE M., PABIANICE	
Ulica	PARTYZANCKA 26	
Sposób korzystania	B - TERENY MIESZKANIOWE	
Lp. 3.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	7/1	1, 12
Identyfikator działki	100803 1.0008.7/1	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0008, P-8	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 ŁÓDZKIE, PABIANICKI, PABIANICE M., PABIANICE	
Ulica	PARTYZANCKA 28	
Sposób korzystania	B - TERENY MIESZKANIOWE	

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	0,1212 HA	1

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
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	POŁOŻENIE: UL.PARTYZANCKA 26,28.	---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	2	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	MAPA; 9, /00003139/ <i>(podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</i> DZ. KW./00000955/00/, 2000-03-24 00:00:00, 2000-04-26 00:00:00, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>
12	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW GK.6621.5158.2018, 2018-11-27, STAROSTA PABIANICKI, PABINAICE; 113 <i>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./LD1P/00007301/18/001, 2018-11-30 12:02:00, 2019-02-13-12.37.30.839867, NIE, 111-112 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>
13	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW GK.6621.5158.2018, 2018-11-27, STAROSTA PABIANICKI, PABINAICE; 113 <i>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./LD1P/00009644/19/001, 2019-08-13 08:00:00, 2019-08-14-13.42.32.753583, TAK, 120 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>

Powrót

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

<u>Dział I-O</u>	<u>Dział I-Sp</u>	<u>Dział II</u>	<u>Dział III</u>	<u>Dział IV</u>
-------------------------	--------------------------	------------------------	-------------------------	------------------------

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

Powrót

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

<u>Dział I-O</u>	<u>Dział I-Sp</u>	<u>Dział II</u>	<u>Dział III</u>	<u>Dział IV</u>
------------------	-------------------	-----------------	------------------	-----------------

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (<i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności</i>)	Lp. 1.	2	1 /1	---	14, 15
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>Nazwa, siedziba, REGON, KRS</i>)	MDK-FIRMA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, PABIANICE, 383433446, 0000795923				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
14	PROTOKÓŁ NADZWYCZAJNEGO ZGROMADZENIA WSPÓLNIKÓW SPÓŁKI Z O.O. I PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI , 4474/19, 2019-09-13, PRZEMYSŁAW MIŁO, ŁÓDŹ; 127-130 (<i>tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt</i>) DZ. KW./LD1P/00013241/19/001, 2019-09-13 18:52:00, 2019-11-19-13.00.42.555256, NIE, 124-126 (<i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt</i>)
15	INFORMACJA ODPOWIADAJĄCA ODPISOWI PEŁNEMU Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW , 0000795923, 2020-07-21, CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO; 141-148 (<i>wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt</i>) DZ. KW./LD1P/00005284/20/001, 2020-07-23 14:30:00, 2020-10-29-10.15.14.249796, NIE, 139-140 (<i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt</i>)

Powrót

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

<u>Dział I-O</u>	<u>Dział I-Sp</u>	<u>Dział II</u>	<u>Dział III</u>	<u>Dział IV</u>
------------------	-------------------	-----------------	------------------	-----------------

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1	16
Rodzaj wpisu	OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ	
Treść wpisu	ZAKAZ ZBYWANIA I OBCIĄŻANIA NIERUCHOMOŚCI DO CZASU PRAWOMOCNEGO ZAKOŃCZENIA POSTĘPOWANIA W SPRAWIE O UZNANIE CZYNNOŚCI ZA BEZSKUTECZNĄ SYGN. AKT I C 1960/23	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
16	POSTANOWIENIE O UZNANIE CZYNNOŚCI PRAWNEJ ZA BEZSKUTECZNĄ , I C 1960/23, 2023-10-13, SĄD OKRĘGOWY I WYDZIAŁ CYWILNY, ŁÓDŹ; 156 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./LD1P/00010054/23/001, 2023-11-02 14:03:00, 2024-04-16-13.08.05.374024, NIE, 155 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

[Powrót](#)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

<u>Dział I-O</u>	<u>Dział I-Sp</u>	<u>Dział II</u>	<u>Dział III</u>	<u>Dział IV</u>
------------------	-------------------	-----------------	------------------	-----------------

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		4		10, 11, 17
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA		
Suma (słownie), waluta		1 074 888,00 (JEDEN MILION SIEDEMDZIESIĄT CZTERY TYSIĄCE OSIEMSET OSIEMDZIESIĄT OSIEM) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)		Lp. 1.	1	
		Lp. 2.	2	ROSZCZENIA WEKSLOWE, KTÓRE POWSTANA PO UZUPEŁNIENIU WEKSLA IN BLANCO, WEKSEL WŁASNY IN BLANCO Z DNIA 29.08.2018
		Lp. 3.	3	SPŁATA KREDYTU, ODSETKI UMOWNE OD WYKORZYSTANEGO KREDYTU, ODSETKI UMOWNE LUB USTAWOWE NALEŻNE ZA OPÓŹNIENIE W SPŁACIE KREDYTU LUB ZA OPÓŹNIENIE W SPŁACIE ODSETEK, ZAPŁATA PROWIZJI I OPŁAT WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY, ZWROT KOSZTÓW USTANOWIENIA, UTRZYMANIA, ZMIANY

			ZABEZPIECZENIA KREDYTU, ZWROT KOSZTÓW DOCHODZENIA ROSZCZEŃ OBJĘTYCH ZABEZPIECZENIEM HIPOTECZNYM, ROSZCZENIA BANKU O NAPRAWIENIE SZKÓD WYNIKAJĄCYCH Z NIEWYKONANIA LUB NIENALEŻYTEGO WYKONANIA ZOBOWIĄZAŃ WYNIKAJĄCYCH Z CZYNNNOŚCI BANKOWYCH UDZIELENIA KREDYTU LUB CZYNNNOŚCI ZABEZPIECZENIA SPŁATY TEGO KREDYTU, UMOWA O KREDYT NA DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZĄ BIZNES EKSPERES EBI (ZE ŚRODKÓW EUROPEJSKIEGO BANKU INWESTYCYJNEGO) NR S0769350/01/00
	Lp. 4.	4	ROSZCZENIA WEKSLOWE, KTÓRE POWSTANA PO UZUPEŁNIENIU WEKSLA IN BLANCO, WEKSEL WŁASNY IN BLANCO Z DNIA 29.11.2018 WYSTAWIONEGO PRZEZ PANA DARIUSZA KARWOWSKIEGO W ZWIĄZKU Z UMOWĄ O KREDYT NA DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZĄ - BIZNES EKSPRES EBI (ZE ŚRODKÓW EUROPEJSKIEGO BANKU INWESTYCYJNEGO) NR S0769350/01/10
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	LD1P / 00012485 / 7
		Nr hipoteki	8
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	ZMIANY W POLACH 4.4.1.2. 4.4.1.3. ORAZ 4.4.1.8.	
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	CRF 1 NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY WIERZYTELNOŚCI, KRAKÓW, 526875688	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
10	OŚWIADCZENIE BANKU , 2018-08-29, BANK ZACHODNI WBK S.A. 2 OODZIAŁ W ŁODZI; 226 VERTE, LD1P/00012485/7 <i>(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</i> DZ. KW./LD1P/00005137/18/001, 2018-08-29 12:23:00, 2018-10-05-14.38.26.870375, NIE, 222-223, LD1P/00012485/7 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)</i>
11	OŚWIADCZENIE BANKU , 2018-11-28, SANTANDER BANK POLSKIA SPÓŁKA AKCYJNA W WARSZAWIE; 101 <i>(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./LD1P/00007259/18/001, 2018-11-29 12:20:00, 2019-01-04-14.55.19.346452, NIE, 99-100 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty)</i>

akt)

17

WYCIĄG Z KSIĄG RACHUNKOWYCH ORAZ EWIDENCJI ANALITYCZNEJ WIERZYTELNOŚCI FUNDUSZU SEKURTYZACYJNEGO, 2024-07-18, CRF 1 NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY WIERZYTELNOŚCI W KRAKOWIE; 288, LD1P/00012485/7

(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)

DZ. KW./LD1P/00005218/24/001, 2024-07-29 12:10:00, 2025-01-15-09.59.35.452138, NIE, 289-292, LD1P/00012485/7

(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)

Powrót

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

<u>Dział I-O</u>	<u>Dział I-Sp</u>	<u>Dział II</u>	<u>Dział III</u>	<u>Dział IV</u>
------------------	-------------------	-----------------	------------------	-----------------

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	1	1

Działki ewidencyjne

Lp. 1.		---	Nr podstawy wpisu
Numer działki		5/3	1, 23, 24,
Identyfikator działki		100802 1.0008.5/3	25, 26, 40,
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		8, PABIANICE	41
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1 ŁÓDZKIE, PABIANICKI, PABIANICE M., PABIANICE	
Ulica		PARTYZANCKA 24A	
Sposób korzystania		B - TERENY MIESZKANIOWE	
Lp. 2.		---	Nr podstawy wpisu
Numer działki		5/4	1, 23, 24,
Identyfikator działki		100802 1.0008.5/4	25, 26, 40,
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		8, PABIANICE	41
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1 ŁÓDZKIE, PABIANICKI, PABIANICE M., PABIANICE	
Ulica		PARTYZANCKA 24A	
Sposób korzystania		B - TERENY MIESZKANIOWE	

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	0,0681 HA	1

Komentarz do migracji

	Nr podstawy wpisu
--	-------------------

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	OPIS I MAPA ; 2, /00011709/ <i>(podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</i> DZ. KW./00001352/85/, 1985-12-16 00:00:00, 1986-02-11 00:00:00, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>
23	WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ , 2002-10-16, STAROSTA PABIANICKI, PABIANICE; 137 <i>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./LD1P/00006365/07/001, 2007-10-04 15:09:35, 2007-10-10-10.30.53.764148, NIE, 135-136 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>
24	WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ , 2002-10-16, STAROSTA PABIANICKI, PABIANICE; 138 <i>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./LD1P/00006365/07/001, 2007-10-04 15:09:35, 2007-10-10-10.30.53.764148, NIE, 135-136 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>
25	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2007-10-02, STAROSTA PABIANICKI, PABIANICE; 139 <i>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./LD1P/00006365/07/001, 2007-10-04 15:09:35, 2007-10-10-10.30.53.764148, NIE, 135-136 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>
26	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2007-10-02, STAROSTA PABIANICKI, PABIANICE; 140 <i>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./LD1P/00006365/07/001, 2007-10-04 15:09:35, 2007-10-10-10.30.53.764148, NIE, 135-136 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>
40	WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ , 2002-10-16, STAROSTA PABIANICKI, PABIANICE; 137 <i>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./LD1P/00009645/19/002, 2019-08-13 08:02:00, 2019-08-14-13.38.18.191545, NIE, 235 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>
41	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2007-10-02, STAROSTA PABIANICKI, PABIANICE; 139 <i>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./LD1P/00009645/19/002, 2019-08-13 08:02:00, 2019-08-14-13.38.18.191545, NIE, 235 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>

akt)

Powrót

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

<u>Dział I-O</u>	<u>Dział I-Sp</u>	<u>Dział II</u>	<u>Dział III</u>	<u>Dział IV</u>
-------------------------	--------------------------	------------------------	-------------------------	------------------------

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

Powrót

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

<u>Dział I-O</u>	<u>Dział I-Sp</u>	<u>Dział II</u>	<u>Dział III</u>	<u>Dział IV</u>
------------------	-------------------	-----------------	------------------	-----------------

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (<i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności</i>)	Lp. 1.	2	1 /1	---	42, 43
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>Nazwa, siedziba, REGON, KRS</i>)	DABAK SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, PABIANICE, 120823935, 0000317697				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
42	PROTOKÓŁ NADZWYCZAJNEGO ZGROMADZENIA WSPÓLNIKÓW SPÓŁKI Z O.O. I PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI , 4462/19, 2019-09-13, PRZEMYSŁAW MIŁO, ŁÓDŹ; 242-245 (<i>tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt</i>) DZ. KW./LD1P/00013240/19/001, 2019-09-13 18:44:00, 2019-11-19-13.11.33.660914, NIE, 239-241 (<i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt</i>)
43	INFORMACJA ODPOWIADAJĄCA ODPISOWI PEŁNEMU Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW , KRS NR 0000317697, 2020-07-21, CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO; 265-275 (<i>wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt</i>) DZ. KW./LD1P/00005285/20/001, 2020-07-23 14:32:00, 2020-11-13-14.54.41.031624, NIE, 253-254 (<i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt</i>)

Powrót

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

<u>Dział I-O</u>	<u>Dział I-Sp</u>	<u>Dział II</u>	<u>Dział III</u>	<u>Dział IV</u>
------------------	-------------------	-----------------	------------------	-----------------

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1	44
Rodzaj wpisu	OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ	
Treść wpisu	ZAKAZ ZBYWANIA I OBCIĄŻANIA NIERUCHOMOŚCI DO CZASU WYDANIA PRAWOMOCNEGO ORZECZENIA W SPRAWIE O UZNANIE CZYNNOŚCI PRAWNYCH ZA BESKUTECZNE PROWADZONEJ PRZEZ SĄD OKRĘGOWY W ŁODZI X WYDZIAŁ GOSPODARCZY SYGN. AKT X GC 1110/23	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
44	POSTANOWIENIE , X GC 1110/23, 2023-11-03, SĄD OKRĘGOWY X WYDZIAŁ GOSPODARCZY, ŁÓDŹ; 280 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./LD1P/00010254/23/001, 2023-11-13 15:32:00, 2024-04-26-10.41.38.000013, TAK, 279 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

<u>Dział I-O</u>	<u>Dział I-Sp</u>	<u>Dział II</u>	<u>Dział III</u>	<u>Dział IV</u>
------------------	-------------------	-----------------	------------------	-----------------

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		8		38, 39, 45
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA		
Suma (słownie), waluta		1 074 888,00 (JEDEN MILION SIEDEMDZIESIĄT CZTERY TYSIĄCE OSIEMSET OSIEMDZIESIĄT OSIEM) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	SPŁATA KREDYTU, ODSETKI UMOWNE OD WYKORZYSTANEGO KREDYTU, ODSETKI UMOWNE LUB USTAWOWE NALEŻNE ZA OPÓŹNIENIE W SPŁACIE KREDYTU LUB ZA OPÓŹNIENIE W SPŁACIE ODSETEK, ZAPŁATA PROWIZJI I OPŁAT WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY, ZWROT KOSZTÓW USTANOWIENIA, UTRZYMANIA, ZMIANY ZABEZPIECZENIA KREDYTU, ZWROT KOSZTÓW DOCHODZENIA ROSZCZEŃ OBJĘTYCH ZABEZPIECZENIEM HIPOTECZNYM, ROSZCZENIA BANKU O NAPRAWIENIE SZKÓD WYNIKAJĄCYCH Z NIEWYKONANIA LUB NIENALEŻYTEGO WYKONANIA ZOBOWIĄZAŃ WYNIKAJĄCYCH Z CZYNNNOŚCI BANKOWYCH UDZIELENIA KREDYTU LUB CZYNNNOŚCI ZABEZPIECZENIA SPŁATY TEGO KREDYTU, UMOWA O KREDYT BIZNES EKSPRES HIPOTEKA NR S0746194/01/00 Z DNIA 29.08.2018 ROKU	
	Lp. 2.	2	ROSZCZENIA WEKSLOWE, KTÓRE POWSTANA PO UZUPEŁNIENIU WEKSLA IN BLANCO, WEKSEL WŁASNY IN BLANCO Z DNIA 29.08.2018	
	Lp. 3.	3	SPŁATA KREDYTU, ODSETKI UMOWNE OD WYKORZYSTANEGO KREDYTU, ODSETKI UMOWNE LUB USTAWOWE NALEŻNE ZA OPÓŹNIENIE W SPŁACIE KREDYTU LUB ZA OPÓŹNIENIE W SPŁACIE ODSETEK, ZAPŁATA PROWIZJI I OPŁAT WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY, ZWROT KOSZTÓW USTANOWIENIA, UTRZYMANIA, ZMIANY	

			ZABEZPIECZENIA KREDYTU, ZWROT KOSZTÓW DOCHODZENIA ROSZCZEŃ OBJĘTYCH ZABEZPIECZENIEM HIPOTECZNYM, ROSZCZENIA BANKU O NAPRAWIENIE SZKÓD WYNIKAJĄCYCH Z NIEWYKONANIA LUB NIENALEŻYTEGO WYKONANIA ZOBOWIĄZAŃ WYNIKAJĄCYCH Z CZYNNNOŚCI BANKOWYCH UDZIELENIA KREDYTU LUB CZYNNNOŚCI ZABEZPIECZENIA SPŁATY TEGO KREDYTU, UMOWA O KREDYT NA DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZĄ - BIZNES EKSPRES EBI (ZE ŚRODKÓW EUROPEJSKIEGO BANKU INWESTYCYJNEGO) NR S0769350/01/10
	Lp. 4.	4	ROSZCZENIA WEKSLOWE, KTÓRE POWSTANĄ PO UZUPEŁNIENIU WEKSLA IN BLANCO, WEKSEL WŁASNY IN BLANCO Z DNIA 29.11.2018 WYSTAWIONEGO PRZEZ PANA DARIUSZA KARWOWSKIEGO W ZWIĄZKU Z UMOWĄ O KREDYT NA DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZĄ - BIZNES EKSPRES EBI (ZE ŚRODKÓW EUROPEJSKIEGO BANKU INWESTYCYJNEGO) NR S0769350/01/10
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	LD1P / 00028951 / 0
		Nr hipoteki	4
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	CRF 1 NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY WIERZYTELNOŚCI, KRAKÓW, 526875688	

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	2	---

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
38	OŚWIADCZENIE BANKU , 2018-08-29, BANK ZACHODNI WBK S.A. 2 OODZIAŁ W ŁODZI; 226 VERTE, LD1P/00012485/7 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)

	DZ. KW./LD1P/00005137/18/001, 2018-08-29 12:23:00, 2018-10-05-14.38.26.870375, NIE, 222-223 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
39	OŚWIADCZENIE BANKU , 2018-11-28, SANTANDER BANK POLSKIA SPÓŁKA AKCYJNA W WARSZAWIE; 101, LD1P/00028951/0 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./LD1P/00007259/18/001, 2018-11-29 12:20:00, 2019-01-04-14.55.19.346452, NIE, 99-100, LD1P/00028951/0 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
45	WYCIĄG Z KSIĄG RACHUNKOWYCH ORAZ EWIDENCJI ANALITYCZNEJ WIERZYTELNOŚCI FUNDUSZU SEKURTYZACYJNEGO , 2024-07-18, CRF 1 NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY WIERZYTELNOŚCI W KRAKOWIE; 288 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./LD1P/00005218/24/001, 2024-07-29 12:10:00, 2025-01-15-09.59.35.452138, NIE, 289-292 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

[Powrót](#)

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 16.03.2026

Jednostka rejestrowa : G.449

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	MDK-FIRMA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Regon: 383433446 PARTYZANCKA 24A; 95-200 PABIANICE;	Własność	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
6/1	PABIANICE; PARTYZANCKA 26	tereny mieszkaniowe	B	0,0470	0,0470	LD1P/00028951/0
Id działki: 100802_1.0008.6/1						
6/2	PABIANICE; PARTYZANCKA 26	tereny mieszkaniowe	B	0,0156	0,0156	LD1P/00028951/0
Id działki: 100802_1.0008.6/2						
7/1	PABIANICE; PARTYZANCKA 28	tereny mieszkaniowe	B	0,0586	0,0586	LD1P/00028951/0
Id działki: 100802_1.0008.7/1						

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 100802_1.0008.1123_BUD

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00

Rodzaj wg KŚT: Pozostałe budynki niemieszkalne

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Liczba kondyg. nad/podz: 1/0

Pow zabud. [m2]: 305

Adres budynku:

Ident. działek: 100802_1.0008.7/1

Razem powierzchnia działek : 0,1212 ha

Słownie : jeden tysiąc dwieście dwanaście m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 16.03.2026

Sporządził : Anna Górczyńska

Dokument niniejszy jest przeznaczony
do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

16.03.2026

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Anna
Górczyńska;
Starostwo
Powiatowe w
Pabianicach

Elektronicznie
podpisany przez Anna
Górczyńska; Starostwo
Powiatowe w
Pabianicach
Data: 2026.03.16
09:28:00 +01'00'

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 16.03.2026

Jednostka rejestrowa : G.41

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	DABAK SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Regon: 120823935 PARTYZANCKA 24A; 95-200 PABIANICE;	Własność	1/1

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
5/3	PABIANICE; PARTYZANCKA 24A	tereny mieszkaniowe	B	0,0195	0,0195	LD1P/00012485/7
Id działki: 100802_1.0008.5/3						
5/4	PABIANICE; PARTYZANCKA 24A	tereny mieszkaniowe	B	0,0486	0,0486	LD1P/00012485/7
Id działki: 100802_1.0008.5/4						

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 100802_1.0008.923_BUD

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00

Rodzaj wg KŚT: Pozostałe budynki niemieszkalne

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Liczba kondyg. nad/pod: 1/0

Pow zabud. [m2]: 294

Adres budynku:

Ident. działek: 100802_1.0008.5/4

Razem powierzchnia działek :

0,0681 ha

Słownie : sześćset osiemdziesiąt jeden m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 16.03.2026

Sporządził : Anna Górczyńska

Dokument niniejszy jest przeznaczony
do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

16.03.2026

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Anna
Górczyńska;
Starostwo
Powiatowe w
Pabianicach

Elektronicznie
podpisany przez Anna
Górczyńska; Starostwo
Powiatowe w
Pabianicach
Data: 2026.03.16
09:25:05 +01'00'

Starostwo Powiatowe w Pabianicach
Wydział Geodezji i Kartografii
95-200 Pabianice, ul. Kościuszki 25
tel. 42 208-76-60, fax 42 212-14-75

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : GK.6621.1235.2026

Województwo : łódzkie

Powiat : pabianicki

Jednostka ewidencyjna : 100802_1 MIASTO PABIANICE

Obręb : 0008 P-8

WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

z dnia: 16.03.2026

Pozycja kartoteki budynków: **KB.41**

Nr ewid. bud.	Działka	Adres budynku	Rodzaj wg. KŚT:	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Nr KW lub inny dok.
923	5/4		Pozostałe budynki niemieszkalne	1/0	
Id budynku: 100802_1.0008.923_BUD Pow zabud. [m2]: 294			Nr jednostek rejestru gruntów: G.41 Nr jednostki rejestru budynków: Powierzchnia lokali wyodrębn.: Powierzchnia lokali niewyodrębn.: Powierzchnia pom. przyn. lokali:		

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 16.03.2026

Sporządził : Anna Górczyńska

Dokument niniejszy jest przeznaczony
do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

16.03.2026

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Anna
Górczyńska;
Starostwo
Powiatowe w
Pabianicach

Elektronicznie
podpisany przez Anna
Górczyńska; Starostwo
Powiatowe w
Pabianicach
Data: 2026.03.16
09:35:05 +01'00'

Starostwo Powiatowe w Pabianicach
Wydział Geodezji i Kartografii
95-200 Pabianice, ul. Kościuszki 25
tel. 42 208-76-60, fax 42 212-14-75

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : GK.6621.1234.2026

Województwo : łódzkie

Powiat : pabianicki

Jednostka ewidencyjna : 100802_1 MIASTO PABIANICE

Obręb : 0008 P-8

WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

z dnia: 16.03.2026

Pozycja kartoteki budynków: **KB.449**

Nr ewid. bud.	Działka	Adres budynku	Rodzaj wg. KŚT:	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Nr KW lub inny dok.
1123	7/1		Pozostałe budynki niemieszkalne	1/0	
Id budynku: 100802_1.0008.1123_BUD Pow zabud. [m2]: 305			Nr jednostek rejestru gruntów: G.449 Nr jednostki rejestru budynków: Powierzchnia lokali wyodrębn.: Powierzchnia lokali niewyodrębn.: Powierzchnia pom. przyn. lokali:		

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 16.03.2026

Sporządził : Anna Górczyńska

Dokument niniejszy jest przeznaczony
do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

16.03.2026

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

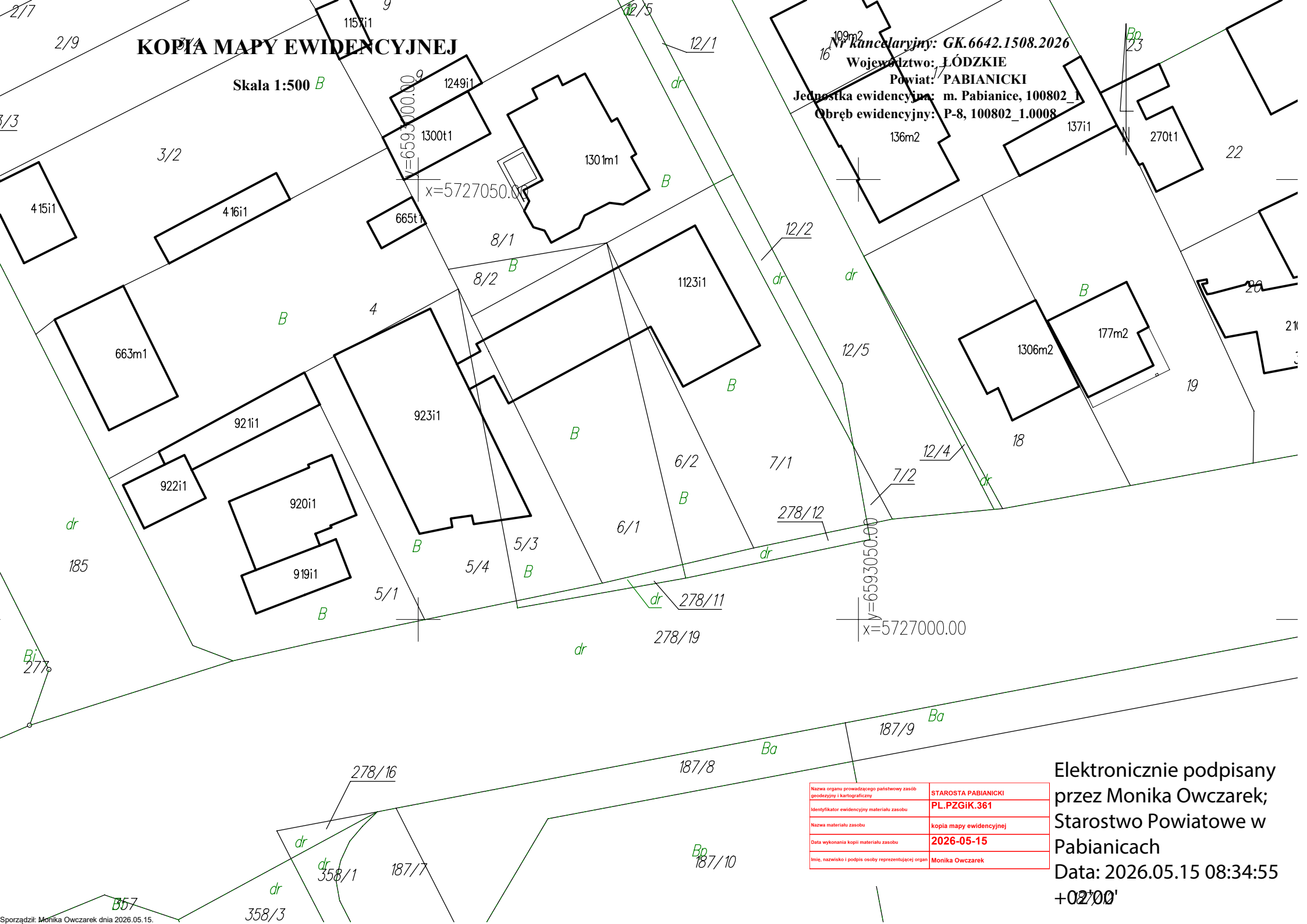
Anna
Górczyńska;
Starostwo
Powiatowe w
Pabianicach

Elektronicznie
podpisany przez Anna
Górczyńska; Starostwo
Powiatowe w
Pabianicach
Data: 2026.03.16
09:32:34 +01'00'

KOPIA MAPY EWIDENCYJNEJ

Skala 1:500

Nr kancelaryjny: GK.6642.1508.2026
Województwo: ŁÓDZKIE
Powiat: PABIANICKI
Jednostka ewidencyjna: m. Pabianice, 100802_1
Obręb ewidencyjny: P-8, 100802_1.0008



Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA PABIANICKI
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	PL.PZGIK.361
Nazwa materiału zasobu	kopia mapy ewidencyjnej
Data wykonania kopii materiału zasobu	2026-05-15
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Monika Owczarek

Elektronicznie podpisany
przez Monika Owczarek;
Starostwo Powiatowe w
Pabianicach
Data: 2026.05.15 08:34:55
+02'00'

Znak sprawy: POL-II.3120.14996.2026
Nr danej podatkowej: PN022421/F
Rejon: Nieruchomość



DECYZJA Nr 017183.0.2026.PN022421/F
w sprawie ustalenia: podatek od nieruchomości na rok 2026

Pan/Pani
Joanna Gałązka

al. 1 Maja 87 m. 211
90-755 ŁÓDŹ

Prezydent Miasta Pabianic działając na podstawie art. 21 § 1 pkt. 2 i § 5, art. 207 oraz art. 63 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (tekst jedn. Dz. U. z 2025 r., poz. 111 ze zm.)
art. 1a, 2, 3, 4, 5 i 6 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jedn. Dz.U. z 2025 r., poz. 707) oraz uchwały Nr XX/198/25 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 22 października 2025 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 5 listopada 2025 r., poz. 10066).

USTALA WOBEC:
Joanna Gałązka (Syndyk)
Maria Karwowska

wysokość podatku od nieruchomości na rok 2026 w kwocie **13 494,00 zł**

płatny w ratach i terminach:

Oznaczenie raty i termin płatności	Kwota do zapłaty
Rata 1 w terminie do 14 dni od daty doręczenia	3 374,00 zł
Rata 2 do 15.05.2026	3 374,00 zł
Rata 3 do 15.09.2026	3 374,00 zł
Rata 4 do 15.11.2026	3 372,00 zł

UZASADNIENIE:

Przedmiot, podstawa i stawki: podatek od nieruchomości

Oznaczenie przedmiotu opodatkowania	Podstawa	Podstawa opodatkowani	Stawka	Obowiązek od	Obowiązek do	Ilość miesięcy	Podatek przed ulgami	Podatek po ulgach
Pabianice, ul. Partyzancka 24A								
Budynki pozostałe	200,00 m2	200,00 m2	11,52 zł	2026.03.01	2026.12.31	10	1 920,00 zł	1 920,00 zł
Budynki pozostałe związane z działalnością gosp.	185,00 m2	185,00 m2	34,16 zł	2026.03.01	2026.12.31	10	5 266,33 zł	5 266,33 zł
Grunty pozostałe Tm	496,00 m2	496,00 m2	0,72 zł	2026.03.01	2026.12.31	10	297,60 zł	297,60 zł
Grunty związane z prowadzeniem działalności gospodarczej Tm	185,00 m2	185,00 m2	1,37 zł	2026.03.01	2026.12.31	10	211,21 zł	211,21 zł
Pabianice, ul. Partyzancka 26								
Grunty pozostałe Tm	626,00 m2	626,00 m2	0,72 zł	2026.03.01	2026.12.31	10	375,60 zł	375,60 zł
Pabianice, ul. Partyzancka 28								
Budynki pozostałe	176,00 m2	176,00 m2	11,52 zł	2026.03.01	2026.12.31	10	1 689,60 zł	1 689,60 zł
Budynki pozostałe do 2.20	35,00 m2	35,00 m2	11,52 zł	2026.03.01	2026.12.31	10	336,00 zł	336,00 zł
Budynki pozostałe związane z działalnością gosp.	105,00 m2	105,00 m2	34,16 zł	2026.03.01	2026.12.31	10	2 989,00 zł	2 989,00 zł
Grunty pozostałe Tm	481,00 m2	481,00 m2	0,72 zł	2026.03.01	2026.12.31	10	288,60 zł	288,60 zł
Grunty związane z prowadzeniem działalności gospodarczej Tm	105,00 m2	105,00 m2	1,37 zł	2026.03.01	2026.12.31	10	119,88 zł	119,88 zł
RAZEM							13 493,82 zł	13 493,82 zł

*podstawa objęta zwolnieniem

Wymiar został ustalony na podstawie posiadanej dokumentacji, w szczególności złożonej przez Panią/Pana informacji w sprawie podatku od nieruchomości oraz danych z ewidencji gruntów i budynków Starostwa Powiatowego w Pabianicach

Istota solidarnego obowiązku podatkowego sprowadza się do tego, że wszyscy współwłaściciele, współposiadacze są zobowiązani do płacenia podatku od nieruchomości wspólnej. Zapłacenie całego podatku przez jednego lub kilku z nich powoduje wygaśnięcie zobowiązania podatkowego w stosunku do wszystkich.

POUCZENIE:

O wszelkich zmianach mających wpływ na wysokość zobowiązania podatkowego (powierzchnia, sposób użytkowania) należy zawiadomić tutejszy organ podatkowy na odpowiednim wzorze formularza informacji w sprawie podatku od nieruchomości, w terminie 14 dni od daty zaistnienia zmian.

Kto, w celu udaremnienia wykonania orzeczenia sądu lub innego organu państwowego, udaremnia lub uszczupla zaspokojenie swojego wierzyciela przez to, że usuwa, ukrywa, zbywa, darowuje, niszczy, rzeczywiście lub pozornie obciąża albo uszkadza składniki swojego majątku zajęte lub zagrożone zajęciem, podlega karze pozbawienia wolności od 3 miesięcy do lat 5 (art. 300 § 2 ustawy z 6 czerwca 1997 r. - Kodeks karny Dz.U. z 2025 r., poz. 383)

Od niniejszej decyzji przysługuje stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łodzi. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem tutejszego organu podatkowego w terminie 14 dni od daty doręczenia niniejszej decyzji. Odwołanie powinno zawierać zarzuty przeciw decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie.

Decyzja niniejsza, do upływu powyższego terminu do wniesienia odwołania, jak również po wniesieniu odwołania, do dnia wydania decyzji w danej sprawie przez organ odwoławczy - jako decyzja nieostateczna, nie podlega wykonaniu, chyba, że zostanie jej nadany rygor natychmiastowej wykonalności w odrębnym postępowaniu.

Niezapłacony w terminie podatek podlega ściągnięciu w postępowaniu egzekucyjnym wraz z odsetkami za zwłokę.

Telefony kontaktowe dot:

- wymiaru podatku, zmian w decyzjach podatkowych
- pok.15 (I piętro), tel. 42 225-46-40, 42 225-46-46
- wpłat podatku, zaległości, upomnień, tytułów wykonawczych
- pok.1.(parter), tel.42 225-46-44, 42 225-46-72

Wpłaty podatku należy dokonać w kasie Urzędu ul. Zamkowa 16 w godz.: wtorek 8-16, piątek 8-14, pozostałe dni robocze 8-15 lub na wydodrębiony dla podatnika indywidualny rachunek bankowy Urzędu Miejskiego:

Indywidualny numer rachunku bankowego

22 1090 0004 5742 0110 0002 2421

Nazwa banku:

Santander Bank Polska Spółka Akcyjna

Nazwa, adres posiadacza rachunku:

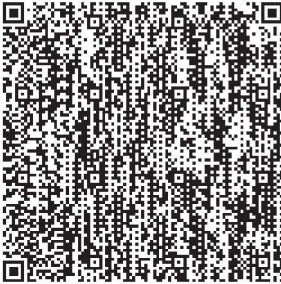
Urząd Miasta w Pabianicach
ul. Zamkowa 16
95-200 Pabianice

Z up. PREZYDENTA MIASTA PABIANIC

Beata Strojny
NACZELNIK

Wydziału Podatków i Opłat Lokalnych

(podpis osoby upoważnionej, z podaniem imienia i nazwiska oraz stanowiska służbowego)



Powyższy kod QR służy do wypełniania przelewów w aplikacjach mobilnych.

Administratorem danych osobowych przetwarzanych w Urzędzie Miejskim w Pabianicach jest Prezydent Miasta Pabianic z siedzibą w Pabianicach przy ul. Zamkowej 16, 95-200 Pabianice. Kontakt z Administratorem za pośrednictwem powołanego przez niego inspektora ochrony danych, zwanego dalej „IOD”, e-mail: IOD@um.pabianice.pl. Szczegółowe informacje pod adresem: <https://bip.um.pabianice.pl> w zakładce „Ochrona danych osobowych w Urzędzie Miejskim w Pabianicach”.

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

zawarta w dniu 01.03.2026 r. w Pabianicach pomiędzy:

Joanną Gałązką – syndykiem masy upadłości Marii Karwowskiej, ustanowionym w postępowaniu upadłościowym prowadzonym przed Sądem Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XIV Wydział Gospodarczy, sygn. akt XIV GUp 1022/21, działającą w imieniu masy upadłości, zwaną dalej **Wynajmującym**,

a

Łukaszem Malinowskim, prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą MALINA – Łukasz Malinowski, z siedzibą w Pabianicach przy ul. Wiśniowej 3, NIP 7311721521, zwanym dalej **Najemcą**.

§ 1 Oświadczenia Stron

1. Wynajmujący oświadcza, że wykonuje prawa właścicielskie do nieruchomości położonej w Pabianicach przy ul. Partyzanckiej 24A, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr LD1P/00012485/7, wchodzącej w skład masy upadłości Marii Karwowskiej.
2. Strony potwierdzają, że niniejsza umowa nie stanowi kontynuacji wcześniejszych umów zawartych ze spółką DABAK Sp. z o.o.
3. Najemca oświadcza, że nie przysługują mu wobec masy upadłości roszczenia z tytułu wcześniejszych nakładów.

§ 2 Przedmiot najmu

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania część lokalu użytkowego położonego w Pabianicach przy ul. Partyzanckiej 24A, o powierzchni około 185 m².
2. Lokal obejmuje w szczególności salę główną, pomieszczenie biurowe, pomieszczenia socjalne, toalety oraz ciągi komunikacyjne.
3. Przedmiot najmu przeznaczony jest do prowadzenia działalności gospodarczej przez Najemcę.
4. Lokal wyposażony jest w instalacje: elektryczną, wodociągową, gazową oraz kanalizacyjną.
5. Najemca potwierdza, że zapoznał się ze stanem technicznym lokalu i nie wnosi do niego zastrzeżeń.

§ 3 Czynsz oraz opłaty

1. Strony ustalają miesięczny czynsz najmu w wysokości 3 236 zł (słownie: trzy tysiące dwieście trzydzieści sześć złotych).
2. Czynsz płatny jest do 10 dnia każdego miesiąca na rachunek bankowy: 94 1600 1462 1726 3812 1000 0001.
3. Najemca zobowiązany jest ponosić koszty eksploatacyjne związane z korzystaniem z lokalu, w szczególności koszty energii elektrycznej, wody, gazu oraz wywozu odpadów, zgodnie z faktycznym zużyciem.
4. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu lub innych należności Wynajmujący uprawniony jest do naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie.
5. Wynajmujący ma prawo wypowiedzieć wysokość czynszu z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia.

§ 4 Kaucja

1. Najemca oświadcza, że kaucja wpłacona na podstawie wcześniejszej umowy zawartej ze spółką DABAK Sp. z o.o. nie została przekazana do masy upadłości.
2. W celu zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego wynikających z niniejszej umowy Najemca zobowiązuje się do wpłaty kaucji w wysokości jednomiesięcznego czynszu w terminie 7 dni od dnia zawarcia umowy.
3. Kaucja służy zabezpieczeniu wszelkich roszczeń Wynajmującego, w szczególności z tytułu czynszu, opłat eksploatacyjnych oraz ewentualnych szkód w lokalu.
4. Zwrot kaucji nastąpi w terminie 14 dni od dnia rozwiązania umowy i wydania lokalu, po uprzednim potrąceniu należności Wynajmującego.

§ 5 Zasady korzystania z lokalu

1. Najemca zobowiązuje się korzystać z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem oraz w sposób niepowodujący jego pogorszenia ponad normalne zużycie.
2. Dokonywanie jakichkolwiek przeróbek, adaptacji lub ulepszeń wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
3. Najemca nie jest uprawniony do oddania lokalu lub jego części do używania osobom trzecim bez zgody Wynajmującego.

4. Najemca zobowiązany jest do utrzymywania lokalu w należyтым stanie technicznym i sanitarnym.
5. W lokalu obowiązuje zakaz palenia tytoniu oraz używania wyrobów tytoniowych.
6. Najemca ma prawo korzystać z części wspólnych nieruchomości, w tym w szczególności z bramy wjazdowej oraz wejścia do budynku.

§ 6 Ubezpieczenie

1. Najemca zobowiązuje się do zawarcia i utrzymywania przez cały okres obowiązywania umowy ubezpieczenia obejmującego szkody powstałe w wynajmowanym lokalu oraz na nieruchomości, w szczególności na wypadek pożaru, zalania oraz innych zdarzeń losowych związanych z korzystaniem z lokalu.
2. Najemca zobowiązany jest ponadto do ubezpieczenia mienia znajdującego się w lokalu na własny koszt.
3. Najemca zobowiązuje się do przedłożenia Wynajmującemu, w terminie 14 dni od dnia podpisania umowy, dokumentu potwierdzającego zawarcie ubezpieczenia oraz opłacenie składki.
4. Brak zawarcia ubezpieczenia lub jego wygaśnięcie stanowi naruszenie umowy i może stanowić podstawę do jej rozwiązania przez Wynajmującego.

§ 7 Odpowiedzialność

1. Najemca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe w wynajmowanym lokalu oraz na terenie nieruchomości, które powstały w związku z jego działalnością lub działaniem osób, za które ponosi odpowiedzialność.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody spowodowane przez osoby trzecie ani za utratę mienia Najemcy.

§ 8 Czas trwania umowy

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony.
2. Każda ze stron może wypowiedzieć umowę z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Wynajmujący ma prawo rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym w przypadku zalegania przez Najemcę z płatnościami za okres przekraczający jeden miesiąc, po uprzednim wezwaniu do zapłaty z wyznaczeniem dodatkowego terminu.

§ 9 Sprzedaż nieruchomości

1. Najemca przyjmuje do wiadomości, że nieruchomość stanowi składnik masy upadłości i podlega sprzedaży w toku postępowania upadłościowego.
2. W przypadku sprzedaży nieruchomości Wynajmujący uprawniony jest do rozwiązania niniejszej umowy z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia.
3. Najemca zobowiązuje się do wydania lokalu najpóźniej w terminie 30 dni od dnia doręczenia wypowiedzenia umowy lub zgłoszenia żądania wydania lokalu przez Wynajmującego albo nabywcę nieruchomości.
4. Najemca zobowiązuje się do umożliwienia prezentowania lokalu potencjalnym nabywcom po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.

§ 10 Zwrot lokalu

1. Po rozwiązaniu umowy Najemca zobowiązany jest wydać lokal Wynajmującemu w stanie nie pogorszonym, z uwzględnieniem normalnego zużycia wynikającego z prawidłowego korzystania.

§ 11 Postanowienia końcowe

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie znajdują przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Wynajmujący: _____

Najemca: _____

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

zawarta w dniu 01.03.2026 r. w Pabianicach pomiędzy:

Joanną Gałązką – syndykiem masy upadłości Marii Karwowskiej, ustanowionym w postępowaniu upadłościowym prowadzonym przed Sądem Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XIV Wydział Gospodarczy, sygn. akt XIV GUp 1022/21, działającą w imieniu masy upadłości, zwaną dalej **Wynajmującym**,

a

Wiolettą Kluch, prowadzącą działalność gospodarczą pod firmą „Wioletta Kluch”, z siedzibą w Pabianicach przy ul. Traugutta 55/1, PESEL 73111013621, NIP 7271684959, zwaną dalej **Najemcą**.

§ 1 Oświadczenia Stron

1. Wynajmujący oświadcza, że wykonuje prawa właścicielskie do nieruchomości położonej w Pabianicach przy ul. Partyzanckiej 26, 28, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr LD1P/00028951/0, wchodzącej w skład masy upadłości Marii Karwowskiej.
2. Strony potwierdzają, że niniejsza umowa nie stanowi kontynuacji wcześniejszych umów zawartych ze spółką MDK-FIRMA Sp. z o.o.
3. Najemca oświadcza, że nie przysługują mu wobec masy upadłości roszczenia z tytułu wcześniejszych nakładów.

§ 2 Przedmiot najmu

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania część lokalu użytkowego położonego w Pabianicach przy ul. Partyzanckiej 26, 28, o powierzchni około 105 m² (włącznie z zapleczem socjalnym).
2. Przedmiot najmu przeznaczony jest do prowadzenia działalności gospodarczej przez Najemcę.
3. Lokal wyposażony jest w instalacje: elektryczną, wodociągową, gazową oraz kanalizacyjną.
4. Najemca potwierdza, że zapoznał się ze stanem technicznym lokalu i nie wnosi do niego zastrzeżeń.

§ 3 Czynsz oraz opłaty

1. Strony ustalają miesięczny czynsz najmu w wysokości **1 894,00 zł** (słownie: jeden tysiąc osiemset dziewięćdziesiąt cztery złote).

2. Czynsz płatny jest do 10 dnia każdego miesiąca na rachunek bankowy: 94 1600 1462 1726 3812 1000 0001.
3. Najemca zobowiązany jest ponosić koszty eksploatacyjne związane z korzystaniem z lokalu, w szczególności koszty energii elektrycznej, wody, gazu oraz wywozu odpadów, zgodnie z faktycznym zużyciem.
4. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu lub innych należności Wynajmujący uprawniony jest do naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie.
5. Wynajmujący ma prawo wypowiedzieć wysokość czynszu z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia.

§ 4 Kaucja

1. Najemca oświadcza, że kaucja wpłacona na podstawie wcześniejszej umowy zawartej ze spółką MDK-FIRMA Sp. z o.o. nie została przekazana do masy upadłości.
2. W celu zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego wynikających z niniejszej umowy Najemca zobowiązuje się do wpłaty kaucji w wysokości jednomiesięcznego czynszu w terminie 7 dni od dnia zawarcia umowy.
3. Kaucja służy zabezpieczeniu wszelkich roszczeń Wynajmującego, w szczególności z tytułu czynszu, opłat eksploatacyjnych oraz ewentualnych szkód w lokalu.
4. Zwrot kaucji nastąpi w terminie 14 dni od dnia rozwiązania umowy i wydania lokalu, po uprzednim potrąceniu należności Wynajmującego.

§ 5 Zasady korzystania z lokalu

1. Najemca zobowiązuje się korzystać z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem oraz w sposób niepowodujący jego pogorszenia ponad normalne zużycie.
2. Dokonywanie jakichkolwiek przeróbek, adaptacji lub ulepszeń wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
3. Najemca nie jest uprawniony do oddania lokalu lub jego części do używania osobom trzecim bez zgody Wynajmującego.
4. Najemca zobowiązany jest do utrzymywania lokalu w należyтым stanie technicznym i sanitarnym.
5. W lokalu obowiązuje zakaz palenia tytoniu oraz używania wyrobów tytoniowych.

6. Najemca ma prawo korzystać z części wspólnych nieruchomości, w tym w szczególności z bramy wjazdowej oraz wejścia do budynku.

§ 6 Ubezpieczenie

1. Najemca zobowiązuje się do zawarcia i utrzymywania przez cały okres obowiązywania umowy ubezpieczenia obejmującego szkody powstałe w wynajmowanym lokalu oraz na nieruchomości, w szczególności na wypadek pożaru, zalania oraz innych zdarzeń losowych związanych z korzystaniem z lokalu.
2. Najemca zobowiązany jest ponadto do ubezpieczenia mienia znajdującego się w lokalu na własny koszt.
3. Najemca zobowiązuje się do przedłożenia Wynajmującemu, w terminie 14 dni od dnia podpisania umowy, dokumentu potwierdzającego zawarcie ubezpieczenia oraz opłacenie składki.
4. Brak zawarcia ubezpieczenia lub jego wygaśnięcie stanowi naruszenie umowy i może stanowić podstawę do jej rozwiązania przez Wynajmującego.

§ 7 Odpowiedzialność

1. Najemca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe w wynajmowanym lokalu oraz na terenie nieruchomości, które powstały w związku z jego działalnością lub działaniem osób, za które ponosi odpowiedzialność.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody spowodowane przez osoby trzecie ani za utratę mienia Najemcy.

§ 8 Czas trwania umowy

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony.
2. Każda ze stron może wypowiedzieć umowę z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Wynajmujący ma prawo rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym w przypadku zalegania przez Najemcę z płatnościami za okres przekraczający jeden miesiąc, po uprzednim wezwaniu do zapłaty z wyznaczeniem dodatkowego terminu.

§ 9 Sprzedaż nieruchomości

1. Najemca przyjmuje do wiadomości, że nieruchomość stanowi składnik masy upadłości i podlega sprzedaży w toku postępowania upadłościowego.
2. W przypadku sprzedaży nieruchomości Wynajmujący uprawniony jest do rozwiązania niniejszej umowy z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia.
3. Najemca zobowiązuje się do wydania lokalu najpóźniej w terminie 30 dni od dnia doręczenia wypowiedzenia umowy lub zgłoszenia żądania wydania lokalu przez Wynajmującego albo nabywcę nieruchomości.
4. Najemca zobowiązuje się do umożliwienia prezentowania lokalu potencjalnym nabywcom po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.

§ 10 Zwrot lokalu

1. Po rozwiązaniu umowy Najemca zobowiązany jest wydać lokal Wynajmującemu w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem normalnego zużycia wynikającego z prawidłowego korzystania.

§ 11 Postanowienia końcowe

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie znajdują przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Wynajmujący: _____

Najemca: _____

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
Numer polisy 1025060576



1	Okres ubezpieczenia: od 11.11.2025 r. do 10.11.2026 r.		
2	Ubezpieczający: WYCENA NIERUCHOMOŚCI MARIA WOJTECKA Adres siedziby: PRZYBYSZEWSKIEGO 99 m. 13, 93-126 ŁÓDŹ E-mail: WOJTECKAMARIA@GMAIL.COM		REGON: 340734724 Telefon: +48603118041
3	Ubezpieczony: WYCENA NIERUCHOMOŚCI MARIA WOJTECKA Adres siedziby: PRZYBYSZEWSKIEGO 99 m. 13, 93-126 ŁÓDŹ E-mail: WOJTECKAMARIA@GMAIL.COM		REGON: 340734724 Telefon: +48603118041
Zakres ubezpieczenia obowiązkowego			
		Suma gwarancyjna	
		Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego		25 000 EUR	25 000 EUR
4	Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.		
Postanowienia dodatkowe			
Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych			
Zakres ubezpieczenia dobrowolnego			
		Suma gwarancyjna	
		Na jeden wypadek ubezpieczeniowy	Na wszystkie wypadki ubezpieczeniowe
Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego (klauzula nr 56) - ubezpieczenie dobrowolne nadwyżkowe		200 000 PLN	200 000 PLN
6	Składka łączna: 783,95 PLN		
		Jednorazowo	
Kwota w PLN		783,95	
Termin płatności		20.11.2025	
7	Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 42 1240 6960 3014 0110 1407 2142 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1025060576		
8	Warunki ubezpieczenia		
1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie: 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805). 2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.			
2. Do umowy ubezpieczenia dobrowolnego mają zastosowanie ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej ustalone uchwałą nr UZ/211/2016 z dnia 7 czerwca 2016 r. ze zmianami ustalonymi uchwałą nr UZ/215/2018 z dnia 6 lipca 2018 r.			
Postanowienia dodatkowe			
Ubezpieczenie obowiązkowe			
9	Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych 1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. 2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, rezygnuje z prawa dochodzenia od ubezpieczonego lub osób, za które ponosi on odpowiedzialność, zwrotu wypłaconego, z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, odszkodowania za szkody wyrządzone rażącym niedbalstwem.		
Oświadczenia			
10	1. Oświadczam, że przed zawarciem niniejszej umowy otrzymałem ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej oraz Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 3. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego. 4. ☒ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS). 5. Zapoznałem/em się z informacją o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dokumencie Informacja Administratora danych osobowych 6. ☐ * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadać ubezpieczenia w tej firmie. 7. Oświadczam, że otrzymałem/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych. 8. ☐ * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty. 9. ☒ * Wyrażam zgodę na przysyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 10. ☒ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR). 11. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem. * ☒ w polu oznacza zgodę Pełne nazwy spółek: PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU		

1025060576/fa75636c-99c8-40f2-966f-75f33bb2088a/BE20 PIN: 6584



Zdrowie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Żubra 1, 01-066 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D,

02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Cash SA - PZU Cash Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.

Postanowienia dodatkowe lub odmienne

Postanowienia dodatkowe do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego.

1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
 - 1) na piśmie – osobiście albo wysłane przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji) albo nadane w placówce podmiotu zajmującego się doręczaniem korespondencji na terenie Unii Europejskiej;
 - 2) na piśmie – na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA: AE:PL-87870-55695-FHIFV-22, wpisany do bazy adresów elektronicznych, o którym mowa w ustawie o doręczeniach elektronicznych;
 - 3) w formie ustnej – telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1;
 - 4) w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
 - 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
 - 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
 - 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
5. Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła:
 - 1) w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta;
 - 2) w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.
6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika

Finansowego wniosku dotyczącego:

- 1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
- 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.
7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.
9. PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
12. Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
13. PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisą

1. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.
2. Z zachowaniem pozostałych, niezmienionych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

Potwierdzam dane kontaktowe

WYCENA NIERUCHOMOŚCI MARIA WOJTECKA
E-mail: WOJTECKAMARIA@GMAIL.COM
Telefon: +48603118041

Dodatkowych informacji udzieli:

Agent Ubezpieczeniowy Katarzyna Staniszevska
tel.: +48 605343666

Data zawarcia umowy: 06.11.2025 r.

Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia dystrybutor ubezpieczeń pozyskał ode mnie informacje w celu ustalenia moich potrzeb i wymagań co do zakresu ochrony ubezpieczeniowej przy uwzględnieniu wysokości składki, jaką jestem skłonny/skłonna zapłacić.

Maria Wojtecka

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

Maria Wojtecka

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

WYCENA NIERUCHOMOŚCI MARIA WOJTECKA
Ubezpieczający

801 102 102 lub (or) +48 22 566 55 55 pzu.pl
w przypadku awarii lub wypadku (in case of accident)

1025060576/fa75636c-99c8-40f2-966f-75f33bb2088a/BE20 PIN: 6584

801 102 102 pzu.pl

2/2

