

VALOR CENTER Wycena i Obsługa Nieruchomości
Łukasz Dryl, 92-518 Łódź, ul. Sacharowa 93/64
tel. 501-351-081, e-mail: lukaszdryl@onet.eu
NIP: 728-235-77-21 REGON 36055916P

OPERAT SZACUNKOWY

określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej
wg stanu i wartości na dzień 14.04.2026 roku

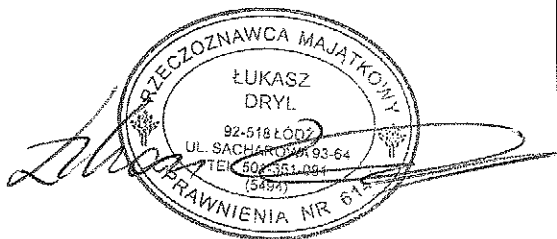
położenie: Łódź, ul. Abrahama Szwajcera 11A
zabudowa: budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie
szeregowej
działka gruntu: B4-207 o pow. 0,0236 ha
księga wieczysta: LD1M/00112678/5

Autor operatu szacunkowego:

Rzecznik Majątkowy

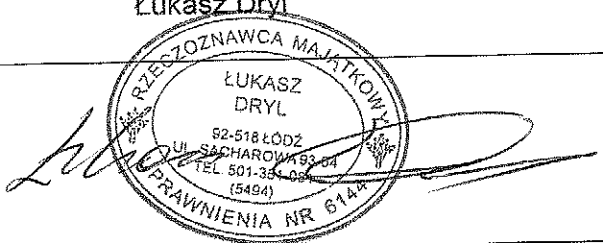
Łukasz Dryl

upr. nr 6144



Łódź, dnia 14 kwietnia 2026 roku

Wyciąg z operatu szacunkowego

Opis nieruchomości	Nieruchomość gruntowa zabudowana - położenie: Łódź ul. Abrahama Szwajcera 11A - działka nr 207 o pow. 236 m ² - budynek w zabudowie szeregowej - LD1M/00112678/5
Cel wyceny	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału wynoszącego ½ w prawie własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym
Zakres wyceny	Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej udziału wynoszącego ½ w prawie własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w Łodzi przy ul. Abrahama Szwajcera 11A, wg stanu i wartości na dzień 14.04.2026 roku.
Oszacowana wartość rynkowa	689 000 zł (sześćset osiemdziesiąt dziewięć tysięcy złotych) wartość udziału ½ : 344 500 zł (trzysta czterdzieści cztery tysiące pięćset złotych)
Daty	- data sporządzenia operatu: 14 kwietnia 2026 roku - data określenia wartości: 14 kwietnia 2026 roku - data stanu nieruchomości: 14 kwietnia 2026 roku - data oględzin lokalu: 13 kwietnia 2026 roku
Autor operatu	Rzecznik Majątkowy upr nr 6144 Łukasz Dryl
Podpis i pieczęć autora operatu	 The stamp is circular with the text 'RZECZOWNIK MAJĄTKOWY' around the top edge and 'PRAWNIENIA NR 6144' around the bottom edge. In the center, it reads 'ŁUKASZ DRYL' and '92-518 ŁÓDŹ'. Below that, in smaller text, it says 'UL. SACHAROWA 93-04' and 'TEL 501-334 084 (5494)'.

Spis treści

1. Zakres i przedmiot wyceny.....	3
2. Cel wyceny.....	3
3. Podstawa opracowania operatu szacunkowego.....	3
3.1 Podstawa formalna.....	3
3.2 Podstawa materialno – prawna.....	3
3.3 Źródła danych merytorycznych.....	3
3.4 Podstawy metodologiczne.....	4
4. Daty istotne dla opracowania operatu szacunkowego.....	4
5. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.....	4
6. Opis i stan nieruchomości.....	5
6.1 Stan prawny nieruchomości.....	5
6.2 Opis nieruchomości.....	6
6.3 Opis działki gruntu.....	8
6.4 Opis budynku.....	9
7. Sposób wyceny.....	14
7.1 Wskazanie rodzaju określonej wartości.....	14
7.2 Wybór podejścia, metody i techniki.....	15
8. Analiza i charakterystyka lokalnego rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkiem mieszkalnym w zabudowie bliźniaczej i szeregowej.....	16
8.1 Rynek lokalny.....	17
9. Opis nieruchomości podobnych wybranych do wyceny metodą porównywania parami.....	23
9.1 Nieruchomość 1.....	23
9.2 Nieruchomość 2.....	23
9.3 Nieruchomość 3.....	23
10. Wyznaczanie wag cech rynkowych.....	23
11. Oszacowanie wartości rynkowej prawa własności do przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej.....	24
12. Art. 319 ust. 3 Prawa upadłościowego	25
13. Klauzule dodatkowe i zastrzeżenia.....	26

Załączniki

1. Zakres i przedmiot wyceny

Przedmiotem oszacowania jest nieruchomość gruntowa składająca się z działki gruntów oznaczonej nr 207 i zabudowanej budynkiem mieszkalnym, jednorodzinny, w zabudowie szeregowej położonej w Łodzi, obręb B-4, przy ul. Abrahama Szwajcera 11A.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej udziału wynoszącego $\frac{1}{2}$ w prawie własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej w Łodzi, obręb B-4, przy ul. Abrahama Szwajcera 11A, wg stanu i wartości na dzień 14 kwietnia 2026 roku

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału wynoszącego $\frac{1}{2}$ w prawie własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

3. Podstawa opracowania operatu szacunkowego

3.1 Podstawa formalna

Zlecenie Olgi Malinowskiej działającej jako Syndyk masy upadłości Grzegorza Karbowego z dnia 30 marca 2026 roku.

3.2 Podstawa materialno – prawna

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst. jedn. Dz. U. 2026 r. poz. 399)
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe (tekst. jedn. Dz. U. 2025 r. poz. 614)
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego z późniejszymi zmianami (tekst jednolity Dz.U. z 2024 poz. 1568)
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (tekst jedn. Dz.U. 2025 poz. 1071)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. 2023 poz. 1832)

3.3 Źródła danych merytorycznych

- oględziny przeprowadzone w dniu 13 kwietnia 2026 roku
- księga wieczysta LD1M/00112678/5
- informacje uzyskane od właściciela nieruchomości
- informacje z rejestru gruntów prowadzonego przez Łódzki Ośrodek Geodezji w Łodzi
- analiza aktów notarialnych w zakresie obrotu nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi oraz gruntowymi niezabudowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, w siedzibie Łódzkiego Ośrodka Geodezji w Łodzi
- Uchwała Nr VIII/146/15 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 18 marca 2015 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w dolinie rzeki Sokołówki, obejmującej część zachodnią osiedla Radogoszcz
- prasa branżowa
- informacje własne o rynku nieruchomości

3.4 Podstawy metodologiczne

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

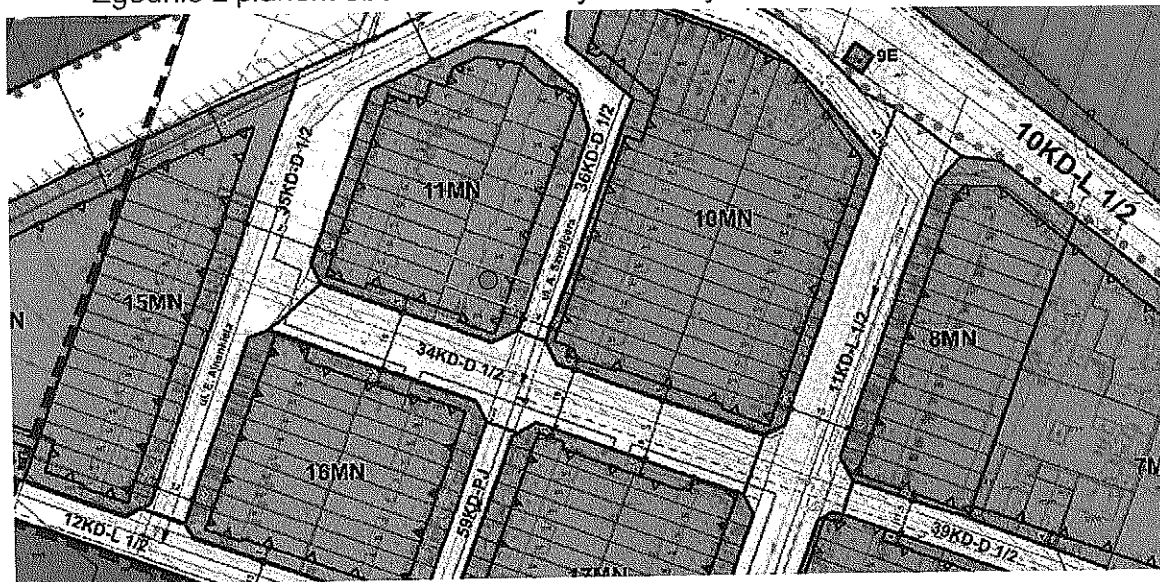
4. Daty istotne dla opracowania operatu szacunkowego

- | | |
|--|-----------------------|
| - data sporządzenia wyceny | 14 kwietnia 2026 roku |
| - data określenia wartości przedmiotu wyceny | 14 kwietnia 2026 roku |
| - data stanu nieruchomości | 14 kwietnia 2026 roku |
| - data oględzin nieruchomości | 13 kwietnia 2026 roku |

5. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Dla obszaru, na którym położony jest budynek, w którym mieści się lokal będący przedmiotem wyceny Uchwałą Nr VIII/146/15 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 18 marca 2015 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w dolinie rzeki Sokołówki, obejmującej część zachodnią osiedla Radogoszcz uchwalono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z planem obszar oznaczony został symbolem 11MN



miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

§21 – Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: ..., 11MN... plan ustala przeznaczenie podstawowe pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w formie zabudowy mieszkaniowej szeregowej.

Dla terenów jako przeznaczenie uzupełniające, ustala się możliwość realizacji usług wyłącznie jako wbudowanych w budynki mieszkalne, stanowiące nie więcej niż 30% powierzchni zabudowy przeznaczonej pod funkcję mieszkaniową.

6. Opis i stan prawny nieruchomości

6.1 Stan prawny nieruchomości na dzień otwarcia spadku

Prawo własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej przysługuje Grzegorzowi Karbowy oraz Łukaszowi Karbowy w częściach po ½

W skład przedmiotowej nieruchomości wchodzi działka gruntu oznaczona w ewidencji gruntów numerem 207 o powierzchni 0,0236 ha.

Stan prawny nieruchomości określono na podstawie badania księgi wieczystej oraz rejestru gruntów prowadzonego przez Łódzki Ośrodek Geodezji w Łodzi

Protokół z badania księgi wieczystej	
DZIAŁ I – O – oznaczenie i opis nieruchomości	
DZIAŁKI EWIDENCYJNE	
Numer działki: 207 Obręb: B4 Położenie: łódzkie, Łódź, Łódź – Bałuty Ulica: Abrahama Szwajcera 11A Sposób korzystania: B – tereny mieszkaniowe Obszar całej nieruchomości: 0,0236 ha	
BUDYNKI	
Położenie: łódzkie, Łódź, Łódź – Bałuty Nazwa ulicy: Abrahama Szwajcera 11A 524 Liczba kondygnacji: 2 Przeznaczenie budynku: budynek mieszkalny Odrębność: NIE	
DZIAŁ I – SP – oznaczenie prawa	
brak wpisów	
DZIAŁ II – właściciel	
Grzegorz Marek Karbowy s. Leonarda i Cecylii PESEL: 54020414055	w części ½
Łukasz Paweł Karbowy s. Grzegorza Anny PESEL: 87071817935	w części ½
DZIAŁ III – prawa, roszczenia i ograniczenia	
INNY WPIS Wzmianka o wszczęciu egzekucji z udziału przysługującego Grzegorzowi Karbowy wynoszącego ½ części nieruchomości uregulowanej w niniejszej księdze wieczystej w celu wyegzekwowania należności na rzecz wierzyciela – Ultimo Niestandaryzowany Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Wierzytelności we Wrocławiu, w sprawie KM 332/25	
WZMIANKA DZ.KW./LD1M/16937/26/1 – 2026-03-23 - wpis ogłoszenia upadłości	
DZIAŁ IV – hipoteki	
6 wpisów – szczegóły w załączniku 2 wzmianki – wykreślenie hipotek	
Data sporządzenia	Łódź, 7 kwietnia 2026

Wypis z rejestru gruntów:

Województwo	Łódzkie			
Powiat	miasto Łódź			
Jednostka ewidencyjna:	Łódź Bałuty			
Obręb ewidencyjny:	B-4			
Jednostka rejestrowa gruntów:	G223			
Właściciele:				
Karbowy Łukasz Paweł s. Grzegorza i Anny	PESEL: 87071817935	w części ½		
Karbowy Grzegorz Marek s. Leonarda i Cecylii	PESEL: 54020414055	w części ½		
Nr działki	Położenie działki	Opis użytku	Powierzchnia [ha]	Księga wieczysta
207	Abrahama Szwajcera 11A	B – tereny mieszkaniowe	0,0236	LD1M/00112678/5
			0.0236	

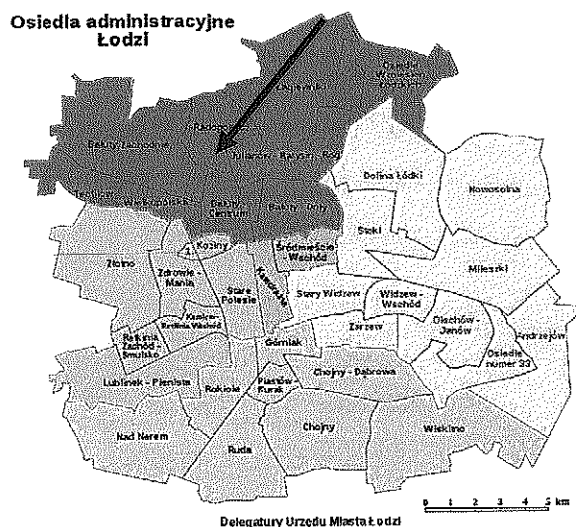
Uwaga !

Po przeanalizowaniu dokumentów stwierdzono zgodność zapisów w księdze wieczystej oraz w ewidencji gruntów i budynków w części dotyczącej oznaczenia, położenia, powierzchni nieruchomości a także jej właściciela i numeru księgi wieczystej.

6.2 Opis nieruchomości

Lokalizacja ogólna

Nieruchomość położona jest w strefie peryferyjnej miasta, w dawnej dzielnicy Łódź –Bałuty, na obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, na osiedlu administracyjnym Radogoszcz.



www.uml.lodz.pl

Radogoszcz to dawna gmina i wieś pomiędzy Zgierzem a Łodzią, po II wojnie światowej została włączona w granice administracyjne miasta Łodzi.

Obecnie Radogoszcz to jedno z wielu osiedli mieszkalnych miasta Łodzi. Liczy ok 32 tys. mieszkańców. Składa się głównie z bloków mieszkalnych oraz domów jednorodzinnych.



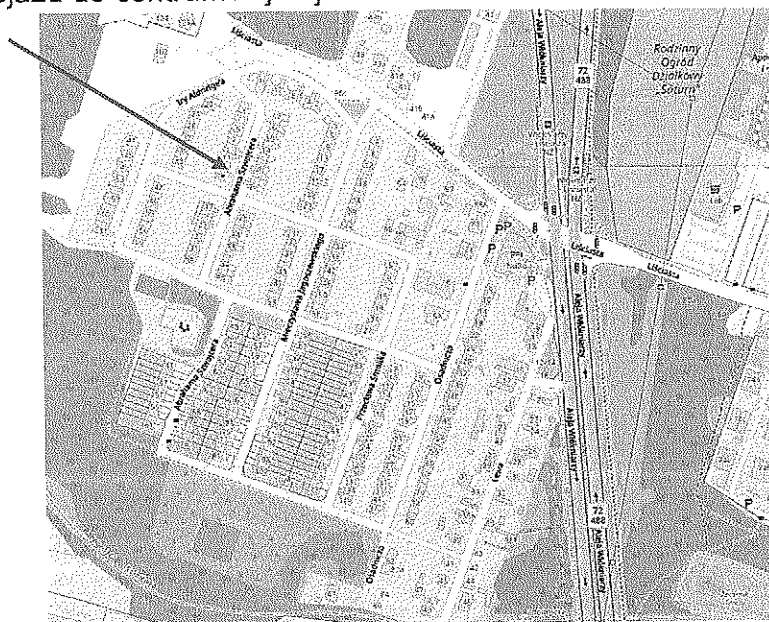
Openstreetmaps

Lokalizacja szczegółowa

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny znajduje się w południowo - zachodniej części osiedla Radogoszcz, na terenie osiedla domów mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej.

Nieruchomość jest dobrze skomunikowana z centrum miasta jednakże preferowany jest dojazd prywatnym samochodem.

Dojazd zapewniają al. Włókniarzy i ulica Liściasta. Własnym środkiem transportu dojazd do centrum zajmuje ok. 15 minut.



Openstreetmaps

W promieniu kilkuset metrów brak jakichkolwiek przystanków komunikacji miejskiej.

W odległości ok. 1 km na osiedlu mieszkalnym Radogoszcz znajdują się wszystkie obiekty handlowo – usługowe (dyskonty spożywcze, fryzjer, apteka, salony kosmetyczne, drogerie, placówki bankowe) oraz użyteczności publicznej (przedszkola, szkoły, obiekty sportowo - rekreacyjne).

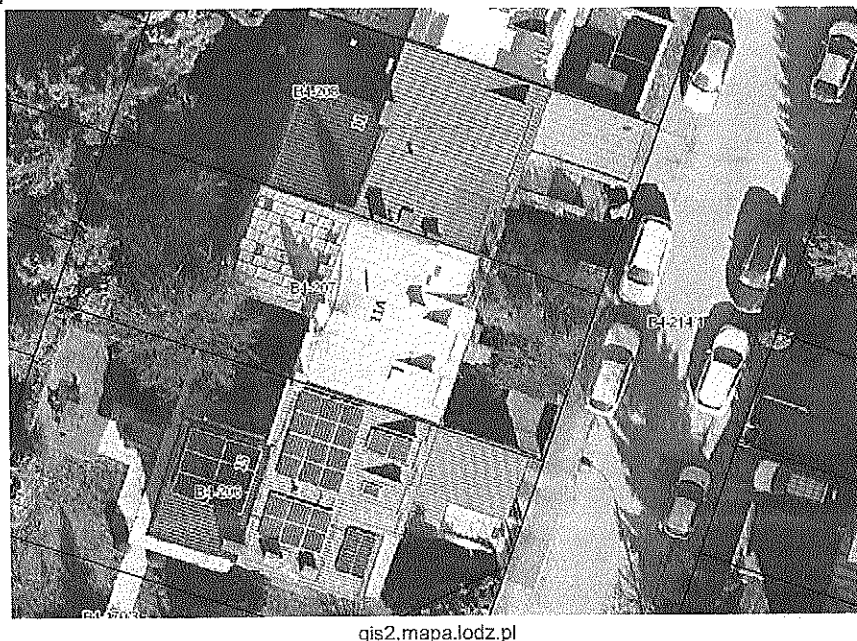
6.3 Opis działki gruntu

Nieruchomość położona jest w sąsiedztwie zabudowy niskiej, domów jednorodzinnych mieszkalnych w zabudowie szeregowej.

Nieruchomość ma kształt regularny, prostokątny i krótszym boki przylega bezpośrednio do ulicy.



Jest w całości ogrodzona. Dojazd oraz wejście na posesję od strony wschodniej.



Teren nieruchomości zaniedbany, z pojedynczymi drzewami. Działka wymaga uporządkowania i zagospodarowania.



Nieruchomość posiada przyłącze do sieci elektrycznej, wodociągowo – kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania oraz gazowej z sieci miejskiej.

Na nieruchomości posadowiony jest budynek o funkcji mieszkalnej, w zabudowie szeregowej, środkowy.

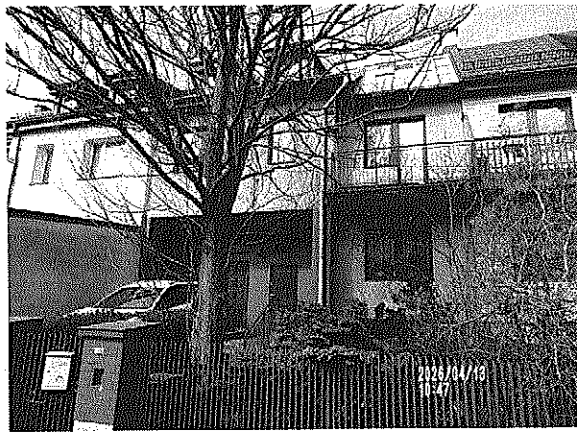
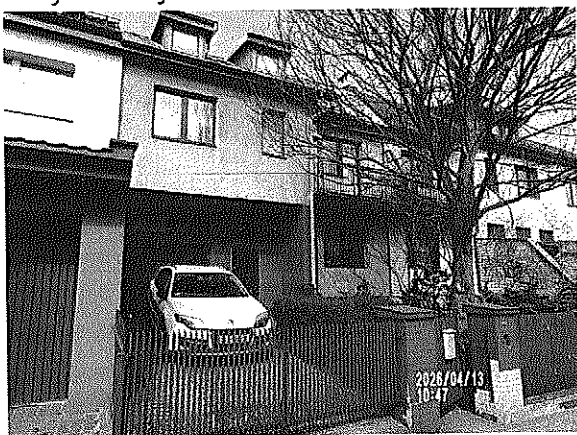
6.4 Opis budynku

Budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie szeregowej, środkowy, o trzech kondygnacjach naziemnych, podpiwniczony z garażem w bryle budynku.

Budynek posiada 104 m² powierzchni zabudowy i wg oświadczenia właściciela 242 m² powierzchni użytkowej (brak możliwości zweryfikowania, nie udostępniono także żadnych dokumentów).

Wybudowany w technologii tradycyjnej, murowanej z cegły kratówki. Dach konstrukcji drewnianej kryty blachą, ocieplony wełną mineralną.

Budynek podłączony do wszystkich mediów z sieci miejskiej. Wejście do budynku usytuowane od frontu.



Oględziny przeprowadzono w dniu 13 kwietnia 2026 roku. Podczas oględzin stwierdzono, iż budynek znajduje się w słabym stanie technicznym. Miejscami jest zawilgocony i zagrzybiony, widoczne pęknięcia tynków. Rynny i rury spustowe zdekompletowane.

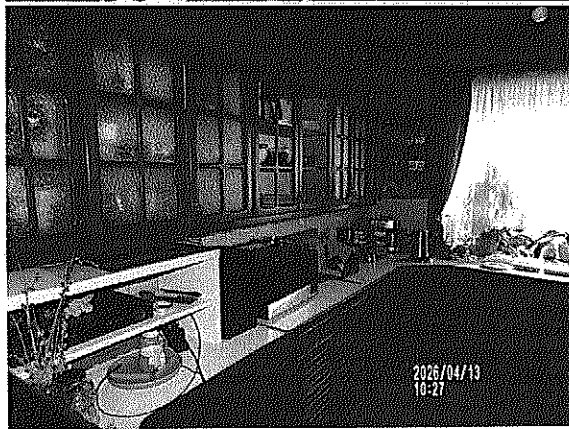
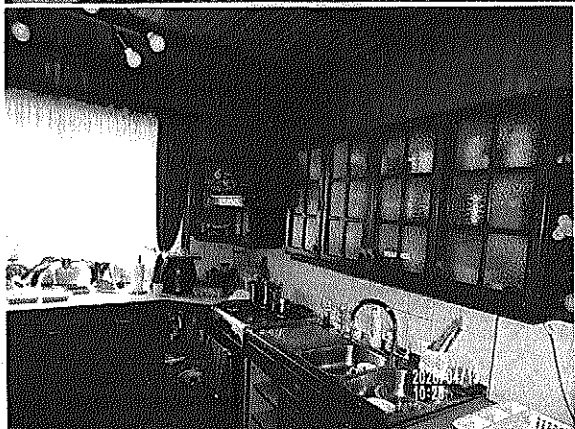
Ponadto stwierdzono ubytki w poszyciu dachu, które powodują, iż dach pozostaje nieszczelny. Na ścianach, szczególnie na ostatniej kondygnacji widoczne zacieki i zawilgocenia.

Stolarka okienna częściowo uszkodzona, nieszczelna.

Szchody zewnętrzne uszkodzone, spękane, podmurówka spękana z widocznymi ubytkami.

Ponadto budynek od kilkudziesięciu lat nie był remontowany, jest wykończony starymi materiałami, pamiętającymi jeszcze lata 80-te ubiegłego wieku.

Na pierwszej kondygnacji budynku znajdują się garaż, przedsionek, pokój oraz kuchnia. Przedsionek oraz kuchnia wykończone boazerią. W pokoju na podłodze parkiet, na ścianach gładź i farba emulsyjna. Garaż otynkowany, służy jako pomieszczenia gospodarcze (zagracone, brak możliwości sporządzenia dokumentacji fotograficznej).

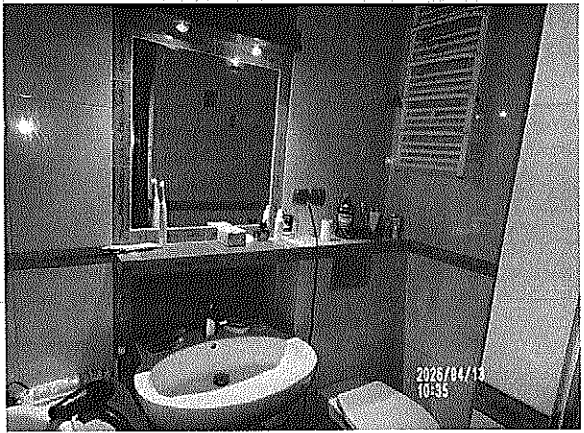
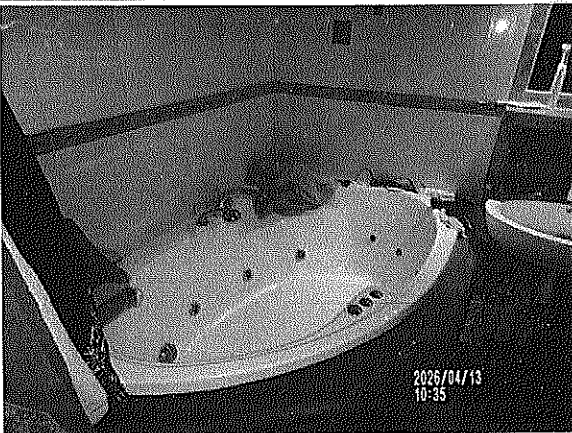


Na drugiej kondygnacji budynku znajdują się trzy pokoje oraz łazienka.

W pokojach na podłodze parkiej, na ścianach farba emulsyjna. Pomieszczenia do odświeżenia.

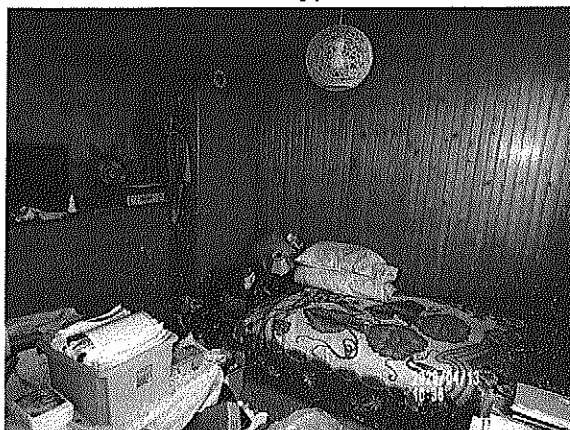
Łazienka w całości wykończona glazurą, starego typu. W łazience znajduje się wanna, kabina prysznicowa oraz umywalka. Łazienka w stanie do generalnego remontu.

Z pokoju wyjście na taras (bardzo zaniedbany, zniszczony).

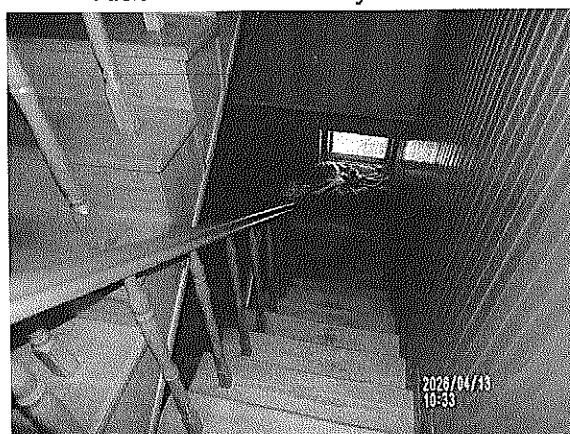


Na trzeciej kondygnacji znajdują się trzy pokoje oraz łazienka. W pokojach skosy. Pokoje wykończone boazerią, łazienka w bardzo złym stanie, nie nadaje się do użytkowania (częściowo zbita glazura, sanitariaty zużyte).

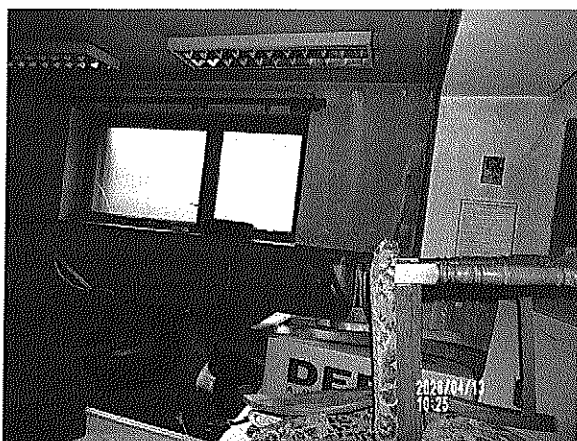
Wszystkie pomieszczenia w słabym stanie, nadają się do generalnego remontu. Widoczne wypaczenia boazerii spowodowane wilgocią (nieszczelny dach).



Klatka schodowa wykończona boazerią. Schody drewniane.

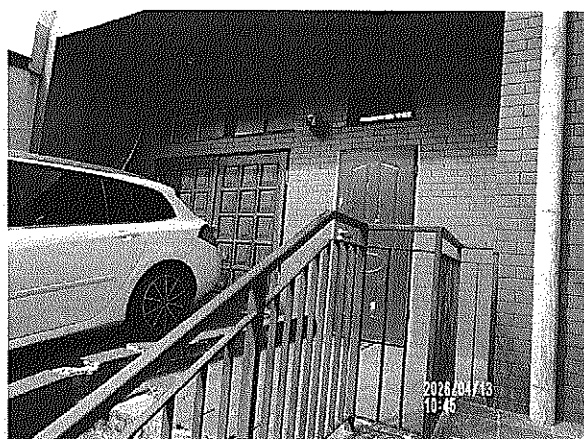


W podziemnej kondygnacji budynku znajdują się pomieszczenia gospodarcze.



Stolarka okienna z PCV, częściowo uszkodzona. Drzwi wejściowe do budynku uszkodzone, do wymiany. Brama garażowa wypaczona. Schody zewnętrzne zniszczone.

Balkony i tarasy zniszczone, do remontu





kartoteka budynków

Nr. ewid.	Działka	Adres	Główna funkcja	Liczba kondygnacji nad/pod ziemią	Rok zak. budowy	Nr KW
524	207	Abrahama Szwajcera 11A	Budynki mieszkalne	3/1	b.r.	b.d.
Materiał: b.d.						
Powierzchnia zabudowy [m ²]: 104						
Liczba lokali ujawnionych: 0						
Instalacje: b.d.						

Wypis z kartoteki budynków stanowi załącznik operatu szacunkowego.

7. Sposób wyceny

7.1 Wskazanie rodzaju określonej wartości

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

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

Dla potrzeb realizacji celu wyceny stosuje się przepis art. 151 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2026 r. poz. 399), który stanowi, że „wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej

na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Uwzględniając powyższe uwarunkowania prawne w wycenie określono wartość rynkową nieruchomości.

7.2 Wybór podejścia, metody i techniki

Zgodnie z art. 154 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

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

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

Źródłem informacji o wysokości dochodów z nieruchomości są dane rynkowe.

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

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

Badając rynek nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi w zabudowie szeregowej znaleziono wystarczającą liczbę transakcji.

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

Przy stosowaniu metody porównywania parami porównuje się nieruchomość wycenianą o znanych cechach, kolejno z nieruchomościami podobnymi, o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Wartość określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi.

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami.

- 1) Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
- 2) Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
- 3) Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- 4) Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
- 5) Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.

- 6) Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką
- 7) Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- 8) Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań
- 9) Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
- 10) Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.
- 11) Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych budynku.

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

W operacie szacunkowym rzeczoznawca winien określić jednostkę porównawczą, do której odnosi się cena transakcyjna, a także stosować identyczne jednostki dla nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych.

Autor operatu nie dysponuje wiarygodnym dokumentem potwierdzającym powierzchnię użytkową nieruchomości będącej przedmiotem wyceny. Nie bez znaczenia pozostaje także fakt, iż nie zdołano ustalić powierzchni użytkowej nieruchomości podobnych oraz nieruchomości przyjętych do porównań metodą porównywania parami.

W związku z powyższym jako jednostkę porównawczą przyjęto całą nieruchomość.

Wszystkie nieruchomości przyjęte do porównań zostały przez autora operatu zweryfikowane podczas oględzin oraz z dostępnej dokumentacji.

8. Analiza i charakterystyka lokalnego rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi w zabudowie szeregowej

Zgodnie z przepisami prawa:

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

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

niewystarczająca, można przyjmować odpowiednio ceny transakcyjne lub stawki czynszu uzyskiwane za nieruchomości podobne na regionalnym lub krajowym rynku nieruchomości,

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

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

Na potrzeby niniejszej analizy określono:

rodzaj rynku - nieruchomości gruntowe zabudowane budynkiem mieszkalnym w zabudowie szeregowej

obszar rynku - rynek lokalny – osiedle Radogoszcz, osiedle Teofilów

Okres badania cen od 4.2024 roku do 3.2026 roku.

8.1 Rynek lokalny

Łódź to czwarte co do wielkości miasto w Polsce, położone w samym centrum kraju. Zamieszkuje je ok. 650 tys. mieszkańców.

W ostatnich latach Łódź ulega znaczącym przeobrażeniom z miasta przemysłu włókienniczego staje się miejscem, w którym dominuje gospodarka oparta na wiedzy, technologii oraz nowoczesnych usługach.

Miasto jest jednym z największych ośrodków akademickich w kraju. W Łodzi działa ponad 20 wyższych uczelni zarówno publicznych jak i prywatnych, których mury opuszcza rocznie ok. 25 tys. wysoko wykwalifikowanych absolwentów.

Jednak największym atutem Łodzi jest jej położenie w centrum kraju, na przecięciu autostrady A1 oraz A2 a także drogi ekspresowej S8.

To właśnie atrakcyjne położenie sprawia że miasto jest co raz bardziej doceniane przez potencjalnych inwestorów.

Od kilku lat najdynamiczniej rozwija się w Łodzi sektor nowoczesnych usług dla biznesu. Zatrudnia on już ponad 25 tys. osób. Miasto jest jednym z sześciu największych centrów BPO w kraju.

Niezmiennie na czele firm o największym poziomie wzrostu znajdują się firmy Infosys BPO Poland, Fujitsu GDC Łódź i Nordea. Liczącą się branżą w regionie staje się także sektor IT. Wśród znaczących pracodawców można wymienić m.in.: AMG.net, LSI Software, Tomtom, Intersoft, CK Zeto.

Na zatrudnienie w tej branży mogą liczyć głównie programiści aplikacji, konsultanci ds. systemów teleinformatycznych, inżynierowie systemów i sieci komputerowych oraz specjaliści do spraw doskonalenia i rozwoju aplikacji.

Dynamicznie rozwijają się priorytetowe dla Miasta branże – centra usług biznesowych, logistyka, produkcja AGD, przemysł elektroniczny, a także biotechnologia oraz nowoczesne włókiennictwo.

Miasto systematycznie doskonali ofertę inwestycyjną i podejmuje liczne starania, aby stworzyć jak najlepsze warunki inwestowania oraz korzystne otoczenie biznesu.

W ostatnim czasie zauważyć można znaczący wzrost inwestycji miejskich w Łodzi mających przyciągnąć do miasta nowych inwestorów, a za nimi nowych mieszkańców oraz ogólną poprawę sytuacji ekonomicznej Łodzi.

Są to jednak procesy długotrwałe i trudno przypuszczać, iż liczba mieszkańców miasta oraz ich zamożność gwałtownie wzrośnie.

Z przeprowadzanych cyklicznie badań jakości życia w Łodzi wynika, iż systematycznie rośnie ogólna ocena miasta. Łodzianie jako zalety mieszkania w Łodzi najczęściej wymieniali: „dużo imprez, szeroka oferta kulturalna, specyficzny klimat, położenie w kraju”.

Natomiast jako największe wady wskazywali „brud, zaśmiecone ulice, brak obwodnicy, korki, zrujnowane kamienice”.

Co ciekawe wśród najczęściej wymienianych wad obecnie próżno szukać takich cech jak: „brak miejsc pracy i wysokie bezrobocie”. Jeszcze w 2012 roku czynniki te znajdowały się na czele rankingu.

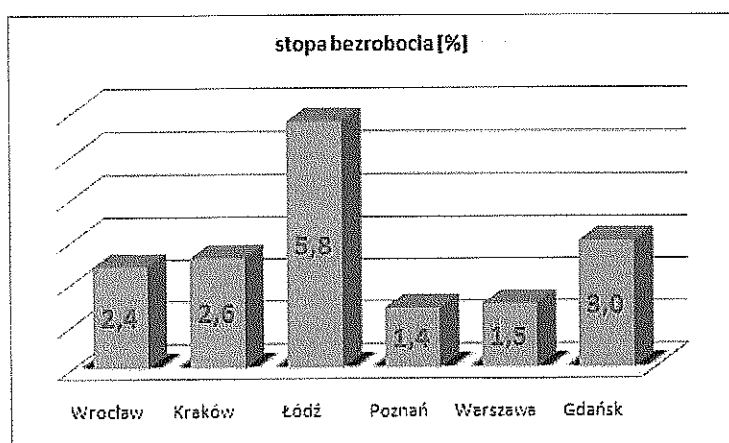
Niestety największym zagrożeniem dla miasta jest negatywna tendencja demograficzna.

Dotyczy ona jednak nie tyle samej depopulacji ale bardzo wyraźnego starzenia się populacji Łodzi. Proces ten postępuje od lat i nadal się pogłębia.

Wynika to głównie z większej liczby zgonów w stosunku do liczby urodzin oraz migracji zarobkowej mieszkańców. Łódź, pomimo starań władz miejskich nadal nie jest postrzegana jako miasto, w którym warto żyć, pracować, a co się z tym wiąże, inwestować w mieszkanie.

Przyczyną małej atrakcyjności miasta jest nadal stosunkowo wysokie bezrobocie w porównaniu do innych dużych miast w Polsce oraz niskie płace. Na tle Gdańska, Wrocławia czy Poznania sytuacja na rynku pracy wypada wyjątkowo niekorzystnie.

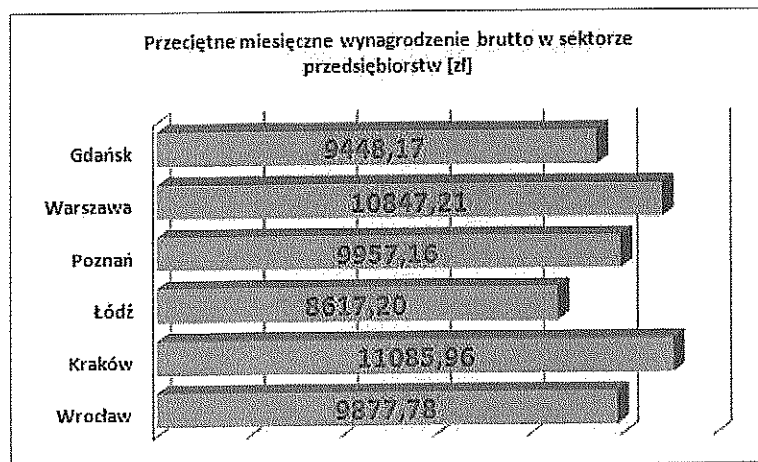
Poziom bezrobocia w największych polskich miastach przedstawia poniższy wykres.



opracowanie własne na podstawie danych GUS (styczeń 2026)

Analizując powyższy wykres widać, iż stopa bezrobocia w Łodzi jest ok czterokrotnie wyższa niż w Poznaniu i Warszawie, ponad dwukrotnie wyższa niż w Krakowie i we Wrocławiu i dwukrotnie wyższa w Gdańsku

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w Łodzi jest o ok 2000 zł brutto niższe niż w Warszawie i Krakowie i o ponad 1000 zł brutto niższa niż we Wrocławiu i Poznaniu.



opracowanie własne na podstawie danych GUS (styczeń 2026)

Sytuacja społeczno – gospodarcza Łodzi ma decydujący wpływ na rynek nieruchomości. Widoczna jest wyraźna korelacja cen mieszkań a ogólną sytuacją ekonomiczną miasta

Sytuacja ekonomiczna w Polsce w ostatnich latach była bardzo dynamiczna. Rekordowa inflacja, gwałtowne podnoszenie przez Bank Centralny stóp procentowych oraz ogromny chaos spowodowany wprowadzeniem reformy podatkowej w połączeniu z wciąż odczuwalnymi konsekwencjami pandemii koronawirusa oraz konfliktem zbrojnym na Ukrainie powodują, że niezwykle trudno jest przewidzieć jak zachowa się w najbliższym czasie rynek nieruchomości.

O ile epidemia nie wywołała cenowej rewolucji na rynku nieruchomości, bowiem wbrew oczekiwaniom i spekulacjom ceny zarówno na rynku pierwotnym jak i wtórnym nie spadły, o tyle inflacja i wysokie stopy procentowe zachwiały rynkiem.

W szczególności od strony popytowej, ściśle związanej z sektorem bankowym.

Osoby, które w najbliższym czasie planowały zakup nieruchomości korzystając z kapitału bankowego muszą liczyć się ze sporymi utrudnieniami. Banki zabezpieczając się przed niewypłacalnością klientów, spowodowaną spowolnieniem gospodarczym, wysokimi stopami procentowymi zmieniły politykę oceny zdolności kredytowej i zwiększyły wymagania względem klientów.

Ostatnie decyzje Rady Polityki Pieniężnej o podniesieniu stóp procentowych zbiegły się z wydaniem nowej rekomendacji przez Komisję Nadzoru Finansowego. Po tych decyzjach zauważono drastyczny spadek liczby udzielanych kredytów hipotecznych. Rynek w zasadzie zamarł.

Rok 2023 przyniósł wyraźne odbicie. To co obserwowaliśmy w 2023 roku oraz częściowo w 2024 roku to realizowanie odłożonego w czasie popytu z lat ubiegłych.

Kupujący, którzy z uwagi na rygorystyczną politykę wyliczania zdolności kredytowej wstrzymali się z zakupem, realizowali swoje zamiary.

Bardzo duży wpływ na zwiększony ruch na łódzkim rynku nieruchomości miał także rządowy program dopłat do kredytów hipotecznych. Spowodował on wyraźne ożywienie na rynku kredytów hipotecznych, które zbiegło się także z decyzjami Narodowego Banku Polskiego obniżającymi stopy procentowe.

Zbiegło się to z liberalizacją polityki kredytowej banków oraz nowej rekomendacji KNF. Program ten dotyczy jednak głównie rynku mieszkań.

Od drugiej połowy 2023 roku zauważono gwałtowny wzrost cen, który trwał mniej więcej do połowy 2024 roku.

Wzrost ten dotyczył jednak w głównej mierze rynku mieszkaniowego.

Oczywiście skokowy wzrost cen na rynku mieszkaniowym został spowodowany uruchomieniem rządowego programu dopłat.

Program rządowy nie dotyczył jednak nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi, bowiem nieruchomości takie nie łąpały się na ustalone kryteria dopłat.

Jedynie chętni na bardzo małe domy mogli skorzystać z rządowych programów.

Rok 2025 przyniósł ożywienie na rynku domów jednorodzinnych. Po nieco słabszym okresie rynek domów jednorodzinnych powoli się odbija. Nie widać jednak spektakularnego przełomu.

Zgodnie z raportem Pulsu Biznesu ceny domów jednorodzinnych w 2025 roku wzrosły w większości dużych metropolii.

Jednym miastem, w którym nie zanotowano wzrostów a nawet zauważono niewielkie spadki była Łódź. Przyjęto trend 0%.

Na łódzkim rynku nieruchomości bez zmiennie największą popularnością cieszą się mieszkania. Zauważalny jest jednak wzrost zainteresowania domami w zabudowie bliźniaczej bądź szeregowej.

Przyczyn zwiększonego zainteresowania tego typu domami należy upatrywać przede wszystkim w tym, iż nieruchomości takie są całkiem udanym kompromisem pomiędzy wolnostojącym domem jednorodzinny a mieszkaniem w bloku.

Szeregowce bądź bliźniaki posiadają bowiem wiele zalet domów jednorodzinnych – kawałek własnego ogrodu bądź trawnika, osobne wejście, taras, bardzo często garaż oraz namiastkę prywatności, a są przy tym tańsze niż domy wolnostojące.

Na rynku zauważalna jest także tendencja „powrotu do miast”. Wdrożone w życie przez wiele rodzin marzenia o domu z dala od miastowego zgiełku, ukazały swoje wady. Cisza i spokój oraz obcowanie z naturą co raz mniej są w stanie zrekompensować mniejszą mobilność, utrudnioną komunikację, wysokie koszty dojazdów, brak kin, restauracji szkół i przede wszystkim stracony na dojazdy czas.

Do największych zalet domów w zabudowie bliźniaczej bądź szeregowej zaliczyć można ich lokalizację. Osiedla szeregowców zlokalizowane są najczęściej na terenach miejskich i mają zwykle bardzo dobre połączenie z centrum miasta oraz dostęp do szkół, przedszkoli czy sklepów. Posiadają zwykle dużo wyższy standard otoczenia domu niż wolnostojące budynki jednorodzinne położone w strefach podmiejskich.

Bardzo często mają dostęp do wszystkich mediów z sieci miejskiej.

Przewyższają nieruchomości lokalowe faktem posiadania własnego ogródka zaspokajając potrzebę kontaktu z naturą. Nawet największy balkon w bloku nie zastąpi skrawka własnej zieleni.

Oferta domów w zabudowie szeregowej bądź bliźniaczej jest stosunkowo niewielka. Wynika to z faktu, iż podaż tego typu nieruchomości jest mocno ograniczona. Na terenie miasta Łodzi występuje niewielka liczba tego typu osiedli.

Do największych zaliczyć można Smulsko, osiedle domków przy ul. Bacewicz, a także os. Lublinek –Pienista, osiedle na łódzkim Teofilowie w rejonie ulicy Rojnej i Wici czy osiedle w rejonie ulic Św. Teresy i Liściastej (na której położona jest nieruchomość będąca przedmiotem wyceny).

Badając lokalny rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkiem mieszkalnym w zabudowie szeregowej znaleziono kilka ofert sprzedaży takiej nieruchomości.

Lokalizacja	Metraż m ²	Cena ofertowa [zł]	Cena ofertowa [zł/m ²]
ul. Geodezyjna	265	1 250 000	4 717
ul. Beryłowa	300	1 049 000	3 497
ul. Jagoszewskiego	208	959 000	4 611
ul. Agatowa	280	1 199 000	4 282
ul. Amazonitowa	180	1 200 000	6 667
ul. Nefrytowa	313	1 350 000	4 313
os. Radogoszcz	287	1 050 000	3 658

Ceny ofertowe wahają się od ok. 3600 zł/m² do ponad 6 500 zł/m². Należy jednak wspomnieć, iż wszystkie oferty dotyczą nieruchomości zabudownej budynkiem w dobrym stanie orz bardzo dobrym stanie.

Brak ofert sprzedaży nieruchomości z budynkiem do remontu.

Na podstawie analizy preferencji nabywców stwierdzono, że ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi w zabudowie szeregowej od następujących cech rynkowych:

1. lokalizacja
2. rodzaj konstrukcji
3. stan techniczny budynku i pomieszczeń
4. powierzchnia działki

Postanowiono nie uwzględniać cechy „lokalizacja”, ponieważ wszystkie nieruchomości w zbiorze położone są na osiedlach domów mieszkalnych w zabudowie szeregowej, a osiedla te zlokalizowane są na skraju wielkich osiedli mieszkalnych wielorodzinnych, z doskonałym dojazdem i wszystkimi niezbędnymi placówkami handlowymi, usługowymi i społecznymi.

Nie uwzględniono także cechy 2 „rodzaj konstrukcji”, ponieważ do ostatecznych porównań przyjęto budynki w zabudowie szeregowej, środkowe.

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

Lp.	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
1	Stan techniczny budynku i pomieszczeń	Bardzo korzystny	Budynek w dobrym stanie technicznym, pomieszczenia w bardzo dobrym stanie. Brak większego wkładu finansowego
		Średnio korzystny	Budynek w średnim stanie, pomieszczenia wymagają odświeżenia, lub częściowego remontu, konieczne poniesienie nakładów
		Mało korzystny	Budynek w słabym stanie, pomieszczenia kwalifikują się do remontu. Konieczność poniesienia większych nakładów finansowych
2	Powierzchnia działki – cecha ciągła	górny zakres przedziału	426 m ²
		dolny zakres przedziału	226 m ²

Do analizy wybrano 16 transakcji prawem własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym, w zabudowie szeregowej.

L.p.	Data transakcji	Pow. działki m ²	Pow. zab. budynku m ²	Lokalizacja	Cena transakcyjna [zł]
1	6.2024	293	89	Piętaka	840 000
2	5.2024	310	122	Telewizyjna	705 000
3	1.2025	243	91	Jagoszewskiego	690 000
4	4.2025	237	434	Szwajcera	395 000
5	12.2024	196	72	Przybosia	800 000
6	4.2026	397	uż 337,70	Jaspisowa	1 074 550
7	12.2024	226	80	Mencla	880 000
8	12.2025	369	uż 307	Szwajcera	1 305 000
9	4.2025	399	120	Gipsowa	1 150 000
10	8.2024	244	75	Piętaka	840 000
11	6.2024	426	108	Agatowa	950 000
12	3.2025	232	402	Szwajcera	1 150 000
13	9.2025	229	112	Szwajcera	749 000
14	6.2024	228	106	Kosmiczna	800 000
15	6.2024	230	65	Osadnicza	885 000
16	6.2024	203	73	Cebertowicza	950 000

Z powyższego zbioru odrzucono transakcje nr 4, 9 i 12 z uwagi na znacznie odbiegające ceny.

Odrzucono także transakcję 6 i 8, ponieważ budynki znajdujące się na nieruchomościach miały znacznie większą powierzchnię użytkową (wskazana w akcie notarialnych 307 m² i 337,70 m²).

Odrzucono transakcje, 5, 10, 15 i 16 ponieważ budynki posiadały dużo mniejszą powierzchnię zabudowy.

Na podstawie zbioru 7 transakcji prawem własności nieruchomości gruntowej zabudowanej określono:

$$C_{\max} = 950\,000 \text{ zł/m}^2 \quad C_{\min} = 690\,000 \text{ zł/m}^2 \quad \Delta C = 260\,000 \text{ zł/m}^2$$

9. Opis nieruchomości podobnych wybranych do wyceny metodą porównywania parami

9.1 Nieruchomość 1

Nieruchomość położona przy ul. Jagoszewskiego, na tym samym osiedlu domów mieszkalnych w zabudowie szeregowej, co nieruchomość będąca przedmiotem wyceny.

Działka o powierzchni 243 m² zabudowana jest trzykondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym w zabudowie szeregowej, środkowym, o powierzchni zabudowy 91 m².

Zgodnie z zapisami aktu notarialnego budynek w stanie do remontu.

9.2 Nieruchomość 2

Nieruchomość położona przy ul. Szwajcera, na tym samym osiedlu domów mieszkalnych w zabudowie szeregowej, co nieruchomość będąca przedmiotem wyceny.

Działka o powierzchni 229 m² zabudowana jest trzykondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym w zabudowie szeregowej, środkowym, o powierzchni zabudowy 112 m².

Akt notarialny nie zawiera zapisów dotyczących stanu budynku oraz pomieszczeń.

9.3 Nieruchomość 3

Nieruchomość położona przy ul. Kosmicznej, na osiedlu domów mieszkalnych w zabudowie szeregowej, na skraju jednego z największych łódzkich osiedli bloków mieszkalnych wielorodzinnych - osiedlu Teofilów.

Z racji położenia nieruchomość jest bardzo dobrze skomunikowana, dostęp do środków komunikacji miejskiej. Wszystkie placówki handlowe i usługowe dostępne w pobliżu.

Działka o powierzchni 228 m² zabudowana jest trzykondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym w zabudowie szeregowej, środkowym, wybudowanym w 1987 roku, o powierzchni zabudowy 106 m².

Akt notarialny nie zawiera zapisów dotyczących stanu budynku oraz pomieszczeń.

10. Wyznaczenie wag cech rynkowych

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

Wagi cech rynkowych i ich zakres kwotowy przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Cecha	Udział cechy w ΔC (waga cechy) [%]	Zakres kwotowy (w zł)
1	Stan techniczny budynku i pomieszczeń	70	182 000
2	Powierzchnia działki	30	78 000
Σ		100	260 000

Charakterystyka szacowanej nieruchomości i nieruchomości przyjętych do porównań w aspekcie cech rynkowych przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Cecha	Nieruchomość wyceniana	N1	N2	N3
1	Stan techniczny budynku i pomieszczeń	Mało korzystny	Mało korzystny	Średnio korzystny	Średnio korzystny
2	Powierzchnia działki	236 m ²	243 m ²	229 m ²	228 m ²

11. Oszacowanie wartości rynkowej prawa własności do przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej.

Oszacowanie wartości rynkowej prawa własności do przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej przeprowadzono w tabeli poniżej:

Lp.	Cecha	Zakres kwotowy	N 1	N 2	N 3
1	Stan techniczny budynku i pomieszczeń	182 000	0	- 91 000	- 91 000
2	Powierzchnia działki	78 000	- 2730	+ 2730	+ 3120
3	Σ	260 000	- 2730	- 88 270	- 87 880
4	Cena nieruchomości		690 000	749 000	800 000
5	Cena nieruchomości skorygowana, po uwzględnieniu poprawek		687 270	660 730	712 120
6	Wartość średnioważona		686 706,67		
7	Współczynnik korekcyjny „K” [0,90;1,10]		1		
8	Wartość jednostkowa		689 000		

Zatem wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej w Łodzi, obręb B-4, przy ul. Abrahama Szwajcera 11A, wgs stanu i wartości na dzień 14 kwietnia 2026 roku wynosi:

$$W_N = 689\,000 \text{ zł}$$

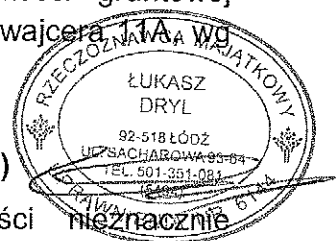
(sześćset osiemdziesiąt dziewięć tysięcy złotych)

Oszacowana wartość rynkowa wycenianej nieruchomości ~~nieznacznie~~ przekracza dolną granicę przedziału cen rynkowych nieruchomości podobnych na lokalnym rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych.

Jest to spowodowane przede wszystkim słabym stanem technicznym budynku, który wymaga poniesienia znacznych nakładów finansowych.

Ponadto poszczególne pomieszczenia wymagają kompleksowego remontu. Niektóre z nich nie były remontowane od kilkudziesięciu lat, a w pozostałe zostały zniszczone przez nieszczelny dach. Pomieszczenia są zawilgocone i zagrzybione.

Powierzchnia użytkowa działki ma niewielki wpływ na oszacowaną wartość, gdyż nieruchomości przyjęte do porównań posiadają zbliżoną powierzchnię użytkową.



Cechy takie jak lokalizacja czy konstrukcja budynku nie miały w analizowanym przypadku żadnego znaczenia.

Wszystkie nieruchomości przyjęte do porównań posiadają taką samą wagę cech. Osiedla domów w zabudowie szeregowej, na których znajdują się nieruchomości zlokalizowane są na skraju wielkich osiedli mieszkalnych, które obsługują mieszkańców tychże osiedli domów szeregowych pod względem handlowych, usługowym i społecznym.

Charakteryzują się także doskonałym skomunikowaniem i dostępem do środków komunikacji miejskiej.

Atutem nieruchomości jest również rodzaj konstrukcji. Coś co jeszcze kilka lat temu było wadą obecnie stało się zaletą.

Segment środkowy zapewnia dużo lepsze docieplenie budynku i zmniejsza koszty jego ogrzania, a tym samym koszty utrzymania budynku.

W skład masy upadłościowej wchodzi udział wynoszący $\frac{1}{2}$ w prawie własności do przedmiotowej nieruchomości.

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

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

Wobec powyższego wartość rynkowa udziału wynoszącego $\frac{1}{2}$ w prawie własności do nieruchomości lokalowej wynosi

$$WN_{1/2} = 689\,000 \text{ zł} \times \frac{1}{2}$$

$$WN_{1/2} = 344\,500 \text{ zł}$$

(trzysta czterdzieści cztery tysiące pięćset złotych)

12. art. 319 ust 3 Prawo upadłościowe

Zgodnie z 320 ust. 3 w zw. z art. 319 ust. 3 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe a także mając na uwadze zapisy art. 313 w/w ustawy oraz art. 948 § 2 Kodeksu postępowania cywilnego w oszacowaniu należy podać osobno wartość przynależności i pożytków, a także części nieruchomości, która zgodnie z art. 946 może zostać wydzielona celem wystawienia oddzielnie na licytację.

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

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

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

Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości.

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

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

Artykuł nie ma zastosowania w analizowanym przypadku.

13. Klauzule dodatkowe i zastrzeżenia

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

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Nr podstawy wpisu	1, 2
Numer bieżący nieruchomości	1

Działy ewidencyjne

Lp. 1.	Nr podstawy wpisu	1, 2, 5
Numer działki	207	
Obszary ewidencyjne (numer, nazwa)	4, B	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość, Lp. 1. działnica)	1	ŁÓDZKIE, M. ŁÓDŹ, ŁÓDŹ M., ŁÓDŹ, ŁÓDŹ-BALUTY
Ulica	UL.ABRAHAM SZWAJCERA 11A	
Sposób korzystania	B - TERENY MIESZKANIOWE	

Nr podstawy wpisu	1, 2
Obszar całej nieruchomości	0,0236 HA

Budynki

Lp. 1.	Nr podstawy wpisu	1, 2, 5, 6, 7, 8
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość, działnica)	Lp. 1.	ŁÓDZKIE, M. ŁÓDŹ, ŁÓDŹ M., ŁÓDŹ, ŁÓDŹ-BALUTY
Nazwa ulicy numer porządkowy budynku	UL.ABRAHAM SZWAJCERA 11A 524	
Liczba kondygnacji	2.0	
Przeznaczenie budynku	BUDYNEK MIESZKALNY	
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)	NIE	

Komentarz do migracji

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

Wpisy lub części wpisów, ujęte w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej

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

ŁAM 4 WPIS: WYPIS KARTA 11.

1

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	MAPA NR 1/3209/ 19, /00015040/ (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./00000102/95/, 1995-01-04 00:00:00, 1995-11-14 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
2	WYPIS, 1996-03-04; 10, 11 (podstawa oznaczenia; data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00001289/96/, 1996-03-18 00:00:00, 1997-01-10 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
5	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW, 2012-02-23, ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI, ŁÓDŹ, 44 (podstawa oznaczenia; data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./LD1M/00007884/12/001, 2012-02-24 11:54:36, 2012-03-15-10.28.00.215094, NIE, 40-42 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
6	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW, 2012-02-23, ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI, ŁÓDŹ, 44 (podstawa oznaczenia; data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./LD1M/00007884/12/002, 2012-02-24 11:54:36, 2012-03-15-10.28.00.215094, NIE, 40-42 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
7	WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW, 2012-02-23, ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI, ŁÓDŹ, 43 (podstawa oznaczenia; data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./LD1M/00007884/12/002, 2012-02-24 11:54:36, 2012-03-15-10.28.00.215094, NIE, 40-42 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
8	OŚWIADCZENIE WŁAŚCICIELA ZAWARTE WE WNIOSKU, 40-42 (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./LD1M/00007884/12/002, 2012-02-24 11:54:36, 2012-03-15-10.28.00.215094, NIE, 40-42 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

[Powrót](#)

Dział I-Q	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
-----------	------------	----------	-----------	----------

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu		
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)		Lp. 1.	2	1/2	---	3, 11, 12
Osoba fizyczna (imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		GRZEGORZ MAREK KARBOWY, LEONARD, CECYLIA, 54020414055				
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu		
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)		Lp. 1.	3	1/2	---	30
Osoba fizyczna (imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		ŁUKASZ PAWEŁ KARBOWY, GRZEGORZ, ANNA, 87071817935				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	DECYZJA O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO W PRAWO WŁASNOŚCI, GKIV.7224/PR/LF/323/00/03, 2003-02-14, PREZYDENT MIASTA ŁODZI; 19 (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./LD1M/00012485/18/001, 2018-03-23 11:42:00, 2018-05-22-10:46:59, 152250, NIE, 93-96 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
11	UMOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA, 2330/2015, 2015-11-23, ANNA KAWCZYŃSKA, KANCELARIA NOTARIALNA-MAGDALENA KRAKOWINSKA NOTARIUSZ W ŁODZI; 97-98 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./LD1M/00012485/18/001, 2018-03-23 11:42:00, 2018-05-22-10:46:59, 152250, NIE, 93-96 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
12	DECYZJA O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO W PRAWO WŁASNOŚCI, GKIV.7224/PR/LF/323/00/03, 2003-02-14, PREZYDENT MIASTA ŁODZI; 19 (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu; położenie dokumentu - numer karty akt)

DZ. KW./LD1M/00012485/18/001, 2018-03-23 11:42:00, 2018-05-22-10:46:59, 152250, NIE, 93-96 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

30

UMOWA SPRZEDAŻY, 3944/2025, 2025-07-21, MACIEJ KRAKOWIŃSKI, ŁÓDŹ; 317-321 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)

DZ. KW./LD1M/00037247/25/001, 2025-07-21 20:22:00, 2025-11-25-10:28:27, 461950, NIE, 313-315 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

powtór

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. REP.C. / KOMO / 45592 / 20 - 2020-03-06, 08:38:32
2. DZ. KW. / LD1M / 16937 / 26 / 1 - 2026-03-23, 11:37:02 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	5	29
Rodzaj wpisu	INNY WPIS	
Treść wpisu	WZMIANKA O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z UDZIAŁU PRZYSŁUGUJĄCEGO GRZEGORZOWI KARBOWY WYNOSZĄCEGO 1/2 CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI UREGULOWANEJ W NINIEJSZEJ KSIĘDZE WIECZYSTej W CELU WYEGZEKWOWANIA NALEŻNOŚCI NA RZECZ WIERZycIELA-ULTIMO NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY WIERZYTELNOŚCI WE WROCŁAWIU, W SPRAWIE KM 332/25.	
Przedmiot wykonywania	UDZIAŁ NR 2.	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
29	WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI, KM 332/25, 2025-06-03, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA ŁODZI ŚRÓDMIEŚCIA W ŁODZI JOANNA GŁOWACKA; 302 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./LD1M/00029291/25/001, 2025-06-09 10:43:00, 2025-08-19-10.01.46.585492, NIE, 297-298 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

Powrót

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA ŁÓDZI-SKOŃCZĄCA W ŁÓDZI, XVI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - LEIM
NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-Q	Dział I-Śp	Dział II	Dział III	Dział IV
-----------	------------	----------	-----------	----------

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

- Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)
1. REP.C. / NOTA / 636064 / 25 - 2025-07-21, 26:22:09
- 1.1 DZ. KW. / LD1M / 37247 / 25 / 5 - 2025-07-22, 08:57:30 - WYKRĘŚLENIE HIPOTEKI UMOWNEJ
- 1.2 DZ. KW. / LD1M / 37247 / 25 / 4 - 2025-07-22, 08:57:21 - WYKRĘŚLENIE HIPOTEKI UMOWNEJ

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu 4, 23
Numer hipoteki (roszczenia)				
Rodzaj hipoteki (roszczenia)				
Suma (słownie), waluta				
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)				
Lp. 1.				
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)				
Lp. 1.				
EOS I FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ SEKURYTYZACYJNY, WARSZAWA, 221596987				

Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu 9
Numer hipoteki (roszczenia)	2				
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA				
Suma (słownie), waluta	204751,60 (DWIEŚCIE CZTERY TYSIĄCE SIEDEMSET PIĘCZDZIESIĄT JEDEN 60/100) ZŁ				
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	KREDYT, ODSETKI, ODSETKI KARNE ZA ZWŁOKĘ, PRZYZNANE KOSZTY POSTĘPOWANIA ORAZ INNE ROSZCZENIA O ŚWIADCZENIA UBOCZNE OD KREDYTU, UMOWA O KREDYT NR DK/KR-NS/4601160/15 Z DNIA 09 WRZEŚNIA 2015R.		
Wierzyciel hipoteczny					
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.		IDEA BANK SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE, WARSZAWA, 01106363800000		

Lp. 3.	—		Nr podstawy wpisu	10
Numer hipoteki (roszczenia)			3	HIPOTEKA UMOWNA
Rodzaj hipoteki (roszczenia)				

Suma (słownie), waluta		29843,69 (DWADZIEŚCIA DZIEWIĘĆ TYSIĘCY OSIEMSET CZTERDZIEŚCI TRZY 69/100) ZŁ		Nr podstawy wpisu	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)		Lp. 1. 1 GWARANCJA BANKOWA, UMOWA GWARANCJI BANKOWEJ NR DK/GB-HI/4606619/15 Z DNIA 06-10-2015R.		13	
Wierzyciel hipoteczny					
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1. 1 IDEA BANK SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE, WARSZAWA, 01106363800000		Nr podstawy wpisu	
Lp. 4.		---		13	
Numer hipoteki (roszczenia)		4			
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA			
Suma (słownie), waluta		91402,96 (DZIEWIĘCZDZIESIĄT JEDEN TYSIĘCY CZTERYSTA DWA 96/100) ZŁ			
Udział (numer udziału w prawie)		Lp. 1. 2			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)		Lp. 1. 1 NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU SKŁADEK NA FUNDUSZ UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH OBJĘTE DECYZJĄ			
Wierzyciel hipoteczny					
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1. 1 ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W ŁÓDZI II INSPEKTORAT W ŁÓDZI, WARSZAWA, 00001775600403		Nr podstawy wpisu	
Lp. 5.		---		14	
Numer hipoteki (roszczenia)		5			
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA			
Suma (słownie), waluta		25875,18 (DWADZIEŚCIA PIĘĆ TYSIĘCY OSIEMSET SIEDZEMDZIESIĄT PIĘĆ 18/100) ZŁ			
Udział (numer udziału w prawie)		Lp. 1. 2			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)		Lp. 1. 1 NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU SKŁADEK NA FUNDUSZ UBEZPIECZENIA ZDROWOTNEGO OBJĘTE DECYZJĄ			
Wierzyciel hipoteczny					
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1. 1 ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W ŁÓDZI II INSPEKTORAT W ŁÓDZI, WARSZAWA, 00001775600403		Nr podstawy wpisu	
Lp. 6.		---		15	
Numer hipoteki (roszczenia)		6			
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA			
Suma (słownie), waluta		3164,48 (TRZY TYSIĄCE STO SZEŚCZDZIESIĄT CZTERY 48/100) ZŁ			
Udział (numer udziału w prawie)		Lp. 1. 2			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)		Lp. 1. 1 NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU SKŁADEK NA FUNDUSZ PRACY I FGŚP OBJĘTE DECYZJĄ			
Wierzyciel hipoteczny					

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W ŁODZI II INSPEKTORAT W ŁODZI, WARSZAWA, 00001775600403
---	--------	---

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
4	OŚWIADCZENIE BANKU, 2011-11-08, POLBANK EFG SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE; 30-31 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./LD1M/00042704/11/001, 2011-11-10 11:16:00, 2011-11-18-10:58:28.480241, NIE, 26-29 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
9	OŚWIADCZENIE BANKU, 2015-09-22, IDEA BANK SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE; 56 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./LD1M/00040841/15/001, 2015-10-13 13:21:34, 2015-10-20-08:02:36.280516, NIE, 54-55 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
10	OŚWIADCZENIE BANKU, 2015-11-04, IDEA BANK SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE; 77 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./LD1M/00044643/15/001, 2015-11-10 14:37:51, 2015-11-20-10:01.18.136846, NIE, 70-71 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
13	DECYZJA, 210671DZPD218/000645, 2018-04-17, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W ŁODZI II INSPEKTORAT W ŁODZI; 124 (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./LD1M/00036144/18/001, 2018-08-28 11:26:00, 2018-11-27-13:26.20.188321, NIE, 121-123 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
14	DECYZJA, 210671DZPD218/000645, 2018-04-17, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W ŁODZI II INSPEKTORAT W ŁODZI; 124 (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./LD1M/00036144/18/002, 2018-08-28 11:26:00, 2018-11-27-13:26.20.188321, NIE, 121-123 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
15	DECYZJA, 210671DZPD218/000645, 2018-04-17, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W ŁODZI II INSPEKTORAT W ŁODZI; 124 (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./LD1M/00036144/18/003, 2018-08-28 11:26:00, 2018-11-27-13:26.20.188321, NIE, 121-123 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
23	WYCiąG z KSIĄG RACHUNKOWYCH ORAZ EWIDENCJI ANALITYCZNEJ WIERZYTELNOŚCI FUNDUSZU SEKURTYZACYJNEGO NA PODSTAWIE ART. 194 USTAWY Z DNIA 27 MAJA 2004R. O FUNDUSZACH INWESTYCYJNYCH, 2022-03-16, EOS 1 FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY NIESTANDARDYZOWANY FUNDUSZ SEKURTYZACYJNY Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE; 233 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./LD1M/00021260/22/001, 2022-04-21 10:54:00, 2022-08-30-08:40:51.376312, NIE, 224-229 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

data

powiós

PREZYDENT MIASTA ŁÓDZI wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI 90-113 Łódź, ul. Traugutta 21/23 tel. 42 272 68 25, tel. 42 272 68 94	Województwo: województwo łódzkie Powiat: miasto Łódź Jednostka ewidencyjna: ŁÓDŹ-BAŁUTY Obręb ewidencyjny: 106102_9.0004, B-4 Miejscowość: Łódź (idTERYT: 0957650)
EGB.4013.4947.2026.2	

WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW
według stanu na dzień: 07.04.2026 r. 12:05:00

Pozycja kartoteki budynków: 223
Numer jednostki rejestrowej gruntów: G223

BUDYNKI:

Adres budynku	Rodzaj wg KST	Łączne pole pow.użytkowej [m2]			Pole pow. zabudowy [m²]	Liczba kondygnacji nad/podziemnych
		lokali		pomieszczeń przynależnych		
		odrębnych	niewyodrębnionych			
Abrahama Szwajcera 11A	budynki mieszkalne (110)				104	3/1
Identyfikator budynku: 106102_9.0004.524_BUD						
Identyfikatory działek na których położony jest budynek: 106102_9.0004.207						
ŁĄCZNIE BUDYNKÓW W KARTOTECE: 1						
		0.00	0.00	0.00	104	

Data sporządzenia dokumentu: 07.04.2026 r.
Dokument sporządzony przez: Dominika Gawrońska

Łódź, dnia: 07.04.2026 r.



Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Z up. Prezydenta Miasta Łodzi
Łukasz Rogulski
Zastępca Kierownika
Działu Ewidencji Gruntów i Budynków

07.04.2026 r. _____
(data i podpis osoby upoważnionej przez organ)