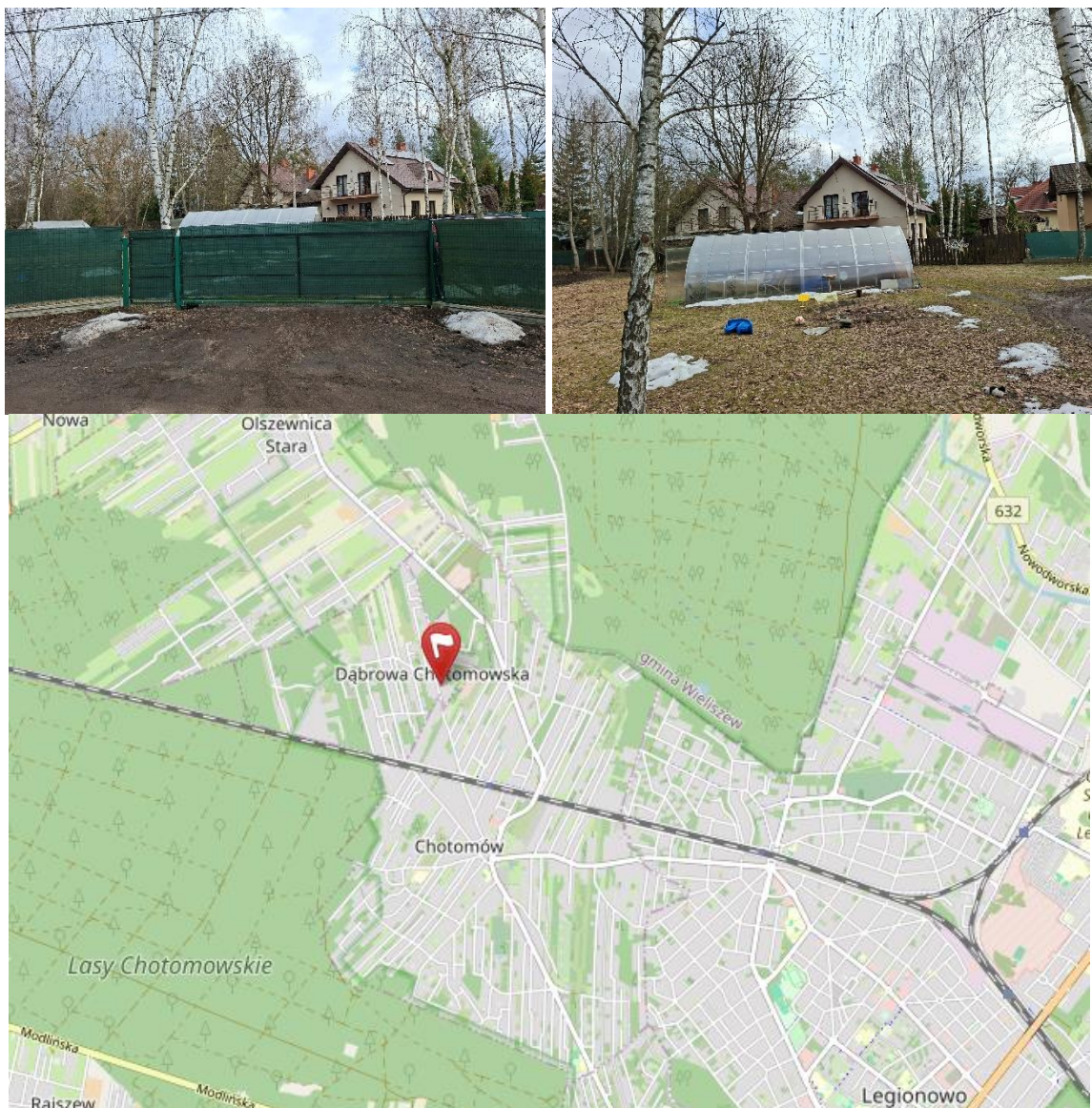


OPERAT SZACUNKOWY

z określenia wartości rynkowej udziału 3/8 w prawie własności nieruchomości gruntowej, stanowiącej **dz. ew. nr 124/3** położonej w miejscowości **Dąbrowa Chotomowska** przy **ul. Wspólnej**, gm. Jabłonna, pow. legionowski, woj. mazowieckie

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr **WA1L/00031192/1** przez Sąd Rejonowy w Legionowie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.



Autor operatu:

Beata Jarząbek, upr. nr 3725

Warszawa, 10 marca 2026 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZCUNKOWEGO

| Adres nieruchomości | |
|--|--|
| Województwo mazowieckie | Powiat legionowski Ulica: Lipowa |
| | Gmina Jabłonna Nr działki 124/30 |
| | Miejscowość: Dąbrowa Chotomowska |
| Krótki opis lokalizacji | <i>Nieruchomość stanowiąca przedmiot wyceny położona jest w północno-zachodniej części gminy Jabłonna, obręb 0004 Dąbrowa Chotomowska, ul. Wspólna, w odległości ok. 6 km od centralnej części gminy (ustalono na podstawie położenia Urzędu Gminy Jabłonna). w odległości ok. 26 km od centrum Warszawy (Plac Defilad). Nieruchomość położona jest w zasięgu dróg o znaczeniu ponadlokalnym. W odległości ok. 6 km na południe znajduje się droga wojewódzka nr 630, łącząca DK85 w Nowym Dworze Mazowieckim z DK61 w Jabłonie. W odległości 4,3 km na północny-zachód przebiega droga wojewódzka nr 631, która łączy Warszawę, przecinając jej ściśle śródmieście, z Nowym Dworem Mazowieckim.</i> |
| Opis nieruchomości | Rodzaj nieruchomości Nieruchomość gruntowa niezabudowana |
| | Powierzchnia działki [m ²]: 1401 Nr działki: 124/3 |
| | Obręb ewidencyjny: 0004 Dąbrowa Chotomowska |
| Oznaczenie nieruchomości | Forma władania Prawo własności |
| | Nr KW WA1L/00031192/1 |
| | Dostęp do drogi Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ul. Wspólnej. |
| Wartość nieruchomości | Wartość rynkowa udział 3/8 w prawie własności nieruchomości w stanie na dzień wyceny 170 000 zł |
| | Wartość udziału 3/8 przy wymuszonej sprzedaży 138 000 zł |
| Płynność nieruchomości/okres ekspozycji na rynku | 6 – 8 miesięcy |
| Dane dot. Operatu: | Cel wyceny: dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym Metoda wyceny: podejście porównawcze, metoda porównywania parami |
| Data sporządzenia operatu: | 10.03.2026 r. |
| Imię i nazwisko autora operatu, nr uprawnień podpis i pieczęćka | |

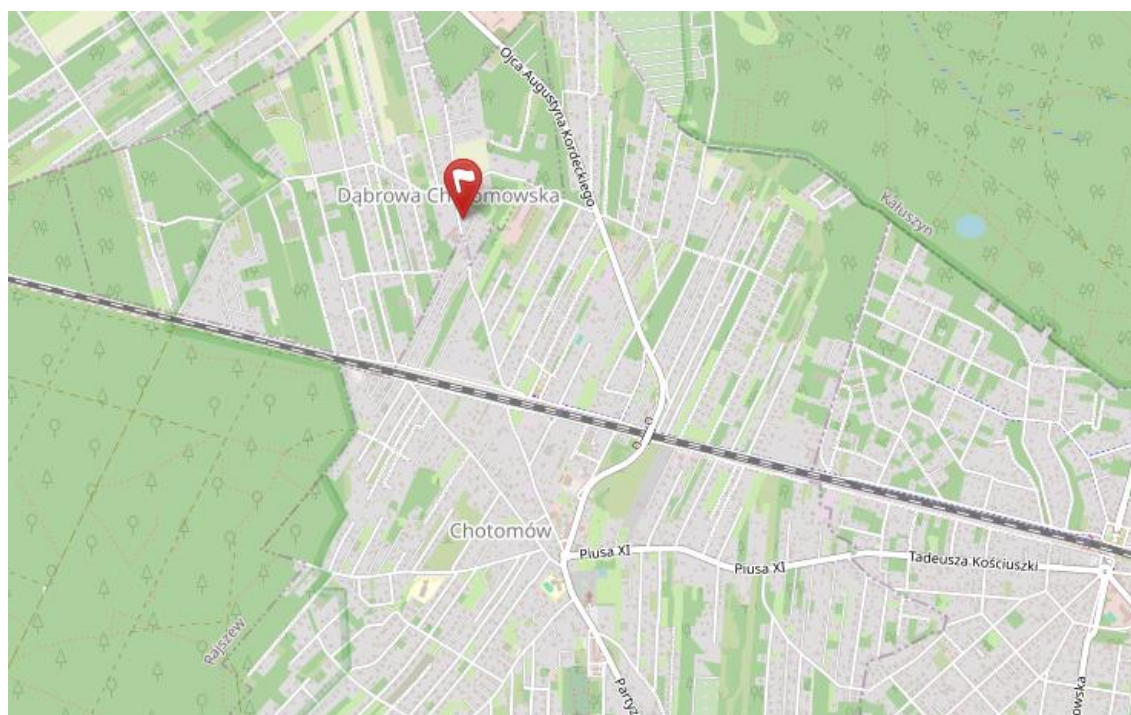
SPIS TREŚCI

| | |
|---|-----------|
| 1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY | 4 |
| 1.1. Przedmiot wyceny..... | 4 |
| 1.2. Zakres wyceny..... | 5 |
| 2. CEL WYCENY..... | 5 |
| 3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO..... | 5 |
| 3.1. Podstawa formalna..... | 5 |
| 3.2. Podstawy materialnoprawne..... | 5 |
| 3.3. Podstawy metodyczne wyceny..... | 5 |
| 3.4. Źródła danych merytorycznych | 6 |
| 4. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY | 6 |
| 5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY..... | 7 |
| 5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości..... | 7 |
| 5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego nieruchomości..... | 10 |
| 6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM | 14 |
| 7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO..... | 15 |
| 8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY | 16 |
| 9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ..... | 16 |
| 10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM | 21 |
| 11. KLAUZULE I OGRANICZENIA..... | 24 |
| 12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA | 24 |
| 13. ZAŁĄCZNIKI | 25 |

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest udział 3/8 w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej dz. ew. nr 124/3 o powierzchni gruntu 1401 m². Nieruchomość położona jest w miejscowości Dąbrowa Chotomowska, przy ulicy Wspólnej, w powiecie legionowskim, w wojewódzkie mazowieckim. Działka stanowi grunt niezabudowany porośnięty trawami i pojedynczymi drzewami.



Źródło: <https://www.openstreetmap>

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr WA1L/00031192/1 przez Sąd Rejonowy w Legionowie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej udziału 3/8 w prawie własności gruntu stanowiącego dz. ew. nr 124/3 w stanie na dzień wyceny.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału 3/8 w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej dz. ew. nr 124/3 dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawa formalna

Podstawą opracowania operatu szacunkowego jest zlecenie **Pana Szymona Mojzesowicza – syndyka masy upadłości Anny Szkodzińskiej.**

3.2. Podstawy materialnoprawne

- ☞ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717, 1881, z 2025 r. poz. 1077, 1080)
- ☞ Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832)
- ☞ Ustawa z dnia z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r., poz. 527, 680, 1668, 1847, z 2026 r. poz. 24)
- ☞ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1071, 1172, 1508)
- ☞ Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 341, 1669, 1792, 1793, z 2026 r. poz. 119)
- ☞ Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jednolity t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 614, 1085, 1170, 1172).

3.3. Podstawy metodyczne wyceny

- ☉ „Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych
- ☉ „Wycena nieruchomości – zasady i procedury”, Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, PFSRM, Warszawa 2005
- ☉ „Szacowanie nieruchomości” praca zbiorowa pod redakcją naukową Jerzego Dydenko wyd. Wolters Kluwer, 2020
- ☉ „Wycena nieruchomości” Jerzy Dydenko, Tomasz Telega, wyd. Wolters Kluwer, 2016
- ☉ Zasady określania wartości nieruchomości. Metodyczne i prawne, Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, Lech Kotlewski, wyd. Educaterra, 2016
- ☉ „Prawo nieruchomości”, Ryszard Strzelczyk, wyd. C.H. Beck, 2019
- ☉ „Określanie wartości rynkowej nieruchomości”, pod red. Sabiny Żróbek, Wyd. UW-M, Olsztyn 2002
- ☉ Materiały ze szkoleń specjalistycznych
- ☉ Czasopisma, informacje i publikacje branżowe
- ☉ Raporty i analizy rynku nieruchomości.

3.4. Źródła danych merytorycznych

- ☉ Księga wieczysta nr WA1L/00031192/1 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Legionowie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych
- ☉ Wizja lokalna przeprowadzona w dniu 03.03.2026 r.
- ☉ Wypis z rejestru gruntów z dnia 20.05.2025 r.
- ☉ Wrys z mapy ewidencyjnej z dnia 20.05.2025 r.
- ☉ Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
- ☉ Analiza cen rynkowych w obrocie podobnymi nieruchomościami na rynku lokalnym i równoległym uzyskane z odpisów Aktów Notarialnych
- ☉ Informacje z lokalnych biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

4. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY

| | |
|---|-----------------|
| 1. Data sporządzenia wyceny | - 10.03.2026 r. |
| 2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny | - 10.03.2026 r. |
| 3. Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny | - 10.03.2026 r. |
| 4. Data oględzin wycenianej nieruchomości | - 03.03.2026 r. |

5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości

Stan prawny przedmiotowej nieruchomości określono na podstawie:

- księga wieczysta nr WA1L/00031192/1 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Legionowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych

| księga wieczysta nr WA1L/00031192/1 | |
|---|---|
| Typ księgi | Nieruchomość gruntowa |
| Dział I-O - „Oznaczenie nieruchomości” | |
| Położenie | JABŁONNA, DĄBROWA CHOTOMOWSKA |
| Działka ewidencyjna | |
| Działka | 124/3 |
| Ulica | Wspólna |
| Sposób korzystania | Działka nie zabudowana |
| Przyłączenie | /00009575/ |
| Obszar całej nieruchomości | 1401,00 m2 |
| Dział I-Sp „Spis praw związanych z własnością” | |
| Brak wpisów | |
| Dział II - „Własność” | |
| Właściciele | |
| Wielkość udziału | 2/8 |
| Osoba fizyczna | Mirosława Idziak |
| Wielkość udziału | 3/8 |
| Osoba fizyczna | Anna Maria Szkodzińska |
| Wielkość udziału | 3/8 |
| Osoba fizyczna | Tomasz Krzysztof Idziak Szkodziński |
| Dział III - „Prawa, roszczenia i ograniczenia” | |
| Numer wpisu | 3 |
| Rodzaj wpisu | Roszczenie |
| Treść wpisu | ROSZCZENIE O ZAWARCIE UMOWY SPRZEDAŻY WYNIKAJĄCE Z TREŚCI PARAGRAFU 2 AKTU NOTARIALNEGO SPORĄDZONEGO PRZEZ DOROTĘ WÓJCIK, NOTARIUSZA W LEGIONOWIE, DNIA 26 LISTOPADA 2014 ROKU, REP. NR 2575/2014, DOKUMENTUJĄCEGO PRZEDWSTĘPNĄ UMOWĘ SPRZEDAŻY. |
| Osoba fizyczna | Dorota Magda Langiewicz |
| Numer wpisu | 6 |
| Rodzaj wpisu | Inny wpis |
| Treść wpisu | PRZYŁĄCZENIE SIĘ KOLEJNEGO WIERZycIELA: GE CAPITAL BANK AG Z SIEDZIBĄ W MAINZ, DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE O EGZEKUCJĘ NALEŻNOŚCI PIENIĘŻNEJ, PROWADZONEJ PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI WITOLDOWI IDZIAK PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LEGIONOWIE ADAMA WUJKA, SYGN.AKT KM 2429/14. |
| Inna os. Prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca os. Prawną: | GE CAPITAL BANK AG Z SIEDZIBĄ W MAINZ |
| Numer wpisu | 7 |
| Rodzaj wpisu | Inny wpis |
| Treść wpisu | PRZYŁĄCZENIE SIĘ KOLEJNEGO WIERZycIELA: FPHU BRACIA EDMUND I KRZYSZTOF LIZINIEWICZ SPÓŁKA JAWNA Z SIEDZIBĄ W ŁODZI, DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHO- |

| | |
|---|--|
| Inna os. Prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca os. Prawną: | MOŚCI W SPRAWIE O EGZEKUCJĘ NALEŻNOŚCI PIENIĘŻNEJ, PROWADZONEJ PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI WITOLDOWI IDZIAK PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LEGIONOWIE ADAMA WUJKA, SYGN.AKT KM 243/15. |
| Numer wpisu | FPHU BRACIA EDMUND I KRZYSZTOF LIZINIEWICZ SPÓŁKA JAWNA |
| Rodzaj wpisu | 8 |
| Treść wpisu | Inny wpis PRZYŁĄCZENIE SIĘ WIERZycIELA: FPHU BRACIA EDMUND I KRZYSZTOF LIZINIEWICZ SPÓŁKA JAWNA Z SIEDZIBĄ W ŁODZI, DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W KOLEJNEJ SPRAWIE O EGZEKUCJĘ NALEŻNOŚCI PIENIĘŻNEJ, PROWADZONEJ PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI WITOLDOWI IDZIAK PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LEGIONOWIE ADAMA WUJKA, SYGN.AKT KM 560/15 |
| Inna os. Prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca os. Prawną: | FPHU BRACIA EDMUND I KRZYSZTOF LIZINIEWICZ SPÓŁKA JAWNA |
| Numer wpisu | 9 |
| Rodzaj wpisu | Inny wpis |
| Treść wpisu | PRZYŁĄCZENIE SIĘ WIERZycIELA: FPHU BRACIA EDMUND I KRZYSZTOF LIZINIEWICZ SPÓŁKA JAWNA Z SIEDZIBĄ W ŁODZI, DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W KOLEJNEJ SPRAWIE O EGZEKUCJĘ NALEŻNOŚCI PIENIĘŻNEJ, PROWADZONEJ PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI WITOLDOWI IDZIAK PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LEGIONOWIE ADAMA WUJKA, SYGN.AKT KM 563/15. |
| Inna os. Prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca os. Prawną: | FPHU BRACIA EDMUND I KRZYSZTOF LIZINIEWICZ SPÓŁKA JAWNA |
| Numer wpisu | 11 |
| Rodzaj wpisu | Inny wpis |
| Treść wpisu | PRZYŁĄCZENIE SIĘ KOLEJNEGO WIERZycIELA: FPHU BRACIA EDMUND I KRZYSZTOF LIZINIEWICZ SPÓŁKA JAWNA Z SIEDZIBĄ W ŁODZI, DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE O EGZEKUCJĘ NALEŻNOŚCI PIENIĘŻNEJ, PROWADZONEJ PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI WITOLDOWI IDZIAK PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LEGIONOWIE ADAMA WUJKA, SYGN.AKT KM 846/15. |
| Inna os. Prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca os. Prawną: | FPHU BRACIA EDMUND I KRZYSZTOF LIZINIEWICZ SPÓŁKA JAWNA |
| Numer wpisu | 14 |
| Rodzaj wpisu | Inny wpis |
| Treść wpisu | PRZYŁĄCZENIE SIĘ KOLEJNEGO WIERZycIELA - DOMINIKA GŁAŻEWSKIEGO, DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI, W SPRAWIE O EGZEKUCJĘ NALEŻNOŚCI PIENIĘŻNEJ, PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LEGIONOWIE ADAMA WUJKA PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI WITOLDOWI IDZIAK, SYGN.AKT KM 2437/15 |
| Osoba fizyczna | Dominik Głażewski |
| Numer wpisu | 17 |
| Rodzaj wpisu | Inny wpis |
| Treść wpisu | PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI WIERZycIELA: PGE OBRÓT S.A., W SPRAWIE PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LEGIONOWIE ADAMA WUJEK POD SYGN. AKT KM 1330/17 PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI: WITOLD IDZIAK |

| | |
|---|---|
| Inna os. Prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca os. Prawną: Numer wpisu Rodzaj wpisu Treść wpisu | PGE OBRÓT SPÓŁKA AKCYJNA 18 Inny wpis PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI WIERZYCIELA: STANISŁAW ERSZMAN, W SPRAWIE PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LEGIONOWIE ADAMA WUJEK POD SYGN. AKT KM 2030/17 PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI: WITOLD IDZIAK |
| Osoba fizyczna Numer wpisu Rodzaj wpisu Treść wpisu | Stanisław Erszman 19 Inny wpis PRZYŁĄCZENIE SIĘ WIERZYCIELA: JERZY WAŚIEWICZ, DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI, W SPRAWIE O EGZEKUCJĘ NALEŻNOŚCI PIENIĘŻNEJ, PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LEGIONOWIE ADAMA WUJEK PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI: WITOLD IDZIAK, SYGN. AKT KM 18/18 |
| Osoba fizyczna Numer wpisu Rodzaj wpisu Treść wpisu | Jerzy Wąsiewicz 20 Inny wpis PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI WIERZYCIELA POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI S.A. W SPRAWIE PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LEGIONOWIE ADAMA WUJKA POD SYGN. VI KM 876/19 PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI WITOLDOWI IDZIAK, ANNEMARIE IDZIAK. |
| Inna os. Prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca os. Prawną: Numer wpisu Rodzaj wpisu Treść wpisu | POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA 21 Inny wpis OGŁOSZONO UPADŁOŚĆ ANNY SZKODZIŃSKIEJ JAKO OSOBY FIZYCZNEJ NIEPROWADZĄCEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ |

Dział IV – „Hipoteka”

| | |
|-----------------------|--|
| Rodzaj hipoteki | Hipoteka umowna kaucyjna |
| Suma | 150 000,00 zł |
| Odsetki | Umowne zmienne, 8,55% |
| Wierzytelność | KREDYT UDZIELONY NA PODSTAWIE UMOWY KREDYTU W RACHUNKU BIZNES PARTNER DLA POSIADACZY RACHUNKU BIZNES PARTNER NR 05 1020 3613 0000 6602 0061 6128 Z DNIA 15 LIPCA 2010 ROKU 2011-07-15 |
| Termin zapłaty | Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna oddział 1 w Nidzicy |
| Wierzyciel hipoteczny | |
| Rodzaj hipoteki | Hipoteka przymusowa |
| Suma | 250 000,00 zł |
| Wierzytelność | WIERZYTELNOŚĆ OBJĘTA NAKAZEM ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM, WYDANYM PRZEZ SĄD OKRĘGOWY WARSZAWA-PRAGA W WARSZAWIE WYDZIAŁ III CYWILNY DNIA 23 GRUDNIA 2014 ROKU, SYGN.AKT III NC 136/14 |
| Wierzyciel hipoteczny | Bank Spółdzielczy w Legionowie |
| Rodzaj hipoteki | Hipoteka przymusowa |
| Suma | 3 504 881,82 zł |
| Wierzytelność | NALEŻNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁEM WYKONAWCZYM, Z ODSETKAMI I KOSZTAMI |
| Wierzyciel hipoteczny | CARGILL POLAND SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ |
| Rodzaj hipoteki | Hipoteka przymusowa |
| Suma | 34 009,95 zł |
| Wierzytelność | NALEŻNOŚĆ Z TYTUŁU SKŁADEK NA UBEZPIECZENIA |

| | |
|-----------------------|--|
| Wierzyciel hipoteczny | SPOŁECZNE ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH |
| Rodzaj hipoteki | Hipoteka przymusowa |
| Suma | 10 021,22 zł |
| Wierzytelność | NALEŻNOŚĆ Z TYTUŁU SKŁADEK NA FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNI- CZYCH |
| Wierzyciel hipoteczny | ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH |
| Rodzaj hipoteki | Hipoteka przymusowa |
| Suma | 230 199,56 zł |
| Wierzytelność | NALEŻNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁEM WYKONAWCZYM |
| Wierzyciel hipoteczny | JERZY WĄSIEWICZ |

📍 wypis z rejestru gruntów z dnia 20.05.2025 r.

Województwo: mazowieckie

Powiat: legionowski

Jednostka ewidencyjna: 140802_2 Jabłonna

Obręb ewidencyjny: 0004 Dąbrowa Chotomowska

Jednostka rejestrowa gruntów: G.453

Własność: 1/1 (małżeństwo) Witold Idziak, Anne Marie Idziak

Tabela 1

| Numer działki | Położenie działki | Opis użytku | Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac. | Pow. użytku [ha] | Pow. działki [ha] | Nr KW lub inny dokument własności |
|---------------------------------|-------------------|------------------|---|------------------|-------------------|-----------------------------------|
| 124/3 | | pastwiska trwale | PsIV | 0,0900 | 0,1401 | |
| | | pastwiska trwale | PsV | 0,0422 | | |
| | | grunty orne | RV | 0,0079 | | |
| Id działki: 140802_2.0004.124/3 | | | | | | |

5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego nieruchomości

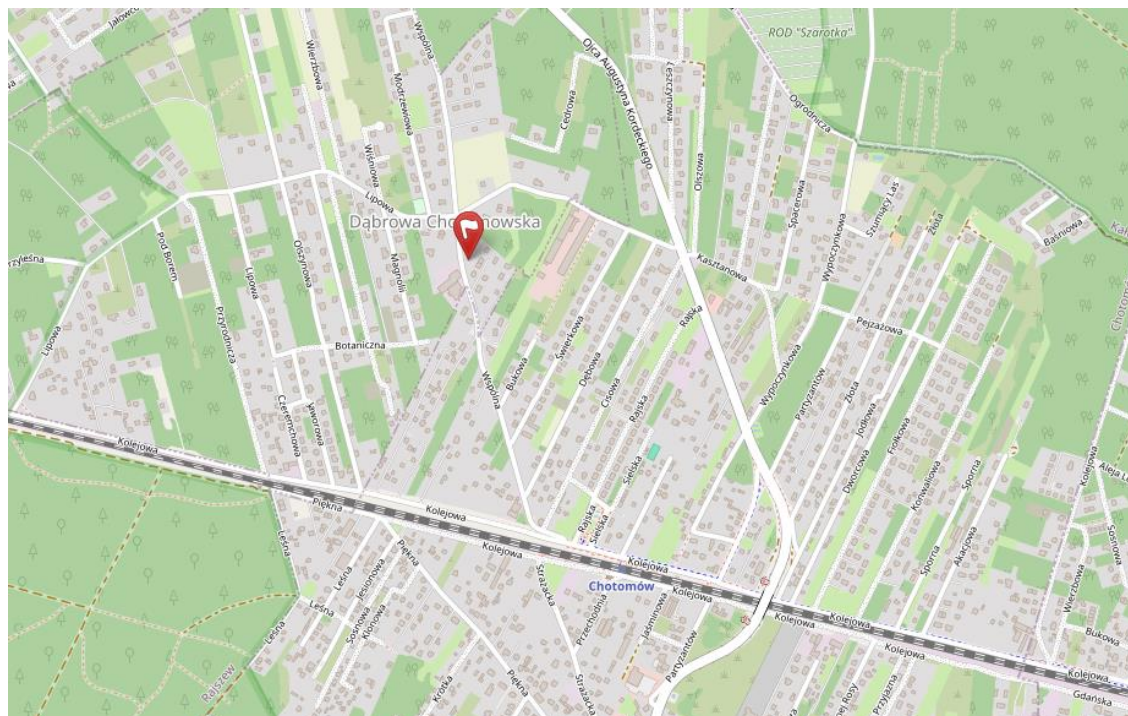
Lokalizacja nieruchomości

Nieruchomość stanowiąca przedmiot wyceny położona jest w północno-zachodniej części gminy Jabłonna, obręb 0004 Dąbrowa Chotomowska, ul. Wspólna, w odległości ok. 6 km od centralnej części gminy (ustalono na podstawie położenia Urzędu Gminy Jabłonna). w odległości ok. 26 km od centrum Warszawy (Plac Defilad). Nieruchomość położona jest w zasięgu dróg o znaczeniu ponadlokalnym. W odległości ok. 6 km na południe znajduje się droga wojewódzka nr 630, łącząca DK85 w Nowym Dworze Mazowieckim z DK61 w Jabłonie. W odległości 4,3 km na północny-zachód przebiega droga wojewódzka nr 631, która łączy Warszawę, przecinając jej ściśle śródmieście, z Nowym Dworem Mazowieckim.

Drogi te wraz z systemem dróg lokalnych zapewniają dogodne połączenia z sąsiednimi miejscowo-

ściami. W odległości ok. 700 m znajduje się przystanek komunikacji zbiorowej, a w odległości ok. 800 m stacja kolejowa Chotomów.

Lokalizacja przedmiotu wyceny



Źródło: <https://www.openstreetmap>

Większe skupisko punktów handlowo-usługowych, obiektów użyteczności publicznej, placówek oświaty znajduje się w miejscowości gminnej Jabłonna. W sąsiedztwie nieruchomości znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz tereny niezabudowane. W najbliższym otoczeniu nieruchomości nie stwierdzono uciążliwości mogących mieć negatywny wpływ na wartość nieruchomości. Teren średnio zurbanizowany.

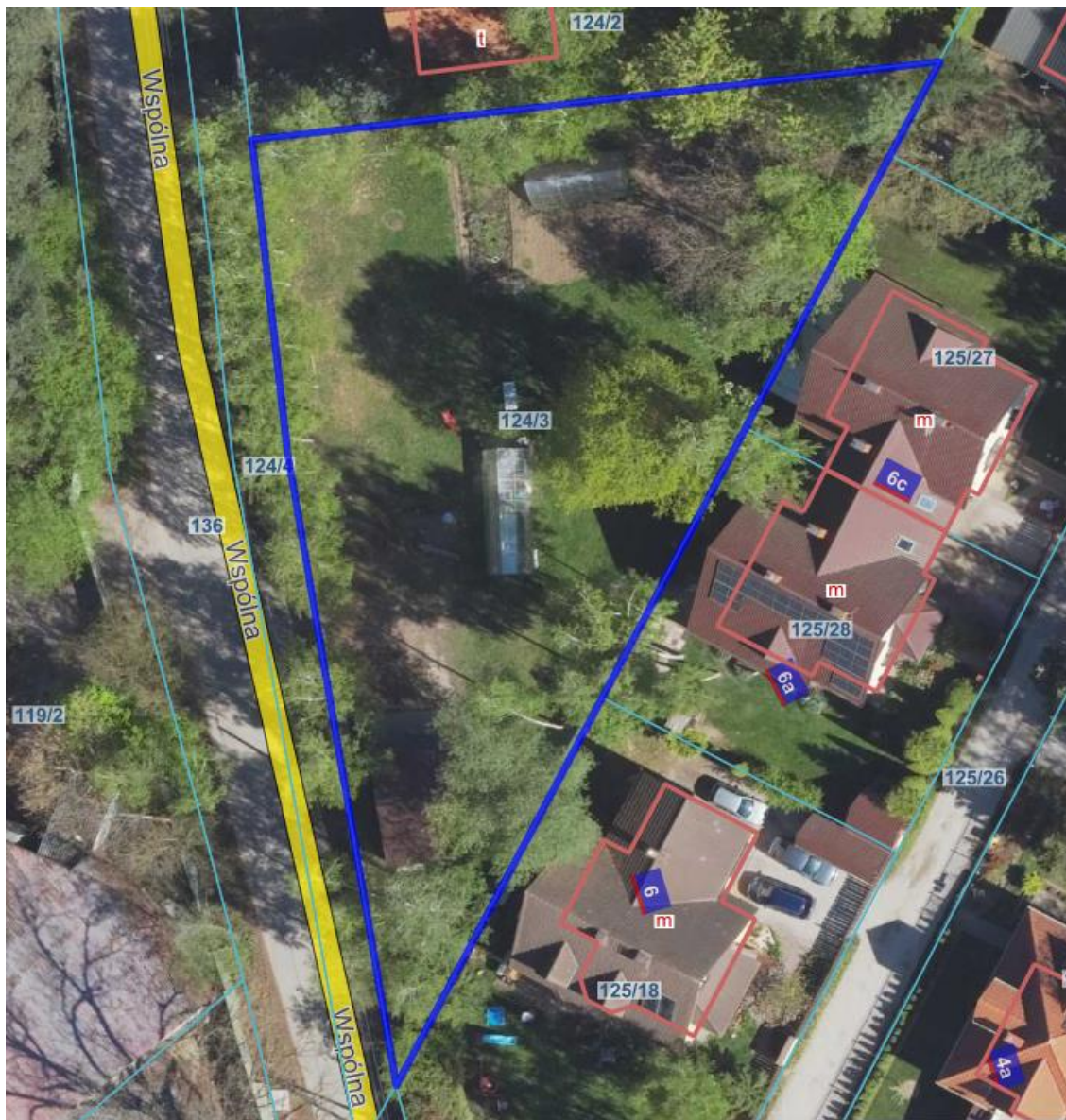
Lokalizację ogólną nieruchomości na tle dostępności do głównych dróg dojazdowych oraz otoczenie i sąsiedztwo oraz odległość od stolicy określono jako średnio korzystną (na tle nieruchomości porównawczych). Dojazd do przedmiotowej nieruchomości odbywa się przez drogę gminną.

Opis nieruchomości



Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej stanowiącej dz. ew. nr 124/3 o powierzchni gruntu 1401 m². Nieruchomość o kształcie trójkąta, teren płaski, ogrodzony częściowo ogrodzeniem działek sąsiednich, częściowo panelem stalowym na podmurówce. Działka stanowi grunt niezabudowany porośnięty trawami i pojedynczymi drzewami. Na działce znajdują się dwa tunele foliowe oraz garaż dwustanowiskowy nietrwale związany z gruntem.

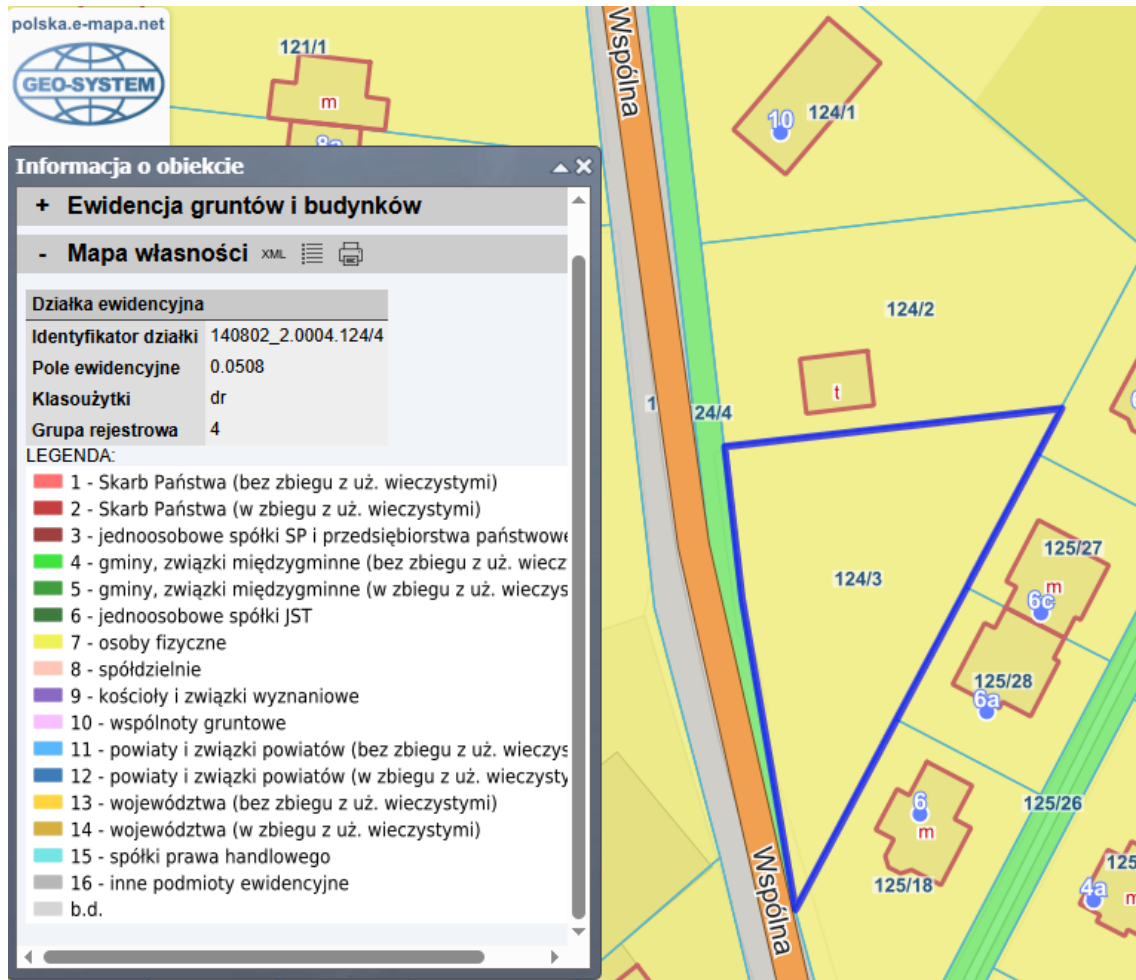
W drodze dostępne następujące media: prąd, woda, gaz, telekomunikacja.



Źródło: <https://jablonna.e-mapa.net/>

Dostęp do drogi publicznej

Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ul. Wspólnej.

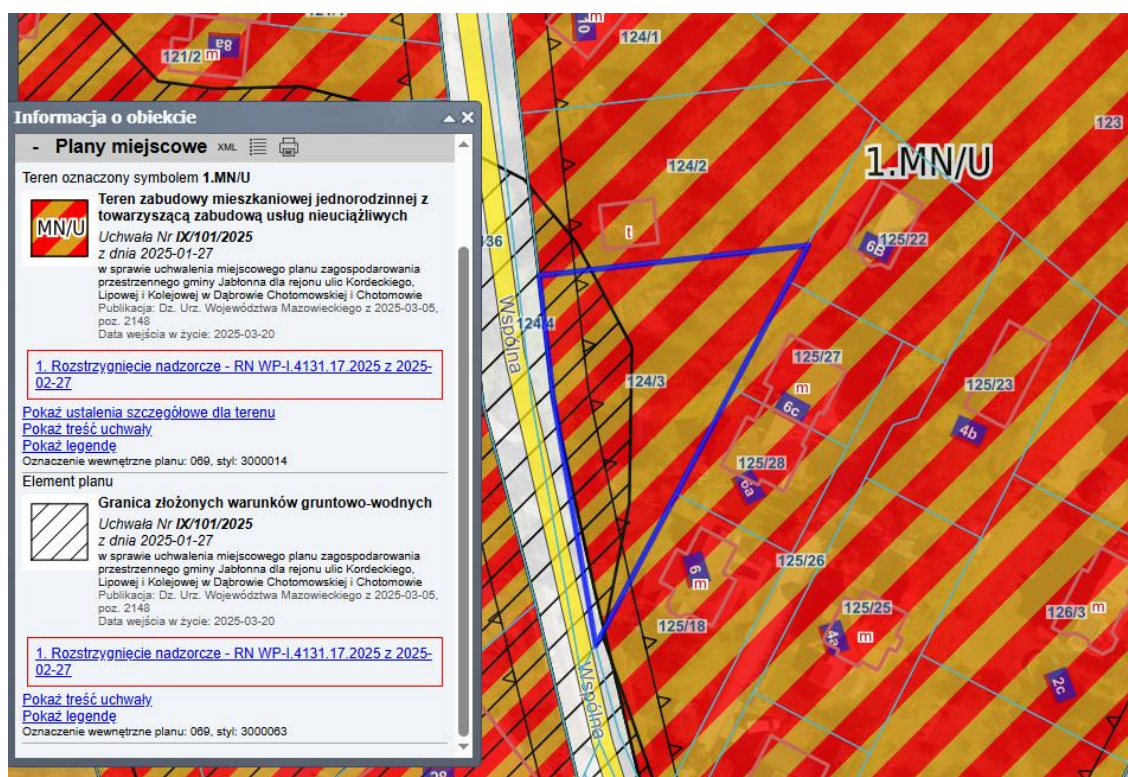


Źródło: <https://polska.e-mapa.net/>

6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy.

W stanie na dzień wyceny nieruchomość położona jest na obszarze objętym ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla rejonu ulic Kordeckiego, Lipowej i Kolejowej w Dąbrowie Chotomowskiej i Chotomowie, uchwalonego Uchwałą nr **IX/101/2025** Rady Gminy Jabłonna z dnia 27 stycznia 2025 r. Zgodnie z w/w Planem przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenie oznaczonym symbolem **1 MN/U – Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą zabudowa usług nieuciążliwych**. Niewielki fragment południowego rogu położony jest na terenie o symbolu **3.KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej**. Ponadto zachodnia część działki znajduje się w granicy złożonych warunków gruntowo- wodnych.



Źródło: <https://jablonna.e-mapa.net/>

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

W procesie wyceny przeanalizowano:

- ➊ Obszar – gmina Jabłonna i gmina Wieliszew
- ➋ Rodzaj rynku – analiza cen transakcyjnych nieruchomości gruntowych niezabudowanych
- ➌ Okres analizy cen transakcyjnych: od września 2024 r. do dnia wyceny.

Gmina Jabłonna – gmina wiejska w województwie mazowieckim, w powiecie legionowskim. Leży w Kotlinie Warszawskiej, nad Wisłą, na północ od Warszawy. Jabłonna jest nowoczesną gminą wiejską. Ma charakter osadniczy, usługowy i rekreacyjny, jest gminą czerpiącą z możliwości rozwojowych Warszawy, przyjazną małym i średnim przedsiębiorcom, wykorzystującą lokalne tradycje dla rozwoju.

Korzystne położenie gminy w granicach aglomeracji warszawskiej oraz atrakcyjność terenów budowlanych położonych w pobliżu dużych kompleksów leśnych spowodowały, w ostatnich latach, intensywny rozwój budownictwa mieszkaniowego. Na terenie gminy powstało wiele nowoczesnych osiedli o atrakcyjnym stylu architektonicznym. Duża ilość terenów dotychczas nie zagospodarowanych stwarza korzystne warunki dla dalszego rozwoju budownictwa mieszkaniowego oraz lokalizacji nieuciążliwych obiektów handlowych i usługowych.

LOKALNY RYNEK NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH

Najbardziej istotnym czynnikiem wpływającym na cenę powierzchni gruntu jest lokalizacja, której wyznacznikiem jest dobry dostęp pod względem komunikacyjnym. Zbliżoną cechą nieruchomości jest otoczenie i sąsiedztwo, które w bezpośredni sposób wpływa na atrakcyjność nieruchomości. Sąsiedztwo terenów niezagospodarowanych lub zabudowanych budynkami w złym stanie technicznym, sprawia, że obszar nie jest już tak atrakcyjny, co bezpośrednio skutkuje niższym poziomem cen. Nieruchomości zlokalizowane w estetycznie zagospodarowanym otoczeniu, wśród zieleni, cieszyły się największą popularnością wśród potencjalnych nabywców. Najbardziej poszukiwane były nieruchomości, na które dojazd odbywał się drogą utwardzoną, najchętniej o nawierzchni asfaltowej, a także te w pełni uzbrojone w media. Największym popytem cieszyły się nieruchomości do 1500 m² powierzchni działki gruntu co miało odzwierciedlenie w wyższej cenie jednostkowej płaconej za metr kwadratowy takiej nieruchomości.

Poziom cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych uzależniony jest od wielu czynników, głównie od: lokalizacji ogólnej, sąsiedztwa i otoczenia, możliwości inwestycyjnych, przeznaczenia w mpzp oraz wielkości działki. Zaobserwowano, że w okresie od września 2024 r. do dnia wyceny, ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych kształtowały się na poziomie od ok. 279 do ok. 353 zł/m² powierzchni gruntu działki niezabudowanej. Do procesu wyceny przyjęto transakcje gruntami, których uwarunkowania planistyczne podobne są do przedmiotowej nieruchomości.

Tabela 2

| Data transakcji | Miejscowość | Ulica | Powierzchnia działki [m2] | Nr działki | Cena transakcyjna | Cena 1 m2 gruntu |
|-----------------|---------------------|---------------------|---------------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| 03.10.2024 | Dąbrowa Chotomowska | Przyleśna | 1244 | 67/3 | 420 000,00 zł | 337,62 zł |
| 11.09.2024 | Chotomów | Ekologiczna | 959 | 301/30 | 326 060,00 zł | 340,00 zł |
| 20.03.2025 | Dąbrowa Chotomowska | Ojca A. Kordeckiego | 1500 | 56/8 | 480 000,00 zł | 320,00 zł |
| 14.07.2025 | Chotomów | Platanowa | 1390 | 998/7 | 440 000,00 zł | 316,55 zł |
| 06.05.2025 | Chotomów | Spacerowa | 1747 | 2098 | 600 000,00 zł | 343,45 zł |
| 02.10.2025 | Dąbrowa Chotomowska | Lipowa | 1685 | 153/47 | 470 000,00 zł | 278,93 zł |
| 25.07.2025 | Dąbrowa Chotomowska | Magnolii | 1354 | 155/9 | 470 000,00 zł | 347,12 zł |
| 28.03.2025 | Kałużyn | Rodzinna | 1000 | 599 | 329 000,00 zł | 329,00 zł |
| 15.04.2025 | Kałużyn | Jesienna | 1195 | 482/7 | 380 000,00 zł | 317,99 zł |
| 09.01.2025 | Kałużyn | Wiosenna | 1400 | 489/18; 489/17 | 420 000,00 zł | 300,00 zł |
| 22.01.2026 | Dąbrowa Chotomowska | Lipowa | 1350 | 32/20 | 420 000,00 zł | 311,11 zł |
| 16.12.2025 | Dąbrowa Chotomowska | Magnolii | 1316 | 155/13 | 465 000,00 zł | 353,34 zł |

8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY

Na podstawie umowy zawartej z zamawiającym, przedmiotem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału 3/8 w prawie własności nieruchomości gruntowej na dzień wyceny dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym. Wyboru metody zastosowanej do określenia wartości rynkowej prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego dokonano uwzględniając:

- ☛ postanowienia obowiązujących przepisów prawnych regulujących tryb, zasady i metody wyceny nieruchomości;
- ☛ cel wyceny;
- ☛ wyniki analizy podaży i popytu na nieruchomości o zbliżonej wartości użytkowej na rynku lokalnym;
- ☛ lokalizację i rodzaj nieruchomości.

Przedmiot wyceny to działka gruntu. Ustalono, że optymalnym, a jednocześnie najbardziej prawdopodobnym sposobem użytkowania przedmiotowej nieruchomości, będzie funkcja mieszkaniowa jednorodzinna. W związku z powyższym, określono wartość rynkową prawa własności do nieruchomości dla sposobu użytkowania jako działka o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dn. 21.08.1997 r. stanowi, że wartość rynkową nieruchomości określa się przy zastosowaniu podejścia porównawczego, dochodowego lub w podejściu

mieszanym (jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego).

Przedstawione przesłanki wyboru metody wyceny oraz obowiązujące przepisy prawne, w tym Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości dały podstawę do zastosowania **podejścia porównawczego, metody porównywania parami** dla określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny.

Wartość rynkową, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami z dn. 21.08.1997 r. art.151.1, 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.

Ww. ustawa stanowi, że wartość rynkową nieruchomości określa się przy zastosowaniu podejścia porównawczego, dochodowego lub w podejściu mieszanym (jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego).

Podejście porównawcze stosuje się do określenia wartości rynkowej nieruchomości wówczas, gdy nieruchomości podobne do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny były w obrocie na określonym rynku w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających wycenę, a także, gdy ich ceny i cechy wpływające na te ceny oraz warunki dokonania transakcji są znane.

W procesie porównania należy uwzględnić szereg czynników wpływających na wartość, a w szczególności:

- ☉ zmiany poziomu cen na skutek upływu czasu,
- ☉ cechy rynkowe wycenianej nieruchomości takie jak: funkcja w planie, lokalizacja, stopień uzbrojenia, parametry fizyczne,
- ☉ ekonomiczne – poprzez właściwy dobór nieruchomości podobnych.
- ☉ W podejściu porównawczym stosuje się metody:
- ☉ metodę porównywania parami,
- ☉ metodę korygowania ceny średniej,
- ☉ metodę analizy statystycznej rynku (wyłącznie do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art. 161 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

W metodzie porównywania parami podstawowym założeniem jest określenie wartości poprzez porównywanie nieruchomości parami. Porównuje się parami nieruchomość wycenianą, dla której znane są cechy, ale nie znana jest wartość, kolejno z nieruchomościami, które były przedmiotem transakcji rynkowych, a więc znane są ich zarówno cechy jak i ceny transakcyjne. W ten sposób otrzymuje

się kilka wartości wycenianej nieruchomości z porównania w każdej parze, które powinny być zbliżone do siebie. Wybór liczby cech porównawczych zależy od stopnia podobieństwa obiektów jak i dokładności analizy. Im większe podobieństwo obiektów tym liczba cech porównawczych będzie mniejsza. Ostateczną wartość przyjęto jako średnią ważoną z otrzymanych w efekcie analizy wyników.

Zrealizowano następującą procedurę przy wykorzystaniu ww. metody szacowania:

- ① Opis nieruchomości będącej przedmiotem wyceny.
- ① Określenie rynku lokalnego poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych.
- ① Przyjęcie cech rynkowych charakterystycznych dla nieruchomości i określenie ich wag procentowych.
- ① Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.
- ① Wybór do porównań 3 nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, wraz z podaniem ich opisu i charakterystyki.
- ① Utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się z cechami każdej z wybranych nieruchomości.
- ① Wyliczenie poprawek stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami wybranymi.
- ① Określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek.
- ① Ostateczne określenie wartości nieruchomości wycenianej jako średniej arytmetycznej z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach.

Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat (wartość rynkowa oszacowana w operacie szacunkowym jest wartością rynkową netto).

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ

9.1. Określenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji, szczegółowych informacji od agencji obrotu nieruchomościami oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono cechy rynkowe, od których uzależnione są ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych na rynku lokalnym. Wyodrębniono następujące atrybuty mające zasadniczy wpływ na zróżnicowanie cen 1 m² powierzchni gruntu:

- ☉ Lokalizacja ogólna
- ☉ Możliwości inwestycyjne
- ☉ Uzbrojenie
- ☉ Wielkość działki.

Cechy te mają następujące charakterystyki

Tabela 3

| L.p. | Cecha rynkowa | Wpływ cechy rynkowej na zróżnicowanie cen jednostkowych oraz opis cech rynkowych | |
|------|-------------------------|--|---|
| 1. | Lokalizacja ogólna | Korzystna | Kryterium stanowi lokalizacja na tle miejscowości oraz odległość od głównych ulic, dostępność infrastruktury handlowo – usługowej, odległość od Warszawy, najbliższe otoczenie i sąsiedztwo nieruchomości, stan i charakter zabudowy, odległość od terenów zielonych oraz ewentualnie występujące uciążliwości. |
| | | Średnio korzystna | |
| | | Niekorzystna | |
| 2. | Możliwości inwestycyjne | Korzystne | Działka o regularnym kształcie i płaskim ukształtowaniu terenu. Brak czynników utrudniających zagospodarowanie (np. działka porośnięta krzewami lub drzewami). |
| | | Średnio korzystne | Działka o średnich możliwościach zagospodarowania terenu, działka nieuporządkowana, która wymaga nakładów na zagospodarowanie, w dużym stopniu zadrzewiona, zakrzewiona lub o mniej regularnym lub wydłużonym kształcie. |
| 3. | Uzbrojenie | Korzystne | Dostęp do wszystkich mediów (w drodze 4-5 mediów). |
| | | Średnio korzystne | Dostęp do części mediów (w drodze 3-4 media). |
| | | Niekorzystne | W drodze 1-2 media lub brak mediów w drodze. |
| 4. | Wielkość działki | Korzystna | Do 1500 m ² włącznie |
| | | Niekorzystna | Powyżej 1500 m ² |

Wagi cech rynkowych odniesiono do założenia, że wartość rynkowa nieruchomości W_x znajdzie się pomiędzy C_{min} a C_{max} . W zbiorze transakcji dotyczących podobnych nieruchomości określono:

$$C_{\max} = 353,34 \text{ zł/m}^2; C_{\min} = 278,93 \text{ zł/m}^2$$

$$\Delta C = 353,34 \text{ zł/m}^2 - 278,93 \text{ zł/m}^2 = 74,41 \text{ zł/m}^2$$

Wagi cech rynkowych odniesiono do założenia, że wartość rynkowa nieruchomości W_x znajdzie się pomiędzy C_{\min} a C_{\max} . Określenie wag cech rynkowych pokazuje tabela nr 4.

Tabela 4

| L.p. | CECHA RYNKOWA | Waga cechy [%] | Zakres kwotowy [zł/m ²] |
|--------------|-------------------------|----------------|-------------------------------------|
| 1 | Lokalizacja ogólna | 30 | 22,32 |
| 2 | Możliwości inwestycyjne | 15 | 11,16 |
| 3 | Uzbrojenie | 20 | 14,88 |
| 4 | Powierzchnia działki | 35 | 26,04 |
| Razem | | 100 | 74,41 |

Ze zbioru transakcji nieruchomości podobnych, do dalszych obliczeń wyselekcjonowano 3 najbardziej zbliżone do przedmiotu wyceny pod względem przeanalizowanych cech rynkowych wpływających na zróżnicowanie cen jednostkowych, które przedstawiono poniżej.

Tabela 5

| RODZAJ CECH RYNKOWYCH | NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ | | |
|--|--------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|
| | A | B | C |
| Adres nieruchomości | Dąbrowa Chotomowska, Magnolii | Dąbrowa Chotomowska, Lipowa | Dąbrowa Chotomowska, Magnolii |
| Data transakcji | 2025.07.25 | 2026.01.22 | 2025.12.16 |
| Powierzchnia działki [m ²] | 1354 | 1350 | 1316 |
| Cena 1 m ² działki | 347,12 zł | 311,11 zł | 353,34 zł |
| Lokalizacja ogólna | średnio korzystna | średnio korzystna | średnio korzystna |
| Możliwości inwestycyjne | korzystne | korzystne | korzystne |
| Uzbrojenie | korzystne | niekorzystne | korzystne |
| Powierzchnia działki | korzystna | korzystna | korzystna |

Tabela obliczeń wartości rynkowej prawa własności 1 m² gruntu niezabudowanego

Tabela 6

| RODZAJ CECH RYNKOWYCH | NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA | NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ | | |
|--|---|------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| | | A | B | C |
| Adres nieruchomości | Dąbrowa Chotomowska, ul. Wspólna dz. nr 124/3 | Dąbrowa Chotomowska, Magnolii | Dąbrowa Chotomowska, Lipowa | Dąbrowa Chotomowska, Magnolii |
| Data transakcji | | 2025.07.25 | 2026.01.22 | 2025.12.16 |
| Powierzchnia działki [m ²] | 1401 | 1354 | 1350 | 1316 |
| Cena 1 m ² działki | | 347,12 zł | 311,11 zł | 353,34 zł |
| Lokalizacja ogólna | średnio korzystna | średnio korzystna | średnio korzystna | średnio korzystna |
| | | 0,00 zł | 0,00 zł | 0,00 zł |
| Możliwości inwestycyjne | średnio korzystne | korzystne | korzystne | korzystne |
| | | -11,16 zł | -11,16 zł | -11,16 zł |
| Uzbrojenie | Średnio korzystne | korzystne | niekorzystne | korzystne |
| | | -7,44 zł | 7,44 zł | -7,44 zł |
| Powierzchnia działki | korzystna | korzystna | korzystna | korzystna |
| | | 0,00 zł | 0,00 zł | 0,00 zł |
| SUMA POPRAWEK | | -18,60 zł | -3,72 zł | -18,60 zł |
| CENA 1 m ² SKORYG. | | 328,52 zł | 307,39 zł | 334,74 zł |
| CENA ŚREDNIA 1 m² gruntu | | 323,55 zł | | |

Określenie wartości rynkowej udział 3/8 w prawie własności nieruchomości w stanie na dzień wyceny:

$$W_N = 323,55 \text{ zł/m}^2 \times 1401 \text{ m}^2 \times 3/8 = 169\,985,08 \text{ zł}$$

Przyjęto wartość: $W_N = 170\,000 \text{ zł}$.

Słownie: sto siedemdziesiąt tysięcy złotych.

9.2. Określenie wartości dla sprzedaży wymuszonej

Oprócz wyceny według wartości rynkowej operat, na żądanie Zleceniodawcy, może zawierać także wycenę według wartości rynkowej przy sprzedaży wymuszonej, jeżeli spodziewana jest licytacja nieruchomości. W tym wypadku może to nastąpić na etapie tzw. „szybkiej sprzedaży nieruchomości”. Związane jest to z ryzykiem płynności, co oznacza łatwość likwidacji inwestycji. Uzyskana w takich

warunkach cena sprzedaży nieruchomości może być porównywalna z „wartością likwidacyjną”, a jej wysokość będzie uzależniona przede wszystkim od atrakcyjności nieruchomości oraz czynników ekonomicznych na rynku.

Sprzedaż wymuszona ma miejsce wtedy, gdy nie są spełnione warunki transakcji wolnorynkowej, szczególnie w zakresie czasu eksponowania nieruchomości na rynku. Sprzedaż winna nastąpić możliwie szybko. Pośpiech ten powoduje skrócenie czasu eksponowania nieruchomości na rynku, wskutek czego oferta dotrze do ograniczonego kręgu nabywców.

Wartość ta również:

- powinna odzwierciedlać kwotę, jaką gotów jest zaakceptować sprzedający przy sprzedaży wymuszonej;
- powinna również odzwierciedlać konkretne i ważne dla niego okoliczności, znane rzeczoznawcy majątkowemu, a nie okoliczności w jakich działałby hipotetyczny sprzedający według definicji wartości rynkowej.

Wartość wymuszona oznacza wartość rynkową przy uwzględnieniu założenia, że istnieje przymus sprzedaży danej nieruchomości oraz ograniczenia przede wszystkim czasowe (maksymalnie od 3 do 6 miesięcy). Ograniczenia te powodują, że okres ekspozycji na rynku konieczny do wynegocjowania ceny sprzedaży może być uznany za niewystarczający. Pomimo określenia definicji wartości dla wymuszonej sprzedaży, literatura fachowa nie przedstawia metodyki wyceny tej wartości.

Na polskim rynku brak jest bazy danych transakcyjnych, która obejmowałaby kompleksowo informację o przeprowadzonych transakcjach „wymuszonych” oraz o warunkach zawarcia takich transakcji. Bazy gromadzone przez rzeczoznawców majątkowych bazują wyłącznie na informacjach z aktów notarialnych, gdzie często brak jest danych o szczególnych warunkach zawarcia transakcji. Na bardziej rozwiniętym i dojrzałym rynku amerykańskim przeprowadzono badania dotyczące cen uzyskiwanych w trybie wymuszonej sprzedaży na próbie nieruchomości zabudowanych domami mieszkalnymi z ostatnich 20 lat. Wyniki badania pokazały, że transakcje nieruchomościami sprzedawanymi zaraz po zajęciu ich z powodu zadłużenia, śmierci lub bankructwa właściciela sprzedawane były po niższej cenie niż inne nieruchomości zbywane w trybie rynkowym. Dyskonto wynikające z przymusu, jak wyżej, wynosiło średnio 28% wartości nieruchomości. W Polsce, z uwagi na znacznie niższy stopień rozwoju rynku, odmienne modele zachowań poszczególnych użytkowników rynku w tym utrudniony obrót nieruchomościami zajętymi, należy się spodziewać wyższych współczynników. Na podstawie analizy przeprowadzonej przy współpracy PFSRM oraz Związku Banków Polskich, uzyskano informacje, w jaki sposób Banki samodzielnie określają wartość przy sprzedaży wymuszonej. Najczęstszą metodą jest stosowanie określonej wysokości procentu od wartości rynkowej. W zależności od stopnia płynności danej nieruchomości na rynku wskaźnik ten spada od 90% do niemal 40% dla nieruchomości o najmniejszej płynności.

Wartość nieruchomości przy sprzedaży wymuszonej może kształtować się na poziomie drugiej licytacji komorniczej w wysokości 2/3 wartości oszacowania.

Sprzedaż wymuszona ma miejsce wtedy, gdy nie są spełnione warunki transakcji wolnorynkowej, szczególnie w zakresie czasu eksponowania nieruchomości na rynku. Sprzedaż winna nastąpić możliwie szybko, aby nie pogłębiać strat kredytodawcy. Pośpiech ten powoduje skrócenie czasu eksponowania nieruchomości na rynku, wskutek czego oferta dotrze do ograniczonego kręgu nabywców.

Wartość wymuszoną wyznaczono na podstawie określonej wartości rynkowej w następujący sposób:

$$W_W = W_R \times w_a \times w_c$$

gdzie:

W_R - wartość rynkowa,

w_a - współczynnik ogólnej atrakcyjności,

w_c - współczynnik zachęty ceną wywoławczą.

Współczynnik atrakcyjności oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami. Są to cechy „drugoplanowe”, możliwe do wychycenia dla klienta bardzo zainteresowanego kupnem. Cechy takie posiada każda nieruchomość. To takie właśnie specyficzne cechy nieruchomości powodują, że nabywca spośród kilku podobnych wybiera właśnie tę nieruchomość. Często jest to spowodowane indywidualnymi preferencjami potencjalnego nabywcy. Cechą korzystną jest lokalizacja. Współczynnik atrakcyjności określono na poziomie **10%**.

Współczynnik zachęty cenowej spowoduje, że nabywca mniej wybredny, spośród kilku podobnych wybierze nieruchomość najtańszą. Poziom współczynnika zachęty cenowej wynika z aktywności rynku. Rynek nieruchomości lokalowych jest rynkiem aktywnym. Współczynnik zachęty cenowej dla przedmiotowej nieruchomości określono na poziomie **10%**.

Dla nieruchomości szacowanej przyjęto współczynniki:

w_a = 0,90 (10% obniżenia wartości),

w_c = 0,90 (10% obniżenia wartości).

Wartość wymuszonej sprzedaży udziału 3/8 w przedmiotowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny wynosi:

$$W_{UW} = 170\ 000\ \text{zł} * 0,90 * 0,90 = 137\ 700\ \text{zł}$$

Po zaokrągleniu przyjęto wartość: 138 000 zł

Słownie: sto trzydzieści osiem tysięcy złotych

10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM

Określona w podejściu porównawczym wartość rynkowa udziału 3/8 w prawie własności gruntu niezabudowanego w stanie na dzień wyceny (**170 000 zł**) jest wartością rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania. W procesie wyceny uwzględniono cechy nieruchomości: lokalizacja, możliwości inwestycyjne, uzbrojenie, powierzchnię gruntu.

Wartość dla wymuszonej sprzedaży udziału 1/2 w przedmiotowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny kształtuje się na poziomie **138 000 zł**.

Do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości przeanalizowano lokalny rynek nieruchomości z terenu gminy Jabłonna i gminy Wieliszew, od września 2024 roku do dnia wyceny.

11. KLAUZULE I OGRANICZENIA

- ☞ 11.1. Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa w granicach określonych stanem faktycznym i prawnym szacowanej nieruchomości oraz stanem rynku nieruchomości w dacie wyceny.
- ☞ 11.2. Określenia wartości rynkowej nieruchomości dokonano wg stanu i w poziomie cen aktualnym na dzień wyceny.
- ☞ 11.3 Określona wartość nie uwzględnia podatków i opłat oraz obciążenia hipoteką.
- ☞ 11.4. Operat sporządzono wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2. Za wykorzystanie operatu do innych celów, jak również przez osoby trzecie autor nie ponosi odpowiedzialności.
- ☞ 11.5. Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za zmianę przeznaczenia nieruchomości wynikającą ze zmiany koncepcji wykorzystania jej przez właściciela lub z uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego i jego przyszłych zapisów.
- ☞ 11.6. Operat nie może być publikowany w całości ani w części bez zgody autora.
- ☞ 11.7. Założono, że rzeczoznawcy udostępnią wszelkie dostępne dokumenty mogące mieć wpływ na ustalenie wartości nieruchomości.

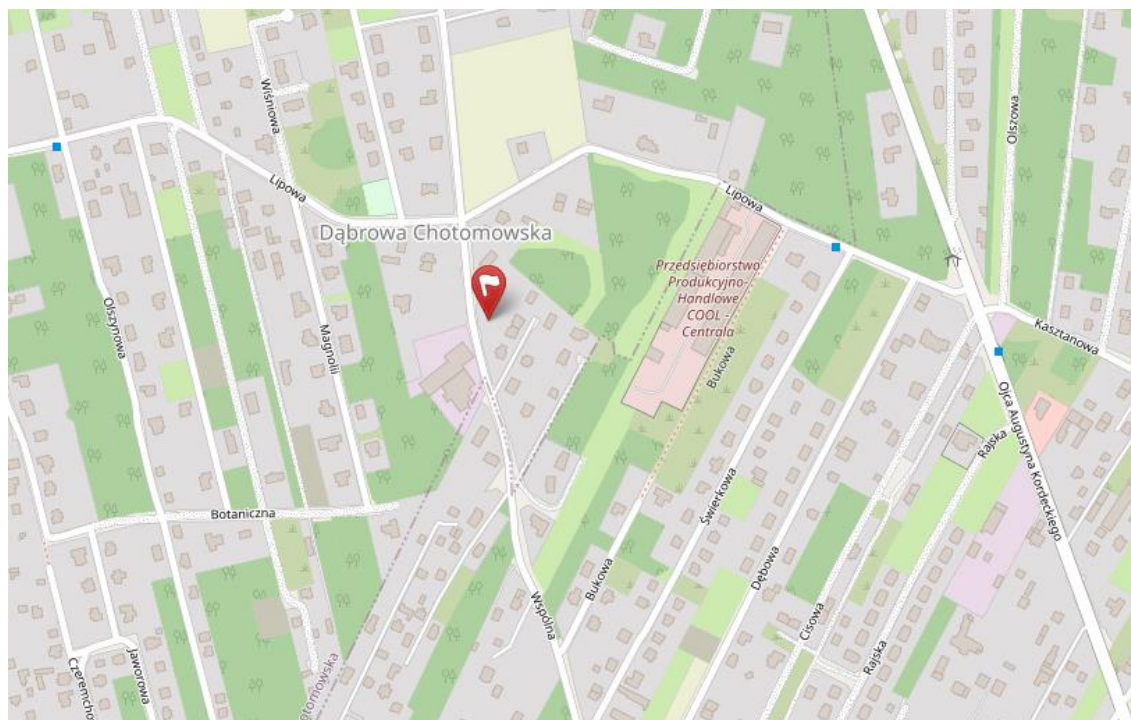
12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA

13. ZAŁĄCZNIKI

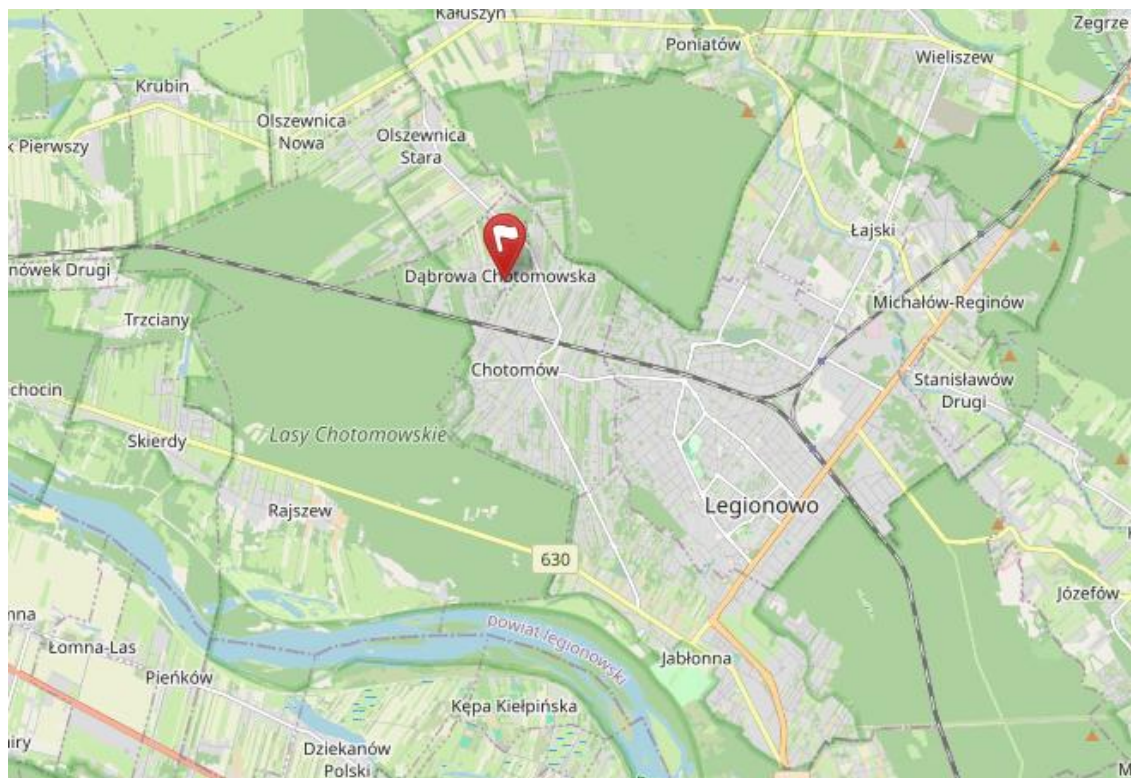
- 13.1. Mapa lokalizacyjna nieruchomości
- 13.2. Dokumentacja fotograficzna
- 13.3. Protokół z badania księgi wieczystej
- 13.4. Kopie dokumentów.
- 13.5. Polisa OC

Załącznik 13.1. Mapa lokalizacyjna

Lokalizacja szczegółowa



Lokalizacja ogólna



Załącznik 13.2. Dokumentacja fotograficzna

Widok nieruchomości



Widok otoczenia



Załącznik 13.3. Protokół z badania księgi wieczystej

| księga wieczysta nr WA1L/00031192/1 | |
|---|---|
| Typ księgi | Nieruchomość gruntowa |
| Dział I-O - „Oznaczenie nieruchomości” | |
| Położenie | JABŁONNA, DĄBROWA CHOTOMOWSKA |
| Działka ewidencyjna | |
| Działka | 124/3 |
| Ulica | Wspólna |
| Sposób korzystania | Działka nie zabudowana |
| Przyłączenie | /00009575/ |
| Obszar całej nieruchomości | 1401,00 m2 |
| Dział I-Sp „Spis praw związanych z własnością” | |
| Brak wpisów | |
| Dział II - „Własność” | |
| Właściciele | |
| Wielkość udziału | 2/8 |
| Osoba fizyczna | Mirosława Idziak |
| Wielkość udziału | 3/8 |
| Osoba fizyczna | Anna Maria Szkodzińska |
| Wielkość udziału | 3/8 |
| Osoba fizyczna | Tomasz Krzysztof Idziak Szkodziński |
| Dział III - „Prawa, roszczenia i ograniczenia” | |
| Numer wpisu | 3 |
| Rodzaj wpisu | Roszczenie |
| Treść wpisu | ROSZCZENIE O ZAWARCIE UMOWY SPRZEDAŻY WYNIKAJĄCE Z TREŚCI PARAGRAFU 2 AKTU NOTARIALNEGO SPORZĄDZONEGO PRZEZ DOROTĘ WÓJCIK, NOTARIUSZA W LEGIONOWIE, DNIA 26 LISTOPADA 2014 ROKU, REP. NR 2575/2014, DOKUMENTUJĄCEGO PRZEDWSTĘPNĄ UMOWĘ SPRZEDAŻY. |
| Osoba fizyczna | Dorota Magda Langiewicz |
| Numer wpisu | 6 |
| Rodzaj wpisu | Inny wpis |
| Treść wpisu | PRZYŁĄCZENIE SIĘ KOLEJNEGO WIERZycIELA: GE CAPITAL BANK AG Z SIEDZIBĄ W MAINZ, DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE O EGZEKUCJĘ NALEŻNOŚCI PIENIĘŻNEJ, PROWADZONEJ PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI WITOLDOWI IDZIAK PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LEGIONOWIE ADAMA WUJKA, SYGN.AKT KM 2429/14. |
| Inna os. Prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca os. Prawną: | GE CAPITAL BANK AG Z SIEDZIBĄ W MAINZ |
| Numer wpisu | 7 |
| Rodzaj wpisu | Inny wpis |
| Treść wpisu | PRZYŁĄCZENIE SIĘ KOLEJNEGO WIERZycIELA: FPHU BRACIA EDMUND I KRZYSZTOF LIZINIEWICZ SPÓŁKA JAWNA Z SIEDZIBĄ W ŁODZI, DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE O EGZEKUCJĘ NALEŻNOŚCI PIENIĘŻNEJ, PROWADZONEJ PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI WITOLDOWI IDZIAK PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LEGIONOWIE ADAMA WUJKA, SYGN.AKT KM 243/15. |
| Inna os. Prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca os. Prawną: | FPHU BRACIA EDMUND I KRZYSZTOF LIZINIEWICZ SPÓŁKA JAWNA |
| Numer wpisu | 8 |
| Rodzaj wpisu | Inny wpis |
| Treść wpisu | PRZYŁĄCZENIE SIĘ WIERZycIELA: FPHU BRACIA EDMUND I KRZYSZTOF LIZINIEWICZ SPÓŁKA JAWNA Z SIEDZIBĄ W ŁODZI, DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W KOLEJNEJ SPRAWIE O EGZEKUCJĘ NALEŻNOŚCI PIENIĘŻNEJ, |

| | |
|---|---|
| Inna os. Prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca os. Prawną: | PROWADZONEJ PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI WITOLDOWI IDZIAK PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LEGIONOWIE ADAMA WUJKA, SYGN.AKT KM 560/15 |
| Numer wpisu | FPHU BRACIA EDMUND I KRZYSZTOF LIZINIEWICZ SPÓŁKA JAWNA |
| Rodzaj wpisu | 9 |
| Treść wpisu | Inny wpis PRZYŁĄCZENIE SIĘ WIERZycIELA: FPHU BRACIA EDMUND I KRZYSZTOF LIZINIEWICZ SPÓŁKA JAWNA Z SIEDZIBĄ W ŁODZI, DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W KOLEJNEJ SPRAWIE O EGZEKUCJĘ NALEŻNOŚCI PIENIĘŻNEJ, PROWADZONEJ PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI WITOLDOWI IDZIAK PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LEGIONOWIE ADAMA WUJKA, SYGN.AKT KM 563/15. |
| Inna os. Prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca os. Prawną: | FPHU BRACIA EDMUND I KRZYSZTOF LIZINIEWICZ SPÓŁKA JAWNA |
| Numer wpisu | 11 |
| Rodzaj wpisu | Inny wpis |
| Treść wpisu | PRZYŁĄCZENIE SIĘ KOLEJNEGO WIERZycIELA: FPHU BRACIA EDMUND I KRZYSZTOF LIZINIEWICZ SPÓŁKA JAWNA Z SIEDZIBĄ W ŁODZI, DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE O EGZEKUCJĘ NALEŻNOŚCI PIENIĘŻNEJ, PROWADZONEJ PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI WITOLDOWI IDZIAK PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LEGIONOWIE ADAMA WUJKA, SYGN.AKT KM 846/15. |
| Inna os. Prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca os. Prawną: | FPHU BRACIA EDMUND I KRZYSZTOF LIZINIEWICZ SPÓŁKA JAWNA |
| Numer wpisu | 14 |
| Rodzaj wpisu | Inny wpis |
| Treść wpisu | PRZYŁĄCZENIE SIĘ KOLEJNEGO WIERZycIELA - DOMINIKA GŁAŻEWSKIEGO, DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI, W SPRAWIE O EGZEKUCJĘ NALEŻNOŚCI PIENIĘŻNEJ, PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LEGIONOWIE ADAMA WUJKA PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI WITOLDOWI IDZIAK, SYGN.AKT KM 2437/15 |
| Osoba fizyczna | Dominik Głażewski |
| Numer wpisu | 17 |
| Rodzaj wpisu | Inny wpis |
| Treść wpisu | PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI WIERZycIELA: PGE OBRÓT S.A., W SPRAWIE PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LEGIONOWIE ADAMA WUJEK POD SYGN. AKT KM 1330/17 PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI: WITOLD IDZIAK |
| Inna os. Prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca os. Prawną: | PGE OBRÓT SPÓŁKA AKCYJNA |
| Numer wpisu | 18 |
| Rodzaj wpisu | Inny wpis |
| Treść wpisu | PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI WIERZycIELA: STANISŁAW ERSZMAN, W SPRAWIE PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LEGIONOWIE ADAMA WUJEK POD SYGN. AKT KM 2030/17 PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI: WITOLD IDZIAK |
| Osoba fizyczna | Stanisław Erszman |
| Numer wpisu | 19 |
| Rodzaj wpisu | Inny wpis |
| Treść wpisu | PRZYŁĄCZENIE SIĘ WIERZycIELA: JERZY WĄSIEWICZ, DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI, W SPRAWIE O |

| | |
|---|--|
| Osoba fizyczna | EGZEKUCJĘ NALEŻNOŚCI PIENIĘŻNEJ, PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LEGIONOWIE ADAMA WUJEK PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI: WITOLD IDZIAK, SYGN. AKT KM 18/18 |
| Numer wpisu | Jerzy Wąsiewicz |
| Rodzaj wpisu | 20 |
| Treść wpisu | Inny wpis PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI WIERZycIELA POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI S.A. W SPRAWIE PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LEGIONOWIE ADAMA WUJKA POD SYGN. VI KM 876/19 PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI WITOLDOWI IDZIAK, ANNEMARIE IDZIAK. |
| Inna os. Prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca os. Prawną: | POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA |
| Numer wpisu | 21 |
| Rodzaj wpisu | Inny wpis |
| Treść wpisu | OGŁOSZONO UPADŁOŚĆ ANNY SZKODZIŃSKIEJ JAKO OSOBY FIZYCZNEJ NIEPROWADZĄCEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ |
| Dział IV - „Hipoteka” | |
| Rodzaj hipoteki | Hipoteka umowna kaucyjna |
| Suma | 150 000,00 zł |
| Odsetki | Umowne zmienne, 8,55% |
| Wierzytelność | KREDYT UDZIELONY NA PODSTAWIE UMOWY KREDYTU W RACHUNKU BIZNES PARTNER DLA POSIADACZY RACHUNKU BIZNES PARTNER NR 05 1020 3613 0000 6602 0061 6128 Z DNIA 15 LIPCA 2010 ROKU 2011-07-15 |
| Termin zapłaty | Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna oddział 1 w Nidzicy |
| Wierzyciel hipoteczny | |
| Rodzaj hipoteki | Hipoteka przymusowa |
| Suma | 250 000,00 zł |
| Wierzytelność | WIERZYTELNOŚĆ OBJĘTA NAKAZEM ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM, WYDANYM PRZEZ SĄD OKRĘGOWY WARSZAWA-PRAGA W WARSZAWIE WYDZIAŁ III CYWILNY DNIA 23 GRUDNIA 2014 ROKU, SYGN.AKT III NC 136/14 |
| Wierzyciel hipoteczny | Bank Spółdzielczy w Legionowie |
| Rodzaj hipoteki | Hipoteka przymusowa |
| Suma | 3 504 881,82 zł |
| Wierzytelność | NALEŻNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁEM WYKONAWCZYM, Z ODSETKAMI I KOSZTAMI |
| Wierzyciel hipoteczny | CARGILL POLAND SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ |
| Rodzaj hipoteki | Hipoteka przymusowa |
| Suma | 34 009,95 zł |
| Wierzytelność | NALEŻNOŚĆ Z TYTUŁU SKŁADEK NA UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE |
| Wierzyciel hipoteczny | ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH |
| Rodzaj hipoteki | Hipoteka przymusowa |
| Suma | 10 021,22 zł |
| Wierzytelność | NALEŻNOŚĆ Z TYTUŁU SKŁADEK NA FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH |
| Wierzyciel hipoteczny | ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH |
| Rodzaj hipoteki | Hipoteka przymusowa |
| Suma | 230 199,56 zł |
| Wierzytelność | NALEŻNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁEM WYKONAWCZYM |
| Wierzyciel hipoteczny | JERZY WĄSIEWICZ |

Załącznik 13.4. Kopie dokumentów

Wypis z rejestru gruntów

Starosta Legionowski
ul. gen. Władysława Sikorskiego 11
05-119 Legionowo

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : GD.6621.1.4179.2025

Województwo : mazowieckie

Powiat : legionowski

Jednostka ewidencyjna : 140802_2 JABŁONNA

Obręb : 0004 DĄBROWA CHOTOMOWSKA

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2025-05-20

Jednostka rejestrowa : G.453

| Lp | Podmiot ewidencyjny | Charakter własności / władania | Udział |
|----|---|-----------------------------------|--------|
| 1 | (małżeństwo) WITOLD IDZIAK Rodzice:WITOLD.MARIA ANNEMARIE IDZIAK Rodzice:GEORG.EMILIA | 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 |
|---------------|-------------------|---|--|----------------------------|-------------------------|---|
| 124/3 | | pastwiska trwale pastwiska trwale grunty orne | PsIV PsV RV | 0,0900 0,0422 0,0079 | 0,1401 | |

Id działki: 140802_2.0004.124/3

Razem powierzchnia działek :

0,1401 ha

Słownie : jeden tysiąc czterysia jeden m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2025-05-20

Sporządził : Natalia Sikorska

Dokument niniejszy jest przeznaczony
do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Z UP. STAROSTY

Renata Gdula
naczelnik

2025-05-20
Wizytaku Geodezji

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Wyrys z mapy ewidencyjnej

Starosta Legionowski
ul. gen. Władysława Sikorskiego 11
05-119 Legionowo

GD.6621.1.4179.2025

Województwo: 14 - mazowieckie

Powiat: 1408 - legionowski

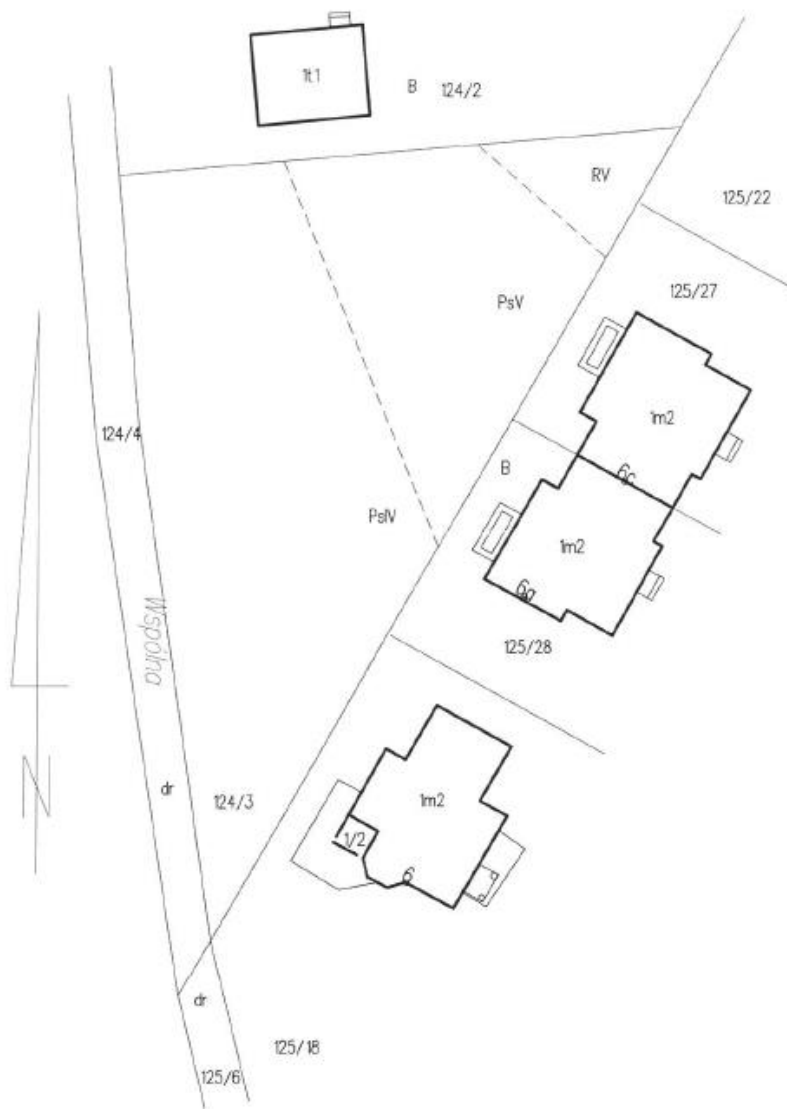
Jednostka ewidencyjna: 140802_2 Jabłonna

Obręb ewidencyjny: 0004 Dąbrowa Chotomska

Działka ewidencyjna: 124/3

WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ

Skala 1:500



Sporządził(a):
Natalia Sikorska

Dokument niniejszy jest przeznaczony
do dokonania wpisu w księdze wieczystej

ZŁĄCZENIE
Renata Gdula
naczelnik
Wydziału Geodezji

Legionowo dn. 20.05.2025 r.

Załącznik 13.5. Polisa OC



POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
Numer polisy 1028404026

| | | |
|---|--|--|
| 1 | Okres ubezpieczenia: od 20.02.2026 r. do 19.02.2027 r. | |
| 2 | Ubezpieczający: ESTIM CONSULTING SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Adres siedziby: HERY 72, 01-497 WARSZAWA E-mail: SEKRETARIAT@ESTIM.PL | REGON: 015721162 Telefon: +48228646177 |
| 3 | Ubezpieczony: BEATA JARZĄBEK Adres zamieszkania: TOPOŁOWA 28A, 03-138 WARSZAWA E-mail: JARZABEKBEATA1@GMAIL.COM | PESEL: 76051814309 Telefon: 606785524 |
| 4 | Zakres ubezpieczenia obowiązkowego Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego | Suma gwarancyjna Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia 25 000 EUR 25 000 EUR |
| Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta. | | |
| 5 | Składka łączna: 130,16 PLN Jednorazowo Kwota w PLN 130,16 Termin płatność 19.02.2026 | 6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 44 1240 6960 3014 0110 1357 6921 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1028404026 |
| 7 | 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. (tj. z 30.04.2019 r.)) 2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o „ubezpieczeniach” obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych. | |
| 8 | Oświadczenia 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o przedkładanym ubezpieczeniu. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do | umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego. |
| 9 | 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 – osobliście albo wysłane przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pocztą na adres: PZU SA ul. Postępu 15A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji) albo naklepie 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.PHIPV-12, wpisany do listy adresów w elektronicznych, o którym mowa w ustawie o doręczaniach elektronicznych; 3) w formie ustnej – telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do pracownika podczas wizyty w siedzibie, o której mowa w ust. 1; 4) w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pau.pl lub wysyłając formularz na www.pzu.pl. 3. PZU rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedź, 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 okoliczność, 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 postacią 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 Rzeczniika Finansowego wniosku dotyczącego: 1) niezaspokojenia roszczeń w trybie rozpatrzenia 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 służbowym 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 rach. nek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OAW, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczającego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OAW powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OAW na trwałym nośniku, wymaga uczciwej zgody Ubezpieczającego, na zgłoszenie PZU SA. Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności. 2. Z zachowaniem pozostałych, niezamierzonych 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. | |

1028404026/14740675-7137-49fb-859a-756316781770/BE20 PIN: 3027

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, KR5 9631, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora) OSPOCZA/24FLL_01/20260205.1244/prod/pou01-404395923.3/PDLE/14740675-7137-49fb-859a-756316781770



Potwierdzam dane kontaktowe
ESTIM CONSULTING SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
E-mail: SEKRETARIAT@ESTIM.PL
Telefon: +48228646177

Dodatkowych informacji udzieli:
Majda Wiesław
02-972 WARSZAWA
E-mail: bemowo@tuubezpiecz.pl
tel.: +48 509719469

Data zawarcia umowy: 05.02.2026 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, którą jestem skłonny/niemna zapłacić.

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

ESTIM CONSULTING SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
ubezpieczający

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

Wiesław Majda
01-493 Warszawa, ul. Szadkowskiego 2A
tel. 22 861 91 00, kom. 509719469

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

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

1028404026/14740b75-7137-49bf-859a-756316781770/BE20 PIN: 3027

801 102 102 pzu.pl

2/2

