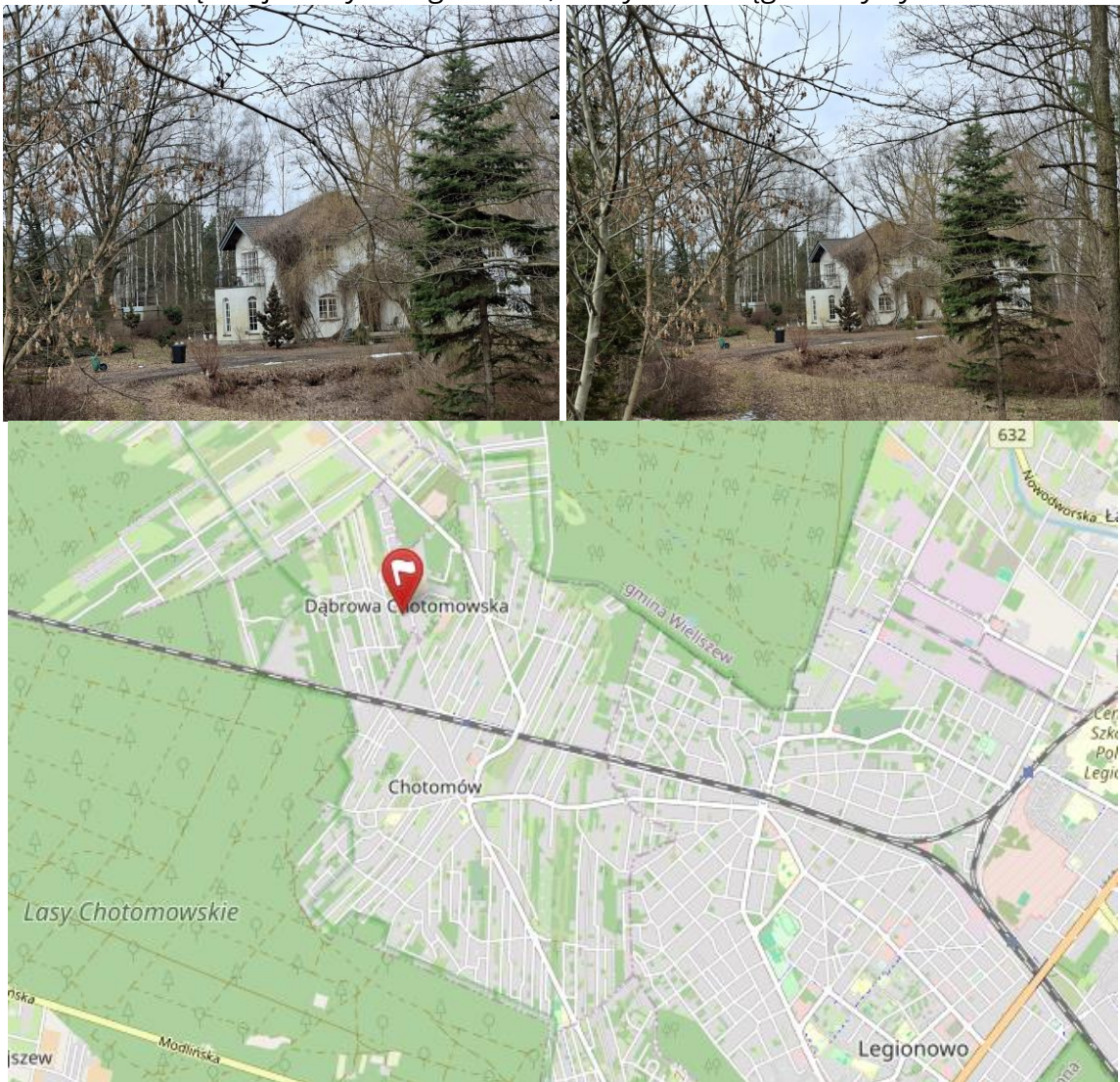


OPERAT SZACUNKOWY

z określenia wartości rynkowej udziału $\frac{3}{8}$ w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej dz. ew. nr **118/2, 119/2**, zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, znajdującym się w miejscowości **Dąbrowa Chotomowska przy ul. Wspólnej 8b**, gmina Jabłonna, powiat legionowski, województwo mazowieckie

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr **WA1L/00001582/3** przez Sąd Rejonowy w Legionowie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.



Autor operatu:

Beata Jarząbek upr. 3725

Warszawa, 10 marca 2026 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Adres nieruchomości			
Województwo: mazowieckie	Powiat: legionowski	Gmina: Jabłonna	Miejscowość: Dąbrowa Chotomowska
Dzielnica: -	Ulica: Wspólna 8b	Nr obrębu: 4	Nr działki: 118/2, 119/2
Krótki opis lokalizacji	Nieruchomość stanowiąca przedmiot wyceny położona jest w północno-zachodniej części gminy Jabłonna, obręb 0004 Dąbrowa Chotomowska, ul. Wspólna 8b, 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 ścisłe śródmieście, z Nowym Dworem Mazowieckim.		
Oznaczenie nieruchomości	Dostęp do drogi publicznej		bezpośredni dostęp do drogi
	Powierzchnia gruntu [m ²]: 8659		
	Powierzchnia zabudowy [m ²]: 244		Rok budowy: ok. 1990-2000
	Forma władania		Prawo własności
	Nr KW		WA1L/00001582/3
	Obręb/nr arkusz map/y		4
	Przeznaczenie w MPZP		
Wartość nieruchomości	Wartość rynkowa udział 3/8 w prawie własności nieruchomości w stanie na dzień wyceny		1 055 000 zł
	Wartość udziału 3/8 przy wymuszonej sprzedaży		855 000 zł
Płynność nieruchomości/okres ekspozycji na rynku	6 - 9 miesięcy		
Dane dot. operatu:	Cel wyceny: dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym Metoda wyceny: zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami Wartość rynkową określono w warunkach ograniczonej wizji lokalnej - tylko z zewnątrz. Standard wykończenia przyjęto jako średnio korzystny.		
Data sporządzenia operatu:	10.03.2026 r.		
Imię i nazwisko autora operatu, nr uprawnień podpis i pieczęćka			

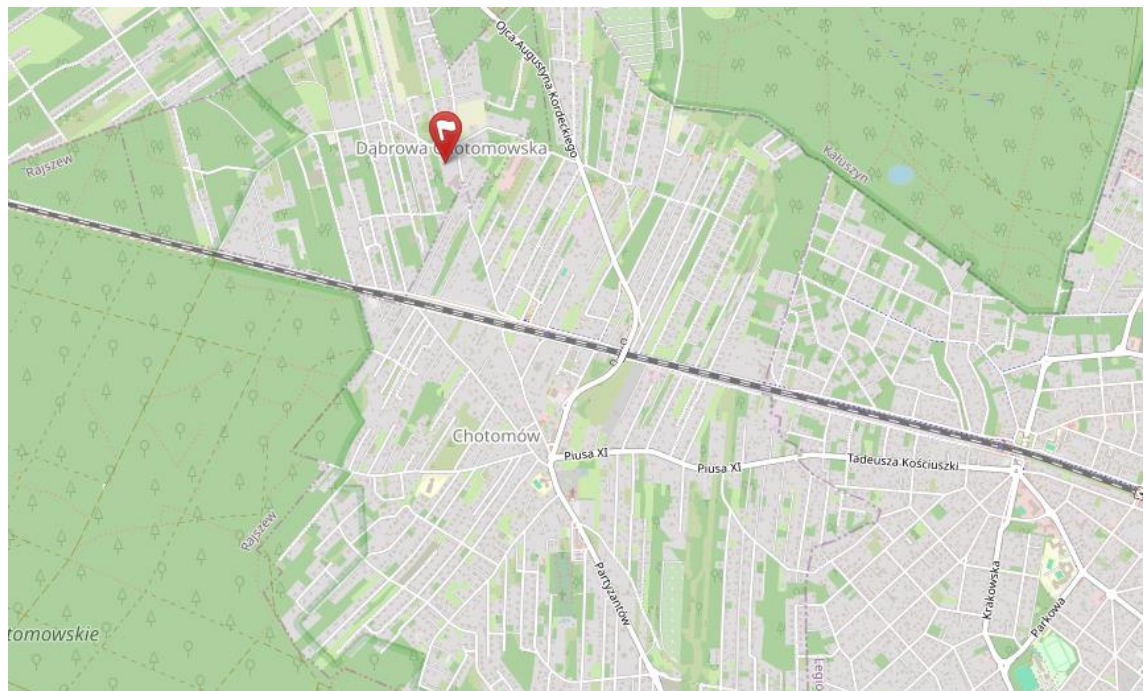
SPIS TREŚCI

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 materialno - prawne.....	5
3.3. Podstawy metodyczne wyceny	6
3.4. Źródła danych merytorycznych	6
4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	7
5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY.....	7
5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości.....	7
5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego przedmiotu wyceny.....	13
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM	17
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO.....	17
8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY	21
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ.....	23
9.1. Określenie wartości rynkowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny	23
9.2. Określenie wartości dla sprzedaży wymuszonej.....	26
10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM	28
11. KLAUZULE I OGRANICZENIA.....	28
12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA	29
13. ZAŁĄCZNIKI	29

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest udział 3/8 w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej dz. ew. nr 118/2, 119/2 o łącznej powierzchni gruntu 8659 m². Nieruchomość położona jest w miejscowości Dąbrowa Chotomowska, przy ulicy Wspólnej 8b, w powiecie legionowskim, w województwie mazowieckim. Przedmiot wyceny zabudowany jest budynkiem mieszkalnym jednorodinnym, dwukondygnacyjnym, o powierzchni zabudowy 244 m².



Źródło: <https://www.openstreetmap>

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr WA1L/00001582/3 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 nieruchomości gruntowej w stanie na dzień wyceny.

Wartość rynkową określono w warunkach ograniczonej wizji lokalnej - tylko z zewnątrz. Standard wykończenia przyjęto jako średnio korzystny.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału 3/8 w prawie własności nieruchomości gruntowej w stanie na dzień wyceny dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawa formalna

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

3.2. Podstawy materialno - prawne

- ☛ 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/00001582/3 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Legionowie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych
 - ☞ Wypis z rejestru gruntów z dnia 20.05.2025 r.
 - ☞ Wrys z mapy ewidencyjnej z dnia 20.05.2025 r.
 - ☞ Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
 - ☞ Wizja lokalna przeprowadzone w dniu 03.03.2026 r.
-

- ☛ System informacji przestrzennej
- ☛ Baza danych cen transakcyjnych zawartych na rynku lokalnym utworzona w oparciu o uzyskane informacje ze Starostwa Powiatowego w Legionowie
- ☛ Baza ofert lokalnych agencji pośrednictwa w obrocie nieruchomościami

4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Data sporządzenia wyceny	- 10.03.2026 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	- 10.03.2026 r.
Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny	- 10.03.2026 r.
Data oględzin wycenianej nieruchomości	- 03.03.2026 r.

5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości

Stan prawny nieruchomości ustalono na podstawie następujących dokumentów:

- ☛ Dla przedmiotowego prawa własności do nieruchomości założona jest księga wieczysta nr **WA1L/00001582/3** prowadzona przez Sąd Rejonowy w Legionowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Tabela 1

Księga Wieczysta nr WA1L/00001582/3	
Typ księgi	nieruchomość gruntowa
Dział I - „Oznaczenie nieruchomości”	
Położenie	JABŁONNA, DĄBROWA CHOTOMOWSKA
Działka ewidencyjna	
Działka	118/2
Działka	119/2
Obszar całej nieruchomości	8700,000 m2
Komentarz do migracji	Sposób korzystania: działki gruntu
Dział I-Sp „Spis praw związanych z własnością”	
BRAK WPISÓW	
Dział II - „Własność”	

Lp.	Numer i nazwa pola	Treść pola
1.	1 A. Numer wzmianki	DZ. KW. / WA1L / 6722 / 25 / 1
	1 B. Opis wzmianki	WPIS WŁASNOŚCI / WSPÓŁWŁASNOŚCI
	2. Chwila zamieszczenia	2025-04-28-13.08.59.491010
	3. Chwila wykreślenia	---
	4. Omówienie wykreślenia wzmianki	---
Właściciele		
Numer udziału w prawie	1	
Wielkość udziału	1/2	
Osoba fizyczna	Witold Idziak	
Numer udziału w prawie	2	
Wielkość udziału	1/4	
Osoba fizyczna	Mirosława Idziak	
Numer udziału w prawie	3	
Wielkość udziału	1/8	
Osoba fizyczna	Anna Maria Szkodzińska	
Numer udziału w prawie	4	
Wielkość udziału	1/8	
Osoba fizyczna	Tomasz Krzysztof Idziak Szkodziński	
Dział III – „Prawa, roszczenia i ograniczenia”		
Lp.	Numer i nazwa pola	Treść pola
1.	1 A. Numer wzmianki	DZ. KW. / WA1L / 6722 / 25 / 2
	1 B. Opis wzmianki	WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI
	2. Chwila zamieszczenia	2025-04-28-13.09.12.337121
	3. Chwila wykreślenia	---
	4. Omówienie wykreślenia wzmianki	---
Rodzaj wpisu	OGROMACZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ	
Treść wpisu	WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LEGIONOWIE ADAMA WUJKA, W SPRAWIE Z WNIOSKU WIERZycIELA: GE CAPITAL BANK AG Z SIEDZIBĄ W MAINZ, PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI WITOLDOWI IDZIAK, O EGZEKUCJĘ NALEŻNOŚCI PIENIĘŻNEJ, SYGN.AKT KM 2429/14	
Inna os. Prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca os. prawną	GE CAPITAL BANK AG Z SIEDZIBĄ W MAINZ	
Rodzaj wpisu	INNY WPIS	
Treść wpisu	PRZYŁĄCZENIE SIĘ KOLEJNEO WIERZycIELA: FPHU BRACIA EDMUND I KRZYSZTOF LIZINIEWICZ SP.J. Z SIEDZIBĄ W ŁODZI, DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI, W SPRAWIE PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LEGIONOWIE ADAMA WUJKA PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI WITOLDOWI IDZIAK, O EGZEKUCJĘ NALEŻNOŚCI PIENIĘŻNEJ, SYGN.AKT KM 243/15	
Inna os. Prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca os. prawną	FPHU BRACIA EDMUND I KRZYSZTOF LIZINIEWICZ SPÓŁKA JAWNA	
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 560/15	
Inna os. Prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca os. prawną	FPHU BRACIA EDMUND I KRZYSZTOF LIZINIEWICZ SPÓŁKA JAWNA	
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
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
Rodzaj wpisu	INNY WPIS
Treść wpisu	PRZYŁĄCZENIE SIĘ KOLEJNEGO WIERZYCIELA: SKOK IM. FR. STEFCZYKA GDYNIA , DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI, W SPRAWIE O EGZEKUCJĘ NALEŻNOŚCI PIENIĘŻNEJ, PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LEGIONOWIE ARTURA BOCHIŃSKIEGO, PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI WITOLDOWI IDZIAK I ANNEMARIE IDZIAK, SYGN.AKT KM 278/15
Inna os. Prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca os. prawną	SKOK IM. FR.STEFCZYKA GDYNIA
Rodzaj wpisu	INNY WPIS
Treść wpisu	PRZYŁĄCZENIE SIĘ KOLEJNEGO WIERZYCIELA- PAWEŁ WEGNERSA , 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 I ANNEMARIE IDZIAK, SYGN.AKT KM 2345/15
Osoba fizyczna	PAWEŁ WEGNERS
Rodzaj wpisu	INNY WPIS
Treść wpisu	PRZYŁĄCZENIE SIĘ KOLEJNEGO WIERZYCIELA: CARGILL POLAND SPÓŁKA Z O.O. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE , 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 I ANNEMARIE IDZIAK, SYGN.AKT KM 2403/15
Inna os. Prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca os. prawną	CARGILL POLAND SPÓŁKA Z O.O.
Rodzaj wpisu	INNY WPIS
Treść wpisu	PRZYŁĄCZENIE SIĘ KOLEJNEGO WIERZYCIELA - DOMINIKA GŁĄŻEWSKIEGO, 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 GŁĄŻEWSKI
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 WUJKA POD SYGN. AKT KM 1330/17 PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI: WITOLDOWI IDZIAKOWI

Inna os. Prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca os. prawną	PGE OBRÓT SPÓŁKA AKCYJNA			
Rodzaj wpisu	INNY WPIS			
Treść wpisu	PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI WIERZYCIELA: STANISŁAWA ERSZMAN, W SPRAWIE PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LEGIONOWIE ADAMA WUJEK POD SYGN. AKT KM 2030/17 PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI WITOLDOWI IDZIAK.			
Osoba fizyczna	STANISŁAW ERSZMAN			
Rodzaj wpisu	INNY WPIS			
Treść wpisu	PRZYŁĄCZENIE SIĘ KOLEJNEGO WIERZYCIELA: JERZEGO WAŚIEWICZA, DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 18/18 O EGZEKUCJĘ NALEŻNOŚCI PIENIĘŻNEJ, PROWADZONEJ PRZECIWKO DŁUŻNIKOM WITOLDOWI IDZIAK PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LEGIONOWIE ADAMA WUJEK.			
Osoba fizyczna	JERZY WAŚIEWICZ			
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE			
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O NIEZGODNOŚCI TREŚCI KSIĘGI Z RZECZYWISTYM STANEM PRAWNYM, KTÓRA TO NIEZGODNOŚĆ WYNIKA Z USTANIA WSPÓLNOŚCI USTAWOWEJ MAJĄTKOWEJ MAŁŻEŃSKIEJ WPISANYCH W DZIALE II TEJ KSIĘGI WSPÓŁWŁAŚCICIELI WITOLDA IDZIAKA I ANNE-MARIE IDZIAK I Z NABYCIA SPADKU PO ANNEMARIE IDZIAK PRZEZ MIŁOSŁAWĘ IDZIAK, ANNĘ MARIĘ SZKODZIŃSKĄ I TOMASZA KRZYSZTOFA IDZIAK-SZKODZIŃSKIEGO.			
Osoba fizyczna	MIROŚŁAWA IDZIAK, ANNA MARIA SZKODZIŃSKA, TOMASZ KRZYSZTOF IDZIAK SZKODZIŃSKI			
Dział IV – „Hipoteka”				
1.	1 A. Numer wzmianki	DZ. KW. / WA1L / 6365 / 14 / 2		
	1 B. Opis wzmianki	---		
	2. Chwila zamieszczenia	2014-08-21-13.40.46.948577		
	3. Chwila wykreślenia	---		
	4. Omówienie wykreślenia wzmianki	---		
	2.	1 A. Numer wzmianki	DZ. KW. / WA1L / 6365 / 14 / 1	
		1 B. Opis wzmianki	---	
		2. Chwila zamieszczenia	2014-07-11-13.14.41.349995	
3. Chwila wykreślenia		---		
4. Omówienie wykreślenia wzmianki		---		
Numer hipoteki (roszczenia)		7		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA		
Suma (słownie), waluta		368544,00 (TRZYSTA SZEŚĆDZIESIĄT OSIEM TYSIĘCY PIĘCSET CZTERDZIEŚCI CZTERY) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	POŻYCZKA	
Termin zapłaty		2014-10-08		
Inne informacje		HIPOTEKA USTANOWIONA TYTUŁEM ZABEZPIECZENIA SPŁATY POŻYCZKI WRAZ Z ODSETKAMI I WSZELKICH INNYCH NALEŻNOŚCI ZWIĄZANYCH Z UDZIELONĄ POŻYCZKĄ MIŁOSŁAWIE IDZIAK.		
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	" SPÓŁDZIELCZA KASA OSZCZĘDNOŚCIOWO - KREDYTOWA IM. FRANCISZKA STEFCZYKA " , GDYNIA, 19040852900000		

Numer hipoteki (roszczenia)		8	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA	
Suma (słownie), waluta		681456,00 (SZEŚĆSET OSIEMDZIESIĄT JEDEN TYSIĘCY CZTERYSTA PIĘCDZIESIĄT SZEŚĆ) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	POŻYCZKA
Termin zapłaty		2019-10-08	
Inne informacje		HIPOTEKA USTANOWIONA TYTUŁEM ZABEZPIECZENIA SPŁATY POŻYCZKI WRAZ Z ODSETKAMI I WSZELKICH INNYCH NALEŻNOŚCI ZWIĄZANYCH Z UDZIELONĄ POŻYCZKĄ MIŁOŚLAWIE IDZIAK.	
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	W PODRUBRYCE 4.4.4. ZMIENIONO WIERZYCIELA HIPOTECZNEGO	
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	SPÓŁDZIELCZA KASA OSZCZĘDNOŚCIOWO-KREDYTOWA IM. FRANCISZKA STEFCZYKA , GDYNIA, 19040852900000	
Numer hipoteki (roszczenia)		9	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta		33633,00 (TRZYDZIEŚCI TRZY TYSIĄCE SZEŚĆSET TRZYDZIEŚCI TRZY) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ OKREŚLONA DECYZJAMI WÓJTA GMINY JABŁONNA (KARTY 140 I 142 AKT)
Wierzyciel hipoteczny			
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	GMINA JABŁONNA , JABŁONNA, 00053630900000	
Numer hipoteki (roszczenia)		10	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta		3504881,82 (TRZY MILIONY PIĘCSET CZTERY TYSIĄCE OSIEMSET OSIEMDZIESIĄT JEDEN 82/100) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁEM WYKONAWCZYM, Z ODSETKAMI I KOSZTAMI
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	CARGILL POLAND SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ , WARSZAWA, 140950351	
Numer hipoteki (roszczenia)		11	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta		1000000,00 (JEDEN MILION) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚCI WYNIKAJĄCE Z NAKAZU ZAPŁATY SĄDU OKRĘGOWEGO WARSZAWA-PRAGA W WARSZAWIE Z DNIA 23 GRUDNIA 2014 ROKU, SYGN. AKT III NC 136/14, ZAOPATRZONEGO W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI DNIA 3 MARCA 2016 ROKU
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	BANK SPÓŁDZIELCZY W LEGIONOWIE , LEGIONOWO, 000508543	

Numer hipoteki (roszczenia)		12	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta		230199,56 (DWIEŚCIE TRZYDZIEŚCI TYSIĘCY STO DZIEWIĘDZIESIĄT DZIEWIĘĆ 56/100) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	NLEŻNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁEM WYKONAWCZYM - PRAWOMOCNYM NAKAZEM ZAPŁATY WYDANYM W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM PRZEZ SĄD OKRĘGOWY W ŁODZI, X WYDZIAŁ GOSPODARCZY W DNIU 19 CZERWCA 2015 ROKU, SYGN.AKT X GNC 530/15
Wierzyciel hipoteczny			
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL)	Lp. 1.	JERZY WAŚIEWICZ , 68100603534	

📍 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.238

Własność: 1/4 Mirosława Idziak,

1/2 Witold Idziak,

1/8 Tomasz Krzysztof Idziak- Szkodziński,

1/8 Anna Maria Szkodzińska.

Tabela 2

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
118/2		tereny przemysłowe grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych	Ba Lzr-RV	0,0047 0,1153	0,1200	WA1L/00001582/3
Id działki: 140802_2.0004.118/2						
119/2		tereny przemysłowe grunty rolne zabudowane grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych	Ba Br-PsV Lzr-RV	0,1786 0,4175 0,1498	0,7459	WA1L/00001582/3
Id działki: 140802_2.0004.119/2						

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 140802_2.0004.119/2.1_BUD

Rodzaj wg KŚT: budynki mieszkalne

Liczba kondyng. Nad/ podz.: 2.0/0.0

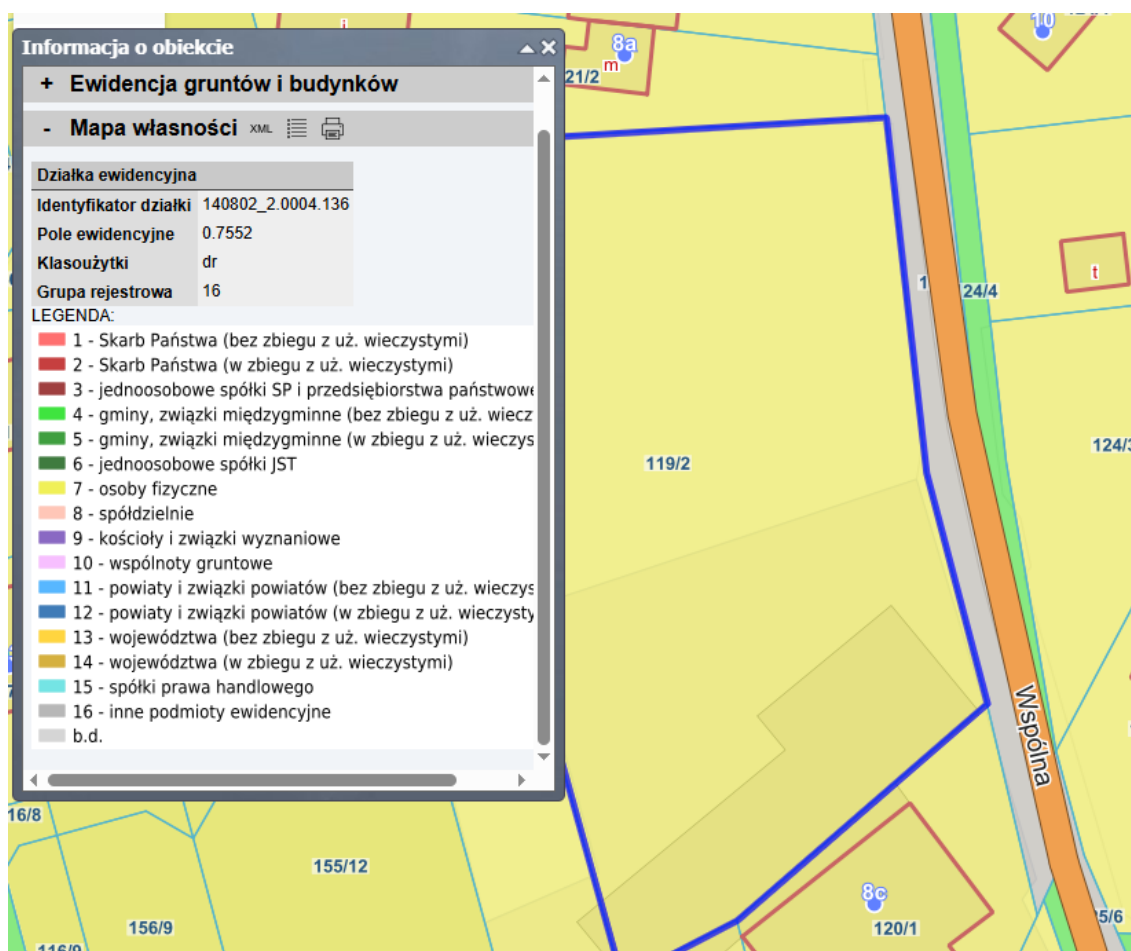
Pow. zabud.: 244 m²

Adres budynku: Dąbrowa Chotomowska, Lipowa 8b

UWAGA! Niezgodność powierzchni działek wpisana w Księdze wieczystej i w danych z Rejestru Gruntów. Przyjęto powierzchnię gruntu z Rejestru Gruntów tj. 8659 m².

☛ Dostęp do drogi publicznej

Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi ul. Wspólnej (dz. nr 136 będącej w samoistnym posiadaniu Gminy Jabłonna).



Źródło: <https://polska.e-mapa.net/>

5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego przedmiotu wyceny

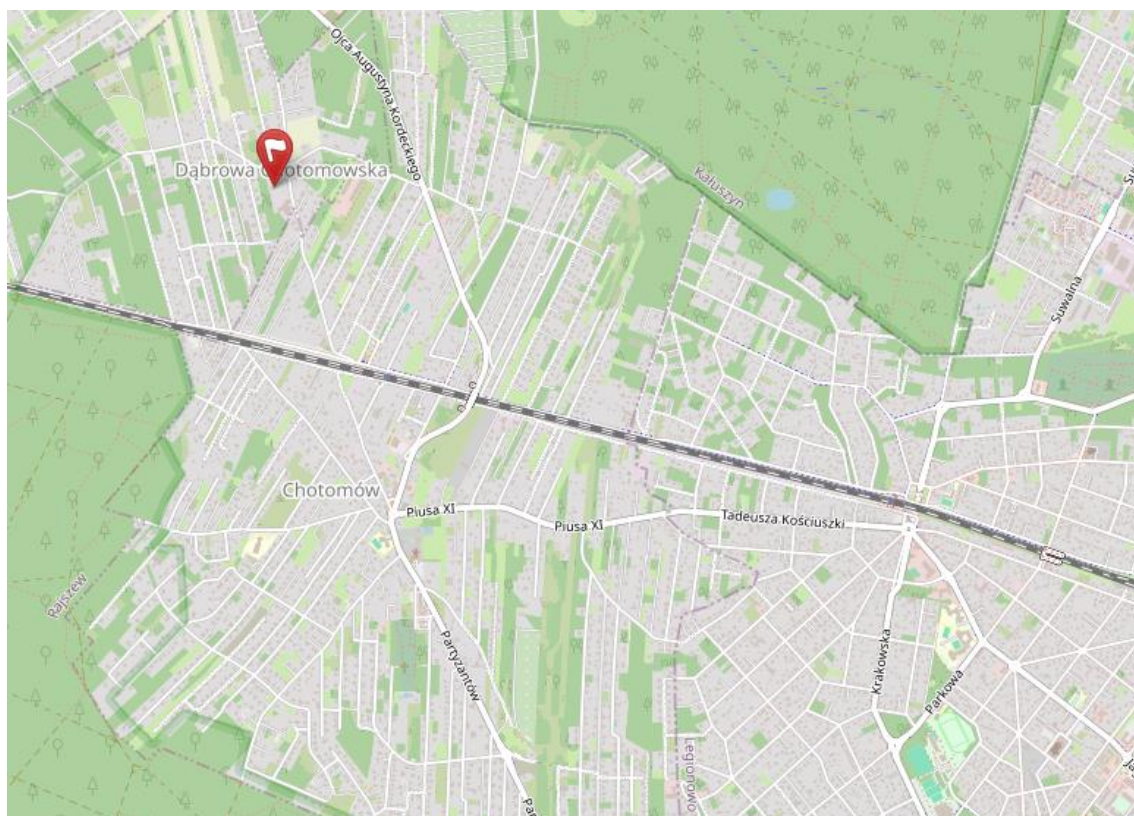
5.2.1. Położenie, lokalizacja i otoczenie nieruchomości

Nieruchomość stanowiąca przedmiot wyceny położona jest w północno-zachodniej części gminy Jabłonna, obręb 0004 Dąbrowa Chotomowska, ul. Wspólna 8b, w odległości ok. 6 km od centralnej części gminy (ustalono na podstawie położenia Urzędu Gminy Jabłonna). w odległości ok. 26 km od cen-

trum 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 miejscowościami. 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.org/>

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 korzystną (na tle nieruchomości porównawczych).

Na podstawie analizy zewnętrznej formy architektonicznej budynku oraz widocznych rozwiązań materiałowo-stylowych można wstępnie przyjąć, iż obiekt został wybudowany najprawdopodobniej w latach 90. XX w. lub na początku XXI w. Ustalenie to ma charakter orientacyjny i wymaga potwierdzenia w dokumentacji technicznej, ewidencyjnej lub administracyjnej.



Budynek posiada elewacje w jasnej kolorystyce, tynkowane, z licznymi pnączami porastającymi znaczną część ścian zewnętrznych, co nadaje mu ozdobny, naturalistyczny charakter. Dach wielospadowy, o złożonej formie, kryty dachówką w ciemnym kolorze. W bryle widoczne są elementy urozmaicające architekturę, w tym balkon na piętrze, zadaszone wejście oraz okna o zróżnicowanych kształtach i podziałach, częściowo zakończone łukowo.

Od strony frontowej widoczne jest reprezentacyjne wejście do budynku oraz dojście i podjazd prowadzący do posesji. Bezpośrednie otoczenie obiektu stanowią liczne drzewa liściaste i iglaste, krzewy ozdobne oraz naturalna roślinność, co ogranicza ekspozycję budynku i wpływa na jego kameralny charakter.

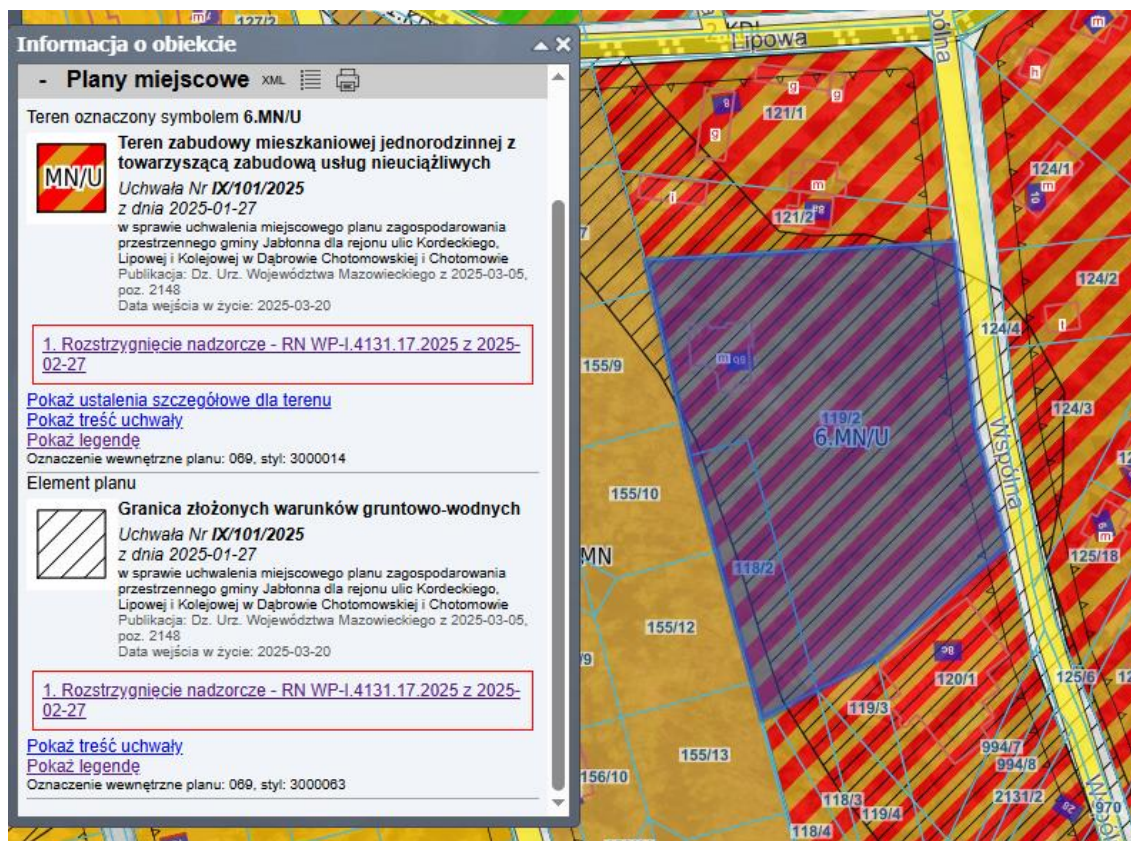
Stan techniczny budynku na podstawie wizji z zewnątrz można określić jako średni do dobrego, przy czym widoczne są oznaki naturalnego zużycia eksploatacyjnego elewacji i zagospodarowania terenu.

Ze względu na ograniczony zakres wizji lokalnej ocena ma charakter wyłącznie oględzin zewnętrznych i nie obejmuje wnętrza obiektu ani szczegółowej weryfikacji rozwiązań konstrukcyjno-materiałowych. W związku z powyższym przyjęto średnio korzystny standard wykończenia.

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 przeznaczenie ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, faktycznego sposobu użytkowania lub na podstawie planu ogólnego.

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**. Ponadto nieruchomość znajduje się w granicy złożonych warunków gruntowo- wodnych.



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

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

W procesie wyceny przeanalizowano:

- obszar – powiat legionowski (gminy Jabłonna, Wieliszew)
- okres analizy cen transakcyjnych od 03.2024 r. od dnia wyceny
- rynek lokalny jako rynek prawa własności nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi

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 ZABUDOWANYCH

Na rynku domów jednorodzinnych w gminie Jabłonna, obserwuje się umiarkowaną, ale realną podaż, charakterystyczną dla podwarszawskich lokalizacji o willowo-rezydencjalnym charakterze. Oferta nie jest masowa jak w dużych miastach, ale pozostaje wystarczająco szeroka, aby kupujący mogli porównywać standard, lokalizację, wielkość działki i stan techniczny budynków. W bieżących ogłoszeniach dla gminy Jabłonna widoczne są jednocześnie oferty tańsze, wymagające większej modernizacji, jak i nieruchomości wyraźnie droższe, położone na dużych działkach lub oferujące wyższy standard. Portale ogłoszeniowe pokazują, że skala podaży w gminie jest zauważalna, a poziom cen ofertowy jest zróżnicowany: Otodom wskazuje kilkadziesiąt aktywnych ofert w Jabłonie, a Morizon podaje średnią cenę domu na poziomie ok. 1,71 mln zł i średnią cenę ok. 8 025 zł/m², przy dużym rozrzucie stawek jednostkowych.

Popyt na domy w tej części powiatu legionowskiego jest wspierany przede wszystkim przez położenie gminy w strefie oddziaływania Warszawy. Dla nabywców istotne jest połączenie relatywnie spokojnego, zielonego otoczenia z możliwością codziennego dojazdu do stolicy. Dąbrowa Chotomowska i sąsiednie miejscowości są postrzegane jako lokalizacje atrakcyjne dla rodzin poszukujących większej prywatności, większych działek i mniej intensywnej zabudowy niż w samej Warszawie. Z tego względu największym zainteresowaniem cieszą się domy wolnostojące o funkcjonalnym układzie, posadowione na zadbanych parcelach, położone przy ulicach o niskim natężeniu ruchu, najlepiej w sąsiedztwie terenów zielonych lub lasu. Taki profil nabywcy wzmacnia popyt na nieruchomości o charakterze jednorodzinnych, szczególnie te, które łączą walory mieszkaniowe z rekreacyjnymi. W samej Dąbrowie

Chotomowskiej liczba aktywnych ofert jest mała, co dodatkowo może wzmacniać zainteresowanie dobrze położonymi nieruchomościami w tej miejscowości.

Na poziom cen wpływa przede wszystkim lokalizacja szczegółowa. Wyżej oceniane są nieruchomości położone w spokojnych, zadrzewionych częściach gminy, z dobrą dostępnością do głównych tras i infrastruktury lokalnej, ale jednocześnie z zachowaniem kameralnego charakteru otoczenia. Istotne znaczenie ma także powierzchnia i kształt działki. W segmencie domów z lat 90. i początku 2000 duża działka często stanowi jeden z głównych elementów budujących wartość, szczególnie gdy teren jest zagospodarowany, zapewnia prywatność i ma atrakcyjne sąsiedztwo.

Kolejnym ważnym czynnikiem jest wiek budynku i standard techniczno-użytkowy. Domy z lat 90. i początku 2000 są na rynku akceptowane, ale ich wycena zależy od stopnia modernizacji. Obiekty po remontach, z odświeżoną elewacją, nowocześniejszymi instalacjami, lepszą stolarką i wyższą efektywnością energetyczną zwykle utrzymują się w górnym przedziale cenowym. Z kolei budynki o starszym standardzie, wymagające nakładów remontowych, są wyceniane ostrożniej, nawet jeśli mają dobrą lokalizację. W praktyce oznacza to, że sam okres budowy nie przesądza o wartości — kluczowe staje się to, czy nieruchomość była modernizowana i jak odpowiada na współczesne oczekiwania nabywców. Szeroki rozrzut cen w ofertach z Jabłonny potwierdza, że rynek silnie różnicuje domy według standardu i stanu zachowania.

Na ceny oddziałuje również wielkość i funkcjonalność samego domu. W przypadku większych budynków cena całkowita rośnie, ale cena za 1 m² nie zawsze jest najwyższa. Rynek zazwyczaj korzystniej wycenia domy o metrażu dobrze dopasowanym do potrzeb przeciętnej rodziny niż bardzo duże, kosztowniejsze w utrzymaniu obiekty. Znaczenie ma też układ pomieszczeń, liczba łazienek, obecność garażu, tarasu, balkonu, pomieszczeń gospodarczych oraz ogólna użyteczność budynku. W starszych domach wolnostojących duża bryła bez odpowiedniej funkcjonalności może obniżać atrakcyjność rynkową, nawet przy dobrej lokalizacji.

W realiach gminy Jabłonna na ceny wpływa także charakter otoczenia i zabudowy sąsiedniej. Nieruchomości położone w otoczeniu zieleni, w strefie luźniejszej zabudowy jednorodzinnej, z ograniczoną ekspozycją na hałas i ruchem lokalnym, są zwykle postrzegane korzystniej niż obiekty przy bardziej ruchliwych ciągach komunikacyjnych albo na terenach o mniej jednorodnym charakterze. Dla nabywców ważne jest poczucie prywatności, estetyka otoczenia oraz ogólne wrażenie „dobrego adresu”, co w miejscowościach takich jak Dąbrowa Chotomowska ma istotne znaczenie cenotwórcze. Źródła ofertowe pokazują, że domy reklamowane jako położone w spokojnej okolicy, w sąsiedztwie zieleni lub na większej działce, są pozycjonowane w wyższych segmentach cenowych.

Podsumowując, rynek domów jednorodzinnych w gminie Jabłonna można określić jako rynek o stabilnym popycie i ograniczonej, ale zróżnicowanej podaży, na którym ceny kształtują przede wszystkim: lokalizacja szczegółowa, wielkość i jakość działki, standard techniczny budynku, zakres przeprowadzonych modernizacji, funkcjonalność układu oraz walory otoczenia. W przypadku nieruchomości położonych w Dąbrowie Chotomowskiej szczególnie mocno premiowane są cechy związane z zielonym, kameralnym charakterem lokalizacji i możliwością korzystania z większej przestrzeni mieszkaniowej poza Warszawą.

W wyniku badania aktów notarialnych zawartych w gminie Jabłonna odnotowano średnią ilość transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi podobnymi do wycenianej, dlatego obszar badania rynku poszerzono o gminy sąsiednie. Pozwoliło to na odnotowanie dostatecznej ilości transakcji do zastosowania w procesie wyceny podejścia porównawczego, metodę porównywania parami.

Badając lokalny rynek okazało się niestety, że znaczna część aktów notarialnych jest niewystarczająco opisana, a w szczególności brak jest opisów powierzchni użytkowych budynków.

Z uwagi na znaczne zróżnicowanie atrybutów rynkowych nieruchomości na analizowanym terenie nie było możliwe obliczenie wiarygodnego współczynnika zmiany cen z tytułu upływu czasu. Nie korygowano zatem cen trendem czasowym i przyjęto je bezpośrednio z aktów notarialnych.

Ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi podobnymi do wycenianego, wynoszą na analizowanym terenie od ok. 7 400 zł/m² do ok. 13 600 zł/m² w zależności od lokalizacji ogólnej, standardu wykończenia budynku, stanu technicznego budynku, powierzchni działki oraz wielkości p. zabudowy budynku.

Na analizowanym rynku odnotowano transakcje z analizowanego rynku (po odrzuceniu transakcji niewiarygodnych), które były najbardziej zbliżone do przedmiotu wyceny pod względem analizowanych cech rynkowych mających wpływ na wartość (zestawienie poniżej - Tabela 3).

Tabela 1

Data transakcji	Miejscowość	Adres	Nr dz.	Pow. dz. [m ²]	liczba kondyg.	Pow. zab. budynku [m ²]	Cena transakcyjna	Cena 1 m ² p. z.
2025-08-18	Chotomów	Jasna 14	205/40, 1804	1776	1	249	2 900 000 zł	11 646,59 zł
2025-05-19	Chotomów	Łąkowa 5c	1626	1500	2	257	1 925 000 zł	7 490,27 zł
2025-08-21	Wieliszew	Willowa 36	352/2	4999	2	402	3 500 000 zł	8 706,47 zł
2024-08-12	Chotomów	Kolejowa 6C	749	2871	1	176	2 100 000 zł	11 931,82 zł
2024-10-02	Boża Wola	Brzozowa 3	30/49	2000	1,5	114	1 050 000 zł	9 210,53 zł
2024-09-02	Jabłonna	Wałowa 1d	631/4, 631/5, 632/10	2814	2	158	2 150 000 zł	13 607,59 zł
2024-10-23	Łąjski	Akacyjowa 7	348/1	2716	2	100	1 200 000 zł	12 000,00 zł
2024-11-25	Janówek Pierwszy	Nowodworska 75,77	185/1, 186/1	2191	1	168	1 270 000 zł	7 559,52 zł

Do bezpośredniego porównań starano się dobrać nieruchomości najbardziej podobne do nieruchomości szacowanej, pod względem, wielkości powierzchni, charakteru i innych czynników. Dlatego też nie zawsze najnowsze transakcje okazywały się odpowiednie do dalszej analizy.

Największy popyt na nieruchomości, których ceny kształtują się w górnym pułapie cenowym występuje na terenach z dobrze rozbudowaną dostępnością środków komunikacji miejskiej, łatwym dojazdem samochodem oraz bliskością terenów zielonych i rekreacyjnych.

Rynek pośrednictwa w obrocie nieruchomościami podobnymi do przedmiotowej jest dobrze rozwinięty, przez co dostępność do ofert jest łatwa dla potencjalnych nabywców. Okres ekspozycji nieruchomości podobnych na rynku lokalnym wynosi ok. 6 – 9 miesięcy.

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

Na podstawie umowy zawartej z zamawiającym, przedmiotem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej na dzień wyceny dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym. Wyboru metody zastosowanej do określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej 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 zabudowana działka gruntu. Ustalono, że optymalnym, a jednocześnie najbardziej prawdopodobnym sposobem użytkowania przedmiotowej nieruchomości, będzie funkcja mieszkalna. W związku z powyższym, określono wartość rynkową prawa własności do nieruchomości dla sposobu użytkowania jako działka zabudowana budynkiem o funkcji mieszkalnej.

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:

- ☉ Opis nieruchomości będącej przedmiotem wyceny.
 - ☉ Określenie rynku lokalnego poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych.
 - ☉ Przyjęcie cech rynkowych charakterystycznych dla nieruchomości i określenie ich wag procentowych.
 - ☉ Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.
 - ☉ Wybór do porównań 3 nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, wraz z podaniem ich opisu i charakterystyki.
-

- ☉ Utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się z cechami każdej z wybranych nieruchomości.
- ☉ Wyliczenie poprawek stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami wybranymi.
- ☉ Określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek.
- ☉ 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 nieruchomości w stanie na dzień wyceny

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji nieruchomości gruntowych, szczegółowych informacji od agencji obrotu nieruchomościami oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono cechy rynkowe, od których uzależnione są ceny nieruchomości gruntowych. Wyodrębniono następujące atrybuty mające zasadniczy wpływ na cenę:

- ☉ Lokalizacja ogólna
- ☉ Stan techniczny i standard wykończenia budynku
- ☉ Liczba kondygnacji
- ☉ Powierzchnia działki
- ☉ Wielkość p. zab. budynku

W związku z tym, że brak jest informacji o powierzchni użytkowej budynku, a także brak jest możliwości jej określenia na wizji lokalnej, jako wyznacznik ceny jednostkowej przyjęto powierzchnie zabudowy budynków mieszkalnych.

Cechy te mają następujące charakterystyki:

Tabela 4

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	
2.	Stan techniczny i standard wykończenia budynku	Korzystny	Budynek z regularnie prowadzoną gospodarką remontową, bez widocznych oznak zużycia. Budynek wykończony przy użyciu materiałów dobrej jakości. Nie wymaga przeprowadzenia prac remontowych.
		Średnio korzystny	Budynek z przeciętnie prowadzoną gospodarką remontową, widoczne częściowe oznaki zużycia. Budynek wykończony przy użyciu materiałów przeciętnej jakości.
		Niekorzystny	Budynek z doraźnie prowadzoną gospodarką remontową, wymaga przeprowadzenia remontu celowego. Budynek wykończony przy użyciu materiałów przeciętnej i niskiej jakości lub wymagający prac remontowych.
3.	Liczba kondygnacji	Korzystna	2 kondygnacje
		Średnio Korzystna	1,5 kondygnacji
		Niekorzystna	1 kondygnacja
4.	Wielkość działki	Korzystna	Powyżej 5000 m ²
		Średnio korzystna	Od 3000 m ² do 5000 m ²
		Niekorzystna	Poniżej 3000 m ²
5.	Wielkość p. zabudowy budynku	Korzystna	Poniżej 150 m ²
		Średnio korzystna	Od 150 m ² do 300 m ²
		Niekorzystna	Powyżej 300 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:

$$C_{max} = 13\,607,59 \text{ zł/m}^2 \quad C_{min} = 7\,490,27 \text{ zł/m}^2$$

$$\Delta C = 13\,490,27 \text{ zł/m}^2 - 7\,490,27 \text{ zł/m}^2 = 6\,117,32 \text{ zł/m}^2$$

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono następujące wagi cech:

Tabela 5

L.p.	CECHA RYNKOWA	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł/m ²]
1	Lokalizacja ogólna	15	917,60
2	Stan techniczny i standard wykończenia budynku	25	1 529,33
3	Liczba kondygnacji	10	611,73
4	Powierzchnia działki	35	2 141,06
5	Wielkość p. z. budynku	15	917,60
Ogółem:		100	6 117,32

Za podstawę określenia prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, przyjęto transakcje dotyczące nieruchomości o podobnych cechach w obrocie wtórnym. Do porównania wzięto trzy

transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych z przyjętego rynku lokalnego, najbardziej podobne do przedmiotu wyceny pod względem analizowanych cech mających wpływ na wartość. Poszczególne nieruchomości oznaczono odpowiednio: A, B, C.

Tabela 6

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
	A	B	C
Adres nieruchomości	Brzozowa 3	Kolejowa 6C	Willowa 36
Data transakcji	2024.10.02	2024.08.12	2025.08.21
Pow. działki [m ²]	2000	2871	4999
Pow. zab. domu [m ²]	114,00	176,00	402,00
Cena 1 m ² p. z. [zł]	9 210,53	11 931,82	8 706,47
Lokalizacja ogólna	korzystna	korzystna	korzystna
Stan techniczny i standard wykończenia budynku	średnio korzystny	korzystny	korzystny
Liczba kondygnacji	Średnio korzystna	niekorzystna	korzystna
Powierzchnia działki	niekorzystna	niekorzystna	średnio korzystna
Wielkość p.z. budynku	korzystna	średnio korzystna	niekorzystna

Tabela 7 przedstawia określenie wartości rynkowej prawa własności 1 m² powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego w stanie na dzień wyceny:

Tabela 7

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		A	B	C
Adres nieruchomości	Dąbrowa Chotomowska, Lipowa 8b	Brzozowa 3	Kolejowa 6C	Willowa 36
Data transakcji		2024.10.02	2024.08.12	2025.08.21
Pow. działki [m ²]	8 659	2000	2871	4999
Pow. zab. domu [m ²]	244,00	114,00	176,00	402,00
Cena 1 m ² p. z. [zł]		9 210,53	11 931,82	8 706,47
Lokalizacja ogólna	korzystna	korzystna	korzystna	korzystna
		0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Stan techniczny i standard wykończenia budynku	średnio korzystny	średnio korzystny	korzystny	korzystny
		0,00 zł	-764,67 zł	-764,67 zł
Liczba kondygnacji	korzystna	Średnio korzystna	niekorzystna	korzystna
		305,87 zł	611,73 zł	0,00 zł
Powierzchnia działki	korzystna	niekorzystna	niekorzystna	średnio korzystna
		2 141,06 zł	2 141,06 zł	1 070,53 zł
Wielkość p.z. budynku	średnio korzystna	korzystna	średnio korzystna	niekorzystna
		-458,80 zł	0,00 zł	458,80 zł
SUMA POPRAWEK		1 988,13 zł	1 988,13 zł	764,67 zł
CENA 1 m ² SKORYG.		11 198,66 zł	13 919,95 zł	9 471,13 zł
CENA ŚREDNIA 1 m ² p. z.		11 529,91 zł		

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

$$W_N = P_z \times C_i \text{ m}^2 \times W = 244,00 \text{ m}^2 \times 11\,529,91 \text{ zł/m}^2 \times 3/8 = 1\,054\,986,76 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu przyjęto wartość: 1 055 000 zł*Słownie: jeden milion pięćdziesiąt pięć 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 ryn-

ku. Rynek nieruchomości lokalowych jest rynkiem aktywnym. Współczynnik zachęty cenowej dla przedmiotowej nieruchomości określono na poziomie **10%**.

Dla nieruchomości szacowanej przyjęto współczynniki:

wa = 0,90 (10% obniżenia wartości),

wc = 0,90 (10% obniżenia wartości).

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

$$W_{uw} = 1\ 054\ 986,76\ \text{zł} * 0,90 * 0,90 = 854\ 539,28\ \text{zł}$$

Po zaokrągleniu przyjęto wartość: 855 000 zł

Słownie: osiemset pięćdziesiąt pięć tysięcy złotych

10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM

Określona w podejściu porównawczym wartość rynkowa udziału 3/8 w prawie własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej w stanie na dzień wyceny wynosi **1 055 000 zł** i jest wartością rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania, uwzględniając atrybuty takie jak: lokalizacja ogólna, standard wykończenia budynku, stan techniczny budynku, powierzchnia działki oraz wielkość p. zabudowy budynku.

Wartość dla wymuszonej sprzedaży udziału 3/8 przedmiotowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny kształtuje się na poziomie **855 000 zł**.

Do określenia wartości prawa własności do nieruchomości przeanalizowano rynek lokalny powiat legionowski (gminy Jabłonna i Wieliszew). Okres monitorowania rynku przyjęto od 03.2024 r. do dnia wyceny.

11. KLAUZULE I OGRANICZENIA

- ① 11.1. Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa w granicach zakreślonych stanem faktycznym i prawnym szacowanej nieruchomości oraz stanem rynku nieruchomości w dacie wyceny.
- ① 11.2. Określenia wartości rynkowej nieruchomości dokonano wg stanu i w poziomie cen aktualnym na dzień wyceny.
- ① 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 udostępniono wszelkie dostępne dokumenty mogące mieć wpływ na ustalenie wartości nieruchomości.

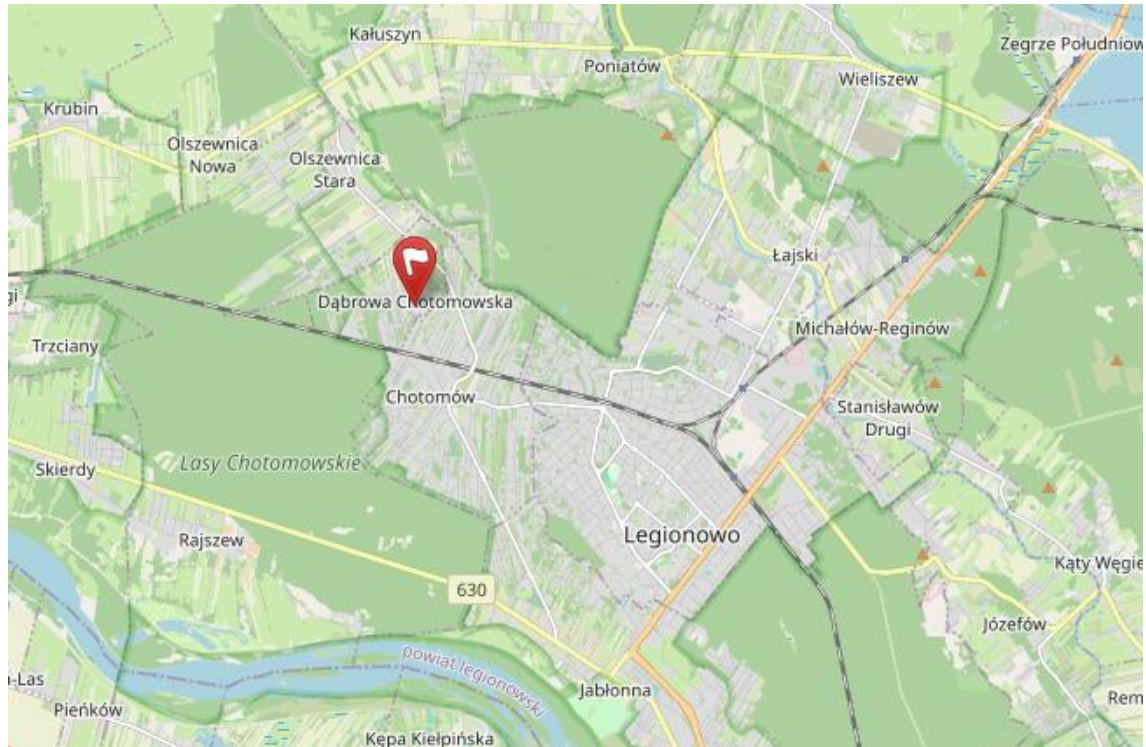
12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA

13. ZAŁĄCZNIKI

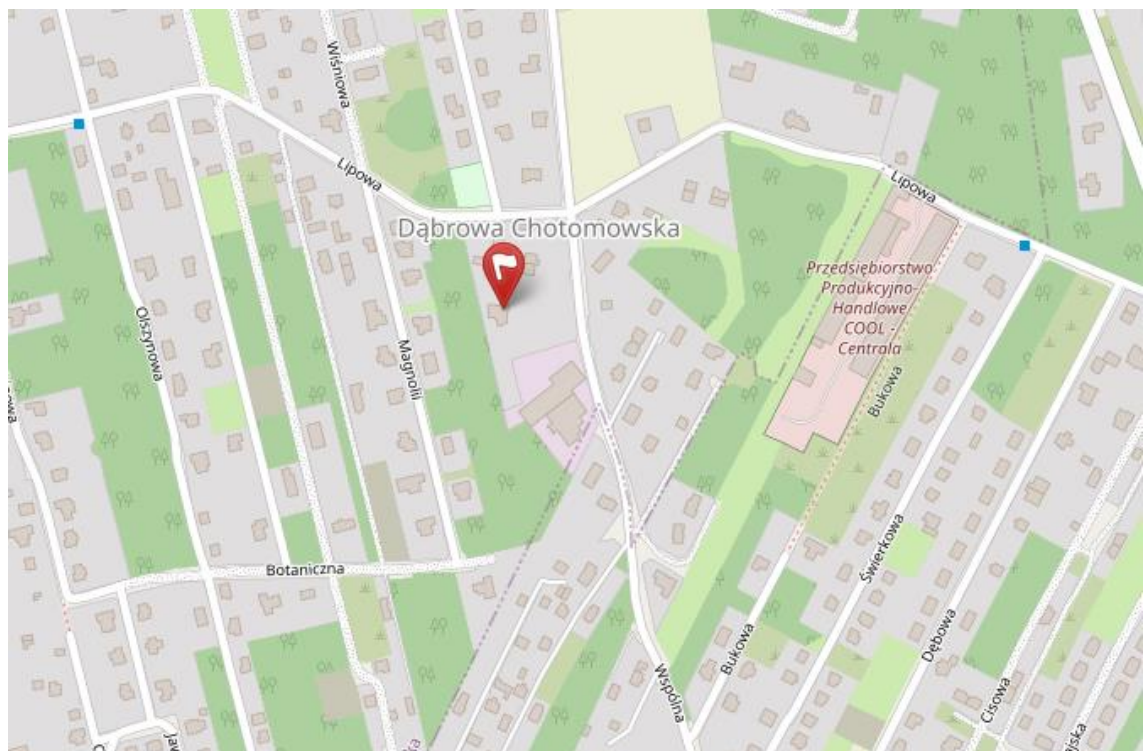
- 13.1. Mapa lokalizacyjna nieruchomości
- 13.2. Dokumentacja fotograficzna
- 13.3. Protokół z badania KW
- 13.4. Dokumenty
- 13.5. Polisa OC Rzeczoznawcy Majątkowego

Załącznik 13.1. Mapa lokalizacyjna nieruchomości

Lokalizacja ogólna nieruchomości



Lokalizacja szczegółowa nieruchomości



Załącznik 13.2. Dokumentacja fotograficzna

Widok przedmiotowej nieruchomości



Widok otoczenia i drogi dojazdowej



Załącznik 13.3. Protokół z badania KW

Księga Wieczysta nr WA1L/00001582/3		
Typ księgi	nieruchomość gruntowa	
Dział I - „Oznaczenie nieruchomości”		
Położenie	JABŁONNA, DĄBROWA CHOTOMOWSKA	
Działka ewidencyjna		
Działka	118/2	
Działka	119/2	
Obszar całej nieruchomości	8700,0000 m2	
Komentarz do migracji	Sposób korzystania: działki gruntu	
Dział I-Sp „Spis praw związanych z własnością”		
BRAK WPISÓW		
Dział II - „Własność”		
Lp.	Numer i nazwa pola	Treść pola
1.	1 A. Numer wzmianki	DZ. KW. / WA1L / 6722 / 25 / 1
	1 B. Opis wzmianki	WPIS WŁASNOŚCI / WSPÓŁWŁASNOŚCI
	2. Chwila zamieszczenia	2025-04-28-13.08.59.491010
	3. Chwila wykreślenia	---
	4. Omówienie wykreślenia wzmianki	---
Właściciele		
Numer udziału w prawie	1	
Wielkość udziału	1/2	
Osoba fizyczna	Witold Idziak	
Numer udziału w prawie	2	
Wielkość udziału	1/4	
Osoba fizyczna	Mirosława Idziak	
Numer udziału w prawie	3	
Wielkość udziału	1/8	
Osoba fizyczna	Anna Maria Szkodzińska	
Numer udziału w prawie	4	
Wielkość udziału	1/8	
Osoba fizyczna	Tomasz Krzysztof Idziak Szkodziński	
Dział III - „Prawa, roszczenia i ograniczenia”		
Lp.	Numer i nazwa pola	Treść pola
1.	1 A. Numer wzmianki	DZ. KW. / WA1L / 6722 / 25 / 2
	1 B. Opis wzmianki	WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI
	2. Chwila zamieszczenia	2025-04-28-13.09.12.337121
	3. Chwila wykreślenia	---
	4. Omówienie wykreślenia wzmianki	---
Rodzaj wpisu	OGRODZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ	
Treść wpisu	WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LEGIONOWIE ADAMA WUJKA, W SPRAWIE Z WNIOSKU WIERZCIELA: GE CAPITAL BANK AG Z SIEDZIBĄ W MAINZ, PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI WITOLDOWI IDZIAK, O EGZEKUCJĘ NALEŻNOŚCI PIENIĘŻNEJ, SYGN.AKT KM 2429/14	
Inna os. Prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca os. prawną	GE CAPITAL BANK AG Z SIEDZIBĄ W MAINZ	
Rodzaj wpisu	INNY WPIS	

Treść wpisu	PRZYŁĄCZENIE SIĘ KOLEJNEGO WIERZYCIELA: FPHU BRACIA EDMUND I KRZYSZTOF LIZINIEWICZ SP.J. Z SIEDZIBĄ W ŁODZI, DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI, W SPRAWIE PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LEGIONOWIE ADAMA WUJKA PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI WITOLDOWI IDZIAK, O EGZEKUCJĘ NALEŻNOŚCI PIENIĘŻNEJ, SYGN.AKT KM 243/15
Inna os. Prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca os. prawną	FPHU BRACIA EDMUND I KRZYSZTOF LIZINIEWICZ SPÓŁKA JAWNA
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 560/15
Inna os. Prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca os. prawną	FPHU BRACIA EDMUND I KRZYSZTOF LIZINIEWICZ SPÓŁKA JAWNA
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
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
Rodzaj wpisu	INNY WPIS
Treść wpisu	PRZYŁĄCZENIE SIĘ KOLEJNEGO WIERZYCIELA: SKOK IM. FR. STEFCZYKA GDYNIA , DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI, W SPRAWIE O EGZEKUCJĘ NALEŻNOŚCI PIENIĘŻNEJ, PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LEGIONOWIE ARTURA BOCHIŃSKIEGO, PRZECIWKO DŁUŻNIKOM WITOLDOWI IDZIAK I ANNEMARIE IDZIAK, SYGN.AKT KM 278/15
Inna os. Prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca os. prawną	SKOK IM. FR.STEFCZYKA GDYNIA
Rodzaj wpisu	INNY WPIS
Treść wpisu	PRZYŁĄCZENIE SIĘ KOLEJNEGO WIERZYCIELA- PAWŁA WEGNERSA , DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI, W SPRAWIE O EGZEKUCJĘ NALEŻNOŚCI PIENIĘŻNEJ, PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LEGIONOWIE ADAMA WUJKA, PRZECIWKO DŁUŻNIKOM WITOLDOWI IDZIAK I ANNEMARIE IDZIAK, SYGN.AKT KM 2345/15
Osoba fizyczna	PAWEŁ WEGNERS
Rodzaj wpisu	INNY WPIS
Treść wpisu	PRZYŁĄCZENIE SIĘ KOLEJNEGO WIERZYCIELA: CARGILL POLAND SPÓŁKA Z O.O. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE , DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI, W SPRAWIE O EGZEKUCJĘ NALEŻNOŚCI PIENIĘŻNEJ, PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY

	SĄDZIE REJONOWYM W LEGIONOWIE ADAMA WUJKA, PRZECIWKO DŁUŻNIKOM WITOLDOWI IDZIAK I ANNEMARIE IDZIAK, SYGN.AKT KM 2403/15
Inna os. Prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca os. prawną	CARGILL POLAND SPÓŁKA Z O.O.
Rodzaj wpisu	INNY WPIS
Treść wpisu	PRZYŁĄCZENIE SIĘ KOLEJNEGO WIERZYCIELA - DOMINIKA GŁĄŻEWSKIEGO, 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 GŁĄŻEWSKI
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 WUJKA POD SYGN. AKT KM 1330/17 PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI: WITOLDOWI IDZIAKOWI
Inna os. Prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca os. prawną	PGE OBRÓT SPÓŁKA AKCYJNA
Rodzaj wpisu	INNY WPIS
Treść wpisu	PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI WIERZYCIELA: STANISŁAWA ERSZMAN, W SPRAWIE PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LEGIONOWIE ADAMA WUJEK POD SYGN. AKT KM 2030/17 PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI WITOLDOWI IDZIAK.
Osoba fizyczna	STANISŁAW ERSZMAN
Rodzaj wpisu	INNY WPIS
Treść wpisu	PRZYŁĄCZENIE SIĘ KOLEJNEGO WIERZYCIELA: JERZEGO WAŚIEWICZA, DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 18/18 O EGZEKUCJĘ NALEŻNOŚCI PIENIĘŻNEJ, PROWADZONEJ PRZECIWKO DŁUŻNIKOM WITOLDOWI IDZIAK PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LEGIONOWIE ADAMA WUJEK.
Osoba fizyczna	JERZY WAŚIEWICZ
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O NIEZGODNOŚCI TREŚCI KSIĘGI Z RZECZYWISTYM STANEM PRAWNYM, KTÓRA TO NIEZGODNOŚĆ WYNIKA Z USTANIA WSPÓLNOŚCI USTAWOWEJ MAJĄTKOWEJ MAŁŻEŃSKIEJ WPISANYCH W DZIALE II TEJ KSIĘGI WSPÓŁWŁAŚCICIELI WITOLDA IDZIAKA I ANNEMARIE IDZIAK I Z NABYCIA SPADKU PO ANNEMARIE IDZIAK PRZEZ MIŁOSŁAWĘ IDZIAK, ANNĘ MARIĘ SZKODZIŃSKĄ I TOMASZA KRZYSZTOFA IDZIAK-SZKODZIŃSKIEGO.
Osoba fizyczna	MIROSŁAWA IDZIAK, ANNA MARIA SZKODZIŃSKA, TOMASZ KRZYSZTOF IDZIAK SZKODZIŃSKI

Dział IV - „Hipoteka”

1.	1 A. Numer wzmianki	DZ. KW. / WA1L / 6365 / 14 / 2
	1 B. Opis wzmianki	---
	2. Chwila zamieszczenia	2014-08-21-13.40.46.948577
	3. Chwila wykreślenia	---
2.	4. Omówienie wykreślenia wzmianki	---
	1 A. Numer wzmianki	DZ. KW. / WA1L / 6365 / 14 / 1
	1 B. Opis wzmianki	---
	2. Chwila zamieszczenia	2014-07-11-13.14.41.349995
	3. Chwila wykreślenia	---
	4. Omówienie wykreślenia wzmianki	---

Numer hipoteki (roszczenia)		7	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA	
Suma (słownie), waluta		368544,00 (TRZYSTA SZEŚĆDZIESIĄT OSIEM TYSIĘCY PIĘCSET CZTERDZIEŚCI CZTERY) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	POŻYCZKA
Termin zapłaty		2014-10-08	
Inne informacje		HIPOTEKA USTANOWIONA TYTUŁEM ZABEZPIECZENIA SPŁATY POŻYCZKI WRAZ Z ODSETKAMI I WSZELKICH INNYCH NALEŻNOŚCI ZWIĄZANYCH Z UDZIELONĄ POŻYCZKĄ MIŁOSŁAWIE IDZIAK.	
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	" SPÓŁDZIELCZA KASA OSZCZĘDNOŚCIOWO - KREDYTOWA IM. FRANCISZKA STEFCZYKA ", GDYNIA, 19040852900000	
Numer hipoteki (roszczenia)		8	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA	
Suma (słownie), waluta		681456,00 (SZEŚĆSET OSIEMDZIESIĄT JEDEN TYSIĘCY CZTERYSTA PIĘCZDZIESIĄT SZEŚĆ) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	POŻYCZKA
Termin zapłaty		2019-10-08	
Inne informacje		HIPOTEKA USTANOWIONA TYTUŁEM ZABEZPIECZENIA SPŁATY POŻYCZKI WRAZ Z ODSETKAMI I WSZELKICH INNYCH NALEŻNOŚCI ZWIĄZANYCH Z UDZIELONĄ POŻYCZKĄ MIŁOSŁAWIE IDZIAK.	
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	W PODRUBRYCE 4.4.4. ZMIENIONO WIERZYCIELA HIPOTECZNEGO	
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	SPÓŁDZIELCZA KASA OSZCZĘDNOŚCIOWO-KREDYTOWA IM. FRANCISZKA STEFCZYKA, GDYNIA, 19040852900000	
Numer hipoteki (roszczenia)		9	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta		33633,00 (TRZYDZIEŚCI TRZY TYSIĄCE SZEŚĆSET TRZYDZIEŚCI TRZY) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ OKREŚLONA DECYZJAMI WÓJTA GMINY JABŁONNA (KARTY 140 I 142 AKT)
Wierzyciel hipoteczny			
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	GMINA JABŁONNA, JABŁONNA, 00053630900000	
Numer hipoteki (roszczenia)		10	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta		3504881,82 (TRZY MILIONY PIĘCSET CZTERY TYSIĄCE OSIEMSET OSIEMDZIESIĄT JEDEN 82/100) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁEM WYKONAWCZYM, Z ODSETKAMI I KOSZTAMI
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	CARGILL POLAND SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, WARSZAWA, 140950351	

Numer hipoteki (roszczenia)		11	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta		1000000,00 (JEDEN MILION) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (<i>numer wierzytelności / wierzytelność</i>)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚCI WYNIKAJĄCE Z NAKAZU ZAPŁATY SĄDU OKRĘGOWEGO WARSZAWA-PRAGA W WARSZAWIE Z DNIA 23 GRUDNIA 2014 ROKU, SYGN. AKT III NC 136/14, ZAOPATRZONEGO W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI DNIA 3 MARCA 2016 ROKU
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba, REGON</i>)	Lp. 1.	BANK SPÓŁDZIELCZY W LEGIONOWIE, LEGIONOWO, 000508543	
Numer hipoteki (roszczenia)		12	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta		230199,56 (DWIEŚCIE TRZYDZIEŚCI TYSIĘCY STO DZIEWIĘĆDZIESIĄT DZIEWIĘĆ 56/100) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (<i>numer wierzytelności / wierzytelność</i>)	Lp. 1.	1	NLEŻNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁEM WYKONAWCZYM - PRAWOMOCNYM NAKAZEM ZAPŁATY WYDANYM W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM PRZEZ SĄD OKRĘGOWY W ŁODZI, X WYDZIAŁ GOSPODARCZY W DNIU 19 CZERWCA 2015 ROKU, SYGN.AKT X GNC 530/15
Wierzyciel hipoteczny			
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze nazwisko, PESEL</i>)	Lp. 1.	JERZY WASIEWICZ, 68100603534	

Załącznik 13.4. Kopie dokumentów

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

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : GD.6621.1.4175.2025

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.238

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	MŁOSŁAWA IDZIAK Rodzice:WITOLD,ANNEMARIA LIPOWA 8C; 05-123 DĄBROWA CHOTOMOWSKA;	Własność	1/4
2	WITOLD IDZIAK Rodzice:WITOLD,MARIA	Własność	1/2
3	TOMASZ KRZYSZTOF IDZIAK-SZKODZIŃSKI Rodzice KRZYSZTOF,DOBROŚŁAWA TARGOWA 31; 05-120 LEGIONOWO;	Własność	1/8
4	ANNA MARIA SZKODZIŃSKA Rodzice:KRZYSZTOF,DOBROŚŁAWA	Własność	1/8

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
118/2		tereny przemysłowe grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych	Ba Lzr-RV	0,0047 0,1153	0,1200	WA1L/00001582/3
Id działki: 140802_2.0004.118/2						
119/2		tereny przemysłowe grunty rolne zabudowane grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych	Ba Br-PsV Lzr-RV	0,1786 0,4175 0,1498	0,7459	WA1L/00001582/3
Id działki: 140802_2.0004.119/2						

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 140802_2.0004.119/2.1_BUD Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00
Rodzaj wg KŚT: Budynek mieszkalne Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00
Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00
Liczba kondyg. nad/podz: 2.0/ 0.0
Pow zabud. [m2]: 244
Adres budynku: DĄBROWA CHOTOMOWSKA; LIPOWA 8b

Ident. działek: 140802_2.0004.119/2

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

GD.6621.1.4175.2025

Województwo: 14 - mazowieckie

Powiat: 1408 - legionowski

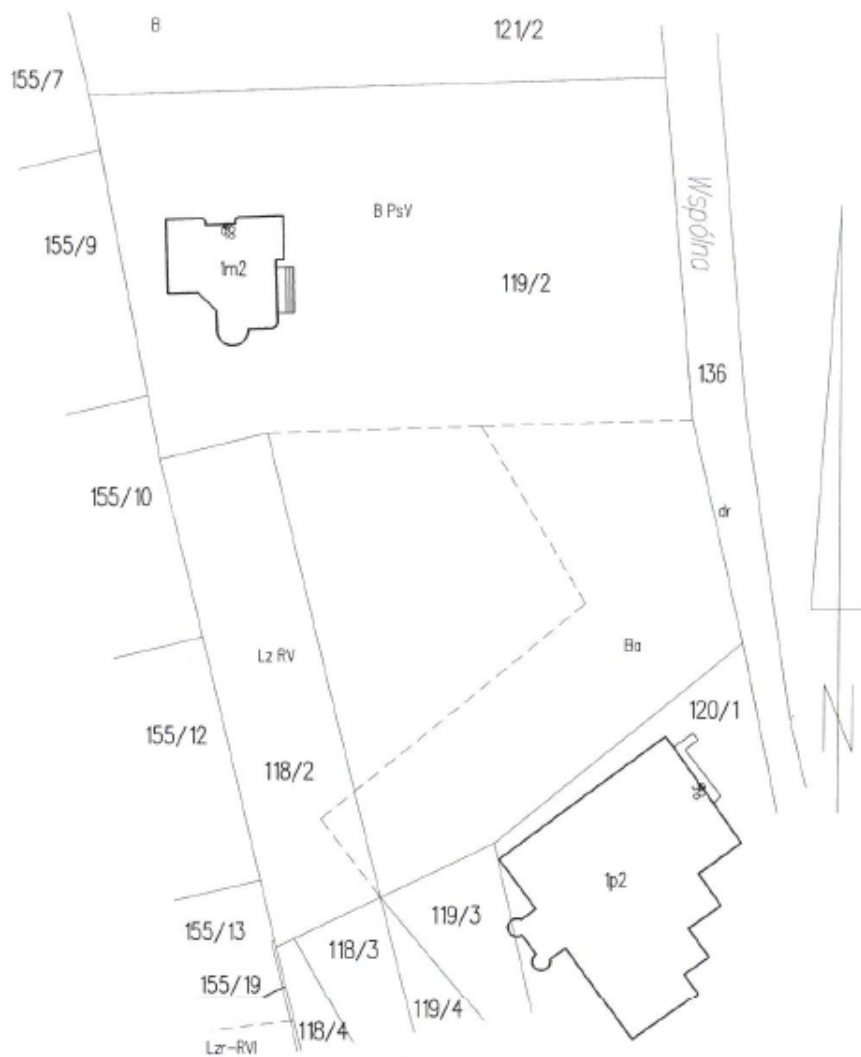
Jednostka ewidencyjna: 140802_2 Jabłonna

Obręb ewidencyjny: 0004 Dąbrowa Chotomowska

Działka ewidencyjna: 118/2, 119/2

WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ

Skala 1:1000



Sporządził(a):
Natalia Sikorska

Dokument niniejszy jest przeznaczony
do dokonania wpisu w księdze wieczystej

Z UR. STAROSTY
Renata Gdula
Renata Gdula
naczelnik
Wydziału Geodezji
Legionowo dn. 20.05.2025 r.

Załącznik 13.5. Polisa OC Rzecznawcy Majątkowego

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		REGON: 015721162
	E-mail: SEKRETARIAT@ESTIM.PL		Telefon: +48228646177
3	Ubezpieczony: BEATA JARZĄBEK		
	Adres zamieszkania: TOPOŁOWA 28A, 03-138 WARSZAWA		PESEL: 76051814309
	E-mail: JARZABEKBEATA1@GMAIL.COM		Telefon: 606785524
4	Zakres ubezpieczenia obowiązkowego		Suma gwarancyjna
	Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzecznawcy majątkowego		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 zostaje zawarta.			
5	Składka łączna: 130,16 PLN		6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki
	Kwota w PLN		44 1240 6960 3014 0110 1357 6921
	Termin płatności		W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1028404026
	19.02.2026		
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 rzecznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. (tj. z 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 procedurze ubezpieczeniowej. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.		
9	Postanowienia dodatkowe lub odienne		
	Postanowienia dodatkowe do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzecznawstwa 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 płacąc na adres: PZU SA ul. Postępu 15A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji) albo nadesłane w plecionce podmiotu zajmującego się doręczaniem korespondencji na terenie Unii Europejskiej; 2) na piśmie – na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA: AE/PL-87870-55695-PH/PV-L2, wysłany do osoby adwokata 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 punktu obsługi w siedzibie, o której mowa w ust. 1; 4) w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pau.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl. 3. PZU rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez względu na formę, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4. 4. W szczególności w skrajnych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU przekazuje osobie, która zgłosiła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której: 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia; 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy; 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia. 5. Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie odczytana osobie, która je zgłosiła: 1) w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można odczytać również elektronicznie wyłącznie na wniosek klienta; 2) w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego twardego nośnika informacji. 6. Osoba fizyczna, która zgłosiła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego: 1) w sprawie wniesienia reklamacji w trybie rozpatrywania reklamacji; 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzanej zgodnie z wąską tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację. 7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe za 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 sprawionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumentskich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rfg.gov.pl. 11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócić się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta. 12. Jakiśkolwiek stosunek 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 OAU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczanego na innym twardej nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozciąga się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OAU powinien być doręczony Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OAU na twardej nośniku, wymaga uzgodnień zgody Ubezpieczanego. Na ogólnie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności. 2. Z zachowaniem pozostałych, niezmiennych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wysła e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający zobowiązuje przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z listem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.		

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

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, KRS 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/24FL1_01/20260205.1244/prodcpu01-40439523.3/FL/14740b75-7137-49bf-859a-756316781770

1/2



Potwierdzam dane kontaktowe
ESTIM CONSULTING SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
E-mail: SEKRETARIAT@ESTIM.PL
Telefon: +48228645177

Dodatkowych informacji udzieli:
Majda Wiesław
02-972 WARSZAWA
E-mail: bemowo@tuubebezpiecz.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 wyjątków składek, jaką 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 97 00, kom. 509719469

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

801 102 102 lub (or) +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

