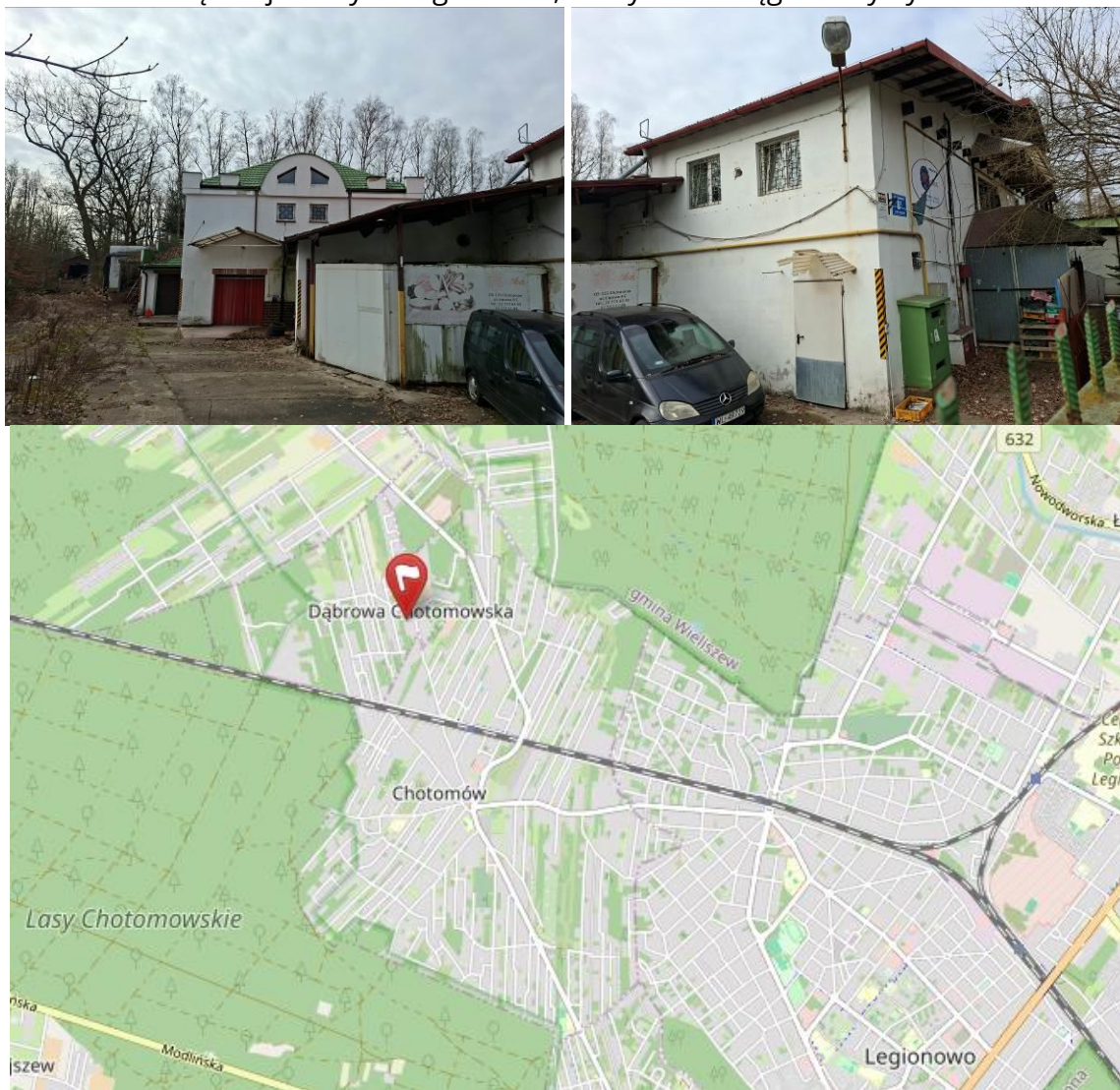


OPERAT SZACUNKOWY

z określenia wartości rynkowej udziału $\frac{3}{8}$ w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej dz. ew. **nr 120/1, 119/3**, zabudowanej budynkiem przemysłowym, znajdującym się w miejscowości **Dąbrowa Chotomowska przy ul. Wspólnej 8c**, gmina Jabłonna, powiat legionowski, województwo mazowieckie

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr **WA1L/00005534/0** przez Sąd Rejonowy w Legionowie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.



Autor operatu:

Beata Jarząbek upr. 3725

Warszawa, 11 marca 2026 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Adres nieruchomości			
Województwo: mazowieckie	Powiat: legionowski	Gmina: Jabłonna	Miejscowość: Dąbrowa Chotomowska
Dzielnica: -	Ulica: Wspólna 8c	Nr obrębu: 4	Nr działki: 120/1, 119/3
Krótki opis lokalizacji	Nieruchomość stanowiąca przedmiot wyceny położona jest w północno-zachodniej części gminy Jabłonna, obręb 0004 Dąbrowa Chotomowska, ul. Wspólna 8c, 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.		
Oznaczenie nieruchomości	Dostęp do drogi publicznej		bezpośredni dostęp do drogi
	Powierzchnia gruntu [m ²]: 2195		
	Powierzchnia zabudowy [m ²]: 870		
	Forma władania		Prawo własności
	Nr KW		WA1L/00005534/0
	Obręb/nr arkusz map/y		4
	Przeznaczenie w MPZP	Teren zabudowy mieszkaniowej jedno rodzinnej z towarzyszącą zabudowa usług nieuciążliwych. Ponadto nieruchomość znajduje się w granicy złożonych warunków gruntowo- wodnych.	
Wartość nieruchomości	Wartość rynkowa udział 3/8 w prawie własności nieruchomości w stanie na dzień wyceny		577 000 zł
	Wartość udziału 3/8 przy wymuszonej sprzedaży		468 000 zł
Płynność nieruchomości/okres ekspozycji na rynku	12-24 miesiące		
Dane dot. operatu:	Cel wyceny: dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym Metoda wyceny: zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami		
Data sporządzenia operatu:	11.03.2026 r.		
Imię i nazwisko autora operatu, nr uprawnień podpis i pieczęć			

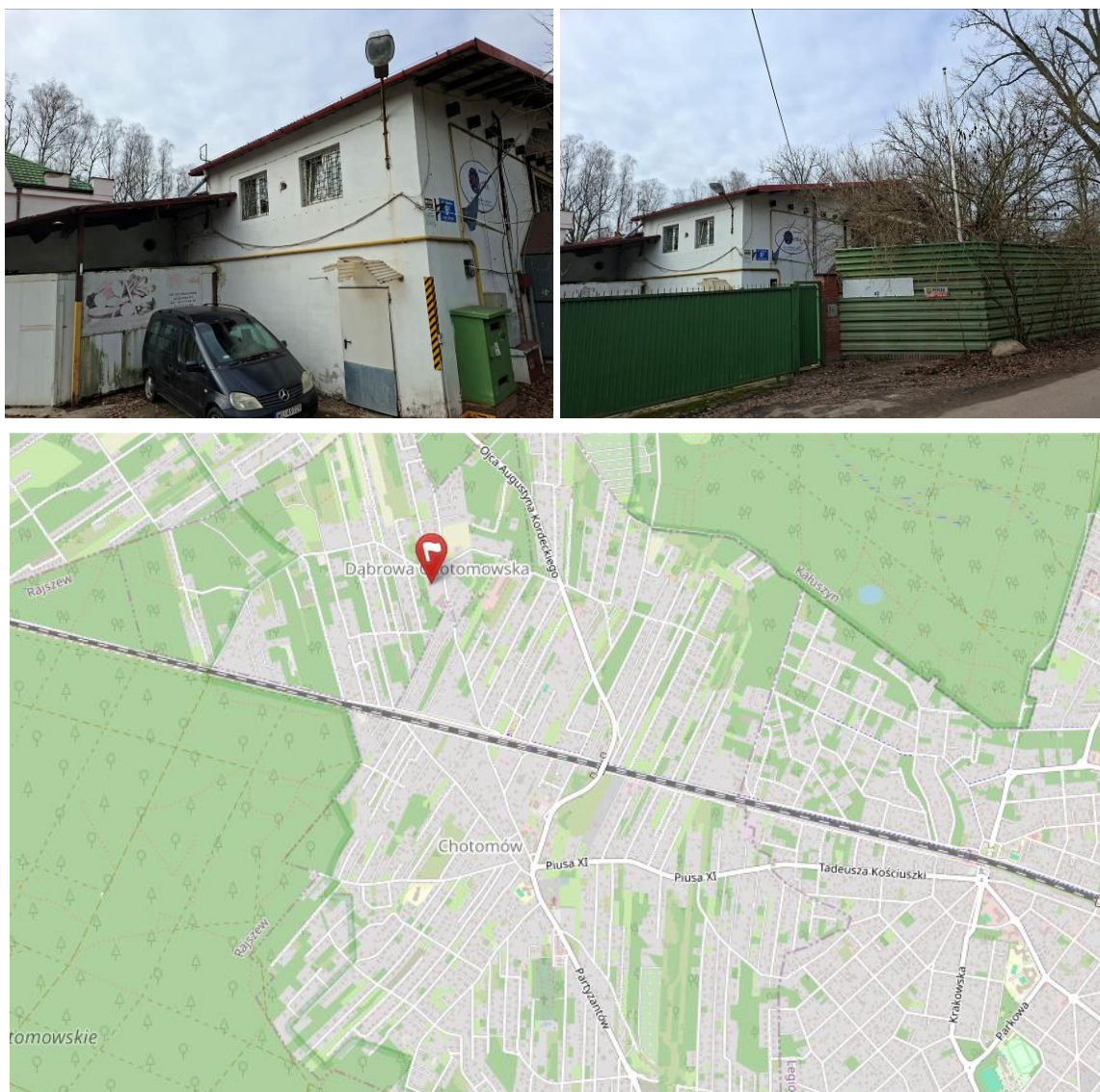
SPIS TREŚCI

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.....	15
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM	19
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO.....	20
8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY	23
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ.....	25
9.1. Określenie wartości rynkowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny	25
9.2. Określenie wartości dla sprzedaży wymuszonej.....	28
10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM	30
11. KLAUZULE I OGRANICZENIA.....	30
12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA	31
13. ZAŁĄCZNIKI	31

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest udział $\frac{3}{8}$ w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej dz. ew. nr 120/1, 119/3 o łącznej powierzchni gruntu 2195 m². Nieruchomość położona jest w miejscowości Dąbrowa Chotomowska, przy ulicy Wspólnej 8c, w powiecie legionowskim, w województwie mazowieckim. Przedmiot wyceny zabudowany jest budynkiem przemysłowym, o powierzchni zabudowy 870 m².



Źródło: <https://www.openstreetmap>

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr WA1L/00005534/0 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.

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

Zlecniodawcą 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/00005534/0 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	- 11.03.2026 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	- 11.03.2026 r.
Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny	- 11.03.2026 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/00005534/0** prowadzona przez Sąd Rejonowy w Legionowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Tabela 1

Księga Wieczysta nr WA1L/00005534/0	
Typ księgi	nieruchomość gruntowa
Dział I – „Oznaczenie nieruchomości”	
Położenie	JABŁONNA, DĄBROWA CHOTOMOWSKA
Działka ewidencyjna	
Działka	119/3
Działka	120/1
Obszar całej nieruchomości	2195,00 m2
Komentarz do migracji	W łamie 4 widnieje informacja: k 59 akt. Wpisu dokonano na wnioski z dnia 27.10.1998 r. Dz.kw. 5135/98 i dz.kw 5136/98. Wpisano dnia 10 stycznia 2000 roku. Sposób korzystania: działki zabudowane.
Dział I-Sp „Spis praw związanych z własnością”	
BRAK WPISÓW	
Dział II – „Własność”	
1 A. Numer wzmianki	DZ. KW. / WA1L / 6723 / 25 / 1
1 B. Opis wzmianki	WPIS WŁASNOŚCI / WSPÓŁWŁASNOŚCI
2. Chwila zamieszczenia	2025-04-28-12.59.55.619196
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”	
1 A. Numer wzmianki	REP.C. / KOMO / 177296 / 25
1 B. Opis wzmianki	---
2. Chwila zamieszczenia	2025-11-04-13.49.45.349480
3. Chwila wykreślenia	---
4. Omówienie wykreślenia wzmianki	---
1 A. Numer wzmianki	DZ. KW. / WA1L / 17951 / 25 / 1
1 B. Opis wzmianki	WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
2. Chwila zamieszczenia	2025-11-04-14.40.43.132707
3. Chwila wykreślenia	---
4. Omówienie wykreślenia wzmianki	---
1 A. Numer wzmianki	REP.C. / KOMO / 150495 / 25
1 B. Opis wzmianki	---
2. Chwila zamieszczenia	2025-09-22-15.47.05.451976
3. Chwila wykreślenia	---
4. Omówienie wykreślenia wzmianki	---
1 A. Numer wzmianki	DZ. KW. / WA1L / 15180 / 25 / 1
1 B. Opis wzmianki	WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
2. Chwila zamieszczenia	2025-09-22-15.59.02.828901
3. Chwila wykreślenia	---
4. Omówienie wykreślenia wzmianki	---
1 A. Numer wzmianki	DZ. KW. / WA1L / 6723 / 25 / 2
1 B. Opis wzmianki	WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI
2. Chwila zamieszczenia	2025-04-28-13.00.22.493117
3. Chwila wykreślenia	---
4. Omówienie wykreślenia wzmianki	---
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
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
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- 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 DŁUŻNIKOM WITOLDOWI IDZIAK I AN-NEMARIE IDZIAK, SYGN.AKT KM 2345/15
Osoba fizyczna	PAWEŁ WEGNERS
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
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 WĄSIEWICZA, 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 WĄSIEWICZ		
Rodzaj wpisu	INNY WPIS		
Treść wpisu	WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z 1/4 CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ UDZIAŁ NALEŻĄCY DO MIROSŁAWY IDZIAK (UDZIAŁ NR 2) PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LEGIONOWIE ADAMA WUJKA W SPRAWIE VI KM 787/19 PROWADZONEJ Z WNIOSKU WIERZycIELA CEDROB SA PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI MIROSŁAWOWI IDZIAK.		
Inna os. Prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca os. prawną	CEDROB SPÓŁKA AKCYJNA		
Dział IV – „Hipoteka”			
Numer hipoteki (roszczenia)		14	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA	
Suma (słownie), waluta		600000,00 (SZEŚĆSET TYSIĘCY) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)		Lp. 1.	1 KREDYT UDZIELONY ZGODNIE Z UMOWĄ KREDYTOWĄ NR 1/004/09/15/4179843/2009 Z DNIA 2009-02-12
Termin zapłaty		2014-02-11	
Inne informacje		HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA NA ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI GŁÓWNEJ Z TYTUŁU KREDYTU OBROTOWEGO "IMPET" UDZIELONEGO WITOLDOWI IDZIAK - ZAKŁAD PRZETWÓRSTWA SPOŻYWCZEGO MASARNIA "METKA" W DĄBROWIE CHOTOMOWSKIEJ	
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	POLSKI BANK SPÓŁDZIELCZY W WYSZKOWIE ODDZIAŁ W SEROCKU, WYSZKÓW, 00050958300000

Numer hipoteki (roszczenia)		15	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA	
Suma (słownie), waluta		200000,00 (DWIEŚCIE TYSIĘCY) ZŁ	
Odsetki (rodzaj, wysokość)		ZMIENNE, 8,80%	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	KREDYT UDZIELONY ZGODNIE Z UMOWĄ KREDYTOWĄ NR 1/004/09/15/4179843/2009 Z DNIA 2009-02-12
Termin zapłaty		2014-02-11	
Inne informacje		HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA NA ZABEZPIECZENIE ODSETEK ORAZ INNYCH KSOZTÓW ZWIĄZANYCH Z OBSŁUGĄ KREDYTU OBROTOWEGO "IMPET" UDZIELONEGO WITOLDOWI IDZIAK - ZAKŁAD PRZETWÓRSTWA SPOŻYWCZEGO MASARNIA "METKA" W DĄBROWIE CHOTOMOWSKIEJ	
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	POLSKI BANK SPÓŁDZIELCZY W WYSZKOWIE ODDZIAŁ W SEROCKU, WYSZKÓW, 00050958300000	

Numer hipoteki (roszczenia)		17	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA	
Suma (słownie), waluta		400000,00 (CZTERYSTA TYSIĘCY) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	KREDYT UDZIELONY ZGODNIE Z UMOWĄ KREDYTOWĄ NR 4179843/1/004/16/RZ/2010 Z DNIA 15 LUTEGO 2010 ROKU
Termin zapłaty		2015-02-14	
Inne informacje		HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA NA ZABEZPIECZENIE NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ Z TYTUŁU KREDYTU OBROTOWEGO "IMPET" UDZIELONEGO WITOLDOWI IDZIAK - ZAKŁAD PRZETWÓRSTWA SPOŻYWCZEGO MASARNIA "METKA" W DĄBROWIE CHOTOMOWSKIEJ	
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	POLSKI BANK SPÓŁDZIELCZY W WYSZKOWIE ODDZIAŁ W SEROCKU, WYSZKÓW, 00050958300000	

Numer hipoteki (roszczenia)		18	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA	
Suma (słownie), waluta		200000,00 (DWIEŚCIE TYSIĘCY) ZŁ	
Odsetki (rodzaj, wysokość)		UMOWNE ZMIENNE, 9,00%	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	KREDYT UDZIELONY ZGODNIE Z UMOWĄ KREDYTOWĄ NR 4179843/1/004/16/RZ/2010 Z DNIA 15 LUTEGO 2010 ROKU
Termin zapłaty		2015-02-14	
Inne informacje		HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA NA ZABEZPIECZENIE SPŁATY ODSETEK OD NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ ORAZ INNYCH KOSZTÓW ZWIĄZANYCH Z OBSŁUGĄ KREDYTU OBROTOWEGO "IMPET" UDZIELONEGO WITOLDOWI IDZIAK - ZAKŁAD PRZETWÓRSTWA SPOŻYWCZEGO MASARNIA "METKA" W DĄBROWIE CHOTOMOWSKIEJ	
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	POLSKI BANK SPÓŁDZIELCZY W WYSZKOWIE ODDZIAŁ W SEROCKU, WYSZKÓW, 00050958300000	

Numer hipoteki (roszczenia)		19	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA	
Suma (słownie), waluta		2276411,60 (DWA MILIONY DWIEŚCIE SIEDEMDZIESIĄT SZEŚĆ TYSIĘCY CZTERYSTA JEDENAŚCIE 60/100) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA ZGODNIE Z UMOWĄ KREDYTU NR 1/004/08/45/4179218/2008 Z DNIA 11-06-2008 R.
Termin zapłaty		2015-02-14	
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	POLSKI BANK SPÓŁDZIELCZY W WYSZKOWIE ODDZIAŁ W SEROCKU, WYSZKÓW, 00050958300000	

Numer hipoteki (roszczenia)		20	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA	
Suma (słownie), waluta		1500000,00 (JEDEN MILION PIĘĆSET TYSIĘCY) ZŁ	
Odsetki (rodzaj)		UMOWNE ZMIENNE	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	ODSETKI ORAZ INNE KOSZTY ZWIĄZANE Z OBSŁUGĄ KREDYTU ZGODNIE Z UMOWĄ KREDYTU NR 1/004/08/45/4179218/2008 Z DNIA 11-06-2008 R.
Termin zapłaty		2015-02-14	
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	POLSKI BANK SPÓŁDZIELCZY W WYSZKOWIE ODDZIAŁ W SEROCKU, WYSZKÓW, 00050958300000	

Numer hipoteki (roszczenia)		21	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta		1000000,00 (JEDEN MILION) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ OBJĘTA NAKAZEM ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM, WYDANYM PRZEZ SĄD OKRĘGOWY WARSZAWA-PRAGA W WARSZAWIE DNIA 23 GRUDNIA 2014 ROKU, SYGN.AKT III NC 136/14
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)		22	
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)		23	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta		500000,00 (PIĘCSET TYSIĘCY) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	WIERZYTELNOŚĆ OBJĘTA BANKOWYM TYTUŁEM EGZEKUCYJNYM
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)		24	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta		34327,89 (TRZYDZIEŚCI CZTERY TYSIĄCE TRZYSTA DWADZIEŚCIA SIEDEM 89/100) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ Z TYTUŁU SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH, WARSZAWA, 000017756	
Numer hipoteki (roszczenia)		25	
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	NALEŻNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁEM WYKONAWCZYM
Wierzyciel hipoteczny			
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL)	Lp. 1.	JERZY WĄSIEWICZ, 68100603534	

Numer hipoteki (roszczenia)		26	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta		75336,00 (SIEDEMDZIESIĄT PIĘĆ TYSIĘCY TRZYSTA TRZYDZIEŚCI SZEŚĆ) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ Z TYTUŁU PODATKÓW OBJĘTA TYTUŁEM WYKONAWCZYM
Wierzyciel hipoteczny			
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	GMINA JABŁONNA, JABŁONNA, 013270442	

🔑 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.452

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
119/3		tereny przemysłowe	Ba	0,0357	0,0357	WA1L/00005534/0
Id działki: 140802_2.0004.119/3						
120/1		tereny przemysłowe	Ba	0,1838	0,1838	WA1L/00005534/0
Id działki: 140802_2.0004.120/1						

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 140802_2.0004.120/1.1_BUD

Rodzaj wg KŚT: budynki przemysłowe

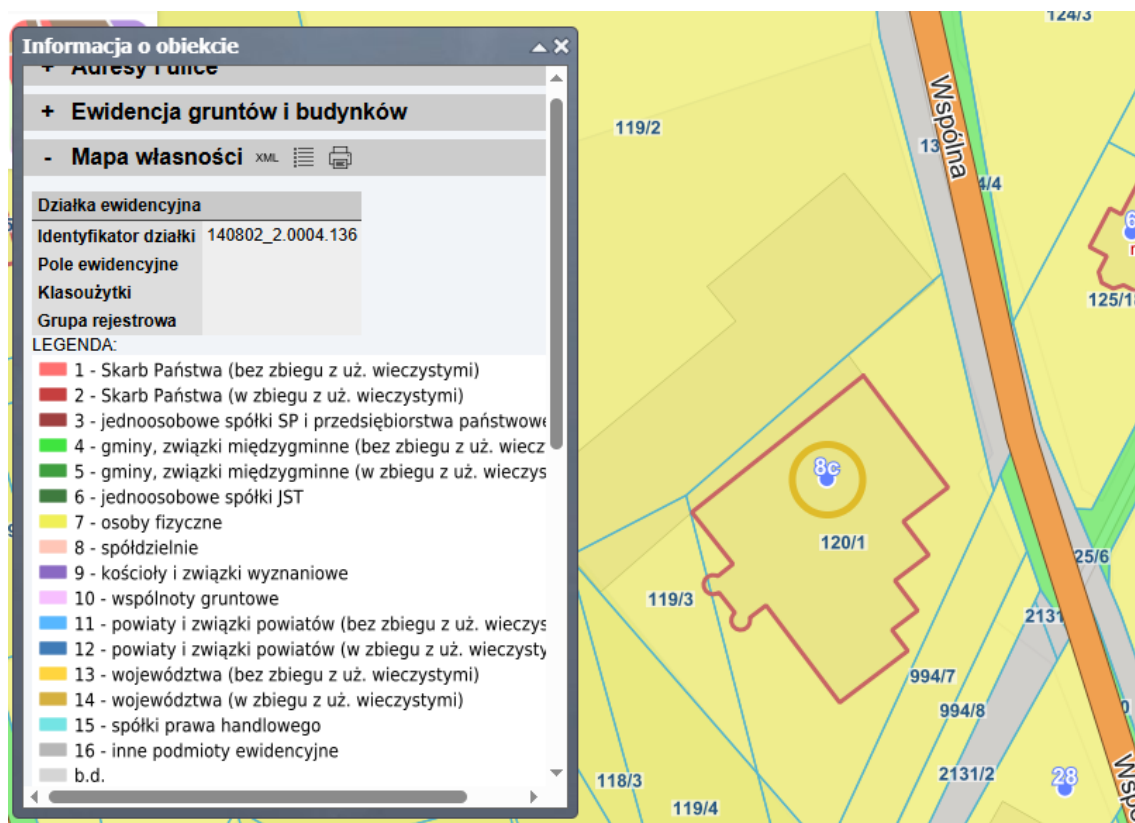
Liczba kondyg. Nad/ podz.: 2.0/0.0

Pow. zabud.: 870 m²

Adres budynku: Dąbrowa Chotomowska, Lipowa 8c

🔑 Dostęp do drogi publicznej

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



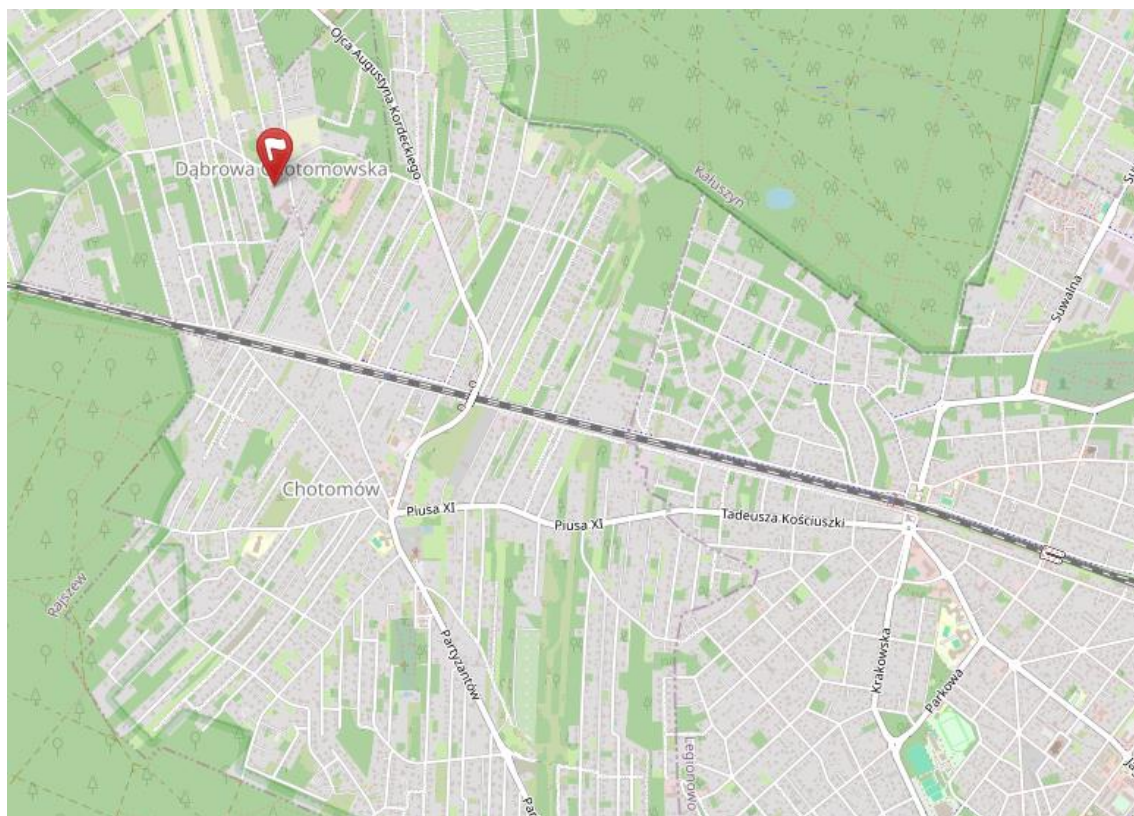
Źródło: <https://polska.e-mapa.net/>

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 8c, 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 północno-zachód przebiega droga wojewódzka nr 631, która łączy Warszawę, przecinając jej ścisłe 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.



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 średnio korzystną (na tle nieruchomości porównawczych).

5.2.2. Stan techniczny nieruchomości

Opis działki

Przedmiotowe działki nr ew. 120/1, 119/3 o łącznej pow. 2195 m² posiadają kształt nieregularny, lecz zwarty. Zabudowane są budynkiem przemysłowym.



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

Teren posesji jest ogrodzony pełnym ogrodzeniem z blachy, z bramą wjazdową i furtką. Od strony ulicy ekspozycja budynku jest ograniczona przez wysokie ogrodzenie, natomiast od strony wewnętrznego placu widoczny jest utwardzony teren manewrowo-dojazdowy, umożliwiający obsługę transportową obiektu.

Działki posiadają dostęp do następujących mediów: elektryczność, wodociąg, gaz.

Opis zabudowy



Na nieruchomości zlokalizowany jest budynek wolnostojący, dwukondygnacyjny, o funkcji użytkowo-magazynowo- biurowej / usługowej, wzniesiony w technologii tradycyjnej murowanej. Obiekt posiada bryłę nieregularną, rozbudowaną o elementy pomocnicze, w tym zadaszenia, przybudówki oraz części o charakterze gospodarczym i technicznym.

Konstrukcja i forma obiektu

Budynek o układzie nadziemnym dwukondygnacyjnym, bez możliwości pełnej oceny podpiwniczenia na podstawie wizji z zewnątrz. Ściany zewnętrzne wykończone tynkiem cementowo-wapiennym / mineralnym w jasnej kolorystyce. Bryła budynku zróżnicowana wysokościowo i funkcjonalnie. W obrębie zabudowy widoczne są części o różnych formach przekrycia, co może świadczyć o etapowej rozbudowie obiektu.

Dach

Dach nad zasadniczą częścią budynku o niewielkim kącie nachylenia, kryty pokryciem w kolorze czerwonym. Nad częścią pomocniczą / sąsiednią widoczny dach o formie bardziej dekoracyjnej, z pokryciem w kolorze zielonym. Obróbki blacharskie i okapy widoczne, lokalnie wykazujące oznaki zużycia eksploatacyjnego. Szczegółowa ocena konstrukcji i szczelności przekrycia nie jest możliwa na podstawie oględzin zewnętrznych.

Elewacje

Elewacje tynkowane, w stanie średnim, z widocznymi:

- zabrudzeniami powierzchni,
- lokalnymi ubytkami i odspojeniami tynku,
- śladami zawilgocenia / zacieku przy partiach przyziemia i w obrębie stref narażonych na oddziaływanie wody,
- śladami prowadzonych napraw i wtórnych uzupełnień.

Estetyka elewacji obniżona przez widoczne instalacje prowadzone po wierzchu ścian oraz przez nierównomierny stopień zużycia poszczególnych fragmentów obiektu.

Stolarka i zabezpieczenia

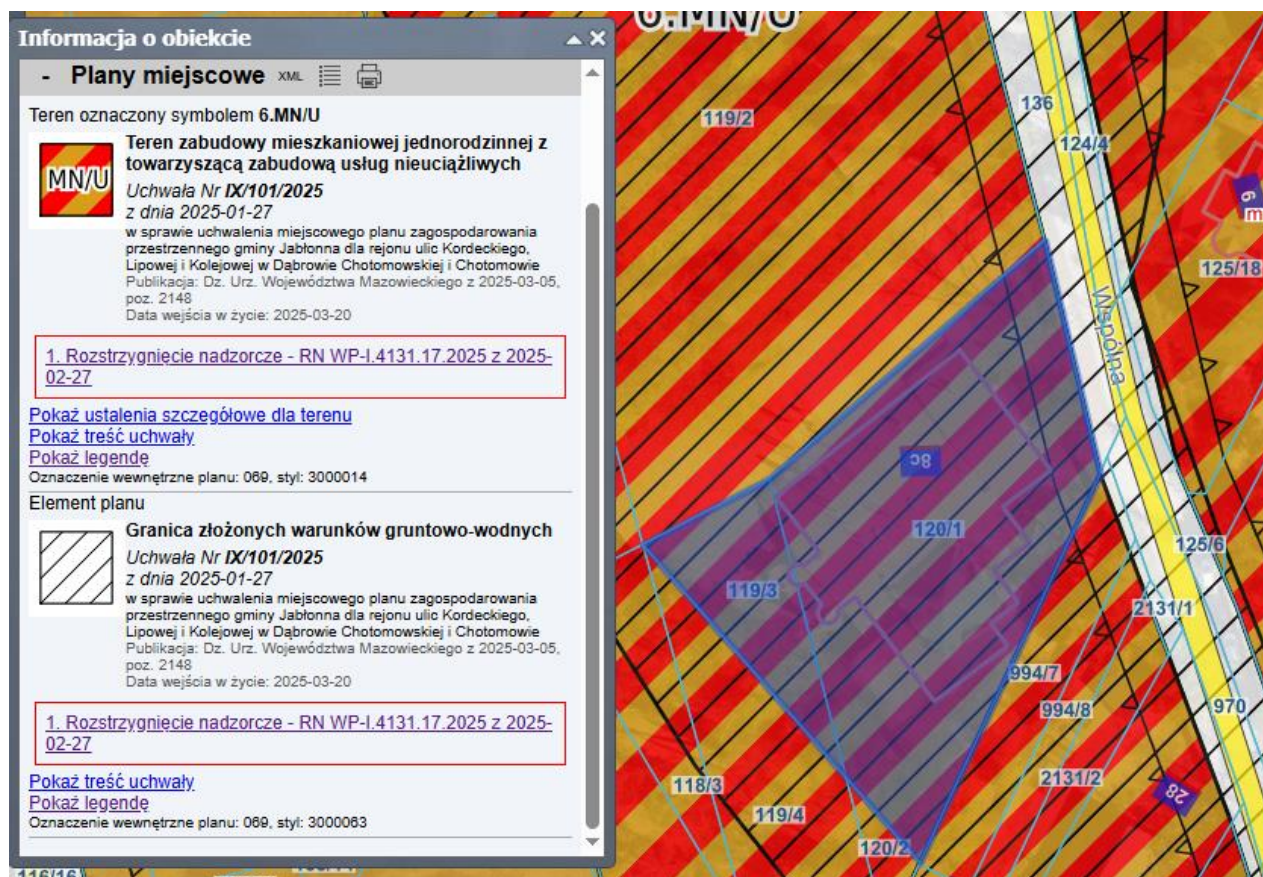
Okna o niewielkich i średnich wymiarach, częściowo zabezpieczone kratami stalowymi, co jest charakterystyczne dla zabudowy o funkcji magazynowej, technicznej lub usługowej. Drzwi i bramy o charakterze gospodarczym / technicznym. Na terenie widoczny także garaż lub pomieszczenie wjazdowe z bramą.

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 przemysłowo- magazynowymi

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

Raport Knight Frank dla Warszawy pokazuje, że na koniec Q3 2025 region warszawski miał ok. 7,1 mln m² nowoczesnej powierzchni magazynowej, czyli blisko 20% krajowych zasobów. W tym samym czasie w budowie było ok. 530 tys. m², popyt w Q1-Q3 2025 przekroczył 1,02 mln m², a pustostany spadły do 5,2%. Stawki wywoławcze dla magazynów utrzymywały się na poziomie EUR 3,8-7,5/m²/miesiąc, zależnie od formatu obiektu i lokalizacji.

To ważny punkt odniesienia dla legionowskiego: lokalny rynek działa w cieniu silnego i płynnego rynku warszawskiego, który nadal generuje wysoki popyt najemców, zwłaszcza logistycznych i miejskich. Jednocześnie raport wyraźnie wskazuje, że główne koncentracje zasobów w woj. mazowieckim to Błonie, Ożarów Mazowiecki, Pruszków, Teresin i Mszczonów. Legionowo jest zaznaczone na mapie regionu, ale nie występuje w top 5 lokalizacji według istniejącego stocku, co potwierdza jego pozycję jako rynku mniejszego, bardziej niszowego i lokalnego.

W skali kraju rynek magazynowy w 2025 r. pozostawał mocny: 36,6 mln m² zasobów, 1,8 mln m² w budowie, 6,6 mln m² popytu i 7,4% pustostanów na koniec Q4 2025. Knight Frank podkreśla też, że w 2025 r. najbardziej aktywne rynki najemców to nadal Warszawa, Polska Centralna i Górny Śląsk, a najwyższa koncentracja lekkiej produkcji w nowoczesnych obiektach pojawiała się m.in. właśnie w regionie warszawskim.

Dla powiatu legionowskiego oznacza to, że jego potencjał nie wynika z lokalnej skali samego rynku, tylko z tego, że może przechwytywać część popytu z metropolii: last mile, lekka produkcja, serwis, składowanie uzupełniające, zaplecze dla północnej części aglomeracji. To jest bardziej rynek „operacyjny” niż „instytucjonalny”. Wniosek ten jest inferencją opartą na strukturze rynku warszawskiego i pozycji legionowskiego poza głównym rdzeniem podaży.

Najmocniejszym argumentem za legionowskim jest bliskość Warszawy i dostęp do północno-wschodniego zaplecza aglomeracji. Raport dla Warszawy wskazuje znaczenie głównych korytarzy drogowych regionu, w tym S7, S8, S2, S17 i S61, a mapa lokalizacji magazynów pokazuje również Legionowo jako część układu magazynowego Mazowsza.

Dodatkowo, oficjalne źródła drogowe potwierdzają trwającą rozbudowę odcinka DK61 Legionowo-Zegrze Południowe oraz realizację odcinka S7 Czosnów-Kielpin na północ od Warszawy. Z punktu widzenia rynku magazynowo-przemysłowego to zwiększa długoterminową atrakcyjność północnego pasa aglomeracji, bo poprawia przewidywalność obsługi transportowej i wzmacnia powiązania z trasami wylotowymi.

Najważniejsze ograniczenie jest proste: brak dużej koncentracji nowoczesnych parków logistycznych klasycznie raportowanych jako hub regionalny. Skoro w zestawieniach dla Mazowsza dominują inne lokalizacje, to legionowski nie konkuruje dziś z nimi skalą ani płynnością.

Drugie ograniczenie to charakter zabudowy. Sygnały z rynku ofertowego sugerują, że w legionowskim częściej pojawiają się mniejsze, samodzielne hale, obiekty usługowo-produkcyjne i magazyny lokalne, a nie wielkie moduły typowe dla największych parków logistycznych.

Podsumowując powiat legionowski korzysta z siły regionu warszawskiego, niskiego poziomu pustostanów w regionie i poprawiającej się infrastruktury północnego wylotu z Warszawy. Jednocześnie nie jest pierwszym wyborem dla największych operatorów szukających wielkoskalowych parków. Najlepiej broni się jako lokalizacja dla projektów średniej skali, elastycznych funkcji magazynowo-produkcyjnych i dystrybucji blisko aglomeracji.

W wyniku badania aktów notarialnych zawartych w gminie Jabłonna odnotowano małą ilość transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami komercyjnymi 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. 1 700 zł/m² do ok. 3 300 zł/m² pow. zab. 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	Adres	Nr dz.	Pow. dz. [m ²]	Pow. zab. budynku [m ²]	Cena transakcyjna	Cena 1 m ² p. z.
2024-05-20	Jabłonna, Modlińska 35A	869/3, 869/5	2771	1152	1 950 000 zł	1 692,71 zł
2025-02-25	Janówek pierwszy, Graniczna 89	506	2777	577	1 451 400 zł	2 515,42 zł
2024-10-15	Wieliszew, Baczyńskiego 7	46/113	1884	740	2 450 000 zł	3 310,81 zł
2024-06-21	Skierdy, Sołecka	4/3, 6/2, 4/11, 5/2	8658	1366	2 460 000 zł	1 800,88 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 komunikacyjną, łatwym dojazdem samochodem oraz bliskością podobnych terenów magazynowo- przemysłowych.

Rynek pośrednictwa w obrocie nieruchomościami podobnymi do przedmiotowej jest średnio rozwinięty. Okres ekspozycji nieruchomości podobnych na rynku lokalnym wynosi ok. 12-24 miesiące.

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 magazynowo- przemysłowa. W związku z powyższym, określono wartość rynkową prawa własności do nieruchomości dla sposobu użytkowania jako działka zabudowana budynkiem o funkcji magazynowo- przemysłowej.

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, działając 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
- 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 na nieruchomości.

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.
		Średnio korzystny	Budynek z przeciętnie prowadzoną gospodarką remontową, widoczne oznaki zużycia. Budynek wykończony przy użyciu materiałów przeciętnej jakości. Wymagający prac remontowych.
3.	Wielkość działki	Korzystna	Powyżej 4000 m ²
		Średnio korzystna	Od 2000 m ² do 4000 m ²
		Niekorzystna	Poniżej 2000 m ²
4.	Wielkość p. zabudowy budynku	Korzystna	Poniżej 80 m ²
		Średnio korzystna	Od 800 m ² do 1000 m ²
		Niekorzystna	Powyżej 1000 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:

$$C_{max} = 3\,310,81 \text{ zł/m}^2 \quad C_{min} = 1\,692,71 \text{ zł/m}^2$$

$$\Delta C = 3\,310,81 \text{ zł/m}^2 - 1\,692,71 \text{ zł/m}^2 = 1\,618,10 \text{ zł/m}^2$$

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	25	404,53
2	Stan techniczny i standard wykończenia budynku	25	404,53
3	Powierzchnia działki	35	566,34
4	Wielkość p. z. budynku	15	242,72
Ogółem:		100	1 618,10

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 RYNKO- WYCH	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
	A	B	C
Adres nieruchomości	Jabłonna, Modlińska 35A	Wieliszew, Ba- czyńskiego 7	Skierdy, Sołecka
Data transakcji	2024.05.20	2024.10.15	2024.06.21
Pow. działki [m²]	2771	1884	8658
Pow. zab. domu [m²]	1152,00	740,00	1366,00
Cena 1 m² p. z. [zł]	1 692,71	3 310,81	1 800,88
Lokalizacja ogólna	korzystna	korzystna	średnio korzystna
Stan techniczny i standard wykończenia budynku	średnio korzystny	korzystny	korzystny
Powierzchnia działki	średnio korzystna	niekorzystna	korzystna
Wielkość p.z. budynku	niekorzystna	korzystna	niekorzystna

Tabela 7 przedstawia określenie wartości rynkowej prawa własności 1 m² powierzchni zabudo-
wy budynku przemysłowego w stanie na dzień wyceny:

Tabela 7

RODZAJ CECH RYNKO- WYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		A	B	C
Adres nieruchomości	Dąbrowa Chotomow- ska, Lipowa 8c	Jabłonna, Modlińska 35A	Wieliszew, Ba- czyńskiego 7	Skierdy, Sołecka
Data transakcji		2024.05.20	2024.10.15	2024.06.21
Pow. działki [m²]	2 195	2771	1884	8658
Pow. zab. domu [m²]	870,00	1152,00	740,00	1366,00
Cena 1 m² p. z. [zł]		1 692,71	3 310,81	1 800,88
Lokalizacja ogólna	średnio korzystna	korzystna -404,53 zł	korzystna -404,53 zł	średnio korzystna 0,00 zł
Stan techniczny i standard wykończenia budynku	średnio korzystny	średnio korzystny 0,00 zł	korzystny -404,53 zł	korzystny -404,53 zł
Powierzchnia działki	średnio korzystna	średnio korzystna 0,00 zł	niekorzystna 283,17 zł	korzystna -283,17 zł
Wielkość p.z. budynku	średnio korzystna	niekorzystna 121,36 zł	korzystna -121,36 zł	niekorzystna 121,36 zł
SUMA POPRAWEK		-283,17 zł	-647,24 zł	-566,34 zł
CENA 1 m² SKORYG.		1 409,54 zł	2 663,57 zł	1 234,54 zł
CENA ŚREDNIA 1 m² p. z.		1 769,22 zł		

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

$$W_N = P_z \times C_i \text{ m}^2 \times W = 870,00 \text{ m}^2 \times 1\,769,22 \text{ zł/m}^2 \times 3/8 = 577\,208,02 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu przyjęto wartość: 577 000 zł

Słownie: pięćset siedemdziesiąt siedem 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 wychwycenia dla klienta bardzo zainteresowanego kupnem. Cechy takie posiada każda nieruchomość. To takie właśnie specyficzne cechy nieruchomości powodują, że nabywca spośród kilku podobnych wybiera właśnie tą 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 udział 3/8 przedmiotowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny wynosi:

$$W_{uw} = 577\,208,02 \text{ zł} * 0,90 * 0,90 = 467\,538,50 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu przyjęto wartość: 468 000 zł

Słownie: czterysta sześćdziesiąt osiem 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 **577 000 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 **468 000 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

- 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 udostępniono wszelkie dostępne dokumenty mogące mieć wpływ na ustalenie wartości nieruchomości.

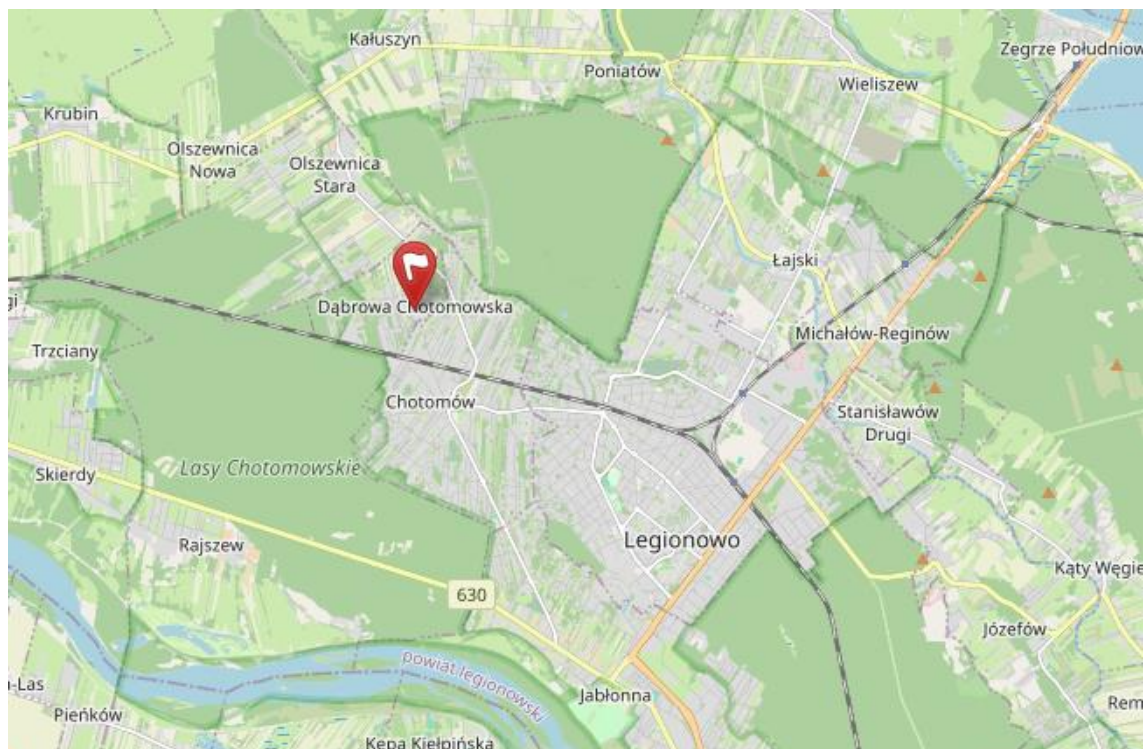
12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA

13. ZAŁĄCZNIKI

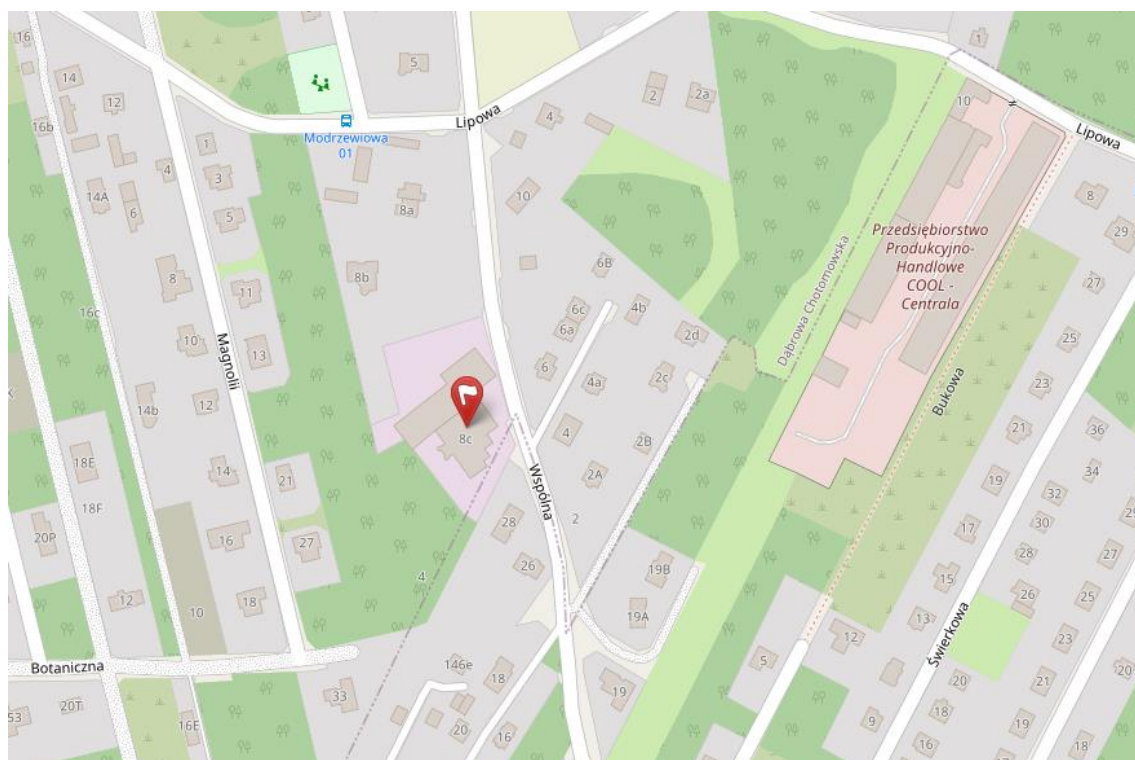
- 13.1. Mapa lokalizacyjna nieruchomości
- 13.2. Dokumentacja fotograficzna
- 13.3. Protokół z badania KW
- 13.4. Dokumenty
- 13.5. Polisa OC Rzeczoznawcy Majątkowego

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/00005534/0	
Typ księgi	nieruchomość gruntowa
Dział I – „Oznaczenie nieruchomości”	
Położenie	JABŁONNA, DĄBROWA CHOTOMOWSKA
Działka ewidencyjna	
Działka	119/3
Działka	120/1
Obszar całej nieruchomości	2195,00 m2
Komentarz do migracji	W łamie 4 widnieje informacja: k 59 akt. Wpisu dokonano na wnioski z dnia 27.10.1998 r. Dz.kw. 5135/98 i dz.kw 5136/98. Wpisano dnia 10 stycznia 2000 roku. Sposób korzystania: działki zabudowane.
Dział I-Sp „Spis praw związanych z własnością”	
BRAK WPISÓW	
Dział II – „Własność”	
1 A. Numer wzmianki	DZ. KW. / WA1L / 6723 / 25 / 1
1 B. Opis wzmianki	WPIS WŁASNOŚCI / WSPÓŁWŁASNOŚCI
2. Chwila zamieszczenia	2025-04-28-12.59.55.619196
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”	

1 A. Numer wzmianki	REP.C. / KOMO / 177296 / 25
1 B. Opis wzmianki	---
2. Chwila zamieszczenia	2025-11-04-13.49.45.349480
3. Chwila wykreślenia	---
4. Omówienie wykreślenia wzmianki	---
1 A. Numer wzmianki	DZ. KW. / WA1L / 17951 / 25 / 1
1 B. Opis wzmianki	WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
2. Chwila zamieszczenia	2025-11-04-14.40.43.132707
3. Chwila wykreślenia	---
4. Omówienie wykreślenia wzmianki	---
1 A. Numer wzmianki	REP.C. / KOMO / 150495 / 25
1 B. Opis wzmianki	---
2. Chwila zamieszczenia	2025-09-22-15.47.05.451976
3. Chwila wykreślenia	---
4. Omówienie wykreślenia wzmianki	---
1 A. Numer wzmianki	DZ. KW. / WA1L / 15180 / 25 / 1
1 B. Opis wzmianki	WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
2. Chwila zamieszczenia	2025-09-22-15.59.02.828901
3. Chwila wykreślenia	---
4. Omówienie wykreślenia wzmianki	---
1 A. Numer wzmianki	DZ. KW. / WA1L / 6723 / 25 / 2
1 B. Opis wzmianki	WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI
2. Chwila zamieszczenia	2025-04-28-13.00.22.493117
3. Chwila wykreślenia	---
4. Omówienie wykreślenia wzmianki	---
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
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
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 nie-	FPHU BRACIA EDMUND I KRZYSZTOF LIZINIEWICZ SPÓŁKA JAWNA

będąca os. prawną	
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 PRZES 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 PRZES 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- PAWEŁ WEGNERSA , DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI, W SPRAWIE O EGZEKUCJĘ NALEŻNOŚCI PIENIĘŻNEJ, PROWADZONEJ PRZES KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LEGIONOWIE ADAMA WUJKA, PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI WITOLDOWI IDZIAK I AN-NEMARIE IDZIAK, SYGN.AKT KM 2345/15
Osoba fizyczna	PAWEŁ WEGNERS
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 PRZES KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LEGIONOWIE ADAMA WUJKA PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI WITOLDOWI IDZIAK, SYGN.AKT KM 2437/15
Osoba fizyczna	DOMINIK GŁAŻEWSKI
Rodzaj wpisu	INNY WPIS
Treść wpisu	PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI WIERZycIELA: PGE OBRÓT S.A. W SPRAWIE PROWADZONEJ PRZES 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 PRZES 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 WĄSIEWICZA, DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 18/18 O EGZEKUCJĘ NALEŻNOŚCI PIENIĘŻNEJ, PROWADZONEJ PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI WITOLDOWI IDZIAK PRZES KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LEGIONOWIE ADAMA WUJEK.

Osoba fizyczna	JERZY WĄSIEWICZ
Rodzaj wpisu	INNY WPIS
Treść wpisu	WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z 1/4 CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ UDZIAŁ NALEŻĄCY DO MIROSŁAWY IDZIAK (UDZIAŁ NR 2) PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W LEGIONOWIE ADAMA WUJKA W SPRAWIE VI KM 787/19 PROWADZONEJ Z WNIOSKU WIERZycIELA CEDROB SA PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI MIROSŁAWOWI IDZIAK.
Inna os. Prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca os. prawną	CEDROB SPÓŁKA AKCYJNA
Dział IV – „Hipoteka”	
Numer hipoteki (roszczenia)	14
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA
Suma (słownie), waluta	600000,00 (SZEŚĆSET TYSIĘCY) ZŁ
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1. 1 KREDYT UDZIELONY ZGODNIE Z UMOWĄ KREDYTOWĄ NR 1/004/09/15/4179843/2009 Z DNIA 2009-02-12
Termin zapłaty	2014-02-11
Inne informacje	HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA NA ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI GŁÓWNEJ Z TYTUŁU KREDYTU OBROTOWEGO "IMPET" UDZIELONEGO WITOLDOWI IDZIAK - ZAKŁAD PRZETWÓRSTWA SPOŻYWCZEGO MASARNIA "METKA" W DĄBROWIE CHOTOMOWSKIEJ
Wierzyciel hipoteczny	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1. POLSKI BANK SPÓŁDZIELCZY W WYSZKOWIE ODDZIAŁ W SEROCKU, WYSZKÓW, 00050958300000
Numer hipoteki (roszczenia)	15
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA
Suma (słownie), waluta	200000,00 (DWIEŚCIE TYSIĘCY) ZŁ
Odsetki (rodzaj, wysokość)	ZMIENNE, 8,80%
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1. 1 KREDYT UDZIELONY ZGODNIE Z UMOWĄ KREDYTOWĄ NR 1/004/09/15/4179843/2009 Z DNIA 2009-02-12
Termin zapłaty	2014-02-11
Inne informacje	HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA NA ZABEZPIECZENIE ODSETEK ORAZ INNYCH KSOZTÓW ZWIĄZANYCH Z OBSŁUGĄ KREDYTU OBROTOWEGO "IMPET" UDZIELONEGO WITOLDOWI IDZIAK - ZAKŁAD PRZETWÓRSTWA SPOŻYWCZEGO MASARNIA "METKA" W DĄBROWIE CHOTOMOWSKIEJ
Wierzyciel hipoteczny	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1. POLSKI BANK SPÓŁDZIELCZY W WYSZKOWIE ODDZIAŁ W SEROCKU, WYSZKÓW, 00050958300000

Numer hipoteki (roszczenia)		17	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA	
Suma (słownie), waluta		400000,00 (CZTERYSTA TYSIĘCY) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	KREDYT UDZIELONY ZGODNIE Z UMOWĄ KREDYTOWĄ NR 4179843/1/004/16/RZ/2010 Z DNIA 15 LUTEGO 2010 ROKU
Termin zapłaty		2015-02-14	
Inne informacje		HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA NA ZABEZPIECZENIE NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ Z TYTUŁU KREDYTU OBROTOWEGO "IMPET" UDZIELONEGO WITOLDOWI IDZIAK - ZAKŁAD PRZETWÓRSTWA SPOŻYWCZEGO MASARNIA "METKA" W DĄBROWIE CHOTOMOWSKIEJ	
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	POLSKI BANK SPÓŁDZIELCZY W WYSZKOWIE ODDZIAŁ W SEROCKU, WYSZKÓW, 00050958300000	

Numer hipoteki (roszczenia)		18	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA	
Suma (słownie), waluta		200000,00 (DWIEŚCIE TYSIĘCY) ZŁ	
Odsetki (rodzaj, wysokość)		UMOWNE ZMIENNE, 9,00%	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	KREDYT UDZIELONY ZGODNIE Z UMOWĄ KREDYTOWĄ NR 4179843/1/004/16/RZ/2010 Z DNIA 15 LUTEGO 2010 ROKU
Termin zapłaty		2015-02-14	
Inne informacje		HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA NA ZABEZPIECZENIE SPŁATY ODSETEK OD NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ ORAZ INNYCH KOSZTÓW ZWIĄZANYCH Z OBSŁUGĄ KREDYTU OBROTOWEGO "IMPET" UDZIELONEGO WITOLDOWI IDZIAK - ZAKŁAD PRZETWÓRSTWA SPOŻYWCZEGO MASARNIA "METKA" W DĄBROWIE CHOTOMOWSKIEJ	
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	POLSKI BANK SPÓŁDZIELCZY W WYSZKOWIE ODDZIAŁ W SEROCKU, WYSZKÓW, 00050958300000	

Numer hipoteki (roszczenia)		19	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA	
Suma (słownie), waluta		2276411,60 (DWA MILIONY DWIEŚCIE SIEDEMDZIESIĄT SZEŚĆ TYSIĘCY CZTERYSTA JEDENAŚCIE 60/100) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA ZGODNIE Z UMOWĄ KREDYTU NR 1/004/08/45/4179218/2008 Z DNIA 11-06-2008 R.
Termin zapłaty		2015-02-14	
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	POLSKI BANK SPÓŁDZIELCZY W WYSZKOWIE ODDZIAŁ W SEROCKU, WYSZKÓW, 00050958300000	

Numer hipoteki (roszczenia)		20	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA	
Suma (słownie), waluta		1500000,00 (JEDEN MILION PIĘCSET TYSIĘCY) ZŁ	
Odsetki (rodzaj)		UMOWNE ZMIENNE	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	ODSETKI ORAZ INNE KOSZTY ZWIĄZANE Z OBSŁUGĄ KREDYTU ZGODNIE Z UMOWĄ KREDYTU NR 1/004/08/45/4179218/2008 Z DNIA 11-06-2008 R.
Termin zapłaty		2015-02-14	
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	POLSKI BANK SPÓŁDZIELCZY W WYSZKOWIE ODDZIAŁ W SEROCKU, WYSZKÓW, 00050958300000	

Numer hipoteki (roszczenia)		21	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta		1000000,00 (JEDEN MILION) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ OBJĘTA NAKAZEM ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM, WYDANYM PRZEZ SĄD OKRĘGOWY WARSZAWA-PRAGA W WARSZAWIE DNIA 23 GRUDNIA 2014 ROKU, SYGN.AKT III NC 136/14
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)		22	
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)		23	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta		500000,00 (PIĘCSET TYSIĘCY) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	WIERZYTELNOŚĆ OBJĘTA BANKOWYM TYTUŁEM EGZEKUCYJNYM
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)		24	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta		34327,89 (TRZYDZIEŚCI CZTERY TYSIĄCE TRZYSTA DWADZIEŚCIA SIEDEM 89/100) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ Z TYTUŁU SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH, WARSZAWA, 000017756	
Numer hipoteki (roszczenia)		25	
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	NALEŻNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁEM WYKONAWCZYM
Wierzyciel hipoteczny			
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL)	Lp. 1.	JERZY WĄSIEWICZ, 68100603534	
Numer hipoteki (roszczenia)		26	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta		75336,00 (SIEDEMDZIESIĄT PIĘĆ TYSIĘCY TRZYSTA TRZYDZIEŚCI SZEŚĆ) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ Z TYTUŁU PODATKÓW OBJĘTA TYTUŁEM WYKONAWCZYM
Wierzyciel hipoteczny			
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	GMINA JABŁONNA, JABŁONNA, 013270442	

Załącznik 13.4. Kopie dokumentów

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

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : GD.6621.1.4177.2025

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.452

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	MIŁOŚŁAWA IDZIAK Rodzice:WITOLD,ANNA 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
119/3		tereny przemysłowe	Ba	0,0357	0,0357	WA1L/00005534/0
Id działki: 140802_2.0004.119/3						

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 140802_2.0004.120/1.1_BUD

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00

Rodzaj wg KŚT: Budynki przemysłowe

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Liczba kondyg. nad/podcz: 2,0/ 0,0

Pow zabud. [m2]: 870

Adres budynku: DĄBROWA CHOTOMOWSKA; LIPOWA 8c

Ident. działek: 140802_2.0004.119/3; 140802_2.0004.120/1

120/1		tereny przemysłowe	Ba	0,1838	0,1838	WA1L/00005534/0
Id działki: 140802_2.0004.120/1						

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 140802_2.0004.120/1.1_BUD

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00

Rodzaj wg KŚT: Budynki przemysłowe

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Liczba kondyg. nad/podcz: 2,0/ 0,0

Pow zabud. [m2]: 870

Adres budynku: DĄBROWA CHOTOMOWSKA; LIPOWA 8c

Ident. działek: 140802_2.0004.119/3; 140802_2.0004.120/1

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

GD.6621.1.4177.2025

Województwo: 14 - mazowieckie

Powiat: 1408 - legionowski

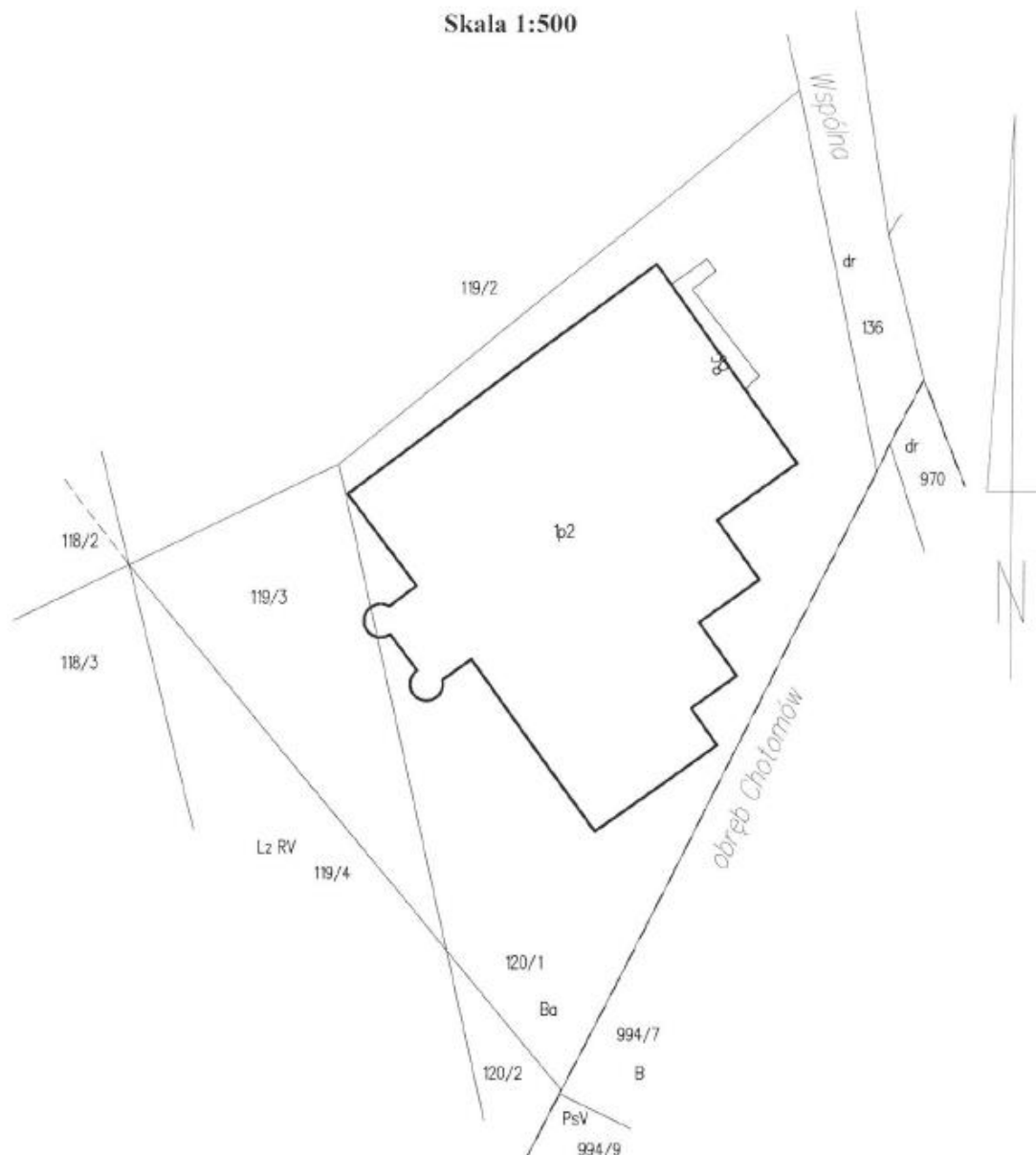
Jednostka ewidencyjna: 140802_2 Jabłonna

Obręb ewidencyjny: 0004 Dąbrowa Chotomowska

Działka ewidencyjna: 119/3, 120/1

WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ

Skala 1:500



sporządził(a):
Natalia Sikorska

Dokument niniejszy jest przeznaczony
do dokonania wpisu w księdze wieczystej

ZUP STAROSTY
Benedykta
naczelnik
Wydziału Geodezji

Legionowo dn. 20.05.2025 r.

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

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : GD.6621.1.4177.2025

Województwo : mazowieckie

Powiat : legionowski

Jednostka ewidencyjna : 140802_2 JABŁONNA

Obręb : 0004 DĄBROWA
CHOTOMOWSKA

WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

z dnia: 2025-05-20

Pozycja kartoteki budynków: **KB.452**

Nr ewid. bud.	Działka	Adres budynku	Rodzaj wg. KŚT:	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Nr KW lub inny dok.
120/1;1	119/3	DĄBROWA CHOTOMOWSKA; LIPOWA 8c	Budynki przemysłowe	2/0	
	120/1				
Id budynku: 140802_2.0004.120/1.1_BUD Pow zabud. [m2]: 870			Nr jednostek rejestru gruntów: G.452 Nr jednostki rejestru budynków: Powierzchnia lokali wyodrębn.: Powierzchnia lokali niewyodrębn.: Powierzchnia pom. przyn. lokali:		

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

N. Sikorska

2025-05-20

Natalia Sikorska

podinspektor w Wydziale Gendźji
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

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 E-mail: SEKRETARIAT@ESTIM.PL Telefon: +48228646177 REGON: 015721162								
3	Ubezpieczony: BEATA JARZĄBEK Adres zamieszkania: TOPOŁOWA 28A, 03-138 WARSZAWA E-mail: JARZABEKBEATA1@GMAIL.COM Telefon: 606785524 PESEL: 76051814309								
4	Zakres ubezpieczenia obowiązkowego Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzecznawcy 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 zostaje zawarta.									
5	Składka łączna: 130,16 PLN <table border="1"> <tr> <td>Kwota w PLN</td> <td>Jednornazowo</td> </tr> <tr> <td>130,16</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Termin płatności</td> <td>19.02.2026</td> </tr> </table>			Kwota w PLN	Jednornazowo	130,16		Termin płatności	19.02.2026
Kwota w PLN	Jednornazowo								
130,16									
Termin płatności	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. (poz. 805)], 2) Ustawa z dnia 22 maja 2020 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 produkcie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informacje, 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 – osobiście albo wysłane przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisać na adres: PZU SA ul. Postępu 15A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji) albo na adres w siedzibie podmiotu zajmującego się doręczaniem korespondencji na terenie Unii Europejskiej; 2) na piśmie – na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA: AE/PL/87870-55695-FHPV-J2, wysłany do osoby adresem 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 wyciągu w jednostce, o której mowa w ust. 1; 4) w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacji@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl. 3. PZU rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbytecznej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4. 4. W szczególności w określonych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której: 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia; 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy; 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia. 5. Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła: 1) w przypadku, gdy Klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć osobą 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. Osoba fizyczna, która złożyła reklamację przysługujące prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:								

1028404026/14740675-7137-49bf-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 zgodnie z taryfą operatora)

1/2



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@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 wysokości składki, jaką jestem skłonny/wolonna 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 (or) +48 22 566 55 55 pzu.pl
w przypadku awarii lub wypadku (in case of accident)

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

801 102 102 pzu.pl

2/2

