Wojciech Burkacki
rzeczoznawca majątkowy
✓wycena nieruchomości
✓doradztwo majątkowe
✓świadectwa charakterystyki energetycznej budynków

O P E R A T

S Z A C U N K O W Y

w sprawie określenia

WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI UDZIAŁU 1/6 CZĘŚCI W NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ, SKŁADAJĄCEJ SIĘ Z DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ NR 44 O POWIERZCHNI 891 m² ORAZ BUDYNKU MIESZKALNEGO, JEDNORODZINNEGO, PARTEROWEGO, PODPIWNICZONEGO, Z MIESZKALNYM PODDASZEM, WOLNOSTOJĄCEGO, O POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ 323,24 m²

LOKALIZACJA – m. st. WARSZAWA, dzielnica BIELANY,
ul. TRYLOGII 46, obręb 7-10-02

	Kw Nr WA1M/00142596/5
Współwłaściciel nieruchomości zabudowanej	Sławomir Wronkowski w upadłości
Oszacowana wartość rynkowa udziału w nieruchomości, wg poziomu cen na dzień 19.07.2025 r.	577.310 zł *pięćset siedemdziesiąt siedem tysięcy trzysta dziesięć złotych* wartość dla wymuszonej sprzedaży 432.980 zł *czterysta trzydzieści dwa tysiące dziewięćset osiemdziesiąt złotych*
Operat sporządził	RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY WOJCIECH BURKACKI 03-287 WARSZAWA UL. SKARBKA Z GÓR 15L M 12 TEL. 692-136-919 (1315) UPRAWNIENIA NR 2957 Elektronicznie podpisany przez Wojciech Mariusz Burkacki Data: 2025.07.21 11:31:35 +02'00'
	19 lipca 2025 r.

SPIS TREŚCI

1. PODSTAWY FORMALNO PRAWNE 4

1.1. ZAMAWIAJĄCY 4
1.2. WYKONAWCA....4
1.3. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY 4
1.4. CEL WYCENY 4
1.5. DATY ZWIĄZANE Z WYCENĄ 4
1.6. PODSTAWY PRAWNE WYCENY 5
1.7. PODSTAWY FORMALNE....5
1.8. ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI....5

2. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI 6

2.1. STAN PRAWNY....6
2.2. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO....7
2.3. OPIS NIERUCHOMOŚCI ORAZ LOKALIZACJA....8

3. WARUNKI WYKONANIA WYCENY 12

3.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI....12
3.2. PROCEDURA SZACOWANIA 13

4. WYCENA NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ 15

4.1. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU W ZAKRESIE CELU I SPOSOBU WYCENY 15
4.2. OKREŚLENIE CECH RYNKOWYCH 19
4.3. OPIS WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI POD KĄTEM CECH RYNKOWYCH....20
4.4. WYKAZ TRANSAKCJI PRZYJĘTYCH DLA OKREŚLENIA CENY ŚREDNIEJ 21
4.4.1. Obliczenie ceny średniej 21
4.4.2. Określenie zakresu współczynników korygujących....22
4.5. OKREŚLENIE WAG CECH RYNKOWYCH 22
4.6. OKREŚLENIE WARTOŚCI JEDNOSTKOWEJ 22
4.7. USTALENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI 23

6. WNIOSKI KOŃCOWE 23

7. OKREŚLENIE WARTOŚCI WYMUSZONEJ....24

8. UWAGI I ZASTRZEŻENIA 25

9. ZAŁĄCZNIKI 25

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość zabudowana, położona w m.st. Warszawa, dzielnicy Bielany przy ul. Trylogii 46, składająca się z działki ewidencyjnej nr 44 o powierzchni 891 m² z obrębu 7-10-02 oraz budynku mieszkalnego, jednorodzinnego, parterowego, z mieszkalnym poddaszem, podpiwniczonego, murowanego, stawianego w latach 90-tych XX w. w zabudowie wolnostojącej o powierzchni użytkowej 323,24 m², w tym dwustanowiskowy garaż.

Zakresem wyceny objęte jest prawo własności udziału 1/6 części w przedmiotowej nieruchomości zabudowanej, wg aktualnego stanu i aktualnego poziomu cen.

Uwaga!
Powierzchnię użytkową budynku ustalono na podstawie dokumentacji technicznej oraz pomiarów własnych

Stan prawny nieruchomości uregulowany jest w księdze wieczystej Kw Nr WA1M/00142596/5 prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej (w tym dla wymuszonej sprzedaży) prawa własności udziału w nieruchomości zabudowanej w celu ustalenia przez syndyka masy upadłości ceny wywoławczej do jego sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, na podstawie ustawy z dnia 28.02.2003 r. Prawo upadłościowe.

DATY ZWIĄZANE Z WYCENĄ

- data sporządzenia wyceny – 19.07.2025 r.
- data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – 17.07.2025 r.
- data, na którą określono wartość – 19.07.2025 r.
- data wizji lokalnej – 17.07.2025 r.

OSZACOWANA WARTOŚĆ RYNKOWA UDZIAŁU 1/6 CZĘŚCI

577.310 zł

pięćset siedemdziesiąt siedem tysięcy trzysta dziesięć złotych

WARTOŚĆ OSZACOWAŁ

Wojciech Burkacki – rzeczoznawca majątkowy z zawodowymi uprawnieniami państwowymi w zakresie szacowania nieruchomości nr 2957, biegły sądowy.



Elektronicznie podpisany przez Wojciech Mariusz Burkacki
Data: 2025.07.21 11:33:04 +02'00'

1. PODSTAWY FORMALNO PRAWNE

1.1. ZAMAWIAJĄCY

Wojciech Makuć – syndyk masy upadłości Sławomira Wronkowskiego w upadłości
ul. Trylogii 46
01-982 Warszawa
PESEL: [redacted]

1.2. WYKONAWCA

Wojciech Burkacki – rzeczoznawca majątkowy (upr. zaw. nr 2957), biegły sądowy
ul. Skarbka z Gór 15L m 12
03-287 Warszawa

1.3. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość zabudowana, położona w m.st. Warszawa, dzielnicy Bielany przy ul. Trylogii 46, składająca się z działki ewidencyjnej nr 44 o powierzchni 891 m² z obrębu 7-10-02 oraz budynku mieszkalnego, jednorodzinnego, parterowego, z mieszkalnym poddaszem, podpiwniczonego, murowanego, stawianego w latach 90-tych XX w. w zabudowie wolnostojącej o powierzchni użytkowej 323,24 m², w tym dwustanowiskowy garaż.

Zakresem wyceny objęte jest prawo własności udziału 1/6 części w przedmiotowej nieruchomości zabudowanej, wg aktualnego stanu i aktualnego poziomu cen.

Uwaga!
Powierzchnię użytkową budynku ustalono na podstawie dokumentacji technicznej oraz pomiarów własnych

1.4. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej (w tym dla wymuszonej sprzedaży) prawa własności udziału w nieruchomości zabudowanej w celu ustalenia przez syndyka masy upadłości ceny wywoławczej do jego sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, na podstawie ustawy z dnia 28.02.2003 r. Prawo upadłościowe.

1.5. DATY ZWIĄZANE Z WYCENĄ

- data sporządzenia wyceny – 19.07.2025 r.
- data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – 17.07.2025 r.
- data, na którą określono wartość – 19.07.2025 r.
- data wizji lokalnej – 17.07.2025 r.

1.6. PODSTAWY PRAWNE WYCENY

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741 z późniejszymi zmianami, tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 344);
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks Postępowania Cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296 z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 28.02.2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jednolity Dz. U. z 2015, poz. 233);
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 19, poz. 147 z późn. zm.);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. 2023 poz. 1832);
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 24 stycznia 2005 r. w sprawie biegłych sądowych (Dz. U. Nr 15 z dnia 26.01.2005 r., poz. 133).

1.7. PODSTAWY FORMALNE

- Krajowe Standardy Wyceny (KSW) PFSRM,
- „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego" – Mieczysław Prystupa, wyd. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

1.8. ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI

- wizja lokalna przeprowadzona na miejscu w dniu 17.07.2025 r. w obecności współwłaściciela nieruchomości (Upadłego);
- Urząd Miasta st. Warszawy, Biuro Geodezji i Katastru, Dział Rejestru Cen i Wartości Nieruchomości, ul. Sandomierska 12;
- Urząd Dzielnicy Warszawa-Bielany;
- Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa, VI Wydział Ksiąg Wieczystych;
- http://ekw.ms.gov.pl;
- http://bip.warszawa.pl;
- http://www.mapa.um.warszawa.pl;
- https://warszawa.e-mapa.net;
- dokumentacja techniczna otrzymana od współwłaściciela oraz częściowe pomiary własne budynku;
- dokumenty otrzymane od Zamawiającego;
- Uchwała Nr 585/XVIII/01 Rady Gminy Warszawa-Bielany z dnia 7 grudnia 2001 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Młociny - część IIb planu;
- Dane zebrane z lokalnego rynku nieruchomości zabudowanych.

2. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI

2.1. STAN PRAWNY

Stan prawny nieruchomości uregulowany jest w księdze wieczystej Kw Nr WA1M/00142596/5 prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa, VI Wydział Ksiąg Wieczystych (załącznik).

Współwłaścicielem nieruchomości, w udziale 1/6 części, jest Sławomir Wronkowski w upadłości, na podstawie aktu poświadczenia dziedziczenia z dnia 29.10.2019 r., Rep. A Nr 1942/2019 (załącznik).

Dział I-O księgi zgodny jest z danymi zawartymi w ewidencji gruntów (w zakresie nr ewidencyjnego działki i jej powierzchni).

W Dziale I-Sp brak wpisów i wzmianek o wnioskach.

W Dziale III brak wpisów oraz istnieje jedna wzmianka o wniosku:

1. REP.C. / KOMO / 105638 / 24 - 2024-06-27, 13:02:26

1. 1 DZ. KW. / WA1M / 17621 / 24 / 1 - 2024-06-27, 14:17:16 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI

W Dziale IV widnieje 7 wzmianek o wnioskach:

1. DZ. KW. / WA1M / 27374 / 25 / 1 - 2025-04-02, 11:34:39 - WPIS HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ

2. DZ. KW. / WA1M / 27207 / 24 / 1 - 2024-10-17, 12:34:33 - WPIS HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ

3. DZ. KW. / WA1M / 27206 / 24 / 1 - 2024-10-17, 12:32:38 - WPIS HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ

4. DZ. KW. / WA1M / 22396 / 24 / 1 - 2024-08-27, 13:44:38 - APELACJA

5. DZ. KW. / WA1M / 6900 / 24 / 2 - 2024-07-05, 07:13:32 - WPIS HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ

6. DZ. KW. / WA1M / 8026 / 24 / 1 - 2024-03-18, 14:09:27 - WPIS HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ

7. DZ. KW. / WA1M / 6900 / 24 / 1 - 2024-03-07, 14:20:11 - SKARGA

oraz wpisane są:

1. *HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA w kwocie 1.272.960,00 ZŁ. Odsetki: ZMIENNE. KREDYT NR 15031 Z DNIA 05.05.2005 R. Termin zapłaty: 2035-08-05;*
2. *HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 3.500.000,00 ZŁ - NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA WRAZ Z ODSETKAMI W WYSOKOŚCI DWUKROTNOŚCI ODSETEK USTAWOWYCH ZA OPÓŹNIENIE WYNIKAJĄCA Z §6 AKTU NOTARIALNEGO - OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI ORAZ UMOWA PRZEWŁASZCZENIA NA ZABEZPIECZENIE, KTÓREMU POSTANOWIENIEM Z DNIA 30.06.2022 R. ZOSTAŁA NADANA KLAUZULA WYKONALNOŚCI, UMOWA POŻYCZKI NR 367/02/2020 Z DNIA 14.02.2020 R.*

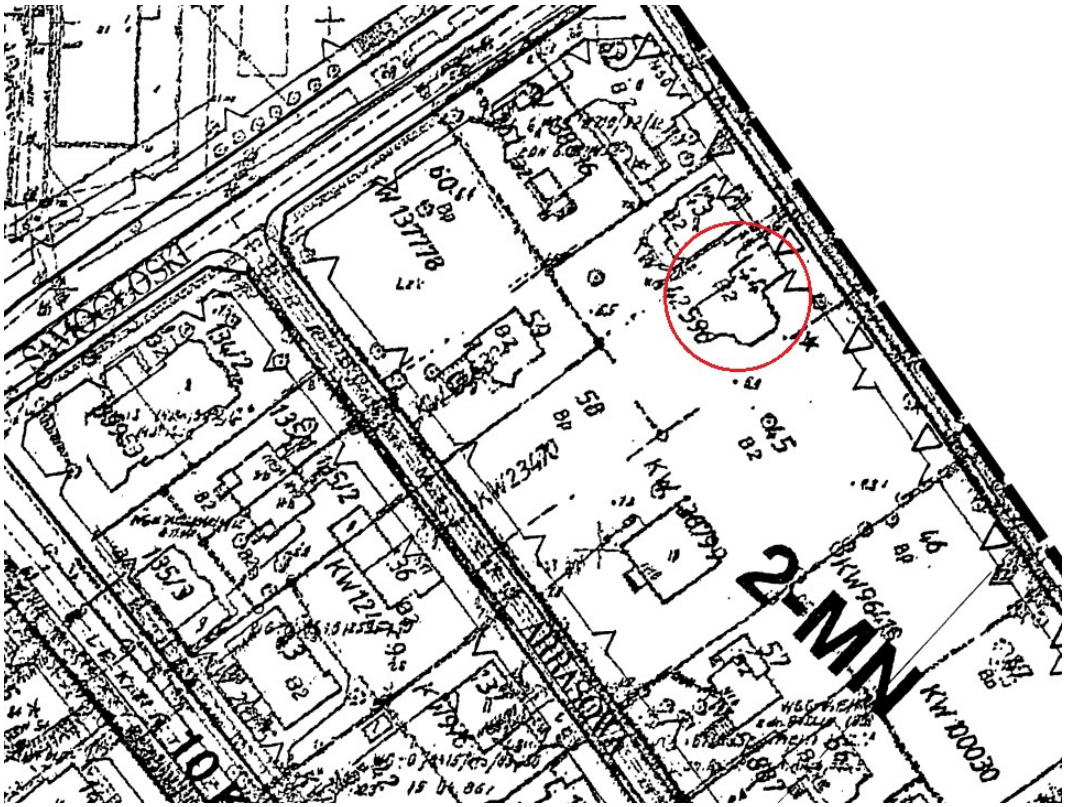
Szczegółowy odpis z księgi wieczystej, wygenerowany ze strony http://ekw.ms.gov.pl, znajduje się w załącznikach niniejszego opracowania.

W dniu 23.05.2025 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIX Wydział Gospodarczy w sprawie o sygn. akt WA2M/GU/135/2025 ogłosił upadłość Sławomira Wronkowskiego (PESEL: [redacted] jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej (załącznik).

2.2. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Szacowana nieruchomość położona jest na obszarze, w którym obowiązuje Uchwała Nr 585/XVIII/01 Rady Gminy Warszawa-Bielany z dnia 7 grudnia 2001 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Młociny - część IIb planu.

Zgodnie z ww. planem, działka nr 44 znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem 2-MN – tereny zabudowy jednorodzinnej.



źródło: https://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp/dane/Plany/Bielany/3.07_plan.pdf

§ 31. Na terenie jednostki 2- MN plan ustala:

1	Przeznaczenie terenu	
1.1.	Przeznaczenie podstawowe	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków wolnostojących lub bliźniaczych. Dopuszcza się lokalizacje usług podstawowych i rzemiosła – nieuciążliwych, wbudowanych w budynek mieszkalny. Plan wyklucza lokalizowanie budynków gospodarczych i garażowych wolnostojących. Istniejąca zabudowa mieszkaniowa i usługowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie wg zasad ustalonych w planie.
2	Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu	
2.1.	Powierzchnia biologicznie czynna	Dla nowych działek przyjmuje się wskaźnik – 75 %, dla działek istniejących – 40 %.
2.2.	Wysokość zabudowy	Do 2,5 kond. - wysokość 12 m mierzona od istniejącego poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu.
2.3.	Zasady podziału terenów	Podział wtórny działek możliwy pod warunkiem zapewnienia dojazdu do nowo utworzonych działek od ulic wyznaczonych w planie. Ustala się minimalną powierzchnię nowo utworzonej działki: - 600 m^2 dla domu jednorodzinnego - 400 m2 dla domu jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej, dopuszczając tolerancję 10 %. Dla terenów skanalizowanych dopuszcza się realizację zabudowy jednorodzinnej na działkach o powierzchni min. 500 m^2
2.4.	Zasady kształtowania przestrzennego	Realizacje budynków bliźniaczych dopuszcza się wyłącznie na działkach wąskich – o szerokości działki mniejszej niż 18 m. Ustala się utrzymanie willowego charakteru zabudowy o cechach miasta-ogrodu z obowiązkiem kształtowania zabudowy w dostosowaniu do zachowanych zabytkowych obiektów architektury dworkowej. Ustala się stosowanie dachów dwuspadowych o kącie nachylenia połaci 30-40%.
2.5.	Dostępność komunikacyjna	Od ulic: Trylogii -1a-KDL, Gonzagi - 11-KDD, Arrasowej - 9-KDD, Samogłoski -8-KDD.
2.6.	Parkowanie	Potrzeby w zakresie parkowania muszą być zaspokojone na terenie własnym w ilości wynikającej ze wskaźnika: 2 m.p./1 domek/lokal.
2.7.	Linie zabudowy	Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczających ulic wyznaczonych w planie, o ile rysunek planu nie stanowi inaczej.
3.	Warunki ochrony środowiska przyrodniczego	Ustala się ochronę wartościowych drzew oznaczonych na rysunku planu zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust. 1
4.	Warunki ochrony środowiska	Obowiązują uwarunkowania dotyczące pośredniej strefy ochrony konserwatorskiej, zawarte w § 17 ust. 3,4.
	kulturowego	

źródło: https://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp/dane/Plany/Bielany/3.07.pdf

2.3. OPIS NIERUCHOMOŚCI ORAZ LOKALIZACJA

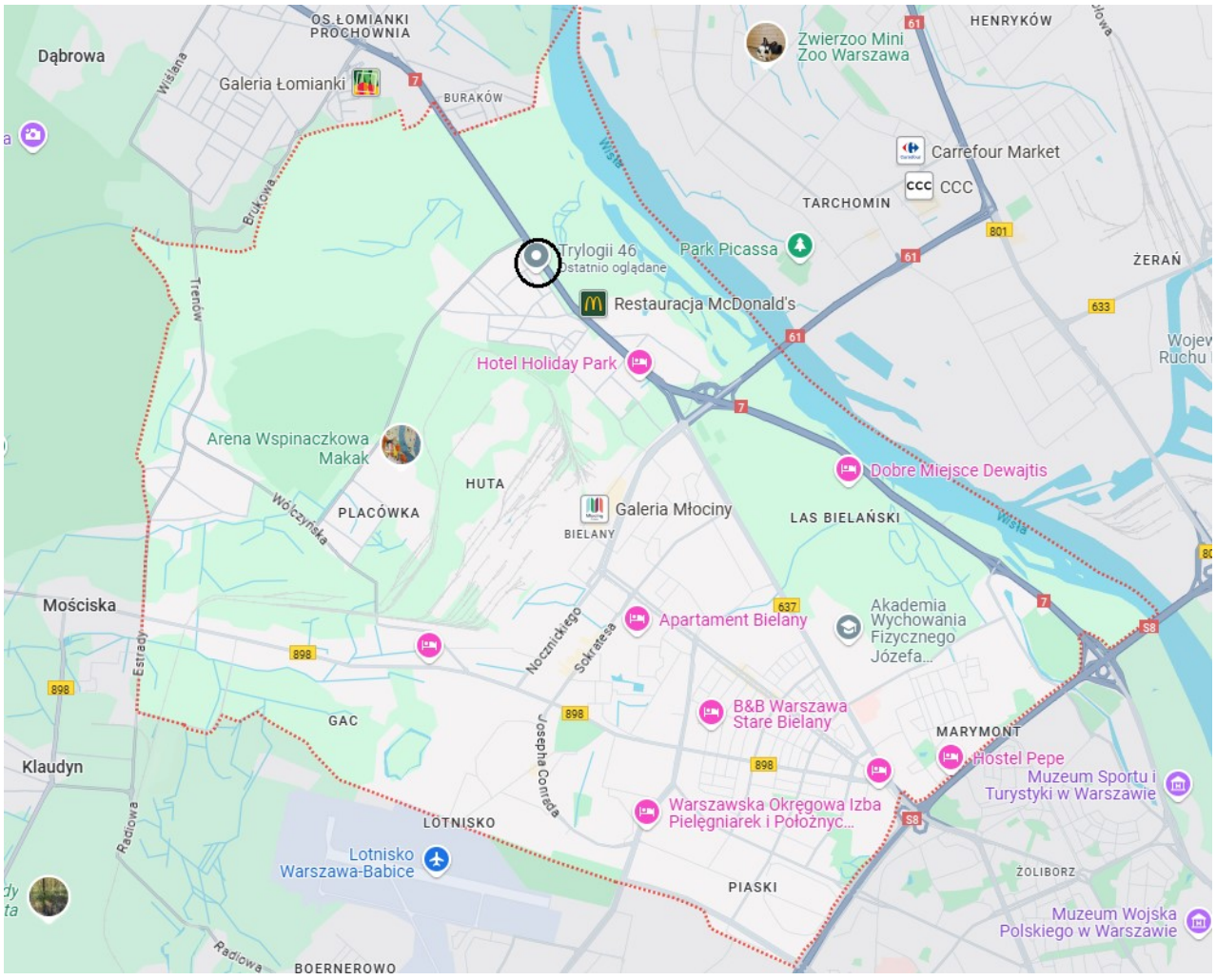


Dzielnica Bielany położona jest w północnej części Warszawy, na lewobrzeżnych tarasach Wisły. Jest jedną z najładniejszych i najbardziej zielonych dzielnic warszawskich.

Położona jest w sąsiedztwie Kampinoskiego Parku Narodowego, który jest unikatowym kompleksem leśnym w skali europejskiej. Znaczna część terenu dzielnicy to obszary zieleni, które zajmują ponad 28% jej powierzchni.

Charakterystycznymi elementami bielańskiego krajobrazu są: m.in. Lasek Bielański, Park i Las Młociński oraz Las Bemowo. Lasek Bielański o powierzchni 130 ha jest rezerwatem krajobrazowym. Chroni on cenny starodrzew oraz bogaty świat owadów i ptaków. Jest również terenem otwartym dla ruchu turystycznego zachęcającym do rekreacji i wypoczynku nie tylko mieszkańców Bielan, lecz także wszystkich Warszawiaków.

Na Bielany wprowadzona jest linia metra z końcową stacją Młociny, biegnąca trasą wyznaczoną przez ul. Kasprowicza *(źródło: http://bip.warszawa.pl)*.



lokalizacja nieruchomości na tle dzielnicy Bielany, źródło: https://www.google.pl/maps

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w północno-wschodniej części dzielnicy, na osiedlu Młociny. Bezpośrednie otoczenie stanowią grunty zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi.

Bielany leżą w północno-zachodniej części Warszawy, na lewym brzegu Wisły. Granice dzielnicy wyznaczają od wschodu Wisła, od południa ul. Armii Krajowej i trasa S8, a od zachodu i północy granice

Warszawy. Dzielnica charakteryzuje się zróżnicowanym krajobrazem – od obszarów o typowo miejskiej zabudowie, po rozległe tereny zielone, które stanowią jej znak rozpoznawczy.

Bielany są uważane za jedną z „najbardziej zielonych" dzielnic Warszawy. Znajdują się tu dwa duże kompleksy leśne: Las Bielański i Las Młociński, będące pozostałościami dawnej Puszczy Kampinoskiej. Te tereny pełnią funkcję rekreacyjną i są cennym zasobem naturalnym, wpływającym na jakość życia i atrakcyjność lokalizacji.

Granica wschodnia dzielnicy to rzeka Wisła, a na jej terenie znajdują się liczne, mniejsze zbiorniki wodne. Teren Bielan jest stosunkowo płaski, co ułatwia rozwój infrastruktury. Występują jednak lokalne deniwelacje, szczególnie w rejonie dawnych meandrów Wisły.

Bielany to dzielnica o zróżnicowanej strukturze społecznej. Występuje tu zarówno starsza zabudowa, zamieszkiwana przez długoletnich mieszkańców, jak i nowe osiedla deweloperskie, przyciągające młode rodziny i osoby aktywne zawodowo.

Dzielnica liczy około 130 tys. mieszkańców. Charakteryzuje się dynamicznym przyrostem ludności, co jest efektem nowych inwestycji mieszkaniowych oraz migracji wewnętrznej w obrębie Warszawy.

Przeważa tu zabudowa mieszkaniowa. Dominują bloki z wielkiej płyty z lat 70. i 80., ale w ostatnich dwóch dekadach pojawiło się wiele nowoczesnych, ogrodzonych osiedli o podwyższonym standardzie. Występują także enklawy domów jednorodzinnych, szczególnie w starszych częściach dzielnicy.

Bielany mają dobrze rozwiniętą sieć usług – szkoły, przedszkola, placówki medyczne, centra handlowe (np. Galeria Młociny). Dzielnica posiada też rozwiniętą infrastrukturę sportową i rekreacyjną (AWF, Huta Warszawa, liczne ścieżki rowerowe i tereny sportowe na terenach zielonych).

Bielany są bardzo dobrze skomunikowane z centrum miasta dzięki pierwszej linii metra (stacje Stare Bielany, Wawrzyszew, Młociny), co jest kluczowym atutem w analizie wartości nieruchomości. Dodatkowo, przez dzielnicę przebiegają liczne linie tramwajowe i autobusowe.

Osiedle Młociny, będące częścią dzielnicy Bielany, zasługuje na osobną charakterystykę ze względu na swoją specyfikę, która ma bezpośredni wpływ na wartość nieruchomości w tym rejonie.

Młociny leżą w północnej części dzielnicy, w bezpośrednim sąsiedztwie Lasu Młocińskiego. Położenie to nadaje osiedlu wyjątkowy charakter, łączący dostęp do miejskich udogodnień z bliskością natury. Młociny ograniczają od wschodu Wisła, od południa ul. Wólczyńska i trasa S8, a od północy i zachodu granice miasta.

Las Młociński jest głównym wyróżnikiem osiedla. Duży kompleks leśny, pełniący funkcje rekreacyjne, stanowi naturalną barierę dla hałasu miejskiego i podnosi atrakcyjność lokalizacji, co może mieć przełożenie na wyższe ceny nieruchomości.

Młociny to obszar o dynamicznym rozwoju, szczególnie w ostatnich latach. Dominują tu osiedla z lat 70. i 80. (tzw. „stare Młociny"), ale osiedle jest intensywnie rozwijane o nową zabudowę wielorodzinną w ramach inwestycji deweloperskich. Te nowe projekty często oferują wyższy standard i przyciągają zamożniejszą grupę nabywców.

Największym atutem i czynnikiem cenotwórczym jest węzeł komunikacyjny Młociny, obejmujący pętlę autobusową, pętlę tramwajową oraz stację metra, która jest końcową stacją linii M1. Ten węzeł jest punktem przesiadkowym dla tysięcy osób dojeżdżających do Warszawy z okolicznych miejscowości, co przekłada się na wysoką wartość terenów komercyjnych i mieszkaniowych w jego pobliżu.

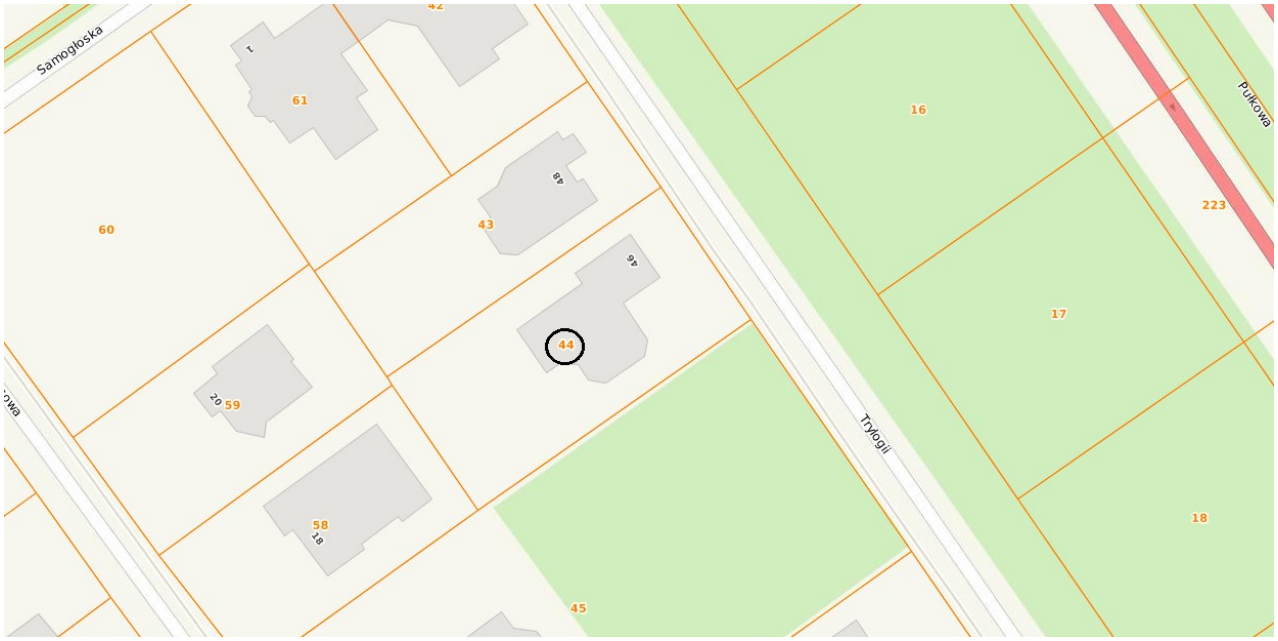
Obecność Galerii Młociny, jednego z największych centrów handlowych w tej części Warszawy, istotnie podnosi atrakcyjność lokalizacji, generując popyt zarówno na mieszkania, jak i na powierzchnie komercyjne.

Populacja Młocin jest zróżnicowana, ale widoczny jest napływ młodych osób i rodzin, co jest typowe dla rejonów o dobrej komunikacji i dostępności do usług.

Działka nr 44 znajduje się po zachodniej stronie ul. Trylogii – drogi o znaczeniu osiedlowym utwardzonej betonową trylinką. Ulica ta biegnie równolegle do drogi krajowej nr 7 w odległości ok. 55 m, rozdzielonej ścianą drzew. Hałas z trasy jest jednak odczuwalny.

Działka nr 44 ma kształt zbliżony do prostokąta o szerokości ok. 20 m. Powierzchnia działki wynosi 891 m². Teren działki płaski, częściowo utwardzony kostką brukową (przed wjazdem do garażu i ścieżki do drzwi wejściowych). Ogrodzenie frontowe wykonane z przęseł stalowych mocowanych do murowanych z klinkieru słupów i cokołów. Brama wjazdowa przesuwana bez automatyki.

Na nieruchomości posadowiony jest budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej. Pozostałą cześć działki stanowi niewielki ogródek od strony południowo-zachodniej.



źródło: https://mapa.um.warszawa.pl

Budynek parterowy z mieszkalnym poddaszem, pod całością podpiwniczony, z dwustanowiskowym garażem w jednej bryle o powierzchni użytkowej 323,24 m². Budynek wykonany w technologii tradycyjnej, murowanej. Obiekt wybudowany w połowie lat 90-ch XX w. Zewnętrzną elewację stanowi tynk akrylowy położony na styropianie. Dach wielospadowy, kryty dachówką. Stropy betonowy. Okna w stolarce drewnianej, dwuszybowe. Grzejniki c.o. stalowe. Schody na poddasze w konstrukcji drewnianej, wykończone trepami dębowymi. Wszystkie media z sieci.

Podczas oględzin nieruchomości przeprowadzono częściowe pomiary pomieszczeń (głównie piwnicy) oraz udostępniono rzuty poziome, z których ustalono powierzchnię użytkową budynku na poziomie 323,24 m².

Piwnice (h = 2,56 m) – wejście z parteru oraz niezależne wejście zewnętrzne. Zagłębione w całości poniżej poziomu terenu.

- korytarz, aneks kuchenny i łazienka – 12,12 m² - terakota, w łazience glazura p[od sufit, prysznic, kompakt, umywalka,
- kotłownia – 5,75 m² - terakota,
- łazienka – 3,74 m² - terakota, glazura pod sufit, prysznic, kompakt, umywalka,
- pokój pracowniczy (obecnie podzielony na dwa pokoje) – 29,28 m² - terakota, i deska podłogowa,
- pokój pracowniczy – 44,74 m² - gresy.

Razem – 95,63 m²

Parter –

- hall – 24,86 m² - terakota,
- garderoba – 6,14 m² - terakota,
- wc – 3,42 m² - terakota, glazura do wys. 1,6 m, umywalka, kompakt,
- kuchnia – 14,8 m² - terakota, glazura między szafkami,
- aneks jadalny – 14,8 m² - terakota,
- salon – 46,98 m² - klepka,
- garaż – 35,1 m² - terakota,
- schowek – 2,38 m² - terakota.

Razem – 148,48 m²

Poddasze –

- korytarz – 6,92 m² - deska podłogowa,
- pokój – 13,8 m² - deska podłogowa,
- garderoba – 2,73 m² - deska podłogowa,
- strych – 3,23 m² - deska podłogowa,
- łazienka – 12,94 m² - terakota, glazura, okno dachowe, wanna narożna, dwie umywalki, kompakt;
- pomieszczenie gospodarcze – 1,7 m² - deska podłogowa,
- sypialnia – 19,31 m² - deska podłogowa,
- garderoba – 1,9 m² - deska podłogowa,
- sypialnia – 13,85 m² - deska podłogowa,
- garderoba – 2,75 m² - deska podłogowa.

Razem – 79,13 m²

Rzuty poszczególnych kondygnacji znajdują się w załącznikach niniejszej wyceny.

Na podstawie oględzin własnych przyjęto, że stan techniczny budynku jest na poziomie dobrym, standard wykończenia – średnim.

3. WARUNKI WYKONANIA WYCENY

3.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI

W toku niniejszej wyceny określona będzie wartość rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania **–** jest to wartość rynkowa nieruchomości, która w dalszym ciągu będzie wykorzystywana zgodnie z aktualnym sposobem jej użytkowania. Oznacza to, iż najbardziej prawdopodobne wykorzystanie nieruchomości jest:

- fizycznie możliwe,
- odpowiednio uzasadnione,
- prawnie dopuszczalne,
- ekonomicznie opłacalne,
- zapewniające najwyższą wartość wycenianej nieruchomości gruntowej.

Zgodnie z Krajowymi Standardami Wyceny (KSW) PFSRM, dla szacowanej nieruchomości optymalny sposób użytkowania jest jednocześnie aktualnym sposobem użytkowania, więc dla tego sposobu zostanie dokonane oszacowanie wartości rynkowej.

Zgodnie z Krajowym Standardem Wyceny KSWP1 wartość rynkowa *(WR)* stanowi najbardziej prawdopodobna cena możliwa do uzyskania na rynku w dniu wyceny przy przyjęciu następujących założeń:

- strony umowy są od siebie niezależne, nie działają w sytuacji przymusowej oraz mają stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

<u>Interpretacja definicji wartości rynkowej</u>:

- najbardziej prawdopodobna cena oznacza wyrażoną w pieniądzu kwotę, którą rozsądnie biorąc, można uzyskać w transakcji rynkowej w dniu, na który została określona wartość,
- możliwa do uzyskania na rynku oznacza, iż wartość działki zabudowanej jest wielkością szacowaną, a nie kwotą ściśle określoną z góry lub faktycznie zapłaconą ceną,
- w dniu wyceny stawia wymóg, aby wartość rynkowa była właściwa w danym momencie, na który została określona. Wartość podana w operacie szacunkowym odzwierciedla stan rynku oraz uwarunkowania istniejące na datę określenia wartości.

Zgodnie z art. 151.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami *wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.*

Wartość rynkową określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z nią podatków i opłat.

3.2. PROCEDURA SZACOWANIA

Przy wyborze podejścia i metody wyceny kierowano się zasadami określonymi w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który brzmi: *Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, funkcje wyznaczona dla niej w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach nieruchomości podobnych*.

Uwzględniając stan rynku lokalnego (ilość zawartych transakcji dotyczących zbycia prawa własności do nieruchomości zabudowanej), w celu określenia wartości rynkowej dla aktualnego sposobu użytkowania zastosowano:

- podejście porównawcze,
- metodę korygowania ceny średniej.

Art. 153 ust.1. Ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi: *Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustala z uwzględnieniem zmian poziomu cen w skutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej*.

Istotą podejścia porównawczego jest to, że racjonalnie myślący inwestor nie zapłaci za nieruchomość więcej od sumy, za którą mógłby nabyć nieruchomość o takich samych lub zbliżonych cechach.

W podejściu porównawczym podstawową czynnością jest zebranie danych o transakcjach kupna-sprzedaży dokonanych w badanym okresie na określonym wcześniej rynku lokalnym, a następnie ich weryfikacja ze względu na wiarygodność transakcji oraz stopień porównywalności pod względem cech wspólnych z nieruchomością podlegającą wycenie.

Przy metodzie korygowania ceny średniej – zgodnie z §8 pkt. 2 Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. 2023 poz. 1832) *(…) do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.*

Na podstawie danych wymienionych w pkt. 1.8. niniejszego operatu, a przede wszystkim informacji o cenach uzyskanych z analizy aktów notarialnych dotyczących umów sprzedaży zabudowanych działek gruntu przeprowadzono niżej opisaną procedurę wyceny z zastosowaniem metody korygowania ceny średniej:

1. Ustalono rynek lokalny, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość, w szczególności poprzez określenie jego rodzaju, obszaru oraz okresu badania cen:

- rodzaj rynku: rynek prawa własności nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi,
- obszar rynku: dzielnica Bielany, obręb 7-10-02 i obręby sąsiednie,

- okres badania cen transakcyjnych: lata 2024-2025 (transakcje dostępne do daty określenia wartości).

2. Ustalono cechy rynkowe wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku działek zabudowanych.
3. Określono liczbę i wagi cech rynkowych na podstawie bazy danych cenowych z rynku lokalnego.

Przyjęto założenie, iż wartość rynkowa szacowanej nieruchomości mieści się pomiędzy ceną minimalną (C_{min}) a ceną maksymalną (C_{max}), jakie znajdują się w zbiorze transakcji przyjętym do porównania, a ponadto:

- przy przyjęciu powyższych warunków brzegowych zastosować należy w procesie szacowania ogólną metodę interpolacji,
- w przypadku, gdy wyceniana nieruchomość posiada cechy rynkowe korzystniejsze od cech działki o cenie maksymalnej, lub gorsze od cech działki o cenie minimalnej, należy stosować metodę ekstrapolacji.

4. Opisano wycenianą nieruchomość pod kątem cech rynkowych.
5. Opisano nieruchomość o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomość o cenie maksymalnej (C_{max}) w kontekście cech rynkowych.
6. Określono cenę średnią ($C_{śr}$) z bazy danych cenowych oraz zakresu sumy czynników korygujących:

$$\frac{C_{min}}{C_{śr}} \leq u_i \leq \frac{C_{max}}{C_{śr}}$$

Powyższy zakres zapewni, że wartość rynkowa znajduje się pomiędzy C_{min} i C_{max}.

7. Określono zakres współczynników korygujących poszczególnych cech.

Poszczególne współczynniki korygujące określa się osobno dla każdej cechy rynkowej podając zakres ich dopuszczalnych wartości w następujący sposób:

$$waga_i \times \left(\frac{C_{min}}{C_{śr}}\right) \leq u_i \leq waga_i \times \left(\frac{C_{max}}{C_{śr}}\right)$$

8. Określono jednostkową wartość rynkową wg wzoru:

$$W_X = C_{śr} \times \sum_{i=1}^{n} u_i \times K$$

gdzie:

W_x – wartość rynkowa 1 m² powierzchni użytkowej budynku,

u_i – wartości współczynników odzwierciedlających ocenę nieruchomości w aspekcie cech rynkowych, oznacza wielkość *i–tego* współczynnika korygującego,

$C_{śr}$ – średnia cena transakcyjna 1 m² powierzchni użytkowej budynku,

n – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości zabudowanych lub gruntowych;

K – współczynnik korekcyjny (z zakresu 0,9 – 1,1) stosowany w przypadku szczególnych cech rynkowych nieruchomości szacowanej, wykraczających poza zbiór.

Należy podkreślić, że liczba współczynników jest równa określonej wcześniej liczbie cech rynkowych działek zabudowanych na danym rynku lokalnym.

Zakres sumy współczynników korygujących wynika z konieczności zachowania założenia mówiącego, że wartość szacowana powinna znaleźć się pomiędzy:

$$C_{min} \leq W_X \leq C_{max}$$

Po uwzględnieniu wzoru:

$$W_X = C_{śr} \times \sum_{i=1}^{n} u_i \times K$$

otrzymamy:

$$C_{min} \leq C_{śr} \times \sum_{i=1}^{n} u_i \leq C_{max}$$

Dzieląc obie strony nierówności przez $C_{śr}$ ograniczamy zakres sumy współczynników korygujących, co przedstawia poniższy wzór:

$$\frac{C_{min}}{C_{śr}} \leq \sum_{i=1}^{n} u_i \leq \frac{C_{ma}}{C_{śr}}$$

Ostateczna wartość prawa własności nieruchomości zabudowanej obliczona zostanie wg wzoru:

$$W_{CN} = W_X \times P$$

gdzie:

W_X – wartość rynkowa 1 m² powierzchni użytkowej budynku,

P – powierzchnia użytkowa budynku (323,24 m²).

4. WYCENA NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ

4.1. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU W ZAKRESIE CELU I SPOSOBU WYCENY

Analizy rynku dokonano na podstawie posiadanych danych rynkowych, dotyczących transakcji i ofert sprzedaży nieruchomości zabudowanych na wolnym rynku. Analizie poddano obszar dzielnicy Bielany.

W metodzie korygowania ceny średniej posłużono się wybranymi transakcjami z bazy danych.

W celu przeprowadzenia wyceny zgromadzono następujące dane wyjściowe:

- informacje o cenach nieruchomości zabudowanych na terenie rynku lokalnego,
- informacje z istniejącej w aktach dokumentacji oraz wizji lokalnej dotyczącej lokalizacji, sąsiedztwa, kształtu i wielkości działki, stanu technicznego i standardu budynku oraz innych elementów cenotwórczych.

1. Charakterystyka ogólna dzielnicy Bielany

Bielany, położone w północno-zachodniej części Warszawy, są jedną z najbardziej pożądanych dzielnic mieszkalnych. Charakteryzują się zróżnicowaną zabudową, od przedwojennych willi po nowoczesne osiedla deweloperskie. Atuty dzielnicy to m.in. duża ilość terenów zielonych (m.in. Las Bielański, Las Młociński, Kampinoski Park Narodowy na obrzeżach), rozwinięta infrastruktura miejska (komunikacja publiczna, w tym linia metra M1, szkoły, przedszkola, obiekty sportowe i handlowe) oraz prestiż. Stanowi to solidną bazę dla wysokiego popytu na nieruchomości.

2. Analiza popytu (strona kupujących).

Popyt na domy jednorodzinne na Bielanach utrzymuje się na wysokim poziomie, napędzany przez kilka grup nabywców:

Zamożne rodziny z dziećmi: poszukują większej przestrzeni, bliskości terenów zielonych i dobrej infrastruktury edukacyjnej. Bielany są postrzegane jako bezpieczna i prestiżowa lokalizacja.

Osoby ceniące spokój i prywatność: dzielnica oferuje ucieczkę od zgiełku centrum, przy zachowaniu łatwego dostępu do udogodnień miejskich.

Inwestorzy: domy w dobrych lokalizacjach mogą stanowić atrakcyjną inwestycję pod wynajem (np. dla kadry menadżerskiej) lub długoterminową lokatę kapitału, ze względu na stabilny wzrost wartości.

Popyt koncentruje się na domach:

W dobrym stanie technicznym, niewymagających dużych nakładów finansowych.

Zlokalizowanych w pobliżu stacji metra lub głównych arterii drogowych.

O powierzchni od 150 do 250 m², z działkami o powierzchni 400-800 m².

3. Analiza podaży (strona sprzedających).

Podaż domów jednorodzinnych na Bielanach jest ograniczona, co jest jednym z kluczowych czynników wpływających na wysokie ceny.

Niewielka rotacja: wiele nieruchomości jest w posiadaniu ich pierwotnych właścicieli od wielu lat, co ogranicza liczbę transakcji.

Dominacja rynku wtórnego: rynek pierwotny jest marginalny, z uwagi na brak dostępnych gruntów pod nowe inwestycje. Nowe domy pojawiają się głównie w wyniku podziału większych działek lub jako tzw. „plomby".

Wysoka jakość oferty: sprzedawane domy często reprezentują wysoki standard, zarówno jeśli chodzi o budownictwo z lat 90. i 2000., jak i o nowsze, luksusowe projekty.

4. Trendy Cenowe i Średnie Ceny

Trend wzrostowy: ceny nieruchomości na Bielanach od lat wykazują stabilny trend wzrostowy. Mimo wahań koniunkturalnych, wartość tych nieruchomości jest odporna na spadki, co wynika z ograniczonej podaży i stałego popytu. Wzrosty są podyktowane inflacją, wysokim popytem i ogólnym wzrostem cen na rynku warszawskim.

Średnie ceny transakcyjne: na podstawie danych z ostatnich transakcji, średnie ceny domów jednorodzinnych na Bielanach oscylują w przedziale od 10.000 do 15.000 zł/m², w zależności od standardu, lokalizacji i wielkości działki.

Domy do remontu/o niższym standardzie: mogą osiągać ceny bliższe dolnej granicy, np. 9.000 – 11.000 zł/m².

Domy nowoczesne, o podwyższonym standardzie: ceny mogą przekraczać 15.000 PLN/m², a w przypadku domów luksusowych, w prestiżowych lokalizacjach, nawet 20.000 zł/m².

Wartość bezwzględna: ceny domów zaczynają się od około 2,5 – 3,0 mln zł, a średnia wartość transakcyjna wynosi około 3,5 - 4,5 mln zł.

5. Perspektywy rynku na najbliższe lata.

Stabilny wzrost wartości: ze względu na stałe atuty dzielnicy, takie jak dostęp do metra, tereny zielone i dobra infrastruktura, można przewidywać, że wartość nieruchomości na Bielanach będzie nadal rosła.

Ograniczona podaż: brak perspektyw na pojawienie się większej liczby nowych inwestycji deweloperskich oznacza, że podaż pozostanie ograniczona, co będzie wspierać utrzymywanie się wysokich cen.

Nowe projekty infrastrukturalne: rozbudowa linii metra lub inne inwestycje miejskie mogą dodatkowo zwiększyć atrakcyjność konkretnych lokalizacji.

Potencjalne ryzyka: wpływ na ceny mogą mieć zmiany w polityce kredytowej i ogólna sytuacja makroekonomiczna, jednak z uwagi na stabilny popyt, dzielnica Bielany jest relatywnie odporna na krótkoterminowe wahania.

Rynek domów jednorodzinnych na Bielanach charakteryzuje się bardzo silnym popytem, ograniczoną podażą i wyraźnym trendem wzrostowym, co czyni go jednym z najbardziej stabilnych i prestiżowych segmentów rynku nieruchomości w Warszawie.

6. Charakterystyka Dzielnicy Bielany z Perspektywy Rynku Nieruchomości

Bielany to jedna z bardziej zielonych i spokojnych dzielnic Warszawy, co czyni ją atrakcyjną dla osób poszukujących domów jednorodzinnych. Jej zalety to:

Zieleń i rekreacja: bliskość Puszczy Kampinoskiej, Lasu Bielańskiego, Lasku Lindego oraz licznych parków.

Dobra komunikacja: liczne linie autobusowe i tramwajowe, a przede wszystkim linia M1 metra (stacje: Młociny, Wawrzyszew, Stare Bielany, Słodowiec), zapewniające szybki dojazd do centrum miasta.

Infrastruktura: rozwinięta sieć edukacyjna (szkoły, przedszkola), placówki medyczne, punkty handlowo-usługowe (galerie handlowe, mniejsze sklepy).

Prestiż i spokój: dzielnica uznawana za bezpieczną i przyjazną rodzinom, z przewagą zabudowy mieszkaniowej.

7. Analiza popytu na domy jednorodzinne na Bielanach

Popyt na domy jednorodzinne na Bielanach kształtowany jest przez kilka czynników:

Grupa docelowa: głównymi nabywcami są rodziny z dziećmi, osoby poszukujące większej przestrzeni i zieleni, a jednocześnie ceniące sobie dobry dojazd do centrum. Często są to osoby o stabilnej sytuacji finansowej, dla których zakup domu to inwestycja długoterminowa i poprawa komfortu życia.

Czynniki demograficzne: rosnąca liczba gospodarstw domowych poszukujących domów poza ścisłym centrum, zwłaszcza po doświadczeniach pandemii, gdzie dostęp do ogrodu i większej przestrzeni stał się priorytetem.

Dostępność kredytów: popyt jest silnie skorelowany z warunkami kredytowymi. Niższe stopy procentowe i łagodniejsze kryteria kredytowe zwiększają dostępność finansowania, co napędza popyt. Obecnie, mimo ostatnich obniżek stóp, zdolność kredytowa pozostaje wyzwaniem dla wielu potencjalnych nabywców.

Wzrost zamożności: ogólny wzrost zamożności społeczeństwa, choć spowolniony inflacją, sprzyja poszukiwaniu droższych i większych nieruchomości.

Preferencje dotyczące lokalizacji: Bielany są atrakcyjne ze względu na równowagę między bliskością natury a dostępem do miejskich udogodnień. Popyt jest zróżnicowany – od osób szukających domów na dużych działkach w starszej zabudowie (np. Stare Bielany, Wawrzyszew), po te zainteresowane nowszymi szeregowcami czy segmentami.

8. Analiza podaży domów jednorodzinnych na Bielanach

Podaż domów jednorodzinnych na Bielanach jest specyficzna i ograniczona:

Ograniczenia terenowe: Bielany są dzielnicą w dużej mierze już zabudowaną. Brakuje dużych, niezabudowanych gruntów pod nowe inwestycje deweloperskie w segmencie domów jednorodzinnych wolnostojących. Nowe projekty to często mniejsze enklawy segmentów, bliźniaków lub domów jednorodzinnych na działkach po starszych, wyburzonych budynkach.

Struktura zabudowy: dominują domy wolnostojące z lat 60., 70. i 80., często wymagające remontu lub modernizacji. Istnieje również zabudowa z lat 90. oraz początku XXI wieku, a także nowoczesne, luksusowe rezydencje.

Rynek wtórny: stanowi główny trzon podaży. Właściciele sprzedają nieruchomości z różnych powodów (zmiana miejsca zamieszkania, zmniejszenie metrażu, podział majątku). Stan techniczny i standard wykończenia są bardzo zróżnicowane.

Ceny gruntów: wysokie ceny działek budowlanych na Bielanach (spowodowane ograniczoną podażą i atrakcyjnością lokalizacji) sprawiają, że budowa nowych domów wolnostojących jest kosztowna, co ogranicza podaż deweloperską.

9. Trendy na Rynku Domów Jednorodzinnych na Bielanach

Obserwuje się następujące trendy:

Wzrost znaczenia efektywności energetycznej: wzrost świadomości ekologicznej i rosnące koszty utrzymania napędzają popyt na domy energooszczędne lub wymagające termomodernizacji. Nabywcy coraz częściej zwracają uwagę na klasy energetyczne budynków.

Domy z gotowymi rozwiązaniami: popyt na domy „do wejścia" lub po generalnym remoncie przewyższa zainteresowanie nieruchomościami wymagającymi dużych nakładów finansowych i czasowych.

Popyt na mniejsze domy/segmenty: wzrost cen sprawia, że klienci coraz częściej rozważają zakup mniejszych domów, segmentów lub bliźniaków jako alternatywy dla dużych, wolnostojących nieruchomości.

Rosnące oczekiwania co do standardu: nabywcy poszukują domów z nowoczesnymi rozwiązaniami (np. systemy smart home, rekuperacja, panele fotowoltaiczne), a także z zagospodarowanym ogrodem i miejscem do pracy zdalnej.

Spowolnienie transakcji: wzrost stóp procentowych i ogólna niepewność gospodarcza w ostatnich latach spowodowały spowolnienie na rynku. Transakcji jest mniej, a ceny stabilizują się lub rosną wolniej niż w poprzednich latach.

Wzrost zainteresowania najmem premium: niektórzy, którzy nie mogą pozwolić sobie na zakup, szukają domów do wynajęcia w wyższym standardzie.

10. Perspektywy rynku domów jednorodzinnych na Bielanach

Stabilizacja cen z tendencją wzrostową: pomimo spowolnienia, ceny domów na Bielanach, ze względu na ograniczoną podaż i atrakcyjność lokalizacji, prawdopodobnie utrzymają stabilny poziom z tendencją do umiarkowanych wzrostów w dłuższej perspektywie. Potencjalne obniżki stóp procentowych mogą ożywić popyt i wywołać kolejny cykl wzrostów.

Nadal wysoki popyt na dobre lokalizacje: domy w cichych, zielonych okolicach z dobrym dojazdem do metra i infrastruktury będą cieszyć się niesłabnącym zainteresowaniem.

Kierunek remontów i modernizacji: wobec ograniczonej podaży nowych domów, rosnąć będzie wartość nieruchomości po generalnym remoncie lub termomodernizacji.

Rozwój segmentów i bliźniaków: nowe inwestycje deweloperskie, z uwagi na brak dużych działek, będą koncentrować się na budowie mniejszych kompleksów segmentów lub bliźniaków, co pozwoli na zaspokojenie popytu na bardziej dostępne cenowo domy.

Inwestycje w infrastrukturę: rozwój infrastruktury drogowej, oświatowej czy rekreacyjnej na Bielanach będzie dodatkowo wzmacniał atrakcyjność dzielnicy i wspierał wartość nieruchomości.

Wpływ polityki mieszkaniowej: ewentualne programy wsparcia zakupu nieruchomości (np. „Kredyt na start") mogą wpłynąć na zwiększenie popytu i ożywienie rynku.

Rynek domów jednorodzinnych na Bielanach jest rynkiem dojrzałym, charakteryzującym się ograniczoną podażą i stabilnym, choć wrażliwym na warunki makroekonomiczne, popytem. Lokalizacja, zieleń i rozwinięta infrastruktura czynią Bielany atrakcyjnym miejscem do życia, co w dłuższej perspektywie będzie wspierać wartość nieruchomości. Kluczem do sukcesu na tym rynku jest zrozumienie specyficznych potrzeb nabywców oraz umiejętność właściwej oceny wartości domów, biorąc pod uwagę ich stan techniczny, standard i potencjał modernizacyjny.

Do analizy wybrano kilkanaście transakcji przeprowadzonych w roku 2024 dotyczących nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w zabudowie bliźniaczej i szeregowej, zlokalizowanych na obszarze obrębów 3-13-… dzielnicy Wawer. Obecnie ceny ofertowe gruntów zabudowanych kształtują się w przedziale od 9.000 zł do nawet 14.000 zł za 1 m² powierzchni użytkowej budynku. Nie ma to jednak odzwierciedlenia w cenach transakcyjnych. Tu ceny zawierają się między 7.900 a 13.100 zł za 1 m² p.u. Stwierdzono, że popyt na działki zabudowane i niezabudowane na analizowany terenie w ostatnim roku nie wykazywał trendów wzrostowych i z tych powodów nie zachodzi konieczność dla aktualizacji cen transakcyjnych.

W wyniku badania zależności ceny transakcyjnej od cech rynkowych nieruchomości sprzedanych na wolnym rynku ustalono, że nabywcy uzależniają cenę m.in. od powierzchni działki, wieku budynku, jego architektury i standardu wykończenia, ale przede wszystkim od lokalizacji, czyli położenia względem siedziby dzielnicy, ważnych tras komunikacyjnych.

4.2. OKREŚLENIE CECH RYNKOWYCH

Cechy rynkowe nieruchomości są to takie atrybuty, co do których można stwierdzić, że wpływają na poziom cen na danym rynku nieruchomości. Kryteria wyboru tych cech wynikają zatem z rynkowych cech nieruchomości.

Dobór cech dostosowany został do najistotniejszych i najważniejszych różnic między nieruchomością szacowaną a nieruchomościami przyjętymi do porównania. Zastosowane cechy najlepiej oddają wpływ na szukaną wartość w zestawieniu z rodzajem nieruchomości sprzedanych.

Analizując zespół cech nieruchomości zabudowanych wyodrębniono te, które różnicują nieruchomości, i które, jak wynika z zachowań kupujących, mają najistotniejszy wpływ na wartość nieruchomości, będącej przedmiotem wyceny.

Cechy te można uporządkować i opisać następująco:

1. Lokalizacja – atrakcyjność położenia, odległość od punktów handlowych, usługowych i komunikacyjnych:
   (a) bardzo atrakcyjna – ciche, prestiżowe rejony z zabudową willową w pobliżu Lasu Bielańskiego i Starych Bielan, z doskonałym dostępem do metra i pełnej infrastruktury miejskiej;
   (b) atrakcyjna - typowe, dobrze skomunikowane osiedla mieszane, gdzie domy jednorodzinne sąsiadują z zabudową wielorodzinną, charakteryzujące się umiarkowanym hałasem i standardowym dostępem do usług;
   (c) przeciętna - obszary położone w bezpośrednim sąsiedztwie uciążliwych obiektów przemysłowych lub głównych, ruchliwych arterii komunikacyjnych, z wysokim poziomem hałasu i zanieczyszczeń.

2. Wielkość działki –
   (a) bardzo dobra – powierzchnia powyżej 1.000 m²
   (b) dobra – powierzchnia od 500 do 1.000 m²;
   (c) słaba – powierzchnia poniżej 500 m²;

3. Standard i funkcjonalność budynku –
   (a) wysoki – nowoczesna architektura bryły budynku oraz nowoczesne elementy wykończenia zewnętrznego i wewnętrznego, ochrona obiektu, automatyka bram i garaży;
   (b) średni – budynek w tradycyjnej architekturze z typowymi elementami wykończenia, brak ochrony;
   (c) niski – budynek o typowej architekturze, stawiany w latach wcześniejszych, dawne (pierwotne) elementy wyposażenia i wykończenia;

4. Stan techniczny budynku –
   (a) bardzo dobry – obiekt nowy lub bardzo dobrze utrzymany, nie wymagający żadnych prac remontowych;
   (b) dobry – budynek wymagający przeprowadzenia podstawowych prac remontowych, utrzymywany w sposób prawidłowy;

5. Powierzchnia użytkowa –
   (a) odpowiednia – budynek do 150 m²,
   (b) duża – budynek od 150 m² do 200 m²,
   (c) bardzo duża – budynek ponad 200 m².

4.3. OPIS WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI POD KĄTEM CECH RYNKOWYCH

1. Lokalizacja, atrakcyjna – nieruchomość położona w północno-wschodniej części dzielnicy, na os. Młociny. W pobliżu brak lokalnych punktów handlowych i usługowych. Liczne tereny zalesione.
2. Wielkość działki, dobra – powierzchnia gruntu to 891 m²;
3. Standard i funkcjonalność budynku, średni – budynek wykończony materiałami typowymi.
4. Stan techniczny budynku, dobry – budynek wykazuje zużycie techniczne (ok. 29 lat).
5. Powierzchnia użytkowa, bardzo duża – obiekt o p.u. 323,24 m².

4.4. WYKAZ TRANSAKCJI PRZYJĘTYCH DLA OKREŚLENIA CENY ŚREDNIEJ

Tabela 1

L.p.	Data transakcji	Obręb	Nr aktu notarialnego Rep. A Nr	Powierzchnia użytkowa budynku (m²)	Powierzchnia działki (m²)	Cena transakcyjna (zł)	Cena transakcyjna za 1 m² pow. użytkowej (zł)
1.	11.01.2024	7-04-01	126/24	110,0	220	1.355.000	12.318
2.	29.01.2024	7-10-04	273/24	261,8	810	3.250.000	12.414
3.	07.02.2024	7-10-01	137/24	200,2	429	2.600.000	12.987
4.	02.04.2024	7-04-02	2357/24	214,6	339	2.600.000	12.115
5.	02.04.2024	7-05-03	9304/24	162,0	248	2.500.000	15.432
6.	15.04.2024	7-04-08	2526/24	62,1	876	990.000	**15.942**
7.	25.04.2024	7-10-01	1872/24	105,3	1.011	1.212.000	11.510
8.	06.06.2024	7-04-02	9363/24	186,7	222	2.645.000	14.167
9.	24.06.2024	7-05-12	3425/24	156,4	165	1.890.000	12.084
10.	15.07.2024	7-05-05	1710/24	282,6	441	2.750.000	**9.731**
11.	15.07.2024	7-10-03	4398/24	314,5	2.403	4.000.000	12.719
12.	26.08.2024	7-04-09	10686/24	170,0	300	2.300.000	13.529
13.	07.11.2024	7-04-08	4233/24	212,5	327	2.445.000	11.506
14.	18.11.2024	7-05-13	1964/24	140,4	181	1.900.000	13.533
15.	22.11.2024	7-05-13	32013/24	135,0	176	2.200.000	16.296
16.	11.12.2024	7-10-04	3185/24	236,3	752	2.800.000	11.849
17.	30.01.2025	7-10-01	317/25	550,0	1.531	6.750.000	12.273
18.	30.01.2025	7-10-02	527/25	218,0	727	1.940.000	8.899
19.	13.05.2025	7-04-13	14281/25	207,0	341	3.100.000	14.975
20.	27.05.2025	7-05-02	2436/25	190,5	248	2.800.000	14.698
21.	16.06.2025	7-10-02	2757/25	192,1	801	2.900.000	15.096

Transakcje skrajne, zaznaczone kolorem szarym, zostały odrzucone.

Na podstawie powyższej tabeli określono cenę minimalną oraz cenę maksymalną w próbce reprezentacyjnej:

C_{min} = 9.731 zł/m²

C_{max} = 15.942 zł/m²

4.4.1. Obliczenie ceny średniej

$$C_{śr} = \frac{C_1 + C_2 + \cdots + C_{19}}{19}$$

$$C_{śr} = 13.099 \text{ zł/m}^2$$

Położenie ceny średniej w przedziale:

$$P_{cś} = \frac{C_{śr} - C_{min}}{C_{max} - C_{min}}$$

gdzie:

Pcś – położenie ceny średniej w przedziale

Cśr – cena średnia ze zbioru nieruchomości podobnych

Cmin- cena minimalna w zbiorze nieruchomości podobnych

Cmax – cena maksymalna w zbiorze nieruchomości podobnych

$$P_{cś} = \frac{13.099 - 9.731}{15.942 - 9.731} = 0{,}54$$

4.4.2. Określenie zakresu współczynników korygujących

Granica dolna (Gd) =

$$\frac{C_{min}}{C_{śr}} = \frac{9.731}{13.099} = 0{,}74$$

Granica górna (Gg) =

$$\frac{C_{max}}{C_{śr}} = \frac{15.942}{13.099} = 1{,}22$$

4.5. OKREŚLENIE WAG CECH RYNKOWYCH

Wagi cech ustalono na podstawie badania preferencji nabywców, uzyskane w toku analiz własnych oraz od pośredników w obrocie nieruchomościami.

Tabela 2

L.p.	CECHY RYNKOWE	PROCENTOWY WPŁYW NA WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI (WAGI CECH)
1.	Lokalizacja	30
2.	Wielkość działki	10
3.	Standard i funkcjonalność budynku	25
4.	Stan techniczny budynku	20
5.	Powierzchnia użytkowa	15
	RAZEM	100

Tabela 3

L.p.	CECHY RYNKOWE	PARAMETRY CECH RYNKOWYCH NIERUCHOMOŚCI SZACOWANEJ
1.	Lokalizacja	atrakcyjna
2.	Wielkość działki	dobra
3.	Standard i funkcjonalność budynku	średni
4.	Stan techniczny budynku	dobry
5.	Powierzchnia użytkowa	bardzo duża

4.6. OKREŚLENIE WARTOŚCI JEDNOSTKOWEJ

Tabela 4

L.p.	Cechy rynkowe	Waga współczynnika (%)	Zakres współczynników korygujących	Wartość współczynnika (u_i)
1.	Lokalizacja	30	0,222 – 0,366	0,300*
2.	Wielkość działki	10	0,074 – 0,122	0,100**
3.	Standard i funkcjonalność budynku	25	0,185 – 0,305	0,250***
4.	Stan techniczny budynku	20	0,148 – 0,244	0,148
5.	Powierzchnia użytkowa	15	0,111 – 0,183	0,111
	RAZEM	100	0,74 – 1,22	0,909

*0,366 – 0,222 = 0,144
0,144 x 0,54 = 0,078
0,222 + 0,078 = **0,300**

**0,122 – 0,074 = 0,048
0,048 x 0,54 = 0,026
0,074 + 0,026 = **0,100**

***0,305 – 0,185 = 0,120
0,120 x 0,54 = 0,065
0,185 + 0,065 = **0,250**

Na podstawie powyższej tabeli określono wartość rynkową 1 m² pow. użytkowej budynku wraz z gruntem (współczynnik K = 1,0). Dodatkowy współczynnik korekcyjny K przyjęto na poziomie 0,9 z racji tego, iż przedmiotem szacowania jest udział 1/6 części w nieruchomości zabudowanej, która jest przedmiotem postępowania upadłościowego. Szacując wartość nieruchomości należy zwrócić uwagę na warunki opisane w art. 151.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, które określają, iż wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej. Sprzedaż jedynie udziału w nieruchomości obarczony jest dość istotną wadą – drastyczne ograniczenie potencjalnych nabywców, co wyraźnie wpływa na relację pomiędzy popytem a podażą.

$$W_X = C_{śr} \times \sum_{i=1}^{n} u_i \times K$$

W_N = 13.099 zł/m² x 0,909 x 0,9 = 10.716 zł/m² pow. użytkowej

4.7. USTALENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI

Wartość rynkowa prawa własności udziału 1/6 części w nieruchomości zabudowanej, położonej w Warszawie przy ul. Trylogii 46, wg aktualnego stanu i aktualnego poziomu cen wynosi:

W_{CN} = 10.716 zł/m² x 323,24 m² x 1/6

W_{CN} = 577.306,64 zł

Wartość rynkową udziału w nieruchomości ustalono na poziomie –

W_{CN} = 577.310 zł

słownie: pięćset siedemdziesiąt siedem tysięcy trzysta dziesięć złotych

6. WNIOSKI KOŃCOWE

Oszacowana wyżej kwota jest wartością rynkową prawa własności udziału 1/6 części w nieruchomości zabudowanej, rozumianą jako najbardziej prawdopodobna cena możliwa do osiągnięcia na wolnym rynku. Ustalona została przy wykorzystaniu metody korygowania ceny średniej, na podstawie cen transakcyjnych nieruchomości zabudowanych jakie uzyskane zostały w wyniku transakcji wolnorynkowych.

Oszacowana wartość uwzględnia m.in. położenie nieruchomości, wielkość gruntu i budynku, stan techniczny budynku i jego standard. Ze względu na dostępności do sprzedaży jedynie udziału, zastosowany został współczynniki K = 0,9. Wartość jednostkowa nieruchomości ze względu na swoje parametry cech rynkowych, zawiera się w przedziale ΔC [$C_{min.}$, C_{max}] i zbliżona jest do ceny minimalnej.

7. OKREŚLENIE WARTOŚCI WYMUSZONEJ

„Wartość dla wymuszonej sprzedaży jest to kwota pieniężna, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży nieruchomości w przypadku, gdy sprzedający działa pod przymusem oraz w czasie, który jest zbyt krótkim, dla spełnienia wymogu odpowiedniego eksponowania nieruchomości na rynku zawartego w definicji wartości rynkowej.

Przy określeniu wartości dla wymuszonej sprzedaży należy wziąć pod uwagę, że zbywca znajduje się w sytuacji przymusowej, co powoduje, że czas eksponowania nieruchomości na rynku jest zwykle zbyt krótki, aby uzyskać cenę rynkową." – Krajowe Standardy Wyceny Podstawy Nr 2 *Wartości Inne Niż Wartość Rynkowa.*

Przedmiotowy udział w nieruchomości może być przeznaczony do sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, zatem nie będą spełnione warunki definicji wartości rynkowej.

W przypadku udziału w przedmiotowej nieruchomości, uwzględniając charakter i lokalizację na rynku lokalnym, wartość wymuszoną dla sprzedaży w postępowaniu upadłościowym można przyjąć na poziomie 75% oszacowanej wartości rynkowej, w myśl art. 965 kpc:

WRW = 577.310 zł x 75% = **432.980 zł**

słownie: czterysta trzydzieści dwa tysiące dziewięćset osiemdziesiąt złotych

OPRACOWAŁ –

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
WOJCIECH BURKACKI
03-287 WARSZAWA
UL. SKARBKA Z GÓR 15L M 12
TEL. 692-138-919
(1315)
UPRAWNIENIA NR 2957

Elektronicznie podpisany przez Wojciech Mariusz Burkacki
Data: 2025.07.21 11:33:29 +02'00'

8. UWAGI I ZASTRZEŻENIA

- operat zawiera 25 ponumerowanych stron,
- operat sporządzony został w 1 egzemplarzu z podpisem kwalifikowanym, wyłącznie dla celu określonego w punkcie 1.4.,
- niniejsze opracowanie sporządził rzeczoznawca majątkowy posiadający numer uprawnień 2957,
- rzeczoznawca potwierdza, że posiada wystarczającą wiedzę o rynku właściwym dla przedmiotu wyceny, rozumie przedmiot i cel wyceny oraz posiada odpowiednie umiejętności wymagane do tego, aby wykonać wycenę w sposób kompetentny,
- rzeczoznawca potwierdza, że w celu zapewnienia obiektywnej wyceny działał w sposób niezależny i bezstronny,
- autor nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne zatajone fakty dotyczące stanu prawnego nieruchomości,
- operat nie może być kopiowany, udostępniany osobom trzecim ani opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez pisemnej zgody autora;
- autor nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich;
- ustalona wartość na datę wyceny odzwierciedla stan rynku w dniu wyceny i wynika z przyjętej metodologii, dokonanych obliczeń oraz konfrontacji z danymi uzyskanymi z analizy i charakterystyki lokalnego rynku nieruchomości zabudowanych;
- ustalona wartość udziału w nieruchomości nie uwzględnia podatków i opłat, jakie potencjalny nabywca byłby zobowiązany zapłacić w związku z jego nabyciem;
- rzeczoznawca zastrzega sobie prawo dokonania korekty oszacowania wartości, jeżeli po dacie oddania niniejszego operatu ujawnią się okoliczności lub fakty, nieznane mu w chwili sporządzania opracowania, a wywierające wpływ na określenie tej wartości;
- wysokość oszacowanej wartości zależy od czynników zewnętrznych, a w szczególności od sytuacji panującej na lokalnym rynku domów jednorodzinnych. Kwota oszacowania jest zatem kwotą wyliczoną na konkretną datę i w przypadku odniesienia jej do innej daty powinna podlegać odpowiedniej aktualizacji;
- operat został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny, opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.



Elektronicznie podpisany przez Wojciech Mariusz Burkacki
Data: 2025.07.21 11:33:45 +02'00'

9. ZAŁĄCZNIKI

- postanowienia o ogłoszeniu upadłości;
- odpis z księgi wieczystej wygenerowany ze strony http://ekw.ms.gov.pl;
- akt poświadczenia dziedziczenia z dnia 29.10.2019 r., Rep. A Nr 1942/2019;
- rzuty poziome;
- Decyzja Prezesa Sądu Okręgowego w Warszawie i Decyzja Prezesa Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie o ustanowieniu biegłym sądowym na kolejne kadencje;
- polisa OC rzeczoznawcy majątkowego;
- dokumentacja fotograficzna.

ZAŁĄCZNIKI

Obwieszczenie postanowienia o ogłoszeniu upadłości

METRYKA OBWIESZCZENIA

Numer obwieszczenia	**20250523/00572**
Sygnatura postepowania	**WA2M/GU/135/2025**
Data obwieszczenia	**23.05.2025**

PODMIOT

Imię	**Sławomir**
Nazwisko	**Wronkowski**
Miejsce zamieszkania	**Warszawa, Polska / POLAND**
Rodzaj podmiotu	**Osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej**
PESEL	[redacted]
NIP	[redacted]

TREŚĆ OBWIESZCZENIA

Sąd Rejonowy dla m.st.Warszawy w Warszawie, XIX Wydział Gospodarczy, ul. Czerniakowska 100a, 00-454 Warszawa, obwieszcza, że postanowieniem z dnia 23 maja 2025 roku wydanym w sprawie o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej, którą jest Sławomir Wronkowski, PESEL [redacted] sygnatura akt WA2M/GU/135/2025, postanowił:

1. ogłosić upadłość dłużnika, którym jest Sławomir Wronkowski, PESEL [redacted] NIP [redacted] miejsce zamieszkania: Warszawa, adres Trylogii 46, 01-982 Warszawa, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej;
2. wezwać wierzycieli upadłego do zgłoszenia wierzytelności syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe, w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze; dla wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia wierzytelności syndykowi: Przasnyska 7 lok. 143, 01-756 Warszawa ;
3. wezwać osoby, którym przysługują prawa oraz prawa i roszczenia osobiste ciążące na nieruchomości należącej do upadłego, jeżeli nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej, do ich zgłaszania syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym; dla wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia praw oraz praw osobistych i roszczeń ciążących na nieruchomości syndykowi: Przasnyska 7 lok. 143, 01-756 Warszawa ;
4. wyznaczyć syndyka, którego funkcję będzie pełnić: Wojciech Makuć (numer licencji 37);
5. wskazać, iż niniejsze postępowanie będzie prowadzone w trybie określonym w art. 491^1 ust. 1 Prawa upadłościowego;
6. wskazać, że podstawą jurysdykcji sądów polskich jest art. 3 ust.1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2015 /848 z dnia 20 maja 2015 r. w sprawie postępowania upadłościowego (Dz. U. UE. L. z 2015 r. Nr 141, str. 19 z późn. zm.), a postępowanie ma charakter główny;
7. przyznać syndykowi, którego funkcję będzie pełnić: Wojciech Makuć (numer licencji 37) zaliczkę na pokrycie kosztów postępowania w kwocie 3000,00 (trzy tysiące złotych zero groszy) oraz zarządzić jej niezwłoczną wypłatę tymczasowo ze środków Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie na rachunek bankowy syndyka o numerze: 43 1050 1054 1000 0090 6047 7099.

Sygnatura akt w korespondencji dla syndyka: **WA2M/GUp-s/797/2025.**

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **WA1M/00142596/5**, STAN Z DNIA 2025-07-20 18:07

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTOWA W WARSZAWIE, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA1M

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	**3**	1

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	**44**	1
Obręb ewidencyjny *(numer)*	7-10-02	
Położenie *(numer porządkowy / gmina)* Lp. 1.	1 WARSZAWA BIELANY	
Ulica	TRYLOGII NR. 46	
Sposób korzystania	NIERUCHOMOŚĆ ZABUDOWANA	
Numer księgi dawnej Lp. 1.	"WILLA MŁOCINY NR NR 959 I 971"	

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	**891,0000 M2**	1

Budynki

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Położenie *(numer porządkowy / gmina)* Lp. 1.	1 WARSZAWA BIELANY	1
Nazwa ulicy numer porządkowy budynku	**TRYLOGII 46**	

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	PODSTAWĄ OZNACZENIA JEST TAKŻE PISMO URZĘDU DZIELNICY-GMINY WARSZAWA ŻOLIBORZ Z DNIA 27 KWIETNIA 1994 ROKU /POŚWIADCZONA KSEROKOPIA/, K. 17.	---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	3	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	**WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW**; 16 *(podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW.//00002456/97/, 1997-03-07, 1997-05-21, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **WA1M/00142596/5**, STAN Z DNIA 2025-07-20 18:08

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTOWA W WARSZAWIE, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA1M

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **WA1M/00142596/5**, STAN Z DNIA 2025-07-20 18:08

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTOWA W WARSZAWIE, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA1M

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---					Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1.	**2**	**4 /6**	---		4, 6
Osoba fizyczna *(Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)*	**EWA MARIA WRONKOWSKA** [redacted]					
Lp. 2.	---					Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1.	**3**	**1 /6**	---		6
Osoba fizyczna *(Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)*	**SŁAWOMIR ŁUKASZ WRONKOWSKI** [redacted]					
Lp. 3.	---					Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1.	**4**	**1 /6**	---		6
Osoba fizyczna *(Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)*	**DANIEL RAFAŁ WRONKOWSKI** [redacted]					

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
4	**UMOWA SPRZEDAŻY**, 2442/2005, 2005-05-16, GRAŻYNA BEATA SOCHA, WARSZAWA; 37-40 *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WA1M/00009095/05/001, 2005-05-16 14:17:00, 2005-09-01-10.08.03.315172, NIE, 37-40 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
6	**AKT POŚWIADCZENIA DZIEDZICZENIA**, 1942/2019, 2019-10-29, EWA BRZEZIŃSKA, WARSZAWA; 73 *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WA1M/00004650/24/001, 2023-04-03 00:00:00, 2024-02-19-13.21.26.995645, NIE, 60-64, 90-94 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **WA1M/00142596/5**, STAN Z DNIA 2025-07-20 18:08

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTOWA W WARSZAWIE, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA1M

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Wzmianki *(numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)*

1. REP.C. / KOMO / 105638 / 24 - 2024-06-27, 13:02:26

1. 1 DZ. KW. / WA1M / 17621 / 24 / 1 - 2024-06-27, 14:17:16 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	**1**	---

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **WA1M/00142596/5**, STAN Z DNIA 2025-07-20 18:09

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTOWA W WARSZAWIE, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA1M

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Wzmianki *(numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)*

1. **DZ. KW. / WA1M / 27374 / 25 / 1 - 2025-04-02, 11:34:39 - WPIS HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ**
2. **DZ. KW. / WA1M / 27207 / 24 / 1 - 2024-10-17, 12:34:33 - WPIS HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ**
3. **DZ. KW. / WA1M / 27206 / 24 / 1 - 2024-10-17, 12:32:38 - WPIS HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ**
4. **DZ. KW. / WA1M / 22396 / 24 / 1 - 2024-08-27, 13:44:38 - APELACJA**
5. **DZ. KW. / WA1M / 6900 / 24 / 2 - 2024-07-05, 07:13:32 - WPIS HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ**
6. **DZ. KW. / WA1M / 8026 / 24 / 1 - 2024-03-18, 14:09:27 - WPIS HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ**
7. **DZ. KW. / WA1M / 6900 / 24 / 1 - 2024-03-07, 14:20:11 - SKARGA**

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	**1**	5
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	**HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA**	
Suma (słownie), waluta	**1272960,00** (JEDEN MILION DWIEŚCIE SIEDEMDZIESIĄT DWA TYSIĄCE DZIEWIĘĆSET SZEŚĆDZIESIĄT) **ZŁ**	
Odsetki *(rodzaj)*	ZMIENNE	
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność)*	Lp. 1. — 1 — KREDYT NR 15031 Z DNIA 05.05.2005R.	
Termin zapłaty	2035-08-05	
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba)*	Lp. 1. — **GETIN BANK S.A. DOM ODDZIAŁ W ŁODZI**, KATOWICE	

Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	**2**	7, 8
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	**HIPOTEKA PRZYMUSOWA**	
Suma (słownie), waluta	**3500000,00** (TRZY MILIONY PIĘĆSET TYSIĘCY) **ZŁ**	
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1. — 3	
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)*	Lp. 1. — 1 — NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA WRAZ Z ODSETKAMI W WYSOKOŚCI DWUKROTNOŚCI ODSETEK USTAWOWYCH ZA OPÓŹNIENIE WYNIKAJĄCA Z § 6 AKTU NOTARIALNEGO - OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI ORAZ UMOWA PRZEWŁASZCZENIA NA ZABEZPIECZENIE, KTÓREMU POSTANOWIENIEM Z DNIA 30.06.2022 R. ZOSTAŁA NADANA KLAUZULA WYKONALNOŚCI, UMOWA POŻYCZKI NR 367/02/2020 Z DNIA 14.02.2020 R.	
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON, KRS)*	Lp. 1. — **MONUMENT F SPV2 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**, KRAKÓW, 368037966, 0000690748	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
5	**OŚWIADCZENIE BANKU**, 2005-05-05, GETIN BANK S.A. DOM ODDZIAŁ W ŁODZI; 49 *(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WA1M/00009048/05/001, 2005-05-16 14:16:01, 2005-09-01-11.44.26.568913, NIE, 47-48 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
7	**OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI ORAZ UMOWA PRZEWŁASZCZENIA NA ZABEZPIECZENIE**, 1047/2020, 2020-02-14, LIDIA WOJEWÓDZKA, WARSZAWA; 75-83 *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WA1M/00004650/24/002, 2023-04-03 00:00:00, 2024-02-19-13.21.26.995645, NIE, 60-64, 90-94 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
8	**POSTANOWIENIE O NADANIU KLAUZULI WYKONALNOŚCI**, II CO 639/22, 2022-06-30, SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY ŻOLIBORZA W WARSZAWIE II WYDZIAŁ CYWILNY, WARSZAWA; 74 *(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WA1M/00004650/24/002, 2023-04-03 00:00:00, 2024-02-19-13.21.26.995645, NIE, 60-64, 90-94 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*

Powrót

WYPIS

Repertorium A nr 1942/2019

AKT POŚWIADCZENIA DZIEDZICZENIA

Dnia dwudziestego dziewiątego października roku dwa tysiące dziewiętnastego (29.10.2019 r.), ja, notariusz Ewa Brzezińska, prowadząca Kancelarię Notarialną w Warszawie przy ulicy Przy Agorze 28 m. 41, działając na podstawie **art. 95a ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie**, po sporządzeniu w dniu dzisiejszym, to jest w dniu 29 października 2019 roku aktu notarialnego – protokołu dziedziczenia za Repertorium A Nr 1941/2019: ----------

POŚWIADCZAM, ŻE

§ 1. Spadek po **Ryszardzie Janie Wronkowskim**, synu [redacted] urodzonym dnia [redacted] PESEL [redacted] zmarłym dnia 18 (osiemnastego) lipca 2019 (dwa tysiące dziewiętnastego) roku w Warszawie, ostatnio zamieszkałym przy ulicy Trylogii nr 46 w Warszawie, które to miasto było ostatnim miejscem jego zwykłego pobytu w chwili śmierci, na podstawie ustawy **nabyli wprost w udziałach wynoszących po 1/3 (jednej trzeciej) części:**

- **Ewa Maria Wronkowska,** córka [redacted] urodzona [redacted] ----------
- **Sławomir Łukasz Wronkowski,** syn [redacted] urodzony [redacted] ----------
- **Daniel Rafał Wronkowski** syn [redacted] urodzony [redacted] ----------

§ 2. Przy sporządzeniu niniejszego Aktu Poświadczenia Dziedziczenia obecni byli: ----------

- **Ewa Maria Wronkowska,** legitymująca się polskim dowodem osobistym [redacted] ważnym do 13 sierpnia 2025 roku ----------
- **Sławomir Łukasz Wronkowski,** legitymujący się polskim dowodem osobistym [redacted] ważnym do 31 grudnia 2022 roku. ----------

Zeskanowane w CamScanner

- **Daniel Rafał Wronkowski** legitymujący się polskim dowodem osobistym [redacted] ważnym do 11 sierpnia 2025 roku. ----------

§ 3. Koszty sporządzenia niniejszego Aktu ponoszą Spadkobiercy. ----------

§ 4. Pobrano gotówką: ----------

- taksę notarialną, na podstawie § 10a pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz.U. z 2018 roku, poz.272 ze zm.)---------- 50,00 zł (pięćdziesiąt złotych),----------

- 23 % VAT na podstawie ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2017 roku, poz.1221 ze zm.) ---------- 11,50 zł (jedenaście złotych pięćdziesiąt groszy). ----------

Razem pobrano: 61,50 zł (sześćdziesiąt jeden złotych pięćdziesiąt groszy).----------

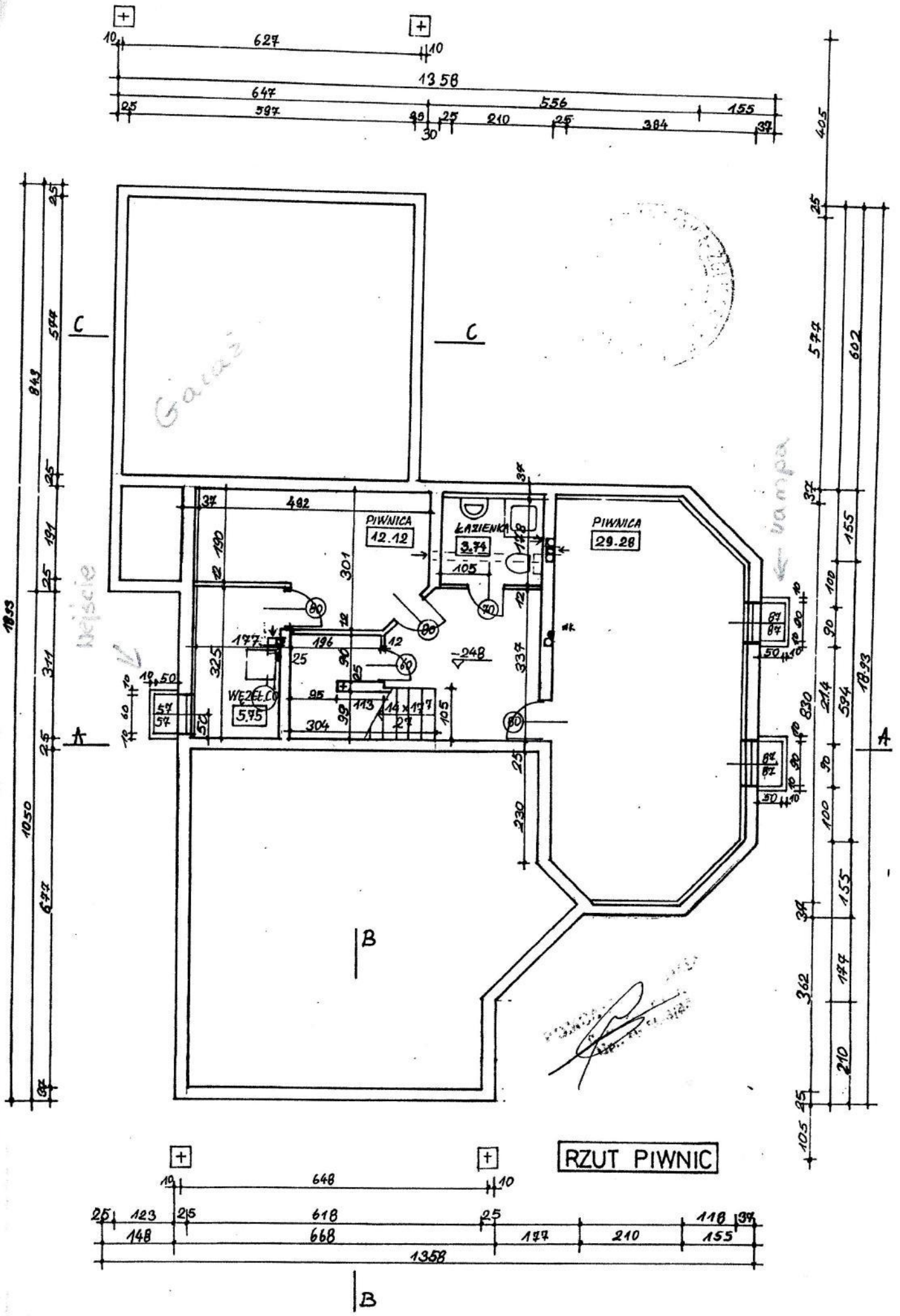
Podana powyżej kwota nie obejmuje pobranej opłaty w wysokości 5,00 zł (pięć złotych) za dokonanie wpisu w Rejestrze Spadkowym na podstawie rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 07 września 2016 roku w sprawie sposobu uiszczania i wysokości opłat za wpisy dokonywanie w Rejestrze Spadkowym przez notariusza albo sąd (Dz.U. z 2016 poz. 1420). ----------

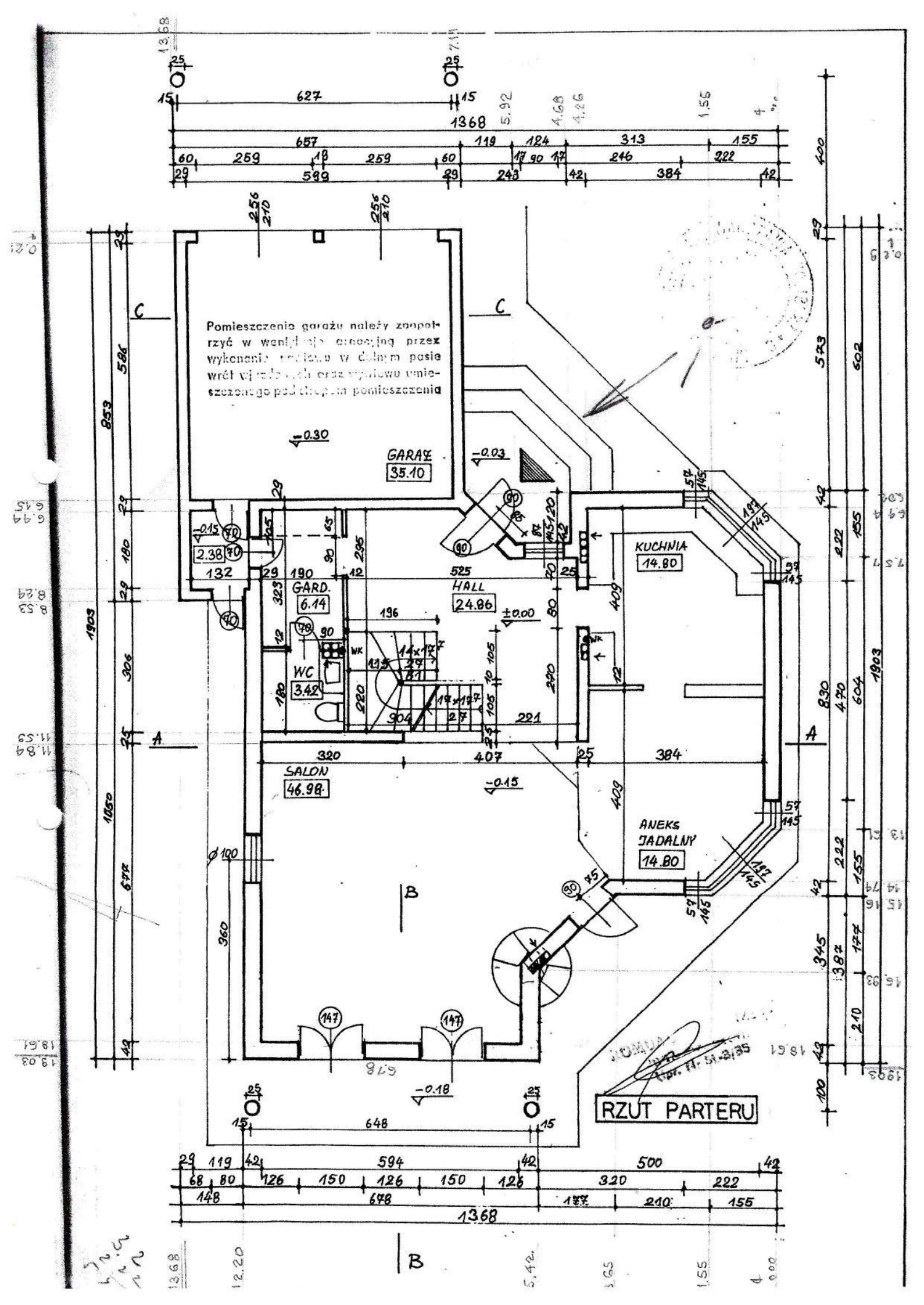
Akt ten został odczytany i podpisany przez Notariusza.

Na oryginale podpis Notariusza.
Repertorium A nr 1347/2019
przeznaczony dla Stawających
Tytułem wynagrodzenia notarialnego, zgodnie z § 12 rozp. Min. Spraw. z dnia 28 czerwca 2004 r. (Dz.U. z 2018 roku, poz.272) pobrano kwotę 12,00 zł.-
Tytułem podatku VAT 23% na podstawie ustawy z dnia 11 marca 2004 r o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2017 roku, poz.1221 ze zm.) pobrano kwotę 2,76 zł.-
Warszawa, dnia 29 października 2019 roku.

Niniejszy Akt Poświadczenia Dziedziczenia został zarejestrowany w Rejestrze Spadkowym, w dniu 29 października 2019 roku, o godz. 14:28, pod numerem 1128585 i zgodnie z art. 95 j ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie ma skutki prawomocnego postanowienia sądu o stwierdzeniu nabycia spadku.

Zeskanowane w CamScanner

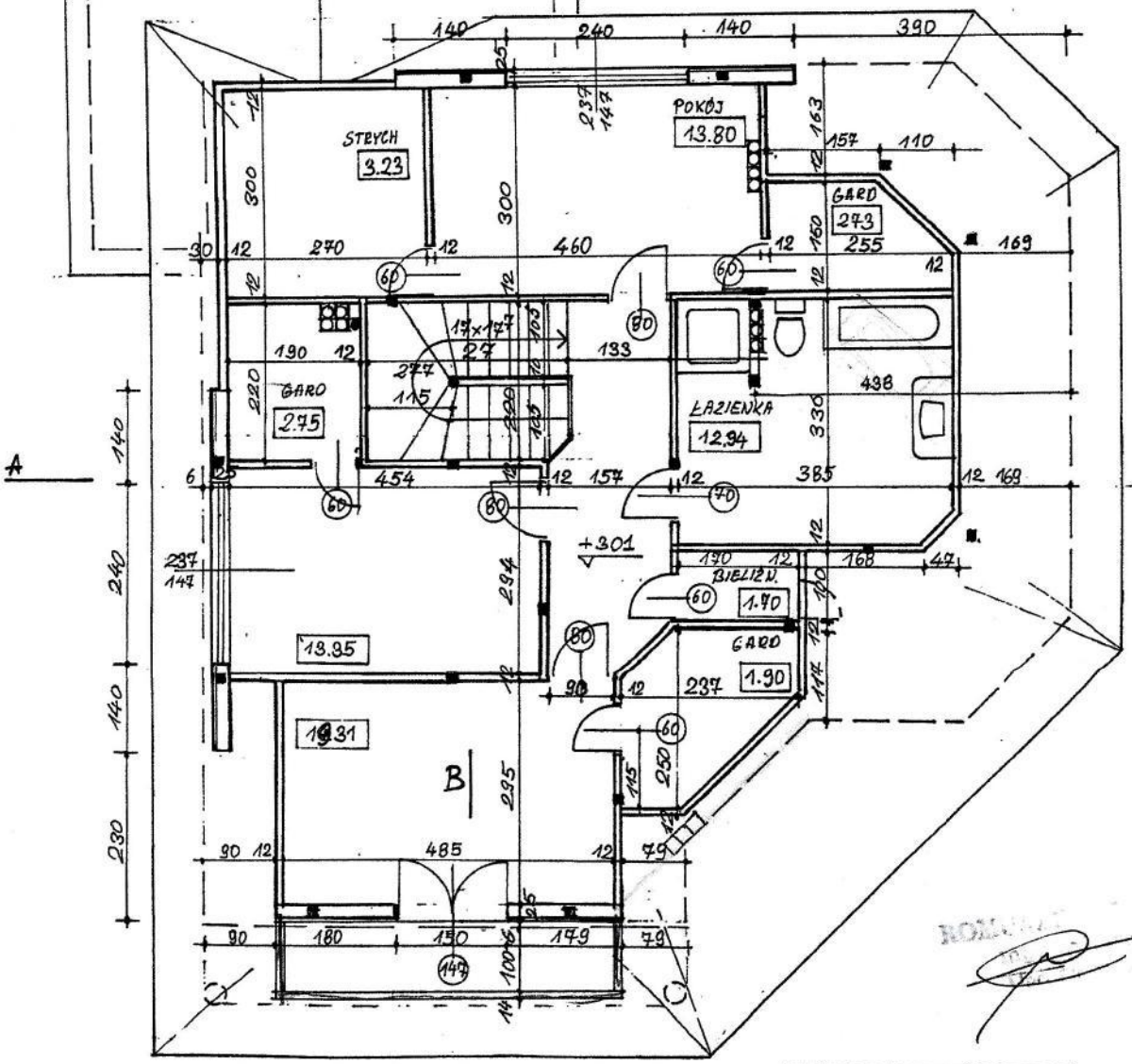

PIWNICA
12.12
ŁAZIENKA
3.74
PIWNICA
29.28
WĘZEŁ CO
5.75
RZUT PIWNIC


Pomieszczenie garażu należy zaopatrzyć w wentylację grawitacyjną przez wykonanie otworów w dolnym pasie wrót wjazdowych oraz wywiewu umieszczonego pod stropem pomieszczenia
GARAŻ
35.10
KUCHNIA
14.80
HALL
24.86
GARD.
6.14
WC
3.42
SALON
46.98
ANEKS JADALNY
14.80
RZUT PARTERU

1/2

Z PROŚBĄ O PRZEKAZANIE
P. MARKOWI SKOLIMOWSKIEMU

J. Słomiewska



Warszawa, 14 listopada 2023 roku

Prezes
Sądu Okręgowego w Warszawie

ADM-5111-529/23

Decyzja

Na podstawie § 1 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 24 stycznia 2005 r. w sprawie biegłych sądowych (Dz. U. Nr 15, poz. 133) ustanawiam Pana Wojciecha Burkackiego biegłym sądowym przy Sądzie Okręgowym w Warszawie w dziedzinie wyceny nieruchomości od dnia 2 stycznia 2024 r. do dnia 31 grudnia 2029 r.

Uzasadnienie

Pan Wojciech Burkacki 9 października 2023 r. wniósł o ponowne ustanowienie Go biegłym sądowym w dziedzinie wyceny nieruchomości. Ze złożonych dokumentów wynika, że ww. spełnia wymogi formalne zawarte w § 12 powołanego wyżej rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w związku z tym należało orzec jak w sentencji decyzji.

Z up. Prezesa Sądu Okręgowego w Warszawie
WICEPREZES
SSA Marcin Rowicki

Pouczenie

Od powyższej decyzji przysługuje stronie odwołanie do Ministra Sprawiedliwości, które można wnieść w terminie 14 od dnia doręczenia decyzji, za pośrednictwem Prezesa Sądu Okręgowego w Warszawie (art. 129 § 1 i 2 kpa).

Otrzymują:
1. Pan
Wojciech Burkacki
2. aa.

Prezes
Sądu Okręgowego Warszawa-Praga
w Warszawie

ADM-5110-22/21

Warszawa, dnia 1 lutego 2021 r.

Decyzja

Na podstawie art. 157 § 1 ustawy z dnia 27 lipca 2001r. Prawo o ustroju sądów powszechnych oraz § 1 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 24 stycznia 2005r. w sprawie biegłych sądowych, ustanawiam **Pana Wojciech Burkacki biegłym sądowym przy Sądzie Okręgowym Warszawa-Praga w Warszawie z zakresu: wycena nieruchomości, na okres do dnia 31 grudnia 2025 roku.**

Uzasadnienie

Pan Wojciech Burkacki pismem z dnia 14 stycznia 2021 roku wniósł o ustanowienie biegłym sądowym z wyżej wymienionego zakresu.

Ze złożonych dokumentów wynika, iż ww. spełnia wymogi formalne zawarte w § 12 powołanego wyżej rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości.

Od powyższej decyzji przysługuje stronie odwołanie do Ministra Sprawiedliwości, które można wnieść w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji, za pośrednictwem Prezesa Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie.

SĄD OKRĘGOWY WARSZAWA-PRAGA W WARSZAWIE * 10 *

z up. Prezesa Sądu Okręgowego
Warszawa-Praga w Warszawie
Wiceprezes
Jacek Łabuda

Przyrzeczenie zgodnie z § 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 24 stycznia 2005 r. w sprawie biegłych sądowych, zostało złożone w dniu: 18 października 2005 roku.

z up. Prezesa Sądu Okręgowego
Warszawa-Praga w Warszawie
Wiceprezes
Jacek Łabuda

CERTYFIKAT

ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO

Niniejszym potwierdza się, że:

Saga-Dom Wojciech Burkacki

03-287 Warszawa, Skarbka z Gór 15L / 12

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0017519

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

na okres: 15/01/2025 - 14/01/2026
na sumę gwarancyjną: 50 000 EUR
słownie: pięćdziesiąt tysięcy euro
składka za ubezpieczenie wynosi: 327.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista d/s Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140437850
NIP 525-235-52-48

DOKUMENTACJA

FOTOGRAFICZNA


46



