

OPERAT SZACUNKOWY

w sprawie określenia

WARTOŚCI RYNKOWEJ UDZIAŁU 1/4 CZĘŚCI W PRAWIE WŁASNOŚCI LOKALU
MIESZKALNEGO NR 61, STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ,
O POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ 42,76 m²

LOKALIZACJA – m.st. WARSZAWA, dzielnica WOLA
ul. ANTONIEGO DOBISZEWSKIEGO 2, obręb 6-06-10, os. KOŁO

Kw Nr WA4M/00074548/7

Współwłaściciel nieruchomości lokalowej	Krzysztof Gąsiorowski w upadłości
Oszacowana wartość rynkowa udziału 1/4 części według aktualnego stanu i aktualnego poziomu cen	147.350 zł sto czterdzieści siedem tysięcy trzysta pięćdziesiąt złotych wartość dla wymuszonej sprzedaży 110.510 zł sto dziesięć tysięcy pięćset dziesięć złotych
Operat sporządził	
	6 lipca 2026 r.

SPIS TREŚCI

1. PODSTAWY FORMALNO PRAWNE.....	4
1.1. ZAMAWIAJĄCY.....	4
1.2. WYKONAWCA.....	4
1.3. PODSTAWA SPORZĄDZENIA WYCENY	4
1.4. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
1.5. CEL WYCENY	4
1.6. DATY ZWIĄZANE Z WYCENĄ.....	4
1.7. PODSTAWY PRAWNE WYCENY	5
1.8. PODSTAWY FORMALNE	5
1.9. ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI.....	5
2. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI	6
2.1. STAN PRAWNY	6
2.2. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	7
2.3. LOKALIZACJA ORAZ OPIS PRZEDMIOTU WYCENY	11
2.3.1. Charakterystyka ogólna lokalizacji (makrolokalizacja)	12
2.3.2. Charakterystyka lokalizacji szczegółowej (mikrolokalizacja)	12
2.3.3. Opis lokalizacyjny i charakterystyka budynku.....	12
2.3.4. Wpływ infrastruktury komunikacyjnej (Al. Prymasa Tysiąclecia).....	13
2.3.5. Funkcjonalność i ekspozycja stron świata lokalu nr 61	14
2.3.6. Opis stanu techniczno-użytkowego lokalu	14
3. WARUNKI WYKONANIA WYCENY	15
3.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI	15
3.2. PROCEDURA SZACOWANIA	16
3.3. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU W ZAKRESIE CELU I SPOSOBU WYCENY	19
3.4. OPIS WYCENIANEGO LOKALU POD KĄTEM CECH RYNKOWYCH	23
4. WYCENA WARTOŚCI PRAWA DO LOKALU	24
4.1. USTALENIE TRENDU ZMIANY CEN RYNKOWYCH.....	24
4.2. WYKAZ TRANSAKЦИИ PRZYJĘTYCH DLA OKREŚLENIA CENY ŚREDNIEJ.....	25
4.2.1. Obliczenie ceny średniej	26
4.2.2. Określenie zakresu współczynników korygujących	26
4.3. OKREŚLENIE WAG CECH RYNKOWYCH.....	27
4.4. OKREŚLENIE WARTOŚCI JEDNOSTKOWEJ	27
4.5. USTALENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI.....	28
5. WNIOSKI KOŃCOWE.....	29
6. OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY	30
7. UWAGI I ZASTRZEŻENIA.....	31
8. ZAŁĄCZNIKI	31

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny nr 61 o powierzchni użytkowej 42,76 m², składający się z przedpokoju, dwóch pokoi, kuchni i łazienki z wc, znajdujący się na II piętrze (3 kondygnacji), w budynku wielolokalowym, 10-klatkowym, IV-kondygnacyjnym.

Nieruchomość położona jest w m.st. Warszawa, dzielnicy Wola, przy ul. Antoniego Dobiszewskiego 2, w obrębie 6-06-10, na os. Koło.

Zakres wyceny – udział ¼ części w prawie własności przedmiotowego lokalu mieszkalnego wraz z prawem własności ułamkowej części gruntu i współwłasności części wspólnych budynku, wg aktualnego stanu i poziomu cen.

Współwłaściciel lokalu – Krzysztof Gąsiorowski w upadłości.

Każdoczesnemu właścicielowi lokalu mieszkalnego przysługuje w 117/10000 częściach prawo własności gruntu (Kw Nr WA4M/00041162/7), na którym posadowiony jest budynek oraz w takich samych częściach prawo współwłasności wszelkich części budynku i innych urządzeń, które służą do wspólnego użytku ogółu mieszkańców.

Kw Nr WA4M/00074548/7 w Sądzie Rejonowym dla Warszawy-Mokotowa, X Wydział Ksiąg Wieczystych.

Cel wyceny – określenie wartości rynkowej (w tym dla wymuszonej sprzedaży) udziału ¼ części w prawie własności przedmiotowego lokalu mieszkalnego wraz z prawami związanymi w celu ustalenia przez syndyka masy upadłości ceny wywoławczej do jego sprzedaży w trybie przewidzianym w ustawie z dnia 28.02.2003 r. Prawo upadłościowe.

Daty związane z wyceną:

- | | |
|---|---------------|
| • data sporządzenia wyceny – | 06.07.2026 r. |
| • data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – | 04.07.2026 r. |
| • data, na którą określono wartość – | 06.07.2026 r. |
| • data wizji lokalnej – | 04.07.2026 r. |

Oszacowana wartość rynkowa udziału ¼ części:

147.350 zł

sto czterdzieści siedem tysięcy trzysta pięćdziesiąt złotych

Operat sporządził:

1. PODSTAWY FORMALNO PRAWNE

1.1. ZAMAWIAJĄCY

Tomasz Szadkowski – syndyk masy upadłości Krzysztofa Gąsiorowskiego
ul. Listopadowa 17B/19
26-601 Radom
PESEL: 82101300092

1.2. WYKONAWCA

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

1.3. PODSTAWA SPORZĄDZENIA WYCENY

Podstawą wykonania operatu szacunkowego jest zlecenie ustne z dnia 10.06.2026 r., na wykonanie czynności niezbędnych dla oszacowania udziału w nieruchomości lokalowej.

1.4. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny nr 61 o powierzchni użytkowej 42,76 m², składający się z przedpokoju, dwóch pokoi, kuchni i łazienki z wc, znajdujący się na II piętrze (3 kondygnacji), w budynku wielolokalowym, 10-klatkowym, IV-kondygnacyjnym.

Nieruchomość położona jest w m.st. Warszawa, dzielnicy Wola, przy ul. Antoniego Dobiszewskiego 2, w obrębie 6-06-10, na os. Koło.

Zakresem wyceny objęty jest udział ¼ części w prawie własności przedmiotowego lokalu mieszkalnego wraz z prawem własności ułamkowej części gruntu i współwłasności części wspólnych budynku, wg aktualnego stanu i poziomu cen.

1.5. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej (w tym dla wymuszonej sprzedaży) udziału ¼ części w prawie własności przedmiotowego lokalu mieszkalnego wraz z prawami związanymi w celu ustalenia przez syndyka masy upadłości ceny wywoławczej do jego sprzedaży w trybie przewidzianym w ustawie z dnia 28.02.2003 r. Prawo upadłościowe.

1.6. DATY ZWIĄZANE Z WYCENĄ

- | | |
|---|---------------|
| • data sporządzenia wyceny – | 06.07.2026 r. |
| • data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – | 04.07.2026 r. |
| • data, na którą określono wartość – | 06.07.2026 r. |
| • data wizji lokalnej – | 04.07.2026 r. |

1.7. PODSTAWY PRAWNE WYCENY

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 399),
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 614 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1061 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 232),
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1984 z późn. zm.),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832).

1.8. PODSTAWY FORMALNE

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) / Krajowe Standardy Wyceny (KSW) Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych,
- Literatura specjalistyczna: „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego” – M. Prystupa, wyd. PFSRM.

1.9. ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI

- oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 04.07.2026 r. z udziałem drugiego współwłaściciela (ojca Upadłego);
- Informacje i dokumentacja otrzymana od Zamawiającego;
- Urząd Miasta st. Warszawy, Biuro Geodezji i Katastru, Dział Rejestru Cen i Wartości Nieruchomości, ul. Sandomierska 12;
- Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa, X Wydział Ksiąg Wieczystych;
- <http://ekw.ms.gov.pl>;
- <http://bip.warszawa.pl>;
- Uchwała Nr XCIV/2805/2010 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Parku Moczydło;
- Informacje zebrane z lokalnego rynku nieruchomości lokalowych.

2. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI

2.1. STAN PRAWNY

Nieruchomość lokalowa nr 61 położona przy ul. Antoniego Dobiszewskiego 2, uregulowana jest w księdze wieczystej Kw Nr WA4M/00074548/7, prowadzonej przez X Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa.

Według Działu II księgi współwłaścicielem nieruchomości, w udziale $\frac{1}{4}$ części, jest Krzysztof Gąsiorowski, na podstawie:

- o postanowienia Sadu Rejonowego dla Warszawy-Woli W Warszawie z dnia 15.03.2007 r., sygn. akt I Ns 97/07,
- o postanowienia Sadu Rejonowego dla Warszawy-Woli W Warszawie z dnia 04.05.2016 r., sygn. akt I Ns 1673/15.

Każdoczesnemu właścicielowi lokalu przysługuje w 117/10000 częściach prawo własności gruntu, na którym posadowiony jest budynek oraz w takich samych częściach prawo współwłasności wszelkich części budynku i innych urządzeń, które służą do wspólnego użytku ogółu mieszkańców.

W Dziale III brak wzmianek o wnioskach oraz wpisane są:

1. *ROSZCZENIE DOTYCHCZASOWEGO WŁAŚCICIELA GRUNTU O OPŁATĘ PRZEKSZTAŁCENIOWĄ W ODNIESIENIU DO KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI NA PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW;*
2. *UJAWNIA SIĘ PRZYŁĄCZENIE DO EGZEKUCJI Z UDZIAŁU W WYSOKOŚCI $\frac{1}{4}$ CZĘŚCI W NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCEJ DO DŁUŻNIKA KRZYSZTOFA GĄSIOROWSKIEGO W SPRAWIE GKM 215/24 DO SPRAWY GKM 213/21 NA PODSTAWIE WNIOSKU WIERZycIELA ORAZ TYTUŁU WYKONAWCZEGO: NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM SĄDU REJONOWEGO LUBLIN-ZACHÓD W LUBLINIE Z DNIA 13 GRUDNIA 2021 ROKU, SYGNATURA AKT VI NC-E 1656879/21 ZAOPATRZONY W KLAUZULE WYKONALNOŚCI Z DNIA 01 CZERWCA 2022 ROKU;*
3. *DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z $\frac{1}{4}$ CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCEJ DO DŁUŻNIKA KRZYSZTOFA GĄSIOROWSKIEGO PRZYŁĄCZA SIĘ KOLEJNY WIERZycIELI ABAKUS SP.Z.O.O. ZE SPRAWA KM 426/25 PROWADZONA NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO NAKAZU ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM SĄDU REJONOWEGO LUBLIN-ZACHÓD W LUBLINIE Z DNIA 15.10.2024 R., SYGNATURA AKT VI NC-E 1372647/24 ZAOPATRZONY W KLAUZULE WYKONALNOŚCI Z DNIA 14.01.2025 R.*

W Dziale IV brak wzmianek o wnioskach oraz wpisana jest:

HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 10.780,25 ZŁ – WIERZYTELNOŚĆ WYNIKAJĄCA Z NAKAZU ZAPŁATY SYGN. AKT VI NC-E 47409/22 WRAZ Z ODSETKAMI I KOSZTAMI PROCESU

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

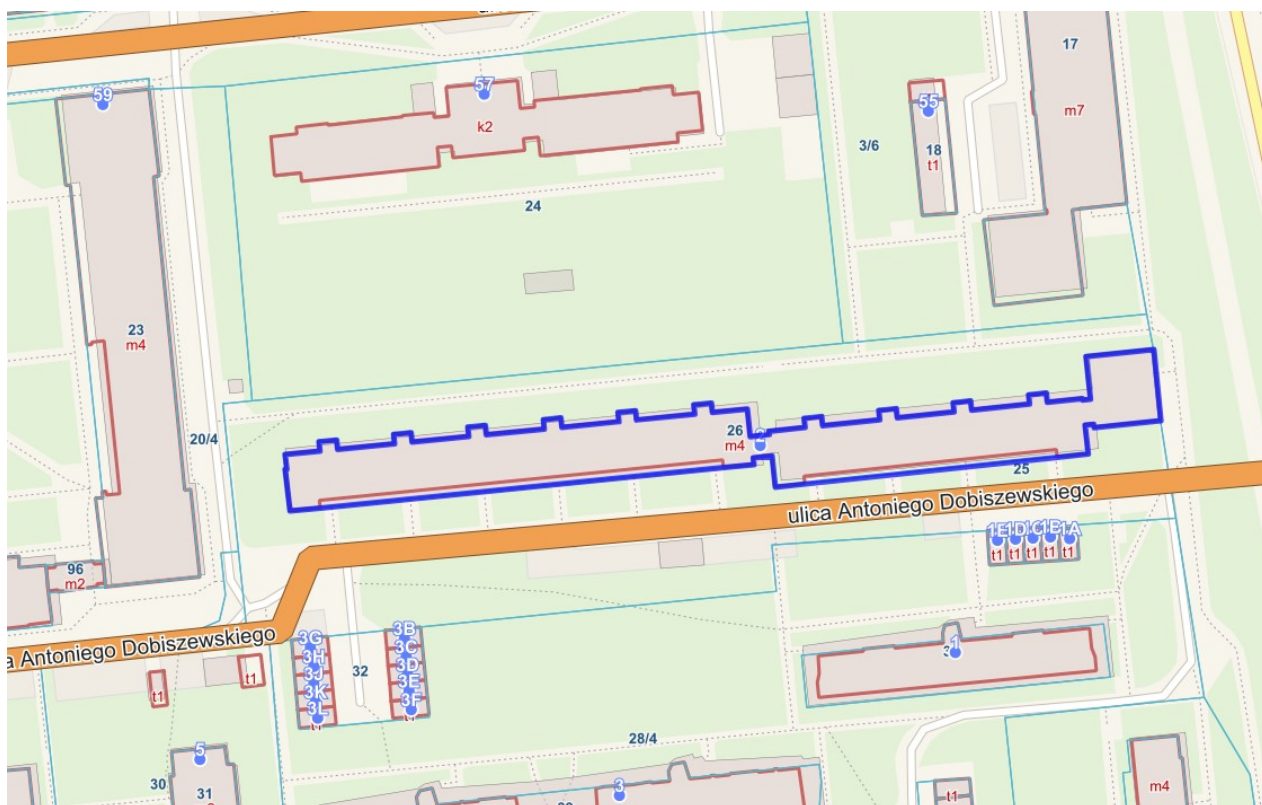
W dniu 10.06.2026 r. Sąd Rejonowy w Radomiu, V Wydział Gospodarczy, w sprawie o sygn. akt RA1R/GU/195/2026 ogłosił upadłość dłużnika, którym jest Krzysztof Gąsiorowski, PESEL 82101300092, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej (załącznik).

Drugim współwłaścicielem nieruchomości, w udziale $\frac{3}{4}$ części, jest ojciec Upadłego Jarosław Marian Gąsiorowski, który na stałe zamieszkuje w szacowanym lokalu. Fakt stałego zamieszkiwania w lokalu drugiego współwłaściciela przy jednoczesnym braku umownego podziału nieruchomości do korzystania (*quoad usum*) stanowi istotne obciążenie o charakterze faktycznym i prawnym.

W obliczeniach wartości rynkowej tego udziału konieczne będzie zastosowanie współczynnika korygującego (dyskonta) z tytułu:

- o braku możliwości samodzielnego dysponowania i fizycznego korzystania z lokalu przez potencjalnego nabywcę,
- o ryzyka długotrwałego i kosztowego procesu sądowego o zniesienie współwłasności lub o zapłatę za korzystanie z rzeczy ponad udział.

Budynek nr 2 posadowiony jest na działce ewidencyjnej nr 26 z obrębu 6-06-10 m.st. Warszawy o powierzchni 1.519 m², wyznaczonej po obrysie budynku, stanowiącej nieruchomość gruntową, której stan prawny uregulowany jest w Kw Nr WA4M/00041162/7.

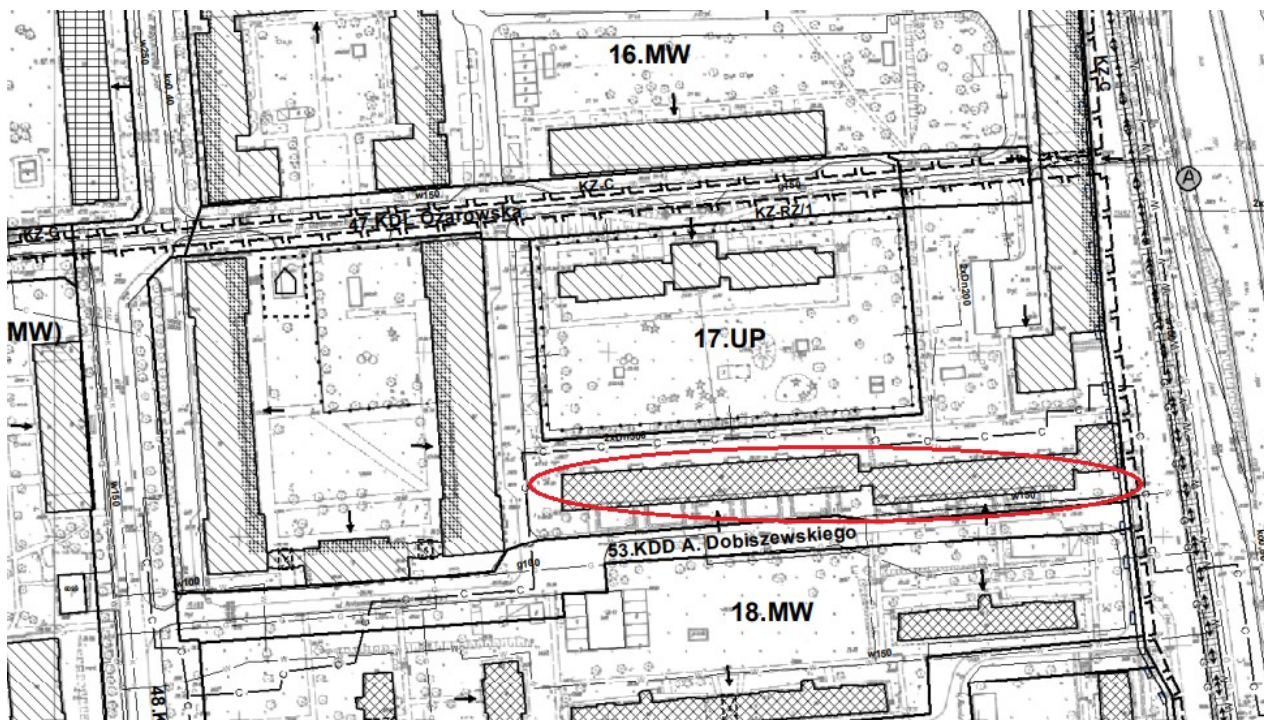


źródło: <https://warszawa.e-mapa.net>

2.2. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Działka oznaczona nr ewidencyjnym 26 położona jest na obszarze, w którym obowiązuje Uchwała Nr XCIV/2805/2010 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Parku Moczydło.

Zgodnie ww. planem, działka znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem 16.MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.



źródło: https://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp/dane/Plany/Bialoleka/2.14_plan.pdf

§ 17. Dla jednostki terenowej 4.MW, 9.MW, 10.MW.11.MW, 14.MW.15.MW, 16.MW, 18.MW, 20.MW

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszczalne: usługi nieuciążliwe.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej – minimum 40%;
- 2) nakazuje się zachowanie budynków wg rysunku planu i wyklucza się ich nadbudowę;
- 3) zakazuje się realizacji nowej zabudowy, z wyjątkiem nieruchomości przy wschodnim narożniku skrzyżowania ulic Czorszyńskiej i Magistrackiej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla planowanej zabudowy ustala się maksymalną wysokość zabudowy do 4 kondygnacji, przy czym czwarta kondygnacja cofnięta od elewacji o 3 m;
- 5) wprowadza się wymóg dostosowania planowanej zabudowy do budynków Czorszyńska 8 i Magistracka 25 wpisanych do rejestru zabytków, szczególnie pod względem orientacji wejść budynków, gabarytów, rysunku elewacji;
- 6) nakazuje się zachowanie usług w parterach budynków zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) dopuszcza się docieplenie elewacji pod warunkiem odtworzenia rysunku i faktury zgodnie z pierwotnym;
- 8) dopuszcza się realizację pochylni dla wózków inwalidzkich i wózków dziecięcych w dowiązaniu do istniejących schodów zewnętrznych;
- 9) nie dopuszcza się realizacji ogrodzeń w całej jednostce, za wyjątkiem ogrodzeń placów zabaw dla dzieci;
- 10) dopuszcza się realizację drobnych obiektów handlu i usług, zgodnie z rysunkiem planu;
- 11) dopuszcza się realizację reklam i szyldów reklamowych, zgodnie z przepisami w § 5 ust.2;
- 12) zakazuje się realizacji tymczasowych obiektów budowlanych;

13) nakazuje się rekompozycję zieleni towarzyszącej wg zasad określonych w §12 ust. 1.
3. Szczególne warunki zagospodarowania jednostki terenowej oraz ograniczenia w użytkowaniu:
1) nakazuje się zachowanie budynków, zgodnie z rysunkiem planu; 2) wyklucza się zabudowę i adaptację podcieni oraz prześwitów bramowych w parterach, a także zabudowę i adaptację galerii; 3) nakazuje się zachowanie wystroju elewacji; 4) nakazuje się zachowanie obecnych stref wejściowych do budynków mieszkalnych i lokali usługowych; 5) dopuszcza się remont wewnętrznego układu komunikacyjnego, urządzeń infrastruktury technicznej, wiat śmietnikowych, niezbędnych do zapewnienia funkcjonowania jednostki terenowej; 6) nie dopuszcza się realizacji nowych garaży i dopuszcza się remont istniejących garaży; 7) dopuszcza się realizację zatok parkingowych w układzie dróg wewnętrznych; 8) dopuszcza się adaptację i zmianę użytkowania części wspólnych budynków na cele mieszkaniowe lub usługi nieuciążliwe.
4. Zasady obsługi jednostki terenowej w infrastrukturę techniczną:
1) zaopatrzenie w wodę z magistrali w ulicy Obozowej (poza granicami obszaru objętego planem), al. Prymasa Tysiąclecia; 2) zaopatrzenie w gaz ziemny z magistrali w ul. Obozowej (poza granicami obszaru objętego planem), ul. Magistrackiej i al. Prymasa Tysiąclecia; 3) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci nn wyprowadzonej z stacji transformatorowych wskazanych na rysunku planu; 4) zaopatrzenie w ciepło z magistrali w ulicy Magistrackiej i ul. Czorszyńskiej; 5) odprowadzanie ścieków bytowych i wód opadowych oraz roztopowych do kolektora w ul. Obozowej (poza granicami obszaru objętego planem) i do kolektora w al. Prymasa Tysiąclecia.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej jednostki terenowej:
1) obsługa komunikacyjna od ulic Obozowej, Ożarowskiej, Deotymy, Czorszyńskiej i Magistrackiej, Sitnika, Reszei, Ringelbluma, Dobiszewskiego, Projektowanej I i dróg wewnętrznych; 2) dla nowej zabudowy w zakresie wskaźnika zaspokojenia potrzeb parkingowych obowiązują ustalenia § 9.
6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
1) ustala się ochronę przed hałasem i zapewnienie odpowiedniego standardu akustycznego dla terenów zabudowy mieszkaniowej zgodnie z ustawą Prawo ochrony środowiska; 2) ustala się jakość ziemi na poziomie wymagań określonych dla grupy B, zgodnie z przepisami odrębnymi; 3) ustala się ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym i zapewnienie odpowiedniego poziomu jakości pola elektromagnetycznego jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej zgodnie z ustawą Prawo ochrony środowiska; 4) wprowadza się zakaz lokalizacji nowych stacji telefonii komórkowej i innych urządzeń radiokomunikacyjnych; 5) w strefie 15 m od pnia drzewa uznanego za pomnik przyrody zlokalizowanego w jednostce terenowej 14.MW, zgodnie z rysunkiem planu, wyklucza się: a) realizację budynków i budowli, b) wykonywanie prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,

- c) uszkodzenie i zanieczyszczenie gleby,
- d) wysypywanie, zakopywanie i wylewanie odpadów lub innych nieczystości,
- e) dokonywanie zmian stosunków wodnych, jeśli służą innym celom niż ochrona przyrody;
- 6) zakazuje się niszczenia, uszkodzania lub przekształcania drzewa uznanego za pomnik przyrody.

7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej:

- 1) ustanowienia się strefę ochrony konserwatorskiej pomiędzy ul. Magistracką, Obozową, Prymasa Tysiąclecia i Ożarowska – w północnej części jednostki, oznaczoną na rysunku planu symblome KZ-C;
- 2) dla strefy ochrony konserwatorskiej:
 - a) dla budynków ustala się zakaz zmian bryły budynku i kompozycji elewacji wraz z otworami okiennymi i drzwiowymi, wyklucza się zmianę podziałów otworów okiennych oraz wyklucza się zabudowę balkonów,
 - b) ustala się konieczność zachowania układu i funkcji podwórek osiedlowych,
 - c) ustala się zachowanie rozplanowania układu komunikacyjnego w tym ochronę przebiegu traktów pieszych, dopuszcza się jednak wprowadzenie nowych elementów układu komunikacyjnego w celu poprawy obsługi komunikacyjnej osiedla;
- 3) podlegają ochronie na mocy przepisów odrębnych budynki wpisane do rejestru zabytków, nr rejestru 1537, wg rysunku planu:
 - a) Czorsztyńska 2A, 8, 12,
 - b) Deotymy 46, 48,
 - c) Dobiszewskiego 1, 2, 3, 3A, 5,
 - d) Magistracka 22, 24, 24A, 25, 27,
 - e) Ożarowska 65/67,
 - f) Raszei 1/3, 2, 5, 8,
 - g) Ringelbluma 1, 2,
 - h) al. Prymasa Tysiąclecia 139/143, 139A,
 - i) Sitnika 2, 3, 4, 6;
- 4) dla budynków wpisanych do rejestru zabytków ustala się zakaz naruszania właściwych dla pierwowzoru: bryły budynków, kompozycji elewacji, wielkości otworów okiennych i ich podziałów oraz kolorystyki, zmiany rozplanowania, szczególnie w obrębie klatki schodowej, zabudowy i adaptacji podcieni oraz prześwitów w parterach oraz zabudowy i adaptacji galerii;
- 5) podlega ochronie na mocy przepisów odrębnych układ urbanistyczny wpisany do rejestru zabytków, nr rejestru 1537– oznaczona na rysunku planu symbolem KZ-RZ/1, dla którego ustala się:
 - a) zakaz zmiany układu komunikacyjnego – ochrona przebiegu ulic i traktów pieszych,
 - b) zakaz rozbudowy i nadbudowy, zakaz zmiany wystroju architektonicznego wszystkich budynków,
 - c) zakaz lokalizacji nowych obiektów kubaturowych we wnętrzach osiedlowych,
 - d) wszelka działalność na tym terenie zmieniająca przestrzeń oraz formy architektoniczne i plastyczne obiektów, jak również lokalizacja nowych obiektów kubaturowych, prace dotyczące rekompozycji roślinności, małej architektury, umieszczania tablic informacyjnych i reklamowych wymagają uzgodnienia właściwego Konserwatora Zabytków.

8. Stawka procentowa jednorazowej opłaty planistycznej - 0%..

źródło: <https://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp/dane/Plany/Wola/17.05.pdf>

2.3. LOKALIZACJA ORAZ OPIS PRZEDMIOTU WYCENY



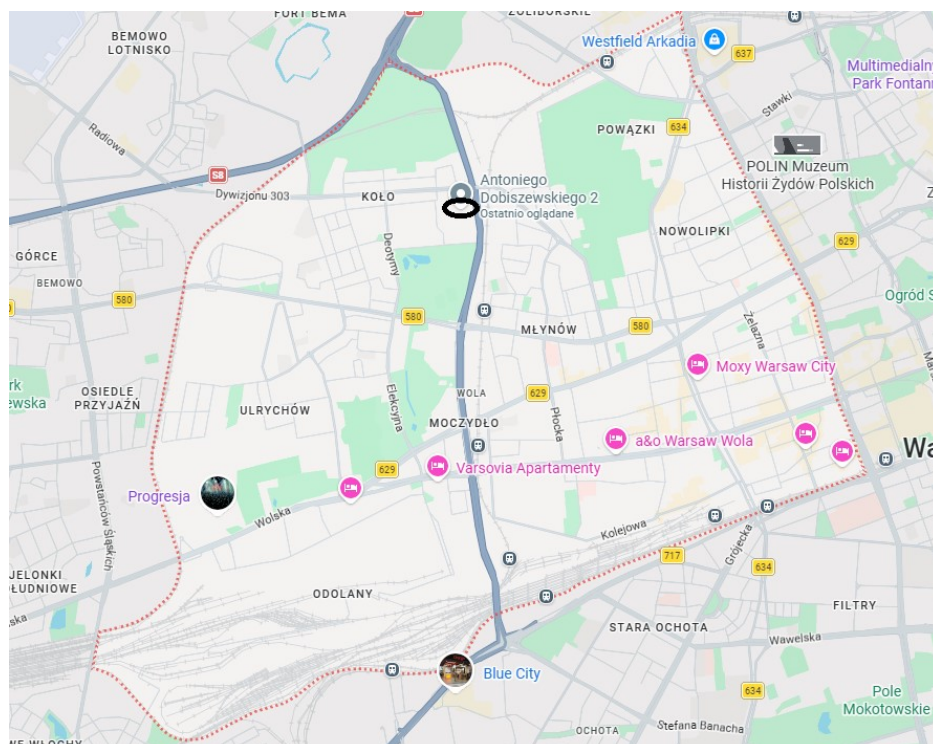
Wola jest jedną z osiemnastu dzielnic m.st. Warszawy. Zajmuje obszar 19,26 km². Jej granice stanowią południowo-zachodnie tereny Żoliborza Przemysłowego, północna strona obwodowej linii kolejowej ze stacją Warszawa Gdańska, Al. Jana Pawła II, Al. Jerozolimskie, linia WKD, południowa strona linii kolejowej na odcinku Warszawa Włochy - Warszawa Zachodnia, zachodnia strona Lasku na Kole oraz północno-zachodnia strona Al. Armii Krajowej.

Na Woli mieszka 139 tysięcy osób. Wola, to dzielnica wypełniona po brzegi historią. Spotyka się ją niemal na każdym kroku; przypominają o niej pomniki, cmentarze, ulice oraz miejsca owiane legendą. Tutaj, u zbiegu obecnych ulic: Elekcyjnej, Obozowej i Okopowej, mniej więcej przed 400 laty odbywały się wolne elekcje, na których szlachta wybierała kolejnych królów polskich. Piękną patriotyczną kartę w historii Woli zapisał generał Józef Sowiński, który broniąc Warszawy w 1831 roku przez wojskami rosyjskimi, zginął na Reducie Wolskiej.

W czasach gdy Wola była przemysłowym przedmieściem Warszawy, w jej krajobrazie dominowały wiatraki, fabryki, browary, gorzelnie i cegielnie. Z biegiem czasu pojawił się przemysł ciężki.

Już w dwudziestoleciu międzywojennym prawdziwymi potentatami były: Towarzystwo Aukcyjne „Norblin”, Bracia Buch, Fabryka Taboru Kolejowego, Tramwajowego i Samochodowego Towarzystwa Przemysłowego Zakładów Mechanicznych „Lilpop, Rau i Loewenstein”. To dzięki nim dzisiejsze wolskie zabytki są przede wszystkim zespołami przemysłowymi.

Przez ostatnie lata Wola zmieniła swoje oblicze. Likwidowane są powoli zaniedbania architektoniczne. Dzielnica obecnie przeżywa swój renesans. Z ośrodka przemysłowego nabiera znaczenia centrum biznesu, handlu i usług. Część dawnych zakładów przemysłowych upadła, a budynki po nich i tereny, które zajmowały całkowicie zmieniają swój charakter. W miejscu byłych Zakładów Radiowych im. M. Kasprzaka dziś mają siedziby: Bank Gospodarki Żywnościowej i Kredyt Bank (źródło: <http://bip.warszawa.pl>).



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

2.3.1. Charakterystyka ogólna lokalizacji (makrolokalizacja)

Dzielnica Wola położona jest w lewobrzeżnej części m.st. Warszawy, w bezpośrednim sąsiedztwie Śródmieścia, co w istotny sposób definiuje jej charakter urbanistyczny. Wola przechodzi od lat intensywną transformację z dawnej dzielnicy przemysłowo-robotniczej w nowoczesne centrum biznesowo-usługowe oraz dynamicznie rozwijający się rejon mieszkaniowy.

Pod względem funkcjonalnym dzielnicę cechuje wysoki stopień zróżnicowania: południowo-wschodnia część (bliska Wola) skupia nowoczesną zabudowę komercyjną (biurowce klasy A, wieżowce), natomiast część północna i zachodnia (w tym rejon osiedla Koło) zachowuje tradycyjną, zrównoważoną funkcję mieszkaniową o niskiej lub średniej intensywności, przeplatana terenami zielonymi. Wola dysponuje kompletną i wysoko rozwiniętą infrastrukturą społeczną (szkoły, przedszkola, placówki medyczne, instytucje kultury) oraz handlowo-usługową. Dzielnica charakteryzuje się znakomitym powiązaniem komunikacyjnym z pozostałymi rejonami miasta dzięki siatce połączeń tramwajowych, autobusowych, trasom szybkiego ruchu (Al. Prymasa Tysiąclecia) oraz drugiej linii metra (M2).

2.3.2. Charakterystyka lokalizacji szczegółowej (mikrolokalizacja)

Osiedle Koło (zlokalizowane w północno-zachodniej części Woli) to rejon o unikalnym w skali Warszawy charakterze urbanistycznym, w znacznej mierze ukształtowany przez powojenne koncepcje architektoniczne (m.in. osiedla WSM Koło projektowane przez Szymona i Helenę Syrkusów). Urbanistyka tego obszaru cechuje się luźną zabudową wolnostojącą, wtopioną w celowo zaprojektowane i bogato urządzone tereny zieleni międzyblokowej.

Otoczenie wycenianej nieruchomości stanowi w przeważającej części niska, 4-kondygnacyjna zabudowa wielorodzinna z lat 50. i 60. XX wieku o ujednoliconej architekturze. Dużym atutem mikrolokalizacji jest bezpośrednie sąsiedztwo rozległych terenów rekreacyjnych – Parku Moczydło, Parku Edwarda Szymańskiego oraz Łasku na Kole, co zapewnia doskonałe warunki wypoczynkowe. Rejon ten charakteryzuje się kompletnym zagospodarowaniem: w promieniu kilkuset metrów dostępne są lokalne punkty handlowo-usługowe, placówki oświatowe oraz bazarki.

Dostępność komunikacyjna osiedla jest bardzo dobra. Główny szkielet komunikacji zbiorowej tworzą linie tramwajowe i autobusowe kursujące wzdłuż ul. Obozowej oraz ul. Dywizjonu 303. Dodatkowym, kluczowym elementem infrastruktury transportowej jest bliskość stacji Metra linii M2 (Młynów / Księcia Janusza) oraz stacji kolejowej Warszawa Koło (obsługującej pociągi SKM i Kolei Mazowieckich), co pozwala na szybki i bezkolizyjny dojazd do ścisłego centrum Warszawy.

2.3.3. Opis lokalizacyjny i charakterystyka budynku

Budynek mieszkalny wielorodzinny nr 2 położony jest przy ul. Antoniego Dobiszewskiego na działce ewidencyjnej w obrębie 6-06-10. Ulica Dobiszewskiego ma charakter lokalny, osiedlowy o niskim natężeniu ruchu kołowego, co minimalizuje ekspozycję na hałas miejski.

Charakterystyka obiektu:

- Typ budynku: wielolokalowy, wolnostojący, podpiwniczony budynek mieszkalny.
- Liczba kondygnacji: obiekt posiada 4 kondygnacje nadziemne (parter + 3 piętra). Z uwagi na niską zabudowę budynek wzniesiony w tej technologii standardowo nie jest wyposażony w dźwigi osobowe (windy).
- Liczba klatek schodowych: budynek jest obiektem wieloklatkowym (80 mieszkań), 10-klatkowym, o horyzontalnym układzie bryły (typowy dla zabudowy z tego okresu układ galeriowy lub sekcyjny).

- Okres budowy: lata 50. XX wieku. Konstrukcja budynku realizowana była w technologii tradycyjnej murowanej (cegła, elementy drobnowymiarowe), charakteryzującej się dobrymi właściwościami termicznymi i akustycznymi ścian konstrukcyjnych w porównaniu do późniejszej technologii wielkopłytywowej. Stropy najczęściej gęstożebrowe lub betonowe wylewane.
- Infrastruktura techniczna: budynek podłączony jest do miejskich sieci inżynierskich: wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej oraz miejskiej sieci ciepłowniczej (centralne ogrzewanie).
- Zagospodarowanie terenu: bezpośrednie otoczenie budynku stanowią urządzone chodniki, drogi wewnętrzne, ogólnodostępne miejsca parkingowe w pasie drogowym oraz zadbana zieleń niska i wysoka z kilkudziesięcioletnim drzewostanem. Od strony północnej budynek bezpośrednio sąsiaduje z terenem Przedszkola nr 234, co z punktu widzenia analizy mikro-otoczenia stanowi element infrastruktury społecznej o charakterze oświatowym, determinujący specyfikę użytkowania i zagospodarowania przestrzeni w najbliższym sąsiedztwie obiektu.



widok na budynek od strony południowej, źródło: <https://ukosne.um.warszawa.pl>

2.3.4. Wpływ infrastruktury komunikacyjnej (Al. Prymasa Tysiąclecia)

W odległości około 30 metrów na wschód od linii elewacji budynku przebiega Aleja Prymasa Tysiąclecia – jedna z głównych arterii komunikacyjnych Warszawy, stanowiąca fragment miejskiego ringu oraz kluczową trasę tranzytowo-Dojazdową (łączyącą m.in. Aleje Jerozolimskie i trasę S8). Tak bliskie sąsiedztwo generuje dla wycenianej nieruchomości skutki o charakterze dwoistym:

- W ujęciu pozytywnym (funkcjonalnym): zapewnia doskonałą i bezkolizyjną dostępność samochodową do strategicznych węzłów komunikacyjnych miasta, tras wylotowych oraz innych dzielnic Warszawy. Ułatwia to również logistykę i skraca czas dojazdu.
- W ujęciu negatywnym (środowiskowym): generuje podwyższony poziom uciążliwości wynikający z emisji hałasu miejskiego oraz smogu komunikacyjnego.

2.3.5. Funkcjonalność i ekspozycja stron świata lokalu nr 61

Lokal mieszkalny charakteryzuje się korzystnym, dwustronnym rozkładowym układem pomieszczeń o osiowej ekspozycji północ-południe:

- Strona południowa: znajdują się tu dwa pokoje (w tym pokój dzienny z wyjściem na przynależną loggię). Zapewnia to optymalne, naturalne doświetlenie pomieszczeń mieszkalnych w ciągu dnia oraz korzystny bilans cieplny.
- Strona północna: zlokalizowane są tu pomieszczenia pomocnicze i gospodarcze – kuchnia oraz łazienka z wc, z widokiem na zielone podwórze wewnętrzne oraz przyległy teren Przedszkola nr 234.

Brak otworów okiennych od strony wschodniej (w kierunku Al. Prymasa Tysiąclecia) jest istotnym atutem funkcjonalnym lokalu. Konstrukcja i usytuowanie bryły budynku sprawiają, że stanowi ona barierę architektoniczną tłumiącą bezpośrednio fale dźwiękowe generowane przez ruch miejski na pobliskiej arterii. W efekcie, pomimo bliskości trasy (ok. 30 m), mikroklimat akustyczny wewnątrz lokalu jest znacznie korzystniejszy niż w przypadku mieszkań o wystawie wschodniej w tym samym budynku. Poza tym, we wszystkich pomieszczeniach lokalu (pokoje od strony południowej, kuchnia i łazienka od strony północnej) zamontowana jest nowoczesna stolarka okienna z PVC, wyposażona w pakiety szybowe o podwyższonej szczelności. Obecność okien plastikowych, w połączeniu z brakiem otworów okiennych od strony wschodniej (skierowanej na Al. Prymasa Tysiąclecia), skutecznie minimalizuje przedostawanie się hałasu miejskiego do wnętrza mieszkania. Zapewnia to właściwy komfort użytkowania lokalu oraz korzystne parametry termoizolacyjne, ograniczające straty ciepła.

2.3.6. Opis stanu techniczno-użytkowego lokalu

Na podstawie wizji lokalnej przeprowadzonej w dniu 04.07.2026 r. ustalono, że wyceniany lokal mieszkalny znajduje się w niskim standardzie wykończenia i wyposażenia wnętrz. Elementy wykończeniowe noszą ślady długoletniego użytkowania, są przestarzałe moralnie i technicznie (standard lat 90. XX w. oraz wcześniejszy). Lokal kwalifikuje się do przeprowadzenia kapitalnego remontu modernizacyjnego. Szczegółowy opis wykończenia poszczególnych pomieszczeń przedstawia się następująco:

Przedpokój:

- Posadzka: wykładzina z PVC o wysokim stopniu zużycia.
- Ściany: wykończone boazerią drewnianą/drewnopochodną malowaną na kolor biały do wysokości ok. 2,1 m.
- Zabudowa stała: nad drzwiami wejściowymi znajduje się pawlacz oraz szafka na obuwie – wykonane jednolicie z tej samej białej boazerii.
- Stolarka drzwiowa: drzwi wejściowe typowe, starego typu.

Pokoje:

- Posadzka: pierwotna klepka drewniana (parkiet), wymagająca cyklizowania, uzupełnień i lakierowania.
- Ściany: tynki malowane farbami, widoczne ślady zużycia.
- Cechy funkcjonalne: z większego pokoju (dziennego) prowadzi wyjście na loggię (terakota). Na przestrzeń loggii wychodzi bezpośrednio okno mniejszego pokoju, co skutkuje jego widocznym zaciemnieniem i ograniczeniem dopływu naturalnego światła dziennego (wada funkcjonalno-architektoniczna pomieszczenia).

Kuchnia:

- Posadzka: wykładzina z PVC.
- Ściany: w pasie roboczym (nad zlewozmywakiem i kuchenką gazową) ułożona glazura starszego typu. W pozostałej części ściany malowane.
- Zabudowa stała: na jednej ze ścian zamontowana szafa w zabudowie stałej z drzwiami przesuwными.

Łazienka z WC (z oknem):

- Posadzka i ściany: terakota na podłodze, glazura na ścianach do wysokości ok. 2,1 m – standard wykonania z lat 90. XX wieku o wysokim stopniu zużycia estetycznego.
- Armatura i wyposażenie: wanna, sedes z dolnopłukiem. W pomieszczeniu brak umywalki. Doświetlenie zapewnia okno wychodzące na stronę północną.

Stolarka drzwiowa wewnętrzna: drzwi starego typu z przeszkleniami, wtórnie obite boazerią i pomalowane na biało.

Instalacje i grzejniki: lokal wyposażony w instalacje centralnego ogrzewania z nowoczesnymi grzejnikami stalowymi płytowymi (typ PURMO). Pozostałe instalacje (elektryczna, wodno-kanalizacyjna, gazowa) w stanie sprawnym, lecz kwalifikujące się do wymiany przy remoncie.

Standard wykończenia i wyposażenia lokalu ocenia się jako niski. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości jako całości (stanowiącej punkt wyjścia do wyceny udziału) należy uwzględnić konieczność poniesienia znacznych nakładów finansowych na doprowadzenie lokalu do współczesnych standardów mieszkalnych (remont generalny).

3. WARUNKI WYKONANIA WYCENY

3.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI

Określono wartość rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania (*WRU*) – jest to wartość rynkowa lokalu, który w dalszym ciągu będzie wykorzystywany zgodnie z aktualnym sposobem jego użytkowania. Oznacza to, iż najbardziej prawdopodobne wykorzystanie lokalu jest:

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

Zgodnie z Krajowymi Standardami Wyceny (KSW) PFSRM, dla szacowanego lokalu 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 zastępujących założeń:

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

Interpretacja definicji wartości rynkowej:

- 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 lokalu 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.

Art. 154: *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 lokali mieszkalnych), dla określenia wartości rynkowej lokalu dla aktualnego sposobu użytkowania zastosowano:

- podejście porównawcze,
- metodę korygowania ceny średniej.

Podejście porównawcze zgodnie z 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 lokal więcej od sumy, za którą mógłby nabyć lokal o takich samych lub zbliżonych cechach.

W podejściu porównawczym podstawową czynnością jest zebranie danych o transakcjach 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 lokalem podlegającym 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 źródeł wymienionych w pkt. 1.9. niniejszego operatu, a przede wszystkim informacji o cenach uzyskanych z analizy aktów notarialnych dotyczących umów sprzedaży lokali mieszkalnych przeprowadzono niżej opisaną procedurę wyceny z zastosowaniem metody korygowania ceny średniej:

1. Ustalono rynek lokalny, na którym znajduje się wyceniany lokal, w szczególności poprzez określenie jego rodzaju, obszaru oraz okresu badania cen:
 - rodzaj rynku: rynek wtórny prawa własności lokali mieszkalnych,
 - obszar rynku: dzielnica Wola, os. Koło – obręby ewidencyjne 6-06-10, 6-06-09 i 6-06-04.
 - okres badania cen transakcyjnych: lata 2025-2026 (transakcje dostępne do daty określenia wartości).
2. Ustalono cechy rynkowe wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku lokali mieszkalnych.
3. Określono liczbę i wagi cech rynkowych na podstawie bazy danych cenowych z rynku lokalnego.

Przyjęto założenie, iż wartość rynkowa szacowanego lokalu 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 wyceniany lokal posiada cechy rynkowe korzystniejsze od cech lokalu o cenie maksymalnej lub gorsze od cech lokalu o cenie minimalnej, należy stosować metodę ekstrapolacji.
4. Opisano wyceniany lokal pod kątem cech rynkowych.
 5. Opisano lokal o cenie minimalnej ($C_{\min}$) i lokal o cenie maksymalnej ($C_{\max}$) w kontekście cech rynkowych.
 6. Określono cenę średnią ($C_{\text{śr}}$) z bazy danych cenowych oraz zakresu sumy czynników korygujących:

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

Powyższy zakres zapewni, że wartość rynkowa lokalu 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:

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

8. Określono jednostkową wartość rynkową wg wzoru:

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

gdzie:

W_X – wartość rynkowa 1m² powierzchni użytkowej lokalu,

U_i – wartości współczynników odzwierciedlających ocenę lokalu w aspekcie cech rynkowych, oznacza wielkość i -tego współczynnika korygującego,

C_{sr} – średnia cena transakcyjna 1m² powierzchni lokalu,

k – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości.

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

Należy podkreślić, że liczba współczynników jest równa określonej wcześniej liczbie cech rynkowych lokalu 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:

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

Otrzymamy:

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

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

$$\frac{C_{min}}{C_{sr}} \leq \sum_{i=1}^n u_i \leq \frac{C_{max}}{C_{sr}}$$

Ostateczna wartość rynkowa prawa własności lokalu obliczona zostanie wg wzoru:

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

gdzie:

W_X – wartość rynkowa 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,

P – powierzchnia użytkowa lokalu (42,76 m²).

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

Analizy rynku dokonano na podstawie posiadanych danych rynkowych, dotyczących transakcji i ofert sprzedaży lokali mieszkalnych na wolnym rynku. Za rynek lokalny przyjęto obszar dzielnicy Wola, a w szczególności lokale znajdujące się na os. Koło. Główna cecha porównywalności – bliska lokalizacja, stan prawny oraz powierzchnia użytkowa.

1. Zakres i kryteria badania rynku:

Analizą objęto rynek transakcji kupna-sprzedaży samodzielnych lokali mieszkalnych na rynku wtórnym, zlokalizowanych w Warszawie w dzielnicy Wola, ze szczególnym uwzględnieniem obszaru osiedla Koło oraz rejonów sąsiadujących.

Kryteria doboru transakcji do bazy danych oraz określenia granic rynku właściwego:

- Przedmiot transakcji: lokale mieszkalne stanowiące odrębną własność lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu na rynku wtórnym.
- Lokalizacja (rynek szczegółowy): obręby ewidencyjne 6-06-10 (rejon ul. Dobiszewskiego, os. Koło WSM), 6-06-09 (część osiedla na południe i wschód) oraz 6-06-04 (obszar położony na północ od ul. Obozowej, rejon ul. Dahlberga, Księcia Janusza, aż do Lasku na Kole).
- Powierzchnia użytkowa lokali: segment mieszkań małych i średnich, o powierzchni od 35,00 m² do 50,00 m² (lokale 2-pokojowe, rozkładowe).
- Okres badania: od początku 2025 roku do połowy 2026 roku.

2. Charakterystyka popytu i podaży:

W latach 2025–2026 warszawska Wola utrzymała status jednej z najbardziej poszukiwanych dzielnic mieszkaniowych w Warszawie. Analizowany segment (35–50 m²) charakteryzuje się najwyższą płynnością rynkową.

Popyt: generowany jest głównie przez dwie grupy nabywców: młode pary/single poszukujący pierwszego mieszkania na start z dobrym dojazdem do centrum oraz inwestorów kupujących lokale na wynajem (bliskość zagłębia biurowego wokół Ronda Daszyńskiego i stacji metra). Popyt w rejonie Koła jest stymulowany obecnością II linii metra (stacje Młynów, Księcia Janusza). Bliskość terenów zielonych (Park Moczydło, Lasek na Kole) przyciąga również osoby starsze oraz rodziny z dziećmi.

Podaż: liczba ofert na rynku wtórnym w analizowanych obrębach (6-06-10, 6-06-09, 6-06-04) ma charakter ograniczony i stabilny. Przeważa tu historyczna zabudowa z lat 50. i 60. XX wieku (częściowo o statusie zabudowy jako układ urbanistyczny WSM). Właściciele rzadko wyprzedają te lokale, traktując je jako bezpieczną lokatę kapitału. Nowa podaż deweloperska w tym konkretnym rejonie (szczególnie na północ od Obozowej) z uwagi na brak gruntów jest znikoma, co przenosi cały ciężar popytu na rynek wtórny.

3. Analiza trendów cenowych i poziomu stawek rynkowych:

Rynek mieszkaniowy w Warszawie w latach 2025–2026 wszedł w fazę stabilizacji z lekkim trendem wzrostowym, po wcześniejszych silnych wahaniami wywołanych programami rządowymi (z lat 2023-2024). Przeciętny, roczny trend wzrostu cen na Woli dla budynków z lat 50. szacuje się na poziomie ok. 4% do 6% w skali roku.

W badanym okresie (2025 – połowa 2026) w analizowanych obrębach zanotowano zróżnicowane stawki transakcyjne, zależne głównie od standardu technicznego lokalu, typu budynku oraz odległości od arterii komunikacyjnych.

Tabela: struktura cen transakcyjnych 1 m² (segment 35-50 m², lata 2025-2026):

Parametr cenowy	Poziom cenowy za 1 m ² powierzchni użytkowej	Charakterystyka lokali w danym przedziale
Cena minimalna	ok. 14.500 zł/m ²	Lokale w niskim standardzie (do kapitalnego remontu), na skrajnych kondygnacjach (parter, IV piętro bez windy) lub zlokalizowane w bezpośrednim, głośnym sąsiedztwie Al. Prymasa Tysiąclecia (okna na wschód).
Cena średnia	ok. 16.200 – 17.500 zł/m ²	Lokale w standardzie przeciętnym (do odświeżenia/częściowego remontu), na kondygnacjach pośrednich (I-II piętro), z oknami wychodzącymi na zielone podwórza wewnętrzne.
Cena maksymalna	ok. 19.000 – 20.500 zł/m ²	Lokale po generalnym remoncie (standard wysoki/premium), idealnie ciche, położone w budynkach o uregulowanym stanie gruntów i w najbliższym sąsiedztwie stacji metra.

4. Analiza różnic i specyfiki badanych obrębów ewidencyjnych:

Choć analizowane trzy obręby stanowią spójny funkcjonalnie organizm urbanistyczny osiedla Koło, rzeczoznawca majątkowy identyfikuje między nimi subtelne różnice wpływające na wartość:

- Obręb 6-06-10 (rejon wyceny): obejmuje południową część osiedla Koło (wzdłuż Al. Prymasa Tysiąclecia i ul. Dobiszewskiego). Charakteryzuje się kameralną, powojenną architekturą. Wadą części budynków w tym obrębie jest strefa bezpośredniego oddziaływania hałasu od Al. Prymasa Tysiąclecia. Lokale o ekspozycji okien chroniącej przed hałasem (tak jak wyceniany lokal nr 61) osiągają tu wyższe ceny średnie niż lokale wystawione na wschód.
- Obręb 6-06-09: położony bardziej na zachód. Posiada doskonały dostęp do Parku Moczydło i stacji metra Księcia Janusza. Stawki transakcyjne są tu stabilne, z lekką tendencją do osiągania wyższych wartości maksymalnych z uwagi na większe oddalenie od trasy tranzytowej.
- Obręb 6-06-04 (na północ od ul. Obozowej): specyficzny obszar o charakterze przejściowym – od historycznej zabudowy bliżej ul. Obozowej do nowszych plomb i osiedli w stronę Lasku na Kole. Ruch tramwajowy na ul. Obozowej stanowi tu główny czynnik uciążliwości dźwiękowej, jednak bliskość terenów leśnych podnosi atrakcyjność północnej części tego obrębu. Cenowo rejon ten jest w pełni porównywalny z obrębem 6-06-10.

5. Analiza SWOT dla wycenianego składnika majątku (udziału 1/4 w lokalu nr 61):

Analiza SWOT pozwala na zintegrowaną ocenę cech rynkowych nieruchomości oraz specyficznych uwarunkowań prawno-faktycznych wycenianego udziału. Stanowi ona kluczowe narzędzie analityczne dla Syndyka masy upadłości przy ocenie szans likwidacyjnych tego składnika majątku.

MOCNE STRONY – czynniki wewnętrzne pozytywne:

Optymalna kondygnacja: lokal znajduje się na poszukiwanym II piętrze (3. kondygnacji), co w budynku 4-kondygnacyjnym bez windy jest pozycją optymalną i najbardziej pożądaną przez nabywców.

Korzystna ekspozycja stron świata: dwustronny, osiowy układ (północ-południe) sprawia, że okna lokalu nie wychodzą na wschód (w stronę Al. Prymasa Tysiąclecia), co zapewnia naturalne tłumienie hałasu przez bryłę budynku.

Atrakcyjne doświetlenie salonu: ekspozycja pokoju dziennego na stronę południową wraz z przynależną loggią podnosi walory użytkowe głównego pomieszczenia.

Zmodernizowana stolarka okienna: zastosowanie okien PVC poprawia izolacyjność termiczną i akustyczną lokalu, co zmniejsza natychmiastowe koszty adaptacyjne.

Wymieniona instalacja grzewcza: zastosowanie nowoczesnych grzejników stalowych (płytowych) typu PURMO świadczy o częściowej modernizacji infrastruktury wewnętrznej.

SŁABE STRONY – czynniki wewnętrzne negatywne:

Niski standard wykończenia (do remontu generalnego): obecność przestarzałych elementów (wykładziny PVC, boazeria z lat 90., brak umywalki w łazience) generuje konieczność poniesienia wysokich nakładów inwestycyjnych na start.

Wada funkcjonalna mniejszego pokoju: okno mniejszego pokoju wychodzi bezpośrednio na przestrzeń loggii, co powoduje jego widoczne zaciemnienie i obniża komfort użytkowania.

Brak windy w budynku: cecha typowa dla budownictwa lat 50. XX w., która – mimo niskiej kondygnacji – ogranicza dostępność lokalu dla osób o ograniczonej sprawności ruchowej.

SZANSE – czynniki zewnętrzne pozytywne

Doskonała lokalizacja makro i mikro: położenie na osiedlu Koło (Wola) łączy bliskość terenów zielonych (Lasek na Kole, Park Moczydło) z pełnym zapleczem handlowo-usługowym i oświatowym (sąsiedztwo przedszkola).

Bliskość II linii metra: bliskie sąsiedztwo stacji metra (Młynów / Księcia Janusza) oraz stacji kolejowej Warszawa Koło gwarantuje stały, wysoki popyt na nieruchomości w tym rejonie ze strony rynku.

Wysoka płynność segmentu 35–50 m²: mieszkania dwupokojowe o tym metrażu na Woli są najbardziej poszukiwanym towarem na warszawskim rynku wtórnym.

Stabilny trend wzrostowy cen: ograniczona podaż nowych gruntów na Kole chroni wartość istniejących zasobów mieszkaniowych przed spadkami.

ZAGROŻENIA – czynniki zewnętrzne negatywne:

Kluczowe obciążenie prawne i faktyczne (udział 1/4): przedmiotem obrotu nie jest cały lokal, lecz ułamkowy udział, co drastycznie zawęża krąg potencjalnych nabywców na wolnym rynku.

Fakt zamieszkiwania lokalu przez drugiego współwłaściciela (ojca upadłego): brak możliwości fizycznego objęcia nieruchomości w posiadanie przez nowego nabywcę bez wszczynania procedury zniesienia współwłasności lub postępowań eksmisyjnych.

Uciążliwość Al. Prymasa Tysiąclecia: mimo osłonięcia okien, odległość ok. 30 m od tranzytowej arterii generuje smog komunikacyjny oraz podwyższone tło akustyczne w otoczeniu budynku.

O ile sam lokal mieszkalny jako nieruchomość bazowa (całość) posiada wysoki potencjał rynkowy (lokalizacja, metro, metraż), o tyle status przedmiotu wyceny jako udziału wynoszącego 1/4 części, dodatkowo zamieszkanego przez bliskiego członka rodziny upadłego, stanowi dominujące zagrożenie rynkowe. Powyższa asymetria pomiędzy silną pozycją rynkową całego lokalu a ekstremalnie niską płynnością samego udziału w pełni uzasadnia zastosowanie głębokiego dyskonta rynkowego przy określaniu wartości tego ułamka oraz wyznaczeniu ceny wywoławczej dla wymuszonej sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

6. Perspektywy rynku:

Dla segmentu 35–50 m² na warszawskiej Woli (os. Koło) prognozuje się utrzymanie stabilnego poziomu cen z delikatną tendencją wzrostową w drugiej połowie 2026 roku. Ograniczona podaż gruntów uniemożliwia nową zabudowę w tej części Woli, co trwale zabezpiecza wartość kapitałową istniejących zasobów mieszkaniowych. Segment ten pozostanie wysoce odporny na ewentualne spowolnienia gospodarcze ze względu na swoją uniwersalność popytową.

Do analizy porównawczej wytypowano transakcje zawarte w roku 2025 i 2026 dotyczące sprzedaży mieszkań znajdujących się w budynkach w obrębach 6-06-10, 6-06-09 i 6-06-04 (brak w bazie danych transakcji z dalszego okresu).

Nieruchomości przyjęte do porównania znajdują się w bliskiej lokalizacji (os. Koło), w budynkach o tym samym wieku i technologii, wyposażone są w jednakowe urządzenia infrastruktury miejskiej, tak jak nieruchomość szacowana; dojazd do nich jest taki sam, dlatego cechy te nie będą poddane analizie.

Z przeprowadzonej analizy stwierdzono, że na wyselekcjonowanym rynku ceny lokali są uzależnione od ich powierzchni, położenia na piętrze, wpływu hałasu oraz standardu wykończenia.

W celu przeprowadzenia wyceny zgromadzono następujące dane wyjściowe:

- informacje o cenach lokali na terenie rynku lokalnego,
- informacje z dostępnej dokumentacji oraz wizji lokalnej dotyczącej lokalizacji, sąsiedztwa, oraz innych elementów cenotwórczych.

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

Dobór cech dostosowany został do najistotniejszych i najważniejszych różnic między lokalem szacowanym a lokalami przyjętymi do porównania. Zastosowane cechy najlepiej oddają wpływ na szukaną wartość w zestawieniu z rodzajem lokali sprzedanych.

Analizując zespół cech lokali mieszkalnych wyodrębniono te, które różnicują lokale, i które, jak wynika z zachowań kupujących, mają najistotniejszy wpływ na wartość lokalu będącego przedmiotem wyceny. Cechy te można uporządkować i opisać następująco:

1. Lokalizacja szczegółowa i ekspozycja na uciążliwości - cecha ta określa stopień narażenia lokalu na hałas i smog komunikacyjny w zależności od odległości od Al. Prymasa Tysiąclecia lub linii tramwajowej na ul. Obozowej oraz orientacji okien. Wyżej oceniane są lokale ciche, z oknami wychodzącymi na zielone podwórza, które są naturalnie ekranowane przez bryły budynków.
 - (a) odpowiednia – oznacza lokalizację w głębi osiedla, w otoczeniu zieleni parkowej lub międzyblokowej, gdzie tło akustyczne jest niskie, a orientacja okien w pełni chroni wnętrza przed hałasem z głównych ciągów komunikacyjnych.
 - (b) nieodpowiednia – dotyczy lokali położonych w strefie bezpośredniego oddziaływania dużego natężenia ruchu (np. tuż przy trasie tranzytowej lub torowisku), w których okna wychodzą na źródło uciążliwości, powodując znaczny dyskomfort akustyczny i środowiskowy.
2. Stan techniczno-użytkowy i standard wykończenia lokalu - atrybut ten różnicuje lokale pod kątem nakładów finansowych niezbędnych do poniesienia po zakupie. Na rynku wtórnym występuje wyraźny podział na mieszkania w standardzie niskim (wymagające kapitalnego remontu wraz z wymianą instalacji) oraz lokale zmodernizowane, wykończone „pod klucz”.
 - (a) wysoki – dotyczy lokali po generalnym remoncie (wymienione instalacje, nowe tynki i podłogi), wykończonych materiałami wysokiej jakości, które nie wymagają żadnych nakładów finansowych przed wprowadzeniem.
 - (b) średni – oznacza lokale w stanie do odświeżenia lub częściowego liftu (np. estetyczna, starsza glazura, odmalowane ściany), noszące normalne ślady użytkowania, ale nadające się do natychmiastowego zamieszkania.
 - (c) niski - dotyczy mieszkań z elementami wykończenia o bardzo wysokim stopniu zużycia technicznego i estetycznego (np. stare wykładziny PCV, boazerie), kwalifikujących się do natychmiastowego, kapitalnego remontu.

3. Położenie w budynku (kondygnacja) - w analizowanym rejonie dominują niskie, 4-kondygnacyjne budynki bez wind z lat 50., co sprawia, że kondygnacja ma kluczowe znaczenie użytkowe. Najwyższe ceny osiągają lokale położone na piętrach pośrednich (I i II piętro), podczas gdy partery oraz ostatnie kondygnacje notują wyraźne dyskonta.
- (a) bardzo dobre - dotyczy lokali usytuowanych na najbardziej poszukiwanych, pośrednich kondygnacjach (I i II piętro), które zapewniają optymalną wygodę dostępu pieszego w budynkach pozbawionych dźwigów osobowych.
 - (b) odpowiednie - oznacza położenie lokalu na parterze budynku, co eliminuje konieczność pokonywania schodów, lecz wiąże się z mniejszym poczuciem prywatności i gorszym nasłonecznieniem wewnątrz.
 - (c) słabe - dotyczy lokali zlokalizowanych na najwyższej kondygnacji (III lub IV piętro) w budynkach bez windy, co generuje stały dyskomfort związany z codziennym pokonywaniem barier architektonicznych.
4. Funkcjonalność i rozkład pomieszczeń - cecha ta ocenia stopień ustawności i doświetlenia pomieszczeń, a także obecność powierzchni dodatkowych (takich jak balkon lub loggia). Negatywnie na ten atrybut wpływają wady architektoniczne, do których zalicza się m.in. zaciemnienie pokoju przez nadwieszoną konstrukcję loggii.
- (a) odpowiednia - dotyczy lokali o ergonomicznym, w pełni rozkładowym układzie (np. dwustronnym), gdzie wszystkie pomieszczenia są ustawne, dobrze doświetlone światłem dziennym i zapewniają wysoki komfort użytkowania.
 - (b) utrudniona - oznacza lokale z wadami funkcjonalno-architektonicznymi, takimi jak pokoje przechodnie, niestawne wąskie korytarze lub pomieszczenia mieszkalne o wyraźnie ograniczonym dopływie naturalnego światła.
5. Stan techniczny budynku i estetyka otoczenia - atrybut ten uwzględnia stopień modernizacji całego obiektu (termomodernizacja, remont klatek schodowych, stan pionów instalacyjnych) oraz zagospodarowanie bezpośredniego sąsiedztwa. Istotne znaczenie ma tu bliskość i stan utrzymania infrastruktury społecznej, w tym placówek oświatowych (przedszkoli) czy terenów zieleni międzyblokowej.
- (a) bardzo dobry - dotyczy budynków po kompleksowej termomodernizacji, remoncie klatek schodowych i wymianie pionów, położonych na starannie zagospodarowanym terenie z nowoczesną architekturą ogrodową i bezkonfliktowym sąsiedztwem.
 - (b) dobry - oznacza obiekty utrzymane w należytych stanie technicznym, czyste i regularnie konserwowane, usytuowane w otoczeniu tradycyjnej infrastruktury osiedlowej o typowym dla danej dzielnicy standardzie zagospodarowania.
 - (c) słaby - dotyczy budynków zaniedbanych, wymagających pilnych remontów konstrukcyjnych lub elewacyjnych, zlokalizowanych w otoczeniu nieestetycznym, zdewastowanym lub w bezpośrednim sąsiedztwie obiektów generujących stałe uciążliwości.

3.4. OPIS WYCENIANEGO LOKALU POD KĄTEM CECH RYNKOWYCH

1. Lokalizacja szczegółowa i ekspozycja na uciążliwości, odpowiednia - pomimo bliskiego sąsiedztwa Al. Prymasa Tysiąclecia (ok. 30 m), lokal posiada korzystny, dwustronny układ okien o ekspozycji północ-południe. Brak otworów okiennych od strony wschodniej sprawia, że bryła budynku działa jak naturalny ekran akustyczny, skutecznie izolując wewnątrz mieszkania od bezpośredniego hałasu i spalin z trasy.

2. Stan techniczno-użytkowy i standard wykończenia lokalu, niski – przeprowadzone oględziny wykazały obecność zużytych okładzin z PCV, starej boazerii, pierwotnego parkietu do cyklinowania oraz łazienki w standardzie z lat 90. bez umywalki. Całość wnętrza wykazuje znaczne zużycie techniczne i moralne, co kwalifikuje nieruchomość do przeprowadzenia pełnego remontu modernizacyjnego.
3. Położenie w budynku (kondygnacja), bardzo dobre – lokal mieszkalny nr 61 znajduje się na II piętrze (3. kondygnacji nadziemnej) w IV-kondygnacyjnym budynku. W warunkach braku windy na osiedlu Koło, położenie to stanowi pozycję optymalną – chroni przed wadami parteru i ostatniego piętra, oferując najbardziej pożądany układ wysokościowy dla tego typu zabudowy.
4. Funkcjonalność i rozkład pomieszczeń, utrudniona - pomimo zalet dwustronnego rozkładu pomieszczeń, okno mniejszego pokoju wychodzi bezpośrednio na przestrzeń nadwieszoną loggii przynależnej do dużego pokoju. Powoduje to widoczne zaciemnienie wnętrza i niedobór światła dziennego, co stanowi istotną wadę funkcjonalną obniżającą komfort codziennego użytkowania tego pokoju.
5. Stan techniczny budynku i estetyka otoczenia, dobry - budynek z lat 50. XX wieku utrzymany jest w należyтым, typowym dla zasobów osiedla Koło stanie techniczno-użytkowym, a jego otoczenie charakteryzuje się uporządkowanym zagospodarowaniem i dużą ilością dojrzałej zieleni. Bezpośrednie sąsiedztwo Przedszkola nr 234 od strony północnej stanowi stabilny, bezkonfliktowy element lokalnej infrastruktury społecznej, który pozytywnie wpływa na estetykę i charakter najbliższego otoczenia obiektu.

4. WYCENA WARTOŚCI PRAWA DO LOKALU

4.1. USTALENIE TRENDU ZMIANY CEN RYNKOWYCH

Zgromadzona baza danych porównawczych obejmuje 23 transakcje rynkowe zawarte w okresie od stycznia 2025 r. do stycznia 2026 r. Z uwagi na to, że daty zawarcia umów kupna-sprzedaży w bazie danych są wcześniejsze niż data, na którą określa się wartość przedmiotu wyceny, zbadano wpływ upływu czasu na poziom cen transakcyjnych 1 m² na rynku lokalnym (dzielnica Wola, os. Koło).

W latach 2025–2026 rynek wtórny małych mieszkań (35–50 m²) na warszawskiej Woli charakteryzował się stabilnym, stałym popytem. Po okresie silnych zawirowań cenowych w latach ubiegłych, badany okres przyniósł uspokojenie i powrót do organicznych wzrostów cen, stymulowanych inflacją, wzrostem kosztów odtworzeniowych budownictwa oraz stałą atrakcyjnością lokalizacji (bliskość stacji metra).

Analiza szerokiego rynku wtórnego dla dzielnicy Wola (dane statystyczne, raporty AMRON-SARFiN oraz analizy ofertowe i transakcyjne dla budynków z lat 50. i 60. XX w.) wskazuje, że roczny wzrost cen w tym segmencie ukształtował się w granicach od 4,5% do 6,0% w skali roku.

Przyjmując średnioroczny, stabilny wzrost cen na poziomie ok. 5,4% w ujęciu rocznym (będący wypadkową analizy trendów makroekonomicznych i lokalnych dla starych zasobów mieszkaniowych na Woli), obliczono miesięczną stopę zmiany cen nieruchomości w wysokości 0,45%.

Aktualizacja cen transakcyjnych z uwagi na upływ czasu.

Obliczając wartość 1 m² powierzchni użytkowej lokalu nr 61 na datę wyceny (06.07.2026 r.) wykorzystano wielkość trendu czasowego (0,45% miesięcznie) używając wzoru:

$$C_z = C \times (1 + T_r \times t)$$

gdzie:

C_z – cena transakcyjna skorygowana na datę wyceny,

C – rzeczywista cena transakcyjna,

T_r – miesięczny współczynnik zmiany ceny, zapisany w postaci dziesiętnej (trend czasowy),

t – ilość miesięcy dzieląca transakcje od daty określenia wartości.

4.2. WYKAZ TRANSAKCJI PRZYJĘTYCH DLA OKREŚLENIA CENY ŚREDNIEJ

Tabela 1

L.p.	Data transakcji	Akt notarialny Rep. A Nr	Obręb	Kondygnacja	Powierzchnia użytkowa lokalu (m ²)	Cena transakcyjna (zł)	Cena transakcyjna za 1 m ² pow. użytkowej (zł)
1.	24-01-2025	388/25	6-06-10	4	43,85	725.000	16.534
2.	31-01-2025	221/25	6-06-09	3	47,10	750.000	15.924
3.	18-02-2025	430/25	6-06-09	3	45,13	638.000	14.137
4.	03-03-2025	888/25	6-06-10	3	45,82	630.000	13.749
5.	03-03-2025	3724/25	6-06-09	3	48,65	665.000	13.669
6.	10-03-2025	1843/25	6-06-10	2	47,20	760.000	16.102
7.	07-04-2025	1071/25	6-06-10	2	39,50	550.000	13.924
8.	30-05-2025	1376/25	6-06-09	3	37,50	530.000	14.133
9.	04-06-2025	1481/25	6-06-10	3	38,60	505.000	13.083
10.	26-06-2025	4422/25	6-06-09	2	42,74	653.000	15.278
11.	09-07-2025	20126/25	6-06-09	1	36,00	472.000	13.111
12.	07-07-2025	2860/25	6-06-10	2	39,40	650.000	16.497
13.	31-07-2025	1916/25	6-06-10	4	48,00	640.000	13.333
14.	22-08-2025	4391/25	6-06-10	6	44,70	610.000	13.647
15.	21-08-2025	8639/25	6-06-09	1	46,77	690.000	14.753
16.	20-10-2025	5082/25	6-06-04	9	42,50	529.000	12.447
17.	22-10-2025	5333/25	6-06-09	3	48,50	703.000	14.495
18.	13-11-2025	10354/25	6-06-09	3	48,69	700.000	14.377
19.	16-12-2025	6518/25	6-06-10	1	37,02	670.000	18.098
20.	12-01-2026	518/26	6-06-09	4	45,36	605.000	13.338
21.	19-01-2026	129/26	6-06-09	2	38,82	530.000	13.653
22.	22-01-2026	1610/26	6-06-09	1	37,64	520.000	13.815
23.	29-01-2026	211/26	6-06-10	4	48,00	940.000	19.583

Tabela 2

L.p.	Data transakcji	Cena transakcyjna za 1 m ² pow. użytkowej	Cena transakcyjna za 1 m ² pow. użytkowej skorygowana trendem czasowym
1.	24-01-2025	16.534	17.798
2.	31-01-2025	15.924	17.142
3.	18-02-2025	14.137	15.155
4.	03-03-2025	13.749	14.678
5.	03-03-2025	13.669	14.592
6.	10-03-2025	16.102	17.189
7.	07-04-2025	13.924	14.801
8.	30-05-2025	14.133	14.960

9.	04-06-2025	13.083	13.789
10.	26-06-2025	15.278	16.103
11.	09-07-2025	13.111	13.760
12.	07-07-2025	16.497	17.314
13.	31-07-2025	13.333	13.993
14.	22-08-2025	13.647	14.261
15.	21-08-2025	14.753	15.417
16.	20-10-2025	12.447	12.895
17.	22-10-2025	14.495	15.017
18.	13-11-2025	14.377	14.830
19.	16-12-2025	18.098	18.587
20.	12-01-2026	13.338	13.638
21.	19-01-2026	13.653	13.960
22.	22-01-2026	13.815	14.126
23.	29-01-2026	19.583	20.024

Transakcje skrajne, zaznaczone kolorem szarym, zostały odrzucone.

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

$$C_{\min} = 13.638 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\max} = 18.587 \text{ zł/m}^2$$

4.2.1. Obliczenie ceny średniej

$$C_{\text{śr}} = \frac{C_1 + C_2 + \dots + C_{21}}{21}$$

$$C_{\text{śr}} = 15.291 \text{ zł/m}^2$$

Położenie ceny średniej w przedziale:

$$P_{c\acute{s}} = \frac{C_{\text{śr}} - C_{\min}}{C_{\max} - C_{\min}}$$

gdzie:

$P_{c\acute{s}}$ – położenie ceny średniej w przedziale

$C_{\text{śr}}$ – cena średnia ze zbioru nieruchomości podobnych

$C_{\min}$ – cena minimalna w zbiorze nieruchomości podobnych

$C_{\max}$ – cena maksymalna w zbiorze nieruchomości podobnych

$$P_{c\acute{s}} = \frac{15.291 - 13.638}{18.587 - 13.638} = 0,33$$

4.2.2. Określenie zakresu współczynników korygujących

Granica dolna (Gd) =

$$\frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}} = \frac{13.638}{15.291} = 0,89$$

Granica górna (Gg) =

$$\frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}} = \frac{18.587}{15.291} = 1,21$$

4.3. OKREŚLENIE WAG CECH RYNKOWYCH

Do wyznaczenia wag (hierarchii ważności) poszczególnych cech rynkowych posłużono się analizą preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości na rynku lokalnym. Preferencje te oraz stopień ich wpływu na decyzje zakupowe określono na podstawie bazy danych o rynku mieszkaniowym prowadzonej we własnym zakresie, a także w oparciu o badania ankietowe, wywiady z lokalnymi pośrednikami w obrocie nieruchomościami oraz analizę ofert rynkowych pod kątem czasu ich ekspozycji.

Tabela 5

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy (%)	Uzasadnienie
1.	Lokalizacja szczegółowa i ekspozycja na uciążliwości	35	Najważniejsza cecha w tym rejonie. Bliskość Al. Prymasa Tysiąclecia sprawia, że rynek bardzo mocno premiuje mieszkania ciche, których okna wychodzą na zielone podwórza i są osłonięte bryłą budynku.
2.	Stan techniczno-użytkowy i standard wykończenia lokalu	25	Kupujący na rynku wtórnym precyzyjnie kalkulują koszty remontu. Różnica w cenie metra kwadratowego między lokalem do kapitalnego remontu (jak lokal wyceniany) a zmodernizowanym jest wyraźna i istotnie wpływa na ostateczną cenę.
3.	Położenie w budynku (kondygnacja)	15	Z uwagi na całkowity brak wind w 4-kondygnacyjnych budynkach na osiedlu Koło, piętra pośrednie (I i II) są najbardziej poszukiwane i osiągają najwyższe stawki. Partery i ostatnie piętra są dyskontowane.
4.	Funkcjonalność i rozkład pomieszczeń	15	Klienci poszukują lokali rozkładowych (2 niezależne pokoje). Atrybut ten uwzględnia również wpływ powierzchni dodatkowych (loggia/balkon) oraz ewentualne wady doświetlenia pomieszczeń.
5.	Stan techniczny budynku i estetyka otoczenia	10	Cecha dopełniająca, uwzględniająca stan klatek schodowych, termomodernizację bloku oraz czynniki sąsiedztwa (np. bliskość przedszkola, zagospodarowanie zieleni wokół budynku).

Tabela 6

L.p.	CECHY RYNKOWE	PARAMETRY CECH RYNKOWYCH LOKALU SZACOWANEGO
1.	Lokalizacja szczegółowa i ekspozycja na uciążliwości	odpowiednia
2.	Stan techniczno-użytkowy i standard wykończenia lokalu	niski
3.	Położenie w budynku (kondygnacja)	bardzo dobre
4.	Funkcjonalność i rozkład pomieszczeń	utrudniona
5.	Stan techniczny budynku i estetyka otoczenia	dobry

4.4. OKREŚLENIE WARTOŚCI JEDNOSTKOWEJ

Tabela 7

L.p.	Cechy rynkowe	Waga współczynnika (%)	Zakres współczynników korygujących	Wartość współczynnika (u_i)
1.	Lokalizacja szczegółowa i ekspozycja na uciążliwości	35	0,3115 – 0,4235	0,4235
2.	Stan techniczno-użytkowy i standard wykończenia lokalu	25	0,2225 – 0,3025	0,2225
3.	Położenie w budynku (kondygnacja)	15	0,1335 – 0,1815	0,1815
4.	Funkcjonalność i rozkład pomieszczeń	15	0,1335 – 0,1815	0,1335
5.	Stan techniczny budynku i estetyka otoczenia	10	0,089 – 0,121	0,09956*
	RAZEM	100	0,89 – 1,21	1,06056

*0,121 – 0,089 = 0,032

0,032 x 0,33 = 0,01056

0,089 + 0,01056 = **0,09956**

Na podstawie powyższej tabeli określono wartość rynkową 1 m² pow. użytkowej lokalu. Współczynnik korekcyjny K przyjęto na poziomie 1,0.

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

$$W_X = 15.291 \text{ zł/m}^2 \times 1,06056 = 16.217,00 \text{ zł/m}^2 \text{ pow. użytkowej}$$

4.5. USTALENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI

Przedmiotem wyceny nie jest samodzielny lokal mieszkalny jako całe prawo własności, lecz ułamkowy udział wynoszący ¼ części w tym prawie. Zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych, wartość rynkową udziału określa się z uwzględnieniem specyficznych uwarunkowań rynkowych, prawnych i ekonomicznych, które drastycznie ograniczają jego atrakcyjność inwestycyjną oraz płynność.

1. Rynkowo-prawne przyczyny zastosowania dyskonta:

Wprowadzenie dyskonta (korekty ujemnej) przy przejściu od wartości całej nieruchomości do wartości ułamkowego udziału jest w pełni uzasadnione następującymi czynnikami o charakterze rynkowym i prawnym:

- Drastyczne ograniczenie popytu (brak płynności): rynek dla ułamkowych udziałów w lokalach mieszkalnych praktycznie nie istnieje w obrocie wolnorynkowym. Przeciętny nabywca poszukuje lokalu w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych, co w przypadku zakupu udziału ¼ części jest niemożliwe. Potencjalny krąg odbiorców ogranicza się wyłącznie do wyspecjalizowanych inwestorów spekulacyjnych lub pozostałych współwłaścicieli.
- Brak możliwości fizycznego korzystania z nieruchomości: udział w wysokości ¼ nie daje uprawnienia do samodzielnego zajmowania wybranego pokoju czy zarządzania lokalem. Zgodnie z art. 206 Kodeksu cywilnego, każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. W praktyce generuje to natychmiastowy konflikt decyzyjny.
- Konieczność poniesienia dodatkowych kosztów prawnych i ekonomicznych: nabywca udziału, chcąc zmonetyzować inwestycję, zmuszony jest do wszczęcia sądowej procedury zniesienia współwłasności (art. 210 i nast. K.c.). Proces ten wiąże się z długim czasem oczekiwania na rozstrzygnięcie (często od 2 do 4 lat), kosztami wpisów sądowych, opłatami za opinie biegłych oraz kosztami zastępstwa procesowego.
- Obciążenie faktyczne nieruchomości (status lokatora): fakt, że lokal jest stale zamieszkiwany przez drugiego współwłaściciela (ojca upadłego), uniemożliwia fizyczne wprowadzenie się, wynajęcie lokalu osobom trzecim czy bezkonfliktowe przeprowadzenie oględzin dla przyszłych kupujących. Potencjalny inwestor musi kalkulować ryzyko oraz koszty związane z ewentualnym procesem o eksmisję lub zapłatę za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

2. Uzasadnienie wysokości dyskonta na poziomie 15%:

W ocenie Rzeczoznawcy Majątkowego, biorąc pod uwagę specyfikę rynku warszawskiego (Wola), poziom popytu inwestycyjnego oraz realia postępowań likwidacyjnych, uzasadnione jest zastosowanie dyskonta w wysokości 15% od czystej matematycznej wartości udziału.

Ustalenie dyskonta na tym poziomie (rezygnacja z głębszych, np. 30-procentowych potrąceń) opiera się na następujących przesłankach rynkowych:

- o Wysoki potencjał nieruchomości bazowej: sam lokal jako całość stanowi aktywo wysoce atrakcyjne (doskonała lokalizacja na Woli, bliskość II linii metra, optymalne II piętro, poszukiwany metraż 35-50 m²). Atrakcyjność lokalizacyjna nieruchomości bazowej stanowi silny bodziec kompensacyjny, który powstrzymuje drastyczną utratę wartości samego udziału. Inwestor ma świadomość, że finalny produkt (całe mieszkanie po zniesieniu współwłasności) jest łatwo zbywalny i zyskowy.
- o Alternatywne ścieżki wyjścia z inwestycji: niski udział 1/4 paradoksalnie może być łatwiejszy do wykupienia lub spłacenia w toku sądowego zniesienia współwłasności przez pozostałych współwłaścicieli (ojca lub innych członków rodziny), dla których odzyskanie pełnej kontroli nad mieszkaniem jest priorytetem emocjonalnym i życiowym. Kwota wykupu 1/4 lokalu do remontu mieści się w zasięgu możliwości finansowych (np. w formie kredytu konsumpcyjnego), co zwiększa szansę na ugodowe zakończenie sporu bez konieczności licytacji komorniczej całego lokalu.
- o Ochrona interesów masy upadłości: zastosowanie dyskonta w umiarkowanym wymiarze 15% pozwala na zachowanie realnej, rynkowej wyceny, która nie doprowadzi do sztucznego zaniżenia majątku upadłego, realizując tym samym ustawowy cel postępowania upadłościowego (optymalne zaspokojenie wierzycieli), przy jednoczesnym uwzględnieniu ryzyka transakcyjnego potencjalnego nabywcy.

Zastosowanie dyskonta w wysokości 15% w pełni odzwierciedla rynkowy kompromis pomiędzy obciążeniami natury prawno-gospodarczej (współwłasność, zamieszkiwanie przez rodzinę upadłego), a bardzo wysoką atrakcyjnością inwestycyjną samego lokalu na osiedlu Koło.

Wartość rynkowa udziału ¼ części w prawie własności lokalu mieszkalnego nr 61 położonego w m.st. Warszawa przy ul. Antoniego Dobiszewskiego 2, obejmująca również prawo do gruntu i części wspólnych budynku, wg aktualnego stanu i poziomu cen wynosi:

$$W_{CL} = 16.217 \text{ zł/m}^2 \times 42,76 \text{ m}^2 \times 0,85 \times 0,25$$

$$W_{CL} = 147.355,77 \text{ zł}$$

Wartość udziału ustalono na poziomie

147.350 zł

słownie: sto czterdzieści siedem tysięcy trzysta pięćdziesiąt złotych

5. WNIOSKI KOŃCOWE

W ocenie Rzecznawcy Majątkowego powyższa kwota w sposób optymalny odzwierciedla stan faktyczny i prawny nieruchomości na datę wyceny z następujących względów:

- o Ekwiwalentność rynkowa: kwota 147.350 zł precyzyjnie waży relację pomiędzy niskim standardem wykończenia wnętrza (konieczność kapitalnego remontu) a doskonałą, pożądaną lokalizacją na osiedlu Koło (Wola) w pobliżu II linii metra. Atrakcyjność lokalizacji stabilizuje wartość i chroni ją przed głębszą deprecjacją.

- o Realizm transakcyjny (dyskonto 15%): obniżenie matematycznej wartości ułamka o współczynnik 0,85 stanowi niezbędny element urealnienia wyceny. Kwota ta uwzględnia, że potencjalny nabywca przejmuje udział w lokalu zamieszkiwanym przez osobę trzecią (ojca upadłego) i będzie zmuszony do przeprowadzenia sądowej, kosztownej procedury zniesienia współwłasności.
- o Wartość inwestycyjna dla pozostałych współwłaścicieli: poziom 147.350 zł leży w realnym zasięgu finansowym pozostałych członków rodziny zamieszkujących lokal. Stanowi to silny bodziec do polubownego wykupu udziału od syndyka, co pozwoli na szybką i bezprocesową likwidację tego składnika masy upadłości z korzyścią dla wierzycieli.

Wyznaczona wartość udziału spełnia definicję wartości rynkowej zawartą w art. 151 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Nie jest wartością ani sztucznie zawyżoną (co uniemożliwiłoby sprzedaż), ani drastycznie zaniżoną (co krzywdziłoby wierzycieli), stanowiąc w pełni bezpieczną i merytorycznie uzasadnioną podstawę do wyznaczenia ceny wywoławczej w postępowaniu upadłościowym.

6. OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY

„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 przedmiotowym lokalu, 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:

$$WRW = 147.350 \text{ zł} \times 75\% = 110.510 \text{ zł}$$

słownie: sto dziesięć tysięcy pięćset dziesięć złotych

OPRACOWAŁ:

7. UWAGI I ZASTRZEŻENIA

- operat zawiera 31 ponumerowanych stron,
- operat sporządzony został wyłącznie dla celu określonego w punkcie 1.5.,
- operat sporządzony został w 1 egzemplarzu z podpisem kwalifikowanym,
- autor nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne zatajone fakty dotyczące stanu prawnego lokalu,
- 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 lokali mieszkalnych;
- ustalona wartość udziału w lokalu 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 mieszkań. 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.

8. ZAŁĄCZNIKI

- postanowienie o ogłoszeniu upadłości;
- odpis z księgi wieczystej, wygenerowany ze strony <http://ekw.ms.gov.pl>;
- 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.

Z A E A C Z N I K I

Obwieszczenie postanowienia o ogłoszeniu upadłości

METRYKA OBWIESZCZENIA

Numer obwieszczenia	20260610/00321
Sygnatura postępowania	RA1R/GU/195/2026
Data obwieszczenia	10.06.2026

PODMIOT

Imię	Krzysztof
Nazwisko	Gąsiorowski
Miejsce zamieszkania	Radom, Polska / POLAND
Rodzaj podmiotu	Osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej
PESEL	82101300092
NIP	5272446020

TREŚĆ OBWIESZCZENIA

Sąd Rejonowy w Radomiu, V Wydział Gospodarczy, ul. Warszawska 1, 26-610 Radom, obwieszcza, że postanowieniem z dnia 10 czerwca 2026 roku wydanym w sprawie o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej, którą jest Krzysztof Gąsiorowski, PESEL 82101300092, sygnatura akt RA1R/GU/195/2026, postanowił:

- ogłosić upadłość dłużnika, którym jest Krzysztof Gąsiorowski, PESEL 82101300092, NIP 5272446020, miejsce zamieszkania: Radom, adres Listopadowa 17B/19, 26-601 Radom, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej;
- wzwać 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: ul. Encyklopedyczna 2a lok.2; 01-990 Warszawa;
- wzwać osoby, którym przysługują prawa oraz prawa i roszczenia osobiste ciężące 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 ciężących na nieruchomości syndykowi: ul. Encyklopedyczna 2a lok.2; 01-990 Warszawa;
- wyznaczyć syndyka, którego funkcję będzie pełnić: Tomasz Szadkowski (numer licencji 1263);
- wskazać, iż niniejsze postępowanie będzie prowadzone w trybie określonym w art. 491¹ ust. 1 Prawa upadłościowego;
- 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;
- kosztami postępowania obciążyć dłużnika, którym jest Krzysztof Gąsiorowski w zakresie dotychczas poniesionym.

Sygnatura akt w korespondencji dla syndyka: RA1R/GUp-s/142/2026.

Poucza się, że wierzycielowi przysługuje zażalenie na postanowienie o ogłoszeniu upadłości wyłącznie w części dotyczącej jurysdykcji sądów polskich. Zażalenie wnosi się w następujący sposób: wierzyciel może w terminie tygodnia od dnia obwieszczenia postanowienia o

ogłoszeniu upadłości wnieść zażalenie wyłącznie w części dotyczącej jurysdykcji sądów polskich. Dla wierzyciela, którego siedziba lub miejsce zwykłego pobytu w dniu otwarcia postępowania znajdowały się za granicą termin do wniesienia zażalenia wynosi trzydzieści dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości. Zażalenie podlega opłacie w wysokości 200,00 zł. Sąd odrzuci zażalenie jeżeli będzie ono spóźnione, nieopłacone lub dotknięte brakami, które nie zostaną usunięte mimo wezwania. Zażalenie należy skierować do Sądu Okręgowego w Lublinie, IX Wydział Gospodarczy za pośrednictwem Sądu Rejonowego w Radomiu, V Wydział Gospodarczy.

LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości	1	Nr podstawy wpisu

Lokal

Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość, dzielnica)	Lp. 1.	1	MAZOWIECKIE, M. ST. WARSZAWA, WARSZAWA, WOLA	Nr podstawy wpisu
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu	A. DOBISZEWSKIEGO	4, 5, 6, 14
			2	61
Identyfikator lokalu			146518_8.0610.15_BUD.61_LOK	
Przeznaczenie lokalu			LOKAL MIESZKALNY	
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)			POKÓJ - 2, KUCHNIA - 1, PRZEDPOKÓJ - 1, ŁAZIENKA - 1	
Kondygnacja			3	
Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal)	Lp. 1.	/	00041162 /	
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)			TAK	
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych			42,76 M2	

Komentarz do migracji

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	PODSTAWĘ OZNACZENIA LOKALU OPISANEGO W DOTYCHCZASOWEJ KSIĘDZE WIECZYSTej STANOWI UMOWA SPRZEDAŻY LOKALU I ODDANIA W UŻYTKOWANIE WIECZYSTe CZĘŚCI TERENU Z DNIA 30 MAJA 1980 ROKU.	Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1	---

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
4	WYPIS Z REJESTRU LOKALI, 2018-01-10, PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY, WARSZAWA; 49, WA4M/00047239/0 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./WA4M/00003390/18/001, 2018-01-25 12:58:00, 2018-02-27-15.41.37.550086, NIE, 17-47, WA4M/00047239/0 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
5	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW, 2019-01-29, PREZYDENT M. ST. WARSZAWY, WARSZAWA; 296, WA4M/00041162/7 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./WA4M/00003239/19/001, 2019-02-07 10:10:00, 2019-04-24-17.21.31.286636, TAK, 204-209, WA4M/00041162/7 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
6	WYPIS Z REJESTRU LOKALI, 2019-01-29, PREZYDENT M. ST. WARSZAWY, WARSZAWA; 354, WA4M/00041162/7 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./WA4M/00003239/19/001, 2019-02-07 10:10:00, 2019-04-24-17.21.31.286636, TAK, 204-209, WA4M/00041162/7 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
14	WYPIS Z REJESTRU LOKALI, 2024-10-31, PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY, WARSZAWA; 82 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA4M/00045655/25/001, 2025-06-06 15:14:00, 2025-09-19-09.15.29.521289, TAK, 80-81 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

LOKAŁ STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Spis praw związanych z własnością				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer prawa		1		1, 7
Rodzaj prawa		UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU		
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali		Lp. 1.	117 / 10000	
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal	Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal	WA4M / 00041162 / 7	46	
Rodzaj zmiany		Lp. 1.	UJAWNIONO ZMIANĘ RODZAJU UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ Z B NA A	

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

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU	
Nr podstawy wpisu	
1	UMOWA SPRZEDAŻY LOKALU I ODDANIA W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE CZEŚCI TERENU, 1980-05-30; DOK.NR 1 (tytuł aktu, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt) /IX/00004166/80/, 1980-05-30, 1980-05-30, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
7	ZAŚWIADCZENIE WYDANE W TRYBIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW, 2019-07-19, DYREKTOR ODDZIAŁU REGIONALNEGO AGENCJI MIENIA WOJSKOWEGO W WARSZAWIE; 25 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA4M/00030570/19/001, 2019-07-25 12:58:00, 2019-11-04-15.33.50.777642, TAK, 24 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

LOKAŁ STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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	1 /4	---	2, 3
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	KRZYSZTOF GAŚSIOROWSKI, JAROSŁAW, JOLANTA, 82101300092				
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	3	3 /4	---	2, 3
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	JAROSŁAW MARIAN GAŚSIOROWSKI, TADEUSZ, JANINA, 54091200234				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	POSTANOWIENIE , I NS 97/07, 2007-03-15, SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY WOLI W WARSZAWIE I WYDZIAŁ CYWILNY; 10 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA4M/00016898/16/001, 2016-06-23 14:34:24, 2016-07-08-13.18.08.228519, NIE, 4-9 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
3	POSTANOWIENIE , I NS 1673/15, 2016-05-04, SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-WOLI W WARSZAWIE I WYDZIAŁ CYWILNY; 11 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA4M/00016898/16/001, 2016-06-23 14:34:24, 2016-07-08-13.18.08.228519, NIE, 4-9 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

Powrót

LOKAŁ STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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. DZ. KW. / WA4M / 67035 / 26 / 1 - 2026-06-15, 14:08:20 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1	8
Rodzaj wpisu	ROSZCZENIE	
Treść wpisu	ROSZCZENIE DOTYCHCZASOWEGO WŁAŚCICIELA GRUNTU O OPŁATĘ PRZEKSZTAŁCENIOWĄ W ODNIESIENIU DO KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI NA PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW	
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	3	12
Rodzaj wpisu	INNY WPIS	
Treść wpisu	UJAWNIA SIĘ PRZYŁĄCZENIE DO EGZEKUCJI Z UDZIAŁU W WYSOKOŚCI 1/4 CZĘŚCI W NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCEJ DO DŁUŻNIKA KRZYSZTOFA GAŚSIOROWSKIEGO W SPRAWIE PB KM 215/24 DO SPRAWY GKM 213/21 NA PODSTAWIE WNIOSKU WIERZycIELA ORAZ TYTUŁU WYKONAWCZEGO: NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM SĄDU REJONOWEGO LUBLIN-ZACHÓD W LUBLINIE Z DNIA 13 GRUDNIA 2021 ROKU, SYGNATURA AKT: VI NC-E 1656879/21, ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 01 CZERWCA 2022 ROKU	
Lp. 3.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	4	15
Rodzaj wpisu	INNY WPIS	
Treść wpisu	DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z 1/4 CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCEJ DO DŁUŻNIKA KRZYSZTOFA JAROSŁAWA GAŚSIOROWSKIEGO PRZYŁĄCZA SIĘ KOLEJNY WIERZycIEL: ABAKUS SP.Z.O.O. ZE SPRAWĄ KM 426/25 PROWADZONĄ NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO: NAKAZU ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM SĄDU REJONOWEGO LUBLIN-ZACHÓD W LUBLINIE Z DNIA 15.10.2024 R., SYGNATURA AKT VI NC-E 1372647/24 ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA: 14.01.2025 R.	
Przedmiot wykonywania	UDZIAŁ W PRAWIE NUMER 2	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
8	ZAŚWIADCZENIE WYDANE W TRYBIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW , 2019-07-19, DYREKTOR ODDZIAŁU REGIONALNEGO AGENCJI MIENIA WOJSKOWEGO W WARSZAWIE; 25 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA4M/00030570/19/002, 2019-07-25 12:58:00, 2019-11-04-15.33.50.777642, TAK, 24 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
12	WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI , PB KM 215/24, 2024-04-03, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA WARSZAWY-WOLI W WARSZAWIE PIOTR BUKSZEWICZ; 63 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA4M/00014015/24/001, 2024-04-04 15:05:00, 2024-09-02-18.39.36.935272, NIE, 60-61 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
15	WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI , KM 426/25, 2025-07-10, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA WARSZAWY-WOLI ANDRZEJ LUS; 90 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA4M/00052401/25/001, 2025-07-10 21:39:00, 2025-09-19-09.28.06.215895, NIE, 83-84 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

LOKAŁ STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	1			10, 11
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA			
Suma (słownie), waluta	10780,25 (DZIESIĘĆ TYSIĘCY SIEDEMSET OSIEMDZIESIĄT 25/100) ZŁ			
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	2		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	WIERYTELNOŚĆ WYNIKAJĄCA Z NAKAZU ZAPŁATY SYGN. AKT VI NC-E 47409/22 WRAZ Z ODSETKAMI I KOSZTAMI PROCESU	
Wierzyciel hipoteczny				
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL)	Lp. 1.	WOJCIECH MIGDAŁSKI, 87110408612		

DOKUMENTY BĄDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
10	NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM , VI NC-E 47409/22, 2022-02-01, SĄD REJONOWY LUBLIN-ZACHÓD VI WYDZIAŁ CYWILNY, LUBLIN; 50 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA4M/00029496/22/001, 2022-06-22 09:50:00, 2022-12-08-12.13.34.319057, NIE, 43-46 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
11	POSTANOWIENIE O NADANIU KLAUZULI WYKONALNOŚCI , VI NC-E 47409/22, 2022-04-13, SĄD REJONOWY LUBLIN-ZACHÓD VI WYDZIAŁ CYWILNY, LUBLIN; 51 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA4M/00029496/22/001, 2022-06-22 09:50:00, 2022-12-08-12.13.34.319057, NIE, 43-46 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót



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 Rówicki

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.430.251.2025

Warszawa, dnia 17 grudnia 2025r.

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 Wojciecha Burkackiego biegłym sądowym przy Sądzie Okręgowym Warszawa-Praga w Warszawie z zakresu: wyceny nieruchomości na okres do dnia 31 grudnia 2030 roku.**

Uzasadnienie

Pan Wojciech Burkacki pismem z dnia 12 listopada 2025 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.

Prezes Sądu Okręgowego
Warszawa-Praga w Warszawie

Agnieszka Wojciechowska-Langda

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.

Prezes Sądu Okręgowego
Warszawa-Praga w Warszawie

Agnieszka Wojciechowska-Langda

CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

BURKACKI WOJCIECH SAGA-DOM

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

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0019654

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: 15/01/2026 - 14/01/2027

na sumę gwarancyjną: 50 000 EUR

słownie: pięćdziesiąt tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 327.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

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

DOKUMENTACJA

FOTOGRAFICZNA











