

Warszawa, dnia 04.02.2026 r.

Rzecznawca majątkowy
Emil Ziółkowski
ul. Jugosłaviańska 15c/38
03-984 Warszawa
tel. 601-094-451

Szanowny Pan
Jacek Choromański
Doradca restrukturyzacyjny

Klauzula aktualizacyjna

Sporządzony operat szacunkowy z dnia 6 lipca 2024 roku dotyczący nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej przy ul. Retmańskiej 8 w Warszawie (WA6M/00440392/9) pozostaje aktualny i może być wykorzystywany w celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym przez kolejny rok, zgodnie z art. 156 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.), który przewiduje, że operat szacunkowy może być wykorzystywany przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, jeżeli nie nastąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotnych czynników wpływających na wartość nieruchomości. Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie okresu, o którym mowa w ust. 3, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego. Po potwierdzeniu aktualności operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, w kolejnych 12 miesiącach, licząc od dnia upływu okresu, o którym mowa w ust. 3, chyba że wystąpią zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154.

W analizowanym okresie rynek nieruchomości charakteryzuje się stabilnością oraz brakiem istotnych czynników zakłócających jego funkcjonowanie. Nie odnotowano gwałtownych zmian popytu ani podaży, które mogłyby prowadzić do istotnych wahań poziomu cen transakcyjnych. Ceny nieruchomości na rynku lokalnym pozostają na porównywalnym poziomie w relacji do okresu, na który sporządzono operat szacunkowy, a obserwowane transakcje zawierane są w przedziałach cenowych zbliżonych do wcześniej analizowanych.

Ogólna sytuacja na rynku nieruchomości, w tym warunki makroekonomiczne, poziom stóp procentowych, dostępność finansowania zewnętrznego oraz ostrożne podejście nabywców i sprzedających, sprzyjają utrzymaniu równowagi rynkowej. Uczestnicy rynku podejmują decyzje inwestycyjne w sposób racjonalny, oparty na analizie kosztów, potencjalnych korzyści oraz realnych możliwości finansowych, co ogranicza ryzyko występowania krótkoterminowych, spekulacyjnych wzrostów lub spadków cen.

W okresie ostatniego roku nie wystąpiły zdarzenia o charakterze prawnym, gospodarczym ani rynkowym, które w sposób istotny wpływałyby na zmianę wartości nieruchomości będącej przedmiotem wyceny. Analiza dostępnych danych rynkowych potwierdza ciągłość trendów cenowych oraz brak przesłanek do przyjęcia, że doszło do trwałej zmiany poziomu cen. W konsekwencji należy uznać, że wartość nieruchomości określona w operacie szacunkowym pozostaje aktualna, a brak jest podstaw merytorycznych i rynkowych do jej aktualizacji.

Z poważaniem,