

## 1. Przedmiot oraz Zakres Wyceny

Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny nr 145 (dalej „Przedmiot Wyceny”), jako przedmiot prawa własności, usytuowany w budynku wielorodzinnym położonym przy ul. Bukowińskiej 24A w Dzielnicy Mokotów m. st. Warszawy (dalej „Budynek”).

Przedmiot Wyceny – według informacji z księgi wieczystej – o powierzchni użytkowej 135,00 m<sup>2</sup> położony jest na 10 kondygnacji Budynku i składa się z czterech pokoi, kuchni, łazienki, wc oraz hallu. Do Przedmiotu Wyceny przynależy miejsce postojowe nr 131. Dla Przedmiotu Wyceny prowadzona jest księga wieczysta WA2M/00295844/3.

Budynek usytuowany jest na gruncie oznaczonym w ewidencji gruntów jako dz. ew. 26 w obrębie 1-02-31 Dzielnicy Mokotów m. st. Warszawy (dalej „Grunt”). Nieruchomość wspólną stanowi Grunt oraz części Budynku i urządzenia położone na Gruncie, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (dalej „Nieruchomość Wspólna”). Z własnością Przedmiotu Wyceny związany jest udział 1477/244600 w prawach do Nieruchomości Wspólnej – prawie własności Gruntu oraz części Budynku i urządzeń położonych na Gruncie, niesłużącym wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Dla Nieruchomości Wspólnej prowadzona jest księga wieczysta WA2M/00111072/7.

Według informacji uzyskanej w Wydziale Architektury i Budownictwa Urzędu Dzielnicy Mokotów m. st. Warszawy, Przedmiot Wyceny położony jest na terenie objętym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z Uchwałą nr LXXVII/2422/2006 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 22 czerwca 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu tzw. Dworca Południowego, Przedmiot Wyceny położony jest na obszarze o symbolu D8.2/MW2/U/Ub – przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi ze wskazaniem na biura o minimalnym udziale terenu biologicznie czynnego dla każdej działki budowlanej wynoszącego 10%, maksymalnej wysokości zabudowy 55 m oraz minimalnej wysokości zabudowy 21 m, maksymalnym wskaźniku intensywności zabudowy 13,2.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej Przedmiotu Wyceny, jako przedmiotu prawa własności oraz udziału ½ we współwłasności Przedmiotu Wyceny.

W związku z uniemożliwieniem dokonania oględzin Przedmiotu Wyceny, na zlecenie Zamawiającego w Operacie uwzględniono stan techniczny i standard wykończenia pomieszczeń Przedmiotu Wyceny jako średni w relacji do rynku.

## 2. Cel Wyceny

Określenie wartości rynkowej Przedmiotu Wyceny, jako przedmiotu prawa własności oraz udziału ½ we współwłasności, dla potrzeb sprzedaży przez licytację publiczną.

## 3. Podstawy Sporządzenia Operatu Szacunkowego

### 3.1. Podstawy Formalne

Podstawę formalną sporządzenia niniejszego operatu szacunkowego (dalej „Operat”) stanowi zlecenie, z dnia 2 lutego 2022 roku, autorowi Operatu (dalej „Autor”) wykonania czynności niezbędnych dla sporządzenia opisu i oszacowania Przedmiotu Wyceny.

Zamawiającym Operat jest Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie – Krzysztof Łuczyszyn (dalej „Zamawiający”).

### 3.2. Podstawy Prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2021, poz. 1899) (dalej „UoGN”);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, (Dz. U. 2021, poz. 555), (dalej „Rozporządzenie”);
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 roku – Kodeks postępowania cywilnego, (Dz. U. 2021, poz. 1805) (dalej „KPC”).

### 3.3. Podstawy Merytoryczne oraz Źródła Danych

- Wgląd do treści ksiąg wieczystych: WA2M/00295844/3 (Przedmiot Wyceny), WA2M/00111072/7 (Nieruchomość Wspólna);
- Informacje dotyczące uwarunkowań planistycznych – Wydział Architektury i Budownictwa, Urząd Dzielnicy Mokotów m. st. Warszawy;
- Rejestr cen i wartości nieruchomości – Biuro Geodezji i Katastru, Urząd m. st. Warszawy;
- Oględziny Budynku oraz Gruntu (*Przedmiot Wyceny w wyznaczonym terminie nie został udostępniony do czynności oględzin*);
- Własna analiza oraz lokalnego rynku nieruchomości oraz analizy biur obrotu nieruchomościami;
- Strony internetowe: Urząd m. st. Warszawy ([www.um.warszawa.pl](http://www.um.warszawa.pl)), Urząd Dzielnicy Mokotów m. st. Warszawy ([www.mokotow.um.warszawa.pl](http://www.mokotow.um.warszawa.pl)), Wikipedia ([pl.wikipedia.org](http://pl.wikipedia.org)).

## 4. Daty Istotne dla Określenia Wartości Praw do Przedmiotu Wyceny

Data sporządzenia wyceny: 7 kwietnia 2022 r.

Data, na którą określono wartość Przedmiotu Wyceny: 7 kwietnia 2022 r.

Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan Przedmiotu Wyceny: 16 marca 2022 r.

Data dokonania oględzin Budynku oraz Gruntu (*Przedmiot Wyceny w wyznaczonym terminie nie został udostępniony do czynności oględzin*): 16 marca 2022 r.

## 5. Stan Przedmiotu Wyceny

### 5.1. Stan Prawny

Stan prawny Przedmiotu Wyceny ustalono w wyniku wglądu do treści księgi wieczystej WA2M/00295844/3. Przedmiotowa księga wieczysta – na datę, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan Przedmiotu Wyceny – zawiera następujące wpisy:

|  |  |
|--|--|
| Księga Własności WA2M/00295844/3                         |  |
| Typ Księgi: lokal stanowiący odrębny teren nieruchomości |  |
| Dział E-O – Oznaczenie Nieruchomości                     |  |
| Położenie  | gmina: Warszawa Centrum, miejscowość: Warszawa, dzielnica: Mokotów |
| Oznaczenie – Lokal                                       |  |
| Ulica  | Bukowińska   |
| Numer Budynku  | 24A  |
| Numer Lokalu   | 145  |

OPERAT SZACUNKOWY

lokal mieszkalny nr 145 w budynku położonym przy ul. Bukowińskiej 24A, Dzielnica Mokotów m. st. Warszawy

|  |  |
|--|--|
| Przeznaczenie Lokalu   | lokal mieszkalny   |
| Opis Lokalu  | pokój (4), kuchnia (1), łazienka (1), wc (1), hall (1)   |
| Opis Pomieszczeń Przynależnych   | miejsce postojowe nr 131   |
| Kondygnacja  | 10   |
| Przyłączenie – Numer Księgi Wieczystej   | /00111072/   |
| Obszar   | 135,00 m <sup>2</sup>  |
| Komentarz Do Migracji  | 1. Wpisów dokonano na podstawie: - umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu, jego sprzedaży z dnia 13-01-2000 roku, za Rep. A 225/00.      |
| <b>Dział I-SP – Spis Praw Związanych z Własnością</b>  |  |
| Wzmianki   | DZ. KW./WA2M/56496/21/1 (Przekształcenie użytkowania wieczystego we własność na podstawie ustawy z 20 lipca 2018 r.                            |
| Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali  | 1477/244600  |
| Numer Księgi Wieczystej  | /00111072/   |
| <b>Dział III – Własność</b>  |  |
| Właściciel   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Katarzyna Agnieszka Maciantowicz-Corbucci (udział ½)</li> <li>▪ Silvio Corbucci (udział ½)</li> </ul> |
| <b>Dział III – Prawa, Roszczenia, Ograniczenia</b>   |  |
| <p>Wzmianki: REP.C. / KOMO / 158479 / 21, DZ. KW. / WA2M / 75245 / 21 / 1 (wpis wszczęcia egzekucji), REP.C. / KOMO / 186747 / 18, DZ. KW. / WA2M / 56496 / 21 / 2 (wpis roszczenia o roczną opłatę przekształceniową z tytułu przekształcenia użytkowania wieczystego we własność).</p> <p><b>Ostrzeżenie:</b> rodzaj zmiany: dokonano wykreślenia części wpisu w polu 3.4.1.7 lp. 1 i podrubryce 3.4.3 lp. 1 wobec zakończenia postępowania egzekucyjnego w sprawie KM 621/14; wobec przyłączenia się kolejnego wierzyciela, w sprawie prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie Krzysztofa Łuczyszyna pod sygn. akt KM 7290/15, do egzekucji wszczętej z udziału w nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą w podrubryce 3.4.5 pod lp. 2 ujawniono dane tego wierzyciela; na rzecz: Małgorzata Maciantowicz.</p> <p><b>Ostrzeżenie:</b> do toczącej się egzekucji z ½ części nieruchomości opisanej w tej księdze wieczystej należącej do dłużnika- Katarzyna Maciantowicz, przyłączył się kolejny wierzyciel- Magdalena Małysa, w sprawie KM 1331/11, na podstawie tytułu wykonawczego: wyrok Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie z dnia 10.01.2011r., sygn. akt XVI C UPR 602/10 zaopatrzone w klauzulę wykonalności z dnia 07.09.2011r. oraz postanowienie sądu z dnia 01.09.2011r., sygn. akt XVI C UPR 602/10 zaopatrzone w klauzulę wykonalności z dnia 07.09.2011r.; na rzecz: Magdalena Małysa.</p> <p><b>Inny wpis:</b> wszczęcie egzekucji z udziału ½ nieruchomości w sprawie KM 6223/14 należącej do dłużnika Silvio Corbucci na podstawie wniosku wierzyciela Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie Krzysztof Łuczyszyn oraz tytułu wykonawczego: prawomocne postanowienie o umorzeniu postępowania egzekucyjnego z dnia 25-09-2017 r. sygnatura akt KM 6223/14.</p> <p><b>Inny wpis:</b> wszczęcie egzekucji z udziału ½ nieruchomości w sprawie KM 6223/14 należącej do dłużnika Katarzyna Maciantowicz (obecnie Maciantowicz-Siołkowska) na podstawie wniosku wierzyciela Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym dla Warszawy Mokotowa Krzysztof Łuczyszyn oraz tytułu wykonawczego: prawomocne postanowienie o umorzeniu postępowania egzekucyjnego z dnia 25-09-2017 r. sygnatura akt KM 6223/14.</p> |  |
| <b>Dział IV – Hipoteka</b>   |  |
| <p><b>Hipoteka umowna kaucyjna</b> w wysokości 1651880,82 zł; rodzaj odsetek: zmienne; wysokość odsetek: 4,91%, wierzytelność: wierzytelność i odsetki wynikające z umowy nr 14864 z dnia 11.05.2005 r.; termin zapłaty: 2025-08-11; inne informacje: oprocentowanie zgodnie z oświadczeniem banku z dnia 11.05.2005 r. (K.28); wierzyciel hipoteczny: Aneto Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Warszawie.</p> <p><b>Hipoteka przymusowa</b> w wysokości 112378,64 zł; udział: 3; wierzytelność: nieopłacone składki z tytułu: ubezpieczenia społecznego za okres od 2010-02 do 2012-04, ubezpieczenia zdrowotnego za okres od 2010-01 do 2012-04, funduszu pracy i funduszu gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres 2010-02 do 2012-04 wraz z należnymi odsetkami za zwłokę; stosunek prawny: decyzja ustalająca wymiar nieopłaconych składek stanowiąca podstawę wpisu; wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych I Oddział w Warszawie z siedzibą w Warszawie.</p>   |  |

## 5.2. Uwarunkowania Planistyczne

Według informacji uzyskanej w Wydziale Architektury i Budownictwa Urzędu Dzielnicy Mokotów m. st. Warszawy, Przedmiot Wyceny położony jest na terenie objętym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z Uchwałą nr LXXVII/2422/2006 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 22 czerwca 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu tzw. Dworca Południowego, Przedmiot Wyceny położony jest na obszarze o symbolu D8.2/MW2/U/Ub – przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi ze wskazaniem na biura o minimalnym udziale terenu biologicznie czynnego dla każdej działki budowlanej wynoszącego 10%, maksymalnej wysokości zabudowy 55 m oraz minimalnej wysokości zabudowy 21 m, maksymalnym wskaźniku intensywności zabudowy 13,2.

## 5.3. Lokalizacja oraz Czynniki Zewnętrzne

### *Położenie Ogólne*

Przedmiot Wyceny położony jest w Warszawie, w Dzielnicy Mokotów. Mokotów, usytuowany na zachodnim brzegu Wisły, sąsiaduje od północy z Ochotą, Śródmieściem i Pragą Południe, od zachodu z Włochami, od południa z Ursynowem i Wilanowem, od wschodu z Wawrem.

Mokotów zajmuje rozległe tereny (powierzchnia 35,4 km<sup>2</sup>) górnego i dolnego tarasu skarpy wiślanej – stąd zwyczajowy, nieoficjalny podział na Górny i Dolny Mokotów.

Liczba mieszkańców przekracza 225 tysięcy – jest to najliczniejsza pod względem liczby mieszkańców dzielnica Warszawy (blisko 15% mieszkańców).

Pod względem zagospodarowania przestrzeni oraz charakteru zabudowy, Mokotów jest dzielnicą silnie zróżnicowaną. Ze względu na niewielką odległość oraz komfortową komunikację do Śródmieścia, jak również z uwagi na swoje walory krajobrazowe i dużą ilość terenów zielonych, Dzielnica cieszy się dużą popularnością zarówno jako destynacja mieszkaniowa, jak i biznesowa (bliskość m. in. Lotniska Okęcie).

Zabudowa mieszkaniowa charakteryzuje się krańcowym zróżnicowaniem – od osiedlowej zabudowy wielokopłtowej (np. osiedla: Stegny, Służew nad Dolinką), poprzez z reguły zamknięte enklawy zespołów apartamentowych o wysokim standardzie (połowa najwyższej klasy apartamentowców w Polsce znajduje się na Mokotowie), aż do rejonów willowych, którym prestiżu dodają chętnie lokalizowane tutaj siedziby placówek dyplomatycznych.

Na terenie Mokotowa swoje siedziby mają zlokalizowane ważne instytucje publiczne oraz naukowe, m. in.: Biblioteka Narodowa, Szkoła Główna Handlowa, Polskie Radio, Telewizja Polska, Wytwórnia Filmów Fabularnych i Dokumentalnych, Komenda Główna Policji.

Swoją popularność Mokotów zawdzięcza również dużej ilości terenów zielonych, w tym parków miejskich, z których najbardziej znane to Pole Mokotowskie, Park Arkadia, Park Morskie Oko, Park Dreszera czy Park Sielecki.

Przez Mokotów przebiega linia warszawskiego metra, a z prawobrzeżną Warszawą łączy go oddany do użytku w 2002 roku most Siekierski. Główne arterie Dzielnicy w kierunku Północ-Południe, pozwalające na dogodną komunikację ze Śródmieściem oraz południowymi dzielnicami miasta, to ul. Czerniakowska przechodząca w Powsińska, ul. Belwederska przechodząca w al. Jana III Sobieskiego, ul. Puławska, al. Niepodległości oraz ul. Wołoska, natomiast główną arterią w kierunku Wschód-Zachód jest Trasa Siekierska przechodząca kolejno w al. Witosy, al. Sikorskiego, al. Wilanowską oraz ul. Marynarską.

### *Położenie Szczegółowe, Otoczenie*

Przedmiot Wyceny położony jest przy ul. Bukowińskiej – w południowo - wschodniej części rejonu Ksawerów Dzielnicy Mokotów.

Ksawerów położony jest w południowo - zachodniej części Dzielnicy Mokotów. Od zachodu graniczy z rejonem Służewiec, od północy z rejonem Wierzbno, od wschodu z rejonem Stegny raz Sielce, od południa z rejonem Służew.

Odległość drogowa Przedmiotu Wyceny do ścisłego centrum miasta (PKiN) wynosi ok. 6,1 km, do Lotniska Okęcie ok. 5,4 km. Przedmiot Wyceny położony jest w odległości drogowej ok. 750 m od Alei Wilanowskiej stanowiącej jedną z głównych ulic Dzielnicy Mokotów.

Przedmiot Wyceny jest korzystnie zlokalizowany pod względem dostępności komunikacyjnej. Najbliższy przystanek autobusowy znajduje się w odległości ok. 300 m, a tramwajowy w odległości ok. 350 m. W odległości ok. 400 m znajduje się stacja Metra Wilanowska.

Centrum Handlowe Galeria Mokotów jest usytuowane w odległości ok. 1,7 km. W pobliżu znajdują się: przedszkole, szkoła podstawowa oraz liczne punkty handlowo-usługowe. Bezpośrednie sąsiedztwo Przedmiotu Wyceny stanowią budynki wielorodzinne.

## **5.4. Stan Techniczno-Użytkowy**

### *Budynek i Grunt*

Budynek usytuowany jest na gruncie stanowiącym dz. ew. 26 w obrębie 1-02-31 Dzielnicy Mokotów m. st. Warszawy.

Budynek zrealizowany został przez ECO CLASSIC Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie.

Budynek zrealizowany został na inwestycji „Rezydencja Pod Orłem” położonej przy ul. Bukowińskiej 24A. Budynek został oddany do użytkowania w czerwcu 1999 r. Budynek posiada 18 kondygnacji nadziemnych oraz 3 kondygnacje podziemne. Budynek wyposażony jest w następujące instalacje: wodociagową, kanalizacyjną, c.o., elektroenergetyczną, wentylacyjną, domofonową, teletechniczną.

Stan techniczny i standard Budynku średni w relacji do rynku.



### *Przedmiot Wyceny*

Przedmiot Wyceny – według informacji z księgi wieczystej – o powierzchni użytkowej 135,00 m<sup>2</sup> położony jest na 10 kondygnacji Budynku i składa się z czterech pokoi, kuchni, łazienki, wc oraz hallu. Do Przedmiotu Wyceny przynależą miejsca postojowe nr 131.

W związku z uniemożliwieniem dokonania oględzin Przedmiotu Wyceny, na zlecenie Zamawiającego w Operacie uwzględniono stan techniczny i standard wykończenia pomieszczeń Przedmiotu Wyceny jako średni w relacji do rynku.

### 13. Załączniki

1. Dokumentacja fotograficzna.
2. Polisa ubezpieczeniowa Autora Operatu (kopia).

#### Załącznik nr 1 - Dokumentacja fotograficzna

