

1. Przedmiot oraz Zakres Wyceny

Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny nr 21 (dalej „Przedmiot Wyceny”), jako przedmiot prawa własności, usytuowany w budynku wielorodzinnym położonym przy ul. Wiktorskiej 108B w Dzielnicy Mokotów m. st. Warszawy (dalej „Budynek”).

Przedmiot Wyceny, o powierzchni użytkowej 35,43 m² położony jest na 1 kondygnacji nadziemnej Budynku i składa się z jednego pokoju, kuchni, łazienki z wc oraz przedpokoju. Dla Przedmiotu Wyceny prowadzona jest księga wieczysta WA2M/00456556/4.

Budynek usytuowany jest na gruncie oznaczonym w ewidencji gruntów jako dz. ew. 8 w obrębie 1-01-18 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 22/1000 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/00040888/1.

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 LXX/2187/2010 Rady m. st. Warszawy, z dnia 14 stycznia 2010 roku, w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Starego Mokotowa, Przedmiot Wyceny położony jest na obszarze o symbolu I24 MW – przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej 30%, maksymalnym wskaźniku intensywności zabudowy 1,2, maksymalnym wskaźniku powierzchni zabudowy 40 % oraz o maksymalnej wysokości zabudowy 24 m.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej Przedmiotu Wyceny, jako przedmiotu prawa własności.

2. Cel Wyceny

Określenie wartości rynkowej Przedmiotu Wyceny, jako przedmiotu prawa własności, 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 25 listopada 2020 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2020, poz. 65), (dalej „UoGN”);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, (Dz. U. nr 207, poz. 2109 – z późniejszymi zmianami), (dalej „Rozporządzenie”);
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 roku – Kodeks postępowania cywilnego, (Dz. U. z 2019, poz. 1145) (dalej „KPC”).

3.3. Podstawy Merytoryczne oraz Źródła Danych

- Wgląd do treści ksiąg wieczystych: WA2M/00456556/4 (Przedmiot Wyceny), WA2M/00040888/1 (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 Przedmiotu Wyceny;
- Własna analiza lokalnego rynku nieruchomości oraz analizy biur obrotu nieruchomościami;
- Strony internetowe: Urząd m. st. Warszawy (www.um.warszawa.pl), Urząd Dzielnicy Mokotów m. st. Warszawy (www.mokotow.waw.pl), Wikipedia (pl.wikipedia.org), Warszawikia (warszawa.wikia.com).

4. Daty Istotne dla Określenia Wartości Praw do Przedmiotu Wyceny

Data sporządzenia wyceny: 22 styczeń 2021 r.

Data, na którą określono wartość Przedmiotu Wyceny: 22 styczeń 2021 r.

Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan Przedmiotu Wyceny: 7 styczeń 2021 r.

Data dokonania oględzin Przedmiotu Wyceny: 7 styczeń 2021 r.

5. Stan Przedmiotu Wyceny

5.1. Stan Prawny

Stan prawny Przedmiotu Wyceny ustalono w wyniku wglądu do treści księgi wieczystej WA2M/00456556/4. Przedmiotowa księga wieczysta – na datę, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan Przedmiotu Wyceny – zawiera następujące wpisy:

Księga Wieczysta WA2M/00456556/4	
Typ Księgi: lokal stanowiący odrębną nieruchomość	
Dział I-O – Oznaczenie Nieruchomości	
Położenie	województwo: mazowieckie, gmina: m. st. Warszawa, miejscowość: Warszawa, dzielnica: Mokotów
Oznaczenie – Lokal	
Ulica	Wiktorska
Numer Budynku	108B
Numer Lokalu	21
Przeznaczenie Lokalu	lokal mieszkalny
Opis Lokalu	pokój (1), kuchnia (1), przedpokój (1), łazienka z wc (1)
Kondygnacja	1
Przyłączenie - Numer Księgi	WA2M/00040888/1
Obszar	35,43 m ²
Dział I-SP – Spis Praw Związanych z Własnością	
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	22/1000
Numer Księgi Wieczystej	WA2M/00040888/1
Rodzaj Zmiany	Dokonano zmiany wpisów w polu 1.11.1.6. zmiana wpisu w związku z przekształceniem udziału w nieruchomości wspólnej na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.
Dział II – Własność	
Właściciel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mirosława Ryszarda Kraśniewska (udział ½) ▪ Marek Wiesław Bączek (udział ½)
Dział III – Prawa, Roszczenia i Ograniczenia	
<p><u>Wzmianki</u>: REP.C./KOMO/177793/20; DZ. KW./WA2M/66850/20/1 (wpis wszczęcia egzekucji); REP.C./KOMO/167943/20; DZ. KW./WA2M/62236/20/1 (wpis wszczęcia egzekucji); REP.C./KOMO/162522/20; DZ. KW./WA2M/58147/20/1 (wpis wszczęcia egzekucji); REP.C./KOMO/162517/20; DZ. KW./WA2M/58139/20/1 (wpis wszczęcia egzekucji).</p> <p><u>Roszczenie</u>: roszczenie dotychczasowego właściciela gruntu o opłatę przekształceniową w odniesieniu do każdorazowego 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.</p>	
Dział IV – Hipoteka	
<p><u>Hipoteka umowna zwykła</u> w wysokości 16204,24 zł; wierzytelność: zabezpieczenie zapłaty reszty ceny wraz z należnymi odsetkami. Wierzyciel hipoteczny: Skarb Państwa - Oddział Regionalny w Warszawie Wojskowej Agencji Mieszkaniowej 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 LXX/2187/2010 Rady m. st. Warszawy, z dnia 14 stycznia 2010 roku, w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Starego Mokotowa, Przedmiot Wyceny położony jest na obszarze o symbolu I24 MW – przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej 30%, maksymalnym wskaźniku intensywności zabudowy 1,2, maksymalnym wskaźniku powierzchni zabudowy 40 % oraz o maksymalnej wysokości zabudowy 24 m.

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 km²) 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 wielkopłytywowej (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 Powsińską, 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. Witosa, al. Sikorskiego, al. Wilanowską oraz ul. Marynarską.

Położenie Szczegółowe, Otoczenie

Przedmiot Wyceny położony jest przy ul. Wiktorskiej, w południowo - zachodniej części rejonu Stary Mokotów Dzielnicy Mokotów. Rejon Stary Mokotów położony jest w północnej części Dzielnicy Mokotów.

Stary Mokotów jest ograniczony: ul. Wołoską, ul. Boboli, skarpą wiślaną oraz granicą dzielnicy. Rejon Stary Mokotów położony są w sąsiedztwie: od wschodu rejonu Sielce, od południa rejonu Wierzbno, od zachodu rejonu Wyględów, od północy Dzielnicy Śródmieście oraz Dzielnicy Ochota.

Odległość drogowa od Przedmiotu Wyceny do ścisłego centrum miasta (PKiN) wynosi ok. 4,5 km.

Dostęp do komunikacji publicznej jest bardzo korzystny. Linie komunikacji autobusowej przebiegają ul. Wołoską oraz ul. Odyńca. Najbliższy przystanek autobusowy znajduje się w odległości ok. 150 m. Linie komunikacji tramwajowej przebiegają wzdłuż ul. Wołoskiej, najbliższy przystanek znajduje się w odległości ok. 200 m. W odległości ok. 900 m znajduje się najbliższa stacja metra – Raławicka.

Przedmiot Wyceny znajduje się w odległości ok. 3,8 km od Galerii Mokotów. W pobliżu znajdują się mniejsze punkty handlowo – usługowe, przedszkole, szkoła podstawowa, gimnazjum, liceum. W niewielkiej odległości znajduje się wiele zielonych terenów rekreacyjnych: Park Morskie Oko (ok. 2,7 km), Łazienki Królewskie (ok. 3 km), Pole Mokotowskie (ok. 1,9km).

Bezpośrednie sąsiedztwo Przedmiotu Wyceny stanowią budynki wielorodzinne podobne do Budynku.

5.4. Stan Techniczno-Użytkowy*Budynek i Grunt*

Budynek usytuowany jest na gruncie oznaczonym w ewidencji gruntów jako dz. ew. 8 w obrębie 1-01-18 Dzielnicy Mokotów m. st. Warszawy.

Budynek posiada 3 kondygnacje nadziemne na których usytuowane są lokale mieszkalne oraz kondygnację podziemną. Piony komunikacyjne nie są wyposażone w dźwigi osobowe. Teren wokół Budynku jest zagospodarowany. Budynek posiada następujące instalacje: c.o., woda, kanalizacja, energia elektryczna, gaz.

Stan techniczny i standard Budynku wysoki w relacji do rynku.

Przedmiot Wyceny

Przedmiot Wyceny, o powierzchni użytkowej 35,43 m² położony jest na 1 kondygnacji nadziemnej Budynku i składa się z jednego pokoju, kuchni, łazienki z wc oraz przedpokoju. Układ funkcjonalny Przedmiotu Wyceny dobry - dwustronny. Wyposażenie Przedmiotu Wyceny obejmuje instalacje: elektroenergetyczną, wodno-kanalizacyjną, centralnego ogrzewania.

Elementy wykończenia Przedmiotu Wyceny:

Podłogi	Pokój, przedpokój – klepka; kuchnia – wykładzina PCV/dywanowa; łazienka - płytki
Ściany	Malowane farbą (miejscami farba odpada)/częściowo płytki w łazience
Stolarka okienna	Drewniana starego typu w złym stanie technicznym

Stan techniczny i standard wykończenia pomieszczeń Przedmiotu Wyceny niski w relacji do rynku.

Załącznik nr 1 - Dokumentacja fotograficzna

