

*Sygn. akt: KM 286/23*

## **OPERAT SZACUNKOWY**

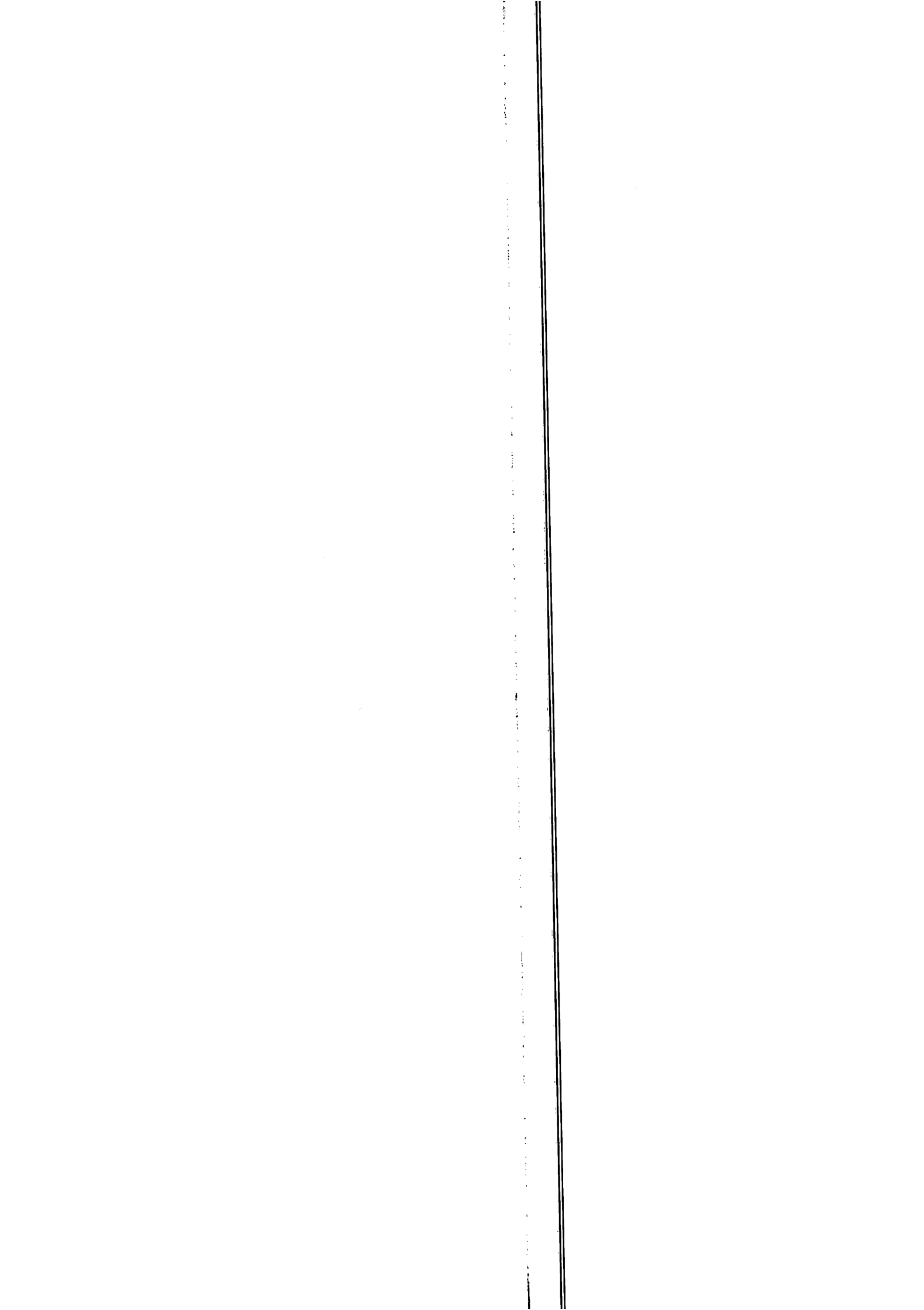
### **OPINIA O WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO**

**Oznaczenie i Adres Przedmiotu Wyceny:**  
lokal mieszkalny nr 149 w budynku położonym przy ul. Księdza Prymasa Augusta Hlonda 10F  
Dzielnica Wilanów, m. st. Warszawa

**Autor:**

**Kamil Szymański**  
rzecznawca majątkowy – uprawnienia nr 6275

Warszawa, 16 października 2023 r.



## 1. Przedmiot oraz Zakres Wyceny

Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny nr 149 (dalej „Przedmiot Wyceny”), jako przedmiot prawa własności, usytuowany w budynku wielorodzinnym położonym przy ul. Księdza Prymasa Augusta Hłonda 10F w Dzielnicy Wilanów m. st. Warszawy (dalej „Budynek”).

Przedmiot Wyceny – według informacji z księgi wieczystej – o powierzchni użytkowej 51,06 m<sup>2</sup>, położony jest na 2 kondygnacji Budynku i składa się z dwóch pokoi, łazienki, kuchni oraz hallu. Dla Przedmiotu Wyceny prowadzona jest księga wieczysta WA2M/00493112/1.

Budynek usytuowany jest na gruncie oznaczonym w ewidencji gruntów jako dz. ew. 18 w obrębie 1-10-26 Dzielnicy Wilanów 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 5106/22777035 w prawach do Nieruchomości Wspólnej – prawie użytkowania wieczystego Gruntu oraz prawie własności części Budynku i urządzeń położonych na Gruncie, niesłużącym wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Dla Nieruchomości Wspólnej prowadzona jest księga wieczysta WA2M/00373536/2.

Według informacji uzyskanej w Wydziale Architektury i Budownictwa Urzędu Dzielnicy Wilanów m. st. Warszawy, Przedmiot Wyceny położony jest na terenie objętym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z Uchwałą nr 405 Rady Gminy Warszawa – Wilanów, z dnia 18 stycznia 2001 roku, w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Wilanowa Zachodniego, Przedmiot Wyceny położony jest na obszarze o symbolu 8MU – przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącymi usługami o maksymalnej wysokości zabudowy do 14,5 m i wskaźniku intensywności zabudowy 2,0.

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

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

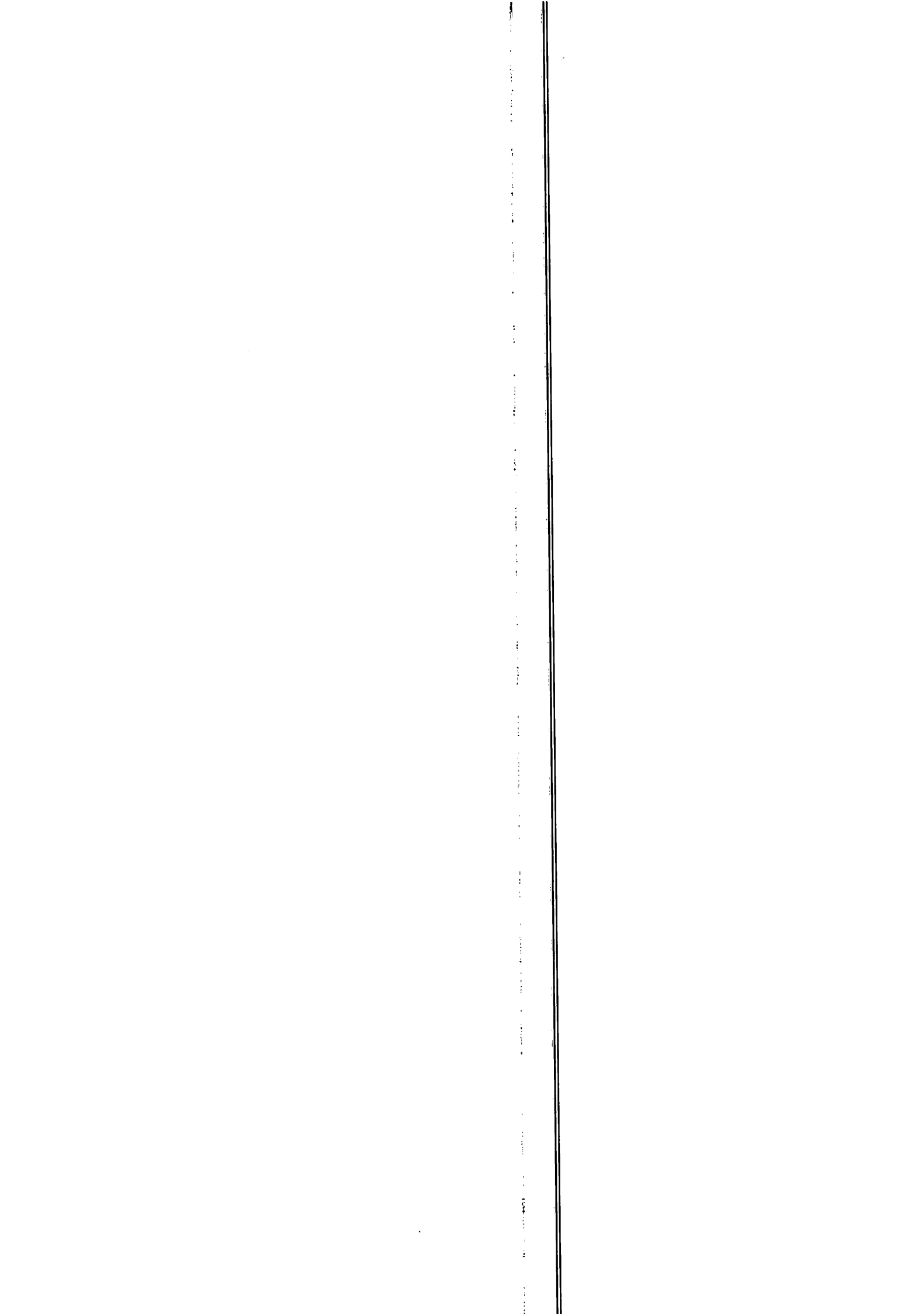
Określenie wartości rynkowej Przedmiotu Wyceny, jako przedmiotu prawa własności, dla potrzeb sprzedaży przez licytację publiczną.

## 3. Podstawy Sporządzenia Operatu Szacunkowego

### 3.1. Podstawy Formalne

Podstawę formalną sporządzenia niniejszego operatu szacunkowego (dalej „Operat”) stanowi zlecenie, z dnia 21 sierpnia 2023 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. 2023, poz. 344 z późn. zm.), (dalej „UoGN”);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości, (Dz. U. 2023, poz. 1832), (dalej „Rozporządzenie”);
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości (Dz. U. 2016, poz. 1263);
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 roku – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. 2023, poz. 1550 z późn. zm.) (dalej „KPC”).

### 3.3. Podstawy Merytoryczne oraz Źródła Danych

- Wgląd do treści ksiąg wieczystych: WA2M/00493112/1 (Przedmiot Wyceny) oraz WA2M/00373536/2 (Nieruchomość Wspólna);
- Informacje dotyczące uwarunkowań planistycznych – Wydział Architektury i Budownictwa, Urząd Dzielnicy Wilanów 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 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 Wilanów m. st. Warszawy ([www.wilanow.pl](http://www.wilanow.pl)), Wikipedia ([pl.wikipedia.org](http://pl.wikipedia.org)), Warszawikia ([warszawa.wikia.com](http://warszawa.wikia.com)).

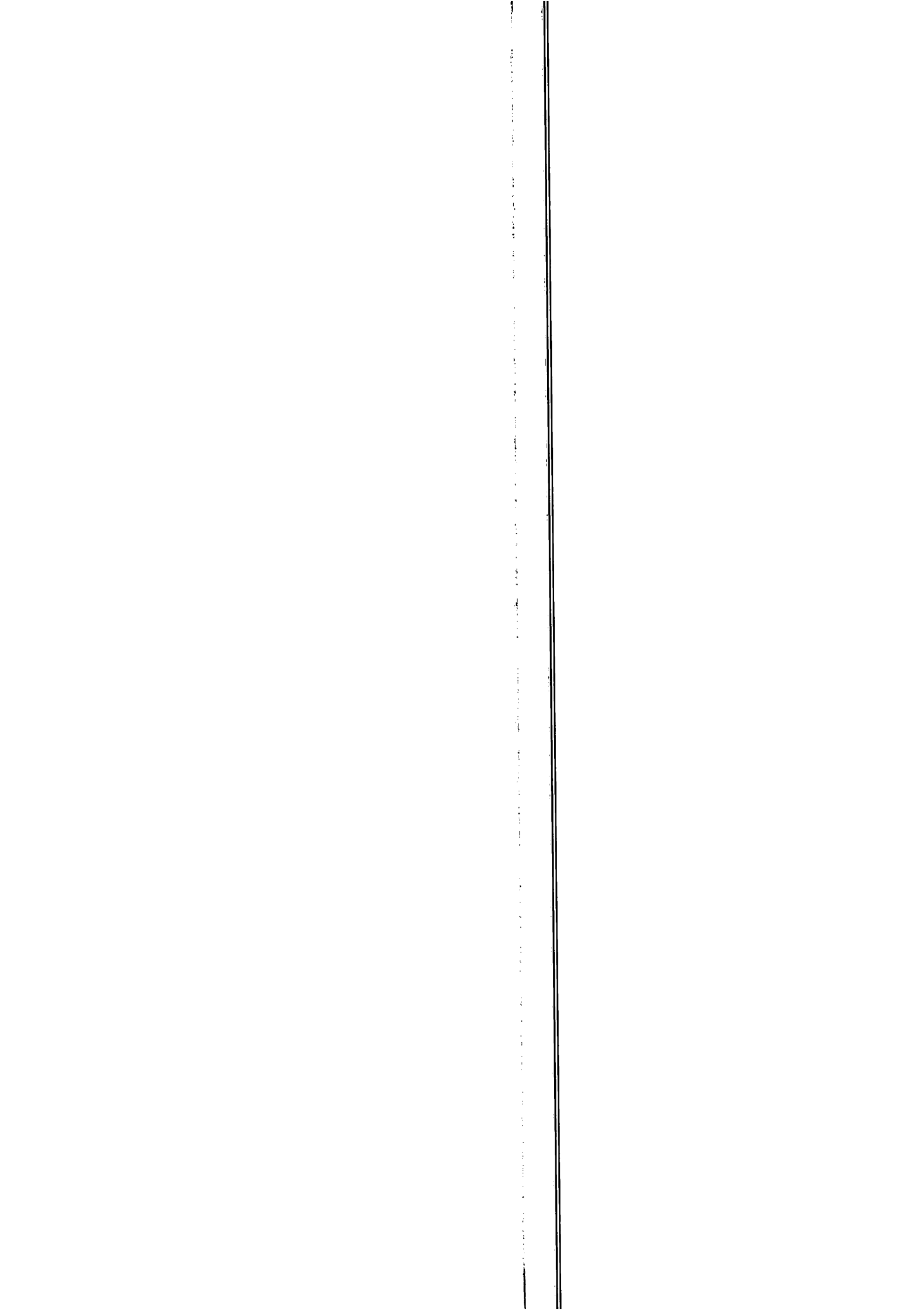
## 4. Daty Istotne dla Określenia Wartości Praw do Przedmiotu Wyceny

Data sporządzenia wyceny: 16 października 2023 r.

Data, na którą określono wartość Przedmiotu Wyceny: 16 października 2023 r.

Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan Przedmiotu Wyceny: 26 września 2023 r.

Data dokonania oględzin Budynku oraz Gruntu (*Przedmiot Wyceny w wyznaczonym terminie nie został udostępniony do czynności oględzin*): 26 września 2023 r.



OPERAT SZACUNKOWY

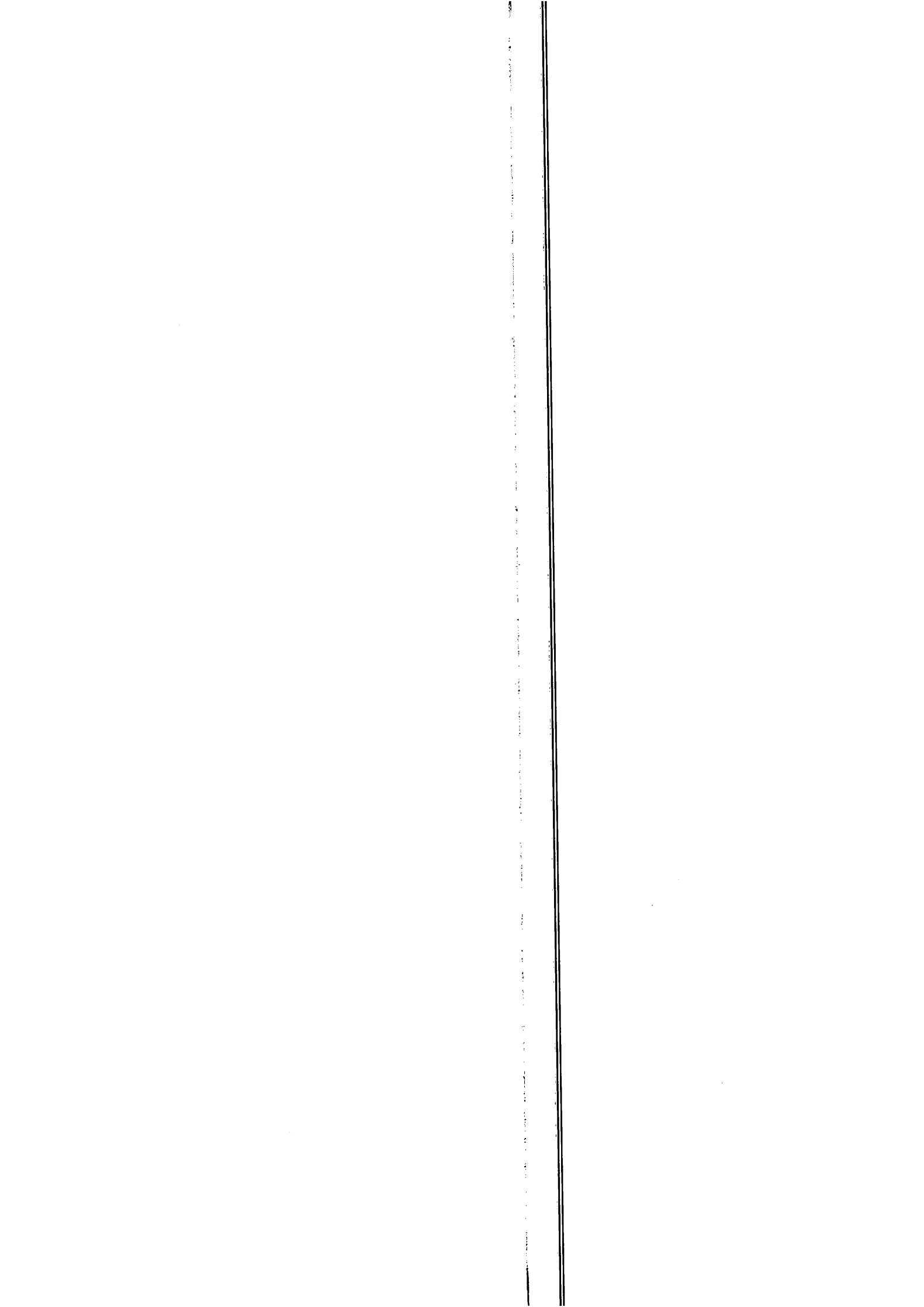
lokal mieszkalny nr 149 w budynku położonym przy ul. Księdza Prymasa Augusta Hlonda 10F, Dzielnica Wilanów m. st. Warszawy

## 5. Stan Przedmiotu Wyceny

### 5.1. Stan Prawny

Stan prawny Przedmiotu Wyceny ustalono w wyniku wglądu do treści księgi wieczystej WA2M/00493112/1. Przedmiotowa księga wieczysta – na datę, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan Przedmiotu Wyceny – zawiera następujące wpisy:

Księga Wieczysta WA2M/00493112/1	
Typ Księgi: lokal stanowiący odrębną nieruchomość	
<b>Dział I-O – Oznaczenie Nieruchomości</b>	
Położenie	województwo: mazowieckie, gmina: m. st. Warszawa, miejscowość: Warszawa, dzielnica: Wilanów
<b>Oznaczenie – Lokal</b>	
Identyfikator Lokalu	146516_8.1026.18.25_BUD.149_LOK
Ulica	Księdza Prymasa Augusta Hlonda
Numer Budynku	10F
Numer Lokalu	149
Przeznaczenie Lokalu	lokal mieszkalny
Opis Lokalu	pokój (2), łazienka (1), kuchnia (1), hall (1)
Kondygnacja	2
Numer Księgi Wieczystej	WA2M / 00373536 / 2
Obszar	51,06 m <sup>2</sup>
<b>Dział I-SP – Spis Praw Związanych z Własnością</b>	
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	5106 / 22777035
Numer Księgi Wieczystej	WA2M / 00373536 / 2
Numer Udziału w Prawie	899
Rodzaj Zmiany	W polu 1.11.1.6 B zmieniono wielkość udziału w nieruchomości wspólnej. 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.
<b>Dział II – Własność</b>	
Właściciel	Przemysław Janusz Sikorski
<b>Dział III – Prawa, Roszczenia i Ograniczenia</b>	
<p><b>Ostrzeżenie:</b> ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą w sprawie KM 809/21 należącej do dłużnika Przemysława Sikorskiego na podstawie wniosku wierzyciela ujawnionego w podrubryce 3.4.4 pod lp.1 oraz tytułu wykonawczego: nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa w Warszawie II Wydział Cywilny Sekcja Nakazowa z dnia 23-07-2021, sygnatura akt II NC 8465/21 nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa w Warszawie II Wydział Cywilny Sekcja Nakazowa z dnia 23-07-2021, sygnatura akt II NC 8465/21 zaopatrzonej w klauzulę wykonalności z dnia: 17-09-2021; rodzaj zmiany: 1. ujawnia się przyłączenie wierzyciela (ujawnionego w podrubryce 3.4.4 pod lp. 2) do toczącej się egzekucji z nieruchomości (lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość, objętego tą księgą wieczystą), w sprawie KM 171/23., 2. ujawnia się przyłączenie wierzyciela (ujawnionego w podrubryce 3.4.4 pod lp. 3) do toczącej się egzekucji z nieruchomości (lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość, objętego tą księgą wieczystą), w sprawie KM 286/23.; na rzecz: 1. Wspólnota Mieszkaniowa "Ostoja Wilanów" przy ulicy Księdza Prymasa Augusta Hlonda 2 w Warszawie z siedzibą w Warszawie, 2. Wspólnota Mieszkaniowa "Ostoja Wilanów" przy ul. Księdza Prymasa Augusta Hlonda 2 w Warszawie z siedzibą w Warszawie, 3. Credit Agricole Bank Polska Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu.</p> <p><b>Roszczenie:</b> roszczenie dotychczasowego właściciela gruntu o opłatę przekształceniową w odniesieniu do każdorazowego</p>	





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.

**Dział IV – Hipoteka**

Hipoteka umowna w wysokości 894630,00 zł; wierzytelność: zabezpieczenie należności banku z tytułu udzielonego kredytu (kapitału), odsetek od udzielonego kredytu, innych opłat oraz kosztów.; stosunek prawny: umowa kredytu nr 7000110400168 z dnia 11-05-2011 r. Wierzyciel hipoteczny: Credit Agricole Bank Polska S.A. z siedzibą we Wrocławiu.

## 5.2. Uwarunkowania Planistyczne

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

Zgodnie z Uchwałą nr 405 Rady Gminy Warszawa – Wilanów, z dnia 18 stycznia 2001 roku, w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Wilanowa Zachodniego, Przedmiot Wyceny położony jest na obszarze o symbolu 8MU – przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącymi usługami o maksymalnej wysokości zabudowy do 14,5 m i wskaźniku intensywności zabudowy 2,0.

## 5.3. Lokalizacja oraz Czynniki Zewnętrzne

### *Położenie Ogólne*

Przedmiot Wyceny położony jest przy ul. Hłonda w rejonie Błonia Wilanowskie Dzielnicy Wilanów m. st. Warszawy.

Wilanów usytuowany jest w południowej części miasta, wzdłuż zachodniego brzegu Wisły. Południowa granica Dzielnicy stanowi granicę Warszawy. Wilanów sąsiaduje od zachodu z Dzielnicą Ursynów, od północy z Dzielnicą Mokotów, od wschodu Wawer, od południa z gminą Konstancin-Jeziorna, powiatem piaseczyńskim. Granice dzielnicy przebiegają od zachodu ulicami Opieńki, Gąsek, Nowoursynowska, Orszady, od północy ulicą Arbusową, Sobieskiego, Goplańska, Augustówka, Zawodziem i rzeką Wilanówką, od wschodu graniczy z Wisłą, od południa z granicą miasta Konstancin-Jeziorna.

Teren Wilanowa zajmuje obszar o powierzchni 36,7 km<sup>2</sup> i liczy około 20 tysięcy mieszkańców. Wilanów jest dzielnicą o najmniejszej liczbie ludności i najmniejszej gęstości zaludnienia. Stan ten ulega powoli zmianie z powodu powstających nowych osiedli mieszkalnych.

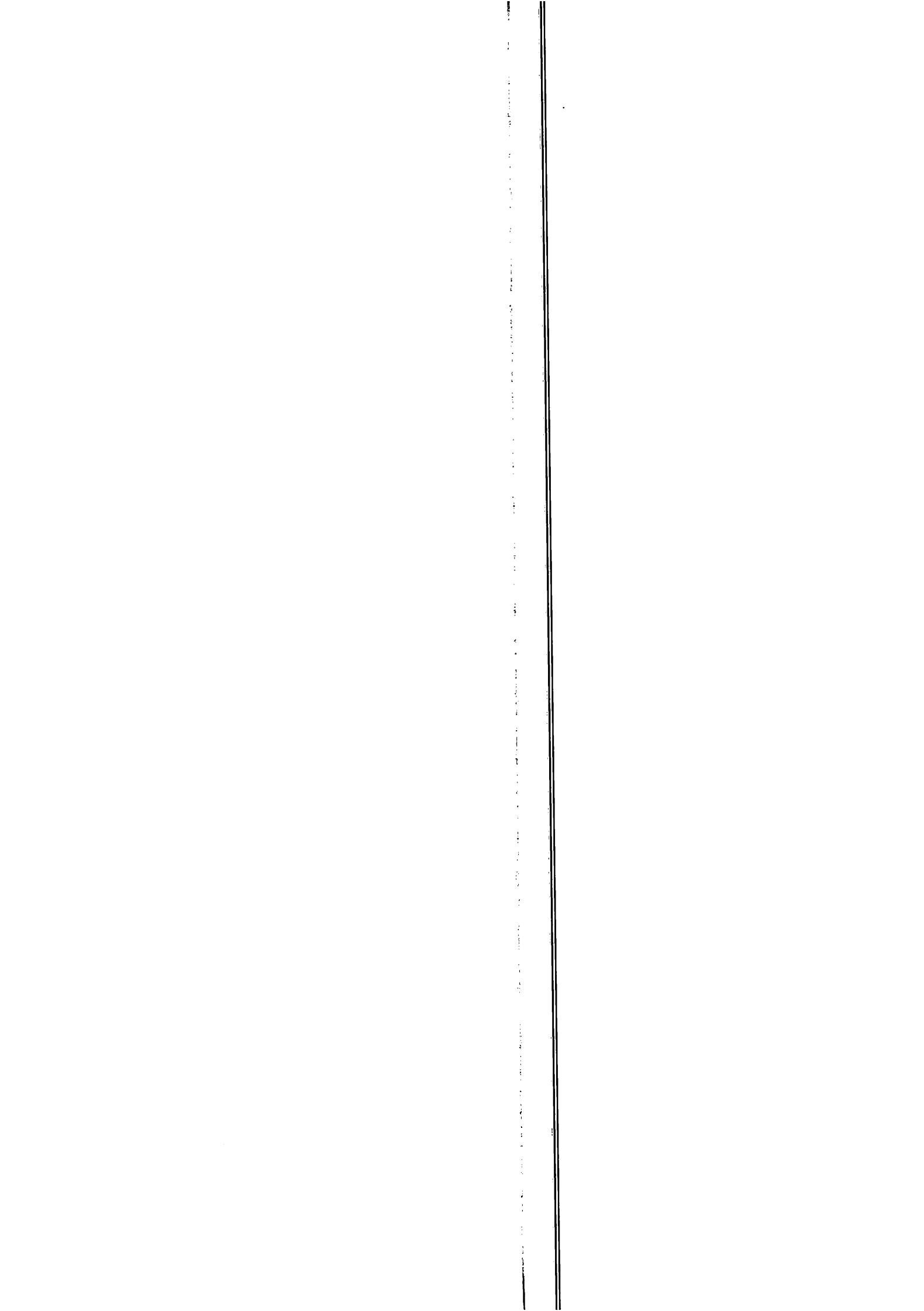
Wilanów charakteryzuje się zabudową wielorodzinną zróżnicowaną pod względem typów budownictwa osiedli. Na terenie Dzielnicy istnieją zarówno zabudowania osiedlami bloków, jak i budynkami jednorodzinnymi. Ważną inwestycją mieszkaniową jest m.in. budowane osiedle mieszkaniowe Miasteczko Wilanów. Na obszarze Dzielnicy położony jest słynny zespół pałacowo-ogrodowy, który jest jednym z najcenniejszych zabytków polskiej kultury narodowej. W jego skład wchodzi m.in. pałac, Mauzoleum Potockich oraz park. Dzielnica posiada kilka mniejszych jezierek oraz stawów, rezerwat, a także ogród botaniczny. W Wilanowie istnieje, również wiele szkół i przedszkoli.

Przez teren Wilanowa przechodzi kilka istotnych ulic m.in. Jana Sobieskiego, Powsińska, część al. Wilanowskiej, które stanowią połączenie z pozostałymi Dzielnicami Warszawy oraz sąsiednim powiatem piaseczyńskim.

Podstawą komunikacji miejskiej na Wilanowie są autobusy.

### *Otoczenie i Sąsiedztwo*

Przedmiot Wyceny usytuowany jest przy ul. Księdza Prymasa Augusta Hłonda w rejonie Błonia Wilanowskie położonym w zachodniej części Dzielnicy Wilanów. Błonia Wilanowskie obejmują obszar, którego granica jest wytyczona wzdłuż granicy dzielnic Ursynów/Wilanów na wysokości granicy obszaru Wilanów Powsin do granicy Dzielnic Mokotów/ Wilanów, granicą dzielnic do skrzyżowania Al. Wilanowskiej



i ul. Sobieskiego, wzdłuż Al. Wilanowskiej, ul. Przyczółkową do ul. Drewny, ul. Drewny do granicy obszaru Wilanów Powsin, dalej granicą obszarów.

Położenie Przedmiotu Wyceny jest korzystne pod względem dostępności komunikacyjnej. Linie miejskiej komunikacji autobusowej przebiegają al. Rzeczypospolitej. Najbliższy przystanek autobusowy znajduje się w odległości ok. 850 m na al. Rzeczypospolitej. Stacja metra Imielin znajduje się w odległości ok. 2,4 km.

Istotnym atutem inwestycji jest bliskość barokowego Pałacu w Wilanowie (ok. 2,3 km), który wraz z przyległym zespołem parkowym należy do największych turystycznych atrakcji stolicy. Najbliższe centrum handlowe Sadyba Best Mall (mieszczące sklepy, obiekty usługowe, kina, kawiarnie i restauracje) znajduje się w odległości ok. 4,6 km zaś o ok. 6,7 km oddalony jest Park Kultury w Powsinie – chętnie odwiedzany teren rekreacyjno-sportowy położony w sąsiedztwie Lasu Kabackiego oraz Ogrodu Botanicznego Polskiej Akademii Nauk. W pobliżu usytuowane są mniejsze punkty handlowo – usługowe. Odległość od centrum Warszawy – ok. 11,3 km. O ok. 900 m oddalone jest Świątynia Opatrzności Bożej.

W pobliżu znajduje się przedszkole, szkoła podstawowa oraz wiele punktów handlowo-usługowych.

Otoczenie stanowią budynki podobne do Budynku.

#### 5.4. Stan Techniczno-Użytkowy

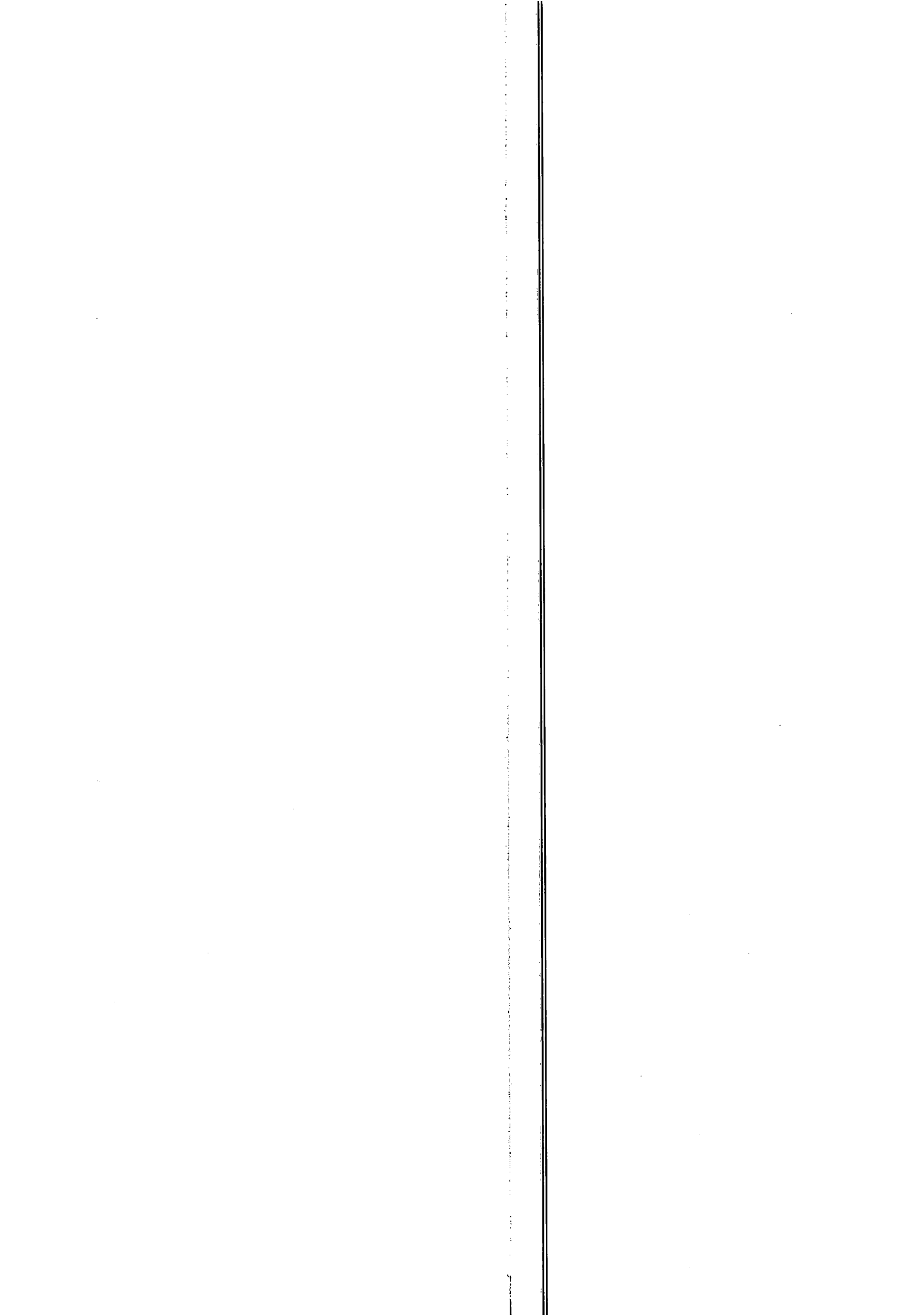
##### *Budynek i Grunt*

Budynek usytuowany jest na gruncie oznaczonym w ewidencji gruntów jako dz. ew. 18 w obrębie 1-10-26 Dzielnicy Wilanów m. st. Warszawy.

Budynek, w którym znajduje się Przedmiot Wyceny posiada 5 kondygnacji nadziemnych oraz kondygnację podziemną. Budynek jest wyposażony w dźwigi osobowe. Budynek został wybudowany ok. 2010 roku. Budynek posiada instalacje: elektroenergetyczną, wodno-kanalizacyjną, centralnego ogrzewania oraz domofonową.

Stan techniczny i standard Budynku wysoki w relacji do rynku.





OPERAT SZACUNKOWY

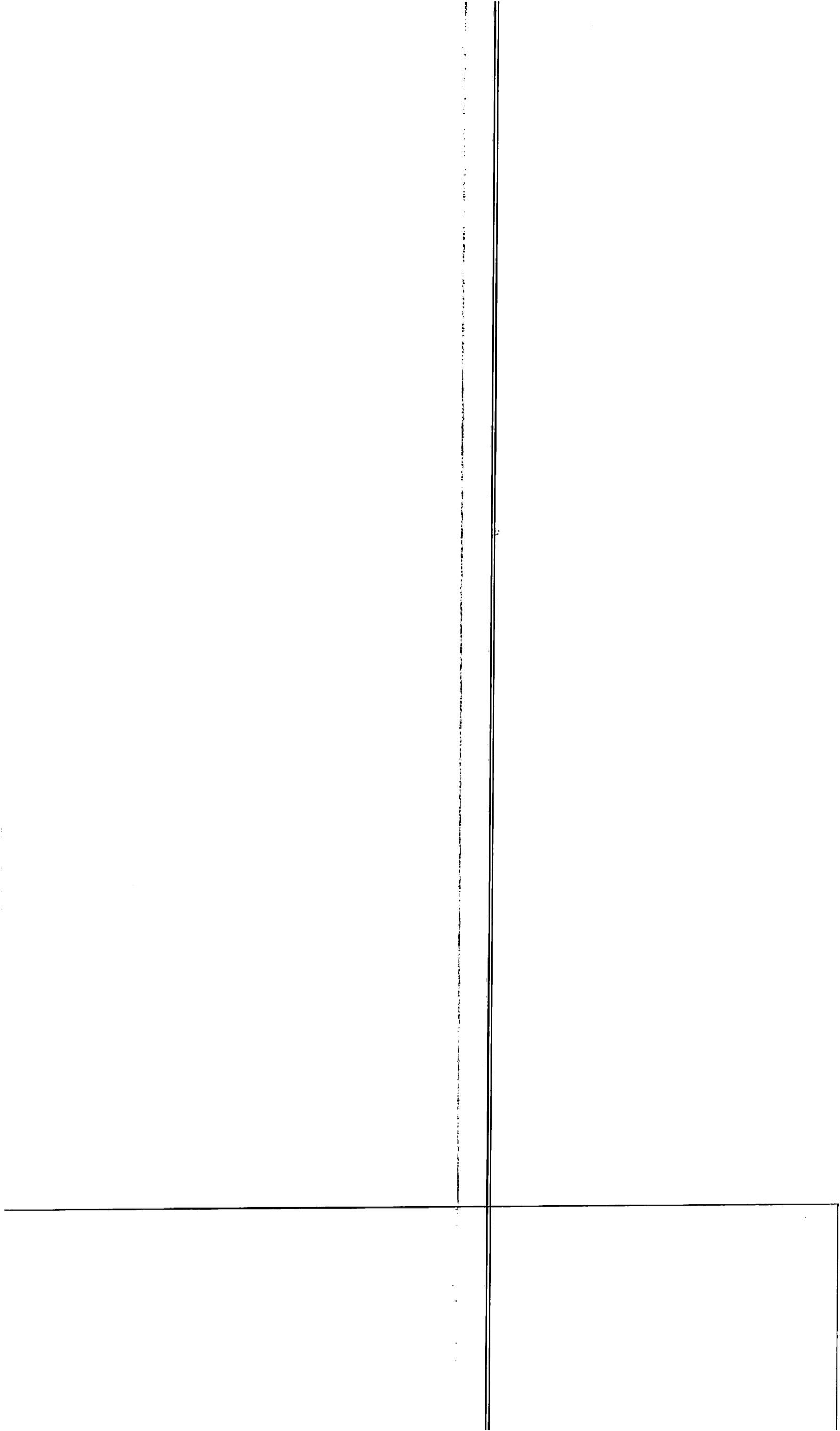
lokal mieszkalny nr 149 w budynku położonym przy ul. Księdza Prymasa Augusta Hłonda 10F, Dzielnica Wilanów m. st. Warszawy

---

*Przedmiot Wyceny*

Przedmiot Wyceny – według informacji z księgi wieczystej – o powierzchni użytkowej 51,06 m<sup>2</sup>, położony jest na 2 kondygnacji Budynku i składa się z dwóch pokoi, łazienki, kuchni oraz hallu.

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.



OPERAT SZACUNKOWY

lokal mieszkalny nr 149 w budynku położonym przy ul. Księża Prymasa Augusta Hłonda 10F, Dzielnica Wilanów m. st. Warszawy

Załącznik nr 1 - Dokumentacja fotograficzna

