

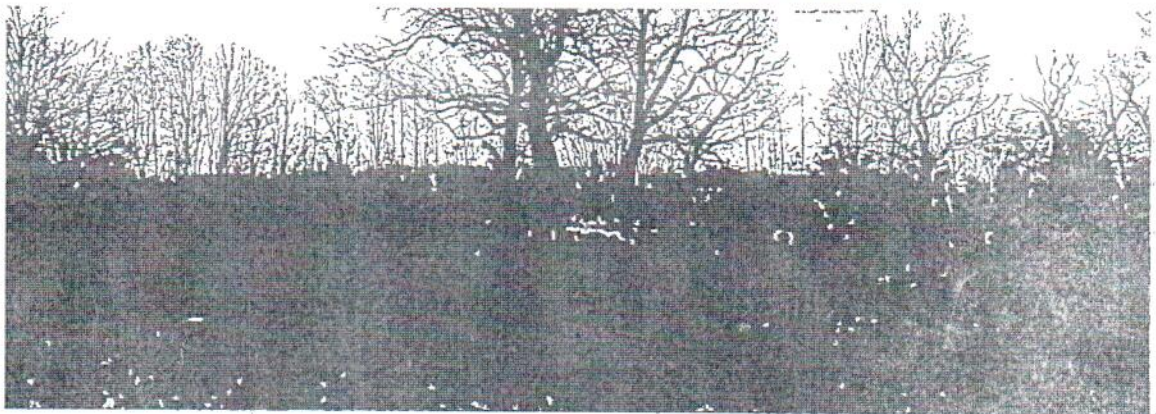
# OPERAT SZACUNKOWY

*/sporządzony na zlecenie Roberta Hubacza - Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Fabryczna/*

**W SPRAWIE OPISU I OSZACOWANIA  
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ**

NIERUCHOMOŚĆ POŁOŻONA

**54-104 WROCŁAW, ULICA MAŚLICKA**



OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

KSIĘGA WIECZYSTA	WR1K/00359006/3
WOJEWÓDZTWO:	DOLNOŚLĄSKIE
POWIAT:	MIASTO WROCŁAW
GMINA	WROCŁAW MIASTO
OBRĘB:	MAŚLICE
ARKUSZ MAPY:	12
DZIAŁKA:	61/8
POWIERZCHNIA	0,0295 HA
MPZP	ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA
STAN ZAGOSPODAROWANIA	DZIAŁKA NIEZABUDOWANA, ODŁOGOWANA ROLA

**SPORZĄDZONY DLA POTRZEB POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO**

opracował:

biegły sądowy, rzeczoznawca majątkowy

**Józef Adam Kohylecki**  
MGR INŻ. JÓZEF ADAM KOHYLECKI  
BIEGŁY SĄDOWY

z zakresu:  
1/ BUDOWNICTWA LĄDOWEGO  
2/ SZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI

przy SĄDZIE EGZEKUCYJNYM we WROCŁAWIU  
54-021 Wrocław ulica Tuwacza 4

Wrocław, dnia 27 maja 2019 roku

# W Y C I A Ğ

## z operatu szacunkowego

<p>Przedmiot operatu szacunkowego</p>	<p>Przedmiotem opracowania jest nieruchomości gruntowa, ujawniona w księdze wieczystej nr WR1K/00359006/3, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu znajdują się w granicach działki ewidencyjnej nr 61/8 o powierzchni 0,0295 ha, AM-12, w obrębie Maślice, jednostka ewidencyjna (gmina) Wrocław, powiat: Wrocław-miasto, województwo: dolnośląskie. Nieruchomość położona jest: 54-104 Wrocław, ulica Maślicka. Nieruchomość objęta jest aktualnie obowiązującym planem miejscowym, z którego wynika, iż nieruchomość położona jest na terenie oznaczonym symbolem 2MW, przeznaczonym w funkcji podstawowej jako zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Nieruchomość, z uwagi na swój kształt, powierzchnię, wyznaczoną linię zabudowy oraz pozostałe wymogi opisane w planie, praktycznie nie kwalifikuje się do zabudowy kubaturowej jako odrębna nieruchomość. Zagospodarowana jest jako teren odlogowanej roli, porośnięty roślinnością trawiastą, samosiejkami krzewów i drzewek oraz pojedynczymi drzewami. Nieruchomość przylega do wytyczonej w planie miejscowym działki nr 61/7, przeznaczonej pod drogę publiczną kat. zbiorczej, choć faktycznie nie jest urządzona, przez co dojazd w obecnej chwili nie jest z niej możliwy. Nieruchomość posiada dojazd zapewniony poprzez ustanowioną służebność gruntową, polegającą na nieodpłatnej i nieograniczonej w czasie prawie przejazdu i przechodu przez działkę nr 61/3 oraz prawie przeprowadzenia przez nią wszelkich mediów, w tym na prawie wykonywania prac budowlanych z tym związanych, na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości władnącej, objętej księgą wieczystą nr WR1K/00193000/9, co wynika z uprawnienia wskazanego w treści księgi. Działka ta ma dostęp do ulicy Maślickiej, jej powierzchnia wynosi 0,0205 ha, w części urządzona jest jako droga o nawierzchni z kostki betonowej, w części z kruszywa, jest w udziale 1/2 części współwłasnością dłużnika i objęta także tym samym postępowaniem egzekucyjnym. Z uwagi na oddalenie szacowanej działki od działki nr 61/3, w szczególności sposób zagospodarowania terenu działki nr 61/9 (zabudowanej budynkiem wielorodzinnym) oraz wspomnianej działki nr 61/7 (przewidziana pod drogę publiczną) oraz brak ustanowienia służebności na tychże dwóch działkach, nie jest możliwy dojazd do nieruchomości od strony ulicy Maślickiej. Nieruchomość nie posiada przyłączy do żadnych sieci infrastruktury technicznej. Nieruchomość jest własnością dłużnika i jest objęta tym samym postępowaniem egzekucyjnym, co nieruchomości objęte księgami wieczystymi nr WR1K/00193000/9 i WR1K/00193001/6. Zgodnie z danymi z księgi wieczystej i rejestru gruntów, prawo własności do nieruchomości przysługuje dłużnikowi – „Simbud” sp. z o.o. z/s Wrocław.</p>
<p>Cel operatu szacunkowego</p>	<p>Zgodnie ze zleceniem Roberta Hubacza – Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, celem operatu szacunkowego jest wykonanie czynności niezbędnych do opisu i oszacowania wartości przedmiotowej nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym w sprawie o sygn. akt KM 9613/18</p>
<p>aktualna (WRU) wartość prawa własności do nieruchomości <i>(wartość netto, bez podatku VAT)</i></p>	<p style="text-align: center;"><b>W<sub>N</sub> = 30.000 złotych</b> słownie: trzydzieści tysięcy złotych</p>
<p>Data sporządzenia opinii</p>	<p style="text-align: center;">27 maja 2019 roku</p>
<p>Pieczęć i podpis Biegłego Sądowego</p> <p style="text-align: right;">Józef Adam Kobylecki</p>	<p style="text-align: center;">MGR INŻ. JÓZEF ADAM KOBYLECKI BIEGŁY SĄDOWY 1/ BUDOWNICTWA SĄDOWEGO 2/ SZACOWANIA NIEMUCHOMOŚCI przy SĄDZIE REJONOWYM we WROCŁAWIU 54-021 Wrocław ulica Lunacka 4</p>

## Spis treści

1	Podstawy sporządzenia operatu szacunkowego .....	4
2	Przedmiot operatu szacunkowego .....	4
3	Cel operatu szacunkowego .....	5
4	Stan przedmiotu wyceny (opinii) .....	5
4.1.	Stan prawny .....	5
4.2.	Stan techniczno – użytkowy .....	7
4.3.	Określenie dat istotnych dla opinii .....	10
5	Określenie sposobu wyceny .....	10
5.1.	Rodzaj określanej wartości .....	10
5.2.	Uwarunkowania prawne i metodologia .....	11
6	Analiza i charakterystyka lokalnego rynku nieruchomości .....	11
6.1.	Wybór metody szacowania .....	16
7	Wycena wartości przedmiotowej nieruchomości .....	16
8	Podsumowanie operatu szacunkowego .....	21
9	Klauzule i ustalenia dodatkowe .....	22
	<u>załączniki</u>	
	księga wieczysta (protokół z badania)	
	szkic lokalu	
	zdjęcia nieruchomości	

## 1. Podstawy formalne

Postanowienie Roberta Hubacza – Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Wrocławia – Fabrycznej, skierowane do Józefa Kobyłeckiego – biegłego sądowego przy Sądzie Okręgowym we Wrocławiu (*polis obowiązkowego ubezpieczenia o.c. rzeczoznawcy majątkowego nr 1022792515*), w postępowaniu egzekucji należności pieniężnej o sygnaturze akt KM 9613/18, do wykonania czynności niezbędnych dla sporządzenia opisu i oszacowania wartości nieruchomości gruntowych, położonych: **54-104 Wrocław, ulica Maślicka**

## 2. Podstawy merytoryczne

- 2.1. Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 11 marca 2019 roku (w obecności pana Piotra Simsona – prezesa zarządu spółki SIMBUD sp. z o.o., wraz z pełnomocnikiem, z udziałem komornika sądowego Roberta Hubacza), podczas których dokonano oceny stanu techniczno-użytkowego przedmiotowej nieruchomości, dokonano ustaleń w zakresie sposobu korzystania z nieruchomości.
- 2.2. Księga wieczysta nr WR1K/00359006/3, prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków; wg stanu na dzień 27 maja 2019 r. (*w załączeniu protokół z badania księgi ze strony internetowej Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych*),
- 2.3. Dane ewidencyjne dotyczące nieruchomości gruntowych, ustalone na podstawie danych z Zarządu Geodezji, Kartografii i Katastru Miejskiego we Wrocławiu, według stanu z dnia 27 maja 2019 roku (protokół z badania w załączeniu)
- 2.4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Maślic Małych we Wrocławiu, uchwalony Uchwałą IX/189/07 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 17 maja 2007 roku (dostęp elektroniczny, informacje w tekście),
- 2.5. Akty prawne regulujące zagadnienia stanowiące tematykę objętą opinią:
  - 2.5.1. Kodeks postępowania cywilnego z dnia 17 listopada 1964 roku (tj. Dz. U. z 2018 r., poz. 1360, ze zm.)
  - 2.5.2. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 ze zm.),
  - 2.5.3. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 roku w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzania opisu i oszacowania nieruchomości (Dz. U. z 2016 r., poz. 65 ze zm.);
  - 2.5.4. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004r. Nr 207, poz. 2109, ze zm.),  
*pomocniczo/metodologicznie*
  - 2.5.5. Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) wraz ze Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych (SZRM), uchwalonymi przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, w szczególności:
    - KSWP 1 – Wartość rynkowa,
    - KSWP 2 – Wartości inne niż wartość rynkowa,
    - KSWP 3 – Operat szacunkowy,
- 2.6. Dane dotyczące nieruchomości zgromadzone i udostępnione przez Zarząd Geodezji, Kartografii i Katastru Miejskiego we Wrocławiu.
- 2.7. Wewnętrzna baza cen i opisu nieruchomości, dostępna w ramach umowy o współpracy grupy rzeczoznawców majątkowych MCN,
- 2.8. Literatura:
  - 1/ „Nieruchomości – problematyka prawna”, Gerard Bieniek, Stanisław Rudnicki, wydanie 2, wydane przez Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis, Warszawa 2005 rok,
  - 2/ Wycena Nieruchomości, zasady i procedury, wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2005;
  - 3/ „Szacowanie nieruchomości” pod redakcją Jerzego Dydenki, wydane przez Dom Wydawniczy ABC, Warszawa 2006 rok

## 3. Przedmiot operatu szacunkowego

Przedmiotem opracowania jest nieruchomości gruntowa, ujawniona w księdze wieczystej nr WR1K/00359006/3, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu znajdują się w granicach działki ewidencyjnej nr 61/8 o powierzchni 0,0295 ha, AM-12, w obrębie Maślice, jednostka ewidencyjna (gmina) Wrocław, powiat: Wrocław-miasto, województwo: dolnośląskie.

Nieruchomość położona jest: 54-104 Wrocław, ulica Maślicka.

Nieruchomość objęta jest aktualnie obowiązującym planem miejscowym, z którego wynika, iż nieruchomość położona jest na terenie oznaczonym symbolem 2MW, przeznaczonym w funkcji podstawowej jako zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

Nieruchomość, z uwagi na swój kształt, powierzchnię, wyznaczoną linię zabudowy oraz pozostałe wymogi opisane w planie, praktycznie nie kwalifikuje się do zabudowy kubaturowej jako odrębna nieruchomość. Zagospodarowana jest jako teren odłogowanej roli, porośnięty roślinnością trawiastą, samosiejkami krzewów i drzewek oraz pojedynczymi drzewami.

Nieruchomość przylega do wytyczonej w planie miejscowym działki nr 61/7, przeznaczonej pod drogę publiczną kat. zbiorczej, choć faktycznie nie jest urządzona, przez co dojazd w obecnej chwili nie jest z niej możliwy. Nieruchomość posiada dojazd zapewniony poprzez ustanowioną służebność gruntową, polegającą na nieodpłatnej i nieograniczonej w czasie prawie przejazdu i przechodu przez działkę nr 61/3 oraz prawie przeprowadzenia przez nią wszelkich mediów, w tym na prawie wykonywania prac budowlanych z tym związanych, na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości władnącej, objętej księgą wieczystą nr WR1K/00193000/9, co wynika z uprawnienia wskazanego w treści księgi. Działka ta ma dostęp do ulicy Maślickiej, jej powierzchnia wynosi 0,0205 ha, w części urządzona jest jako droga o nawierzchni z kostki betonowej, w części z kruszywa, jest w udziale 1/2 części współwłasnością dłużnika i objęta także tym samym postępowaniem egzekucyjnym. Z uwagi na oddalenie szacowanej działki od działki nr 61/3, w szczególności sposób zagospodarowania terenu działki nr 61/9 (zabudowanej budynkiem wielorodzinnym) oraz wspomnianej działki nr 61/7 (przewidziana pod drogę publiczną) oraz brak ustanowienia służebności na tychże dwóch działkach, nie jest możliwy dojazd do nieruchomości od strony ulicy Maślickiej. Nieruchomość nie posiada przyłączy do żadnych sieci infrastruktury technicznej.

Nieruchomość jest własnością dłużnika i jest objęta tym samym postępowaniem egzekucyjnym, co nieruchomości objęte księgami wieczystymi nr WR1K/00193000/9 i WR1K/00193001/6.

Zgodnie z danymi z księgi wieczystej i rejestru gruntów, prawo własności do nieruchomości przysługuje dłużnikowi – „Simbud” sp. z o.o. z/s Wrocław.

#### 4. Cel operatu szacunkowego

Zgodnie ze zleceniem Roberta Hubacza – Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Fabrycznej, celem operatu szacunkowego jest wykonanie czynności niezbędnych do opisu i oszacowania wartości przedmiotowej nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym z wniosku wierzyciela: Urszula Kasiuk zam. Wrocław, przeciwko: SIMBUD sp. z o.o. z/s Wrocław [sygn. akt KM 9613/18]

#### 5. Stan przedmiotu wyceny

##### 5.1. Stan prawny

Ustalenie stanu prawnego dokonano na podstawie zapisów w księdze wieczystej nr KW WR1K/00193001/6, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych oraz danych z rejestru gruntów, według stanu na dzień 21 maja 2019 roku (protokół z badania w załączeniu).

##### KSIĘGA WIECZYSTA

OZNACZENIE KSIĘGI WIECZYTEJ			
Rubryka 0.1 - Informacje podstawowe			
Numer i nazwa pola			Treść pola
1.	Numer księgi		WR1K / 00359006 / 3
2.	1.	Oznaczenie wydziału	---
		A: nazwa sądu	SĄD REJONOWY DLA WROCŁAWIA-KRZYKÓW WE WROCŁAWIU
		B: siedziba sądu	WROCŁAW
		C: kod wydziału	WR1K
		D: numer wydziału	IV
		E: nazwa wydziału	WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH
Numer i nazwa pola			Treść pola
3.	Typ księgi	1.	NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA
Rubryka 0.2 - Dane o założeniu księgi wieczystej			
Numer i nazwa pola			Treść pola
1.	Stan w czasie założenia	1.	ZAŁOŻENIE KSIĘGI WIECZYTEJ W WYNIKU ODŁĄCZENIA CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI Z INNEJ KSIĘGI WIECZYTEJ
2.	Chwila zapisania księgi	---	2017-08-28-09.20.16.280467
3.	Chwila ujawnienia księgi	---	2017-08-28-09.20.16.280467
4.	Data założenia dotychczasowej księgi wieczystej	1.	---

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI													
Numer biblioteczny nieruchomości									1	Nr podstawy wpisu 2, 3			
Działy ewidencyjne													
Lp. 1.									---	Nr podstawy wpisu			
Numer działki									61/B	2, 3			
Identyfikator działki									026401_1_0035_AB_12_61/B				
Obszar ewidencyjny (numer, nazwa)									0035. MASŁICE				
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)									Lp. 1.	1	DOLNOŚLĄSKIE, M. WRÓCŁAW, WRÓCŁAW M., WRÓCŁAW		
Sposób korzystania									R - GRUNTY ORNE				
Przyłączenie (numer księgi wieczyste), z której odłączono działkę, obszar									WR1K / 00193000 / 9, 0,0295 HA				
Obszar całej nieruchomości									0,0295 HA	Nr podstawy wpisu 2, 3			
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ													
Spis praw związanych z własnością													
Lp. 1.									---	Nr podstawy wpisu			
Numer prawa									1	1			
Rodzaj prawa									UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYTEJ				
Księga powiązana (nieruchomość obciążona)									Lp. 1.	WR1K / 00193001 / 6			
									Kolejny numer wpisu	2			
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ													
Właściciele													
Lp. 1.									---	Nr podstawy wpisu			
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/wielkość udziału/rodzaj współwłasności)									Lp. 1.	1	1 / 1	---	1
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON)									SIMBUD SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, WRÓCŁAW, 022437412				
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA													
Lp. 1.									---	Nr podstawy wpisu			
Numer wpisu									3	10			
Rodzaj wpisu									INNY WPIS				
Treść wpisu									WZMIANKA O TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 9513/18 NALEŻĄCEJ DO DŁUŻNIKA SIMBUD SP. Z O.O. NA PODSTAWIE WNIOSKU WIERZycIELA URSZULI KASLIK I TYTUŁU WYKONAWCZEGO : NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM WYDANYM PRZEZ SĄD OKRĘGOWY WE WRÓCŁAWIU WYDZIAŁ XII CYWILNY Z DNIA 17 LIPCA 2018 R., SYG. AKT XII C 205/18.				
Lp. 2.									---	Nr podstawy wpisu			
Numer wpisu									4	11			
Rodzaj wpisu									INNY WPIS				
Treść wpisu									WZMIANKA O PRZYŁĄCZENIU SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI DŁUŻNIKA SIMBUD SP. Z O.O. KOLEJNEGO WIERZycIELA: ANETA MITELSZTET W SPRAWIE EGZEKUCYJNEJ KM9536/18 STOSOWNIE DO ART. 927 KPC. POSTĘPOWANIE EGZEKUCYJNE KM9536/18 PROWADZONE JEST ZGODNIE Z WNIOSKAMI WIERZycIELA: ANETY MITELSZTET PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI SIMBUD SP. Z O.O. W OPARCIU O TYTUŁ WYKONAWCZY: NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM SĄDU OKRĘGOWEGO WE WRÓCŁAWIU, I WYDZIAŁ CYWILNY Z DNIA 13-09-2018, SYGNATURA AKT I NC 425/18 ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 30-10-2018R.				
Lp. 3.									---	Nr podstawy wpisu			
Numer wpisu									5	12			
Rodzaj wpisu									INNY WPIS				
Treść wpisu									OSTRZEŻENIE O PRZYŁĄCZENIU SIĘ DO EGZEKUCJI Z WŁ. NIERUCHOMOŚCI KOLEJNEGO WIERZycIELA TJ. ANDRZEJA ŁYSON W SPRAWIE EGZEKUCYJNEJ KM9591/18 PROWADZONEJ PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI: SIMBUD SP. Z O.O. W OPARCIU O TYTUŁ WYKONAWCZY: NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM SĄDU OKRĘGOWEGO WE WRÓCŁAWIU X WYDZIAŁ GOSPODARCZY Z DNIA 03-10-2018 R., SYGNATURA AKT X GNC 897/18 , DATA KLAUZULI WYKONALNOŚCI 21-11-2018 R.				
Lp. 4.									---	Nr podstawy wpisu			
Numer wpisu									6	13			
Rodzaj wpisu									OSTRZEŻENIE				
Treść wpisu									PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI DŁUŻNIKA SIMBUD SP. Z O.O. KOLEJNEGO WIERZycIELA TJ. JERZEGO SARNOVICZA W SPRAWIE EGZEKUCYJNEJ KM 110/19 PROWADZONEJ W OPARCIU O TYTUŁ WYKONAWCZY: PROTOKÓŁ SĄDU OKRĘGOWEGO WE WRÓCŁAWIU XII WYDZIAŁ CYWILNY Z DNIA 21-11-2018 R., SYGN. AKT XII C 1455/18, ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 07-02-2019 R. (KM 110/19)				
Lp. 5.									---	Nr podstawy wpisu			
Numer wpisu									7	14			
Rodzaj wpisu									OSTRZEŻENIE				
Treść wpisu									PRZYŁĄCZENIE DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI DŁUŻNIKA SIMBUD SP. Z O.O. KOLEJNEGO WIERZycIELA SEBASTIANA TOMASZKA W SPRAWIE EGZEKUCYJNEJ KM 1328/19 PROWADZONEJ W OPARCIU O TYTUŁ WYKONAWCZY: NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM Z DNIA 26-09-2017, SYGNATURA AKT I NC 1141/17, ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 13-06-2018R. (KM 1328/19)				

DZIAŁ IV - HIPOTEKA				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	1			7
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA			
Suma (słownie), waluta	12035,33 (DWANAŚCIE TYSIĘCY TRZYDZIESCI SZESZC 33/100) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	ZALEGŁOŚĆ W OPŁACANIU SKŁADEK NA UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE, DECYZJA NR 470000/71/2018-RED-10031/H/D/EG	
Wierzyciel hipoteczny	Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)			
Lp. 1.	Lp. 1.	1	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ WE WROCŁAWIU, WROCŁAW, 00001775600260	
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	2			8
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA			
Suma (słownie), waluta	3718,01 (TRZY TYSIĄCE SIĘDMSET OSIEMNĄSCIE 01/100) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	ZALEGŁOŚĆ W OPŁACANIU SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE, NA FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH, DECYZJA NR 470000/71/2018-RED-10031/H/D/EG	
Wierzyciel hipoteczny	Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)			
Lp. 1.	Lp. 1.	1	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ WE WROCŁAWIU, WROCŁAW, 00001775600260	

#### UWAGA:

Treść działu III (prawa, roszczenia i ograniczenia) księgi wieczystej nr WR1K/00193001/6, wskazane w dziale I-Sp niniejszej księgi wieczystej, zamieszczono poniżej:

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA				
Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)				
1. REP.C. / KOMO / 155736 / 10 - 2018-10-15, 14:21:39				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1			5, 4
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ			
Treść wpisu	JEDNORAZOWO ODPLATNA I NIEOGRANICZONA W CZASIE SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJAZDU I PRZECHODU PRZEZ DZIAŁKĘ NUMER 61/3 ORAZ NA PRAWIE PRZEPROWADZENIA PRZEZ NIĄ WSZELKICH MEDIÓW, W TYM NA PRAWIE WYKONANIA WSZELKICH NIEZBĘDNYCH PRAC BUDOWLANYCH Z TYM ZWIĄZANYCH NA RZECZ KAZDOCZESNEGO WŁAŚCIELCA NIERUCHOMOŚCI OBJEKTU KSIĘGA WIECZYSTA NUMER WR1K/00095551/9			
Wskazania innej nieruchomości - nieruchomości władnąca	Lp. 1.	Numer księgi	WR1K / 00095551 / 9 - NIE SIMBUDU	
Lp. 2.	---			
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	2			5, 6, 9, 10
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ			
Treść wpisu	NIEODPLATNA I NIEOGRANICZONA W CZASIE SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJAZDU I PRZECHODU PRZEZ DZIAŁKĘ NUMER 61/3 ORAZ NA PRAWIE PRZEPROWADZENIA PRZEZ NIĄ WSZELKICH MEDIÓW, W TYM NA PRAWIE WYKONANIA WSZELKICH NIEZBĘDNYCH PRAC BUDOWLANYCH Z TYM ZWIĄZANYCH NA RZECZ KAZDOCZESNEGO WŁAŚCIELCA NIERUCHOMOŚCI OBJEKTU KSIĘGA WIECZYSTA NUMER WR1K/00193000/9			
Wskazania innej nieruchomości - nieruchomości władnąca	Lp. 1.	Numer księgi	WR1K / 00193000 / 9	
	Lp. 2.	Numer księgi	WR1K / 00359006 / 3	
	Lp. 3.	Numer księgi	WR1K / 00362000 / 5 - NIE SIMBUDU	

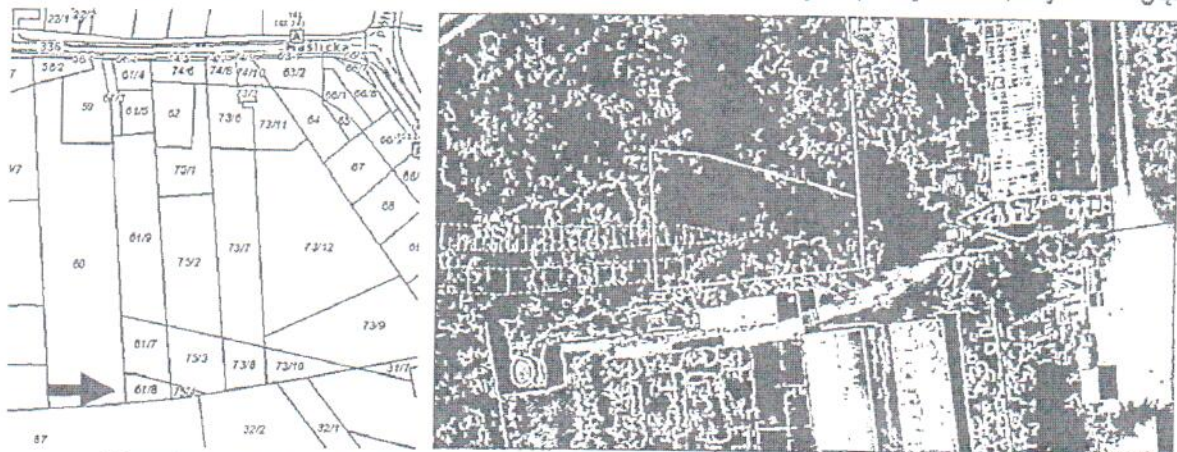
#### EWIDENCJA GRUNTÓW I BUDYNKÓW

województwo	dolnośląskie
powiat	miasto Wrocław
jednostka ewidencyjna	Wrocław - miasto
obręb	0035 Maślice
numer księgi wieczystej	WR1K/00359006/3
właściciel (udział 1/1)	SIMBUD sp. z o.o. z/s Wrocław, ul. Ciepła 8/4
numer arkusza mapy	12
numer działki	61/8
identyfikator działki	026401_1.0035.AR_12.61/8
sposób korzystania	Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy
powierzchnia	0,0295 ha
położenie	Maślicka

W trakcie oględzin nieruchomości stwierdzono, iż granice działki są identyfikowane w części ogrodzeniem nieruchomości sąsiednich, w tym prowizorycznym, typowym jak dla placu budowy. Mając dodatkowo na względzie oznaczenie granic na ortofotomapie, możliwe jest precyzyjne ustalenie ich przebiegu w terenie, bez konieczności okazywania ich przez uprawnionego geodetę.

Z mapy zasadniczej wynika przebieg sieci infrastruktury technicznej, tj. sieci/przyłączy energetycznego, wodnego, kanalizacji sanitarnej (ze zbiornikiem na nieczystości), gazowej, znajdujących się w pasie drogowym ulicy Maślickiej i drogi wewnętrznej. Warunki zasilania inwestycji deweloperskiej, uwzględniające położenie sieci w nieruchomości, są wskazane przez gestorów sieci w projekcie budowlanym tejże inwestycji.

Oznaczenie gruntu jako „Bp” – zuurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy, jest zgodne ze stanem faktycznym, przy czym należy doprecyzować, iż jest drogą.



W związku z powyższym, mapa (zasadnicza i ewidencyjna) zawierają informacje zgodne z rzeczywistym (faktycznym) stanem nieruchomości.

#### 4.2. Stan techniczno – użytkowy

Opis przedmiotowej nieruchomości sporządzono na podstawie oględzin nieruchomości przeprowadzonych w dniu 11 marca 2019 roku i uzyskanych wówczas informacji. W trakcie wizji uczestniczył Piotr Simson – Prezes Zarządu spółki SIMBUD sp. z o.o. z/s Wrocław oraz Komornik Sądowy Robert Hubacz.

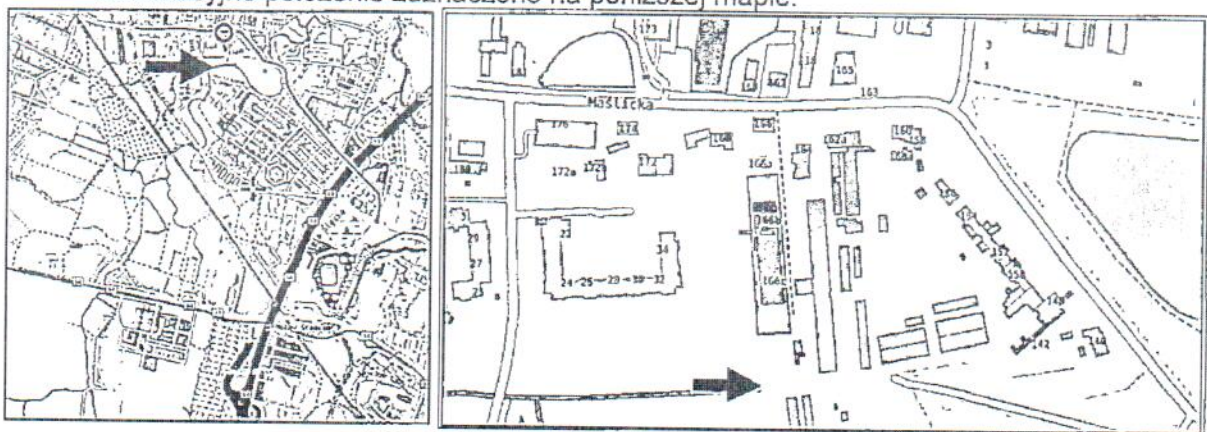
##### Opis ogólny lokalizacji i stanu otoczenia

Wrocław – stolica województwa dolnośląskiego – jest miastem rozpoznawalnym i identyfikowanym w Europie, a także na świecie, zaliczany jest do najstarszych i najpiękniejszych miast w Polsce.

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w zachodniej części Wrocławia, na terenie (dawnej) dzielnicy Fabryczna, w granicach osiedla Maślice, w zachodniej części ulicy Maślickiej, nieopodal od skrzyżowania z ulicą Północną. Ulica Maślicka jest jedną z głównych ulicy osiedla, choć po wybudowaniu ulicy Królewieckiej (obwodnica Maślic, w ciągu drogi wojewódzkiej nr 336), przed ok. 10 laty, jej znacznie w układzie komunikacyjnym zmalało, a intensywność ruchu spada.

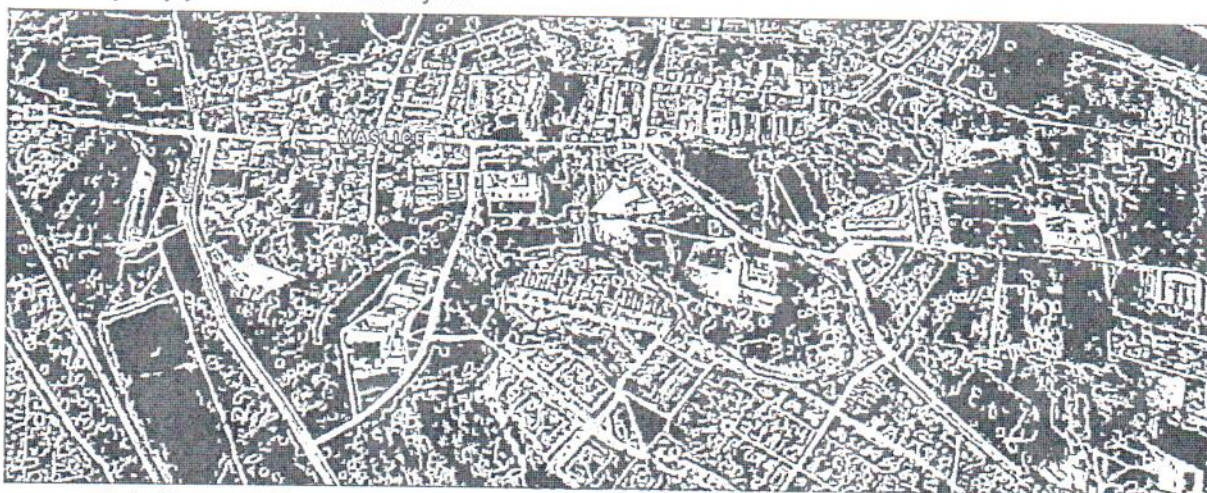
Nieruchomość znajduje się w niedalekiej odległości (ok. 2 km) w kierunku północnym od węzła autostradowego na autostradzie A8 (Autostradowa Obwodnica Wrocławia), zlokalizowanego przy Stadionie Miejskim, wybudowanego na „Euro 2012”, ok. 1,0 km na południe od rzeki Odry, ok. 9,0 km na zachód od Rynku Wrocławia, oraz około 6,5 km na północ od lotniska „Wrocław-Strachowice”. Obecnie osiedle identyfikowane jest z trwającą rozbudową i inwestycjami deweloperskimi wraz z towarzyszącą infrastrukturą miejską.

Orientacyjne położenie zaznaczono na poniższej mapie.





Maślice są osiedlem o zróżnicowanej strukturze zabudowy, lecz zawdzięcza to rozwojowi, który nastąpił głównie pod koniec XX wieku, na skutek działalności Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Maślice”, która na przestrzeni tego czasu wybudowała ok. 600 domów i mieszkań. Pierwotnie pojedyncze, skromne domy jednorodzinne, wybudowane jeszcze przed II Wojną Światową, położone wzdłuż obecnych ulic Maślickiej, Hodowlanej, Rolnej, Nasiennej, niknęły w późniejszym czasie, pośród intensywnej zabudowy, rozpoczętej głównie w latach osiemdziesiątych XX wieku. W tym czasie dominujący rodzaj zabudowy stanowiły szeregowki i bloki mieszkalne (we wschodniej i zachodniej części osiedla). Większość wrocławian identyfikuje Maślice z zacisznym osiedlem willowym o uporządkowanym układzie urbanistycznym, z nowymi budynkami jednorodzinnymi oraz ze spokojnymi uliczkami o ucziszonym ruchu, także o nietypowych kształtach (ul. Braniewska w kształcie sześcioboku foremnego). W ostatnich latach (ale i obecnie) zostały wybudowane budynki mieszkalne wielorodzinne, głównie w ramach inwestycji deweloperskich – kameralnych osiedli mieszkaniowych. Osiedle Maślice zamieszkuje około 10 tys. mieszkańców. Uzupełnieniem zabudowy są budynki i obiekty użyteczności publicznej, jak placówki oświatowe (w tym nowoczesny zespół szkolno-przedszkolny przy ulicy Suwalskiej), handlowo-usługowe, tereny rekreacyjne (w tym zalesienia i zbiorniki wodne), czy sakralne. Pierwotną strukturę zabudowy stanowiły budynki w zabudowie zagrodowej (mieszkalne i gospodarcze, a także szklarnie), choć obecnie znajdują się w mniejszości. Znaczna część terenów jest niezagospodarowana, stanowią teren odłogowany, porośnięty roślinnością trawiastą, pojedynczymi drzewkami, głównie samosiejkami. Wokół budynków wielorodzinnych, stanowiących tzw. inwestycje mieszkaniowe, tereny są zagospodarowane jako wewnętrzna zieleń i komunikacja, w tym miejsca postojowe. Budynki jednorodzinne położone są w otoczeniu przydomowych terenów zielonych, wykorzystywanych głównie na cele rekreacyjne czy jako ogródki działkowe. Obecnie charakterystyczną cechą osiedla jest budowa inwestycji deweloperskich, wielomieszkaniowych wraz z towarzyszącymi infrastrukturalnymi.



Osiedle posiada przeciętnie rozwiniętą komunikację publiczną – przez ulicę Królewiecką i Maślicką (ulice otaczające os. Maślice od północy i południa) wyznaczona jest trasa kilku linii autobusowych; warunki dojazdu samochodowego z centrum miasta – także dość korzystne – dojazd do centrum miasta zajmuje ok. 15 min, choć zaznaczyć należy, że w coraz większym stopniu zakorkowane ulice dojazdowe opóźniają przejazd do/z centrum, co jest konsekwencją słynącej z korków ulicy Kosmonautów. Przejazd przez Maślice jest alternatywnym dojazdem do zachodnich granic miasta. Rozwój tej części Wrocławia wzmaga inwestycje mieszkaniowe i infrastrukturalne we Wrocławiu oraz na terenach przyległych, podwrocławskich gmin. W ogólnej ocenie lokalizacja nieruchomości na Maślicach stanowi dość atrakcyjne miejsce zamieszkiwania, co stanowi, iż większość wyeksponowanych nieruchomości cieszy się zainteresowaniem.

Ulica Maślicka (część przy której położona jest nieruchomość), jednojezdniowa, dwukierunkowa, tj. na zachód od skrzyżowania z ulicą Północną, niejako w otoczeniu od południa i wschodu niewielką rzeczką „Ługowiną”) posiada nawierzchnię asfaltową, w stanie dobrym, obustronne chodniki z kostki betonowej. Obecnie odznacza się mniej intensywnym natężeniem ruchu samochodowego niż przed wybudowaniem ulicy Królewieckiej (przez co obsługuje głównie nieruchomości z nią skomunikowane), przez co poziom hałasu nie stanowi uciążliwości dla jej

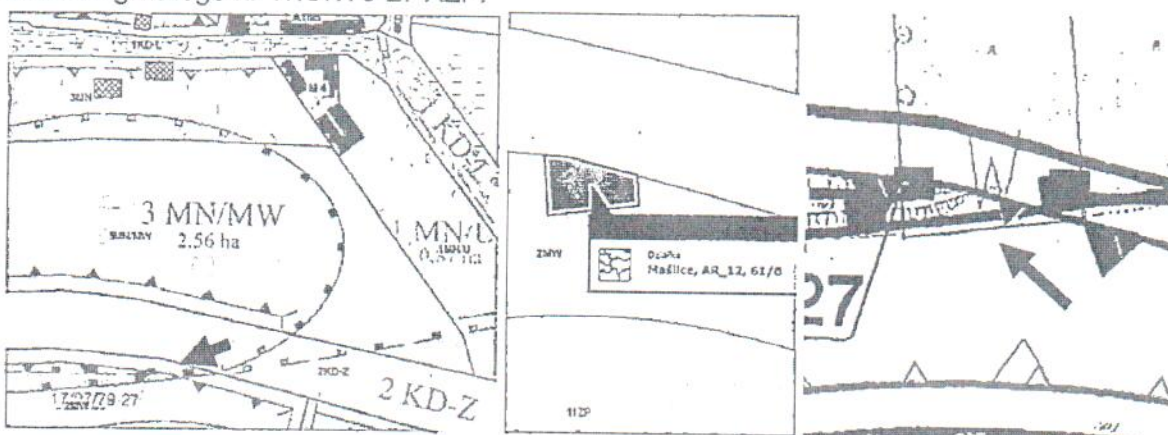
mieszkańców. Bez wątplenia przewidziana w planie miejscowym droga zbiorcza łącząca ulicę Królewiecką z Maślicką, przebiegająca (wg mpzp) po północnej stronie szacowanej nieruchomości.

Opisane wyżej cechy stanowią, iż lokalizację ogólną i położenie bezpośrednie budynku należy ocenić dość korzystnie, choć na względzie należy mieć także zabudowę zagrodową, tereny niezabudowane i niezagospodarowane o niskiej estetyce, znajdującą się po sąsiedztwie.

### Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego

Nieruchomość położona jest na terenie dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Maślice Małych we Wrocławiu, uchwalony Uchwałą IX/189/07 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 17 maja 2007 roku.

Zgodnie z rysunkiem planu, nieruchomość położona jest na terenie oznaczonym „2MW”, przeznaczonym w funkcji podstawowej: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, w części objęta jest strefą „OW” obserwacji archeologicznej, a także znajduje się w granicach stanowiska archeologicznego nr 17/97/79-27 AZP.



Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MW ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) uzupełniające:
  - a) handel detaliczny małopowierzchniowy,
  - b) gastronomia,
  - c) pracownie artystyczne,
  - d) biura,
  - e) usługi drobne,
  - f) drobne usługi rozrywki,
  - g) poradnie medyczne,
  - h) żłobki,
  - i) obiekty lecznictwa zwierząt,
  - j) place zabaw,
  - k) infrastruktura drogowa,
  - l) urządzenia infrastruktury technicznej.

Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy:

- 1) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
- 2) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych wielorodzinnych nie może być większa niż trzy, przy czym trzecią kondygnację dopuszcza się wyłącznie w formie poddasza;
- 3) wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych nie może być większa niż 14 m.

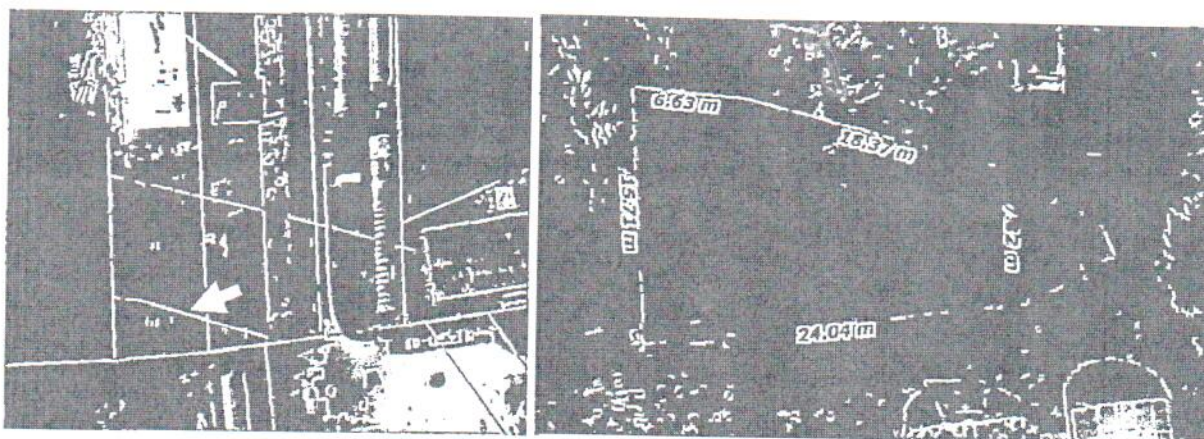
Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) co najmniej 30 % powierzchni działki budowlanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy przeznaczyć na zieleń;
- 2) wznoszenie budynków dopuszcza się po podniesieniu terenu do rzędnej nie mniejszej niż 113,5 m n.p.m.;
- 3) pas o szerokości minimum 5 m od strony terenu 2KD-Z należy przeznaczyć na zieleń wysoką i średniowysoką.

Szczegóły ustaleń w przywołanej uchwale.

### Opis techniczno - użytkowy nieruchomości

Nieruchomość, ujawniona w księdze wieczystej nr WR1K/00359006/3, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu znajdują się w granicach działki ewidencyjnej nr 61/8 o powierzchni 0,0295 ha (tj. 295 m<sup>2</sup>), AM-12, w obrębie Maślice, jednostka ewidencyjna (gmina) Wrocław, powiat: Wrocław-miasto, województwo: dolnośląskie.



Nieruchomość położona jest: 54-104 Wrocław, ulica Maślicka, w odległości około 170 m na południe od budynku oznaczonego nr 166.

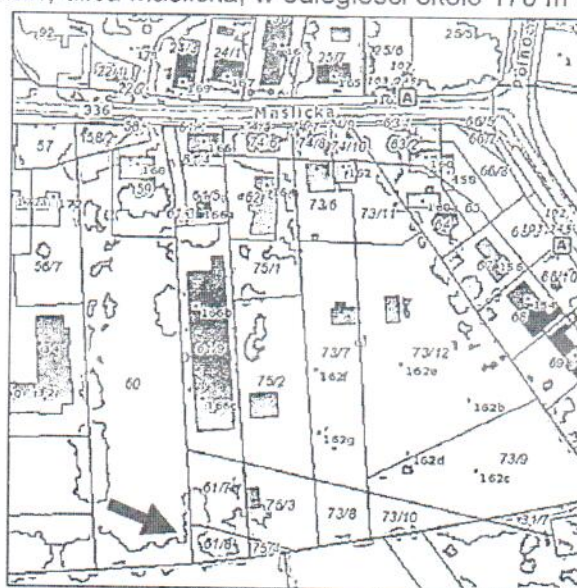
Oznaczenie przebiegu granic nieruchomości w terenie, dzięki na ortofotomapie, jest możliwe do ustalenia, także z uwagi na ogrodzenie i zagospodarowanie nieruchomości sąsiedniej – działki nr 75/4 i 87. Mając dodatkowo na względzie stan zagospodarowania części nieruchomości sąsiednich, który jest zbliżony, do czynności opisu i oszacowania nie występuje konieczność okazywania ich przez uprawnionego geodetę. Oznaczenie gruntu jako „Bp” – zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy, jest zgodne ze stanem faktycznym.

Nieruchomość, z uwagi na swój kształt, powierzchnię (wyżej zaznaczono i wskazano długości boków), wyznaczoną linię zabudowy oraz pozostałe wymogi opisane w planie i wynikające z odległości od granic działki, praktycznie nie kwalifikuje się do zabudowy kubaturowej jako odrębna nieruchomość. Zagospodarowana jest jako teren odłogowanej roli, porośnięty roślinnością trawiastą, samosiejkami krzewów i drzewek oraz pojedynczymi drzewami.

Nieruchomość przylega do wytyczonej w planie miejscowym działki nr 61/7, przeznaczonej pod drogę publiczną kat. zbiorczej, choć faktycznie nie jest urządzona, przez co dojazd w obecnej chwili nie jest z niej możliwy. Nieruchomość posiada dojazd zapewniony poprzez ustanowioną służebność gruntową, polegającą na nieodpłatnej i nieograniczonej w czasie prawie przejazdu i przechodu przez działkę nr 61/3 oraz prawie przeprowadzenia przez nią wszelkich mediów, w tym na prawie wykonywania prac budowlanych z tym związanych, na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości władnącej, objętej księgą wieczystą nr WR1K/00193000/9, co wynika z uprawnienia wskazanego w treści księgi. Działka ta ma dostęp do ulicy Maślickiej, jej powierzchnia wynosi 0,0205 ha, w części urządzona jest jako droga o nawierzchni z kostki betonowej, w części z kruszywa, jest w udziale 1/2 części współwłasnością dłużnika i objęta także tym samym postępowaniem egzekucyjnym. Z uwagi na oddalenie szacowanej działki od działki nr 61/3, w szczególności sposób zagospodarowania terenu działki nr 61/9 (zabudowanej budynkiem wielorodzinnym) oraz wspomnianej działki nr 61/7 (przewidziana pod drogę publiczną) oraz brak ustanowienia służebności na tychże dwóch działkach, nie jest możliwy dojazd do nieruchomości od strony ulicy Maślickiej.

Nieruchomość nie posiada przyłączy do żadnych sieci infrastruktury technicznej.

Nieruchomość jest własnością dłużnika i jest objęta tym samym postępowaniem egzekucyjnym, co nieruchomości objęte księgami wieczystymi nr WR1K/00193000/9 i WR1K/00193001/6..



### Aktualny sposób użytkowania nieruchomości

Na podstawie oględzin nieruchomości, stwierdzono iż nieruchomość nie jest użytkowana, stanowi teren odłogowanej roli, porośnięty roślinnością trawiastą z pojedynczym zadrzewieniem, zakrzewieniem.

Właściciel nieruchomości wskazał, iż nieruchomość nie jest ubezpieczona, nie toczy się jakiegokolwiek inne postępowania (sądowe, administracyjne), które mogłyby mieć wpływ na przyszłego właściciela tej nieruchomości.

### 4.3. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego

- Data sporządzenia opinii – 27 maja 2019 r.
- Data określenia wartości nieruchomości (poziom cen) – 27 maja 2019 r.
- Data określenia i uwzględnienia w wycenie stanu przedmiotu wyceny – 27 maja 2019 r.
- Data dokonania oględzin nieruchomości – 11 marca 2019 r.

## **5. Określenie sposobu wyceny**

### 5.1. Rodzaj określanej wartości

Celem opinii jest oszacowanie wartości rynkowej prawa własności gruntowej niezabudowanej, przeznaczonej w planie na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z ograniczeniami w możliwości zabudowy, według aktualnych cen i stanu, w związku z postępowaniem egzekucyjnym o sygnaturze akt KM 9613/18, prowadzonym przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Fabryczna Roberta Hubacza.

Ponieważ nieruchomość jest wykorzystywana na cele mieszkaniowe, określana wartość rynkowa będzie dla aktualnego sposobu użytkowania WRU.

W oparciu o ustalenia wynikające z § 4 przepisu [1.5.2.] do określenia wartości rynkowej nieruchomości stosuje się podejście porównawcze albo podejście dochodowe.

### 5.2. Uwarunkowania prawne i metodologia wyceny

W niniejszej opinii mają zastosowanie przepisy Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami /tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 2204, ze zm./, które definiują zarówno pojęcie wartości, a wraz z przepisami wykonawczymi, proces i sposób jej określania.

Wartość rynkową nieruchomości, przytaczając art. 151, ust. 1, 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.

Ponadto, z treści art. 154 ust. 2, wynika, że przy wyborze metody i techniki szacowania nieruchomości rzeczoznawca majątkowy uwzględni w szczególności:

- cel wyceny,
- rodzaj i położenie nieruchomości,
- przeznaczenie w planie miejscowym,
- stan nieruchomości
- dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Wyceny nieruchomości (art. 152 ust. 2) dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich.

Najodpowiedniejsze dla przedmiotowej nieruchomości jest podejście porównawcze, które polega (art. 153 ust. 1) na określaniu 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, które różnią te nieruchomości i ustala się z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli znane są ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Zgodnie z Rozporządzeniem 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/ wskazano (§ 4 ust. 2), że w podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku. Przy metodzie porównywania parami (§ 4 ust. 3) porównuje się kolejno przedmiotową nieruchomość, której cechy są znane, z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Przy metodzie korygowania ceny średniej (§ 4 ust. 4) do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości 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 będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych, współczynnikami korygującymi przypisanymi poszczególnym cechom tych nieruchomości. Metoda analizy statystycznej rynku (§ 4 ust. 5) wykorzystuje metody analiz statystycznych, ze zbioru cen transakcyjnych.

Normy zawodowe w dziedzinie szacowania nieruchomości stanowią standardy zawodowe. W niniejszej opinii, korzystano w szczególności ze standardów wskazanych w punkcie 2.5.5.

## **6. Analiza i charakterystyka lokalnego rynku nieruchomości**

W ostatnim dziesięcioleciu, za sprawą licznie prowadzonych inwestycji, aglomeracja Wrocławia (w szczególności teren miasta Wrocław) zaliczana jest do najdynamiczniej rozwijających się gospodarczo, technologicznie, naukowo i kulturowo regionów w Polsce, o czym świadczą mnogie inwestycje na skalę europejską, wykorzystujące ponadprzeciętne walory lokalizacji w ujęciu globalnym i zaplecza naukowego. Obserwuje się dynamiczny postęp w zakresie poprawy infrastruktury drogowej, kolejowej i lotniczej. Na wysokim poziomie odnotowano rozwój ośrodków handlowo-usługowych, ponadprzeciętny rozwój rynku pracy oraz budownictwa jedno- i wielorodzinnego, w tym inwestycji na skalę europejską.

W latach 2008-2015, głównie za przyczyną ogólnoświatowego kryzysu na rynku finansowym, nastąpiło w Polsce zahamowanie dynamicznego rozwoju gospodarczego. Zmniejszyła się liczba inwestycji, wiele zakładów i przedsiębiorstw obniżyło produkcję, a w konsekwencji nastąpiło załamanie się rynku pracy. Wymienione czynniki bezpośrednio przeniosły się na rynek nieruchomości. Zdecydowanie spadł popyt na rynku mieszkań (głównie rynek pierwotny), ale także na pozostałe nieruchomości. Odpowiednio dla słabego popytu, a utrzymującej się podaży, zmianie uległy ceny nieruchomości. Z całą pewnością o atrakcyjności oferowanej nieruchomości decyduje już nie tylko jej położenie, funkcja, przeznaczenie, czy ekspozycja, ale przede wszystkim cena. W wielu wypadkach ceny ofertowe nieruchomości są na poziomie, jaki odnotowywano w roku 2006-2007 po negocjacjach (ujawnionych w aktach notarialnych). Mając na uwadze powyższe należy stwierdzić, iż w obecnym czasie ceny są na stałym poziomie w stosunku do cen sprzed roku, czy dwóch lat. Omawiana sytuacja kryzysowa sprawiła, także iż część właścicieli zdecydowała się na sprzedaż nieruchomości, działając niejako w sytuacji przymusowej, albowiem wcześniejszy ich zakup często miał charakter inwestycyjny. W świetle tej sytuacji uzasadnione jest twierdzenie, iż niejednokrotnie nieruchomości o dobrym stanie techniczno-użytkowym, korzystnie położone osiągają ceny na niższym poziomie – takie jakie odnotowuje się za sprzedaż nieruchomości o gorszym (słabym lub przeciętnym) stanie techniczno-użytkowym.

Z ostatnich 3 lat, tj. począwszy od 2016 roku, napływają doniesienia medialne, potwierdzone badaniami i analizami z rynku nieruchomości, o kończącym się kryzysie oraz informują, iż rozwój gospodarki wrócił rozwój. Na rynkach kapitałowych występują wzrosty, bezrobocie zmniejsza się i jest najniższe od wielu lat, a banki wprowadzają nowe, atrakcyjne oferty kredytów hipotecznych, co łącznie świadczy o wyjściu gospodarki z recesji. Powyższe ma potwierdzenie w danych ekonomicznych i gospodarczych, powoduje zwiększenie zainteresowania nieruchomościami, a przez to rosnącymi ich cenami, w stosunku do wcześniejszych lat. Ceny transakcyjne, wprost

przenoszące się na wartość nieruchomości, odnotowywane w ostatnim okresie przed datą sporządzenia operatu szacunkowego, są wykorzystywane w procesie szacowania, a zatem nie uwzględniono zmian cen w czasie (trendu czasowego), jaki odnotowywany jest w ostatnich latach.

Wrocławski rynek mieszkaniowy w dwóch ostatnich latach przeżył największy wzrost w skali kraju. Obecnie we Wrocławiu aktywnych jest kilkanaście firm deweloperskich o stabilnej pozycji. Co najważniejsze, blisko 3/4 inwestycji mieszkaniowych w trakcie budowy chronionych jest rachunkiem powierniczym, gwarantującym kupującym bezpieczeństwo transakcji. Pasuje to miasto na drugiej pozycji w Polsce, po Poznaniu (dane za: Reas). Od początku wspomnianego 2016 roku zauważa się zdecydowaną poprawę sprzedaży mieszkań, a utrzymujący się popyt skutkuje rozpoczynaniem sporej liczby nowych inwestycji. Sprzyjająca jest ponadto korzystna od 2013 roku sytuacja na rynku kredytów hipotecznych – w rezultacie kolejnych obniżek stóp procentowych mamy do czynienia z najtańszymi w historii kredytami mieszkaniowymi. Dodatkowym wsparciem dla rynku pierwotnego były i są wdrażane programy rządowe.

Pomimo rosnącego popytu na wrocławskim rynku pierwotnym ceny są stabilne i takie prawdopodobnie pozostaną w kolejnych miesiącach, bo relacja podaży do popytu utrzymuje się w równowadze. Tradycyjnie najdroższe mieszkania można znaleźć w centralnych lokalizacjach, tzn. w dzielnicach: Stare Miasto i Śródmieście – ceny ofertowe rozpoczynają się średnio od około 6.500 ↔ 9.000 zł/m<sup>2</sup>, dla standardu popularnego i podwyższonego. Najwięcej nowych inwestycji powstaje w południowych rejonach miasta, w dzielnicy Krzyki, oraz w zachodniej części, w dzielnicy Fabryczna. Ceny kształtują się tam odpowiednio, od około 5.000 ↔ 7.000 zł/m<sup>2</sup>, zaś najtańsze lokalizacje to dzielnica Psie Pole, gdzie oferowane są obecnie mieszkania w cenach z przedziału około 4.500 ↔ 6.000 zł/m<sup>2</sup>.

Podobnie jak w poprzednich latach, w 2018 roku największy popyt utrzymywał się na mieszkania 2- i 3-pokojowe o powierzchni 35 ↔ 55 m<sup>2</sup>, w popularnym standardzie. Wzrasta też zainteresowanie kupujących większymi mieszkaniami oraz segmentami w zabudowie szeregowej w obrębie miasta oraz w lokalizacjach obrzeżnych, chociaż takich inwestycji jest stosunkowo niewiele. W opinii ekspertów we Wrocławiu za niska jest obecnie podaż luksusowych mieszkań apartamentowych w dobrze zlokalizowanych kameralnych osiedlach, w otoczeniu zieleni i terenów rekreacyjnych. Brakuje na wrocławskim rynku takich lokali, które dawałyby poczucie komfortu i bezpieczeństwa, a jednocześnie umożliwiały bliski kontakt z terenami zielonymi. Takich potrzeb nie zaspokajają bowiem apartamenty w wysokich budynkach, w ruchliwym centrum miasta. Wydaje się, że obecnie jest dobry czas na uzupełnienie oferty deweloperskiej w tym segmencie rynku. Rozwój pierwotnego rynku mieszkaniowego w znacznej mierze zależy od zaangażowania władz miasta w uzbrajanie w niezbędną infrastrukturę techniczną, a zwłaszcza komunikacyjną nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową. Pod względem urbanistycznym Wrocław jest całkiem dobrze przygotowany, bo większość jego obszaru objęta jest aktualnym planem zagospodarowania przestrzennego, przy czym w odbiorze społecznym podkreślane są deficyty związane z brakiem dróg i infrastruktury miejskiej.

Wycenianą nieruchomość – zważywszy jej cechy techniczno-użytkowe – należy zakwalifikować jako nieruchomość o ograniczonych możliwościach zagospodarowania (tj. zabudowy), niezależnie od ustaleń planu (funkcja podstawowa – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna), która dodatkowo, obecnie, praktycznie nie ma możliwości dojazdu samochodowego. Nieruchomość ma powierzchnię 295 m<sup>2</sup>, znajduje się w terenie zurbanizowanym, a jej zagospodarowanie praktycznie eliminuje możliwość samodzielnej zabudowy, a w zasadzie jedynie łącznie z inną nieruchomością.

Z uwagi na powyższe, przed przystąpieniem do procesu wyceny przeprowadzono analizę rynku nieruchomości, ograniczonego:

**rodzajowo:** - działka niezabudowana, przeznaczona na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (i inne z funkcji uzupełniającej) o zbliżonych cechach techniczno-użytkowych, warunkach dojazdu i możliwościach zagospodarowania (powierzchnia, kształt, zagospodarowanie)

**obszarowo** – teren obrębu geodezyjnego Maślice, Stabłowice, Złotniki, dopuszczono obręby sąsiednie oraz obręby o podobnym stanie ekonomicznym przestrzeni (Żerniki, Piłczyce), zaś ostatecznym ograniczeniem jest teren miasta Wrocław,

**czasowo** – okres ostatnich dwudziestu czterech miesięcy od daty określenia wartości, ze szczególnym uwzględnieniem ostatnich kilku miesięcy (roku),

**podmiotowo** – transakcje na wolnym rynku.

Z przeprowadzonych analiz (przeгляд kilkuset aktów notarialnych umów sprzedaży) wynika, iż na lokalnym rynku nieruchomości występuje nieznaczna ilość transferu prawa własności do nieruchomości gruntowych o cechach zbliżonych do nieruchomości szacowanej, posiadających zbliżone (porównywalne) cechy techniczno-użytkowe, niezagospodarowanej i z ograniczoną możliwością dojazdu (dostępu do drogi publicznej), który to czynnik w największym stopniu różnicuje nieruchomości.

Należy dodatkowo zwrócić uwagę, iż tego rodzaju nieruchomości nie są częstym przedmiotem obrotu rynkowego z uwagi ograniczoną podaż, niski popyt, ale również specyficzny charakter nieruchomości (duża powierzchni działki – drogi wewnętrznej, częściowo zagospodarowany jej stan, a także obciążenie bezpłatnymi i nieograniczonymi czasowo służebnościami przechodu i przejazdu oraz przeprowadzenia i korzystania z sieci infrastruktury technicznej).

Odnotowane transakcje zestawiono w poniższej tabeli nr 1.

Tabela nr 1 - transakcje nieruchomości gruntowych przeznaczonych na cele inwestycyjne i towarzyszące (MW- wielorodzinne, MN – jednorodzinne, U-usługi, K-komunikacja, Z – zieleń, US-usługi sportu/turystyki/zdrowia, T-infrastruktura), występujących na lokalnym rynku nieruchomości,

lp	data umowy	lokalizacja (obręb)	powierzchnia gruntu	funkcja nieruchomości	ceńa transakcyjna (netto)	jednostkowa cenia transakcyjna (netto)
1	2	3	4	5	6	7
1	2019-03-28	Wojszyce	253	MN, MW	25300	100
2	2019-03-28	Wojszyce	77	MW	7700	100
3	2019-02-25	Wojszyce	314	MN, MW	90000	287
4	2018-11-22	Krzyki	368	U, MW	70000	190
5	2018-10-05	Zgorzełisko	900	MN, K, T, MW, Z, US	244800	272
6	2018-06-25	Żerniki	1658	U, MW, Z	326000	197
7	2018-06-14	Muchobór Wielki	317	MW	63000 (za udział ½)	397

Więcej transakcji nieruchomości o cechach porównywalnych i podobnych nie odnotowano, bowiem stwierdzono, iż pozostałe występujące transakcje są w większym stopniu odmienne od przedmiotowej nieruchomości niż ww., a przez to nie kwalifikują się do uznania, nawet wstępnie, za nieruchomości podobne.

W tym miejscu należy przytoczyć zasadniczy fakt, iż wartość nieruchomości określana jest na podstawie zawartych transakcji (a nie publikowanych ofert, czy przeróżnych zasłyszanych, niesprawdzonych informacji – jak to często dzieje się w przypadku krytycznej oceny wyceny), a więc możliwości ich doboru są ściśle ograniczone. Przyjmowane do porównywania transakcje muszą spełniać warunki podobieństwa, jednak nie należy mylić podobieństwa i identycznością cech. Ostatecznie trzeba więc wiedzieć, że nie ma dwóch identycznych nieruchomości. Częstokroć w świadomości kwestionujących poprawność operatu szacunkowego brak jest wiedzy o uregulowaniach prawnych lub realiach rynkowych, czasami niezrozumieniu treści operatu. Rzeczoznawca majątkowy, mający pełny przeгляд zawieranych transakcji i dostęp do wszystkich dokumentów odnoszących się do nieruchomości, niejednokrotnie pełniąc także funkcję doradcy majątkowego, inwestycyjnego czy negocjatora w zakresie nieruchomości, jest uprawniony z mocy prawa do określania wartości. Często sam wysnuwa wniosek – brak nieruchomości podobnych (jak pisano kwestionujący często mylą je z nieruchomościami identycznymi). Czy w takich sytuacjach rzeczoznawca nie może określić wartości? Nie! W takich przypadkach słusznym jest odstępianie od rygorów podobieństwa w każdej z wyróżnionych (kluczowych) cech i wówczas mianem nieruchomości podobnych określa się te, które rzeczywiście mogą się różnić od nieruchomości wycenianej w 2-3 cechach, jednak które są najbardziej podobne, a miarę podobieństwa zyskuje się w samym procesie wyceny (np. nanoszenie poprawek w metodzie porównywania parami). Owe zasady w szczególności stosuje się do wycen gruntów, albowiem odmiennosc cech techniczno-użytkowych jest zdecydowanie bardziej ograniczona, niż w przypadku nieruchomości zabudowanych. W sytuacjach szczególnych należy posilkować się rozwiązaniami wynikającymi z racjonalności ujęcia zagadnienia, logiki, mając na celu wypełnienie postawione przed nim zadania, zawsze zachowując i przestrzegając przepisów prawa.

Jak żaznaczono wcześniej – nie występują transakcje nieruchomości o identycznych cechach, które objęte zostały wolnorynkowymi umowami sprzedaży, z opisanym wcześniej wyjątkiem sprzedaży przedmiotowej nieruchomości. Odnotowano zaś odpowiednią ilość transakcji na nieruchomościach podobnych (o czym niżej), stanowiących dość dogodne podstawy do przeprowadzenia procesu wyceny. W takim przypadku nie będzie błędem, jeśli do porównania służyć będzie działka o powierzchni innej, niż zbliżona do przedmiotowej, położona nie w obrębie Grabiszyn, lub nie posiadająca ww. cech. Owe różnice nieruchomości przyjmowanych do porównania, jak lokalizacja, otoczenie, wielkość i kształt, zagospodarowanie zostaną odpowiednio ocenione podczas samej wyceny. Wycena polega bowiem na korekcie cen uzyskanych za nieruchomości podobne, rozróżniając indywidualnie atrybuty ich cech.

Porównując informacje i dane o nieruchomościach podobnych (tabela nr 1) wyodrębniono cechy porównawcze, różniące te nieruchomości. Cechy rynkowe mające wpływ na ceny nieruchomości określono na podstawie badania rynku nieruchomości – wieloletnich analiz własnych, badań preferencji nabywców, informacji od sprzedających, nabywców, danych z biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz przeprowadzonych sondaży wśród potencjalnych nabywców. Na tej podstawie określono cechy rynkowe, ważne w procesie decyzyjnym, związanym z negocjacjami i zawarciem umowy sprzedaży. Wyodrębniono więc zasadnicze cechy nieruchomości i wyjaśniono ich znaczenie.

I tak, za cechy wpływające na ceny nieruchomości, z próbki nieruchomości podobnych, zestawionych w tabeli nr 1, uznano:

- **Położenie nieruchomości:**

Położenie względem centrum Wrocławia (odległość), usytuowanie względem istniejącej sieci komunikacyjnej (autostrad, dróg krajowych, wojewódzkich) oraz planowanej, bądź będącej w fazie realizacji dróg poprawiających obsługę komunikacyjną nieruchomości, stan ekonomiczny najbliższej przestrzeni - stopień urbanizacji obrębu, liczba firm i instytucji w otoczeniu, dostęp do usług, handlu, oświaty, istniejące (zrealizowane) inwestycje oraz potencjalne możliwości rozwoju gospodarczego.

skala ocen cechy:

- bardzo dobre → najkorzystniejsze warunki wg każdego z ww. kryteriów
- dobre → dobre warunki wg każdego z ww. kryteriów
- średnie → przeciętne warunki wg każdego z ww. kryteriów
- złe → niekorzystne warunki wg każdego z ww. kryteriów

- **Otoczenie i sąsiedztwo:**

Charakter zagospodarowania nieruchomości w otoczeniu i bezpośrednim sąsiedztwie – rodzaj i stan utrzymania tych nieruchomości, ich funkcja (usługi, przemysł, produkcja, mieszkalnictwo, zieleni rekreacja), co ma bezpośredni wpływ na walory użytkowe nieruchomości. Rodzaj i intensywność zabudowy powodująca zróżnicowany stopień korzystania z drogi, a przez to zróżnicowany wpływ na jej zużycie techniczno użytkowe.

skala ocen cechy:

- bardzo dobre → najkorzystniejsze warunki wg każdego z ww. kryteriów
- dobre → dobre warunki wg każdego z ww. kryteriów
- średnie → przeciętne warunki wg każdego z ww. kryteriów
- złe → niekorzystne warunki wg każdego z ww. kryteriów

- **Możliwość zagospodarowania zgodnego z planem:**

Możliwości wynikające z planu zagospodarowania przestrzennego [i/lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (funkcja działki) i/lub uzyskania ewentualnej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu], w rozróżnieniu zróżnicowanie funkcji dla każdej z nieruchomości, możliwości realizacji funkcji na nieruchomości, korzyści wynikające ze skali i rodzaju inwestycji, sytuacji rynkowej, analiz opłacalności wynikającej z stopnia nasilenia danego rodzaju nieruchomości na rynku; funkcja terenów w otoczeniu, inne korzyści wynikające z funkcji i możliwości zagospodarowania działki

skala ocen cechy:

- bardzo dobry → najkorzystniejsze warunki wg każdego z ww. kryteriów
- dobry → dobre warunki wg każdego z ww. kryteriów
- średni → przeciętne warunki wg każdego z ww. kryteriów
- zły → niekorzystne warunki wg każdego z ww. kryteriów

- **Dostęp do infrastruktury technicznej:**

Warunki dostępu komunikacyjnego – rodzaj i stan nawierzchni drogi dojazdowej do nieruchomości oraz jej urządzenie (pobocza, chodniki), odległość od drogi asfaltowej, możliwość wykonania przyłączy do sieci infrastruktury technicznej (energia, woda, kanalizacja, gaz, telekomunikacja), w rozróżnieniu



na rodzaj sieci i jej odległość do wykonania przyłącza, ewentualna kolizja sieci, czy konieczność likwidacji sieci nieczynnych

skala ocen cechy:

- bardzo dobra → najkorzystniejsze pozostałe warunki
- dobra → dobre pozostałe warunki
- średnia → przeciętne pozostałe warunki
- zła → niekorzystne pozostałe warunki

- Powierzchnia i kształt działki:

Wielkość powierzchni działki. Ponieważ wycenia się wartość jednostkową (1 m<sup>2</sup>) powierzchni działki, to wielkość działki gruntu jest odwrotnie proporcjonalny do oceny cechy /efekt skali/. Cechy geometryczne wpływające na możliwość jej swobodnego zagospodarowania, najkorzystniejsze kształty to foremne i regularne, w kolejności: kwadrat, prostokąt (stosunek boków 1:1,5), trapez, romb, równoległobok, trójkąt, najniekorzystniejsze to trójkątne, nieforemne, o granicach nieregularnych, istniejący stan zagospodarowania;

skala ocen cechy:

- bardzo dobra → od 0,03-0,06 ha oraz najkorzystniejsze pozostałe warunki
- dobra → od 0,06 ha do 0,10 ha oraz dobre pozostałe warunki
- średnia → do 0,03 ha i od 0,10 do 0,15 ha oraz przeciętne pozostałe warunki
- zła → ponad 0,15 ha oraz niekorzystne pozostałe warunki

Pozostałe cechy pominięto, gdyż są takie same lub bardzo zbliżone dla wszystkich porównywanych nieruchomości. Poszczególne cechy mają różny wpływ na cenę (wartość), a sumaryczny ich zakres kwotowy zawiera się w przedziale między jednostkową ceną minimalną, a maksymalną z cen zawartych w tabeli nr 1.

Analityczne wyliczenie wpływów poszczególnych atrybutów na cenę (wagi atrybutów) jest niemożliwe ze względu na niewielką liczbę transakcji (do wykonania tego w sposób klasyczny, poprawny), dlatego też posłużono się analizą preferencji nabywców i argumentacją zbywających nieruchomości. Ponadto wykorzystano informacje i analizy własne oparte na rozmowach z nabywcami i sprzedającymi nieruchomości. Częstotliwość występowania poszukiwanych cech stanowi o wielkości wpływu tych cech na cenę (czyli ich wagę cechy). Metoda ustalania cech w opinii wielu rzeczoznawców, w tym zajmujących się szkoleniami i nauczaniem kolejnych pokoleń rzeczoznawców, jest zadaniem bardzo trudnym, bowiem może prowadzić w skrajnych przypadkach do wypaczonych wyników, odmiennych niż obserwacje zachowań uczestników rynku. Ma to szczególne znaczenie w przypadku ustalania wag wg pierwszego sposobu (tj. z przeprowadzaniem analizy i wykorzystaniem kilkuset transakcji) i drugiego sposobu (tj. obserwacji i wniosków z rynków równoległych). Ostatni trzeci sposób jest najpowszechniej stosowany zarówno wśród teoretyków i praktyków, a wykorzystuje on ekspercką wiedzę rzeczoznawcy. Owa wiedza to przede wszystkim obserwacja rynku nieruchomości (m.in. ilość ogłoszeń, wyniki przetargów (ogłaszanie kolejnych), długość ekspozycji nieruchomości, podaż, popyt, wywiady ze sprzedającymi, z kupującymi, z pośrednikami, z miejscową ludnością, doświadczenia własne) oraz własne wnioski wynikające ze znanych cen i cech nieruchomości (s. 311 „Szacowanie nieruchomości” J. Dydenko). Jest to w pełni zbieżne z regulacjami określonymi w pkt. 3.8. przywołanego wcześniej NI 1 (PKZW).

Na tej podstawie przyjęto wagi cech nieruchomości, stosownie do przyjętego doboru nieruchomości podobnych:

- Położenie nieruchomości: 20 %
- Otoczenie i sąsiedztwo: 20 %
- Możliwość zagospodarowania zgodnego z planem: 30 %
- Dostęp do infrastruktury technicznej: 15 %
- Powierzchnia i kształt działki: 15 %

## 6.1. Wybór metody szacowania

Stosownie do celu i przedmiotu opinii, stanu prawnego nieruchomości i wymogów obowiązujących przepisów oraz uwzględniając dostępność zbioru danych z lokalnego rynku nieruchomości w zakresie obrotu nieruchomościami gruntowymi, o czym pisano wcześniej, wyceny dokonano przy zastosowaniu **podejścia porównawczego**.

Na podstawie ilości i analizy transakcji na nieruchomościach gruntowych stanowiących drogi wewnętrzne, podobnych swymi cechami do nieruchomości przedmiotowej, zastosowano **metodę porównywania parami**.

## 7. Wycena wartości przedmiotowej nieruchomości

Przyjętą metodologią wyceny prawa własności do przedmiotowej działki, jest określenie wartości jednostkowej  $[W_j]$  i pomnożenie jej przez powierzchnię działki  $[P]$ , zgodnie z poniższym wzorem:

$$W_N = W_j \times P$$

Wartość jednostkowa  $[W_j]$  wynika z analizy porównawczej cech i atrybutów nieruchomości przyjętych do porównania. Dobór nieruchomości podobnych został określony w punkcie 7 niniejszego opracowania. Nie dokonano korekty cen transakcyjnych z uwagi na upływ czasu, co wynika z analizy transakcji, jak również sytuacji na rynku nieruchomości (stabilizacja cen w tym okresie).

Powierzchnia nieruchomości jest ustalona, wynika z treści księgi wieczystej i wynosi (jako suma powierzchni poszczególnych siedmiu działek): 205 m<sup>2</sup>.

Wycena polega na korekcie cen uzyskanych za nieruchomości podobne, rozróżniając indywidualnie atrybuty cech. Owe różnice nieruchomości przyjmowanych do porównania zostaną odpowiednio ocenione podczas samej wyceny.

Spośród transakcji zestawionych w tabeli nr 1, przyjęto niższe trzy transakcje (nieruchomości podobne), które służyć będą do określenia wartości przedmiotowej nieruchomości w podejściu porównawczym, metodzie porównywania parami. Wybór jest przemyślany, podyktowany celem wyceny, mający swoje uzasadnienie, co zapisano w punkcie siódmym niniejszego opracowania.

### Nieruchomość nr 1 (oznaczona nr 2 w tabeli nr 1)

Akt Notarialny – Rep. A 2640/2019 z dnia 28-03-2019 r.; transakcja na wolnym rynku, zawarta z udziałem osób fizycznych i prawnej. Nieruchomość gruntowa (dwie działki) o powierzchni 253 m<sup>2</sup>, położona we Wrocławiu, teren obrębu Wojszyce, przy ulicy Grota-Roweckiego, przeznaczona w planie na cele zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej, obciążona służebnością drogi. Działka posiada dostęp do drogi publicznej. Kształt prostokątny, o równym (poziomym) ukształtowaniu terenu, w części z nawierzchnią utwardzoną w otoczeniu nieruchomości o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, nie kwalifikuje się (ewentualnie z istotnymi ograniczeniami) do zabudowy kubaturowej, a jej najprawdopodobniejsza funkcja to komunikacja i/lub zagospodarowanie łącznie z nieruchomością sąsiednią. Działka z wbudowanymi elementami infrastruktury technicznej.

Cena transakcyjna: 25.300 złotych co daje cenę jednostkową: 100 zł/m<sup>2</sup>

### Nieruchomość nr 2 (oznaczona nr 7 w tabeli nr 1)

Akt Notarialny – Rep. A 2647/2019 z dnia 28-03-2019 r.; transakcja na wolnym rynku, zawarta z udziałem osób fizycznych i prawnej. Nieruchomość gruntowa (jedna działka) o powierzchni 77 m<sup>2</sup>, położona we Wrocławiu, teren obrębu Wojszyce, przy ulicy Grota-Roweckiego, przeznaczona w planie na cele zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej, obciążona służebnością przesyłu. Działka bez dostępu do drogi publicznej. Kształt prostokątny, o równym (poziomym) ukształtowaniu terenu, w części z nawierzchnią utwardzoną w otoczeniu nieruchomości o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, nie kwalifikuje się (ewentualnie z istotnymi ograniczeniami) do zabudowy kubaturowej, a jej najprawdopodobniejsza funkcja to zagospodarowanie łącznie z nieruchomością sąsiednią. Działka z wbudowanymi elementami infrastruktury technicznej.

Cena transakcyjna: 7.700 złotych co daje cenę jednostkową: 100 zł/m<sup>2</sup>

### Nieruchomość nr 3 (oznaczona nr 9 w tabeli nr 1)

Akt Notarialny – Rep. A 12077/2018 z dnia 22-11-2018 r.; transakcja na wolnym rynku, zawarta z udziałem osób fizycznych i prawnej. Nieruchomość gruntowa (jedna działka) o powierzchni 368 m<sup>2</sup>, położona we Wrocławiu, teren obrębu Krzyki, przy ulicy Skarbowców, przeznaczona w planie na cele zabudowy wielorodzinnej i usług. Działka posiada dostęp do drogi publicznej. Kształt trójkątny, o równym (poziomym) ukształtowaniu terenu, w otoczeniu nieruchomości o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, nieco dalej jednorodzinnej, nie kwalifikuje się (ewentualnie z istotnymi ograniczeniami) do zabudowy kubaturowej, a jej najprawdopodobniejsza funkcja to zagospodarowanie łącznie z nieruchomością sąsiednią. Działka z wbudowanymi elementami infrastruktury technicznej.

Cena transakcyjna: 70.000 złotych co daje cenę jednostkową: 190 zł/m<sup>2</sup>

Różnica dat zawarcia transakcji kupna – sprzedaży porównywanych nieruchomości, w stosunku do daty wyceny jest nieodległa (maksymalnie 0,5 roku). Z uwagi na specyfikę

przedmiotowej nieruchomości oraz nieruchomości podobnych, pominięto wpływ czasu, bowiem jak wcześniej ustalono, na cenę nieruchomości (wartość) wpływ mają cechy techniczno-użytkowe:

Zakres kwotowy wpływu poszczególnych cech zawiera się pomiędzy jednostkową ceną minimalną, a ceną maksymalną, z nieruchomości wskazanych w tabeli nr 1 (z pominięciem zaznaczonych cen), z punktu 7 niniejszego opracowania, więc:

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min}$$
$$\Delta C = 287 \text{ zł/m}^2 - 190 \text{ zł/m}^2 = 97 \text{ zł/m}^2$$

a cenowe wartości cech (waga cech) wynoszą:

1) położenie nieruchomości:	$C_1 = 97 \text{ zł/m}^2 \times 0,20 = 19,4 \text{ zł/m}^2$
2) otoczenie i sąsiedztwo:	$C_2 = 97 \text{ zł/m}^2 \times 0,20 = 19,4 \text{ zł/m}^2$
3) Możliwość zagospodarowania zgodnego z planem:	$C_3 = 97 \text{ zł/m}^2 \times 0,30 = 29,1 \text{ zł/m}^2$
4) Dostęp do infrastruktury technicznej:	$C_4 = 97 \text{ zł/m}^2 \times 0,15 = 14,6 \text{ zł/m}^2$
5) Powierzchnia i kształt działki:	$C_5 = 97 \text{ zł/m}^2 \times 0,15 = 14,6 \text{ zł/m}^2$

Wobec wyróżnionych cech nieruchomości i atrybutów tych cech dla nieruchomości przyjętych do porównania, poniżej pokrótce uzasadniono atrybuty cech dla przedmiotowej nieruchomości, szerzej opisanych w opisie techniczno-użytkowym nieruchomości:

#### 1/ Położenie nieruchomości

średnie – Nieruchomość znajduje się w strefie pośredniej miasta, w terenie w większości zabudowanym i zurbanizowanym, z dogodnym położeniem względem układu komunikacyjnego miasta (głównych arterii miejskich w ciągu dróg krajowych oraz AOW), co wobec nieruchomości przyjętych do porównania kwalifikuje się do oceny średniej.

#### 2/ otoczenie i sąsiedztwo

średnie – W otoczeniu znajdują się nieruchomości wykorzystywane na cele mieszkaniowe (zabudowa jednorodzinna i wielorodzinna), zlokalizowane w budynkach o zróżnicowanej estetyce i stanie techniczno-użytkowym (budynki z przedwojenne i nowe inwestycje deweloperskie). Taki stan otoczenia nieruchomości, w odniesieniu do nieruchomości podobnych, kwalifikuje się do oceny średniej tej cechy.

#### 3/ Możliwość zagospodarowania zgodnego z planem

średni – nieruchomość nie kwalifikuje się do zagospodarowania jako odrębna nieruchomość z zabudową kubaturową, a najprawdopodobniejszą funkcją jest zagospodarowanie łączne z nieruchomością sąsiednią, lub funkcją nieinwestycyjną (bez zabudowy kubaturowej). Wobec nieruchomości przyjętych do porównania kwalifikuje się do oceny średniej.

#### 4/ Dostęp do infrastruktury technicznej

zły – nieruchomość bez przyłączy i możliwości dojazdu. Warunki te winny się zmienić w perspektywie kilku lat, w szczególności związane jest to z urządzeniem wytyczonej drogi.

#### 5/ Powierzchnia i kształt działki

średnie – powierzchnia działki stanowiącej drogę wynosi 295 m<sup>2</sup>, a więc z przedziału do 0,03 ha (tj. 300 m<sup>2</sup>), kształt wieloboku, co zgodnie z przyjętym kryterium uzasadnia przyjęcia oceny średniej.

Obliczenie wartości szacowanej działki metodą porównywania parami przedstawiono w tabeli nr 2

Tabela nr 2 - określenie jednostkowej wartości w metodzie porównywania parami

podstawowe dane		nieruchomość wyceniana /Maślice /	nieruchomości przyjęte do porównania						
			Nr 1 / Wojszyce /		Nr 2 / Wojszyce /		Nr 3 / Krzyki /		
data wyceny/transakcji		maj 2019		marzec 2019		marzec 2019			listopad 2018
powierzchnia działki		0,0295 ha		0,0253 ha		0,0077 ha			0,0368 ha
cena transakcyjna				25.300 zł		7.700 zł			70.000 zł
jednostkowa cena transakcyjna				100 zł/m <sup>2</sup>		100 zł/m <sup>2</sup>			190 zł/m <sup>2</sup>
lp	rodzaj cechy rynkowej	waga cechy	atrybut cechy	atrybut cechy	poprawka	atrybut cechy	poprawka	atrybut cechy	poprawka
1	Położenie nieruchomości	20 % [19,4 zł/m <sup>2</sup> ]	średnie	dobrze	- 6,5	dobrze	- 6,5	dobrze	- 6,5
2	Otoczenie i sąsiedztwo	20 % [19,4 zł/m <sup>2</sup> ]	średnie	średnie	-	średnie	-	bardzo dobre	- 13,0
3	Możliwość zagospodarowania zgodnego z planem	30 % [29,1 zł/m <sup>2</sup> ]	średnie	dobry	- 9,7	złe	+ 9,7	dobry	- 9,7
4	Dostęp do infrastruktury technicznej	15 % [14,6 zł/m <sup>2</sup> ]	złe	bardzo dobra	- 14,6	średni	- 4,9	dobra	- 9,8
5	Powierzchnia i kształt działki	15 % [14,6 zł/m <sup>2</sup> ]	średnie	średnie	-	średnie	-	dobrze	- 4,9
suma poprawek [ zł/m <sup>2</sup> ]					- 30,8		- 1,7		- 43,9
ceny skorygowane [ zł/m <sup>2</sup> ]					69,2		98,3		146,1
suma wartości bezwzględnej poprawek  p <sub>k</sub>   [ zł/m <sup>2</sup> ]					30,8		21,1		43,9
współczynniki wagowe: 50 /  p <sub>k</sub>					1,62		2,37		1,14

Uwaga

W kolumnach „poprawka” wpisana jest krotność wartości jednostkowej interwału skali przypadająca na wagę cechy /skala czterostopniowa/ analizowanej cechy, różnicującą nieruchomość wycenianą od każdej kolejno porównywanej nieruchomości.

Średnia ważona wartość jednostkowa wycenianej nieruchomości gruntowej zostanie obliczona z zależności:

$$W_j = \frac{\sum_{i=1}^n w_i \cdot p_i}{\sum_{i=1}^n p_i}$$

gdzie:

$W_j$  - szacunkowa wartość jednostkowa (1 m<sup>2</sup>) powierzchni wycenianej drogi

$w_i$  - skorygowana cena nieruchomości

$p_i$  - współczynnik wagowy nieruchomości przyjętej do porównania

zatem:

**Wartość jednostkowa prawa własności do szacowanej nieruchomości gruntowej wynosi:**

$$W_j = 99,7 \text{ zł/m}^2$$

komentarz:

Wartość jednostkowa wycenianej działki niezabudowanej stanowiącej o funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednak nie kwalifikującej się do samodzielnego zagospodarowania z zabudową kubaturową, bez możliwości dojazdu, kwalifikująca się do zagospodarowania łącznie z nieruchomością sąsiednią, została określona dla celu niniejszego operatu szacunkowego, przytoczonego w punkcie 4. Wartość jednostkowa prawa własności do nieruchomości gruntowej, uzyskana w procesie wyceny wynosi: 99,7 zł/m<sup>2</sup> jest nieznacznie mniejsza niż przedział cen transakcyjnych za nieruchomości o podobnych (tabela nr 1) oraz cen nieruchomości podobnych, przyjętych do bezpośredniego porównania (tabela nr 2), co wynika gorszych jej cech techniczno-użytkowych.

stad:

Aktualna wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości gruntowej położonej w granicach działki ewidencyjnej nr 61/8 o powierzchni 295 m<sup>2</sup>, AM-12, obręb: Maślice we Wrocławiu, położonej we Wrocławiu, przy ulicy Maślickiej, ujawnionej w księdze wieczystej nr WR1K/00359006/3 prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu, zgodnie ze wzorem:

$$W_N = W_j \times P$$

wynosi (netto):

$$W_N = 99,7 \text{ zł/m}^2 \times 295 \text{ m}^2 = 29.411,5 \text{ złotych}$$

zaokrąglono:

**$W_N = 30.000$  złotych**

słownie: trzydzieści tysięcy złotych

## 8. Podsumowanie operatu szacunkowego

### 8.1. OPIS NIERUCHOMOŚCI

Przedmiotem opracowania jest nieruchomości gruntowa, ujawniona w księdze wieczystej nr WR1K/00359006/3, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu znajdują się w granicach działki ewidencyjnej nr 61/8 o powierzchni 0,0295 ha, AM-12, w obrębie Maślice, jednostka ewidencyjna (gmina) Wrocław, powiat: Wrocław-miasto, województwo: dolnośląskie. Nieruchomość położona jest: 54-104 Wrocław, ulica Maślicka. Nieruchomość objęta jest aktualnie obowiązującym planem miejscowym, z którego wynika, iż nieruchomość położona jest na terenie oznaczonym symbolem 2MW, przeznaczonym w funkcji podstawowej jako zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Nieruchomość, z uwagi na swój kształt, powierzchnię, wyznaczoną linię zabudowy oraz pozostałe wymogi opisane w planie, praktycznie nie kwalifikuje się do zabudowy kubaturowej jako odrębna nieruchomość. Zagospodarowana jest jako teren odłogowanej roli, porośnięty roślinnością trawiastą, samosiejkami krzewów i drzewek oraz pojedynczymi drzewami. Nieruchomość przylega do wytyczonej w planie miejscowym działki nr 61/7, przeznaczonej pod drogę publiczną kat. zbiorczej, choć faktycznie nie jest urządzona, przez co dojazd w obecnej chwili nie jest z niej możliwy. Nieruchomość posiada dojazd zapewniony poprzez ustanowioną służebność gruntową, polegającą na nieodpłatnej i nieograniczonej w czasie prawie przejazdu i przechodu przez działkę nr 61/3 oraz prawie przeprowadzenia przez nią wszelkich mediów, w tym na prawie wykonywania prac budowlanych z tym związanych, na rzecz każdego właściciela nieruchomości władnącej, objętej księgą wieczystą nr WR1K/00193000/9, co wynika z uprawnienia wskazanego w treści księgi. Działka ta ma dostęp do ulicy Maślickiej, jej powierzchnia wynosi 0,0205 ha, w części urządzona jest jako droga o nawierzchni z kostki betonowej, w części z kruszywa, jest w udziale 1/2 części współwłasnością dłużnika i objęta także tym samym postępowaniem egzekucyjnym. Z uwagi na oddalenie szacowanej działki od działki nr 61/3, w szczególności sposób zagospodarowania terenu działki nr 61/9 (zabudowanej budynkiem wielorodzinnym) oraz wspomnianej działki nr 61/7 (przewidziana pod drogę publiczną) oraz brak ustanowienia służebności na tychże dwóch działkach, nie jest możliwy dojazd do nieruchomości od strony ulicy Maślickiej. Nieruchomość nie posiada przyłączy do żadnych sieci infrastruktury technicznej. Nieruchomość jest własnością dłużnika i jest objęta tym samym postępowaniem egzekucyjnym, co nieruchomości objęte księgami wieczystymi nr WR1K/00193000/9 i WR1K/00193001/6. Zgodnie z danymi z księgi wieczystej i rejestru gruntów, prawo własności do nieruchomości przysługuje dłużnikowi – „Simbud” sp. z o.o. z/s Wrocław..

### 8.2. OSZACOWANIE NIERUCHOMOŚCI

Wartość oszacowania przedmiotowej nieruchomości określonej w podejściu porównawczym, metodzie porównywania parami, wynosi (netto, bez podatku VAT):

**$W_N = 30.000$  złotych**

słownie: trzydzieści tysięcy złotych

## 9. Klauzule i ustalenia dodatkowe

1. Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami i Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych.
2. Operat opracowano zgodnie ze stanem w dniu przeprowadzenia wizji, zweryfikowanym na dzień sporządzenia wyceny.
3. Operat może być wykorzystany tylko zgodnie z celem wyceny określonym w punkcie 2, przez okres 12 miesięcy od daty jej sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, mających wpływ na określaną wartość; art. 156 przepis [1.5.1.]
4. Rzeczoznawca majątkowy/biegły sądowy nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte oraz za zatajone wady prawne nieruchomości mające wpływ na jej wartość – wycena opiera się na oględzinach dokonanych w trakcie wizji lokalnej oraz przekazanych wówczas informacjach i dokumentach dostępnych w dniu sporządzenia opinii.
5. Opinia o stanie technicznym budynku i lokalu zawarta w operacie, służy wyłącznie do wyceny obiektów i nie stanowi ekspertyzy technicznej.
6. Niniejszy operat szacunkowy nie może być opublikowany i kopiowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści publikacji.
7. Określona w operacie szacunkowym wartość jest kwota netto, tj. nie zawiera opłat i podatków związanych ze sprzedażą nieruchomości, w szczególności podatku VAT, przy czym operat nie rozstrzyga zasadności objęcia sprzedaży podatkiem VAT (zwolnienia lub wysokości stawki).

### RODO

Zawarte w niniejszym operacie szacunkowym dane osobowe zostają ujawnione tylko zleceniobiorcy. Dalsze wykorzystywanie operatu szacunkowego może odbywać się tylko i wyłącznie w celach określonych w operacie.  
Ujawnianie treści operatu w celach innych niż określone w operacie jest zabronione.

Wrocław, dnia 27 maja 2019 roku

opracował:

Józef Adam Kobyłecki

### załączniki :

1. księga wieczysta (protokół z badania)
2. dane z egib ((badanie)
3. zdjęcia z dnia wizji na nieruchomości

MGR INŻ. JOZEF ADAM KOBYLECKI  
BIEGŁY SĄDOWY  
z zakresu:  
1/ BUDOWNICTWA LĄDOWEGO  
2/ SZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI  
przy SĄDZIE OKRĘGOWYM we WROCŁAWIU  
54 - 020 Wrocław, ulica Lunacka 4

**PROTOKÓŁ Z BADANIA KSIĘGI WIECZYTEJ**  
[stan na dzień 27 maja 2019 r.]

OZNACZENIE KSIĘGI WIECZYTEJ				
Rubryka 0.1 - Informacje podstawowe				
1.	Numer księgi	WR1K / 00359006 / 3		Treść pola
2.	1.	Oznaczenie wydziału	---	
		A: nazwa sądu	SĄD REJONOWY DLA WROCŁAWIA-KRZYKÓW WE WROCŁAWIU	
		B: siedziba sądu	WROCŁAW	
		C: kod wydziału	WR1K	
		D: numer wydziału	IV	
		E: nazwa wydziału	WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH	
3.	Typ księgi	1.	---	NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA
Rubryka 0.2 - Dane o założeniu księgi wieczystej				
1.	Stan w czasie założenia	1.	---	ZAŁOŻENIE KSIĘGI WIECZYTEJ W WYNIKU ODŁĄCZENIA CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI Z INNEJ KSIĘGI WIECZYTEJ
2.	Chwila zapisania księgi	---	---	2017-08-28-09.20.16.280457
3.	Chwila ujawnienia księgi	---	---	2017-08-28-09.20.16.280457
4.	Data zaliczenia dotychczasowej księgi wieczystej	1.	---	---
DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI				
Numer białacy nieruchomości				1
				Nr podstawy wpisu 2, 3
Działki ewidencyjne				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
	Numer działki	61/8		2, 3
	Identyfikator działki	026401.1.0035.AR.12.61/8		
	Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0035. MASLICE		
	Polożenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	
	Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE		
	Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	WR1K / 00193000 / 9, 0,0295 HA		
Obszar całej nieruchomości				0,0295 HA
				Nr podstawy wpisu 2, 3
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ				
Spis praw związanych z własnością				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
	Numer prawa	1		1
	Rodzaj prawa	UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYTEJ		
	Księga powiązana (nieruchomość obciążona)	Lp. 1.	Numer księgi wieczystej Kolejny numer wpisu	
			WR1K / 00193001 / 6 2	
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ				
Właściciele				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
	Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wsiadomości)	Lp. 1.	1.	1 / 1
	(Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, Siedziba, REGON)	SIMBUD SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, WROCŁAW, 022437412		1
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
	Numer wpisu	0		10
	Rodzaj wpisu	INNY WPIS		
	Treść wpisu	WZMIANKA O TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 9613/18 NALEŻĄCEJ DO DŁUŻNIKA SIMBUD SP. Z O.O. NA PODSTAWIE WNIOSKU WIERZYTELA URSZULI KASIUŁ I TYTUŁU WYKONAWCZEGO : NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM WYDANYM PRZEZ SĄD OKRĘGOWY WE WROCŁAWIU WYDZIAŁ XII CYWILNY Z DNIA 17 LIPCA 2018 R., SYG. AKT XII C 205/18.		
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
	Numer wpisu	4		11
	Rodzaj wpisu	INNY WPIS		
	Treść wpisu	WZMIANKA O PRZYŁĄCZENIU SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI DŁUŻNIKA SIMBUD SP. Z O.O. KOLEJNEGO WIERZYTELA: ANETA MITELSZTET W SPRAWIE EGZEKUCYJNEJ KM9636/18 STOSOWNIE DO ART. 927 KPC. POSTĘPOWANIE EGZEKUCYJNE KM9636/18 PROWADZONE JEST ZGODNIE Z WNIOSEM WIERZYTELA: ANETY MITELSZTET PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI SIMBUD SP. Z O.O. W OPARCIU O TYTUŁ WYKONAWCZY: NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM SĄDU OKRĘGOWEGO WE WROCŁAWIU, I WYDZIAŁ CYWILNY Z DNIA 13-09-2018, SYGNATURA AKT I NC 425/18 ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 30-10-2018R.		
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu

Numer wpisu	5	12
Rodzaj wpisu	INNY WPIS	
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O PRZYŁĄCZENIU SIĘ DO EGZEKUCJI Z WYK. NIERUCHOMOŚCI KOLEJNEGO WIERZYTELIA TJ. ANDRZEJA LYSON W SPRAWIE EGZEKUCYJNEJ KM9691/18 PROWADZONEJ PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI: SIMBUD SP. Z O.O. W OPARCIU O TYTUŁ WYKONAWCZY: NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWIU NAKAZOWYM SĄDU OKRĘGOWEGO WE WROCŁAWIU X WYDZIAŁ GOSPODARCZY Z DNIA 03-10-2018 R., SYGNATURA AKT X GNC 897/18 , DATA KLAUZULI WYKONALNOŚCI 21-11-2018 R.	
Lp. 4.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	6	13
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE	
Treść wpisu	PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI DŁUŻNIKA SIMBUD SP. Z O.O. KOLEJNEGO WIERZYTELIA TJ. JERZEGO SARANOWICZA W SPRAWIE EGZEKUCYJNEJ KM 110/19 PROWADZONEJ W OPARCIU O TYTUŁ WYKONAWCZY: PROTOKÓŁ SĄDU OKRĘGOWEGO WE WROCŁAWIU XII WYDZIAŁ CYWILNY Z DNIA 21-11-2018 R., SYGN. AKT XII C 1455/18, ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 07-02-2019 R. (KM 110/19)	
Lp. 5.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	7	14
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE	
Treść wpisu	PRZYŁĄCZENIE DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI DŁUŻNIKA SIMBUD SP. Z O.O. KOLEJNEGO WIERZYTELIA SEBASTIANA TOMASZKA W SPRAWIE EGZEKUCYJNEJ KM 1328/19 PROWADZONEJ W OPARCIU O TYTUŁ WYKONAWCZY: NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWIU UPOMINAWCZYM Z DNIA 26-09-2017, SYGNATURA AKT I NC 1141/17, ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 13-06-2018R. (KM 1328/19)	

#### DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	1	7
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta	12036,33 (DZIWANASIE TYSIĄCE TRZYDZIESCI SZEŚĆ 33/100) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1. 1	ZALEGŁOŚĆ W OPŁACANIU SKŁADEK NA UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE, DECYZJA NR 470000/71/2018-RED-10031/H/D/EG
Wierzyciel hipoteczny	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ WE WROCŁAWIU, WROCŁAW, 00001775600260
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	2	8
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta	3718,01 (TRZY TYSIĄCE SIĘDZIEŚ OŚMIENASIEĆ 01/100) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1. 1	ZALEGŁOŚĆ W OPŁACANIU SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE, NA FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH, DECYZJA NR 470000/71/2018-RED-10031/H/D/EG
Wierzyciel hipoteczny	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ WE WROCŁAWIU, WROCŁAW, 00001775600260
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	

#### UWAGA:

Treść działu III (prawa, roszczenia i ograniczenia) księgi wieczystej nr WR1K/00193001/6, wskazane w dziale I-Sp niniejszej księgi wieczystej, zamieszczono poniżej:

<b>DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA</b>			
Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)			
1. REP.C. / KOMO / 155736 / 18 - 2018-10-15, 14:21:39			
Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu	
Numer wpisu	1	3, 4	
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ		
Treść wpisu	JEDNORAZOWO ODPLATNA I NIEOGRANICZONA W CZASIE SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJAZDU I PRZECHODU PRZEZ DZIAŁKĘ NUMER 61/3 ORAZ NA PRAWIE PRZEPROWADZENIA PRZEZ NIĄ WSZELKICH MEDIÓW, W TYM NA PRAWIE WYKONANIA WSZELKICH NIEZBEDNYCH PRAC BUDOWLANYCH Z TYM ZWIĄZANYCH NA RZECZ KĄDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NUMER WR1K/00095551/9		
Wskazania innej nieruchomości - nieruchomości władnąca	Lp. 1.	Numer księgi	WR1K / 00095551 / 9
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu	
Numer wpisu	2	5, 6, 9, 10	
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ		
Treść wpisu	NIEODPLATNA I NIEOGRANICZONA W CZASIE SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJAZDU I PRZECHODU PRZEZ DZIAŁKĘ NUMER 61/3 ORAZ NA PRAWIE PRZEPROWADZENIA PRZEZ NIĄ WSZELKICH MEDIÓW, W TYM NA PRAWIE WYKONANIA WSZELKICH NIEZBEDNYCH PRAC BUDOWLANYCH Z TYM ZWIĄZANYCH NA RZECZ KĄDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NUMER WR1K/00193000/9		
Wskazania innej nieruchomości - nieruchomości władnąca	Lp. 1.	Numer księgi	WR1K / 00193000 / 9
	Lp. 2.	Numer księgi	WR1K / 00359006 / 3
	Lp. 3.	Numer księgi	WR1K / 00352000 / 5



## EWIDENCJA GRUNTÓW I BUDYNKÓW

województwo	dolnośląskie
powiat	miasto Wrocław
jednostka ewidencyjna	Wrocław - miasto
obręb	0035 Maślice
numer księgi wieczystej	WR1K/00359006/3
właściciel (udział 1/1)	SIMBUD sp. z o.o. z/s Wrocław, ul. Ciepła 8/4
numer arkusza mapy	12
numer działki	61/8
identyfikator działki	026401_1.0035.AR_12.61/8
sposób korzystania	Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy
powierzchnia	0,0295 ha
położenie	Maślicka

