OPERAT SZACUNKOWY

Określenie wartości rynkowej prawa własności do działek gruntu

zabudowywanych budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym

nr z rejestru operatów
6163.533.2020

Adres nieruchomości:
woj dolnośląskie, miasto na prawach powiatu Wrocław
ul Maślicka 166 b-166 c

obręb 0035-Maślice,AM-12, działka nr 61/9
KW nr WR1K/00193000/9
obręb 0035-Maślice,AM-12, działka nr 61/8
KW nr WR1K/00359006/3
Udział ½-obręb 0035-Maślice,AM-12, działka nr 61/3
KW nr WR1K/00193001/6

Opracowanie
Rzeczoznawca majątkowy
Grażyna Kasjan
Biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości
przy Sądzie Okręgowym w Legnicy
Uprawnienia nadane przez Ministra Infrastruktury
dnia 14/10/2005 nr 4372
HEGES WYCENY
59-411 Paszowice, Kłonice 32
tel.: kom. 0609 308 629
grazynakasjan@gmail.com

Kłonice dnia 15 października 2020r

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Określenie przedmiotu wyceny:

Rodzaj nieruchomości:

Prawo własności do działki gruntu nr 61/9 zabudowywanej budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym

Prawo własności do niezabudowanej działki nr 61/8

Udział ½ w prawie własności do działki gruntu nr 61/3 , stanowiącej pas dojazdowy do drogi publicznej

Powierzchnia użytkowa mieszkalna (PUM) (wg rzutów kondygnacji): PUM=2575,96 m²

Adres nieruchomości:

Województwo dolnośląskie, miasto na prawach powiatu **Wrocław, ulica Maślicka 166b-166c,** Obręb 0035-Maślice,
działka nr 61/9 o powierzchni 2209m², działka nr 61/8 o powierzchni 295m², działka nr 61/3 o powierzchni 205m².

Opis nieruchomości:

Działka gruntu nr 61/9 zabudowywana obiektem o funkcji mieszkalnej wielorodzinnej, stanowiącym budynek 4-kondygnacyjny, w tym piwnica, przykryty stropodachem płaskim, wykonanym w technologii tradycyjnej murowanej, posadowiony w zabudowie wolnostojącej, 2- klatkowy (klatka b i c).

Teren działki zniwelowany, zabudowywany w części centralnej, w pozostałej części ma zostać zagospodarowany ciągami pieszo-jezdnymi oraz zielenią urządzoną . Teren położony w kwartale rozproszonej zabudowy wielorodzinnej w strefie pośredniej miejskiej, z pośrednim dostępem do drogi gminnej (poprzez działkę nr 61/3) od strony granicy północnej – ulica Maślicka. Stan uzbrojenia w sieci pełny: w,ks, kd,e,g.

Działka nr 61/8 stanowi teren powstały po podziale działki 61/2 po odjęciu obszaru przeznaczonego pod drogę publiczną Obszar pokryty roślnnością okrywową,zakrzaczony nieużytkowany.

Określenie podmiotów prawa własności:

Prawo własności do działki gruntu 61/9,61/8 i 61/3 przysługuje osobie prawnej firmie pn *SIMBUD SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ*

Dla prawa własności urządzono KW nr ***WR1K/00193000/9 (dz 61/9), WR1K/00359006/3(61/8), WR1K/00193001/6(udział ½-dz nr 61/3)*** prowadzone przez Sąd Rejonowy IV Wydział Ksiąg Wieczystych Wrocław-Krzyki

Cel sporządzenia wyceny:

Określenie wartości rynkowej - składnika majątkowego objętego masą upadłości w postępowaniu upadłościowym SIMBUD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości z siedzibą we Wrocławiu prowadzonym przed Sądem Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu VIII Wydział Gospodarczy ds. upadłościowych i restrukturyzacyjnych pod sygn akt. VIII GUp 280/19.

Data określenia wartości:

15 października 2020r

Data sporządzenia operatu:

Kłonice, dnia 15 października 2020r.

Autor opracowania:

Rzeczoznawca majątkowy
Grażyna Kasjan
nr uprawnień 4372

Wynik procesu szacowania :

Wartość rynkowa *netto bez podatku VAT*	*według stanu z dnia dokonania oględzin i cen z dnia sporządzenia wyceny*	**WRa = 10 000 000 zł**
	według stanu z dnia po zakończeniu planowanych prac budowlanych i cen z dnia sporządzenia wyceny ***= stan deweloperski***	**WRp = 13 600 000 zł**

Spis treści

Część A : Informacje ogólne

1. Określenia przedmiotu i zakresu wyceny -4-
2. Cel sporządzenia wyceny -4-
3. Podstawy opracowania -4-
4. Daty istotne dla wyceny -5-
5. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny -65-

Część B: Określenie wartości

6.Charakterystyka i analiza rynku -17-
7.Rodzaj określanej wartości -27-
8.Sposób wyceny -29-
9.Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny(WR). -30-

Część C: Podsumowanie

10.Wynik końcowy wyceny -35-
11.Uzasadnienie i analiza wyniku końcowego wyceny -35-
12.Klauzule i ustalenia dodatkowe -36-

13.Spis załączników -36-

CZĘŚĆ A:

INFORMACJE OGÓLNE

1.OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY.

Przedmiot wyceny.

Przedmiotem wyceny jest prawo własności do działek gruntu zabudowywanych budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, posadowionym w zabudowie wolnostojącej 2- klatkowym wraz z udziałem w prawie do działki dojazdowej.

Oznaczenia administracyjne nieruchomości	**województwo**	dolnośląskie
	Powiat	Wrocławski
	Gmina	M. Wrocław
	Miejscowość	M. Wrocław
	Ulica	Maślicka

Oznaczenia nieruchomości gruntowej zabudowanej bydunkiem mieszkalnym wielorodzinnym wg EGiB

AM	Nr działki	Obręb	Powierzchnia [ha]
12	61/9	0035-Maślice	0,2209

Oznaczenie księgi wieczystej	**Nr księgi wieczystej**	WR1K/00193000/9 **(udział 1/1)**
	Sąd Rejonowy	Sąd Rejonowy, IV Wydział Ksiąg Wieczystych Wrocław-Krzyki

Oznaczenia nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej drogę dojazdową wg EGiB

AM	Nr działki	Obręb	Powierzchnia [ha]
12	61/3	0035-Maślice	0,0205

Oznaczenie księgi wieczystej	**Nr księgi wieczystej**	WR1K/00193001/6 **(udział ½)**
	Sąd Rejonowy	Sąd Rejonowy, IV Wydział Ksiąg Wieczystych Wrocław-Krzyki

Oznaczenia nieruchomości gruntowej niezabudowanej (odłogowanej roli) wg EGiB

AM	Nr działki	Obręb	Powierzchnia [ha]
12	61/8	0035-Maślice	0,0295

Oznaczenie księgi wieczystej	**Nr księgi wieczystej**	WR1K/00359006/3 **(udział 1/1)**
	Sąd Rejonowy	Sąd Rejonowy, IV Wydział Ksiąg Wieczystych Wrocław-Krzyki

Zakres wyceny.

Wycenie podlega:

działka gruntu nr 61/9 jako przedmiot prawa własności zabudowywana budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym.

działka gruntu nr 61/8 jako przedmiot prawa własności niezabudowana

działka gruntu nr 61/3-udział 1/2 jako przedmiot prawa własności – pas dostępowy do drogi publicznej

Ze względu na fakt, iż na nieruchomości prowadzone są prace budowlane w opracowaniu określono ***wartość rynkową***

- ✓ ***według stanu nieruchomości z dnia dokonania oględzin (WRa) i cen z dnia wyceny***
- ✓ ***według stanu z dnia zakończenia planowanych prac budowlanych (WRp) i cen z dnia wyceny.***

Dodatkowo oszacowano:
Wartość odtworzeniową (WO)
Wartość dla wymuszonej sprzedaży (WWS)

2.CEL SPORZĄDZENIA WYCENY.

Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny - składnika majątkowego objętego masą upadłości w postępowaniu upadłościowym SIMBUD spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości z siedzibą we Wrocławiu prowadzonym przed Sądem Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu VIII Wydział Gospodarczy ds. upadłościowych i restrukturyzacyjnych pod sygn akt. VIII GUp 280/19.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA.

Podstawa formalna.
Podstawę formalną stanowi zlecenie wykonania wyceny.
Zlecający wykonanie operatu: ***Piotr Hanaj (nr licencji: 915) jako syndyk masy upadłości.***
Sporządzający wycenę: rzeczoznawca majątkowy Grażyna Kasjan, nr uprawnień 4372.
Podstawy prawne.

- ✓ **Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks Cywilny**
  (Dz. U. z 2019 r. poz. 1145, 1495, z 2020 r. poz. 875..),
- ✓ **Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami**
  (Dz. U. z 2020 r. poz. 65, 284, 471, 782.). [dalej:UoGN].
- ✓ **Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego**
  (D.U. z 2004 Nr. 207, poz 2109 z późniejszymi zmianami)[dalej:Rozp.].
- ✓ **Ustawa z dnia 06 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece** (Dz. U. z 2019 r. poz. 2204.).
- ✓ **Ustawa z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**. (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471. 782, 1086, 1378.).

Zgodnie z art. 150 pkt. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się między innymi określenia wartości rynkowej dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Art. 151 definiuje, co stanowi wartość rynkową nieruchomości. Art. 152 zawiera w pkt. 2 katalog podejść możliwych do zastosowania przy wycenie nieruchomości. Natomiast art. 153 pkt. 1, 2 i 3 precyzuje poszczególne podejścia, a art. 154 umożliwia rzeczoznawcy wybór właściwego podejścia, metody i techniki szacowania nieruchomości przy uwzględnieniu w szczególności celu wyceny, rodzaju i położenia nieruchomości, funkcji wyznaczonej w planie miejscowym, stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stanu zagospodarowania oraz dostępnych danych o cenach nieruchomości podobnych.

W związku z art. 156 rzeczoznawca majątkowy sporządził na piśmie niniejszy operat szacunkowy. Art. 175 pkt. 1 zobowiązuje m.in. rzeczoznawcę majątkowego do wykonywania czynności szacowania nieruchomości zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi.

Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego jest szczegółowym przepisem regulującym postępowanie, w wyniku, którego następuje określenie wartości nieruchomości. Przy czym poprzez zwrot „określenie wartości nieruchomości" rozumie się zgodnie z §3, określenie wartości prawa własności lub innych praw do nieruchomości. Rozdział 4 zawiera sposób sporządzania, formę i treść operatu szacunkowego.

Źródła danych merytorycznych.

- ✓ KRAJOWE STANDARDY WYCENY – PODSTAWOWE (KSWP), KRAJOWE STANDARDY WYCENY – SPECJALISTCZNE (KSWS) uchwały Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- ✓ Opracowanie planistyczne dla opiniowanego terenu
- ✓ Księgi wieczyste numer WR1K/00193000/9, WR1K/00193001/6 i WR1K/00359006/3 prowadzone przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Krzyków
- ✓ Projekt architektoniczno-budowlany i zagospodarowania terenu - wyciag
- ✓ Ocena stanu technicznego i stopnia zaawansowania – ekspertyza wykonana przez CAD Projket Adam Wieczorkowski 09-2020r
- ✓ Informacje pochodzące z aktów notarialnych przenoszących prawo własności do nieruchomości udostępnione przez Ośrodki Dokumentacji Geodezyjno- Kartograficznej.
- ✓ Informacje uzyskane w biurach obrotu nieruchomościami.
- ✓ Informacje zgromadzone przez autorkę operatu.

- ✓ Informacje zamieszczone na stronach internetowych.
- ✓ Oględziny nieruchomości, przeprowadzone w dniu 18/09/2020r. przez autorkę operatu.

Materiały pomocnicze.

- ✓ *Materiały szkoleniowe kursów specjalistycznych dla rzeczoznawców majątkowych*
- ✓ *„Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu porównawczym" M.Prystupa. Replika 2014*
- ✓ *„Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości „ pr prof. Sabiny Źróbek Educatera 2007*
- ✓ *„Obliczanie powierzchni i kubatury budynków". Władysław Korzeniewski. Centralny Ośrodek Informacji Budownictwa. Warszawa 2004r.*
- ✓ *„Wycena nieruchomości. Zasady i procedury." R. Cymerman, A. Hopfer. PFSRM Warszawa 2005r.*
- ✓ *„Nieruchomość w gospodarce rynkowej" Ewa Kucharska – Stasiak. Wydawnictwo Naukowe PWN. Warszawa 2006r.*
- ✓ *„Rynek nieruchomości. System i funkcjonowanie." Marek Bryx. Poltext. Warszawa 2007r.*
- ✓ *„Operaty szacunkowe- przykłady „ Wacetob Sp. Z o.o. Warszawa, styczeń 2005r*

4. DATY ISTOTNE DLA WYCENY.

DATA SPORZĄDZENIA WYCENY: **15 października 2020r.**

DATA OKREŚLENIA WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY: **15 października 2020r.**

DATA OKREŚLENIA STANU PRAWNEGO PRZEDMIOTU WYCENY: **03 października 2020r**

DATA DOKONANIA OGLĘDZIN NIERUCHOMOŚCI: **18 września 2020r.**

5.OPIS I OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY .

5.1.Stan prawny przedmiotu wyceny.

prawa rzeczowe

Źródło ustalenia stanu prawnego:

PRZEGLĄD KW WR1K/00193000/9

prowadzonej przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Krzyków
sporządzony dnia 03 października 2020. godz 10.00
źródło i tekst: https://przegladarka-ekw.ms.gov.pl/eukw_prz/KsiegiWieczyste/pokazWydruk

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI		
		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	**3**	16,17
Działki ewidencyjne		
Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	**61/9**	1, 11, 12, 22
Identyfikator działki	026401_1.0035.AR_12.61/9	
Obręb ewidencyjny *(nazwa)*	0035 MAŚLICE	

Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość, dzielnica)*	Lp. 1.	1	DOLNOŚLĄSKIE, M. WROCŁAW, WROCŁAW M., WROCŁAW	
Ulica			MAŚLICKA 166B, 166C	
Sposób korzystania			BP - ZURBANIZOWANE TERENY NIEZABUDOWANE LUB W TRAKCIE ZABUDOWY	
				Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości			**0,2209 HA**	16, 17

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Spis praw związanych z własnością

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer prawa	1	4, 5
Rodzaj prawa	UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ	
Księga powiązana Lp. 1. — Numer księgi wieczystej	WR1K / 00193001 / 6	
Księga powiązana Lp. 1. — Kolejny numer wpisu	2	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
4	**OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU SŁUŻEBNOŚCI**, 8817/2014, 2014-04-17, BARTOSZ MASTERNAK, WROCŁAW; 10-12, WR1K/00193001/6 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./WR1K/00021083/14/002, 2014-04-18 08:25:35, 2014-07-22-12.53.01.284725, NIE, 10-12, WR1K/00193001/6 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
5	**OŚWIADCZENIE**, 9151/2014, 2014-04-24, MONIKA BARCZUK, WROCŁAW; 14, WR1K/00193001/6 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./WR1K/00021083/14/002, 2014-04-18 08:25:35, 2014-07-22-12.53.01.284725, NIE, 10-12, WR1K/00193001/6 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.			---	Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1.	**2**	**1 /1**	8

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(Nazwa, siedziba, REGON, KRS)*	**SIMBUD SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ,** WROCŁAW

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
8	**UMOWA SPRZEDAŻY,** 893/2016, 2016-02-23, MACIEJ HAWRANEK, WROCŁAW; 44-46 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WR1K/00011086/16/002, 2016-02-25 13:22:12, 2016-05-20-11.30.38.000583, NIE, 43-47 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	**4**	37, 44
Rodzaj wpisu	**OSTRZEŻENIE**	
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 WIERZYCIELA URSZULI KASIUK I TYTUŁU WYKONAWCZEGO : NAKAZU ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM WYDANYM PRZEZ SĄD OKRĘGOWY WE WROCŁAWIU WYDZIAŁ XII CYWILNY, Z DNIA 17-07-2018 R., SYG. AKT XII C 205/18. WZMIANKA O PRZYŁĄCZENIU SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI KOLEJNEGO WIERZYCIELA TJ. ANETY MITELSZTET W SPRAWIE EGZEKUCYJNEJ KM 9636/18 PROWADZONEJ PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI: SIMBUD SP. Z O.O. - W OPARCIU O NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM SĄDU OKRĘGOWEGO WE WROCŁAWIU, I WYDZIAŁ CYWILNY Z DNIA 13-09-2018 R., SYGNATURA AKT I NC 425/18 ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 30-10-2018 ROKU. OSTRZEŻENIE O PRZYŁĄCZENIU SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI KOLEJNEGO WIERZYCIELA TJ. ANDRZEJA ŁYSOŃ W SPRAWIE EGZEKUCYJNEJ KM 9691/18 PROWADZONEJ PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI: SIMBUD SP. Z O.O. NINIEJSZE POSTĘPOWANIE EGZEKUCYJNE PROWADZONE JEST W OPARCIU O TYTUŁ WYKONAWCZY: NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM SĄDU OKRĘGOWEGO WE WROCŁAWIU X WYDZIAŁ GOSPODARCZY Z DNIA 03-10-2018R, SYGNATURA AKT X GNC 897/18 ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 21-11-2018 ROKU. OSTRZEŻENIE O PRZYŁĄCZENIU SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI DŁUŻNIKA SIMBUD SP. Z O.O. KOLEJNEGO WIERZYCIELA TJ. JERZEGO SARNOWICZA W SPRAWIE EGZEKUCYJNEJ KM110/19 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. OSTRZEŻENIA O PRZYŁĄCZENIU SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCEJ DO 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 13-06-2018 ROKU. WZMIANKA O PRZYŁĄCZENIU SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI DŁUŻNIKA SIMBUD SP. Z O.O., KOLEJNEGO WIERZYCIELA JERZEGO SARNOWICZA W SPRAWIE EGZEKUCYJNEJ KM 2476/19, PROWADZONEJ W OPARCIU O TYTUŁ WYKONAWCZY: PROTOKÓŁ UGODY SĄDU OKRĘGOWEGO WE WROCŁAWIU XII WYDZIAŁ CYWILNYZ DNIA 21-11-2018R, SYGNATURA AKT XII C 1455/18 ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 06-06-2019.	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy	

wpisu	
37	**WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI,** KM 9613/18, 2018-10-29, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA WROCŁAWIA-FABRYCZNEJ ROBERT HUBACZ; 309-310 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WR1K/00068832/18/001, 2018-10-29 13:59:00, 2018-11-09-14.13.13.581094, NIE, 306-307 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
44	**WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI**, KM 2476/19, 2019-06-19, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA WROCŁAWIA-FABRYCZNEJ ROBERT HUBACZ; 414 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WR1K/00082043/19/001, 2019-07-23 10:48:00, 2019-08-28-13.24.12.387409, NIE, 410-411 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

DZIAŁ IV - HIPOTEKA				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	**1**			18
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	**HIPOTEKA UMOWNA**			
Suma (słownie), waluta	**250000,00** (DWIEŚCIE PIĘĆDZIESIĄT TYSIĘCY) **ZŁ**			
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)*	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE SPŁATY UDZIELONEJ POŻYCZKI NA PODSTAWIE UMOWY POŻYCZKI ZAWARTEJ DNIA 19 MAJA 2017 ROKU ORAZ WSZELKICH KOSZTÓW ZWIĄZANYCH Z DOCHODZENIEM ZWROTU UDZIELONEJ POŻYCZKI NA, ZGODNIE Z TREŚCIĄ PAR 3 AKTU - OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIE HIPOTEKI Z DNIA 19 MAJA 2017 ROKU, REP.A. 2342/17, OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI Z DNIA 19 MAJA 2017 ROKU, REP.A. 2342/2017	
Wierzyciel hipoteczny				
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1.	**URSZULA EWA KASIUK,** FELIKS, BRONISŁAWA, 56121202601		
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	**2**			19
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	**HIPOTEKA UMOWNA**			
Suma (słownie), waluta	**330000,00** (TRZYSTA TRZYDZIEŚCI TYSIĘCY) **ZŁ**			
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)*	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE SPŁATY UDZIELONEJ SPÓŁCE POŻYCZKI NA PODSTAWIE UMOWY POŻYCZKI ZAWARTEJ DNIA 16 SIERPNIA 2017 ROKU ORAZ WSZELKICH KOSZTÓW ZWIĄZANYCH Z DOCHODZENIEM ZWROTU UDZIELONEJ POŻYCZKI, ZGODNIE Z TREŚCIĄ PAR. 3 AKTU Z DNIA 16.08.2017 ROKU, REP.A. 4382/2017, OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI Z DNIA 16.08.2017 ROKU, REP.A. 4382/2017.	
Wierzyciel hipoteczny				
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1.	**TOMASZ ALEKSANDER KOWAL,** MIECZYSŁAW, TERESA, 82050111132		
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu

Numer hipoteki (roszczenia)		**3**		20
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		**HIPOTEKA UMOWNA**		
Suma (słownie), waluta		**300000,00** (TRZYSTA TYSIĘCY) **ZŁ**		
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)*	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE SPŁATY UDZIELONEJ SPÓŁCE POŻYCZKI NA PODSTAWIE UMOWY POŻYCZKI ZAWARTEJ DNIA 16 SIERPNIA 2017 ROKU ORAZ WSZELKICH KOSZTÓW ZWIĄZANYCH Z DOCHODZENIEM ZWROTU UDZIELONEJ POŻYCZKI, ZGODNIE Z TREŚCIĄ PAR. 3 AKTU Z DNIA 16 SIERPNIA 2017 ROKU, REP.A. 4395/2017., OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI Z DNIA 16 SIERPNIA 2017 ROKU, REP.A. 4395/2017	
Wierzyciel hipoteczny				
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1.	**ALEKSANDRA JOANNA GAJĘCKA**, SŁAWOMIR, ILONA, 93111800766		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 2.	**ŁUKASZ WŁADYSŁAW GAJĘCKI,** IRENEUSZ, BOGUMIŁA, 88060510491		
Lp. 4.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		**4**		21
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		**HIPOTEKA UMOWNA**		
Suma (słownie), waluta		**1400000,00** (JEDEN MILION CZTERYSTA TYSIĘCY**) ZŁ**		
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)*	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE SPŁATY NALEŻNOŚCI WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY POŻYCZKI NR 88/12/2017 Z DNIA 4 GRUDNIA 2017 ROKU, TO JEST SPŁATY KWOTY GŁÓWNEJ POŻYCZKI WRAZ Z EWENTUALNYMI KOSZTAMI ICH EGZEKUCJI LUB INNEJ FORMY WINDYKACJI, UDZIELONEJ SPÓŁCE POD FIRMĄ: SIMBUD SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ WE WROCŁAWIU PRZEZ SPÓŁKĘ POD FIRMĄ: HIPOŻYCZKA SPV1 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W KRAKOWIE NA RZECZ SPÓŁKI POD FIRMĄ: HIPOŻYCZKA SPV1 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W KRAKOWIE, ZGODNIE Z TREŚCIĄ PAR 5 AKTU., OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI W TRYBIE ART. 777 PAR. 1 PKT 5 KODEKSU POSTĘPOWANIA CYWILNEGO ORAZ OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI Z DNIA 4.12.2017 ROKU, REP.A. 6749/2017	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	**HIPOŻYCZKA SPV1 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ,** KRAKÓW, 366100590, 0000652915		
Lp. 5.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		**5**		23
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		**HIPOTEKA UMOWNA**		
Suma (słownie), waluta		**150000,00** (STO PIĘĆDZIESIĄT TYSIĘCY**) ZŁ**		
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)*	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE SPŁATY UDZIELONEJ SPÓŁCE POD FIRMĄ: SIMBUD SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ WE WROCŁAWIU PRZEZ OLEKSANDR SLOBODIANIUK POŻYCZKI NA	

			PODSTAWIE UMOWY POŻYCZKI ZAWARTEJ DNIA 13 LUTEGO 2018 ROKU ORAZ WSZELKICH KOSZTÓW ZWIĄZANYCH Z DOCHODZENIEM ZWROTU UDZIELONEJ POŻYCZKI NA RZECZ OLEKSANDRA SLOBODIANIUK ZGODNIE Z TREŚCIĄ PAR 3 AKTU - OŚWIADCZENIA O USTANOWIENIU HIPOTEKI Z DNIA 13.02.2018 ROKU, REP.A. 1151/2018., OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI Z DNIA 13 LUTEGO 2018 ROKU, REP.A. 1151/2018	
Wierzyciel hipoteczny				
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1.		**OLEKSANDR SLOBODIANIUK,** SERGEY, NATALIYA, 89051518098	
Lp. 6.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)			**6**	24
Rodzaj hipoteki (roszczenia)			**HIPOTEKA PRZYMUSOWA**	
Suma (słownie), waluta			**601687,50 (**SZEŚĆSET JEDEN TYSIĘCY SZEŚĆSET OSIEMDZIESIĄT SIEDEM 50/100) **ZŁ**	
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)*	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI O ZAPŁATĘ KWOTY 401.125 ZŁ WRAZ Z NALEŻNOŚCIAMI UBOCZNYMI, NALEŻNOŚĆ WYNIKAJĄCA Z POSTANOWIENIA SĄDU OKRĘGOWEGO WE WROCŁAWIU Z DNIA 19.03.2018 ROKU, SYGN. AKT I NC 240/18	
Wierzyciel hipoteczny				
Osoba fizyczna (Imię pierwsze, nazwisko, PESEL)	Lp. 1.		**JERZY SARNOWICZ,** 84072902734	
Lp. 7.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)			**7**	26
Rodzaj hipoteki (roszczenia)			**HIPOTEKA UMOWNA**	
Suma (słownie), waluta			**135000,00 (**STO TRZYDZIEŚCI PIĘĆ TYSIĘCY) **ZŁ**	
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)*	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE SPŁATY POŻYCZKI UDZIELONEJ SPÓŁCE POD FIRMĄ: SIMBUD SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ WE WROCŁAWIU PRZEZ RADOSŁAWA WYSOCKIEGO NA PODSTAWIE UMOWY POŻYCZKI ZAWARTEJ DNIA 28 MARCA 2018 R. ORAZ WSZELKICH KOSZTÓW ZWIĄZANYCH Z DOCHODZENIEM ZWROTU UDZIELONEJ POŻYCZKI NA RZECZ RADOSŁAWA WYSOCKIEGO, ZGODNIE Z TREŚCIĄ PAR. 3 UMOWY Z DNIA 29.03.2018 ROKU, REP.A. 2580/2018, OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI Z DNIA 29.03.2018 ROKU, REP.A. 2580/2018	
Wierzyciel hipoteczny				
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1.		**RADOSŁAW WYSOCKI,** TOMASZ, KATARZYNA, 92112700853	
Lp. 8.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)			**8**	29
Rodzaj hipoteki (roszczenia)			**HIPOTEKA PRZYMUSOWA**	
Suma (słownie), waluta			**222286,90 (**DWIEŚCIE DWADZIEŚCIA DWA TYSIĄCE DWIEŚCIE OSIEMDZIESIĄT SZEŚĆ 90/100**) ZŁ**	

Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)*	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ WYNIKAJĄCA Z NAKAZU ZAPŁATY, NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM Z DNIA 27.07.2018 ROKU, SYGN. AKT X GNC 606/18	
Wierzyciel hipoteczny				
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1.	**STANISŁAWA DULAS, EDWARD, STANISŁAWA, 55090204045**		
Lp. 9.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	**9**			30
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	**HIPOTEKA PRZYMUSOWA**			
Suma (słownie), waluta	**162930,70 (**STO SZEŚĆDZIESIĄT DWA TYSIĄCE DZIEWIĘĆSET TRZYDZIEŚCI 70/100**) ZŁ**			
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)*	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ WYNIKAJĄCA Z NAKAZU ZAPŁATY, NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM Z DNIA 3.10.2018 ROKU, SYGN. AKT X GNC 897/18.	
Wierzyciel hipoteczny				
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1.	**ANDRZEJ ŁYSOŃ,** PIOTR, BARBARA, 62090909139		
Lp. 10.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	**10**			32
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	**HIPOTEKA UMOWNA**			
Suma (słownie), waluta	**190000,00 (STO DZIEWIĘĆDZIESIĄT TYSIĘCY) ZŁ**			
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)*	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE SPŁATY UDZIELONEJ SPÓŁCE POD FIRMĄ: SIMBUD SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ WE WROCŁAWIU PRZEZ WOJCIECHA JANA CZYKIERDA POŻYCZKI NA PODSTAWIE UMOWY POŻYCZKI ZAWARTEJ DNIA 2 STYCZNIA 2017 R. ORAZ WSZELKICH KOSZTÓW ZWIĄZANYCH Z DOCHODZENIEM ZWROTU UDZIELONEJ POŻYCZKI NA RZECZ WOJCIECHA JANA CZYKIERDA, ZGODNIE Z TREŚCIĄ PARAGRAFEM 3 AKTU., OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI Z DNIA 18.10.2018 ROKU, REP.A. 493/2018	
Wierzyciel hipoteczny				
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1.	**WOJCIECH JAN CZYKIERDA, JANUSZ, DANUTA, 77082710291**		
Lp. 11.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	**11**			33
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	**HIPOTEKA UMOWNA**			
Suma (słownie), waluta	**220000,00 (DWIEŚCIE DWADZIEŚCIA TYSIĘCY) ZŁ**			
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)*	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE SPŁATY UDZIELONEJ SPÓŁCE POD FIRMĄ: SIMBUD SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ WE WROCŁAWIU PRZEZ TOMASZA KOWAL POŻYCZKI NA PODSTAWIE UMOWY POŻYCZKI ZAWARTEJ DNIA 4 WRZEŚNIA 2018 ROKU ORAZ WSZELKICH KOSZTÓW ZWIĄZANYCH Z DOCHODZENIEM ZWROTU UDZIELONEJ POŻYCZKI NA RZECZ TOMASZA	

			ALEKSANDRA KOWAL, ZGODNIE Z TREŚCIĄ PAR 3 TEGO AKTU., OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI Z DNIA 18.10.2018 ROKU, REP.A. 499/2018.	
Wierzyciel hipoteczny				
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1.		**TOMASZ ALEKSANDER KOWAL**, MIECZYSŁAW, TERESA, 82050111132	
Lp. 12.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)			**12**	34
Rodzaj hipoteki (roszczenia)			**HIPOTEKA UMOWNA**	
Suma (słownie), waluta			**65000,00 (**SZEŚĆDZIESIĄT PIĘĆ TYSIĘCY**) ZŁ**	
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)*	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE SPŁATY UDZIELONEJ SPÓŁCE POD FIRMĄ: SIMBUD SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ WE WROCŁAWIU PRZEZ DARIĘ FIJAŁKOWSKĄ POŻYCZKI NA PODSTAWIE UMOWY POŻYCZKI ZAWARTEJ DNIA 10 PAŹDZIERNIKA 2018 ROKU ORAZ WSZELKICH KOSZTÓW ZWIĄZANYCH Z DOCHODZENIEM ZWROTU UDZIELONEJ POŻYCZKI NA RZECZ DARII MAŁGORZATY FIJAŁKOWSKIEJ, ZGODNIE Z TREŚCIĄ PAR. 3 TEGO AKTU., OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI Z DNIA 18.10.2018 ROKU, REP.A. 507/2018	
Wierzyciel hipoteczny				
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1.		**DARIA MAŁGORZATA FIJAŁKOWSKA,** ANDRZEJ, MAŁGORZATA, 82090111907	
Lp. 13.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)			**13**	35
Rodzaj hipoteki (roszczenia)			**HIPOTEKA UMOWNA**	
Suma (słownie), waluta			**340000,00 (**TRZYSTA CZTERDZIEŚCI TYSIĘCY**) ZŁ**	
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)*	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE SPŁATY UDZIELONEJ SPÓŁCE POD FIRMĄ: SIMBUD SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ WE WROCŁAWIU PRZEZ MAŁGORZATĘ RYDLEWSKĄ POŻYCZKI NA PODSTAWIE UMOWY POŻYCZKI ZAWARTEJ DNIA 7 CZERWCA 2018 ROKU R. ORAZ WSZELKICH KOSZTÓW ZWIĄZANYCH Z DOCHODZENIEM ZWROTU UDZIELONEJ POŻYCZKI NA RZECZ MAŁGORZATY KRYSTYNY RYDLEWSKIEJ ZGODNIE Z TREŚCIĄ PAR. 3 AKTU., OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI Z DNIA 18.10.2018 ROKU, REP.A. 513/2018.	
Wierzyciel hipoteczny				
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1.		**MAŁGORZATA KRYSTYNA RYDLEWSKA,** JÓZEF, ZOFIA, 77122108185	
Lp. 14.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)			**14**	36
Rodzaj hipoteki (roszczenia)			**HIPOTEKA UMOWNA**	
Suma (słownie), waluta			**335000,00 (**TRZYSTA TRZYDZIEŚCI PIĘĆ TYSIĘCY**) ZŁ**	
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer*	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE SPŁATY UDZIELONEJ SPÓŁCE POD	

wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)			FIRMĄ: SIMBUD SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ WE WROCŁAWIU PRZEZ EWĘ KAHLA POŻYCZKI NA PODSTAWIE UMOWY POŻYCZKI ZAWARTEJ DNIA 31 MAJA 2017 ROKU ORAZ WSZELKICH KOSZTÓW ZWIĄZANYCH Z DOCHODZENIEM ZWROTU UDZIELONEJ POŻYCZKI NA RZECZ EWY URSZULI KAHLA, ZGODNIE Z TREŚCIĄ PAR. 3 AKTU., OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI Z DNIA 18.10.2018 ROKU, REP.A. 519/2018	
Wierzyciel hipoteczny				
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1.		**EWA URSZULA KAHLA,** STANISŁAW, MARIANNA, 72122509240	
Lp. 15.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)			**15**	38
Rodzaj hipoteki (roszczenia)			**HIPOTEKA PRZYMUSOWA**	
Suma (słownie), waluta			**230000,00 (**DWIEŚCIE TRZYDZIEŚCI TYSIĘCY**) ZŁ**	
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)*	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE ROSZCZEŃ POWÓDKI OBJĘTYCH POSTANOWIENIEM SĄDU OKRĘGOWEGO Z DNIA 15.10.2018 ROKU, I NC 617/18., POSTANOWIENIE SĄDU OKRĘGOWEGO WE WROCŁAWIU WYDZIAŁ I CYWILNY Z DNIA 15.10.2018 ROKU, I NC 617/18.	
Wierzyciel hipoteczny				
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1.		**ŁUCJA KOZYRA BACZYŃSKA, JAN, HELENA, 62112604969**	
Lp. 16.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)			**16**	39
Rodzaj hipoteki (roszczenia)			**HIPOTEKA PRZYMUSOWA**	
Suma (słownie), waluta			**177205,00 (**STO SIEDEMDZIESIĄT SIEDEM TYSIĘCY DWIEŚCIE PIĘĆ**) ZŁ**	
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)*	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCEJ Z POSTANOWIENIA SĄDU, POSTANOWIENIE SĄDU OKRĘGOWEGO WE WROCŁAWIU WYDZIAŁ I CYWILNY Z DNIA 14.09.2018 ROKU, SYGN. AKT I NC 425/18	
Wierzyciel hipoteczny				
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)	Lp. 1.		**ANETA ANNA MITELSZTET,** 86021911125	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU	
Nr podstawy wpisu	
18	**OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI**, 2342/2017, 2017-05-19, KATARZYNA SWĘDROWSKA, WROCŁAW; 90-93 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WR1K/00030068/17/001, 2017-05-19 17:34:00, 2017-08-28-10.29.21.548765, NIE, 88-89 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
19	**OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI**, 4382/2017, 2017-08-16, AGNIESZKA KOGUT, WROCŁAW; 97-100

	(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WR1K/00050937/17/001, 2017-08-16 14:30:00, 2017-08-28-10.48.21.064515, NIE, 95-96 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
20	**OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI**, 4395/2017, 2017-08-16, AGNIESZKA KOGUT, WROCŁAW; 104-107 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WR1K/00051066/17/001, 2017-08-16 18:51:00, 2017-08-28-11.01.57.109852, NIE, 102-103 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
21	**OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI W TRYBIE ART. 777 PAR. 1 PKT 5 KODEKSU POSTĘPOWANIA CYWILNEGO ORAZ OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI**, 6749/2017, 2017-12-04, KATARZYNA SWĘDROWSKA, WROCŁAW; 126-130 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WR1K/00078134/17/001, 2017-12-04 16:34:00, 2017-12-29-09.03.36.850559, NIE, 124-125 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
23	**OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI**, 1151/2018, 2018-02-13, KATARZYNA SWĘDROWSKA, WROCŁAW; 142-144 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WR1K/00008967/18/001, 2018-02-13 18:59:00, 2018-03-01-09.23.43.691986, NIE, 139-140 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
24	**POSTANOWIENIE O ZABEZPIECZENIU POWÓDZTWA**, I NC 240/18, 2018-03-19, SĄD OKREGOWY WE WROCŁAWIU I WYDZIAŁ CYWILNY, WROCŁAW; 158 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WR1K/00017930/18/001, 2018-03-22 09:54:00, 2018-04-20-14.06.00.456921, NIE, 151-154 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
26	**OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI,** 2580/2018, 2018-03-29, KATARZYNA SWĘDROWSKA, WROCŁAW; 181-183 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WR1K/00019921/18/001, 2018-03-29 18:06:00, 2018-06-05-11.54.51.229464, NIE, 178-179 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
29	**NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM,** XGNC 606/18, 2018-07-27, SĄD OKRĘGOWY WE WROCŁAWIU X WYDZIAŁ GOSPODARCZY, WROCŁAW; 247 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WR1K/00053501/18/001, 2018-08-28 10:33:00, 2018-10-08-15.48.47.969007, NIE, 241-246 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
30	**NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM,** X GNC 897/18, 2018-10-03, SĄD OKRĘGOWY WE WROCŁAWIU X WYDZIAŁ GOSPODARCZY, WROCŁAW; 263 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WR1K/00064434/18/001, 2018-10-12 12:47:00, 2018-11-09-11.44.00.519891, NIE, 253-259 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
32	**OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI,** 493/2018, 2018-10-18, KATARZYNA SWĘDROWSKA, WROCŁAW; 272-275 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WR1K/00066023/18/001, 2018-10-18 17:50:00, 2018-11-09-12.14.36.881714, NIE, 270-271 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
33	**OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI,** 499/2018, 2018-10-18, KATARZYNA SWĘDROWSKA, WROCŁAW; 280-283 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WR1K/00066025/18/001, 2018-10-18 17:52:00, 2018-11-09-12.28.37.794098, NIE, 277-278 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
34	**OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI**,

	507/2018, 2018-10-18, KATARZYNA SWĘDROWSKA, WROCŁAW; 287-290 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WR1K/00066028/18/001, 2018-10-18 17:55:00, 2018-11-09-12.49.43.558935, NIE, 285-286 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
35	**OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI,** 513/2018, 2018-10-18, KATARZYNA SWĘDROWSKA, WROCŁAW; 294-297 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WR1K/00066030/18/001, 2018-10-18 17:57:00, 2018-11-09-13.46.01.939946, NIE, 292-293 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
36	**OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI,** 519/2018, 2018-10-18, KATARZYNA SWĘDROWSKA, WROCŁAW; 301-304 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WR1K/00066037/18/001, 2018-10-18 18:04:00, 2018-11-09-14.01.13.627673, NIE, 299-300 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
38	**POSTANOWIENIE W PRZEDMIOCIE UDZIELENIA ZABEZPIECZENIA,** I NC 617/18, 2018-10-15, SĄD OKRĘGOWY WE WROCŁAWIU, WROCŁAW; 318 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WR1K/00069166/18/001, 2018-10-30 08:47:00, 2018-11-09-14.32.35.975931, NIE, 312-316 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
39	**POSTANOWIENIE O ZABEZPIECZENIU POWÓDZTWA,** I NC 425/18, 2018-09-14, SĄD OKRĘGOWY WE WROCŁAWIU WYDZIAŁ I CYWILNY, WROCŁAW; 362 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WR1K/00070282/18/001, 2018-11-05 09:26:00, 2018-12-10-09.38.27.523670, NIE, 356-360 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

ZGODNOŚĆ ZAPISÓW KW Z DANYMI EWIDENCYJNYMI	**TAK**

Niniejszym oświadczam , iż według stanu księgi wieczystej z dnia 03.10.2020 i godz. 10.00 jej badania brak jest wzmianek o złożonych wnioskach.
Przegląd KW sporządził :
Rzeczoznawca majatkowy nr upr 4372 Grażyna Kasjan

PRZEGLĄD KW WR1K/00193001/6

prowadzonej przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Krzyków
sporządzony dnia 03 października 2020. godz 11.00
źródło i tekst: https://przegladarka-ekw.ms.gov.pl/eukw_prz/KsiegiWieczyste/pokazWydruk

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI			
			Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	**1**		1
Działki ewidencyjne			
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	**61/3**		1
Identyfikator działki	026401_1.0035.AR_12.61/3		
Obręb ewidencyjny *(nazwa)*	0035 MAŚLICE		
Położenie *(numer porządkowy /*	Lp. 1.	1	DOLNOŚLĄSKIE, M. WROCŁAW, WROCŁAW M., WROCŁAW

województwo, powiat, gmina, miejscowość, dzielnica)				
Ulica	MAŚLICKA			
Sposób korzystania	BP - ZURBANIZOWANE TERENY NIEZABUDOWANE			
				Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	**0,0205 HA**			1

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ
Brak wpisów

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ					
Właściciele					
Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1.	**3**	**1 /2**		7, 8
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(Nazwa, siedziba, REGON, KRS)*	**SIMBUD SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ,** WROCŁAW				
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1.	**2**	**1 /2**	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	2
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	**MIROSŁAW KOCZEWICZ**, JAN, MARIA, 51032701775				
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1.	**2**	**1 /2**	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	2
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	**ANNA KOCZEWICZ**, ROMAN, HELENA, 53062001841				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU	
Nr podstawy wpisu	
2	**UMOWA SPRZEDAŻY**, 702/2006, 2006-01-31, SEBASTIAN SZRFRAŃSKI, KANCELARIA NOTARIALNA WE WROCŁAWIU; 2-4, WR1K/00193000/9 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./WR1K/00003266/06/001, 2006-02-03 09:06:30, 2006-06-29-07.27.47.977139, NIE, 1-10, WR1K/00193000/9 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
7	**UMOWA SPRZEDAŻY,** 893/2016, 2016-02-23, MACIEJ HAWRANEK, WROCŁAW; 44-47, WR1K/00193000/9 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./WR1K/00011088/16/001, 2016-02-25 13:22:12, 2016-05-20-11.31.50.000265, NIE, 43-47, WR1K/00193000/9 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)

8	**AKT STANU CYWILNEGO,** 2016-02-02, KIEROWNIK URZĘDU STANU CYWILNEGO WE WROCŁAWIU; 47, WR1K/00193000/9 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./WR1K/00011088/16/001, 2016-02-25 13:22:12, 2016-05-20-11.31.50.000265, NIE, 43-47, WR1K/00193000/9 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. REP.C. / KOMO / 155738 / 18 - 2018-10-15, 14:21:39

2. DZ. KW. / WR1K / 27936 / 20 / 1 - 2020-02-25, 13:43:12 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu

Numer wpisu	**1**				3, 4
Rodzaj wpisu	**OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ**				
Treść wpisu	JEDNORAZOWO ODPŁATNA 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 KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NUMER WR1K/00095551/9				
Wskazania innej nieruchomości - nieruchomość władnąca	Lp. 1.	Numer księgi	WR1K / 00095551 / 9		
Numer wpisu	**2**				5, 6, 9, 10
Rodzaj wpisu	**OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ**				
Treść wpisu	NIEODPŁATNA 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 KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NUMER WR1K/00193000/9				
Wskazania innej nieruchomości - nieruchomość władnąca	Lp. 1.	Numer księgi	WR1K / 00193000 / 9		
Wskazania innej nieruchomości - nieruchomość władnąca	Lp. 1.	Numer księgi	WR1K / 00359006 / 3		
Wskazania innej nieruchomości - nieruchomość władnąca	Lp. 1.	Numer księgi	WR1K / 00362000 / 5		
Numer wpisu	**4**				12, 15, 16, 17, 18, 19, 20
Rodzaj wpisu	**OSTRZEŻENIE**				
Treść wpisu	PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI Z UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI WYNOSZĄCEGO 1/2 CZĘŚCI NALEŻĄCEGO DO SIMBUD SP. Z O.O., PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA WROCŁAWIA-FABRYCZNEJ ROBERTA HUBACZA NA WNIOSEK URSZULI KASIUK, NA PODSTAWIE NAKAZU ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM SĄDU OKRĘGOWEGO WE WROCŁAWIU, WYDZIAŁ XII CYWILNY Z DNIA 17.07.2018 R., SYGN. AKT XII C 205/18 Z (KM 9613/18) PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI Z UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI WYNOSZĄCEGO 1/2 CZĘŚCI NALEŻĄCEGO DO SIMBUD SP. Z O.O., PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE				

	REJONOWYM DLA WROCŁAWIA-FABRYCZNEJ ROBERTA HUBACZA NA WNIOSEK ANETY MITELSZTET, NA PODSTAWIE NAKAZU ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM SĄDU OKRĘGOWEGO WE WROCŁAWIU, WYDZIAŁ I CYWILNY Z DNIA 13.09.2018 R., SYGN. AKT I NC 425/18 Z (KM 9636/18) PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI Z UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI WYNOSZĄCEGO 1/2 CZĘŚCI NALEŻĄCEGO DO SIMBUD SP. Z O.O., PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA WROCŁAWIA-FABRYCZNEJ ROBERTA HUBACZA NA WNIOSEK ANDRZEJA ŁYSONIA, NA PODSTAWIE NAKAZU ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM SĄDU OKRĘGOWEGO WE WROCŁAWIU, WYDZIAŁ X GOSPODARCZY Z DNIA 3 PAŹDZIERNIKA 2018 R., SYGN. AKT X GNC 897/18 (KM 9691/18) PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI Z UDZIAŁU 1/2 W PRAWIE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCEGO DO SIMBUD. SP. Z KOLEJNEGO WIERZYCIELA - ANNY KOCZEWIC, EGZEKUCJA ZAREJESTROWANA JEST POD SYGNATURA AKT KM 3/19 PROWADZONA JEST Z WNIOSKU WIERZYCIELA ANNY KOCZEWICZ, PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI: SIMBUD SP.Z O.O. W OPARCIU O TYTUŁ WYKONAWCZY: PROTOKÓŁ UGODY SĄDU REJONOWEGO DLA WROCŁAWIA- KRZYKÓW WE WROCŁAWIU Z DNIA 27-08-2018, SYGNATURA AKT VI C 464/18 PRZYŁĄCZENIE DO EGZEKUCJI Z 1/2 CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI DŁUŻNIKA SIMBUD SP. Z O.O. KOLEJNEGO WIERZYCIELA TJ. JERZEGO SARNOWICZA 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. CELEM WYEGZEKWOWANIA NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ 50000 ZŁ I INNYCH PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI Z UDZIAŁU WYNOSZĄCEGO 1/2 CZĘŚCI NALEŻĄCEGO DO SIMBUD SP. Z O.O., PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA WROCŁAWIA - FABRYCZNEJ ROBERTA HUBACZA NA WNIOSEK JERZEGO SARNOWICZA, NA PODSTAWIE TYTYŁU WYKONAWCZEGO W POSTACI PROTOKOŁU UGODY SĄDU OKRĘGOWEGO WE WROCŁAWIU XII WYDZIAŁU CYWILNEGO Z DNIA 21 LISTOPADA 2018 ROKU, SYGNATURA XII C 1455/18 (KM 2476/19)
Przedmiot wykonywania	UDZIAŁ NR 3

Rodzaj zmiany	Lp. 1.	W POLU 3.4.1.2 WYKREŚLONO OSTRZEŻENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI W SPRAWIE KM 3158/18
	Lp. 2.	W POLU 3.4.1.2 DOPISANO WZMIANKĘ O PRZYŁĄCZENIU SIĘ DO EGZEKUCJI Z W SPRAWIE KM 9636/18
	Lp. 3.	W POLU 3.4.1.2 DOPISANO WZMIANKE O PRZYŁĄCZENIU SIĘ DO EGZEKUCJI W SPRAWIE KM 9691/18
	Lp. 4.	W POLU 3.4.1.2 DOPISANO WZMIANKĘ O PRZYŁĄCZENIU SIĘ DO EGZEKUCJI W SPRAWIE KM 3/19
	Lp. 5.	W POLU 3.4.1.2 DOPISANO WZMIANKĘ O PRZYŁĄCZENIU SIĘ DO EGZEKUCJI W SPRAWIE KM 110/19
	Lp. 6.	W POLU 3.4.1.2 DOPISANO WZMIANKĘ O PRZYŁĄCZENIU SIĘ DO EGZEKUCJI W SPRAWIE KM 2476/19

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU	
Nr podstawy wpisu	
3	**OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU SŁUŻEBNOŚCI,** 8817/2014, 2014-04-17, BARTOSZ MASTERNAK, WROCŁAW; 10-12 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WR1K/00021083/14/001, 2014-04-18 08:25:35, 2014-07-22-12.53.01.284725, NIE, 10-12 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

4	**OŚWIADCZENIE**, 9151/2014, 2014-04-24, MONIKA BARCZUK, WROCŁAW; 14 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WR1K/00021083/14/001, 2014-04-18 08:25:35, 2014-07-22-12.53.01.284725, NIE, 10-12 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
5	**OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU SŁUŻEBNOŚCI,** 8817/2014, 2014-04-17, BARTOSZ MASTERNAK, WROCŁAW; 10-12 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WR1K/00021083/14/002, 2014-04-18 08:25:35, 2014-07-22-12.53.01.284725, NIE, 10-12 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
6	**OŚWIADCZENIE**, 9151/2014, 2014-04-24, MONIKA BARCZUK, WROCŁAW; 14 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WR1K/00021083/14/002, 2014-04-18 08:25:35, 2014-07-22-12.53.01.284725, NIE, 10-12 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
9	**OŚWIADCZENIE**, 9151/2014, 2014-04-24, MONIKA BARCZUK, WROCŁAW; 14 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WR1K/00021083/14/002, 2014-04-18 08:25:35, 2014-07-22-12.53.01.284725, NIE, 10-12 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
10	**UMOWA SPRZEDAŻY,** 893/2016, 2016-02-23, MACIEJ HAWRANEK, WROCŁAW; 44-47, WR1K/00193000/9 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./WR1K/00047313/17/002, 2017-07-28 13:41:00, 2017-08-28-10.02.55.065368, NIE, 1-3, WR1K/00362000/5 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
12	**WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI,** KM 3158/18, 2018-05-09, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA WROCŁAWIA-FABRYCZNEJ ROBERT HUBACZ; 49 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WR1K/00027975/18/001, 2018-05-09 10:04:00, 2018-09-25-18.06.42.692820, NIE, 46-47 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
15	**POSTANOWIENIE O UMORZENIU POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO,** KM3158/18, 2018-10-12, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA WROCŁAWIA-FABRYCZNEJ ROBERT HUBACZ; 77 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WR1K/00075596/18/001, 2018-11-26 12:01:00, 2018-12-07-10.55.21.665150, NIE, 74-75 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
16	**WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI,** KM9636/18, 2018-11-27, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA WROCŁAWIA-FABRYCZNEJ ROBERT HUBACZ; 82 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WR1K/00076326/18/001, 2018-11-28 08:04:00, 2018-12-07-11.06.24.807182, NIE, 78-79 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
17	**WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI,** KM 9691/18, 2018-12-03, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA WROCŁAWIA-FABRYCZNEJ ROBERT HUBACZ; 87 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WR1K/00078190/18/001, 2018-12-04 14:42:00, 2018-12-12-10.43.07.122670, NIE, 83-84 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
18	**WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI,** KM 3/19, 2019-01-09, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA WROCŁAWIA- FABRYCZNEJ ROBERT HUBACZ; 119 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WR1K/00011012/19/001, 2019-02-13 12:55:00, 2019-02-22-15.04.24.761831, NIE, 116-117 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

19	**WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI,** KM 110/19, 2019-02-28, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA WROCŁAWIA-FABRYCZNEJ ROBERT HUBACZ; 129 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WR1K/00022605/19/001, 2019-03-13 12:26:00, 2019-03-21-11.51.59.646812, NIE, 126-127 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
20	**WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI,** KM 2476/19, 2019-06-19, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA WROCŁAWIA- FABRYCZNEJ ROBERT HUBACZ; 415, WR1K/00193000/9 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./WR1K/00082077/19/001, 2019-07-23 11:13:00, 2019-08-09-06.52.06.189909, NIE, 136-137 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

DZIAŁ IV - HIPOTEKA
Brak wpisów

ZGODNOŚĆ ZAPISÓW KW Z DANYMI EWIDENCYJNYMI	**TAK**

Niniejszym oświadczam , iż według stanu księgi wieczystej z dnia 03.10.2020 i godz.11.00 jej badania są wzmianki o złożonych wnioskach tylko w dziale III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA :
Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)
1. REP.C. / KOMO / 155738 / 18 - 2018-10-15, 14:21:39
2. DZ. KW. / WR1K / 27936 / 20 / 1 - 2020-02-25, 13:43:12 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI
Przegląd KW sporządził :
Rzeczoznawca majatkowy nr upr 4372 Grażyna Kasjan

PRZEGLĄD KW WR1K/00359006/3

prowadzonej przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Krzyków
sporządzony dnia 03 października 2020. godz 12.00
źródło i tekst: https://przegladarka-ekw.ms.gov.pl/eukw_prz/KsiegiWieczyste/pokazWydruk

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI		
		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	**1**	1

Działki ewidencyjne				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki	**61/8**			2,3
Identyfikator działki	026401_1.0035.AR_12.68/3			
Obręb ewidencyjny *(nazwa)*	0035 MAŚLICE			
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość, dzielnica)*	Lp. 1.	1	DOLNOŚLĄSKIE, M. WROCŁAW, WROCŁAW M., WROCŁAW	
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE			

	Nr podstawy wpisu

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	WR1K / 00193000 / 9, **0,0295 HA**	1

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	**WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW,** 2017-06-01, PREZYDENT WROCŁAWIA, WROCŁAW; 10 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WR1K/00029804/17/001, 2017-05-19 10:10:00, 2017-08-28-09.20.16.280467, NIE, 1-3 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
3	**WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ,** 2017-06-01, PREZYDENT WROCŁAWIA, WROCŁAW; 11 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WR1K/00029804/17/001, 2017-05-19 10:10:00, 2017-08-28-09.20.16.280467, NIE, 1-3 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

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 WIECZYSTEJ	
Księga powiązana – Lp. 1. – Numer księgi wieczystej	WR1K / 00193001 / 6	
Księga powiązana – Lp. 1. – Kolejny numer wpisu	2	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	**UMOWA SPRZEDAŻY,** 893/2016, 2016-02-23, MACIEJ HAWRANEK, WROCŁAW; 44-46, WR1K/00193000/9 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./WR1K/00029804/17/001, 2017-05-19 10:10:00, 2017-08-28-09.20.16.280467, NIE, 1-3 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1.	**1**	**1 /1**	1
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(Nazwa, siedziba, REGON)*	**SIMBUD SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ,** WROCŁAW, 022437412			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr	

podstawy wpisu	
1	**UMOWA SPRZEDAŻY,** 893/2016, 2016-02-23, MACIEJ HAWRANEK, WROCŁAW; 44-46, WR1K/00193000/9 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./WR1K/00029804/17/001, 2017-05-19 10:10:00, 2017-08-28-09.20.16.280467, NIE, 1-3 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

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 9613/18 NALEŻĄCEJ DO DŁUŻNIKA SIMBUD SP. Z O.O.NA PODSTAWIE WNIOSKU WIERZYCIELA URSZULI KASIUK 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.	
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 KM9636/18 STOSOWNIE DO ART. 927 KPC. POSTĘPOWANIE EGZEKUCYJNE KM9636/18 PROWADZONE JEST ZGODNIE Z WNIOSKIEM WIERZYCIELA: 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.	
Numer wpisu	**5**	12
Rodzaj wpisu	**INNY WPIS**	
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O PRZYŁĄCZENIU SIĘ DO EGZEKUCJI Z WW. NIERUCHOMOŚCI KOLEJNEGO WIERZYCIELA TJ. ANDRZEJA ŁYSOŃ W SPRAWIE EGZEKUCYJNEJ KM9691/18 PROWADZONEJ PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI: SIMBUD SP. Z O.O. W OPARCIU O TYTUŁ WYKONAWCZY: NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU 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.	
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 SARNOWICZA 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)	
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)	
Numer wpisu	**8**	15
Rodzaj wpisu	**OSTRZEŻENIE**	

Treść wpisu	WZMIANKA O PRZYŁĄCZENIU SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI DŁUŻNIKA SIMBUD SP. Z O.O., KOLEJNEGO WIERZYCIELA - STOSOWNIE DO ART. 927 KPC JERZEGO SARNOWICZA W SPRAWIE EGZEKUCYJNEJ KM 2476/19 PROWADZONEJ W OPARCIU O TYTUŁ WYKONAWCZY: PROTOKÓŁ UGODY SĄDU OKRĘGOWEGO WE WROCŁAWIU XII WYDZIAŁ CYWILNY Z DNIA 21-11-2018R, SYGNATURA AKT XII C 1455/18 , DATA KLAUZULI WYKONALNOŚCI 06-06-2019R.	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU	
Nr podstawy wpisu	
10	**WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI,** KM 9613/18, 2018-10-29, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA WROCŁAWIA-FABRYCZNEJ R.HUBACZ; 85 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WR1K/00068842/18/001, 2018-10-29 14:14:00, 2018-11-07-11.57.47.379755, NIE, 81-82 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
11	**WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI,** KM 9636/18, 2018-11-27, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA WROCŁAWIA-FABRYCZNEJ R.HUBACZ; 102 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WR1K/00076325/18/001, 2018-11-28 08:03:00, 2019-01-02-11.23.50.441759, NIE, 98-99 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
12	**WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI,** KM 9691/18, 2018-12-03, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA WROCŁAWIA-FABRYCZNEJ R.HUBACZ; 108 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WR1K/00078144/18/001, 2018-12-04 13:11:00, 2019-01-02-11.39.01.423264, NIE, 104-105 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt))
13	**WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI,** KM 110/19, 2019-02-28, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA WROCŁAWIA-FABRYCZNEJ ROBERT HUBACZ; 124 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WR1K/00022593/19/001, 2019-03-13 12:17:00, 2019-03-26-08.40.38.074041, NIE, 120-121 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
14	**WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI,** KM 1328/19, 2019-04-01, KOMORNIK SĄDOWY ROBERT HUBACZ; 134 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WR1K/00045558/19/001, 2019-05-07 12:36:00, 2019-05-22-09.15.17.107764, NIE, 129-130 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
15	**WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI,** KM 2476/19, 2019-06-19, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA WROCŁAWIA-FABRYCZNEJ ROBERT HUBACZ; 418, WR1K/00193000/9 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./WR1K/00082102/19/001, 2019-07-23 11:25:00, 2019-09-03-08.15.52.424246, NIE, 141-142 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

DZIAŁ IV - HIPOTEKA				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	**1**			7
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	**HIPOTEKA PRZYMUSOWA**			
Suma (słownie), waluta	**12036,33 (**DWANAŚCIE TYSIĘCY TRZYDZIEŚCI 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				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 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 SIEDEMSET OSIEMNAŚCIE 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.		**ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ WE WROCŁAWIU,** WROCŁAW, 00001775600260	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU	
Nr podstawy wpisu	
7	**DECYZJA,** 470000/71/2018-RED-10031/H/D/EG, 2018-03-19, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ WE WROCŁAWIU, WROCŁAW; 59 (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WR1K/00050495/18/001, 2018-08-13 11:39:00, 2018-08-27-13.31.06.775606, NIE, 57-58 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
8	**DECYZJA,** 470000/71/2018-RED-10031/H/D/EG, 2018-03-19, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ WE WROCŁAWIU, WROCŁAW; 59 (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WR1K/00050496/18/001, 2018-08-13 11:42:00, 2018-08-27-14.31.13.574597, NIE, 64-65 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

ZGODNOŚĆ ZAPISÓW KW Z DANYMI EWIDENCYJNYMI	**TAK**

Niniejszym oświadczam , iż według stanu księgi wieczystej z dnia 03.10.2020 i godz. 12.00 jej badania brak jest wzmianek o złożonych wnioskach.
Przegląd KW sporządził :
Rzeczoznawca majatkowy nr upr 4372 Grażyna Kasjan

przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego.

Dla przedmiotowego terenu opracowano miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
Działki gruntu nr **61/3, 61/8** oraz **61/9** usytuowane są w obrębie obszaru objętego **Uchwałą Rady Miejskiej Wrocławia nr IX/189/07 z dn. 17 maja 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Maślic Malych we Wrocławiu**. Działka nr **61/3** oraz ok. 5% powierzchni działki nr **61/9** znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem **3 MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**, natomiast **działka 61/9** w ok. 95% na obszarze oznaczonym symbolem **3MN/MW – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.** Działka nr **61/8** znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem **2MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna**.

Poniżej zamieszczono zapisy planu odnoszące się do wymienionych wyżej obszarów.

1. *Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MN ustala się następujące przeznaczenie:*
   1) *podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;*
   2) *uzupełniające:*
      a) *zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,*
      b) *handel detaliczny małopowierzchniowy,*
      c) *gastronomia,*
      d) *pracownie artystyczne,*
      e) *biura,*
      f) *usługi drobne,*
      g) *poradnie medyczne,*
      h) *obiekty lecznictwa zwierząt,*
      i) *obiekty do parkowania,*
      j) *urządzenia infrastruktury technicznej.*
2. *Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:*
   1) *ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;*
   2) *budynki mieszkalne jednorodzinne dopuszcza się wyłącznie jako wolno stojące;*
   3) *liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych wielorodzinnych nie może być większa niż trzy, przy czym trzecią kondygnację dopuszcza się wyłącznie w formie poddasza;*
   4) *powierzchnia użytkowa obiektu o przeznaczeniu, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 lit. od b do h, wbudowanego w budynek mieszkalny nie może być większa niż 100 m2;*
   5) *co najmniej 40 % powierzchni działki budowlanej domu mieszkalnego jednorodzinnego lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy przeznaczyć na zieleń.*
3. *Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dla obiektów wbudowanych należących do przeznaczenia uzupełniającego nie obowiązują ustalenia dotyczące parkowania wymienione w § 13 ust. 2 pkt 1 i 2.*

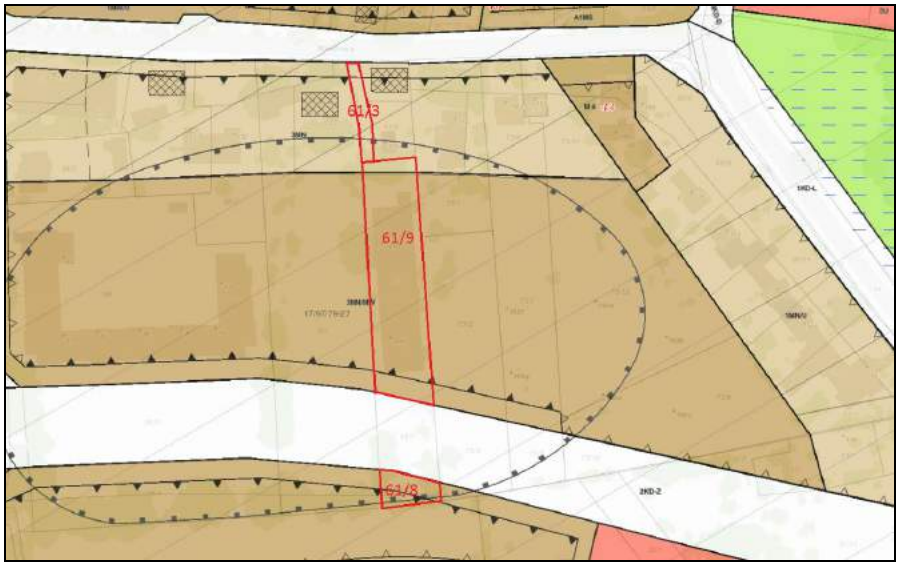
1. *Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 3MN/MW ustala się następujące przeznaczenie:*
   1) *podstawowe:*
      a) *zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,*
      b) *zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,*
      c) *hotele*
      d) *kryte urządzenia sportowe,*
   2) *uzupełniające:*
      a) *pracownie artystyczne,*
      b) *biura,*
      c) *usługi drobne,*
      d) *poradnie medyczne,*
      e) *obiekty lecznictwa zwierząt,*
      f) *obiekty do parkowania,*
      g) *urządzenia infrastruktury technicznej.*
2. *Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy:*
   1) *ustala się obowiązujące linie zabudowy jak na rysunku planu;*
   2) *ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu z zastrzeżeniem pkt 3;*
   3) *dopuszcza się usytuowanie budynków na linii podziału geodezyjnego;*
   4) *wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych nie może być większa niż 14 m.*
3. *Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:*
   1) *wille miejskie, o których mowa w § 2 pkt 18, dopuszcza się na działkach budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 1200 m2;*
   2) *co najmniej 50 % powierzchni działki budowlanej domu mieszkalnego jednorodzinnego należy przeznaczyć na zieleń;*
   3) *co najmniej 40 % powierzchni działki budowlanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy przeznaczyć na zieleń;*
   4) *na odcinku obowiązującej linii zabudowy pas o szerokości nie mniejszej niż 5 m od strony terenu 2KD-Z, należy przeznaczyć na*
   5) *zieleń wysoką i średniowysoką, w tym szpaler drzew.*
4. *Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dla obiektów wbudowanych należących do przeznaczenia uzupełniającego nie obowiązują ustalenia dotyczące parkowania wymienione w § 13 ust. 2 pkt 1 i 2.*

1. *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.*
2. *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.*
3. *Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenie 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.*

Źródło: http://uchwaly.um.wroc.pl/uchwala.aspx?numer=IX/189/07

ZGODNOŚĆ ZAGOSPODAROWANIA PRZEDMIOTOWYCH NIERUCHOMOŚCI Z ZAPISAMI MPZP	TAK

fragment rysunku MPZP

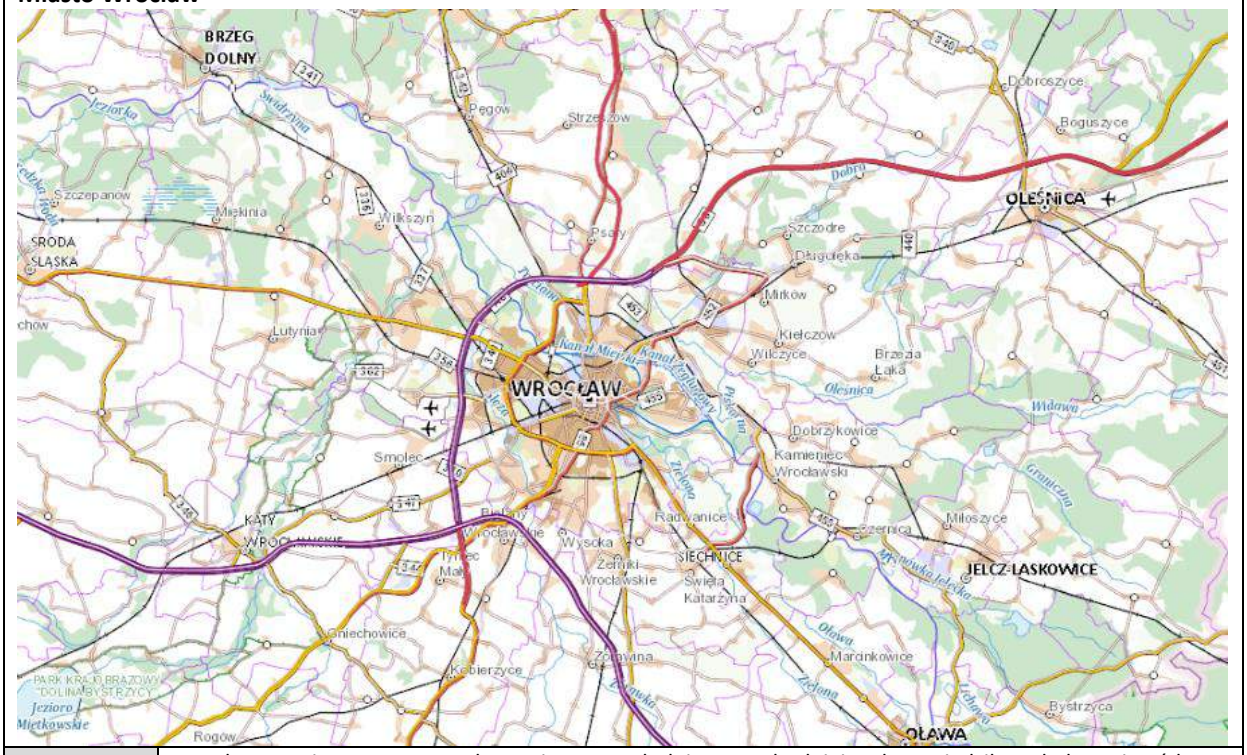


źródło: https://gis.um.wroc.pl/imap/

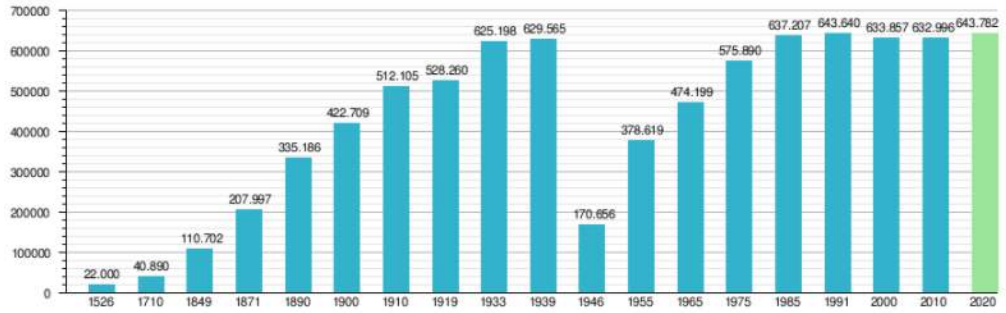
5.2.Opis nieruchomości.

5.2.1. lokalizacja i otoczenie

Miasto Wrocław



Położenie	Wrocław – miasto na prawach powiatu w południowo-zachodniej Polsce, siedziba władz województwa dolnośląskiego i powiatu wrocławskiego. Położone w Europie Środkowej, na Nizinie Śląskiej, nad Odrą i czterema jej dopływami. Jest historyczną stolicą Dolnego Śląska, a także całego Śląska.
Klimat	Wrocław jest położony w strefie klimatów umiarkowanych średniej szerokości geograficznej, w typie klimatu przejściowego, podlegającego wpływom oceanicznym i kontynentalnym. Średnia roczna temperatura powietrza osiąga +9,7 °C; najchłodniejszy jest styczeń (średnio –0,5 °C), najcieplejszy lipiec (średnio +19,9 °C).
Transport	Miejski transport zbiorowy we Wrocławiu korzysta z 23 stałych linii tramwajowych. Rozległa sieć tramwajowa jest jedną z większych w kraju, obsługiwana jest przez MPK Wrocław. Transport autobusowy w mieście również zapewnia głównie MPK Wrocław (58 linii dziennych i 13 nocnych), natomiast między Wrocławiem a sąsiednimi gminami Polbus-PKS, DLA, Sevibus, Trako, Marco Polo i kilku mniejszych prywatnych przewoźników. Na osiedlu Huby znajdują się dwa dworce autobusowe. Jeden w podziemiach centrum handlowego Wroclavia, drugi na ulicy Dawida. Dworzec podziemny obsługuje ruch krajowy i międzynarodowy (m.in. Polbus-PKS, FlixBus, Sindbad, Student Agency), natomiast dworzec przy ulicy Dawida połączenia aglomeracyjne w powiecie wrocławskim i województwie dolnośląskim.“
Charakter i stopień zurbanizowania miejscowości *Wroclaw.pl/Wikipedia/GUS*	**Miasto na prawach powiatu**
Demografia	Wrocław to „czwarte pod względem liczby ludności miasto w Polsce – oficjalnie 643 782 mieszkańców, piąte pod względem powierzchni – 292,82 km². Z wyliczeń MPWiK i policji wynika, że rzeczywista liczba ludności Wrocławia wynosi od 825 tysięcy do 1 miliona osób. Wrocław jest centrum rosnącej aglomeracji wrocławskiej, którą zamieszkuje szacunkowo 1,25 mln osób.



Gospodarka-zarys ogólny

Wrocław posiada trzeci po Warszawie i Krakowie pod względem wielkości dochodów (5,33 mld zł wg projektu na 2020) i wydatków (5,65 mld zł) budżet w Polsce. Dochody w przeliczeniu na jednego mieszkańca (6025 zł) ustępują jedynie Warszawie. W 2017 wartość PKB wytworzonego we Wrocławiu wyniosła 55,5 mld zł, co stanowiło 2,8% PKB Polski. We wrześniu 2019 roku wskaźnik bezrobocia rejestrowanego we Wrocławiu wynosił 1,6%.

Przemysł:

Większość zakładów przemysłowych Wrocławia przypada na dzielnice Fabryczna i Psie Pole, najsłabszy jest udział przemysłu w południowej dzielnicy Krzyki.

Struktura branżowa przemysłu okręgu wrocławskiego jest wybitnie wielostronna i zrównoważona, jednak z przewagą przemysłów maszynowo-metalowych, środków transportu, spożywczy, elektrotechniczny, metalowy, odzieżowy i chemiczny.

Znajdują się tam m.in. Zakłady Produkcji Samochodów w Jelczu, fabryka produkująca wagony marki "Pafawag". Produkuje się obrabiarki, silniki elektryczne i sprzęt AGD. W Brzegu Dolnym istnieje zakład chemii organicznej. We Wrocławiu znajduje się przetwórstwo metali nieżelaznych, Hutmen i Alwro. Ponadto przemysł włókienniczy i spożywczy. Niegdyś zajmowano się produkcją maszyn cyfrowych marki "Elwro", ale w wyniku wrogiego przejęcia zlikwidowano to przedsiębiorstwo.

Handel:

Handel detaliczny w sklepach

Handel detaliczny głownie skupia się na sklepach sieciowych, z których najbardziej popularne są sklepy Żabka oraz dyskonty spożywcze: Lidl, Biedronka, Lewiatan, Piotr i Paweł, Netto, Aldi. Na mniejszą skalę handel odbywa się w prywatnych, lokalnych sklepach osiedlowych. Wrocławianie jednak chętniej robią zakupy w wielkopowierzchniowych centrach handlowych.

Handel wielkopowierzchniowy

We Wrocławiu znajduje się bardzo dużo centrów handlowych skupiających sklepy z branży spożywczej, odzieżowej, meblowej, AGD i RTV, budowlanej oraz punkty usługowe. Najważniejsze centra to: Aleja Bielany, Arkady Wrocławskie, Astra, Centrum Korona, Feniks, Galeira Dominikańska, Hala Targowa, Magnolia Park, Pasaż Grunwaldzki, Sliver Twoer Center, Sky Towe i Wroclavia.

Inwestycje

Autostradowa Obwodnica Wrocławia - autostrada w Polsce o przekroju dwujezdniowym i trzech pasach w każdą stronę między węzłami Wrocław Południe i Wrocław Północ oraz dwupasmowym na odcinku Wrocław Północ – Wrocław Psie Pole. Na odcinku węzeł Wrocław Południe – węzeł Wrocław Psie Pole długości 22,4 km oznakowana jako Autostrada A8. Jest najkrótszą autostradą w Polsce. Długość obwodnicy zachodniej Wrocławia (Tyniec Mały – Wrocław Psie Pole) wraz z fragmentem oznaczonym jako droga ekspresowa S8 wynosi 26,8 km, a całkowita długość wraz z łącznicami do istniejących dróg krajowych wynosi 35,4 km.

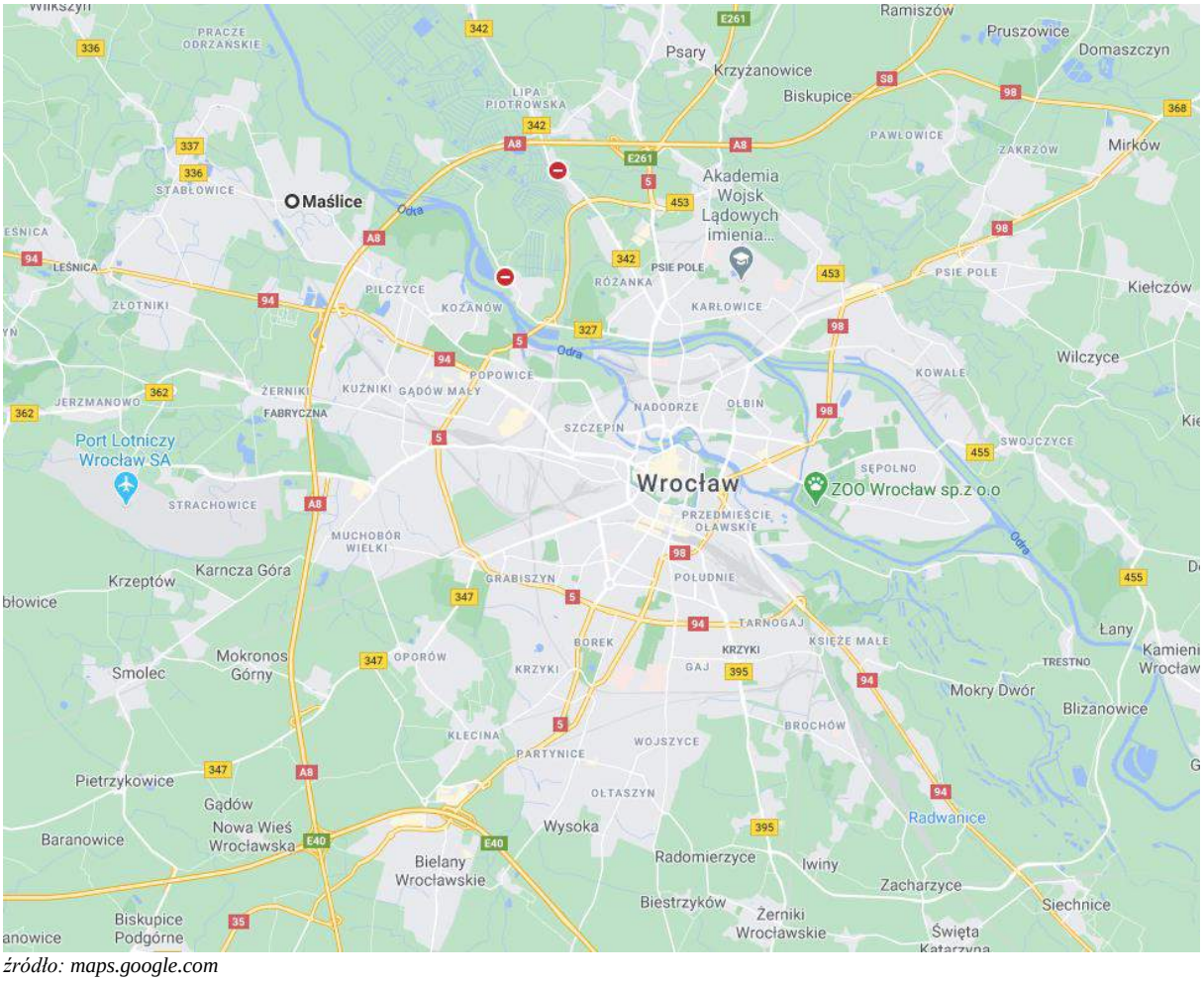
Wschodnia Obwodnica Wrocławia - udowana etapami obwodnica biegnąca przez tereny powiatu wrocławskiego wzdłuż południowej i wschodniej granicy Wrocławia, sporadycznie przechodząca przez obszar miasta. Wraz z Autostradową Obwodnicą Wrocławia A8 oraz tzw. Łącznikiem Długołęka, 2,8 km fragmentem autostrady A4 i 0,8 km odcinkiem ulicy Karkonoskiej tworzyć będzie zamknięty pierścień o średnicy 15–20 km. Droga ma status drogi wojewódzkiej i ma służyć zarówno lepszemu wzajemnemu skomunikowaniu silnie rozwijających się miejscowości powiatu leżących na południowo-wschodnim obrzeżu Wrocławia oraz ruchowi tranzytowemu.

Długość obwodnicy wyniesie 30 km, wraz z mostami przez Oławę i Odrę. Most im. gen. Fieldorfa PS. Nil (d. Siechnice-Łany) nad Odrą (o długości 286 metrów) jest najważniejszym elementem z punktu widzenia kierowców. Dzięki niemu zmotoryzowani nie będą musieli jechać przez Most Grunwaldzki we Wrocławiu, albo dojeżdżać przez oddalony o prawie 30 kilometrów most w Oławie.

	Cała inwestycja to koszt minimum 600 mln zł, z tego 300 mln będzie kosztować czteropasmowy most w Łanach nad Odrą. Planuje się pozyskanie części finansowania z Funduszu Spójności Unii Europejskiej. Drogę planuje się jako dwujezdniową na odcinku Długołęka - Iwiny i jednojezdniową na odcinku Iwiny - Bielany. Zakończenie całej inwestycji planowane jest na trzeci kwartał 2020 Planowane inwestycje dotyczące transportu publicznego: – budowa tramwaju wzdłuż ulic: Długiej, Starogroblowej – budowa tramwaju na Nowy Dwór i Muchobór – budowa tramwaju na Jagodno – budowa tramwaju na Ołtaszyn z możliwością przedłużenia do miejscowości Wysoka – budowa tramwaju na Maślice – budowa tramwaju na Psie Pole – budowa tramwaju z Sępolna na Swojczyce – budowa tramwaju na Grabiszynek wzdłuż ul. Gajowickiej i Racławickiej

źródło: https://pl.wikipedia.org/

Dzielnica



źródło: maps.google.com

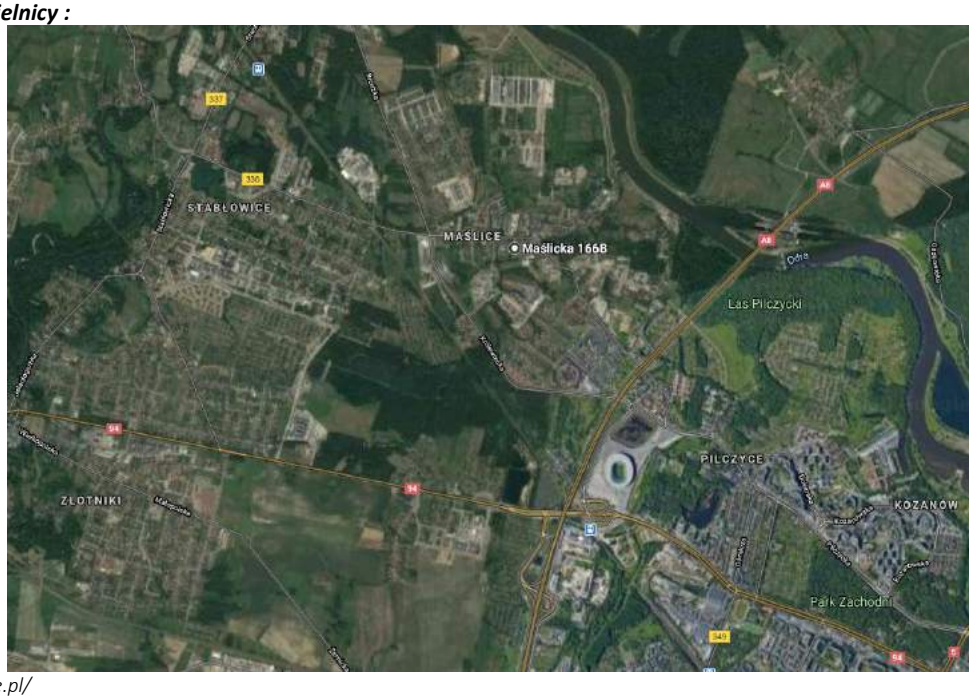
Maślice – osiedle administracyjne Wrocławia utworzone na terenie byłej dzielnicy Fabryczna.
Liczba mieszkańców: 5,3 tys.
Osiedle dzieli się na dwie części:
- liczniej zaludnione Maślice Małe (na południe od linii ul. Potokowej)
- Maślice Wielkie na północ od tej linii
Czasami wyróżniana jest jeszcze część trzecia, osiedle Nowe Domy (na granicy pomiędzy Maślicami Małymi a Wielkimi, przy skrzyżowaniu ulic Potokowej i Północnej), w większości niezamieszkane, w znacznej części zajęte przez magazyny oraz dawne składowisko odpadów, obecnie poddawane rekultywacji.

Na wschód od Maślic płynie rzeka Odra i rozciąga się Las Pilczycki, na zachód biegnie linia kolejowa oddzielająca osiedle od Stabłowic, na południe od Maślic Małych znajdują się Pilczyce, a na północ od Maślic Wielkich, za wysypiskiem, znajdują się Pracze Odrzańskie.

Teren zlokalizowany przy ulicy Maślickiej położony jest w odległości około 11 km od ścisłego centrum miasta Wrocławia. Położenie na terenie zagospodarowanym o dominującej zabudowie wielorodzinnej oraz jednorodzinnej. W pobliżu inwestycje deweloperskie.
źródło: https://pl.wikipedia.org/

otoczenie i stan jego zagospodarowania
W bliższym otoczeniu nieruchomości budynkowej zlokalizowane są obiekty o charakterze:
mieszkaniowym: przeważająca zabudowa wielorodzinna, głównie nowe inwestycje deweloperskie. Wzdłuż ul. Maślickiej dominuje stara zabudowa.
edukacyjnym: zespół szkolno-przedszkolny
medycznym: przychodnia, prywatne gabinety, przychodnia weterynaryjna
sakralnym: kościół rzymskokatolicki
handlowym: m.in. Biedronka, Dino, Stokrotka oraz mniejsze sklepy spożywcze
usługowym: fryzjer, warsztat samochodowy, serwis rowerowy
Miejsca parkingowe mają zostać urządzone w garażach wewnętrznych i na terenie posesji
czynniki środowiskowe
Ruch komunikacyjny jest na poziomie średnim. Ulica Chojnowska stanowi arterię wyjazdową w kierunku Autostradowej Obwodnicy Wrocławia oraz centrum miasta
zaplecze bytowe i komunikacyjne
W pobliżu nieruchomości budynkowej znajduje się duża ilość detalicznych obiektów handlowych i usługowych jak fryzjer, piekarnia, warszat samochodowy. Bezpośrednio przy nieruchomości znajdują się delikatesy. Większe centra handlowe zlokalizowane w odległości około 400m (m.in. Dino). O 200m dalej są jeszcze Biedronka i Stokrotka. W promieniu do 500m znajdują się zespół szkolno-przedszkolny, kościół rzymskokatolicki i przychodnia zdrowia. Zróżnicowane zaplecza bytowego wynika z dynamicznie rozwijającej się zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
Bardzo dobra organizacja otoczenia pod względem dostępności komunikacyjnej, przystanki komunikacji miejskiej.

Lokalizacja na mapie dzielnicy :



Źródło: https://www.google.pl/

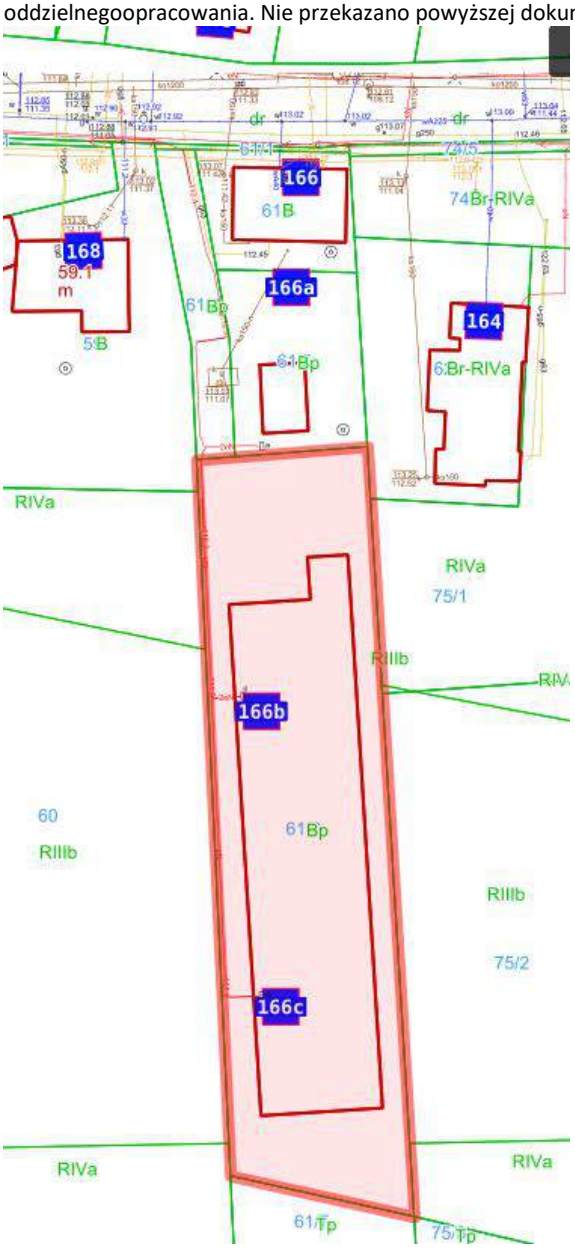
Wrocław ul Maślicka 166b-166c

https://www.google.pl/

LOKALIZACJA i OTOCZENIA
Teren od strony północnej od przedmiotowych nieruchomości sąsiaduje z pasem ulicy Maślickiej. W kierunku południowym niezagospodarowane tereny zielone. Od strony wschodniej i zachodniej – nowa zabudowa wielorodzinna. W pobliżu pełna infrastruktura socjalno-bytowa (obiekty handlowe, usługowe, edukacyjne i medyczne). **Widok ogólny otoczenia i drogi dojazdowej na wysokości nieruchomości opiniowanej**

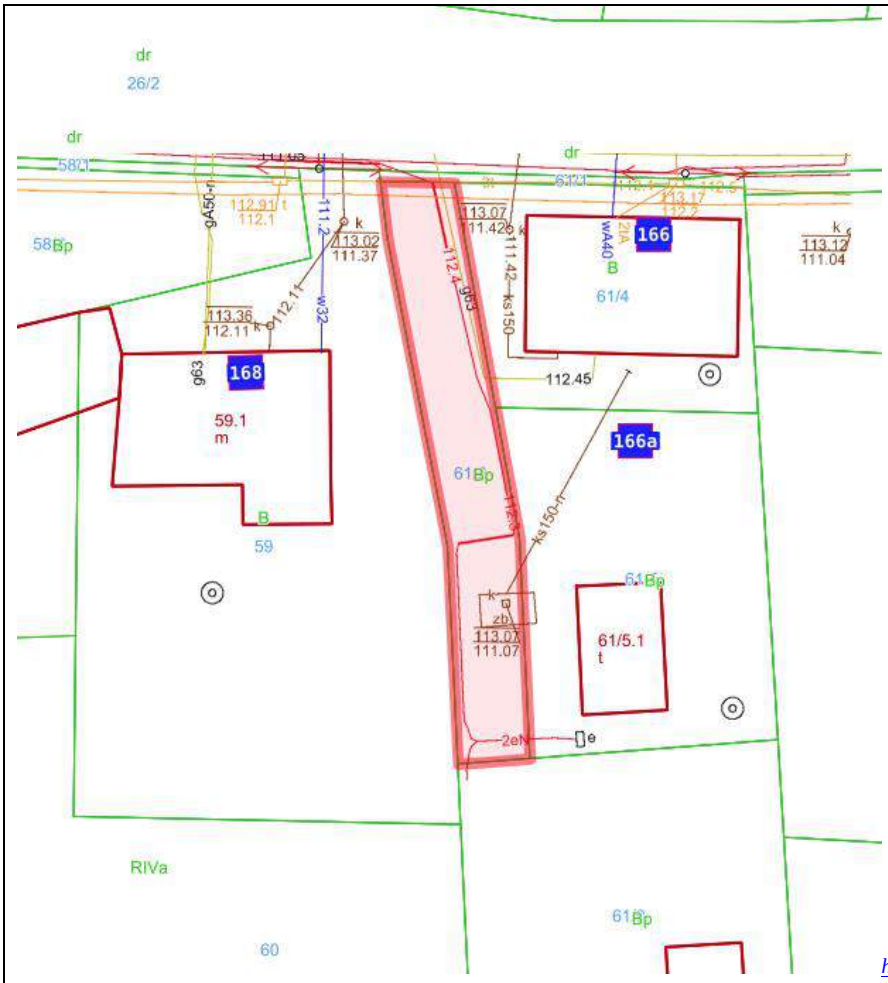
DROGA DOJAZDOWA
Dojazd z działki nr 61/9 do drogi publicznej poprzez działkę nr 61/3 (udział) – ul. Maślickiej. Działka nr 61/8 również ma zapewniony dojazd wynikający z ustanowionej służebności gruntowej upoważniającej do przejazdu przez działkę nr 61/3, ale ponieważ działki te nie sąsiadują ze sobą, dojazd jest niemożliwy- służebnośc nie jest wykonywana. Dodatkowo - działka 61/8 przylega do działki nr 61/7, która zgodnie z MPZP przeznaczona jest pod drogą publiczną, jednak aktualnie nie jest ona urządzona, co również uniemożliwia fizyczny dojazd kołowy do działki nr 61/8.
UZBROJENIE
Ciągi infrastruktury medialnej w pasie drogi dojazdowej – ul. Maślickiej. Teren wyposażony w sieć elektroenergetyczną, wodną, kanalizacyjną, gazową, telekomunikacyjną. W budynku wykonano

przyłacze energetyczne.
Załączone w projekcie budowlanym:
- warunki przyłączenia do sieci gazowej z dnia 29.09.2014 roku, wygasły po 24 miesiącach,
- warunki przyłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej z dnia 24.06.2014r.,wygasły po 24 miesiącach (uzyskano uzgodnienie projektu przyłącza wodociągowego i kanalizacyjnego w dniu 30.05.2017, uzgodnienie straciło ważność po 2 latach)
- warunki przyłączenia do sieci kanalizacyjnej, deszczowej z dnia 10.09.2014r.,wygasły po 24 miesiącach,
- decyzja ZDIUM nr 905/2014r. z dnia 13.08.2014r. zezwalająca na lokalizację przyłączy w ul. Maślickiej, wygasła po 36 miesiącach.
- decyzja ZDIUM nr 145/15 z dnia 12.06.2015r. zezwalała na czasową obsługę komunikacyjną do dnia 12.06.2018r. W projekcie budowlanym docelowa obsługa komunikacyjna została określona przez ul. Suwalską i oznaczono jako wg oddzielnegoopracowania. Nie przekazano powyższej dokumentacji.



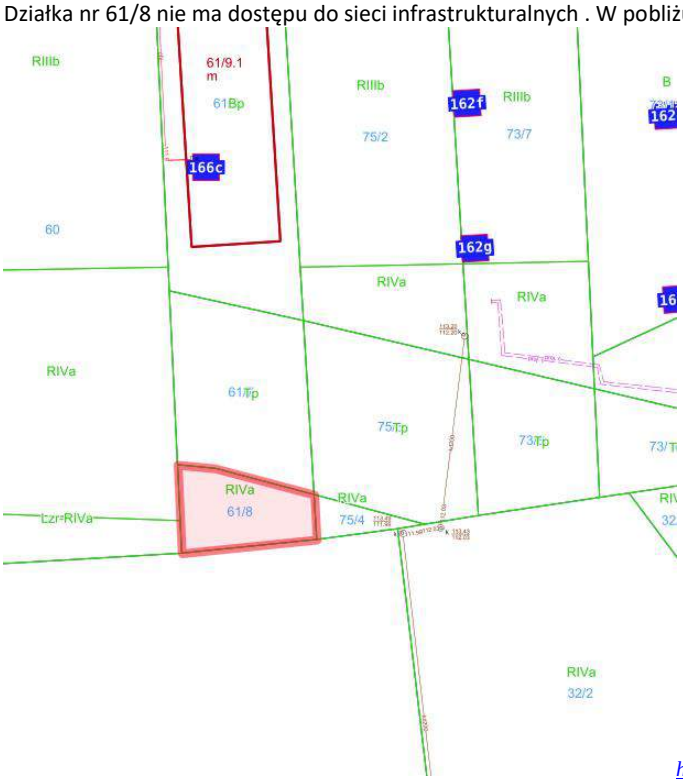
http://wms.zgkikm.wroc.pl/

Przez działkę nr 61/3 przechodzi sieć energetyczna, gazowa a w jej obrębie zlokalizowano zbiornik bezodpływowy kanalizacji sanitarnej.



http://wms.zgkikm.wroc.pl/

Działka nr 61/8 nie ma dostępu do sieci infrastrukturalnych . W pobliżu przechodzi sieć kanalizacyjna.



http://wms.zgkikm.wroc.pl/

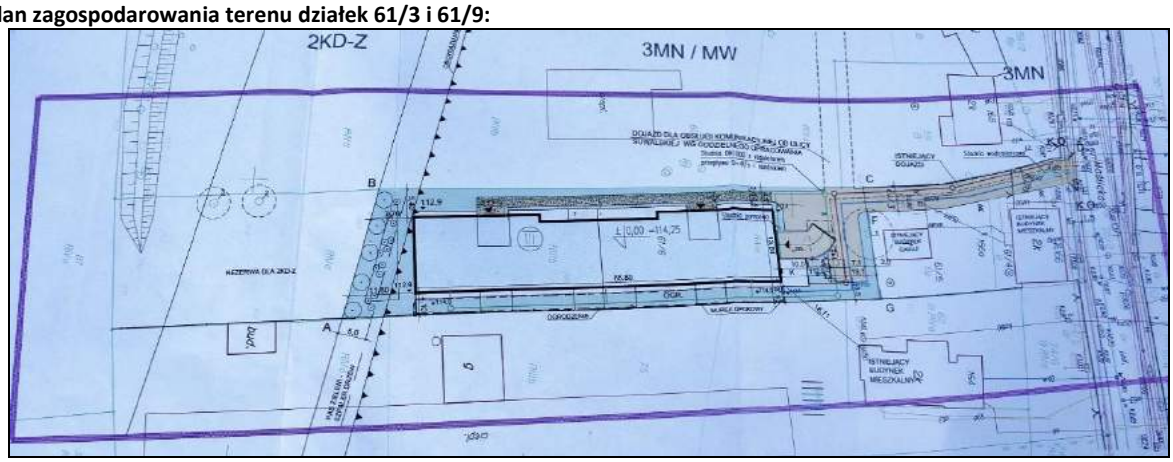
UKSZTAŁTOWANIE TERENU

Wszystkie 3 działki zniwelowane. Działka nr 61/3 ma wąski i podłużny kształt – charakterystyczny dla funkcji drogi dojazdowej. Działka nr 61/9 w kształcie prostokąta – średnio dogodnym dla zabudowy mieszkaniowej. Działka nr 61/8 ma kształt trapeza ale z uwagi na swój kształt, małą powierzchnię i lokalizację, nie kwalifikuje się do zabudowy kubaturowej.

ZAGOSPODAROWANIE TERENU

Działka nr 61/3 – nawierzchnia częściowo z kostki polbrukowej, częściowo utwardzona kruszywem – pozostały obszar o nawierzchni z gruntu rodzimego.
Działka nr 61/9 – zabudowana przedmiotowym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, pozostały obszar nieurządzony, porośnięty roślinnością, ogrodzony tymczasowym ogrodzeniem budowlanym.
Działka nr 61/8 – niezabudowa i nieogrodzona, porośnięta zieleną okrywową, zakrzewiona, pojedyńcze zadrzewienia bez wartości ekonomicznej.

Plan zagospodarowania terenu działek 61/3 i 61/9:



źródło: projekt budowlany

Widok ogólny terenu działki nr 61/3 według stanu z dnia dokonania oględzin:

Widok ogólny terenu działki nr 61/9 według stanu z dnia dokonania oględzin:

Widok ogólny terenu działki nr 61/8 według stanu z dnia dokonania oględzin:

5.2.2. Opis techniczny i użytkowy naniesień budynkowych.

Przedsięwzięcie budowlane realizowane jest na podstawie wydanego **decyzją nr 3186/2015** Prezydenta Wrocławia z dnia 26.06.2015 r. **pozwolenia na budowę**, zmienionego ostateczną **decyzją nr 3397/2017** z dnia 28.06.2017r. Zmianą objęte były rozwiązania funkcjonalne dwóch mieszkań, podział dwóch mieszkań – każde na dwa mniejsze, likwidacja pomieszczenia gospodarczego, z którego wydzielone zostały dwa miejsca postojowe, powiększenie powierzchni ogródków – tarasów oraz rezygnacja ze schodów terenowych.
Decyzje wydano przed podziałem działki nr 61/6 na działki 61/8 i 61/9

Teren działki 61/9 jest zabudowywany budynkiem wolnostojącym o 4 kondygnacjach naziemnych i 1 podziemnej, przykryty dachem płaskim o spadku 4%. Budynek o bryle prostej, rozrzeźbionej balkonami, o konstrukcji opartej na ścianach nośnych, ściany wewnętrzne i zewnętrzne murowane, schody wewnętrzne żelbetowe, stropy żelbetowe, szyby dźwigowe żelbetowe. Dach – stropodach ocieplony styropianem. Budynek w całości pełni funkcję mieszkalną wielorodzinną, w piwnicy zaprojektowano garaże indywidualne, na kondygnacjach naziemnych lokale mieszkalne.

Na inwestycji wykonano ekspertyzę techniczną pn :
„Ocena stanu technicznego i stopnia zaawansowania inwestycji" CAD Projekt Adam Wieczorkowski z dnia 11-09-2020r
W opracowaniu wskazano na zalecania dotyczące usuniecia usterek budowalnych i zabezpieczenia fizycznego budynku oraz zalecenia do uzupełnienia w zakresie formalnym.
Opracowanie załączono do operatu szacunkowego wraz z kosztorysem prac zabezpieczających.
Koszty prac zabezpieczajacych określone kosztorysem obejmują kwotę: 80 617,96 netto
Są to prace zabezpieczajace przed dalszym niszczeniem pod wpływem warunków atmosferycznych oraz część prac docelowych:
- dostęp wody deszczowej przez kominy i balkony – tymczasowe zabezpieczenie (nie ma możliwości zamknięcia prac na elemencie przed wykonaniem pionów wentylacyjnych)
- dostęp wody do kondygnacji podziemnej i wielokrotne przemarzanie – tymczasowe zabezpieczenie (potrzebne prace instalacyjne, zagospodarowanie terenu, odwodnienia liniowe)
- zamknięcie wyeksponowanej izolacji – docelowa praca
- brak warstw izolacyjnych na kotłowni – docelowa praca

Szacunkowa wartość prac związanych z naprawą stanu technicznego, koszt robocizny i materiałów (pozycje te nie były ujęte w pracach zabezpieczających na okres zimowy):
1. Naprawa ścian żelbetowych poprzez zaprawy do aplikacji powierzchniowej – pow. ok 10m2 – 2000zł (Fot. 23, 33, 34)
2. Uzupełnienie papy wierzchniego krycia na dachu – pow. ok 5m2 – 500zł (Fot. 11)
3. Uzupełnienie lub wymiana obróbek dachowych – dł. 30m - 4000zł (Fot. 2, 24)
4. Ponowne malowanie gzymsów pod okapem – ok . 4m2 - 500zł (Fot. 30)
5. Odkopanie i ponowne ułożenie folii kubełkowej po obwodzie budynku oraz zasypanie piaskiem. Zamocowanie folii ponad opaską żwirową budynku – ok. 120mb - 6000zł (Fot. 38)

Poza powyższym **nie ma obecnie możliwości weryfikacji szczelności płyty fundamentowej** (zabrudzona powierzchnia, wizyta w okresie suchym).
Szacunkowe koszty prac usuniecia usterek budowlanych na kwotę: 13 000 netto

Przyjeto w opracowaniu w zaokragleniu koszty usunięcia usterek budowalnych i zabezpieczenia obiektu na sume 100 000 zł

źródło: WIZUALIZACJA

Wrocław ul. Maślicka 166 b i 166c	**Podstawowe dane techniczne:**
parametry techniczne budynku opisane projektem	• powierzchnia zabudowy 924,51 m2 • powierzchnia netto 2 575,96 m2 • kubatura 13 350 m3 • ilość kondygnacji nadziemnych 4 • Ilość kondygnacji podziemnych 1 • szerokość 13,84 m • długość 66,80 m • wysokość 12,67 m
Powierzchnia użytkowa mieszkalna (PUM) na podstawie rzutów kondygnacji	PUM=2 575,96 m^2
Ilość kondygnacji	4 kondygnacje nadziemne 1 kondygnacji podziemna
Ilość projektowanych lokali mieszkalnych	40 lokali o pow od 28,34 do 120,40 m^2
Ilość projektowanych miejsc postojowych w garażach	44 miejsca postojowe w kondygnacji -1
	Opis inwestycji na podstawie dokumentacji projketowej

Technologia budowy		Konstrukcja tradycyjna murowana
Fundamenty		płyta fundamentowa
Ściany		Sciany piwnic murowane, w częście żelbetowe Ściany konstrukcyjne wyższych kondygnacji: murowane z bloczkow silikatowych uzupełniane trzpieniami żelbetowymi Ściany działowe: murowane bloczkow silikatowych oraz w konstrukcji lekkiej Ściany niekonstrukcyjne między mieszkaniami i od strony korytarzy: warstwowe – cegła pełna 12cm, wełna mineralna 11cm, cegła pełna 6 cm) Ściany wewnętrzne murowane z bloczków silikatowych wykończone tynkiem. Ocieplenie zewnętrzne: styropian
Stropy		Żelbetowe typu Filigran
Dach		Stropodach pełny ocieplony styropianem, kryty papą termozgrzewalną
Schody/dźwig osobowy		Wewnętrzne schody monolityczne żelbetowe, 2 dźwigi osobowe
Stolarka		Typowa okienna PCV/ drzwi wewnętrzne do mieszkań antywłamaniowe typu Dierre. W oknach i drzwiach balkonowych na parterze – rolety antywłamaniowe. Ciepły montaż stolarki PCV. Drzwi wejściowe szklone szybami Antisol szary.
Tynki/posadzki		Tynk strukturalny. Posadzki cementowe. W częściach wspólnych wykończone płytkami gresowymi. W lokalach pozostawione do indywidualnego doboru okładzin. W garażu podziemnym izolacja przeciwwodna powłokowa systemowa
Instalacje	Kanalizacyjna	Sanitarna, deszczowa
	Wodna	cwu, zimna, cyrkulacja
	Elektryczna i niskoprądowe	sieć/ Mieszkania będą wyposażone w kuchenki elektryczne./ domofon, inst.dzwonkowa
	Gazowa	sieć
	Wentylacja	Grawitacyjna dla mieszkań, mechaniczna wywiewna dla garaży
	Teleinformatyczna	sieć/ RTV-SAT, telekomunikacyjna
	c.o. c.w.u	Instalację centralnego ogrzewania zaprojektowano w systemie dwururowym wodnym pompowym z rozdziałem dolnym. Ciepło produkowane w kotłowni gazowej dobudowanej do budynku. Kocioł gazowy o mocy 200KW

źródło: projekt budowlany

Szczegółowe rozwiązania architektoniczno-budowlane opisane projektem załączono do opracowania w punkcie załączniki

ZESTAWIENIE ZBIORCZE POWIERZCHNI LOKALI:

NR KLATKI	NR MIESZKANIA	TYP MIESZKANIA	POWIERZCHNIA M2
1	K1 / 1	4P + KUCHNIA + TARAS	77,65
1	K1 / 2	2P + KUCHNIA + TARAS	48,24
1	K1 / 3	P + ANEKS + TARAS	28,70
1	K1 / 4	2P + KUCHNIA + TARAS	58,04
1	K1 / 5	2P + P z ANEKSEM + TARAS	68,65
1	K1 / 6	2P + KUCHNIA + TARAS	53,95
1	K1 / 7	4P + KUCHNIA + 2 BALKONY	77,45
1	K1 / 8	2P + KUCHNIA + BALKON	48,03
1	K1 / 9	P + ANEKS + BALKON	28,52
1	K1 / 10	2P + KUCHNIA + BALKON	57,97
1	K1 / 11	2P + P z ANEKSEM + 2 BALKONY	68,55
1	K1 / 12	2P + KUCHNIA + BALKON	53,85
1	K1 / 13	P z ANEKSEM + ANTRESOLA + BALKON	53,84
1	K1 / 14	P + P z ANEKSEM + ANTRESOLA + 2 BALKONY	86,38
1	K1 / 15	2P + KUCHNIA + ANTRESOLA + 2 BALKONY	87,26
1	K1 / 16	P + ANEKS + ANTRESOLA + 2 BALKONY	53,18
1	K1 / 17	P + KUCHNIA + ANTRESOLA + BALKON	54,01
1	K1 / 18	P + KUCHNIA + ANTRESOLA + 2 BALKONY	55,17
1	K1 / 19	2P + P z ANEKSEM + ANTRESOLA + 3 BALKONY	120,40
1	K1 / 20	2P + KUCHNIA + ANTRESOLA + 2 BALKONY	105,00
2	K2 / 1	2P + KUCHNIA + TARAS	54,12
2	K2 / 2	2P + P z ANEKSEM + TARAS	68,25
2	K2 / 3	2P + KUCHNIA + TARAS	58,14
2	K2 / 4	P + ANEKS + TARAS	28,54

2	K2 / 5	2P + KUCHNIA + TARAS	48,20
2	K2 / 6	4P + KUCHNIA + TARAS	77,93
2	K2 / 7	2P + KUCHNIA + BALKON	54,02
2	K2 / 8	2P + P z ANEKSEM + 2 BALKONY	68,55
2	K2 / 9	2P + KUCHNIA + BALKON	58,04
2	K2 / 10	P + ANEKS + BALKON	28,34
2	K2 / 11	2P + KUCHNIA + BALKON	48,00
2	K2 / 12	4P + KUCHNIA + 2 BALKONY	78,24
2	K2 / 13	2P + KUCHNIA + ANTRESOLA + 2 BALKONY	105,10
2	K2 / 14	2P + P z ANEKSEM + ANTRESOLA + 3 BALKONY	120,40
2	K2 / 15	P + KUCHNIA + ANTRESOLA + 2 BALKONY	55,17
2	K2 / 16	P + KUCHNIA + ANTRESOLA + 2 BALKONY	53,89
2	K2 / 17	P + ANEKS + ANTRESOLA + 2 BALKONY	53,09
2	K2 / 18	2P + KUCHNIA + ANTRESOLA + 2 BALKONY	86,74
2	K2 / 19	2P + KUCHNIA + ANTRESOLA + 2 BALKONY	91,90
2	K2 / 20	P + ANEKS + ANTRESOLA + BALKON	54,46
		razem	**2575,96**

Stopień zaawansowania prac budowlawnych według stanu z dnia dokonania oględzin (przy założeniu braku stwierdzonych usterek technicznych i formalnych budynku) .

	Element robót	*Udział elementu-stan wykończony pełny*	*Udział elementu-stan deweloperski*	*Aktualny stan zaawansowania do stanu deweloperskiego*
1	***Stan zerowy***	***5,70%***	***5,70%***	***100,00%***
1.1.	*Roboty ziemne*	*2,20%*	*2,20%*	*100,00%*
1.2.	*Fundamenty, piwnice*	*3,50%*	*3,50%*	*100,00%*
2	***Stan surowy***	***48,70%***	***45,98%***	***94,41%***
2.1.	*Ściany konstrukcyjne nadziemia*	*13,40%*	*13,40%*	*100,00%*
2.2.	*Ścianki działowe*	*2,70%*	*2,70%*	*90,00%*
2.3.	*Stropy, balkony, tarasy*	*7,80%*	*7,80%*	*100,00%*
2.4.	*Schody i dźwigi*	*6,80%*	*6,80%*	*20,00%*
2.5.	*Dach - konstrukcja, ocieplenie*	*4,40%*	*4,40%*	*100,00%*
2.6.	*Dach - pokrycie, obróbki*	*3,10%*	*2,48%*	*80,00%*
2.7.	*Stolarka okienna z oszkleniem*	*7,00%*	*7,00%*	*100,00%*
2.8.	*Stolarka drzwiowa*	*3,50%*	*1,40%*	*40,00%*
3	***Stan wykończeniowy***	***27,90%***	***19,46%***	***69,75%***
3.1.	*Podłogi i posadzki*	*8,80%*	*5,28%*	*50,00%*
3.3.	*Tynki wewnętrzne, okładziny*	*8,60%*	*6,88%*	*50,00%*
3.4.	*Malowanie*	*2,00%*	*0,40%*	*0,00%*
3.5.	*Biały montaż*	*2,00%*	*0,40%*	*0,00%*
3.6.	*Elewacja*	*6,50%*	*6,50%*	*80,00%*
4	***Instalacje wewnętrzne***	***12,00%***	***12,00%***	***100,00%***
4.1.	*Instalacja wod. - kan.*	*2,00%*	*2,00%*	*60,00%*
4.2.	*Instalacja c.o. i c.w.*	*4,50%*	*4,50%*	*60,00%*
4.3.	*Instalacja wentylacji mech garażu*	*2,00%*	*2,00%*	*20,00%*
4.4.	*Instalacja elektryczna z osprzętem*	*3,50%*	*3,50%*	*80,00%*
5	***Przyłącza do budynku***	***0,75%***	***0,75%***	***100,00%***
5.1.	*wodne*	*0,10%*	*0,10%*	*10,00%*
5.2.	*kanalizacyjne*	*0,15%*	*0,15%*	*10,00%*
5.3.	*energetyczne*	*0,10%*	*0,10%*	*100,00%*
5.4.	*cieplne*	*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
5.5.	*gazowe*	*0,40%*	*0,40%*	*0,00%*
6	***Inne koszty i elementy***	***4,95%***	***4,95%***	***100,00%***
6.1.	*dokumentacja*	*2,00%*	*2,00%*	*70,00%*
6.2.	*roboty zewnętrzne*	*2,45%*	*2,45%*	*0,00%*
6.3.	*Inne koszty i elementy*	*0,50%*	*0,50%*	*0,00%*
	Razem	***100,00%***	***88,84%***	***72,65%***

Etap budowy: stan wykończeniowy

Widok ogólny kondygnacji podziemnej- garaż

Widok ogólny powierzchni kondygnacji naziemnych w klatce 166c

Widok ogólny powierzchni kondygnacji naziemnych w klatce 166b

CZĘŚĆ B:

OKREŚLENIE WARTOŚCI

6.CHARAKTERYSTYKA I ANALIZA RYNKU.

Wartość opiniowanej nieruchomości stanowi sumę wartości praw do lokali, które zostaną wyodrębnione i przeznaczone na sprzedaż w stanie deweloperskim po zakończeniu procesu inwestycyjnego.
Wartość WRp oszacowano jako sumę wartości poszczególnych lokali mieszkalnych, miejsc postojowych w garażu wewnętrznym (MP) i oparto ją o sumę wartości PUM + MP.
Założono sprzedaż miejsc postojowych jako udziałów w lokalu niemieszklanym stanowiącym garaż.

6.1. ANALIZA RYNKU LOKALI MIESZKLANYCH

identyfikacja rynku:

- ✓ rynek prawa odrębnej własności lokalu o funkcji mieszkalnej.

rodzaj rynku wyodrębniono na podstawie kryterium jednorodności pod względem stanu nieruchomości (zgodnie z u. o g. n. stan otoczenia, zagospodarowania, techniczny i prawny), przeznaczenia w planie zagospodarowania przestrzennego oraz powierzchni użytkowej.

obszar badanego rynku:

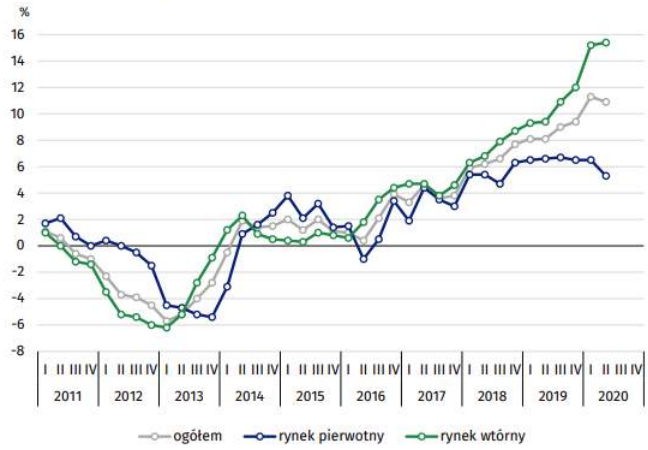
- ✓ rynek lokalny, obszar zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej **na terenie miasta Wrocławia- część zachodnia: obręby ewidencyjne o zbliżonej atrkacyjności lokalizacyjnej tj. Maślice, Stabłowice, Złotniki oraz Żerniki**

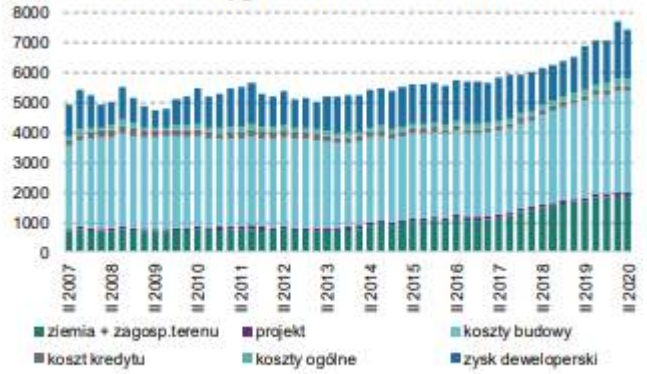
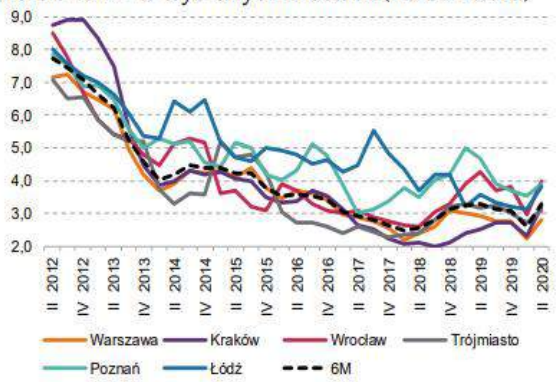
obszar rynku wyodrębniono na podstawie zasięgu terytorialnego podaży i popytu, określonego w oparciu o kryterium lokalizacji (jednorodność lokalizacyjna, podobieństwo otoczenia nieruchomości budynkowych, zbliżone czynniki mikrolokalizacyjne oraz zaplecze bytowe i komunikacyjne).

okres badania cen transakcyjnych: od 01.2020r.

Analiza relacji popytowo – podażowych na rynku lokalnym:

Badany segment rynku	**Lokale mieszkalne jako przedmiot prawa własności** **Rynek pierwotny,**
Etap cyklu koniunkturalnego	Badany rynek znajdował się do 02.2020 w punkcie wyżu cyklu koniunkturalnego *Analiza sytuacji w dobie kryzysu COVID-19* *(https://www.qbusiness.pl/uploads/Raporty/pekaomieszkania2020.pdf)* *Szanse:* *1.Mieszkania atrakcyjną formą inwestycji w czasie kryzysu (szczególnie biorąc pod uwagę dalsze cięcia stóp procentowych do niemal zerowych poziomów – jeszcze gorsze warunki lokat, jeszcze tańszy kredyt)* *2. Silne fundamenty rynku - ostatni boom to efekt strukturalny: bogacenia się społeczeństwa i potrzeb mieszkaniowych/inwestycyjnych, a nie nadmiernej ekspansji kredytowej i spekulacji* *3. Ostatnie kilka lat to okres ogromnej przewagi popytu nad podażą – nawet duży spadek popytu może wciąż utrzymać rynek blisko równowagi* *4. Deweloperzy dysponują większym doświadczeniem po kryzysie finansowym sprzed dekady* *Zagrożenia:* *1.W warunkach kryzysu gospodarczego i większego bezrobocia duża część gospodarstw domowych może odłożyć zakup mieszkania na później* *2. Nabywcy inwestycyjni mogą się wstrzymywać oczekując spadku cen mieszkań* *3. Różnej skali załamanie rynku najmu, szczególnie związanego z popytem turystycznym (najem krótkoterminowy), ale także z ruchem zarobkowym i edukacyjnym*

	4. Odczuwalne większe problemy z otrzymaniem kredytu ze względu na gorszą sytuację materialną nabywców i większe wymagania banków *5. Wciąż realne ryzyko ponownego pogorszenia koniunktury, a w skrajnym scenariuszu nawet kolejnych lockdownów – powtórka z wiosny miałaby już znacznie poważniejsze skutki dla rynku mieszkaniowego*
Analizy branżowe	*GUS: Ceny lokali mieszkalnych w II kwartale 2020 r. wzrosły o 2,0% w stosunku do I kwartalu 2020 r. (w tym na rynku pierwotnym – o 0,4,% i na rynku wtórnym – o 3,2%). W porównaniu z analogicznym okresem 2019 r. ceny lokali mieszkalnych wzrosły o 10,9% (**w tym na rynku pierwotnym – o 5,3%** i na rynku wtórnym – o 15,4%).* **Wykres 3. Kwartalne zmiany cen lokali mieszkalnych w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego**  *https://stat.gov.pl/* ***W drugim kwartale 2020 roku ceny mieszkań wprowadzonych do sprzedaży przez deweloperów spadły we Wrocławiu o prawie 20% – wynika z najnowszego raportu JLL. Średnia cena za metr kwadratowy wyniosła w stolicy Dolnego Śląska 8600 złotych.*** *Łączne deweloperzy działający w sześciu największych miastach Polski sprzedali w drugim kwartale 2020 roku 6,9 tys. mieszkań. To o 64% mniej niż przed kwartałem.* ***We Wrocławiu sprzedaż wyniosła 1,1 tys. mieszkań, z kolei do sprzedaży deweloperzy wprowadzili w tym okresie 2,3 tys. lokali. Oferta na koniec drugiego kwartału w stolicy Dolnego Śląska wyniosła 9,6 tys. mieszkań****.* – Spadek liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto był zdecydowanie mniejszy. Ofertę zasiliło 10 500 nowych mieszkań, o 19% mniej niż przed kwartałem, choć o ponad 30% mniej niż średnio w kwartale w ostatnich trzech latach. Biorąc pod uwagę fakt, że pierwsza, związana z największymi obostrzeniami faza pandemii Covid-19 przypadła w Polsce właśnie w tym czasie, wynik z jakim branża mieszkaniowa zamyka kwartał można uznać za umiarkowanie optymistyczny – *czytamy w najnowszym raporcie JLL „Rynek mieszkaniowy w Polsce Q2 2020". Jak podkreślają eksperci, najtrudniejszym momentem kwartału była jego pierwsza połowa, kiedy ograniczenia w poruszaniu oraz pierwsza fala tzw. zwrotów, czyli rezygnacji z umów rezerwacyjnych, prowadziły w niektórych dzielnicach największych miast do ujemnego bilansu sprzedaży.* – Po złagodzeniu restrykcji nabywcy wrócili do domykania rozpoczętych transakcji, a elastyczna postawa deweloperów przejawiająca się w specjalnie skonstruowanych harmonogramach płatności czy zabezpieczeniach na wypadek pogorszenia sytuacji finansowej kupującego, ułatwiła wielu kolejnym podjęcie decyzji o zakupie. Choć trudno dziś, czy nawet w perspektywie najbliższych dwóch kwartałów, mówić o powrocie do przed-covidowego tempa sprzedaży, to wynik osiągnięty na 6 największych rynkach bliższy jest bardziej optymistycznym scenariuszom, jakie zakładaliśmy dla branży – *komentuje* ***Katarzyna Kuniewicz,*** *Dyrektor Działu Badań Rynku Mieszkaniowego JLL.*
Podaż	
Zasoby i uczestnicy rynku	Podobnie jak na rynku krajowym w obszarze miasta Wrocławia deweloperzy kończą trwające inwestycje i wyprzedają istniejące zasoby. Wzrost w ostatnich latach kosztów budowy i cen gruntów deweloperskich pociągnął za sobą wzrost cen lokali mieszkalnych.Marże deweloperskie w oststim kwartale uległy obniżeniu w związku z prognozą regresji na rynku i chęcią wyprzedaży istniejacych zasobów i uwolnienia środków kapitałowych.Czas wyprzedaży oferty deweloperskiej w ostatnim czasie wzrósł do średnio 4 kwartałów w obrębie miasta Wrocławia.

	Wykres 46 Wrocław – szac. struk. ceny netto mkw. pow. uż. mieszk. na RP (typ bud. 1122-302 [33]) dla konsum.  *Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, JLL/d.REAS*
Okres ekspozycji	Obecnie przeciętnie wynosi on około 9-12 miesięcy. Przeciętny okres wyprzedaży ofert deweloperskiej wynosi obecnie na terenie miasta Wrocławia około 12 miesiecy i wzrósł wrekacji do 2019 o 2 kwartały. **Wykres 62 Czas sprzedaży mieszkań będących w ofercie na RP w wybranych miastach (liczba kwart.)**  Uwaga: czas sprzedaży mieszkań na pierwotnych rynkach nieruchomości to relacja liczby mieszkań będących w ofercie na koniec bieżącego kwartału do liczby sprzedanych mieszkań w ostatnich czterech kwartałach. *Źródło: NBP na podstawie JLL/d.REAS*
Rynki suplementarne	Wysoka aktywność firm deweloperskich na obszarze miasta Wrocławia. Obserwuje się na rynku zmniejszenie intensyfikacji obrotów w obrocie wtórnym, gdyż wiele z firm deweloperskich ukończyło inwestycje. Pojawiły się na rynku więc po stronie podaży znaczne zasoby nowych lokali.
Popyt	
Uczestnicy	Po stronie popytowej występuje na tym segmencie głównie nabywca indywidualny o przeciętnych możliwościach finansowych, wspierający się środkami pochodzącymi z kredytu bankowego.
Siła nabywcza (forma finansowania)	Powodzeniem na rynku ciesza się lokale mało kapitałochłonne tj. o małych i średnich powierzchniach do 90m2
Intensywność obrotu	Na rynku wskaźnik obrotu wolnorynkowego na poziomie średnim, na rynku lokalnym brak czynników zewnętrznych stanowiących katalizator prognozy wzrostu popytu
Analiza cen	
Relacja popyt-podaż	Stagancja i wzrost ryzyka regresji ***Tempo wzrostu PKB i sytuacja gospodarcza w kraju najprawdopodobniej będzie gorsza niż zakładano przed wybuchem pandemii. Istnieje ryzyko, ze spowolnienie gospodarcze w 2020 roku będzie w pewnym stopniu korygować w dół ceny nieruchomości.***
Czynniki	

wpływające na poziom cen

Tabela 14 Średnie ceny mkw. mieszkań na RP we Wrocławiu

wyszczególnienie	II kwartał 2019 r.		III kwartał 2019 r.		IV kwartał 2019 r.		I kwartał 2020 r.		II kwartał 2020 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	7 636	7 435	7 909	7 661	7 976	7 634	8 483	8 354	8 652	8 041
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	102,4	105,7	103,6	103,0	100,8	99,6	106,4	109,4	102,0	96,2
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	108,8	111,8	110,7	113,5	110,3	110,6	113,8	118,8	113,3	108,1
liczba mieszkań według przedziałów:	6 360	1 464	6 747	1 563	6 456	1 724	6 491	2 157	6 792	786
do 4 000 zł/mkw.	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	807	222	498	160	609	259	531	138	325	91
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	3 477	833	3 595	838	3 060	874	2 445	777	2 403	350
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	1 552	316	1 981	467	2 073	457	2 120	957	2 502	249
powyżej 10 001 zł/mkw.	524	93	673	98	714	132	1 395	285	1 562	96
liczba mieszkań ogółem, w tym:	6 360	1 464	6 747	1 563	6 456	1 724	6 491	2 157	6 792	786
do 40 mkw.	1235	289	1213	383	1240	345	1292	559	1531	124
od 40,1 do 60 mkw.	2946	695	3241	672	3072	856	3133	1046	3185	440
od 60,1 do 80 mkw.	1685	394	1820	426	1644	446	1581	434	1592	179
powyżej 80,1 mkw.	494	86	473	82	500	77	485	118	484	43
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	7 636	7 435	7 909	7 661	7 976	7 634	8 483	8 354	8 652	8 041
do 40 mkw.	8683	8513	8948	8604	8913	8411	9789	9077	9787	9135
od 40,1 do 60 mkw.	7498	7192	7771	7339	7840	7527	8316	8162	8433	7996
od 60,1 do 80 mkw.	7076	7077	7389	7262	7489	7253	7771	7816	7929	7448
powyżej 80,1 mkw.	7749	7415	8192	7964	8091	7545	8402	8616	8884	7810
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	2,7%	x	3,2%	x	4,5%	x	1,5%	x	7,6%	x
do 40 mkw.	2,0%	x	4,0%	x	6,0%	x	7,8%	x	7,1%	x
od 40,1 do 60 mkw.	4,3%	x	5,9%	x	4,2%	x	1,9%	x	5,5%	x
od 60,1 do 80 mkw.	0,0%	x	1,7%	x	3,3%	x	-0,6%	x	6,5%	x
powyżej 80,1 mkw.	4,5%	x	2,9%	x	7,2%	x	-2,5%	x	13,8%	x

Źródło: NBP

Eksperci portalu GetHome.pl zwracają także uwagę na to, jaki jest średni metraż nabywanego mieszkania w poszczególnych miastach oraz – jak kształtują się uśrednione ceny takiej nieruchomości. – Jak się okazuje, w II kwartale 2020 r. najmniej płacono za mieszkanie w Poznaniu. Jednocześnie należy jednak zwrócić uwagę na wyjątkowo mały średni metraż mieszkania w stolicy Wielkopolski – wynoszący jedynie 39 mkw. Z kolei mieszkanie w Łodzi kosztowało przeciętnie jedynie o 12 tys. zł więcej (274 000 zł), ale za to przy średnim metrażu wynoszącym 56 mkw. Tylko we Wrocławiu, przeciętne sprzedane mieszkanie było nieco większe (61 mkw.), jednak przy średniej cenie 450 000 zł. Największe średnie ceny nabywanego mieszkania odnotowano w Warszawie (484 000 zł), przy średnim metrażu 50 mkw. – *wyliczają.*

W analizowanym okresie czasu odnotowano na rynku kilkadzieisąt transakcji wolnorynkowych, których przedmiotem były badanego rodzaju nieruchomości lokalowe.
Popyt na badanym segmencie jest kształtowany przez kilka czynników. Z informacji uzyskanych w biurach obrotu nieruchomościami, analiz własnych oraz wizji terenowych wynika, iż wśród cech determinujących zakup badanego typu prawa, nabywcy docelowi określają zwykle następujące atrybuty lokalu:

- lokalizacja
- położenie na kondygnacji
- stan techniczny pomieszczeń
- standard pomieszczeń
- powierzchnia użytkowa
- walory użytkowe

Lokalizacja to ocena nieruchomości lokalowej pod kątem jej położenia na maipei miasta, ocena stopnia rozwoju zaplecza bytowo-socjalnego oraz dostępności komunikacyjnej .
Położenie na kondygnacji: Jako bardziej atrakcyjne postrzegane są przez nabywców lokale położone na kondygnacjach środkowych.
Stan techniczny pomieszczeń to ocena czy wymagają one poniesienia nakładów inwestycyjnych w zakresie prac wykończeniowych, wyposażenia w instalacje itp.
Standard pomieszczeń to ocena jakości wykorzystanych materiałów do wykończenia wnętrza. Część deweloperow wprowadziła w ofercie wykończenie „pod klucz" .
Powierzchnia użytkowa: z reguły lokale małe uzyskują na rynku najwyższe poziomy wartości.
Walory użytkowe – jest to ocena lokalu pod względem istnienia dodatkowych pomieszczeń przynależnych typu komórka lokatorska, miejsce postojowe lub też lokale dwupoziomowe, istnienie tarasu i inych zwiększających wartość użytkową.
Wpływ pozostałych cech na badanym rynku nieruchomości lokalowych takich jak stan techniczny organizacja otoczenia (podjazdy, chodniki itp.) pominięto ze względu na fakt, iż w zakresie dostępnej bazy danych czynniki te są zbliżone.

Zakres cen na rynku i poziom modalny	Najbardziej poszukiwane przez przeciętnego nabywcę są prawa do lokali o funkcji mieszkalnej, wykończone dobrej jakości materiałami, położone w budynkach, zlokalizowanych w strefach o nowczesnym zagospodarowaniu wyizolowanych z hałasu komunikacyjnego. Ceny transakcyjne tego typu lokali kształtują się na poziomie od 4000 zł/1m².Pojawiają się transakcje na poziomie ponad 7000zł/1m², które dotyczą lokali małych powierzchniowo. Poziom cen lokali sprzedawanych na rynku pierwotnym w ostatnich miesiącach wzrósł w relacji do roku 2018r, pomimo dużego przyrostu zasobu lokali po stronie podażowej.
segment lokali małych o Pu do 40 m²	W segmencie małych powierzchniowo lokali mieszkalnych tj **o powierzchniach do 40 m² zakres cen netto od 4 766 zł do 7895 zł/m² (mediana 5622,00 zł/m²)** w zależności od lokalizacji, jakości technicznej inwestycji oraz walorów funkcjonalnych. Ceny lokali małych w badanych lokalizacjach poniżej cen średnich na rynku miejskim Wrocławia. Średni udział tego typu lokali w całym volumenie sprzedaży oferty deweloperskiej. Układ funkcjonalny z reguły 1- 2- pokoje. **Lokale o średniej płynności na rynku**.
segment lokali średnich o Pu od 40,1 do 60 m²	W segmencie średnich powierzchniowo lokali mieszkalnych tj **o powierzchniach od 40,1 do 60 m² zakres cen netto od 4 447,68 zł do 6759,26 zł/m² (mediana 5651,20 zł/m²)** w zależności od lokalizacji, jakości technicznej inwestycji oraz walorów funkcjonalnych. Ceny lokali średnich w badanych lokalizacjach poniżej cen średnich na rynku miejskim Wrocławia. Duży udział tego typu lokali w całym volumenie sprzedaży oferty deweloperskiej. Układ funkcjonalny z reguły 2-3- pokoje. **Lokale o najwyższej płynności na rynku**
segment lokali duzych o Pu od 60,1 do 80 m²	W segmencie dużych powierzchniowo lokali mieszkalnych tj **o powierzchniach od 60,1 do 80 m² zakres cen netto od 4 023,08 zł do 8 041,23 zł/m² (mediana 5374,42 zł/m²)** w zależności od lokalizacji, jakości technicznej inwestycji oraz walorów funkcjonalnych. Ceny lokali duzych w badanych lokalizacjach poniżej cen średnich na rynku miejskim Wrocławia. Duży udział tego typu lokali w całym volumenie sprzedaży oferty deweloperskiej. Układ funkcjonalny z reguły 3-4- pokoje. Struktura lokalu poszukiwana na rynku.**Lokale o najwyższej płynności na rynku**.
segment lokali bardzo dużych o Pu od 80,1 m²	W segmencie bardzo dużych powierzchniowo lokali mieszkalnych tj **o powierzchniach od 80,1 m² zakres cen netto od 4 136,36 zł do 5 948,01 zł/m² (mediana 4549,60 zł/m²)** w zależności od lokalizacji, jakości technicznej inwestycji oraz walorów funkcjonalnych. Ceny lokali duzych w badanych lokalizacjach poniżej cen średnich na rynku miejskim Wrocławia. Niski udział tego typu lokali w całym volumenie sprzedaży oferty deweloperskiej w budynkach wielorodzinnych. Dominuja transakcje lokalami w zabudowie segmentowej, zbliżonej do jednorodzinnej. Układ funkcjonalny z reguły 4-5- pokoje. **Lokale o najniższej płynności na rynku**.

Baza danych transakcyjnych nr 1 (Pu do 40 m²):

Bazę danych transakcyjnych, dotycząca nowych lokali mieszkalnych <u>w stanie deweloperskim</u> o pow. do/ lub równe 40m², <u>położone w budynkach nowych</u> w obszarze miasta Wrocławia (obręby Maślice, Stabłowice, Złotniki, Żerniki) w okresie od 01.2020r

Przedmiotem transakcji było prawo własności oraz związany z nim udział w nieruchomości wspólnej.

Data transakcji	Obręb	Ulica	Kond	Pu [m²]	Cena transakcyjna netto [zł]	Cena trans. 1m² Pu	Opis nieruchomości	Rep A
2020-07-16	*Złotniki*	*Podhalańska*	*4*	*37,88*	*239 722,00 zł*	*6 328,00 zł*	*2p, pP, ł, balkon, aK*	*7684/2020*
2020-07-15	***Złotniki***	***Podhalańska***	***1***	***27,21***	***214 815,00 zł***	***7 895,00 zł***	***p, ł, aK***	***7612/2020***
Lokal w projekcie pn „Osada Zielona", wykończony w stanie podwyższonym deweloperskim								
2020-07-13	*Żerniki*	*Igora Tawryczewskiego*	*4*	*34,45*	*248 663,00 zł*	*7 218,00 zł*	*2p, pP, ł, balkon, aK*	*16395/2020*
2020-07-10	*Żerniki*	*Andrzeja Frydeckiego*	*5*	*37,27*	*251 853,00 zł*	*6 758,00 zł*	*p, pP, k, ł, udział w promenadzie i placu zabaw*	*14686/2020*
2020-07-09	*Żerniki*	*Architektów AL.*	*5*	*35,01*	*268 519,00 zł*	*7 670,00 zł*	*p, pP, ł, aK, udział w promenadzie i placu zabaw*	*14511/2020*
2020-07-09	*Złotniki*	*Podhalańska*	*4*	*30,49*	*228 407,00 zł*	*7 491,00 zł*	*2p, pP, ł, aK, ogród zimowy 9,29m2, kl 2,91*	*7114/2020*

2020-07-08	*Złotniki*	*Podhalańska*	*2*	*36,39*	*280 907,00 zł*	*7 719,00 zł*	*2p, pP, ł, balkon, aK, kl 2,89, MP naziemne*	*7037/2020*
2020-07-06	*Żerniki*	*Architektów al.*	*7*	*34,86*	*225 926,00 zł*	*6 481,00 zł*	*p, pP, ł, aK, udział w promenadzie i placu zabaw*	*14363/2020*
2020-05-25	*Maślice*	*Maślicka*	*1*	*38,73*	*218 753,00 zł*	*5 648,00 zł*	*p, pP, k, ł, balkon*	*38720/2020*
2020-05-25	*Żerniki*	*Pieprzna*	*2*	*38,19*	*215 563,00 zł*	*5 644,00 zł*	*2p, pP, ł, balkon, aK, naziemne MP*	*1269/2020*
2020-05-22	*Maślice*	*Północna*	*2*	*30,98*	*161 437,00 zł*	*5 211,00 zł*	*p, ł, balkon, aK, naziemne MP*	*37652/2020*
2020-05-11	*Stabło wice*	*Jodłowicka*	*4*	*35,82*	*205 086,00 zł*	*5 725,00 zł*	*2p, pP, ł, aK,*	*10041/2020*
2020-03-18	*Stabło wice*	*Jodłowicka*	*4*	*38,71*	*206 838,00 zł*	*5 343,00 zł*	*2p, pP, ł, aK*	*8201/2020*
2020-03-12	*Złotniki*	*Kościańska*	*5*	*36,94*	*220 370,00 zł*	*5 966,00 zł*	*2p, pP, ł, aK, MP zew*	*2169/2020*
2020-03-10	*Stabło wice*	*Jodłowicka*	*4*	*36,08*	*194 674,00 zł*	*5 396,00 zł*	*2p, pP, ł, aK,*	*7659/2020*
2020-03-09	*Stabło wice*	*Jodłowicka*	*2*	*38,60*	*231 156,00 zł*	*5 989,00 zł*	*2p, pP, ł, aK, MP,*	*7600/2020*
2020-03-04	*Stabło wice*	*Jodłowicka*	*4*	*35,78*	*191 028,00 zł*	*5 339,00 zł*	*2p, pP, k, ł,*	*7182/2020*
2020-02-21	*Złotniki*	*Opoczyńska*	*3*	*34,13*	*231 481,00 zł*	*6 782,00 zł*	*p, pP, ł, aK, kl 3,03*	*3289/2020*
2020-02-20	***Maślice***	***Węgliniecka***	***1***	***33,90***	***161 574,00 zł***	***4 766,00 zł***	***2p, pP, ł, aK, ogród 9,80***	***2462/2020***
Lokal w projekcie pn „Rodzinne Maślice", wykończony w stanie deweloperskim								
2020-02-14	*Maślice*	*Maślicka*	*1*	*38,65*	*216 511,00 zł*	*5 602,00 zł*	*p, pP, k, ł, balkon*	*13615/2020*
2020-02-07	*Maślice*	*Węgliniecka*	*2*	*37,20*	*197 315,00 zł*	*5 304,00 zł*	*2p, pP, ł, balkon, aK, kl*	*2008/2020*
2020-01-28	*Maślice*	*Węgliniecka*	*3*	*23,60*	*161 759,00 zł*	*6 854,00 zł*	*p, pP, ł, aK,*	*1352/2020*
2020-01-27	*Maślice*	*Węgliniecka*	*1*	*33,10*	*171 111,00 zł*	*5 170,00 zł*	*p, pP, ł, aK,*	*1220/2020*
2020-01-24	*Maślice*	*Węgliniecka*	*1*	*39,50*	*215 556,00 zł*	*5 457,00 zł*	*2p, pP, ł, aK,*	*1149/2020*
2020-01-22	*Maślice*	*Węgliniecka*	*1*	*34,10*	*171 111,00 zł*	*5 018,00 zł*	*2p, pP, ł, aK, ogród 16,50*	*885/2020*
2020-01-21	*Maślice*	*Węgliniecka*	*2*	*39,30*	*203 519,00 zł*	*5 179,00 zł*	*2p, pP, ł, balkon, aK*	*844/2020*
2020-01-21	*Maślice*	*Węgliniecka*	*1*	*34,60*	*176 667,00 zł*	*5 106,00 zł*	*2p, pP, ł, aK, MP, ogródek 13,60*	*852/2020*
2020-01-20	*Maślice*	*Węgliniecka*	*2*	*33,90*	*164 630,00 zł*	*4 856,00 zł*	*2p, pP, ł, balkon, aK*	*758/2020*
2020-01-14	*Stabło wice*	*Jodłowicka*	*3*	*36,89*	*207 383,00 zł*	*5 622,00 zł*	*2p, pP, ł, aK*	*680/2020*
2020-01-13	*Złotniki*	*Opoczyńska*	*4*	*39,62*	*225 162,00 zł*	*5 683,00 zł*	*2p, pP, ł, aK, kl 3,24*	*462/2020*
2020-01-08	*Stabło wice*	*Jodłowicka*	*1*	*35,93*	*201 257,00 zł*	*5 601,00 zł*	*2p, pP, ł, aK, ogródek,*	*351/2020*
2020-01-08	*Stabło wice*	*Jodłowicka*	*1*	*36,42*	*193 609,00 zł*	*5 316,00 zł*	*2p, pP, ł, aK,*	*264/2020*
2020-01-07	*Stabło wice*	*Jodłowicka*	*1*	*36,97*	*196 220,00 zł*	*5 308,00 zł*	*2p, pP, ł, aK,*	*242/2020*

cena średnia dzieli zakres wartości w relacji 37% do 63%. Przyjeti 40%/60%	**C min**	***4 766,00 zł***
	C max	***7 895,00 zł***
	C średnia	***5 922,58 zł***

Mediana z bazy wynosi 5622 zł i jest niższa o 5% od C średniej.

Określenie wag cech rynkowych (do Bazy nr 1)

Do pomiaru wpływu zdefiniowanych w przeprowadzonej analizie badanego rynku atrybutów nieruchomości lokalowych, określających poziom ich cen transakcyjnych, wykorzystano metodę opartą na badaniach preferencji nabywców.
W wyniku analizy informacji uzyskanych w biurach obrotu nieruchomościami, a także niezależnych ofert kupna – sprzedaży rodzajowo podobnych nieruchomości oraz wizji terenowych przyjęto do dalszych analiz następujące wagi cech rynkowych:

L.p.	Cecha	Waga	Oceny poszczególnych cech wpływające na wartość (skala od oceny najlepszej do najgorszej)		
1.	Lokalizacja	20	**Korzystna** Strefa o bardzo dobrej infrastrukturze socjlano-bytowej, w pobliżu obiekty handlowe, usługowe, edukacyjne i inne publiczne, bardzo dobrze skomunikowanej z obwodnica miejską i centrum miasta	**Średnia** Strefa o średnio rozwiniętej infrastrukturze socjalno-bytowej lub dobrze skomunikowana z obwodnica miejską i centrum miasta lub w trakcie zagospodarowywnia	
2.	Położenie na kondygnacji	10	**Kondygnacja środkowa**	**Kondygnacja skrajna**	
3.	Funkcjonalność pomieszczeń	30	**Ponad przeciętna** miejsce parkingowe lub inne powierzchnie - w ramach udziału w nieruchomości wspólnej, komórka lokatorska, balkon	**Przeciętna** Tylko 1 element	**Niska** brak elementów zwiększających funkcjonalność
4.	Standard lokalu	30	**Podwyższony deweloperski**	**Standardowy dewoloperski**	
5.	Powierzchnia użytkowa	10	**Lokal b.mały** Pu do lub równy 30m²	**Lokal mały** Pu powyżej 30m²	

Wyalienowane cechy są głównymi czynnikami cenotwórczymi. Wpływ pozostałych na kształtowanie się ceny badanego rodzaju nieruchomości na rynku przyjęto dla uproszczenia znikomy.

Określenie zakresu sumy współczynników korygujących

Górna granica sumy współczynników korygujących wynosi: **1,3330**
Dolna granica sumy współczynników korygujących wynosi: **0,8047**
Otrzymany zakres znajduje się w zakresie określonym przez zbiór[0,5;1,5].

Lp	Cecha rynkowa	Udział cechy w Δ C Waga cechy [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartość współczynnika dla oceny średniej zakres podzielony przez C śr w relacji 40/60
1.	Lokalizacja	20	0,1609	0,2666	
2.	Położenie na kondygnacji	10	0,0805	0,1333	
3.	Funkcjonalność pomieszczeń	30	0,2414	0,3999	0,3048
4.	Standard lokalu	30	0,2414	0,3999	
5.	Powierzchnia użytkowa	10	0,0805	0,1333	

Baza danych transakcyjnych nr 2 (Pu 40,1 do 60 m²):

Bazę danych transakcyjnych, dotycząca nowych lokali mieszkalnych <u>w stanie deweloperskim</u> o pow. 40,1-60m², <u>położone w budynkach nowych</u> w obszarze miasta Wrocławia (obręby Maślice, Stabłowice, Złotniki, Żerniki) w okresie od 01.2020r

Przedmiotem transakcji było prawo własności oraz związany z nim udział w nieruchomości wspólnej.

Data transakcji	Obręb	Ulica	Kond	Pu [m²]	Cena transakcyjna netto [zł]	Cena trans. 1m² Pu	Opis nieruchomości	Rep A
2020-07-17	*Maślice*	*Maślicka*	*1*	*50,81*	*308 153,24 zł*	*6 064,81 zł*	*2p, pP, ł, aK, taras, MP*	*52536/2020*
2020-07-16	*Złotniki*	*Podhalańska*	*4*	*49,75*	*271 438,82 zł*	*5 456,06 zł*	*2p, pP, k, ł, balkon, nazimne MP*	*7676/2020*
2020-07-14	*Żerniki*	*Andrzeja Frydeckiego*	*1*	*58,70*	*384 259,26 zł*	*6 546,15 zł*	*2p, pP, ł, aK*	*14870/2020*
2020-07-	*Złotniki*	*Podhalańska*	*2*	*54,94*	*297 453,70 zł*	*5 414,16 zł*	*2p, pP, k, ł, 2balkon, kl*	*7200/2020*

10							*3,05,naziemne MP*	
2020-07-09	*Złotniki*	*Podhalańska*	*1*	*52,42*	*313 824,07 zł*	*5 986,72 zł*	*2p, pP, k, ł, ogród zimowy 9,03m2 oraz ogród 40,47m2, taras , kl 3,94*	*7132/2020*
2020-07-09	*Złotniki*	*Podhalańska*	*4*	*50,77*	*268 425,93 zł*	*5 287,10 zł*	*2p, pP, k, ł, balkon*	*7106/2020*
2020-07-09	*Złotniki*	*Podhalańska*	*3*	*53,54*	*330 462,96 zł*	*6 172,26 zł*	*2p, pP, k, ł, 2balkon, naziemen MP*	*7067/2020*
2020-07-07	***Maślice***	***Północna***	***2***	***57,60***	***389 333,33 zł***	***6 759,26 zł***	***3p, pP, ł, balkon, aK***	***49382/2020***
Lokal wykończony w stanie podwyższonym deweloperskim								
2020-07-06	*Żerniki*	*Architektów al.*	*8*	*44,04*	*265 740,74 zł*	*6 034,08 zł*	*2p, pP, ł, aK, udział w promenadzie i placu zabaw*	*14348/2020*
2020-07-02	*Żerniki*	*Architektów al.*	*8*	*44,05*	*269 323,36 zł*	*6 114,04 zł*	*2p, pP, ł, aK, udział w promenadzie i placu zabaw*	*14184/2020*
2020-06-18	*Maślice*	*Maślicka*	*2*	*57,22*	*331 134,26 zł*	*5 787,04 zł*	*3p, pP, ł, balkon, aK, MP,*	*44370/2020*
2020-06-02	*Maślice*	*Węgliniecka*	*3*	*51,50*	*337 777,78 zł*	*6 558,79 zł*	*3p, pP, ł, 2balkon, aK, antresola, antresola o pow. 23,70,*	*5650/2020*
2020-05-27	*Maślice*	*Północna*	*2*	*55,79*	*323 891,94 zł*	*5 805,56 zł*	*3p, pP, ł, balkon, aK*	*39310/2020*
2020-05-25	*Maślice*	*Maślicka*	*1*	*59,25*	*342 881,94 zł*	*5 787,04 zł*	*3p, pP, ł, balkon, aK, taras*	*38694/22020*
2020-05-25	*Maślice*	*Maślicka*	*1*	*44,19*	*218 904,17 zł*	*4 953,70 zł*	*2p, pP, ł, aK, ogródek, naziemne MP*	*37746/2020*
2020-05-22	*Maślice*	*Maślicka*	*2*	*56,67*	*335 822,22 zł*	*5 925,93 zł*	*3p, pP, ł, aK, naziemne MP*	*3705/2020*
2020-05-21	*Maślice*	*Północna*	*2*	*48,38*	*279 976,85 zł*	*5 787,04 zł*	*2p, pP, ł, balkon, aK, naziemne MP*	*37475/2020*
2020-05-07	*Złotniki*	*Kościańska*	*2*	*52,76*	*256 481,48 zł*	*4 861,29 zł*	*2p, pP, ł, balkon, aK, MP naziemne*	*3048/2020*
2020-05-04	*Stabłowice*	*Jodłowicka*	*2*	*45,79*	*240 007,66 zł*	*5 241,49 zł*	*2p, pP, ł, balkon, aK,*	*9658/2020*
2020-04-30	*Stabłowice*	*Jodłowicka*	*1*	*48,95*	*288 830,62 zł*	*5 900,52 zł*	*2p, pP, ł, aK, taras,*	*9596/2020*
2020-04-30	*Złotniki*	*Kościańska*	*1*	*40,74*	*219 444,44 zł*	*5 386,46 zł*	*2p, pP, ł, aK, ogródek, MP naziemne*	*2874/2020*
2020-04-29	*Stabłowice*	*Jodłowicka*	*3*	*57,72*	*325 675,02 zł*	*5 642,33 zł*	*3p, pP, ł, aK, MP , w g.w.,*	*9482/2020*
2020-04-27	*Stabłowice*	*Jodłowicka*	*2*	*57,86*	*350 036,12 zł*	*6 049,71 zł*	*3p, pP, ł, aK, kom lok 4,06, łącznie 61,92, MP w g.w., oraz MP w gw,*	*9262/2020*
2020-04-23	*Złotniki*	*Kościańska*	*5*	*49,05*	*291 307,04 zł*	*5 938,98 zł*	*2p, pP, ł, aK, taras, naziemen MP*	*2736/2020*
2020-04-22	*Złotniki*	*Kościańska*	*1*	*40,84*	*222 222,22 zł*	*5 441,29 zł*	*2p, pP, ł, aK, ogródek, naziemne MP*	*2715/2020*
2020-03-13	*Złotniki*	*Opoczyńska*	*2*	*58,39*	*340 740,74 zł*	*5 835,60 zł*	*3p, pP, ł, aK, kl 2,07*	*2959/2020*
2020-03-11	*Złotniki*	*Kościańska*	*4*	*59,00*	*314 814,81 zł*	*5 335,84 zł*	*3p, pP, ł, balkon, aK, MP zew*	*2115/2020*
2020-03-	*Złotniki*	*Opoczyńska*	*1*	*58,12*	*342 592,59 zł*	*5 894,57 zł*	*3p, pP, garderoba,*	*2861/2020*

10							ł, aK, kl 2,70 , MP	
2020-03-05	Złotniki	Kościańska	3	40,90	221 296,30 zł	5 410,67 zł	2p, pP, ł, aK, MP zew	1894/2020
2020-03-04	Złotniki	Kościańska	2	58,82	302 685,19 zł	5 145,96 zł	3p, pP, ł, balkon, aK, MP	1848/2020
2020-03-04	Złotniki	Kościańska	3	52,73	259 259,26 zł	4 916,73 zł	2p, pP, ł, balkon, aK, MP	1855/2020
2020-03-02	Stabłowice	Jodłowicka	1	45,71	274 185,98 zł	5 998,38 zł	2p, pP, ł, aK, taras,	6987/2020
2020-03-02	Złotniki	Kościańska	2	45,12	236 111,11 zł	5 232,96 zł	2p, pP, ł, aK, MP	1751/2020
2020-03-02	Złotniki	Kościańska	3	45,07	239 814,81 zł	5 320,94 zł	2p, pP, ł, aK, MP	1758/2020
2020-02-28	Złotniki	Opoczyńska	1	40,56	225 000,00 zł	5 547,34 zł	2p, pP, ł, aK, kl 2,34kl 5,16	4032/2020
2020-02-27	Stabłowice	Jodłowicka	1	47,39	284 148,50 zł	5 995,96 zł	2p, pP, ł, aK, taras, ogródek, MP	1151/2020
2020-02-25	Złotniki	Kościańska	1	59,31	281 481,48 zł	4 745,94 zł	3p, pP, ł, aK, 2MP	1506/2020
2020-02-25	Złotniki	Kościańska	3	52,73	283 333,33 zł	5 373,29 zł	2p, pP, ł, aK, MP	1524/2020
2020-02-25	Złotniki	Kościańska	1	52,63	281 481,48 zł	5 348,31 zł	2p, pP, ł, aK, MP	1517/2020
2020-02-20	Stabłowice	Jodłowicka	3	48,23	306 322,56 zł	6 351,29 zł	2p, pP, ł, aK, kl 4,71 łczanie 52,94, 2MP,	5527/2020
2020-02-19	Stabłowice	Jodłowicka	2	47,53	266 070,35 zł	5 597,95 zł	2p, pP, ł, aK, MP naziemne,	5258/2020
2020-02-14	Maślice	Maślicka	2	59,37	340 827,78 zł	5 740,74 zł	3p, pP, ł, balkon, aK, MP	13526/2020
2020-02-14	Maślice	Maślicka	1	59,28	317 429,63 zł	5 354,75 zł	3p, pP, ł, balkon, aK, taras, naziemne MP	13449/2020
2020-02-13	Złotniki	Opoczyńska	5	48,56	271 296,30 zł	5 586,83 zł	2p, pP, ł, balkon, aK, taras	441/2020
2020-02-10	Maślice	Węgliniecka	2	51,90	237 777,78 zł	4 581,46 zł	3p, pP, ł, balkon, aK	2078/2020
2020-02-05	Żerniki	Architektów al.	5	56,78	314 469,44 zł	5 538,38 zł	3p, pP, ł, aK, kl 3,17 łacznie 59,95, MP w g..,	113/2020
2020-01-24	Maślice	Maślicka	3 - poddasze	59,40	337 685,19 zł	5 684,94 zł	2p, aK, 3 tarasy , 2MP, kom lok	7292/2020
2020-01-24	Maślice	Maślicka	2	54,47	310 176,39 zł	5 694,44 zł	2p, pP, ł, balkon, aK, ul. Północna	7308/2020
2020-01-24	Złotniki	Opoczyńska	2	55,47	317 388,32 zł	5 721,80 zł	3p, pP, garderoba, ł, wc, aK	1233/2020
2020-01-23	Maślice	Węgliniecka	2	44,00	231 296,30 zł	5 256,73 zł	2p, pP, ł, balkon, aK, MP	972/2020
2020-01-23	**Maślice**	**Węgliniecka**	**2**	**45,80**	**203 703,70 zł**	**4 447,68 zł**	**2p, pP, ł, aK, MP**	**980/2020**
Lokal w projekcie pn „Rodzinne Maślice“, wykończony w stanie deweloperskim								
2020-01-22	Maślice	Węgliniecka	2	51,80	280 370,37 zł	5 412,56 zł	3p, pP, ł, balkon, aK	944/2020
2020-01-20	Złotniki	Opoczyńska	3	40,68	231 975,96 zł	5 702,46 zł	2p, garderoba, ł, balkon, aK, kl 2,42m	927/2020
2020-01-20	Maślice	Węgliniecka	1	50,50	273 888,89 zł	5 423,54 zł	3p, pP, ł, aK, kom lok	726/2020
2020-01-20	Maślice	Węgliniecka	1	51,80	287 777,78 zł	5 555,56 zł	3p, pP, ł, aK, MP	742/2020

2020-01-20	Maślice	Węgliniecka	1	42,10	222 037,04 zł	5 274,04 zł	2p, pP, ł, aK	750/2020
2020-01-17	Maślice	Maślicka	1	57,04	363 974,07 zł	6 381,03 zł	3p, pP, ł, aK, 2MP	4747/2020
2020-01-14	Stabłowice	Jodłowicka	1	59,51	359 549,13 zł	6 041,83 zł	3p, pP, ł, aK, kom lok 4,32 łącznie 63,83, MP w g.w. ogródek,	738/2020
2020-01-13	Złotniki	Opoczyńska	3	56,37	341 388,89 zł	6 056,22 zł	2p, pP, ł, aK, kom 3,20 łącznie 59,57, MP	321/2020
2020-01-10	Stabłowice	Jodłowicka	2	54,30	294 446,46 zł	5 422,59 zł	3p, pP, ł, aK,	567/2020
2020-01-10	Stabłowice	Jodłowicka	4	57,74	285 262,96 zł	4 940,47 zł	3p, pP, ł, aK,	543/2020
2020-01-10	Stabłowice	Jodłowicka	2	57,19	279 207,85 zł	4 882,11 zł	3p, pP, ł, aK,	512/2020
2020-01-10	Złotniki	Opoczyńska	1	42,48	253 121,52 zł	5 958,60 zł	2p, pP, ł, aK, ogródek, kl 2,60	342/2020
2020-01-10	Złotniki	Opoczyńska	3	41,11	232 685,19 zł	5 660,06 zł	2p, pP, ł, balkon, aK	324/2020
2020-01-10	Złotniki	Opoczyńska	3	43,75	261 877,78 zł	5 985,78 zł	2p, pP, k, ł, balkon, kl 3,54	382/2020
2020-01-09	Złotniki	Opoczyńska	2	46,77	287 423,64 zł	6 145,47 zł	2p, pP, ł, balkon, aK, kl 3,98	282/2020
2020-01-09	Złotniki	Opoczyńska	3	55,46	314 351,85 zł	5 668,08 zł	3p, pP, garderoba, ł, aK	232/2020
2020-01-09	Złotniki	Opoczyńska	4	40,82	239 537,04 zł	5 868,13 zł	2p, pP, ł, balkon, aK	290/2020
2020-01-07	Stabłowice	Jodłowicka	1	57,87	319 896,90 zł	5 527,85 zł	3p, pP, ł, aK, kom lok 2,80, mp w g.w., taras i ogrodek,	226/2020
2020-01-07	Stabłowice	Jodłowicka	4	57,09	286 491,41 zł	5 018,24 zł	3p, pP, ł, aK,	256/2020
2020-01-03	Stabłowice	Jodłowicka	1	59,28	341 017,25 zł	5 752,65 zł	3p, pP, ł, aK, kom lok 5,21 łącznie 64,49, MP w g.w. oraz ogródek,	74/2020
2020-01-03	Stabłowice	Jodłowicka	2	59,45	310 527,55 zł	5 223,34 zł	3p, pP, ł, aK, MP w g.w.,	98/2020

cena średnia dzieli zakres wartości w relacji 51% do 49%. Przyjęto 50%/50%	**C min**	***4 447,68 zł***
	C max	***6 759,26 zł***
	C średnia	***5 617,53 zł***

Mediana z bazy wynosi 5651,20 zł i jest zbliżona do C średniej.

W segmencie badanym wielkość powierzchni nie wpływa istotnie na cenę – Vide C min i C max

Określenie wag cech rynkowych (do Bazy nr 2)

Do pomiaru wpływu zdefiniowanych w przeprowadzonej analizie badanego rynku atrybutów nieruchomości lokalowych, określających poziom ich cen transakcyjnych, wykorzystano metodę opartą na badaniach preferencji nabywców.

W wyniku analizy informacji uzyskanych w biurach obrotu nieruchomościami, a także niezależnych ofert kupna – sprzedaży rodzajowo podobnych nieruchomości oraz wizji terenowych przyjęto do dalszych analiz następujące wagi cech rynkowych:

L.p.	Cecha	Waga	Oceny poszczególnych cech wpływające na wartość (skala od oceny najlepszej do najgorszej)	
1.	**Lokalizacja**	**20**	**Korzystna** Strefa o bardzo dobrej infrastrukturze socjlano-bytowej, w pobliżu obiekty handlowe, usługowe, edukacyjne i inne publiczne, bardzo dobrze skomunikowanej z obwodnica miejską i centrum miasta	**Średnia** Strefa o średnio rozwiniętej infrastrukturze socjalno-bytowej lub dobrze skomunikowana z obwodnica miejską i centrum miasta lub w trakcie zagospodarowywnia

2.	**Położenie na kondygnacji**	**10**	**Kondygnacja środkowa**		**Kondygnacja skrajna**
3.	**Funkcjonalność pomieszczeń**	**40**	**Ponad przeciętna** miejsce parkingowe lub inne powierzchnie - w ramach udziału w nieruchomości wspólnej, komórka lokatorska, balkon	**Przeciętna** Tylko 1 element	**Niska** brak elementów zwiększających funkcjonalność
4.	**Standard lokalu**	**30**	**Podwyższony deweloperski**		**Standardowy dewoloperski**

Wyalienowane cechy są głównymi czynnikami cenotwórczymi. Wpływ pozostałych na kształtowanie się ceny badanego rodzaju nieruchomości na rynku przyjęto dla uproszczenia znikomy.

Określenie zakresu sumy współczynników korygujących
Górna granica sumy współczynników korygujących wynosi: **1,2032**
Dolna granica sumy współczynników korygujących wynosi: **0,7918**
Otrzymany zakres znajduje się w zakresie określonym przez zbiór[0,5;1,5].

Lp	Cecha rynkowa	Udział cechy w Δ C Waga cechy [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartość współczynnika dla oceny średniej zakres podzielony przez C śr w relacji 50/50
1.	Lokalizacja	20	0,1584	0,2406	-
2.	Położenie na kondygnacji	10	0,0792	0,1203	-
3.	Funkcjonalność pomieszczeń	40	0,3167	0,4813	0,3990
4.	Standard lokalu	30	0,2375	0,3610	-

Baza danych transakcyjnych nr 3 (Pu 60,1 do 80 m²):

Bazę danych transakcyjnych, dotycząca nowych lokali mieszkalnych <u>w stanie deweloperskim</u> o pow. 60,1-80m², <u>położone w budynkach nowych</u> w obszarze miasta Wrocławia (obręby Maślice, Stabłowice, Złotniki, Żerniki) w okresie od 01.2020r
Przedmiotem transakcji było prawo własności oraz związany z nim udział w nieruchomości wspólnej.

Data transakcji	Obręb	Ulica	Kond	Pu [m²]	Cena transakcyjna netto [zł]	Cena trans. 1m² Pu	Opis nieruchomości	Rep A
2020-07-06	Żerniki	Andrzeja Frydeckiego	5	69,27	*508 045,37 zł*	*7 334,28 zł*	3p, pP, ł, aK, udział w promenadzie i placu zabaw	14386/2020
2020-07-14	Żerniki	Architektów al.	4	63,38	*491 778,33 zł*	*7 759,20 zł*	3p, pP, ł, wc, aK, MP w g.w., boks rowerowy	16501/2020
2020-07-06	Żerniki	Architektów al.	5	66,57	*393 519,66 zł*	*5 911,37 zł*	3p, pP, ł, aK, udział w gr gdzie promenada i plac zabaw	14393/2020
2020-02-12	Stabłowice	Główna	1	73,40	*391 285,19 zł*	*5 330,86 zł*	4p, pP, ł, aK, ogródek i MP	1231/2020
2020-07-14	Żerniki	Igora Tawryczewskiego	4	62,35	*445 663,38 zł*	*7 147,77 zł*	3p, pP, k, ł, balkon, MPw g.w., boks rowerowy	16533/2020
2020-07-14	**Żerniki**	**Igora Tawryczewskiego**	**5**	**62,00**	***498 556,48 zł***	***8 041,23 zł c max***	**3p, pP, ł, wc, aK, MP w g.w., boks rowerowy**	**16484/2020**
Lokalizacja na terenie założenia pn „Czwarty wymiar“ ochrona całodobowa, monitoring, winda, rowerownia, boisko, plac zabaw, korty tenisowe, przystosowane dla								

niepełnosprawnych, usługi w budynku, w poblizu dobrze rozwnięta infrastruktura								
2020-05-06	Stabłowice	Jodłowicka	1	64,35	*414 022,98 zł*	*6 433,92 zł*	3p, pP, ł, aK, MP w g.w. ogródek,	9754/2020
2020-05-04	Stabłowice	Jodłowicka	1	61,34	*360 240,04 zł*	*5 872,84 zł*	3p, pP, ł, aK, 2MP w gw,	9680/2020
2020-04-30	Stabłowice	Jodłowicka	1	75,15	*486 208,63 zł*	*6 469,84 zł*	4p, pP, ł, wc, aK, MP w g.w., ogróek,	9549/20202
2020-03-05	Stabłowice	Jodłowicka	2	61,55	*378 900,31 zł*	*6 155,98 zł*	3p, pP, ł, aK, kl 4,64 łącznie 66,19,MP ,	7315/2020
2020-02-20	Stabłowice	Jodłowicka	3	74,73	*382 330,24 zł*	*5 116,15 zł*	4p, pP, k, ł, kl 3,48 łacznie 78,21, MP,	5494/2020
2020-02-19	Stabłowice	Jodłowicka	4	61,40	*361 877,45 zł*	*5 893,77 zł*	3p, pP, ł, aK, KL 5,42 łącznie 66,82, MP,	5350/2020
2020-02-18	Stabłowice	Jodłowicka	1	61,48	*375 036,47 zł*	*6 100,14 zł*	3p, pP, ł, aK, MP, ogródek,	5123/2020
2020-01-10	Stabłowice	Jodłowicka	2	74,90	*387 373,58 zł*	*5 171,88 zł*	4p, pP, ł, aK, kom lok 4,22 łącznie 79,12 , MP w g.w.,	520/2020
2020-01-09	Stabłowice	Jodłowicka	1	64,28	*370 600,48 zł*	*5 765,41 zł*	3p, pP, ł, aK, kom lok 4,40 łącznie 68,68, MP oraz ogródek,	393/2020
2020-02-20	Złotniki	Kielecka	3	70,05	*356 916,11 zł*	*5 095,16 zł*	3p, pP, garderoba, ł, aK, 2MP w g.w.	4173/2020
2020-02-11	Stabłowice	Kielecka	3	61,40	*313 296,30 zł*	*5 102,55 zł*	3p, pP, ł, aK, 2MP w g.w.	3252/2020
2020-02-11	Stabłowice	Kielecka	2	60,99	*300 657,41 zł*	*4 929,62 zł*	3p, pP, ł, aK, MP w g.w	3245/2020
2020-05-20	Złotniki	Kościańska	5	67,07	*396 480,58 zł*	*5 911,44 zł*	4p, pP, ł, aK, taras, MP naziemne	3232/2020
2020-04-30	Złotniki	Kościańska	4	71,56	*380 092,59 zł*	*5 311,52 zł*	4p, pP, ł, balkon, aK, 2 MP naziemne	2867/2020
2020-04-22	Złotniki	Kościańska	1	62,04	*324 351,85 zł*	*5 228,11 zł*	3p, pP, ł, aK, ogródek	2708/2020
2020-03-12	Złotniki	Kościańska	3	62,01	*333 518,52 zł*	*5 378,46 zł*	3p, pP, ł, balkon, aK, 2MP zew	2184/2020
2020-03-09	Złotniki	Kościańska	4	62,04	*331 666,67 zł*	*5 346,01 zł*	3p, pP, ł, balkon, aK, MP	2002/2020
2020-03-04	Złotniki	Kościańska	3	62,15	*332 407,41 zł*	*5 348,47 zł*	3p, pP, ł, balkon, aK, MP	1863/2020
2020-03-03	Złotniki	Kościańska	3	71,61	*359 259,26 zł*	*5 016,89 zł*	3p, pP, k, ł, balkon, 2MP	1799/2020
2020-03-03	Złotniki	Kościańska	2	71,59	*357 407,41 zł*	*4 992,42 zł*	3p, pP, k, ł, balkon, 2MP	1814/2020
2020-02-27	Złotniki	Kościańska	2	71,67	*354 629,63 zł*	*4 948,09 zł*	4p, pP, ł, balkon, aK, MP zew	1574/2020
2020-05-15	Maślice	Maślicka	2	67,06	*360 137,04 zł*	*5 370,37 zł*	3p, pP, ł, balkon, aK, MP naziemne, ul. Północna	35723/2020
2020-03-19	Maślice	Maślicka	1,2	65,45	*359 259,26 zł*	*5 489,06 zł*	3p, pP, ł, wc, aK, taras, ogródek, MP	1747/2020
2020-03-11	Maślice	Maślicka	1,2	64,44	*353 333,33 zł*	*5 483,14 zł*	3p, pP, k, ł, taras,	1645/2020

							ogródek, MP	
2020-03-03	Maślice	Maślicka	1	64,95	*360 722,22 zł*	*5 553,84 zł*	3p, pP, ł, aK, taras	19834/2020
2020-01-17	Maślice	Maślicka	2	63,00	*373 287,04 zł*	*5 925,19 zł*	3p, pP, ł, aK, MP	4776/2020
2020-05-15	Złotniki	Opoczyńska	5	61,41	*343 370,37 zł*	*5 591,44 zł*	2p, pP, ł, balkon, aK, antresola, taras, kom lok 1,78m2, nzaimen MP	8450/2020
2020-05-14	Złotniki	Opoczyńska	3	67,78	*347 222,22 zł*	*5 122,78 zł*	4p, pP, ł, aK, kom lok 1,88, łacz 69,66m2, MP w g.w.	4031/2020
2020-05-07	Złotniki	Opoczyńska	5	67,24	*387 962,96 zł*	*5 769,82 zł*	p, pP, k, ł, balkon, antresola, kom lok 2,05	7175/2020
2020-02-24	Złotniki	Opoczyńska	1	70,13	*405 092,59 zł*	*5 776,31 zł*	3p, pP, k, ł, wc, kl 2,15	3628/2020
2020-01-20	Złotniki	Opoczyńska	5	72,57	*393 518,52 zł*	*5 422,61 zł*	3p, pP, garderoba, ł, balkon, aK, antresola	896/2020
2020-01-10	Złotniki	Opoczyńska	4	60,64	*336 111,11 zł*	*5 542,73 zł*	2p, pP, ł, aK, antresola, kl 2,34	356/2020
2020-03-13	Żerniki	Pieprzna	3	69,36	*362 986,81 zł*	*5 233,37 zł*	3p, pP, ł, balkon, aK, MP zew	22113/2020
2020-03-11	Maślice	Północna	2	65,26	*350 470,37 zł*	*5 370,37 zł*	3p, pP, ł, balkon, aK, MP, kl	21530/2020
2020-02-18	Maślice	Północna	3 - poddasze	72,06	*380 316,67 zł*	*5 277,78 zł*	2p, pP, ł, balkon, aK, antresola, MP	14127/2020
2020-04-17	**Maślice**	**Węgliniecka**	**3**	**69,00**	***277 592,59 zł***	***4 023,08 zł***	**3p, pP, ł, 2balkon, aK, antresola (13,90)**	**4471/2020**
Lokal w projekcie pn „Rodzinne Maślice", wykończony w stanie deweloperskim								
2020-03-26	Maślice	Węgliniecka	1	73,80	*342 407,41 zł*	*4 639,67 zł*	3p, pP, k, garderoba, ł, 2 ogordy 20,80 oraz 17,20; MP	3865/2020
2020-01-27	Maślice	Węgliniecka	1	69,50	*294 722,22 zł*	*4 240,61 zł*	3p, pP, k, garderoba, ł, 2 ogródeki 17,10 oraz 27,30,	1212/2020
2020-01-24	Maślice	Węgliniecka	1	72,00	*349 722,22 zł*	*4 857,25 zł*	3p, pP, k, ł,	1117/2020
2020-01-22	Maślice	Węgliniecka	2	70,90	*334 074,07 zł*	*4 711,91 zł*	3p, pP, k, ł, 2balkon, MP, kom lok	916/2020

cena średnia dzieli zakres wartości w relacji 39% do 61%. Przyjęto 40%/60%	**C min**	***4 023,08 zł***
	C max	***8 041,23 zł***
	C średnia	***5 576,41 zł***

Mediana z bazy wynosi 5374,42 zł i jest zbliżona do C średniej- odchylenie -4%
W segmencie badanym wielkość powierzchni i położenie na kondygnacji nie wpływa istotnie na cenę – Vide C min i C max

Określenie wag cech rynkowych (do Bazy nr 3)
Do pomiaru wpływu zdefiniowanych w przeprowadzonej analizie badanego rynku atrybutów nieruchomości lokalowych, określających poziom ich cen transakcyjnych, wykorzystano metodę opartą na badaniach preferencji nabywców.
W wyniku analizy informacji uzyskanych w biurach obrotu nieruchomościami, a także niezależnych ofert kupna – sprzedaży rodzajowo podobnych nieruchomości oraz wizji terenowych przyjęto do dalszych analiz następujące wagi cech rynkowych:

L.p.	Cecha	Waga	Oceny poszczególnych cech wpływające na wartość (skala od oceny najlepszej do najgorszej)		
1.	Lokalizacja	20	**Korzystna** Strefa o bardzo dobrej infrastrukturze socjlano-bytowej, w pobliżu obiekty handlowe, usługowe, edukacyjne i inne publiczne, bardzo dobrze skomunikowanej z obwodnica miejską i centrum miasta	**Średnia** Strefa o średnio rozwiniętej infrastrukturze socjalno-bytowej lub dobrze skomunikowana z obwodnica miejską i centrum miasta lub w trakcie zagospodarowywnia	
2.	Funkcjonalność pomieszczeń	40	**Ponad przeciętna** miejsce parkingowe lub inne powierzchnie - w ramach udziału w nieruchomości wspólnej, komórka lokatorska, balkon	**Przeciętna** Tylko 1 element	**Niska** brak elementów zwiększających funkcjonalność
3.	Standard lokalu	40	**Podwyższony deweloperski**	**Standardowy dewoloperski**	

Wyalienowane cechy są głównymi czynnikami cenotwórczymi. Wpływ pozostałych na kształtowanie się ceny badanego rodzaju nieruchomości na rynku przyjęto dla uproszczenia znikomy.

Określenie zakresu sumy współczynników korygujących
Górna granica sumy współczynników korygujących wynosi: **1,4420**
Dolna granica sumy współczynników korygujących wynosi: **0,7214**
Otrzymany zakres znajduje się w zakresie określonym przez zbiór[0,5;1,5].

Lp	Cecha rynkowa	Udział cechy w Δ C Waga cechy [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartość współczynnika dla oceny średniej zakres podzielony przez C śr w relacji 40/60
1.	Lokalizacja	20	0,1443	0,2884	-
2.	Funkcjonalność pomieszczeń	40	0,2886	0,5768	0,4039
3.	Standard lokalu	40	0,2886	0,5768	-

Baza danych transakcyjnych nr 4 (Pu > 80 m²):

Bazę danych transakcyjnych, dotycząca nowych lokali mieszkalnych <u>w stanie deweloperskim</u> o pow. >80m², <u>położone w budynkach nowych</u> w obszarze miasta Wrocławia (obręby Maślice, Stabłowice, Złotniki, Żerniki)
w okresie od 01.2020r
Przedmiotem transakcji było prawo własności oraz związany z nim udział w nieruchomości wspólnej.

Data transakcji	Obręb	Ulica	Kond	Pu [m²]	Cena transakcyjna netto [zł]	Cena trans. 1m² Pu	Opis nieruchomości	Rep A
2020-07-14	*Maślice*	*Porajowska*	*1*	*89,72*	*513 888,89 zł*	*5 727,70 zł*	*4p, pP, ł, wc, aK, garaż 33,41 pom gosp w piwnicy 5,86 łącznie 128,99; ogródek,*	*16281/2020*
2020-06-26	*Maślice*	*Maślicka*	*3 - poddasze*	*94,53*	*458 645,37 zł*	*4 851,85 zł*	*3p, pP, garderoba, ł, 2balkon, aK, antresola, taras, MP*	*46380/2020*
2020-06-10	*Maślice*	*Porajowska*	*2,poddasze*	*120,46*	*546 296,30 zł*	*4 535,08 zł*	*6p, 2ł, aK, garaż 34,89 oraz piwnica 6,33 łącznie 161,68, taras25,87 oraz taras 11,59,*	*12785/2020*

2020-05-07	Stabłowice	Główna	1,2	91,18	402 488,89 zł	4 414,22 zł	3p, pP, ł, aK, antresola, 2 tarasy, balkon, naziemne MP,	2135/2020
2020-05-06	**Stabłowice**	**Wełniana**	**1,2**	**80,17**	**476 851,85 zł**	**5 948,01 zł**	**3p, 2pP, ł, aK, 2 pom pomocnicze i wiatrołap**	**3735/2020**
Lokal w stanie deweloperskim n aterenie zaroganizowanego osiedla zabudpwy wielorodzinnej								
2020-03-27	Złotniki	Zakopiańska	1,2	111,90	587 964,15 zł	5 254,37 zł	4p, pP, ł, wc, aK,	3110/2020
2020-03-26	Złotniki	Zakopiańska	1,2	111,90	538 425,50 zł	4 811,67 zł	4p, pP, ł, aK,	3061/2020
2020-03-26	Złotniki	Zakopiańska	1,2	111,90	536 851,47 zł	4 797,60 zł	4p, pP, ł, wc, aK, udzial w drodze	3068/2020
2020-03-25	Złotniki	Zakopiańska	1,2	111,90	541 713,25 zł	4 841,05 zł	4p, pP, ł, wc, aK,	3044/2020
2020-03-25	Złotniki	Zakopiańska	1,2	111,90	539 027,55 zł	4 817,05 zł	4p, pP, ł, wc, aK,	3054/2020
2020-03-24	Złotniki	Zakopiańska	1,2	111,90	540 278,06 zł	4 828,22 zł	4p, pP, ł, wc, aK	3031/2020
2020-03-24	Złotniki	Zakopiańska	1,2	142,07	669 129,15 zł	4 709,86 zł	5p, pP, ł, aK, garaż,	3017/2020
2020-03-17	Stabłowice	Główna	1,2	103,32	444 019,44 zł	4 297,52 zł	3p, pP, ł, aK, antresola, taras MP, antresola wliczona w pow uż.	1720/2020
2020-03-10	Maślice	Porajowska	1	89,02	453 703,70 zł	5 096,65 zł	4p, pP, ł, wc, aK, kotłownia, garaż łącznie 128,36m2, ogródek ,	6169/2020
2020-03-04	Maślice	Nałęczowska	1,2	126,40	593 091,06 zł	4 692,18 zł	4p, pP, ł, wc, aK, antresola, ogróedek 173m2,	708/2020
2020-02-28	Maślice	Ciechanowska	1,2	101,00	454 230,58 zł	4 497,33 zł	4p, pP, ł, wc, aK, antresola, ogród,	3964/2020
2020-02-28	Maślice	Nałęczowska	1,2	101,10	451 884,20 zł	4 469,68 zł	3p, pP, ł, wc, aK, antresola, udz w	3991/2020
2020-02-26	Maślice	Nałęczowska	1,2	100,88	450 902,89 zł	4 469,70 zł	4p, pP, ł, aK, antresola,	3714/2020
2020-02-24	Maślice	Nałęczowska	1,2,	125,89	562 527,75 zł	4 468,41 zł	4p, pP, ł, wc, aK, antresola, ogród,	3348/2020
2020-02-21	Maślice	Nałęczowska	1,2	119,93	524 054,24 zł	4 369,67 zł	4p, pP, ł, wc, aK, antresola,	3208/2020
2020-02-21	Maślice	Nałęczowska	1,2	119,86	528 392,09 zł	4 408,41 zł	4p, pP, ł, aK, antresola,	3200/2020
2020-02-21	Maślice	Nałęczowska	1,2	101,11	454 730,18 zł	4 497,38 zł	4p, pP, ł, wc, aK, antresola,	3190/2020
2020-02-19	Maślice	Nałęczowska	1,2,3	100,89	436 070,74 zł	4 322,24 zł	4p, pP, ł, wc, aK, antresola,	3076/2020
2020-02-19	Maślice	Nałęczowska	1,2	120,53	525 737,58 zł	4 361,88 zł	4p, pP, ł, wc, aK, antresola,	3068/2020
2020-02-19	Maślice	Nałęczowska	1,2	101,69	467 592,59 zł	4 598,22 zł	4p, pP, ł, wc, aK,	3049/2020

2020-02-19	*Maślice*	*Nałęczowska*	*1,2*	*102,45*	*467 592,59 zł*	*4 564,11 zł*	*4p, pP, ł, wc, aK,*	*3035/2020*
2020-02-19	*Maślice*	*Nałęczowska*	*1,2*	*100,81*	*453 377,82 zł*	*4 497,35 zł*	*4p, pP, ł, wc, aK, antresola,*	*2988/2020*
2020-02-19	*Maślice*	*Nałęczowska*	*1,2*	*120,23*	*527 579,24 zł*	*4 388,08 zł*	*4p, pP, ł, wc, aK, antresola,*	*2941/2020*
2020-02-19	*Maślice*	*Porajowska*	*1,2*	*119,44*	*500 000,00 zł*	*4 186,20 zł*	*5p, pP, 2ł, aK, kotłownia, garaż łącznie 160,43m2, 2 tarasy 25,87 oraz 11,59*	*4074/2020*
2020-02-19	***Maślice***	***Porajowska***	***1,2***	***119,76***	***495 370,37 zł***	***4 136,36 zł***	***6p, pP, 2ł, aK, kotłownia, garaż łącznie 160,48m2, 2 tarasy 11,59 oraz 25,87***	***4024/2020***
lokal w stanie deweloperskim w zabudowie segmentowej								
2020-02-19	*Maślice*	*Porajowska*	*1,2*	*118,58*	*504 629,63 zł*	*4 255,60 zł*	*6p, pP, ł, aK, kotłownia, garaż łącznie 159,60m2, 2 tarase 25,87,11,59*	*4010/2020*
2020-02-19	*Maślice*	*Porajowska*	*1*	*88,73*	*490 740,74 zł*	*5 530,72 zł*	*kotłownia, garaż łącznie 127,56m2, ogródek 125,80*	*3975/2020*
2020-02-18	*Złotniki*	*Łukowa*	*1,2*	*128,90*	*562 037,04 zł*	*4 360,26 zł*	*4p, pP, k, ł, wc, garaż, ogróek ora MP naziemne*	*684/2020*
2020-02-13	*Maślice*	*Porajowska*	*1*	*88,16*	*462 962,96 zł*	*5 251,39 zł*	*4p, pP, ł, aK, garaż 33,61 ,pom gos 5,79 łącznie 127,56; ogródek*	*3514/2020*
2020-02-03	*Złotniki*	*Łukowa*	*1,2*	*119,60*	*669 046,30 zł*	*5 594,03 zł*	*4p, pP, ł, aK, przedsionek, garaż*	*360/2020*
2020-01-20	*Złotniki*	*Mieroszowska*	*1,2*	*144,00*	*694 444,44 zł*	*4 822,53 zł*	*4p, pP, k, garderoba, 3ł, przedsionek, garaż*	*404/2020*

cena średnia dzieli zakres wartości w relacji 32% do 68%. Przyjęto 30%/70%	**C min**	***4 136,36 zł***
	C max	***5 948,01 zł***
	C średnia	***4 713,13 zł***

Mediana z bazy wynosi 4549,60 zł i jest zbliżona do C średniej- odchylenie -3%

W segmencie badanym standrad lokalu czy położenie na kondygnacji nie wpływa istotnie na cenę – Vide C min i C max

Określenie wag cech rynkowych (do Bazy nr 4)

Do pomiaru wpływu zdefiniowanych w przeprowadzonej analizie badanego rynku atrybutów nieruchomości lokalowych, określających poziom ich cen transakcyjnych, wykorzystano metodę opartą na badaniach preferencji nabywców.

W wyniku analizy informacji uzyskanych w biurach obrotu nieruchomościami, a także niezależnych ofert kupna – sprzedaży rodzajowo podobnych nieruchomości oraz wizji terenowych przyjęto do dalszych analiz następujące wagi cech rynkowych:

L.p.	Cecha	Waga	Oceny poszczególnych cech wpływające na wartość (skala od oceny najlepszej do najgorszej)

1.	**Lokalizacja**	**30**	**Korzystna** Strefa o bardzo dobrej infrastrukturze socjlano-bytowej, w pobliżu obiekty handlowe, usługowe, edukacyjne i inne publiczne, bardzo dobrze skomunikowanej z obwodnica miejską i centrum miasta		**Średnia** Strefa o średnio rozwiniętej infrastrukturze socjalno-bytowej lub dobrze skomunikowana z obwodnica miejską i centrum miasta lub w trakcie zagospodarowywnia
2.	**Funkcjonalność pomieszczeń**	**50**	**Ponad przeciętna** lokal w zabudowie segementowej, funkcjonalność zbliżona do zabudowy jednorodzinnej	**Przeciętna** lokal w zabudowie standardowej wielorodzinnej z dodatkowymi walorami podnoszącymi funkcje użytkowe	**Niska** brak elementów zwiększających funkcjonalność
3.	**Powierzchnia użytkowa**	**20**	**lokal średni** Pu do/ lub = 100 m^2		**lokal duży** Pu> 100 m^2

Wyalienowane cechy są głównymi czynnikami cenotwórczymi. Wpływ pozostałych na kształtowanie się ceny badanego rodzaju nieruchomości na rynku przyjęto dla uproszczenia znikomy.

Określenie zakresu sumy współczynników korygujących
Górna granica sumy współczynników korygujących wynosi: **1,2620**
Dolna granica sumy współczynników korygujących wynosi: **0,8776**
Otrzymany zakres znajduje się w zakresie określonym przez zbiór[0,5;1,5].

Lp	Cecha rynkowa	Udział cechy w Δ C Waga cechy [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartość współczynnika dla oceny średniej zakres podzielony przez C śr w relacji 30/70
1.	Lokalizacja	30	0,2633	0,3786	-
2.	Funkcjonalność pomieszczeń	50	0,4388	0,6310	0,4965
3.	Powierzchnia użytkowa	20	0,1755	0,2524	-

6.2. ANALIZA RYNKU GARAŻY W BUDYNKACH WIELORODZINNYCH

Rodzaj rynku:
rynek prawa do nieruchomości lokalowych niemieszkalnych **obejmujący miejsca postojowe w garażach nowych budynków wielorodzinnych**

Obszar badanego rynku
Obszar rynku lokalnego **– miasto Wrocław (obręby Maślice, Stabłowice, Złotniki, Żerniki)**

Okres badania cen
Przyjęto do analizy ceny transakcyjne z okresu od 01.2019r

Badany segment rynku jest mało wrażliwy na wahania koniunkturalne, ze względu na jego niską kapitałochłonność i wysoki popyt w każdym etapie cyklu koniunkturalnego. Lokale garażowe są bowiem lokalami o małych powierzchniach wykorzystywanych głównie jako miejsca postojowe, pełniące funkcje pomocnicze względem głównej funkcji budynku. Wolumen obrotu tego typu obiektami nie jest znaczący, gdyż znaczna część jest sprzedawana w projektach deweloperskich jako udział w nieruchomości wspólnej łącznie z lokalem. Bez wpływu na ich wartość pozostaje rodzaj prawa do gruntu.

Relacja między kosztem budowy a wartością rynkową badanego typu nieruchomości, z przewagą na rzecz wartości rynkowej, jednoznacznie potwierdza fakt oceny stanu rynku. Jest to niewątpliwie rynek o charakterze popytowym. Charakter tego rynku jest kształtowany przez wiele czynników. Znaczącym jest gwałtowny wzrost w ostatnich latach ilości pojazdów mechanicznych.

Z informacji uzyskanych od pośredników w obrocie nieruchomościami, analiz własnych oraz wizji terenowych wynika, iż wśród cech determinujących zakup tego typu nieruchomości garażowych na obszarze badanego rynku, nabywcy określają zwykle następujące ich atrybuty:

- lokalizacja

- rodzaj miejsca miejscowego
- wielkość powierzchni

Lokalizacja to ocena atrakcyjności lokalizacyjnej dla funkcji spełnianej przez garaż. Większym zainteresowaniem cieszą się powierzchnie w otoczeniu o średniej intensywności zabudowy, z niedoborem powierzchni zewnętrznych postojowych, w otoczeniu zabudowy wielorodzinnej lub usługowej. Atrybut ten powiązany jest zwykle z atrakcyjnością lokalizacyjną budynku wielorodzinnego.

Rodzaj miejsca postojowego -preferowane są garaże jako odrębne lokale z autonomicznym wjazdem niż miejsca postojowe w halach garażowych

Wielkośc powierzchni – preferowane są powierzchnie większe.

Wpływ pozostałych cech na badanym rynku nieruchomości takich **jak stan techniczny (garaże w budynkach nowych) przeznaczenie czy technologia budowy, uzbrojenie terenu pominięto ze względu na fakt, iż w badanym segmnencie rynku nieruchomości czynniki te są zbliżone lub ich stopień oddziaływania na wartość jest mało znaczący.**

Na rynku generalnie dominują transakcje miejscami postojowymi w halach garażowych jako udziały w lokalu niemieszkalnym stanowiącym garaż podziemny.

Zestawienie transakcji z rynku pierwotnego (sprzedający : deweloper) dotyczących udziałów w lokalach niemieszkalnych (MP) stanowiących garaże w nowych budynkach wielorodzinnych

Data transakcji	Obręb	Ulica	Kondyg.	Cena transakcyjna netto [zł}	Rep A
2020-06-09	Maślice	Węgliniecka	-1	10 569,11 zł	5933/2020
2020-03-02	Złotniki	Kościańska	-1	14 390,24 zł	736/2020
2020-02-19	Stabłowice	Kokosowa	-1	7 317,07 zł	1650/2020
2020-02-17	Złotniki	Kościańska	-1	14 390,24 zł	602/2020
2020-01-31	Stabłowice	Kokosowa	-1	10 000,00 zł	46/2020
2020-01-22	Maślice	Potokowa	-1	7 317,00 zł	5745/2020
2020-01-16	Maślice	Potokowa	-1	7 318,00 zł	3108/2020
2020-01-15	Stabłowice	Arbuzowa	-1	8 130,00 zł	924/2020
2020-01-13	Złotniki	Kościańska	-1	14 796,75 zł	137/2020
2020-01-07	Stabłowice	Arbuzowa	-1	8 130,00 zł	100/2020
2020-01-03	Maślice	Śliwowa al.	-1	12 601,63 zł	43/2020
2019-12-30	Złotniki	Kościańska	-1	13 577,24 zł	4201/2019
2019-12-27	Złotniki	Kościańska	-1	14 796,75 zł	10436/2019
2019-12-09	Stabłowice	Kokosowa	-1	10 163,00 zł	3587/2019
2019-11-29	Złotniki	Kielecka	-1	8 537,00 zł	29167/2019
2019-11-19	Stabłowice	Arbuzowa	-1	9 900,00 zł	24816/2019
2019-11-15	Stabłowice	Łomnicka	-1	12 601,63 zł	4804/2019
2019-11-13	Stabłowice	Arbuzowa	-1	9 900,00 zł	24332/2019
2019-10-23	Stabłowice	Łomnicka	-1	12 601,63 zł	4363/2019
2019-10-23	Stabłowice	Łomnicka	-1	12 601,63 zł	4356/2019
2019-09-27	Maślice	Stabłowicka	-1	6 504,00 zł	80548/2019
2019-08-20	Złotniki	Kościańska	-1	10 569,11 zł	2906/2019
2019-08-09	Stabłowice	Kokosowa	-1	7 500,00 zł	15064/2019
2019-08-08	Maślice	Maślicka	-1	15 447,15 zł	66021/2019
2019-08-05	Maślice	Śliwowa al.	-1	9 918,70 zł	7161/2019
2019-07-25	Maślice	Śliwowa al.	-1	9 228,00 zł	2590/2019
2019-07-18	Maślice	Kościańska	-1	13 821,00 zł	2553/2019
2019-07-02	Maślice	Maślicka	-1	13 008,13 zł	55424/2019
			c min	7 317,00 zł	
			c max	15 447,15 zł	
			c średnia	11 366,55 zł	

Ze względu na dobór do bazy danych transakcyjnych zbliżonych pod względem cech nieruchomości (zbliżona atrakcyjność lokalizacyjna, rodzaj miejsca postojowego i wielkość powierzchni) jako wartość rynkową przyjęto C śr = 11 366,55 zł netto

6.4. ANALIZA RYNKU GRUNTÓW NIEZABUDOWANYCH

Rodzaj rynku:	✓ **rynek praw do nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną**
Obszar badanego rynku	Obszar rynku analizowany w przedmiotowej wycenie obejmuje tereny miejskie o podobnej atrakcyjności inwestycyjnej, ze szczególnym uwzględnieniem **obrębu Maślice** gdzie położona jest wyceniana nieruchomość Przyjęty obszar rynku wynika z charakteru wycenianej nieruchomości i nieruchomości podobnych, koniunktury na rynku nieruchomości oraz od dostępności oraz wiarygodności danych o zawartych transakcjach kupna - sprzedaży nieruchomościami podobnymi Obszar rynku wyodrębniono na podstawie zasięgu terytorialnego podaży i popytu, określonego w oparciu o kryterium lokalizacji na terenie miasta oraz kryterium zbliżonego charakteru otoczenia dla funkcji (jednorodność lokalizacyjna, podobieństwo otoczenia nieruchomości, zbliżone czynniki mikrolokalizacyjne oraz dostępność komunikacyjna).
Okres badania rynku praw do nieruchomości	**Przyjęto do analizy ceny transakcyjne z okresu od 01.2019r**

Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych – tereny przeznaczone do zabudowę wielorodzinną

Segment rynku	Prawa do gruntów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną
Stan rynku	Stabilizacja relacji popytowo-podażowych z niedoborem po stronie podaży
Popyt	
Zasoby	Na obszarze badanym poszukiwane są generalnie grunty położone w strefach centralnych miejskich lub śródmiejskich .
Uczestnicy	Po stronie popytowej występuje na tym segmencie głównie nabywca instytucjonalny, dysponujący swoim kapitałem lecz wspierający się również środkami pochodzącymi z kredytu bankowego lub innych źródeł finansowania. Jest to głównie nabywca postrzegający ten rynek przez pryzmat inwestycyjny. Deweloperzy nie mogą pozwolić sobie na „zamrożenie pieniędzy", dlatego preferują zakup gruntów, na których mogą jak najszybciej rozpocząć budowę. Obecnie większość inwestycji planowana jest krótkoterminowo, co oznacza, że powinny się one rozpocząć i zakończyć w okresie do 5 lat. W przypadku występowania utrudnień związanych z nieruchomością, których rozwiązanie możliwe jest w stosunkowo krótkim czasie, zawierana jest umowa przedwstępna sprzedaży. Sfinalizowanie transakcji jest uwarunkowane rozwiązaniem tych problemów. Pomimo dużej podaży, popyt na grunty inwestycyjne nie jest w pełni zaspokajany. Wynika to przede wszystkim z braku nieruchomości, które spełniałyby wymagania deweloperów. Niekorzystna lokalizacja, czy sytuacja prawna nieruchomości, uniemożliwiająca jej efektywne zagospodarowanie, stanowią główne przyczyny, dla których niektóre grunty nie podlegają obrotowi na rynku. Firmy starają się, by koszty gruntu nie przekraczały 15–20 proc. wartości inwestycji. W porównaniu z czasami sprzed kryzysu, w okresie wysokiego popytu, ceny najlepszych działek są teraz o 10–20 proc. niższe, a pozostałych – nawet o 40–50 proc.
Podaż	
Zasoby	Na rynku lokalnym istnieją małe zasoby po stronie podaży. Znacząca większość deweloperów zainteresowana jest też terenami post przemysłowymi, dla których dokumenty planistyczne dopuszczają adaptację do funkcji wielorodzinnej. Niezabudowanych gruntów przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną jest w granicach miasta niewielka ilość.
Uczestnicy	Podmioty instytucjonalne, prywatne. Na terenie miasta widoczna jest aktywność inwestorów lokalnych
Okres ekspozycji	Według informacji uzyskanych w biurach obrotu nieruchomościami okres ekspozycji na rynku tego typu działek jest stosunkowo krótki i zamyka się przeciętnie okresem 6-12 miesięcy.
Ceny transakcyjne	
Atrybuty wpływające istotnie na	Z informacji uzyskanych od pośredników w obrocie nieruchomościami, analiz własnych oraz wizji terenowych wynika, iż wśród cech determinujących zakup tego typu nieruchomości gruntowych na obszarze badanego rynku, nabywcy określają zwykle następujące ich atrybuty:

poziom wartości	• atrakcyjność lokalizacyjna działki • możliwości inwestycyjne • wielkość powierzchni • możliwości inwestycyjne **Atrakcyjność lokalizacyjna** działki to wiązka atrybutów nieruchomości związana z lokalizacją. Jako atrakcyjniejsze postrzegana jest lokalizacja na terenie już zagospodarowanym. Jest to ocena nieruchomości pod względem cech korzystnych dla funkcji usługowo-mieszkalnej jak np. prestiż dzielnicy, poziom skomunikowania z drogami krajowymi, nasłonecznienie, zagospodarowane sąsiedztwo itp. **Możliwości inwestycyjne** to ocena działki pod względem możliwości jej zabudowy, uwzględniająca takie elementy jak pochyłość lub wypłaszczenie terenu, występowanie zadrzewień itp na jej terenie i innych czynników ograniczających, utrudniających lub narzucających sposób zabudowy i jej intensyfikację. **Wielkość powierzchni** – na terenie rynku badanego występuje podobnie jak na rynkach analogicznych zależność wyższej wartość jednostkowej terenu przy mniejszej jego powierzchni Wpływ pozostałych cech na badanym rynku nieruchomości gruntowych takich jak na przykład przeznaczenie czy uzbrojenie infrastrukturalne terenu pominięto ze względu na fakt, iż w zakresie dostępnej bazy danych czynniki te są tożsame.

Na terenie rynku lokalnego odnotowano około kilka transakcji gruntami pod zabudowę wielorodzinną o powierzchniach 1000-5500m^2. Ceny transakcyjne od 150 zł/mkw w strefach przedmieść do około 400-500 zł/mkw za obszary o najwyższych walorach lokalizacyjnych.

Baza danych transakcyjnych nieruchomości gruntowych niezabudowanych stanowiąca podstawę procesu szacowania
Z dostępnego zbioru danych transakcyjnych wybrano transakcje gruntami nabywanymi przez firmy deweloperskie pod realizację inwestycji mieszkaniowych:

Data transakcji	Obręb	Rep A	Przezn. N.	Przezn. - dok.	Pow. gruntu	Cena transakcyjna netto	Cj [zł/m^2]
2020-04-17	*Maślice*	*5854/2020*	*MW, Z*	*MPZP*	*3696*	*340 000*	*91,99 zł odrzucono jako skrajną*
2019-10-10	*Maślice*	*23057/2019*	*U, MW*	*MPZP*	*4 031*	*3 000 000*	*744,23 zł odrzucono jako skrajną*
2019-06-05	***Maślice***	***46427/2019***	***MN, MW***	***MPZP***	***4 647***	***3 200 000***	***688,62 zł***
2019-02-04	*Żerniki*	*874/2019*	*U, K, MW*	*MPZP*	*5 405*	*1 990 000*	*368,18 zł*
2018-12-21	*Maślice*	*6006/2018*	*MN, MW*	*MPZP*	*2 091*	*752 850*	*360,04 zł*
2018-12-21	*Maślice*	*5997/2018*	*MN, MW*	*MPZP*	*2 734*	*1 121 400*	*410,17 zł*
2018-12-21	*Maślice*	*5987/2018*	*MN, MW*	*MPZP*	*2 304*	*986 650*	*428,23 zł*
2018-12-21	***Maślice***	***6006/2018***	***MN, MW***	***MPZP***	***2 091***	***752 850***	***360,04 zł***
2018-12-21	*Maślice*	*5997/2018*	*MN, MW*	*MPZP*	*2 734*	*1 121 400*	*410,17 zł*
2018-12-21	*Maślice*	*5987/2018*	*MN, MW*	*MPZP*	*2 304*	*986 650*	*428,23 zł*
2018-11-14	*Złotniki*	*9957/2018*	*MW*	*MPZP*	*1 542*	*661 000*	*428,66 zł*
2018-06-27	*Żerniki*	*605/2018*	*MW*	*MPZP*	*2 357*	*1 349 594*	*572,59 zł*
2018-06-21	*Złotniki*	*14172/2018*	*MW*	*MPZP*	*2 759*	*1 300 000*	*471,19 zł*
						C min	*360,04 zł*
						C max	*688,62 zł*
						C średnia	*447,83 zł*

Określenie wag cech rynkowych
Do pomiaru wpływu atrybutów nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną na badanym obszarze rynku, określających poziom cen transakcyjnych, wykorzystano metodę opartą na badaniach preferencji nabywców
W wyniku analizy informacji uzyskanych w biurach obrotu nieruchomościami, a także niezależnych ofert kupna–sprzedaży rodzajowo podobnych nieruchomości przyjęto do dalszych analiz następujące wagi cech rynkowych:

L.p.	Cecha	Waga	Oceny poszczególnych cech wpływające na wartość (skala od oceny najlepszej do najgorszej)	
1.	**Atrakcyjność lokalizacyjna**	**40**	**Korzystna** Stefa zagospodarowana	**Średnia** Strefa w trakcie zagospodarowywania
2.	**Możliwości inwestycyjne**	**50**	**Dogodne** Teren wypłaszczony bez utrudnień lub możliwość posadowienia budynków powyżej 2 kondygnacji	**Średnie** Teren z utrudnieniami nieograniczających zabudowy lub możliwość posadowienia budynku do 2 kondygnacji
3.	**Wielkość powierzchni**	**10**	**Obszar mały** Do lub równy 2000m^2	**Obszar średni** Powyżej 2000 m^2

Wyalienowane cechy są głównymi czynnikami cenotwórczymi. Wpływ pozostałych przyjęto dla uproszczenia znikomy na kształtowanie się ceny badanego rodzaju nieruchomości na rynku.

7. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI.

Wartość rynkowa nieruchomości

Zgodnie z art. 151 Ustawy o gospodarce nieruchomościami ***wartość rynkowa nieruchomości*** *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.*

Powszechne Krajowe Zasady Wyceny pt. ***„Wartość rynkowa ” (KSWP)****- Standard od dnia 10 kwietnia 2017 r. jest zalecany do stosowania.*
2.1. Definicja Stosownie do zapisów rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych wartość rynkowa jest definiowana, jako „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, nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

2.2. Interpretacja pojęć użytych w definicji
2.2.1. Pojęcie szacunkowa kwota
Jest to cena wyrażona w pieniądzu do zapłacenia za nieruchomość w transakcji zawieranej na warunkach rynkowych, przy której obie strony działają niezależnie od siebie. Wartość rynkowa to najbardziej prawdopodobna cena osiągalna na rynku na datę wyceny. Jest to najlepsza cena osiągalna przez sprzedającego i najkorzystniejsza cena osiągalna przez kupującego. Szacunek ten wyklucza w szczególności: cenę zawyżoną lub zaniżoną przez jakiekolwiek szczególne warunki lub okoliczności (np. finansowanie), które są nietypowe, umowy sprzedaży i najmu zwrotnego, szczególne wynagrodzenia lub koncesje udzielone przez kogokolwiek związanego z transakcją lub też jakiekolwiek elementy wartości szczególnej (tzn. uwzględniającej cechy nieruchomości, które posiadają specyficzną wartość dla konkretnego nabywcy).
Użyte tu pojęcie „na warunkach rynkowych” oznacza, że upłynął odpowiedni okres eksponowania nieruchomości na rynku. Należy rozumieć zatem, że transakcja musi być poprzedzona odpowiednimi działaniami marketingowymi. Nieruchomość powinna być wyeksponowana na rynku w najwłaściwszy sposób, tak aby umożliwić sprzedaż za najlepszą, rozsądnie osiągalną cenę zgodnie z definicją wartości rynkowej. Długość okresu ekspozycji może być różna w zależności od warunków rynkowych, ale musi być wystarczająca, by umożliwić przyciągnięcie uwagi odpowiedniej liczby potencjalnych nabywców nieruchomości. Okres ekspozycji na rynku poprzedza datę wyceny

2.2.2. Pojęcie w dniu wyceny Stwierdzenie to wymaga, aby wartość rynkowa była określona na konkretną datę hipotetycznej sprzedaży. Ponieważ warunki rynkowe mogą ulec zmianom, wartość w innym terminie może być inna. Wartość podana w wycenie odzwierciedla faktyczny stan rynku i okoliczności na datę wyceny, a nie na datę przeszłą lub przyszłą. Definicja zakłada także równoczesne zawarcie i wykonanie umowy sprzedaży w dacie wyceny. Wartość rynkowa jest określeniem wartości na chwilę hipotetycznej transakcji, a nie w ujęciu długookresowym, jak np. przy określaniu wartości bankowo-hipotecznej.

2.2.3. Pojęcie kwota jaką można uzyskać Jest to kwota szacunkowa, a nie uprzednio określona lub faktycznie ustalona cena sprzedaży. Jest to cena, po której rynek spodziewa się zrealizować transakcję na datę wyceny przy spełnieniu wszystkich innych elementów definicji wartości rynkowej. Wykorzystanie słowa „można” oddaje sens rozsądnego oczekiwania odnośnie

ceny. Rzeczoznawca nie może zatem przyjmować nierealistycznych założeń dotyczących warunków rynkowych lub też zakładać poziomu wartości rynkowej powyżej tej, jaka jest rozsądnie osiągalna.

2.2.4. Pojęcie nieruchomość Przy wycenie nieruchomości należy uwzględnić wszystkie jej atrybuty prawne, fizyczne, ekonomiczne i inne oraz wszelkie pozytywne i negatywne aspekty. Przy wycenie nieruchomości rzeczoznawca majątkowy powinien wykluczyć elementy niezwiązane trwale z nieruchomością, takie jak np.: wyposażenie lub inne ruchomości, poza cenowe zachęty do zakupu lub inne. Wartość rynkowa nieruchomości odzwierciedla potencjał nieruchomości, który byłby uwzględniony przez uczestników rynku w dniu wyceny. Może zatem uwzględniać inne możliwe wykorzystanie nieruchomości, które stanie się możliwe po wprowadzeniu odpowiednich zmian, np. nowych decyzji planistycznych i budowlanych, rozwoju odpowiedniej infrastruktury, rozwoju rynku lub innych. Stąd wartość rynkowa może odzwierciedlać dodatkowy element uwzględniany w wartości rynkowej, ale tylko taki, jaki kupujący jest skłonny zapłacić w nadziei, że nieruchomość uzyska możliwość lepszego sposobu użytkowania lub nastąpią możliwości jej rozwoju, które zaowocują zwyżką jej wartości nad tą osiągalną przy obecnie obowiązujących ograniczeniach. Przyszła możliwość wykorzystania nieruchomości w sposób, który w dniu wyceny nie jest jeszcze dopuszczalny, musi być jednak na tyle prawdopodobna, aby realnym było założenie, że racjonalnie działający uczestnicy rynku taką możliwość w dniu wyceny dostrzegają i są gotowi uwzględnić jej istnienie w cenie sprzedaży.

2.2.5. Pojęcie pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy
Zakłada się tu hipotetycznego kupującego, a nie faktycznego nabywcę. Osoba ta jest zmotywowana, ale nieprzymuszona do zakupu. Kupujący ten nie jest ani przesadnie zainteresowany zakupem ani zdeterminowany do zakupu za każdą cenę. Jest również osobą, która dokonuje zakupu z uwzględnieniem bieżących realiów rynkowych i bieżących oczekiwań, nie zaś w oparciu o wyimaginowany lub hipotetyczny rynek, który nie może być scharakteryzowany ani nie ma pewności co do jego zaistnienia. Przyjmuje się, że hipotetyczny kupujący jest pragmatyczny i nie zapłaciłby wyższej ceny niż ta, którą dyktuje rynek. Nie można przy tym zakładać, że waha się lub jest niechętny do zakupu. Obecny właściciel nieruchomości jest także zaliczony do tych osób, które stanowią rynek i mógłby być potencjalnym nabywcą w hipotetycznej transakcji. Również w odniesieniu do sprzedającego, należy przyjąć, że jest to hipotetyczny sprzedający, a nie faktyczny właściciel. Zakłada się, że nie jest on ani przesadnie zainteresowany ani zmuszony do sprzedaży za każdą cenę. Nie jest on też przygotowany do wstrzymywania sprzedaży w oczekiwaniu na osiągnięcie ceny, która nie jest racjonalna w obecnej sytuacji rynkowej. Sprzedający jest zmotywowany do sprzedania nieruchomości na warunkach rynkowych za najlepszą cenę osiągalną na wolnym rynku po przeprowadzeniu odpowiednich działań marketingowych. Faktyczne okoliczności istniejące w przypadku rzeczywistego właściciela nie są częścią tych rozważań, ponieważ „sprzedający mający stanowczy zamiar zawarcia umowy" jest właścicielem hipotetycznym.

2.2.6. Pojęcie strony działają z rozeznaniem i postępują rozważnie Zakłada się, że zarówno kupujący, jak i sprzedający są poinformowani, co do charakteru i cech nieruchomości, jej faktycznego i potencjalnego wykorzystania oraz stanu rynku na dzień wyceny. Strony opierają się więc na tym, co na podstawie informacji dostępnej na ten dzień można w rozsądny sposób przewidzieć. Przyjmuje się, że każda ze stron działa we własnym interesie i w zgodzie ze swoją wiedzą, a także rozważnie szuka najlepszej dla siebie ceny w tej konkretnej transakcji. Rozwaga powinna być oceniana w kontekście stanu rynku na dzień wyceny, a nie z perspektywy czasu na przyszłą datę. Niekoniecznie nierozważnym jest dla sprzedającego sprzedawać nieruchomość na rynku charakteryzującym się spadkiem cen, które już są niższe niż te, występujące we wcześniejszych warunkach rynkowych. W takich przypadkach, tak jak w innych sytuacjach kupnasprzedaży na rynkach charakteryzujących się zmiennością cen, rozważny kupujący lub sprzedający postępuje w zgodzie z najpełniejszymi dostępnymi w danym momencie informacjami rynkowymi.

2.2.7. Pojęcie strony nie znajdują się w sytuacji przymusowej Zakłada się, że każda ze stron jest zmotywowana do dokonania transakcji, nie jest jednak zmuszona ani nadmiernie nakłaniana do jej zakończenia

Wartość odtworzeniowa

Według ust. o g.n.:
art.151 pkt.2
„2.***Wartość odtworzeniowa*** nieruchomości jest równa kosztom jej odtworzenia z uwzględnieniem stopnia zużycia."

Zgodnie z KSWP1:
4. Definicja wartości odtworzeniowej (WO) i jej interpretacja
4.1. Jeżeli przepisy prawa nie stanowią inaczej ***wartość odtworzeniowa nieruchomości definiowana jest, jako „szacowana kwota odpowiadająca sumie kosztów nabycia gruntu***
i kosztów wytworzenia jego części składowych, z uwzględnieniem zużycia, przy założeniu, że koszty te zostały poniesione w dniu wyceny".
4.2. Interpretacja definicji wartości odtworzeniowej

4.2.1. Wartość odtworzeniowa może być określana w odniesieniu do nieruchomości zabudowanej oraz nieruchomości posiadającej inne odtwarzalne części składowe, może także dotyczyć określania wartości odrębnych odtwarzalnych części składowych gruntu.
4.2.2. Przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości określa się oddzielnie koszt nabycia gruntu i oddzielnie koszt wytworzenia jego części składowych.
4.2.3. Przez koszt nabycia gruntu rozumieć należy jego wartość rynkową.
4.2.4. Określanie kosztów wytworzenia części składowych gruntu może być oparte na szacowaniu kosztów odtworzenia lub kosztów zastąpienia.
4.2.5. Koszt odtworzenia to koszt wytworzenia repliki istniejących części składowych gruntu, przy zastosowaniu takiej samej technologii i takich samych materiałów, rozwiązań przestrzennych oraz jakości wykonawstwa jak w przypadku wycenianego obiektu.
4.2.7. W procedurze określania wartości odtworzeniowej do kosztów zalicza się również koszty przygotowania dokumentacji projektowej i nadzoru oraz inne uzasadnione koszty.

8.SPOSÓB WYCENY.

Zgodnie z ust.o g. n. Art. 152.pkt 3 „Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości.(…)"

Zgodnie z KSWP1:
1.10. Wartość rynkowa może być określona przy zastosowaniu ***podejścia porównawczego, podejścia dochodowego i podejścia mieszanego z wykorzystaniem danych rynkowych*** odpowiednich do zastosowanej metody wyceny, w szczególności dotyczących cen, dochodów, stóp zwrotu i kosztów.

Do określenia wartości rynkowej praw odrębnych własności do lokali mieszkalnych i użytkowych zastosowano podejście porównawcze i wykorzystano metodę korygowania ceny średniej.
Wybór podejścia determinuje rodzaj określanej wartości oraz występująca na rynku dostateczna ilość transakcji, których przedmiotem były jednorodne rodzajowo nieruchomości lokalowe a także fakt, iż ich ceny oraz czynniki je kształtujące są możliwe do zdefiniowania.
Wybór podejścia dochodowego nie jest zasadny, gdyż nieruchomość nie generuje dochodu.
Wybór metody uzasadnia dostateczna liczba transakcji, których przedmiotem były nieruchomości lokalowe, umożliwiająca stworzenie grupy reprezentatywnej dla badanego rynku.
Istotą zastosowanej metody jest założenie, wynikające z zapisów Rozp. §4 pkt 4, iż w metodzie tej "(…)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, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości."
Art. 4 ust o g.n. pkt.16)„ nieruchomości podobnej – należy przez to rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość."

Wartość rynkową nieruchomości lokalowej określono na podstawie wzoru:

$$WR = C_{śr} \times \sum_{i=1}^{n} u_i \times P_u$$

Gdzie:
Cśr- średnia cena 1 m² powierzchni użytkowej na rynku, ustalona na podstawie próbki reprezentatywnej.
Ui - współczynniki korygujące, odzwierciedlające wpływ cech rynkowych na wartość rynkową.
Pu –powierzchnia w m².

Do określenia wartości odtworzeniowej WO zastosowano <u>podejście kosztowe</u> i wykorzystano <u>metodę odtworzeniową oraz technikę elementów scalonych.</u>

Podejście kosztowe stosuje się przy określeniu wartości nieruchomości gdy określa obecny koszt odtworzenia lub zastąpienia obiektu budowlanego pomniejszony o wartość zużycia i powiększony o wartość rynkową działki,

W podejściu kosztowym zastosowano ***metodę odtworzeniową***, którą stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości poprzez określenie kosztów odtworzenia obiektów budowlanych i innych składników nieruchomości, gdzie wartość pomniejszamy o wartość zużycia wynikający z ich stanu fizycznego i funkcjonalnego.

Koszt odtworzenia obiektów istniejących rozumiany jest w opisywanym przypadku jako koszt wykonania repliki istniejącego obiektu, w tym z uwzględnieniem wcześniej zastosowanych materiałów i rozwiązań materiałowo-konstrukcyjnych oraz funkcjonalnych.

Do określenia wartości nieruchomości zastosowano ***technikę elementów scalonych*** polegającą na określeniu kosztów odtworzenia po uprzednim ustaleniu rodzaju i liczby scalonych elementów tych robót , ceny tych scalonych elementów robót, przyjęcia kosztów opracowania dokumentacji i nadzoru budowlanego jako procentowego wskaźnika odniesionego do kosztów odtworzenia robót budowlanych , obliczając koszty odtworzenia wg wzoru :

WO = WB + Wg

Gdzie:

WO - wartość odtworzeniowa przedmiotu wyceny,

WB- wartość odtworzeniowa budynku,

Wg - wartość rynkowa gruntu.

9.OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY (WR).

Określenie wartości rynkowej nieruchomości według stanu z dnia zakończenia procesu budowlanego bez wad budowlanych i cen z dnia sporządzenia wyceny (WRp).

WARTOŚĆ PUM:

Przyjęte oceny atrybutów dla opiniowanego zbioru lokali mieszkalnych :

Baza nr 1 – lokale małe mieszkalne PU < 40 m²

L.p.	Cecha	Waga	Oceny poszczególnych cech wpływające na wartość (skala od oceny najlepszej do najgorszej)		
1.	**Lokalizacja**	**20**	**Korzystna** Strefa o bardzo dobrej infrastrukturze socjalno-bytowej, w pobliżu obiekty handlowe, usługowe, edukacyjne i inne publiczne, bardzo dobrze skomunikowanej z obwodnica miejską i centrum miasta	**Średnia** Strefa o średnio rozwiniętej infrastrukturze socjalno-bytowej lub dobrze skomunikowana z obwodnica miejską i centrum miasta lub w trakcie zagospodarowywnia	
2.	**Położenie na kondygnacji**	**10**	**Kondygnacja środkowa**	**Kondygnacja skrajna**	
			w zależności od położenia na kondygnacji		
3.	**Funkcjonalność pomieszczeń**	**30**	**Ponad przeciętna** miejsce parkingowe lub inne powierzchnie - w ramach udziału w nieruchomości wspólnej, komórka lokatorska, balkon	**Przeciętna** Tylko 1 element	**Niska** brak elementów zwiększających funkcjonalność
				w zależności od układu funkcjonalnego	
4.	**Standard lokalu**	**30**	**Podwyższony deweloperski**	**Standardowy dewoloperski**	
5.	**Powierzchnia użytkowa**	**10**	**Lokal b.mały** Pu do lub równy 30m²	**Lokal mały** Pu powyżej 30m²	

Baza nr 2 – lokale średnie mieszkalne Pu 40,1-60 m²

L.p.	Cecha	Waga	Oceny poszczególnych cech wpływające na wartość (skala od oceny najlepszej do najgorszej)	
1.	**Lokalizacja**	**20**	**Korzystna** Strefa o bardzo dobrej infrastrukturze socjalno-bytowej, w pobliżu obiekty handlowe, usługowe, edukacyjne i inne publiczne, bardzo dobrze skomunikowanej z obwodnica miejską i centrum miasta	**Średnia** Strefa o średnio rozwiniętej infrastrukturze socjalno-bytowej lub dobrze skomunikowana z obwodnica miejską i centrum miasta lub w trakcie zagospodarowywnia
2.	**Położenie na kondygnacji**	**10**	**Kondygnacja środkowa**	**Kondygnacja skrajna**
			w zależności od położenia na kondygnacji	

3.	**Funkcjonalność pomieszczeń**	**40**	**Ponad przeciętna** miejsce parkingowe lub inne powierzchnie - w ramach udziału w nieruchomości wspólnej, komórka lokatorska, balkon	**Przeciętna** Tylko 1 element	**Niska** brak elementów zwiększających funkcjonalność
				w zależności od układu funkcjonalnego	
4.	**Standard lokalu**	**30**	**Podwyższony deweloperski**	**Standardowy dewoloperski**	

Baza nr 3 – lokale duże mieszkalne Pu 60,1-80 m²

L.p.	Cecha	Waga	Oceny poszczególnych cech wpływające na wartość (skala od oceny najlepszej do najgorszej)		
1.	**Lokalizacja**	**20**	**Korzystna** Strefa o bardzo dobrej infrastrukturze socjlano-bytowej, w pobliżu obiekty handlowe, usługowe, edukacyjne i inne publiczne, bardzo dobrze skomunikowanej z obwodnica miejską i centrum miasta	**Średnia** Strefa o średnio rozwiniętej infrastrukturze socjalno-bytowej lub dobrze skomunikowana z obwodnica miejską i centrum miasta lub w trakcie zagospodarowywnia	
2.	**Funkcjonalność pomieszczeń**	**40**	**Ponad przeciętna** miejsce parkingowe lub inne powierzchnie - w ramach udziału w nieruchomości wspólnej, komórka lokatorska, balkon	**Przeciętna** Tylko 1 element	**Niska** brak elementów zwiększających funkcjonalność
				w zależności od układu funkcjonalnego	
3.	**Standard lokalu**	**40**	**Podwyższony deweloperski**	**Standardowy dewoloperski**	

Baza nr 4 – lokale b.duże mieszkalne Pu >80m2

L.p.	Cecha	Waga	Oceny poszczególnych cech wpływające na wartość (skala od oceny najlepszej do najgorszej)		
1.	**Lokalizacja**	**30**	**Korzystna** Strefa o bardzo dobrej infrastrukturze socjlano-bytowej, w pobliżu obiekty handlowe, usługowe, edukacyjne i inne publiczne, bardzo dobrze skomunikowanej z obwodnica miejską i centrum miasta	**Średnia** Strefa o średnio rozwiniętej infrastrukturze socjalno-bytowej lub dobrze skomunikowana z obwodnica miejską i centrum miasta lub w trakcie zagospodarowywnia	
2.	**Funkcjonalność pomieszczeń**	**50**	**Ponad przeciętna** lokal w zabudowie segementowej, funkcjonalność zbliżona do zabudowy jednorodzinnej	**Przeciętna** lokal w zabudowie standardowej wielorodzinnej z dodatkowymi walorami podnoszącymi funkcje użytkowe	**Niska** brak elementów zwiększających funkcjonalność
				w zależności od układu funkcjonalnego	
3.	**Powierzchnia użytkowa**	**20**	**lokal średni** Pu do/ lub = 100 m²	**lokal duży** Pu> 100 m²	
			w zależności od wlk Pu		

Tabela wyliczeń wartości

0	1	ocena atrybutów- wartości współczynników					2	3	=2*3	=1*2*3
NR MIESZKANIA	Pu	Lokalizacja	Położenie na kondygnacji	Funkcjonalność pomieszczeń	Standard lokalu	Pu	∑ wsp	C średnia z bazy	Cj netto [zł/1m² Pu]	wartość netto [zł]
K1 / 1	77,65	0,1443	0	0,2886	0,4039	0	0,8368	5 576,41 zł	4 666,34 zł	362 341,08 zł
K1 / 2	48,24	0,1584	0,0792	0,3167	0,3990	0	0,9533	5 617,53 zł	5 355,19 zł	258 334,43 zł
K1 / 3	28,70	0,1609	0,0805	0,2414	0,2414	0,3048	1,029	5 922,58 zł	6 094,33 zł	174 907,41 zł
K1 / 4	58,04	0,1584	0,0792	0,3167	0,3990	0	0,9533	5 617,53 zł	5 355,19 zł	310 815,31 zł
K1 / 5	68,65	0,1443	0	0,2886	0,4039	0	0,8368	5 576,41 zł	4 666,34 zł	320 344,05 zł
K1 / 6	53,95	0,1584	0,0792	0,3167	0,3990	0	0,9533	5 617,53 zł	5 355,19 zł	288 912,57 zł
K1 / 7	77,45	0,1443	0	0,4039	0,4039	0	0,9521	5 576,41 zł	5 309,30 zł	411 205,04 zł
K1 / 8	48,03	0,1584	0,1203	0,3167	0,3167	0	0,9121	5 617,53 zł	5 123,75 zł	246 093,67 zł
K1 / 9	28,52	0,1609	0,1333	0,2414	0,2414	0,1333	0,9103	5 922,58 zł	5 391,32 zł	153 760,58 zł

K1 / 10	57,97	0,1584	0,1203	0,3167	0,3167	0	0,9121	5 617,53 zł	5 123,75 zł	297 023,74 zł
K1 / 11	68,55	0,1443	0	0,4039	0,4039	0	0,9521	5 576,41 zł	5 309,30 zł	363 952,30 zł
K1 / 12	53,85	0,1584	0,1203	0,3167	0,3167	0	0,9121	5 617,53 zł	5 123,75 zł	275 913,89 zł
K1 / 13	53,84	0,1584	0,1203	0,3167	0,3167	0	0,9121	5 617,53 zł	5 123,75 zł	275 862,65 zł
K1 / 14	86,38	0,2633	0	0,4965	0	0,2524	1,0122	4 713,13 zł	4 770,63 zł	412 086,79 zł
K1 / 15	87,26	0,2633	0	0,4965	0	0,2524	1,0122	4 713,13 zł	4 770,63 zł	416 284,94 zł
K1 / 16	53,18	0,1584	0,1203	0,3990	0,3990	0	1,0767	5 617,53 zł	6 048,39 zł	321 653,62 zł
K1 / 17	54,01	0,1584	0,1203	0,3167	0,3167	0	0,9121	5 617,53 zł	5 123,75 zł	276 733,69 zł
K1 / 18	55,17	0,1584	0,1203	0,3990	0,3990	0	1,0767	5 617,53 zł	6 048,39 zł	333 689,93 zł
K1 / 19	120,40	0,2633	0	0,4965	0	0,1755	0,9353	4 713,13 zł	4 408,19 zł	530 745,82 zł
K1 / 20	105,00	0,2633	0	0,4965	0	0,1755	0,9353	4 713,13 zł	4 408,19 zł	462 859,73 zł
K2 / 1	54,12	0,1584	0,0792	0,3167	0,3990	0	0,9533	5 617,53 zł	5 355,19 zł	289 822,96 zł
K2 / 2	68,25	0,1443	0	0,2886	0,4039	0	0,8368	5 576,41 zł	4 666,34 zł	318 477,51 zł
K2 / 3	58,14	0,1584	0,0792	0,3167	0,3990	0	0,9533	5 617,53 zł	5 355,19 zł	311 350,83 zł
K2 / 4	28,54	0,1609	0,0805	0,2414	0,2414	0,3048	1,029	5 922,58 zł	6 094,33 zł	173 932,32 zł
K2 / 5	48,20	0,1584	0,0792	0,3167	0,3990	0	0,9533	5 617,53 zł	5 355,19 zł	258 120,22 zł
K2 / 6	77,93	0,1443	0	0,2886	0,4039	0	0,8368	5 576,41 zł	4 666,34 zł	363 647,65 zł
K2 / 7	54,02	0,1584	0,1203	0,3167	0,3167	0	0,9121	5 617,53 zł	5 123,75 zł	276 784,93 zł
K2 / 8	68,55	0,1443	0	0,4039	0,4039	0	0,9521	5 576,41 zł	5 309,30 zł	363 952,30 zł
K2 / 9	58,04	0,1584	0,1203	0,3167	0,3167	0	0,9121	5 617,53 zł	5 123,75 zł	297 382,40 zł
K2 / 10	28,34	0,1609	0,1333	0,2414	0,2414	0,1333	0,9103	5 922,58 zł	5 391,32 zł	152 790,14 zł
K2 / 11	48,00	0,1584	0,1203	0,3167	0,3167	0	0,9121	5 617,53 zł	5 123,75 zł	245 939,96 zł
K2 / 12	78,24	0,1443	0	0,4039	0,4039	0	0,9521	5 576,41 zł	5 309,30 zł	415 399,39 zł
K2 / 13	105,10	0,2633	0	0,4965	0	0,1755	0,9353	4 713,13 zł	4 408,19 zł	463 300,55 zł
K2 / 14	120,40	0,2633	0	0,4965	0	0,1755	0,9353	4 713,13 zł	4 408,19 zł	530 745,82 zł
K2 / 15	55,17	0,1584	0,1203	0,3990	0,3990	0	1,0767	5 617,53 zł	6 048,39 zł	333 689,93 zł
K2 / 16	53,89	0,1584	0,1203	0,3990	0,3990	0	1,0767	5 617,53 zł	6 048,39 zł	325 947,98 zł
K2 / 17	53,09	0,1584	0,1203	0,3990	0,3990	0	1,0767	5 617,53 zł	6 048,39 zł	321 109,27 zł
K2 / 18	86,74	0,2633	0	0,4965	0,0000	0,2524	1,0122	4 713,13 zł	4 770,63 zł	413 804,22 zł
K2 / 19	91,90	0,2633	0	0,4965	0,0000	0,2524	1,0122	4 713,13 zł	4 770,63 zł	438 420,66 zł
K2 / 20	54,46	0,1584	0,1203	0,3167	0,3167	0	0,9121	5 617,53 zł	5 123,75 zł	279 039,38 zł
razem	2575,96									13 067 179,63 zł

WARTOŚĆ RYNKOWA –WRp-

WARTOŚĆ NETTO (*bez podatku VAT*) PUM	**13 067 179,63 zł**	*Wartość jednostkowa średnia PUM (2575,96 m²) 5 072,74 zł/m²/netto*
WARTOŚĆ NETTO (*bez podatku VAT*) MP (miejsca postojowe)	**500 128,02 zł**	44 miejsc postojowych * C średnia (~ 11 366,55 zł netto)
RAZEM	**13 567 307,65 zł ~ 13 600 000 zł**	

Zatem oszacowana wartość rynkowa opiniowanej nieruchomości **według stanu z dnia zakończenia prac budowlanych do stanu deweloperskiego i cen z dnia wyceny, bez uwzględnienia nakładów niezbędnych do poniesienia celem usuniecia usterek budowalnych i formalnych, po zastosowaniu zaokrąglenia do 1% wynosi**:

WRp = 13 600 000 zł

Oszacowana wartość stanowi wartość netto- bez podatku VAT

Określenie wartości rynkowej gruntu (Wg) przy założeniu że jest on niezabudowany

Do określenia wartości rynkowej prawa własności do działki gruntu nr 61/8,61/9 wraz z udziałem w działce nr 61/3 zastosowano *podejście porównawcze i wykorzystano metodę korygowania ceny średniej.*

Określenie zakresu sumy współczynników korygujących

Dolna granica sumy współczynników korygujących wynosi: **0,8040**

Górna granica sumy współczynników korygujących wynosi: **1,5377**

Otrzymano zakres sumy w graniach zgodnych z zakresem wartości [0,5;1,5].

Ocena działki według cech atrybutów określonych w analizie rynku.

L.p.	Cecha	Waga	Oceny poszczególnych cech wpływające na wartość (skala od oceny najlepszej do najgorszej)	
1.	**Atrakcyjność lokalizacyjna**	**40**	**Korzystna** Stefa zagospodarowana	**Średnia** Strefa w trakcie zagospodarowywania
2.	**Możliwości inwestycyjne**	**50**	**Dogodne** Teren wypłaszczony bez utrudnień lub możliwość posadowienia budynków powyżej 2 kondygnacji	**Średnie** Teren z utrudnieniami nieograniczających zabudowy lub możliwość posadowienia budynku do 2 kondygnacji
				Wąski, wydłużony kształt, z wąskim dojazdem od ul Maślickiej, jedna działka (61/8) poza jednolitym ciągiem terytorialnym z ograniczeniem w możliwościach zainwestowania w obrebie założenia deweloperskiego
3.	**Wielkość powierzchni**	**10**	**Obszar mały** Do lub równy 2000m^2	**Obszar średni** Powyżej 2000 m^2

Wpływ cech rynkowych na wartość przedmiotu wyceny

Lp	Cecha rynkowa	Udział cechy w Δ C Waga cechy [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartości współczynników Ui
1.	Atrakcyjność lokalizacyjna	40	0,3216	0,6151	0,3216
2.	Możliwości inwestycyjne	50	0,4020	0,7689	0,4020
3.	Wielkość powierzchni	10	0,0804	0,1538	0,0804
Razem:		100			0,8040

Określenie wartości 1m² powierzchni gruntu następuje poprzez skorygowanie średniej ceny transakcyjnej obliczonej z próbki reprezentatywnej sumą wskaźników.

Wartość rynkowa 1 m² powierzchni nieruchomości szacowanej wynosi:

Wg 1m² = 447,83 zł/m² x 0,8040 = 360,05 zł/m²

Wg = 360,05 zł/m² x 2504m² = 901 576,69 zł

Zatem oszacowana wartość rynkowa prawa własności do działki gruntu nr 61/9,61/8 wraz z udzialem w działce nr 61/3 po zastosowaniu zaokrąglenia do 1% wynosi:

Wg= 902 000 zł

Wg1m²=360,05 zł/m²

Określenie wartości rynkowej nieruchomości według stanu z dnia dokonania oględzin i cen z dnia sporządzenia wyceny (WRa)- stan aktualny – przy założeniu zakończenia usuwania wad budowy w dniu wyceny.

Stopień wykonania naniesień budynku na gruncie określony na podstawie tabeli zaawansowania w części A wynosi 72,65%

	Wartość rynkowa na zakończenie inwestycji WRp	13 567 307,65
-	Wartość rynkowa gruntu Wg	-901 576,69
=	**WB:**	12 665 730,96
*	Stopień zaawansownia prac budowlanych(Sz)	72,65 %

=	Wartość WB na dzień dokonia oględzin (WB*Sz)	9 201 188,77
+	Wartość rynkowa gruntu	+ 901 576,69
=	Wartość rynkowa na dzień dokonania oględzin przy założeniu usunięcia wad budowy	10 102 765,46
-	Koszty szacunkowe prac związanych z usunieciem usterek i zabezpieczeniem budowy	- 100 000,00
	Wartość rynkowa na dzień wizji lokalnej z uwzgledniem kosztów usuniecia usterek budowy i zabezpiczeniem – WRa-	**10 002 765,46**

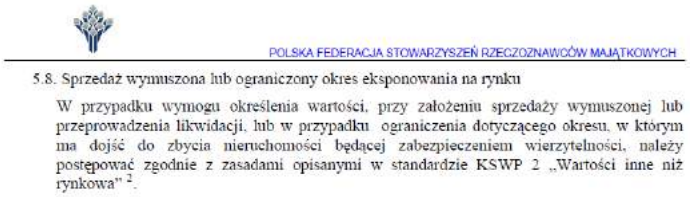
Na podstawie powyżej przedstawionych obliczeń oszacowana wartość rynkowa prawa własności do działki gruntu nr 61/9,61/8 wraz z udziałem w prawie do działki nr 61/3 **według stanu z dnia oględzin i cen na dzień sporządzenia wyceny wynosi** po zastosowaniu zaokrąglenia do 1%:

WRa = 10 000 000 zł

Oszacowana wartość stanowi wartość netto.

Określenie wartości dla wymuszonej sprzedaży (WWS).

Według standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych



POLSKA FEDERACJA STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

5.8. Sprzedaż wymuszona lub ograniczony okres eksponowania na rynku

W przypadku wymogu określenia wartości, przy założeniu sprzedaży wymuszonej lub przeprowadzenia likwidacji, lub w przypadku ograniczenia dotyczącego okresu, w którym ma dojść do zbycia nieruchomości będącej zabezpieczeniem wierzytelności, należy postępować zgodnie z zasadami opisanymi w standardzie KSWP 2 „Wartości inne niż rynkowa" [2].

3.11. Definicja wartości dla wymuszonej sprzedaży

Wartość dla wymuszonej sprzedaży - kwota pieniężna, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży nieruchomości w okolicznościach, w których sprzedający znajduje się pod presją konieczności sprzedaży.

POLSKA FEDERACJA STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

3.12. Interpretacja wartości dla wymuszonej sprzedaży

3.12.1. Przy określaniu wartości dla wymuszonej sprzedaży należy wziąć pod uwagę to, że zbywca znajduje się w sytuacji przymusowej, co powoduje, że czas eksponowania nieruchomości na rynku jest zwykle zbyt krótki, aby można było uzyskać cenę rynkową.

3.12.2. Kwota, jaką gotów jest zaakceptować sprzedający przy sprzedaży wymuszonej, powinna odzwierciedlać konkretne i ważne dla niego okoliczności, znane rzeczoznawcy majątkowemu, a nie okoliczności w jakich działałby hipotetyczny sprzedający według definicji wartości rynkowej.

3.12.3. Ponieważ nie wszystkie przyczyny i natura przymusu sprzedaży nieruchomości mogą być znane rzeczoznawcy majątkowemu, nie będzie mógł ich uwzględnić w wycenie nieruchomości.

3.12.4. Określając wartość dla wymuszonej sprzedaży, należy przedstawić założenia dotyczące przewidywanych uwarunkowań, w jakich transakcja będzie miała miejsce.

Zgodnie z zapisami standardów przyjęto:

- Sprzedaż wymuszona jest wynikiem działań windykacyjnych banku kredytującego
- Realia rynkowe (zależności popytowo-podażowe na rynku oraz otoczenie rynku przyjęto constans) nie ulegną zmianie w momencie sprzedaży. – ***poziom cen z miesiąca październik 2020r***
- Transakcja dotyczyć będzie nieruchomości - ***stan aktualny***

- Ze względu na fakt iż wartość dla wymuszonej sprzedaży jest wartością nierynkową i nie uwzględnia ona wystarczającego okresu ekspozycji nieruchomości na rynku należy przyjąć poziom wartości przy której opiniowana nieruchomość posiada najwyższą płynność.

Wskaźniki oszacowania - WWS.

a/. Rynkowy współczynnik.

Analizując obszar przyjętego rynek nieruchomości, gdzie przedmiotem obrotu były inwestycje deweloperskie mieszkalne na podobnym etepie inwestycji nie stwierdzono transakcji, które mogły by spełniać kryterium sprzedaży wymuszonej.

b/. „Prawny" współczynnik.

Biorąc pod uwagę możliwości zaspokojenia wierzytelności w drodze sprzedaży nieruchomości, rzeczoznawca majątkowy określając wartość rynkową wobec braku atrybutów typowo rynkowych, może wziąć pod uwagę możliwości prawne dochodzenia roszczeń kredytodawcy w drodze postępowania egzekucyjnego, prowadzonego przez komornika sądu, gdzie środki finansowe na spłatę wierzytelności uzyskuje się poprzez preferowanie rozwiązanie, jakim jest licytacja przedmiotu zabezpieczenia, która w konsekwencji skraca typowy okres ekspozycji nieruchomości na rynku wobec sprzedaży poniżej wartości rynkowej - WR - o **25 % i 33% (dla celów niniejszego opracowania wówczas preferowana byłaby możliwość sprzedaży poniżej ceny rynkowej o 20%- około poziomu cen minimalnych).**

Opiniowana nieruchomośc docelowo ma stanowic zbiór loklai mieszkalnych wraz z miejscami postojowymi w stanie deweloperskim.

Przyjmując założenie rynkowe, iż wymuszona sprzedaż lokali może odbyć się po cenach rynkowych minimalnych zidentyfikowanych dla poszczególnych segmentów rynku należy przyjąć współczynnik z poziomu: 0,8318 wynikający z relacji:

wartość rynkowa inwestycji wyliczona w procesie wyceny: 13 555 941,10 zł

wartość inwestycji wg cen minimalnych zidentyfikowanych na badanych segmentach rynku: 11 275 934,96 zł

Relacja wartości: 0,8318

WWS = WRa x 0,8318= 10 000 000 x 0,8318 = 8 318 800 zł

Zatem oszacowana **wartość nierynkowa dla wymuszonej sprzedaży** do opiniowanych nieruchomości **według stanu aktualnego i cen z dnia wyceny wynosi :**

WWS = 8 320 000 zł

Oszacowana wartość stanowi wartość netto- bez podatku VAT

10.OKREŚLENIE WARTOŚCI ODTWORZENIOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY (WO).

$$WO = W_B + W_g$$

$$W_B = \sum_{I=1}^{n} x\, I_{ei}\ x\, C_{jei}\ x\ (1 + KD/100)x(1-S_z/100)$$

gdzie :

- **WO** wartość odtworzeniowa przedmiotu wyceny,
- **WB** wartość odtworzeniowa budynku,
- **Wg** wartość rynkowa działki gruntu,

Wartość rynkową działki gruntu określono powyżej

- **WB** koszty odtworzenia budynku,
- **KD** koszty dodatkowe

Koszty dodatkowe to koszty dokumentacji i nadzoru

- **Iei** ilość elementów scalonych
- **Cjei** ceny elementów scalonych
- **$\sum_{I=1}^{n}$ xIei x Cjei** suma cen elementów scalonych

- **Sz** stopień zużycia (technicznego, funkcjonalnego, środowiskowego w %)

Ze względu na fakt iż jest to obiekt nowobudowany stopień zużycia przyjęto na poziomie = 0%

WB

(na podstawie katalogu nakładów rzeczowych Sekocenbud BCO obiekt 1122-302 (1123D) – stan deweloperski, 1122-206)

	Element robót	koszty stanu deweloperskiego	koszty poniesione	koszty do poniesienia do stanu deweloperskiego
1	**Stan zerowy**	**601 908,37 zł**	**601 908,37 zł**	- zł
1.1.	Roboty ziemne	232 315,51 zł	**232 315,51 zł**	- zł
1.2.	Fundamenty, piwnice	369 592,86 zł	**369 592,86 zł**	- zł
2	**Stan surowy**	**4 855 394,20 zł**	**4 111 350,97 zł**	**744 043,23 zł**
2.1.	Ściany konstrukcyjne nadziemia	1 415 012,66 zł	**1 415 012,66 zł**	- zł
2.2.	Ścianki działowe	285 114,49 zł	**256 603,04 zł**	28 511,45 zł
2.3.	Stropy, balkony, tarasy	823 664,09 zł	**823 664,09 zł**	- zł
2.4.	Schody i dźwigi	718 066,13 zł	**143 613,23 zł**	574 452,90 zł
2.5.	Dach - konstrukcja, ocieplenie	464 631,02 zł	**464 631,02 zł**	- zł
2.6.	Dach - pokrycie, obróbki	261 882,94 zł	**209 506,35 zł**	52 376,59 zł
2.7.	Stolarka okienna z oszkleniem	739 185,72 zł	**739 185,72 zł**	- zł
2.8.	Stolarka drzwiowa	147 837,14 zł	**59 134,86 zł**	88 702,29 zł
3	**Stan wykończeniowy**	**2 054 936,30 zł**	**1 191 144,99 zł**	**863 791,31 zł**
3.1.	Podłogi i posadzki	557 557,23 zł	**278 778,61 zł**	278 778,61 zł
3.3.	Tynki wewnętrzne, okładziny	**726 513,96 zł**	**363 256,98 zł**	363 256,98 zł
3.4.	Malowanie	42 239,18 zł	**0,00 zł**	42 239,18 zł
3.5.	Biały montaż	42 239,18 zł	**0,00 zł**	42 239,18 zł
3.6.	Elewacja	686 386,74 zł	**549 109,39 zł**	137 277,35 zł
4	**Instalacje wewnętrzne**	**1 267 175,52 zł**	**749 745,52 zł**	**517 430,00 zł**
4.1.	Instalacja wod. - kan.	211 195,92 zł	**126 717,55 zł**	84 478,37 zł
4.2.	Instalacja c.o. i c.w.	475 190,82 zł	**285 114,49 zł**	190 076,33 zł
4.3.	Instalacja gazowa	211 195,92 zł	**42 239,18 zł**	168 956,74 zł
4.4.	Instalacja elektryczna z osprzętem	369 592,86 zł	**295 674,29 zł**	73 918,57 zł
5	**Przyłącza do budynku**	**79 198,47 zł**	**13 199,75 zł**	**65 998,73 zł**
5.1.	wodne	10 559,80 zł	**1 055,98 zł**	9 503,82 zł
5.2.	kanalizacyjne	15 839,69 zł	**1 583,97 zł**	14 255,72 zł
5.3.	energetyczne	10 559,80 zł	**10 559,80 zł**	- zł
5.4.	cieplne	- zł	**- zł**	- zł
5.5.	gazowe	42 239,18 zł	**- zł**	42 239,18 zł
6	**Inne koszty i elementy**	**522 709,90 zł**	**147 837,14 zł**	**374 872,76 zł**
6.1.	dokumentacja	211 195,92 zł	**147 837,14 zł**	63 358,78 zł
6.2.	roboty zewnętrzne	258 715,00 zł	**- zł**	258 715,00 zł
6.3.	Inne koszty i elementy	52 798,98 zł	**- zł**	52 798,98 zł
	Razem	**9 381 322,77 zł**	**6 815 186,74 zł**	2 566 136,03 zł

Uwagi :powyższy kosztorys nie obejmuje nakładów koniecznych na usuniecie ustaerek fizycznych i formalnych opiniowanego budynku

Obliczenie podstawy kosztów odtworzenia budynku WB :

PUM	***2575,56***
koszt 1 m2 / zł /	***4100***
łącznie	***10 559 796,00***
koszt łaczny budowy do stanu deweloperskiego	***9 381 322,77***
stan zaawansowania do stanu deweloperskiego względm pełnej inwestycji	***88,84%***

WO = 9 381 322,77 + 901 576,69 = 10 282 899,46 zł

Koszty prac związanych z usunieciem usterek budowy fizycznych i prawnych:+100 000 zł

WOp = 10 282 899,46 + 100 000 = 10 382 899,46

Stąd wartość odtworzeniowa przedmiotu wyceny ***według stanu planowanego(deweloperskiego) i cen tych robót z dnia wyceny*** po zastosowaniu zaokrąglenia do 1% wynosi:

WOp = 10 400 000 zł

Oszacowana wartość stanowi wartość netto- bez podatku VAT

CZĘŚĆ C:

PODSUMOWANIE

10. WYNIK KOŃCOWY WYCENY

W wyniku opisanych powyżej czynności szacowania otrzymano wartości prawa własności do działki gruntu nr 61/9,61/8 wraz z udziałem w prawie do działki nr 61/3 zabudowywanych budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, położonych w województwie dolnośląskim, miasto na prawach powiatu Wrocław ul Maślicka 166b-166c:

Wartość rynkowa *netto bez podatku VAT*	*według stanu z dnia dokonania oględzin i cen z dnia sporządzenia wyceny*	**WRa = 10 000 000 zł**
	według stanu z dnia po zakończeniu planowanych prac budowlanych i cen z dnia sporządzenia wyceny ***= stan deweloperski***	**WRp = 13 600 000 zł**

Wartość nierynkowa dla wymuszonej sprzedaży *netto bez podatku VAT*	*według stanu z dnia dokonania oględzin i cen z dnia sporządzenia wyceny*	**WWS = 8 320 000 zł**

11. UZASADNIENIE I ANALIZA WYNIKU KOŃCOWEGO WYCENY.

W dacie dokonania wyceny wartość określona jest na dany dzień, w którym hipotetyczną sprzedaż uznaje się za dokonaną, więc tym samym odzwierciedla ona rzeczywisty stan rynku i okoliczności zachodzące w momencie wyceny. Otrzymane wartości należy traktować jako hipotezę ceny, czyli wartość, wokół której może oscylować cena transakcyjna odwzorowująca dominujące zachowania uczestników rynku w momencie wyceny.

- ✓ **Otrzymana wartość prawa własności do działki gruntu zabudowanej budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym znajduje się na poziomie wartości jednostkowych i całkowitych występujących na rynku w segmencie lokali w stanie deweloperskim.**

Opiniowana nieruchomość jest postrzegana przez pryzmat atrybutów określonych w analizie badania rynku. Ocena poszczególnych atrybutów szacowanej nieruchomości warunkuje poziom otrzymanej wartości. Oceny tej dokonano w oparciu o dostępną bazę danych transakcyjnych. Jej zmiana może spowodować zmianę oceny poszczególnych atrybutów.
Wartość WRp obarczona jest ryzykiem wykonania pełnego zakresu prac budowlanych bez wad.

- ✓ **Otrzymana wartość prawa własności do działki gruntu przy założeniu że jest ona niezabudowana znajduje się na poziomie cen uzyskiwanych za działki o podobnym stopniu atrakcyjności lokalizacji, powierzchni, uzbrojeniu i ukształtowaniu terenu oraz przeznaczeniu**

Inwestycję zatem należy uznać za bezpieczną pod względem płynności.

Należy wziąć pod uwagę fakt, iż wynik końcowy szacowania nieruchomości może być obarczony błędami popełnianymi na różnych jej etapach. Autorka operatu zakłada, że otrzymana wartość rynkowa jest najbardziej prawdopodobną ceną nieruchomości możliwą do uzyskania na rynku przy niezmienności czynników kształtujących wartość.

12. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

- Niniejszy operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z wymogami prawa oraz ze standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- Niniejszy operat szacunkowy powinien zostać wykorzystany do celu określonego w opracowaniu. Autorka operatu nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jej zgody do innego celu niż cel, dla którego został sporządzony.
- Wycena opiera się na oględzinach nieruchomości, dokonanych podczas wizji lokalnej oraz informacjach i dokumentach dostarczonych przez zlecającego wycenę. Założono, iż autorce operatu szacunkowego zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na określenie wartości przedmiotu wyceny, a przekazane przez Właściciela i Zleceniodawcę informacje autorka przyjmuje w dobrej wierze.
- Ocena i opis techniczny nieruchomości nie stanowią ekspertyz technicznych.
- Ustalona w operacie szacunkowym wartość rynkowa nieruchomości nie jest zwiększana przez rzeczoznawcę o podatki i opłaty jakie potencjalny nabywca zobowiązany jest zapłacić w związku z jej nabyciem, w tym również o podatek VAT.
- Zgodnie z art. 156 ust 3 u.o g.n. aktualność operatu, biorąc pod uwagę cel wyceny należy przyjąć na poziomie 12 miesięcy z zastrzeżeniem braku zmian uwarunkowań prawnych lub istotnych zmian czynników o których mowa w art. 154.

Ustalenia dodatkowe.

Wycenę wykonano w poziomie cen na miesiąc **październik 2020 r.,**

Wynikiem przeprowadzonych obliczeń i analiz było ustalenie najbardziej prawdopodobnej wartości rynkowej nieruchomości dla przyjętego celu,

Cechy wpływające na wartość rynkową nieruchomości zostały uwzględnione przy sporządzaniu niniejszego operatu,

Oszacowana wartość została oparta na wnikliwej analizie rynku lokalnego danych z lokalnych biur obrotu nieruchomościami oraz przyjęte przez wyceniającego założenia,

Podana wartość nieruchomości, zdaniem autora wyceny jest rynkowa i taka powinna zostać uwzględniona w przyjętym celu,

Oszacowania wartość nie zawiera podatku – VAT

Operat szacunkowy opracowała:
rzeczoznawca majątkowy
Grażyna Kasjan
nr uprawnień 4372
Kłonice dnia 15 października 2020r

13. SPIS ZAŁĄCZNIKÓW

- ✓ Pozwolenie na budowę
- ✓ Projekt architektoniczno-budowlany budynku wielorodzinnego mieszkalnego -wyciąg
- ✓ **„Ocena stanu technicznego i stopnia zaawansowania inwestycji" CAD Projekt Adam Wieczorkowski z dnia 11-09-2020r+ kosztorys prac zabezpieczających**
- ✓ Polisa Oc RzM

Urząd Miejski Wrocławia
Prezydent Wrocławia

NIE PODLEGA OPŁATY SKARBOWEJ
art. 2 ust. 1 pkt 2
ustawy o opłacie skarbowej
(Dz. U. z 2014 r. poz. 1628)
STARSZY SPECJALISTA

WAB.6740.2779.2014.B4AS-4
(nr rejestru organu wydającego decyzję)
nr kanc. 20743/2014

Wrocław, 26 -06- 2015
(miejscowość, data)

DECYZJA Nr 3186 / 2015

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (jednolity tekst Dz. U. z 2013 r., Poz. 1409 z późn. zm.) i na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (jednolity tekst Dz. U. z 2013 r., Poz. 267) oraz art. 92 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. - o samorządzie powiatowym (jednolity tekst Dz. U. z 2013 r., Poz. 595 z późniejszymi zmianami), po rozpatrzeniu wniosku inwestora z dnia 30.06.2014r. uzupełnionego po wezwaniu w dniu 10.07.2014r. zaopiniowanego pozytywnie przez MKZ w dniu 31.07.2014r. (data wpływu do tut Wydziału w dniu 06.08.2014r.)

zatwierdzam projekt budowlany i udzielam pozwolenia na budowę ~~/ rozbiórkę / wykonanie robót budowlanych~~ [1)]

dla SIMBUD Sp. z.o.o.
ul. Ciepła 8/4, 50-524 Wrocław
(podać imię i nazwisko lub nazwę inwestora oraz jego adres)

budynku mieszkalnego wielorodzinnego z zagospodarowaniem terenu przy ul. Maślickiej 166, 54-104 Wrocław
(obręb Maślice, AM-12, dz. nr 61/6 i dz. nr 61/3)
kategoria XIII – budynki wielorodzinne
(podać nazwę i rodzaj oraz adres całego zamierzenia budowlanego, rodzaj(-e) obiektu(-ów) bądź robót budowlanych, kategoria(-e) obiektu(-ów),

autor projektu: mgr inż. arch. Ewa Kozłowska, upr. nr 51/2010/DS OIA, przynależność do Dolnośląskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem DS-1444
imię i nazwisko autora projektu oraz specjalność, zakres i numer jego uprawnień budowlanych oraz informacja o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego)

z zachowaniem następujących warunków zgodnie z treścią art. 36 ust. 1 oraz art. 42 ust. 2 i 3 ustawy - Prawo budowlane:

1. Szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych [2)]:
   - przed rozpoczęciem budowy inwestor zobowiązany jest do zapewnienia opracowania przez kierownika budowy planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (art.18 ust.1 pkt. 3 ustawy – Prawo budowlane)
   - roboty budowlane należy prowadzić zgodnie z zatwierdzonym projektem i przy zachowaniu obowiązujących przepisów ich realizacji
   - obszar prowadzenia robót budowlanych należy zabezpieczyć w sposób zapewniający bezpieczeństwo użytkowników posesji
   - należy przestrzegać zapisów ustawy z dnia 14.12.2012r. o odpadach (Dz. U. z 2013r., poz. 21) w zakresie wytwarzanych odpadów

~~2.~~ Czas użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych [2)]:
   1) użytkowanie zjazdu z drogi publicznej wojewódzkiej we Wrocławiu ul. Maślickiej na czas określony do 12.06.2018r.

~~3. Terminy rozbiórki:~~

Wydział Architektury i Budownictwa
pl. Nowy Targ 1-8; 50-141 Wrocław
tel. TCOM +48 71 777 77 77
fax +48 71 777 71 18
wab@um.wroc.pl
bip.um.wroc.pl

6

1) ~~istniejących obiektów budowlanych nie przewidzianych do dalszego użytkowania~~ 2)
~~tymczasowych obiektów budowlanych~~ 2)

2) ~~tymczasowych obiektów budowlanych~~ 2)

4. ~~Szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie~~ 2):

5. Inwestor jest zobowiązany:

1) ~~zawiadomić właściwy organ nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy co najmniej 21 dni przed zamierzonym terminem przystąpienia do użytkowania;~~ 2)

2) przed przystąpieniem do użytkowania uzyskać ostateczną decyzję o pozwoleniu na użytkowanie. 2)

6. Kierownik budowy (robót) jest obowiązany prowadzić dziennik budowy ~~lub rozbiórki~~ oraz umieścić na budowie ~~lub rozbiórce~~ w widocznym miejscu tablicę informacyjną oraz ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia 2).

Obszar oddziaływania obiektu (-ów), o którym mowa w art. 28 ust. 2 ustawy – Prawo budowlane, obejmuje nieruchomości:

- przy ul. Maślicka we Wrocławiu (obręb Maślice, AM-12, dz. nr 61/6)
- przy ul. Maślicka we Wrocławiu (obręb Maślice, AM-12, dz. nr 61/3)
- przy ul. Maślicka we Wrocławiu (obręb Maślice, AM-12, dz. nr 61/6)
- przy ul. Maślicka we Wrocławiu (obręb Maślice, AM-12, dz. nr 62)
- przy ul. Maślicka we Wrocławiu (obręb Maślice, AM-12, dz. nr 61/5)
- przy ul. Maślicka we Wrocławiu (obręb Maślice, AM-12, dz. nr 60)
- przy ul. Maślicka we Wrocławiu (obręb Maślice, AM-12, dz. nr 75)

UZASADNIENIE

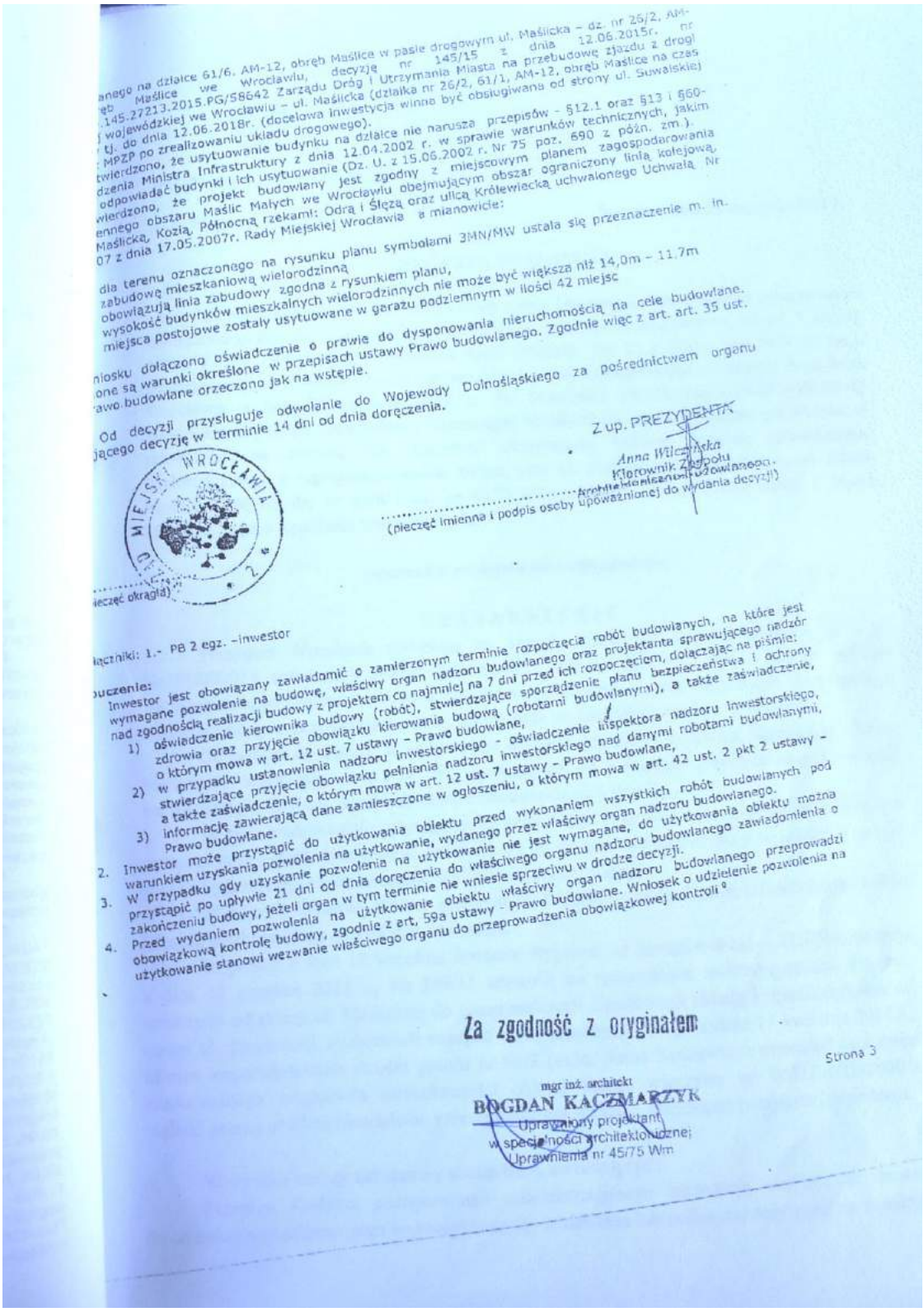
W dniu 30.06.2014r. inwestor wystąpił do tut. Wydziału z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Maślickiej 166 we Wrocławiu (obręb Maślice, AM-12, dz. nr 61/6 i dz. nr 61/3).

Po uzupełnieniu wniosku po wezwaniu w dniu 10.07.2014r., tutejszy Wydział określił obszar oddziaływania inwestycji objętej wnioskiem i na podstawie art. 28 ust 2 – ustawy Prawo Budowlane ustalił strony postępowania administracyjnego.

W ramach przeprowadzonego postępowania administracyjnego przeanalizowano zakres robót wnioskowany przez inwestora. Projekt budowlany zawiera budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego o 38 lokalach mieszkalnych i 42 miejscach postojowych w garażu podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu. Projekt przewiduje budowę kanalizacji sanitarnej, kanalizacji ogólnospławnej, deszczowej, instalacji wodociągowej w granicach działek nr 61/6 i 61/3, z wyłączeniem budowy przyłączy: kanalizacji ogólnospławnej, wodociągowego, gazowego, elektrycznego przy ul. Maślickiej 166 we Wrocławiu (obręb Maślice, AM12, dz. nr 61/6 i dz. nr 61/3). Projekt przewiduje budowę wewnętrznych instalacji: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, elektrycznej, teletechnicznej, wentylacji, co, i kotłowni gazowej.

Projekt nie przewiduje budowy przyłączy: wodociągowego, kanalizacji sanitarnej. elektrycznego, gazowego oraz zjazdu z drogi publicznej gminnej na działkę inwestora - związku z powyższym inwestor winien wystąpić do tut. Wydziału z wnioskiem o zmianę pozwolenia na budowę w tym zakresie.

Do projektu inwestor dołączył warunki przyłączenia do sieci dystrybucyjnej elektroenergetycznej TAURON Dystrybucja S.A. Oddział we Wrocławiu z dnia 23.07.2014r. nr 053273/2014/O05R01/TM/P/inwest, ZP 211035203 PH1000061537, warunki przyłączenia do sieci gazowej z Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z.o.o., z dnia 29.09.2014r. nr PSG/5/OKP/426/MS-WP-305255/2014, zapewnienie dostawy wody i odbioru ścieków z dnia 24.06.2014r. symbol sprawy: 023291/14/DR/ZJ, symbol odbiorcy 219645 z MPWiK, zapewnienie odbioru wód opadowych wraz z określeniem warunków przyłączenia do sieci kanalizacyjnej z dnia 10.09.2014r symbol sprawy: 031547/14/FR/ZJ symbol odbiorcy 219645, informację nr SPw/O/Z/89/2014 z dnia 08.09.2014r. nr WRO/WR_M/W/2014/005174 o braku możliwości przyłączenia do sieci ciepłowniczej węzła cieplnego w obiekcie przy ul. Maślickiej 166 we Wrocławiu, warunki przyłączenia do sieci telekomunikacyjnej projektowanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Maśliockiej 166 we Wrocławiu z dnia 26.06.2014r. nr TOTDBA-WR.2111-35032/TWP/14/DB, decyzję nr 1183/2014 – pozwolenie na prowadzenie badań archeologicznych Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 07.06.2014r. nr WZA.5161.584.2014.MB Rkp 17017-2014, uzgodnienie z Wydziałem Ochrony Środowiska z dnia 30.06.2014r. nr WSR-ZL.6131.3.139.2014.PB L.dz.64998 dot. zagospodarowania terenu ze względu na ochronę środowiska (ochrona zieleni), decyzję nr 905/2014 z dnia 13.08.2014r. nr TUU.4262.905.73048.2014.MGr/1108315 Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta na lokalizację sieci wodociągowej i kanalizacji ogólnospławnej dla potrzeb budynku mieszkalnego wielorodzinnego



anego na działce 61/6. AM-12, obręb Maślice w pasie drogowym ul. Maślicka – dz. nr 25/2, AM-
eb Maślice we Wrocławiu, decyzję nr 145/15 z dnia 12.06.2015r. nr
145.27213.2015.PG/58642 Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta na przebudowę zjazdu z drogi
wojewódzkiej we Wrocławiu – ul. Maślicka (działka nr 26/2, 61/1, AM-12, obręb Maślice na czas
tj. do dnia 12.06.2018r. (docelowa inwestycja winna być obsługiwana od strony ul. Suwalskiej)
MPZP po zrealizowaniu układu drogowego).
twierdzono, że usytuowanie budynku na działce nie narusza przepisów - §12.1 oraz §13 i §60-
dzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim
odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 15.06.2002 r. Nr 75 poz. 690 z późn. zm.).
wierdzono, że projekt budowlany jest zgodny z miejscowym planem zagospodarowania
ennego obszaru Maślic Małych we Wrocławiu obejmującym obszar ograniczony linią kolejową,
Maślicką, Kozią, Północną rzeką: Odrą i Ślęzą oraz ulicą Królewiecką uchwalonego Uchwałą Nr
07 z dnia 17.05.2007r. Rady Miejskiej Wrocławia a mianowicie:

dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 3MN/MW ustala się przeznaczenie m. in.
zabudowę mieszkaniową wielorodzinną
obowiązują linia zabudowy zgodna z rysunkiem planu,
wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych nie może być większa niż 14,0m – 11.7m
miejsca postojowe zostały usytuowane w garażu podziemnym w ilości 42 miejsc

niosku dołączono oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.
one są warunki określone w przepisach ustawy Prawo budowlanego. Zgodnie więc z art. art. 35 ust.
awo budowlane orzeczono jak na wstępie.

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Dolnośląskiego za pośrednictwem organu
jącego decyzję w terminie 14 dni od dnia doręczenia.

Z up. PREZYDENTA
Anna Wil...ska
Kierownik Zespołu
Architektoniczno-Budowlanego

(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydania decyzji)

WROCŁAWIA

ieczęć okrągła)

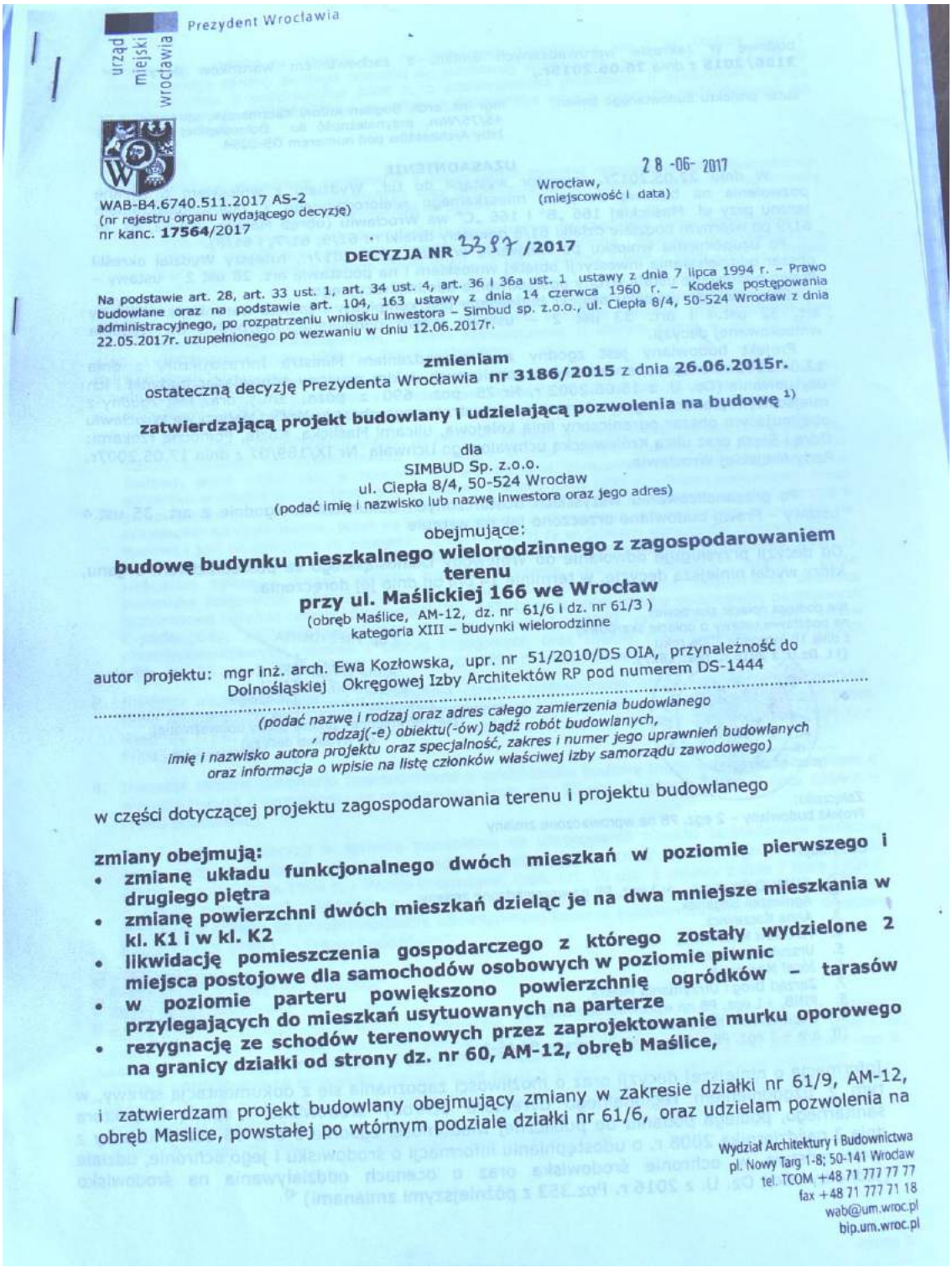
łączniki: 1.- PB 2 egz. -inwestor

uczenie:
Inwestor jest obowiązany zawiadomić o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych, na które jest wymagane pozwolenie na budowę, właściwy organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem co najmniej na 7 dni przed ich rozpoczęciem, dołączając na piśmie:
1) oświadczenie kierownika budowy (robót), stwierdzające sporządzenie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz przyjęcie obowiązku kierowania budową (robotami budowlanymi), a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy – Prawo budowlane,
2) w przypadku ustanowienia nadzoru inwestorskiego - oświadczenie inspektora nadzoru inwestorskiego, stwierdzające przyjęcie obowiązku pełnienia nadzoru inwestorskiego nad danymi robotami budowlanymi, a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy – Prawo budowlane,
3) informację zawierającą dane zamieszczone w ogłoszeniu, o którym mowa w art. 42 ust. 2 pkt 2 ustawy – Prawo budowlane.
2. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych pod warunkiem uzyskania pozwolenia na użytkowanie, wydanego przez właściwy organ nadzoru budowlanego.
3. W przypadku gdy uzyskanie pozwolenia na użytkowanie nie jest wymagane, do użytkowania obiektu można przystąpić po upływie 21 dni od dnia doręczenia do właściwego organu nadzoru budowlanego zawiadomienia o zakończeniu budowy, jeżeli organ w tym terminie nie wniesie sprzeciwu w drodze decyzji.
4. Przed wydaniem pozwolenia na użytkowanie obiektu właściwy organ nadzoru budowlanego przeprowadzi obowiązkową kontrolę budowy, zgodnie z art. 59a ustawy - Prawo budowlane. Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie właściwego organu do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli.

Za zgodność z oryginałem

Strona 3

mgr inż. architekt
BOGDAN KACZMARZYK
Uprawniony projektant
w specjalności architektonicznej
Uprawnienia nr 45/75 Wm



Prezydent Wrocławia

urząd miejski Wrocławia

WAB-B4.6740.511.2017 AS-2
(nr rejestru organu wydającego decyzję)
nr kanc. **17564**/2017

Wrocław, 28-06-2017
(miejscowość i data)

DECYZJA NR 3387/2017

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4, art. 36 i 36a ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane oraz na podstawie art. 104, 163 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego, po rozpatrzeniu wniosku inwestora – Simbud sp. z.o.o., ul. Ciepła 8/4, 50-524 Wrocław z dnia 22.05.2017r. uzupełnionego po wezwaniu w dniu 12.06.2017r.

zmieniam

ostateczną decyzję Prezydenta Wrocławia **nr 3186/2015** z dnia **26.06.2015r.**

zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę [1)]

dla
SIMBUD Sp. z.o.o.
ul. Ciepła 8/4, 50-524 Wrocław
(podać imię i nazwisko lub nazwę inwestora oraz jego adres)

obejmujące:

budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z zagospodarowaniem terenu
przy ul. Maślickiej 166 we Wrocław
(obręb Maślice, AM-12, dz. nr 61/6 i dz. nr 61/3)
kategoria XIII – budynki wielorodzinne

autor projektu: mgr inż. arch. Ewa Kozłowska, upr. nr 51/2010/DS OIA, przynależność do Dolnośląskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem DS-1444

(podać nazwę i rodzaj oraz adres całego zamierzenia budowlanego , rodzaj(-e) obiektu(-ów) bądź robót budowlanych, imię i nazwisko autora projektu oraz specjalność, zakres i numer jego uprawnień budowlanych oraz informacja o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego)

w części dotyczącej projektu zagospodarowania terenu i projektu budowlanego

zmiany obejmują:

- **zmianę układu funkcjonalnego dwóch mieszkań w poziomie pierwszego i drugiego piętra**
- **zmianę powierzchni dwóch mieszkań dzieląc je na dwa mniejsze mieszkania w kl. K1 i w kl. K2**
- **likwidację pomieszczenia gospodarczego z którego zostały wydzielone 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych w poziomie piwnic**
- **w poziomie parteru powiększono powierzchnię ogródków – tarasów przylegających do mieszkań usytuowanych na parterze**
- **rezygnację ze schodów terenowych przez zaprojektowanie murku oporowego na granicy działki od strony dz. nr 60, AM-12, obręb Maślice,**

i zatwierdzam projekt budowlany obejmujący zmiany w zakresie działki nr 61/9, AM-12, obręb Maslice, powstałej po wtórnym podziale działki nr 61/6, oraz udzielam pozwolenia na

Wydział Architektury i Budownictwa
pl. Nowy Targ 1-8; 50-141 Wrocław
tel. TCOM +48 71 777 77 77
fax +48 71 777 71 18
wab@um.wroc.pl
bip.um.wroc.pl

architea
pracownia projektowa

50-319 Wrocław, ul. B. Prusa 9E/14 , tel. 668-220-146, pparchitea@gmail.com NIP 898 1882 327

Nr zlec. 1 / 2017

PROJEKT BUDOWLANY ZMIAN

Obiekt: **Budynek mieszkalny wielorodzinny** KATEGORIA XIII
Adres: **Wrocław ul. Maślicka 166 we Wrocławiu , dz. nr 61/6, 61/3, AM-12, obręb Maślice .**
Inwestor: **SIMBUD sp. z o.o.** ul.Ciepła 8/4, 50-524 Wrocław

	Projektant	Sprawdzający
Architektura	Autor projektu **mgr inż. arch. Bogdan Kaczmarzyk** upr. nr. 45/75 Wm	**mgr inż. arch. Anna Boryska** upr. nr. 214/81WBPP
Konstrukcja	**mgr.inż. Krzysztof Butkiewicz** upr. nr. 616/89/UW	**mgr.inż. Adam Gierczak** upr. nr. 189/98/UW
Instalacje Sanitarne	**mgr inż. Łukasz Drobiński** upr.nr 242/02/DUW	**mgr inż. Marcin Fleszyński** upr.nr479/01/DUW
Instalacje Elektryczne	**inż. Paweł Bielecki** nr upr. 111 / DOŚ /11	**mgr inż. Zbigniew Śmigielski** upr. nr. 153/DOŚ/13

Spis zawartości projektu wg wykazu na stronie 2

Wrocław, marzec 2017 r.

Spis zawartości teczki :

A. CZĘŚĆ OPISOWA

1. Opis techniczny – str. 2
2. Oświadczenie projektantów na podstawie art.20 ust.2 i 4 Ustawy z dnia 4 lipca 1994 r. – Prawo Budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2013r. poz. 1409 z późniejszymi zmianami) – str. 5
3. Odpisy dokumentów :

– Decyzja Prezydenta Wrocławia nr 3186/2015 z dnia 28.06.2015 r. o pozwoleniu na budowę – str. 6
– Decyzja Wojewody Dolnośląskiego nr O-578/15 z dnia 28.09.2015 r. o pozwoleniu na budowę – str. 9
– Zaświadczenie Wojewody Dolnośląskiego z dnia 22.06.2016 r. - str.11
– Zaświadczenia o przynależności projektantów do Izby – str. 12

B. CZĘŚĆ RYSUNKOWA

1. Projekt zagospodarowania terenu
2. Elewacje wschodnia i zachodnia
3. Elewacja północna i południowa
4. Rzut piwnicy
5. Rzut parteru
6. Rzut I piętra
7. Rzut II piętra
8. Rzut antresoli
9. Rzut dachu
10. Przekrój I-I, oraz przekrój II- II,

OPIS TECHNICZNY

I. Dane ewidencyjne :

1. Obiekt: **Budynek mieszkalny wielorodzinny**
2. Adres: **Wrocław ul. Maślicka 166 we Wrocławiu , dz. nr 61/6, 61/3, AM-12, obręb Maślice .**
3. Inwestor: **SIMBUD sp. z o.o.** ul.Ciepła 8/4, 50-524 Wrocław
4. Stadium opracowania: **Projekt budowlany zmian**
5. Podstawa opracowania i materiały do projektowania
   - Umowa z Inwestorem.
   - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
   - Mapa dla celów projektowych w skali 1:500
   - Obowiązujące przepisy i NTP
   - Projekt budowlany opracowany w 2015 r. i zatwierdzony Decyzją nr 3186/2015 z dnia 28.06.2015 r. o pozwoleniu na budowę.

II. Opis stanu zaawansowania robót budowlanych :

Budynek jest realizowany zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym i pozwoleniem na budowę. Obecnie rozpoczęto realizację stanu surowego ostatniej kondygnacji budynku.

III. Opis projektowanych zmian wprowadzonych niniejszy projektem zamiennym

Zgodnie z wytycznymi inwestora do w/w projektu wprowadzono następujące zmiany:

Zmieniono układ funkcjonalny dwóch mieszkań na poziomie pierwszego i drugiego piętra rezygnując z części ścianek oraz układ funkcjonalny mieszkań na poziomie ostatniej kondygnacji połączonych z antresolami. Zmniejszono powierzchnię dwóch większych mieszkań dzieląc je na dwa mniejsze. Wyposażenie łazienki i aneksu kuchennego należy podłączyć do istniejącej instalacji wodno-kanalizacyjnej. Również instalację elektryczną należy dostosować do wprowadzonych zmian.

Na poziomie piwnic w miejscu pomieszczenia gospodarczego wydzielono dodatkowe miejsce postojowe dla samochodów osobowych. Nie ulegają zmianie wymiary budynku, długość, szerokość i wysokość. Kubatura jak i powierzchnia zabudowy pozostają bez zmian.

Na poziomie parteru powiększono powierzchnię ogródków - tarasów przylegających do mieszkań usytuowanych na parterze. Podwyższono poziom terenu projektując murek oporowy przy granicy działki i zrezygnowano ze schodków terenowych.

W/w zmiany nie naruszają wymagań obowiązujących przepisów w tym również przepisów w zakresie ochrony przeciwpożarowej i są one zgodne z wytycznymi miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

IV. Aktualna powierzchnia przeprojektowanych mieszkań :

KLATKA K 1		
NR MIESZKANIA	TYP MIESZKANIA	POWIERZCHNIA m2
K1 / 15	**2P + KUCH + ANTR**	**87,26**
K1 / 17	**P + KUCH + ANTR**	**54,01**
K1 / 18	**P + KUCH + ANTR**	**55,17**
Razem w K1 mieszkań 20		**1 285,04**
KLATKA K 2		
NR MIESZKANIA	TYP MIESZKANIA	POWIERZCHNIA m2
K2 / 12	**4P + KUCHNIA**	**78,24**
K2 / 15	**P + KUCH + ANTRES**	**55,17**
K2 / 16	**P + KUCH + ANTRES**	**53,89**
Razem w K2 mieszkań 20		**1 291,52**
Ogółem 40 mieszkań o powierzchni użytkowej		**2 576,56 m2**

V. Informacja o obszarze oddziaływania obiektu

Zgodnie z definicją określoną w ustawie prawo budowlane mówiąc o *„ obszarze oddziaływania obiektu – należy przez to rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu, w tym zabudowy tego terenu”.*

Z uwagi na planowany zakres zmian dotyczących jedynie wewnętrznych robót budowlanych strefa oddziaływania ograniczona jest jedynie do powierzchni przeprojektowanych lokali mieszkalnych oraz do części lokali sąsiednich tego budynku. Zakres oddziaływania dotyczy również klatki schodowej jako części wspólnej nieruchomości .

VI. Informacja dotycząca bezpieczeństwa i ochrony zdrowia

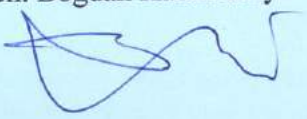
Planowany zakres zmian dotyczy robót wewnątrz lokali mieszkalnych budynku będącego w realizacji. Opracowanie przez kierownika budowy planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia(BIOZ) jest wymagane zgodnie z projektem budowlanym podstawowym i dotyczy realizacji całego obiektu.

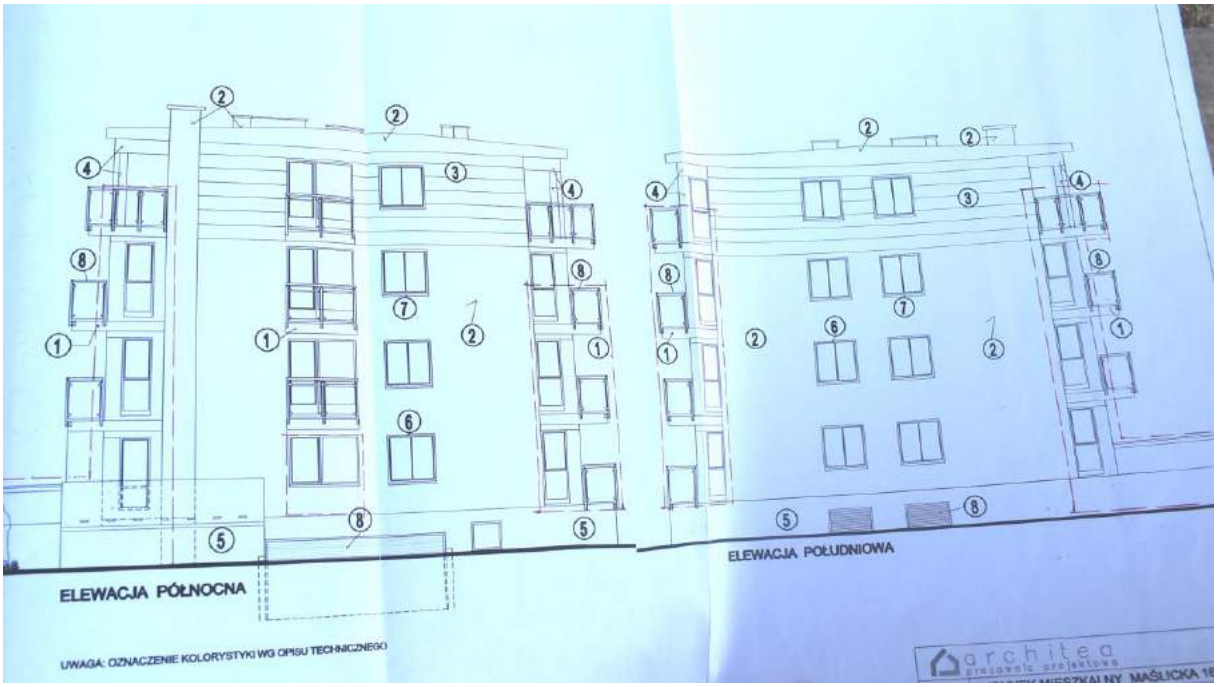
VII. Zgodnie z Art. 36a ust. 5 Prawa Budowlanego projektant informuje, że dopuszcza nieistotne odstępstwa od niniejszego projektu budowlanego dotyczące :

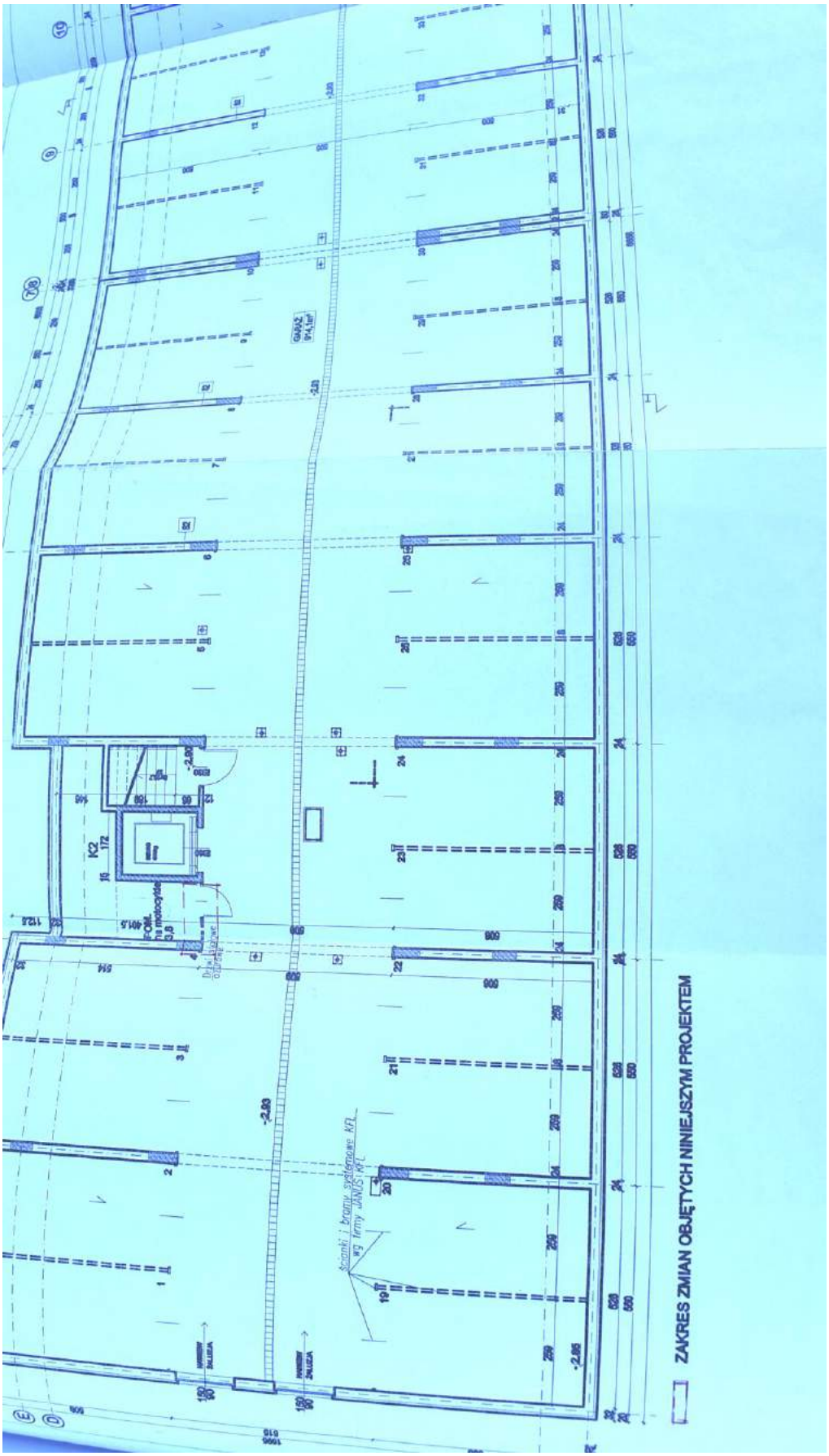
- zmiany rozwiązań materiałowych i elementów budowlanych pod warunkiem zachowania przyjętych w projekcie parametrów technicznych oraz obowiązujących przepisów

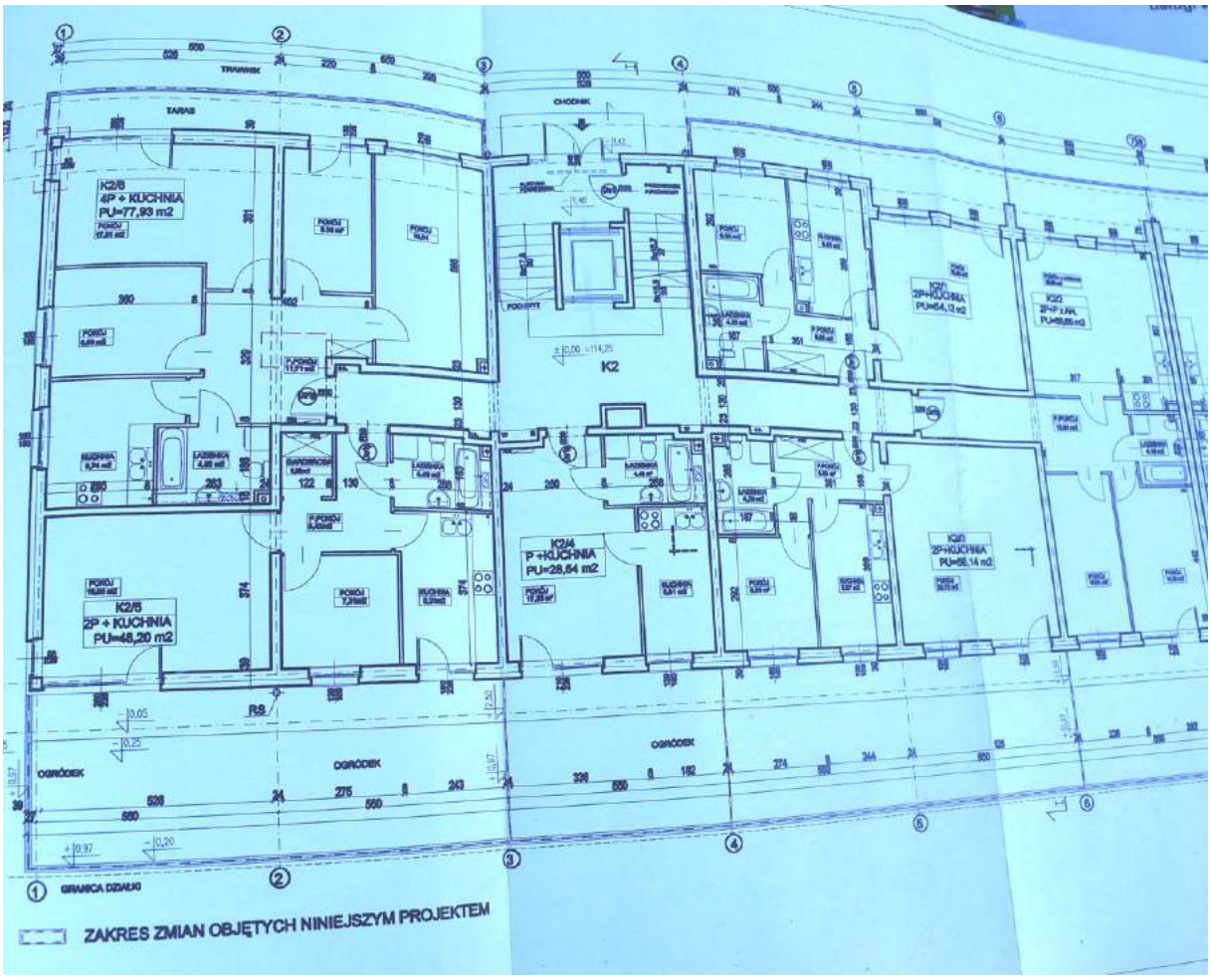
Pozostałe nieistotne odstąpienia są dopuszczalne na warunkach określonych w Art. 36a ust. 5 Prawa budowlanego.

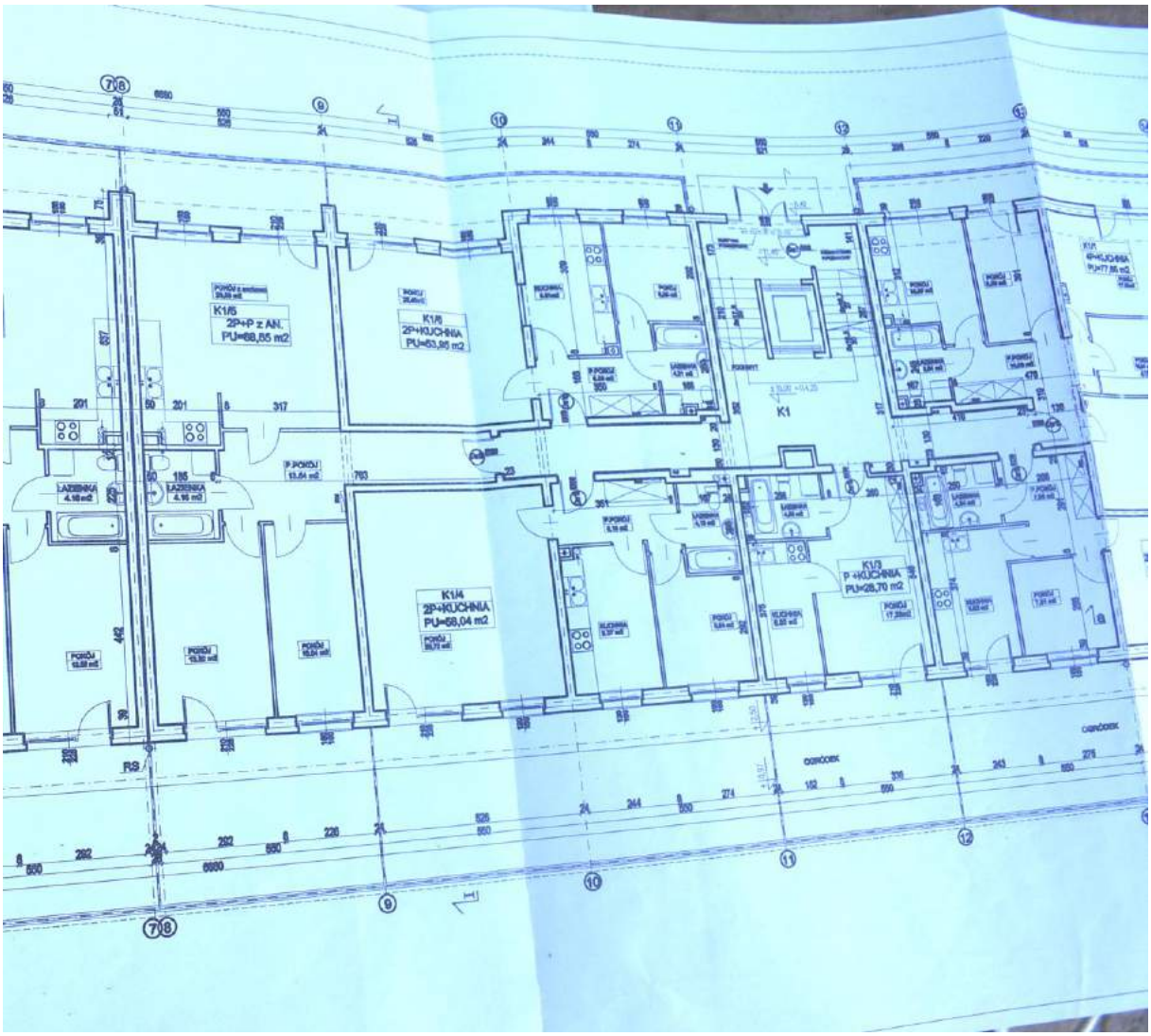
Opracował: mgr inż arch. Bogdan Kaczmarzyk

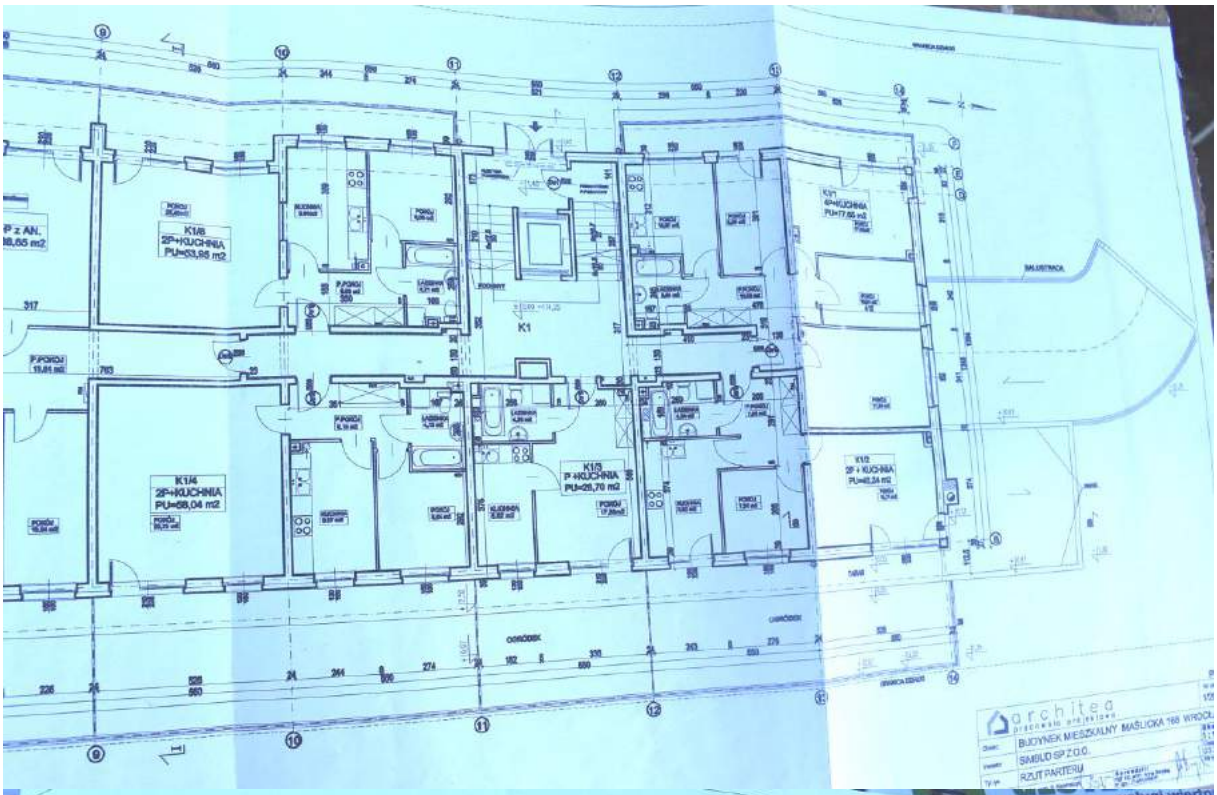


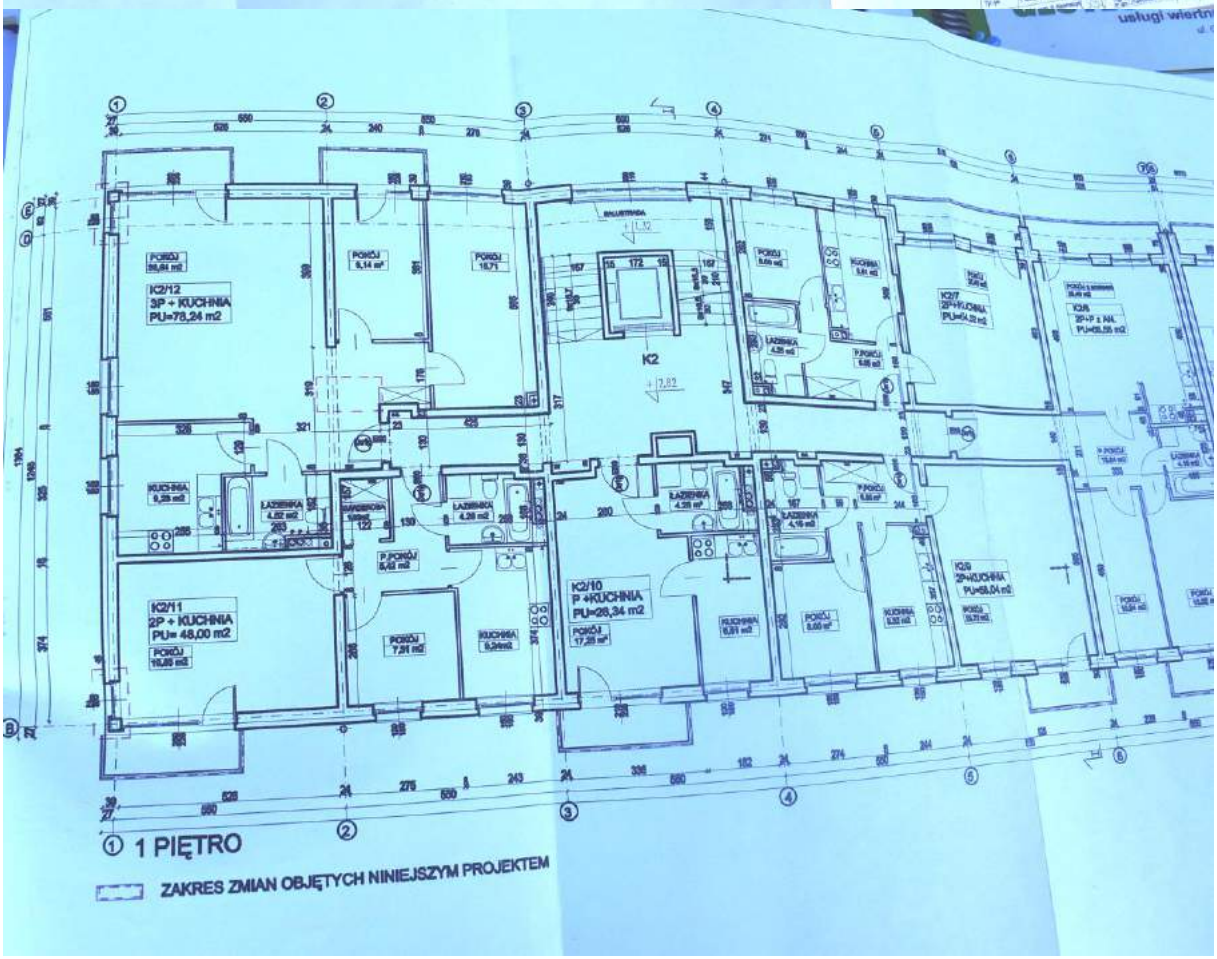

ELEWACJA PÓŁNOCNA
ELEWACJA POŁUDNIOWA
UWAGA: OZNACZENIE KOLORYSTYKI WG OPISU TECHNICZNEGO
architea

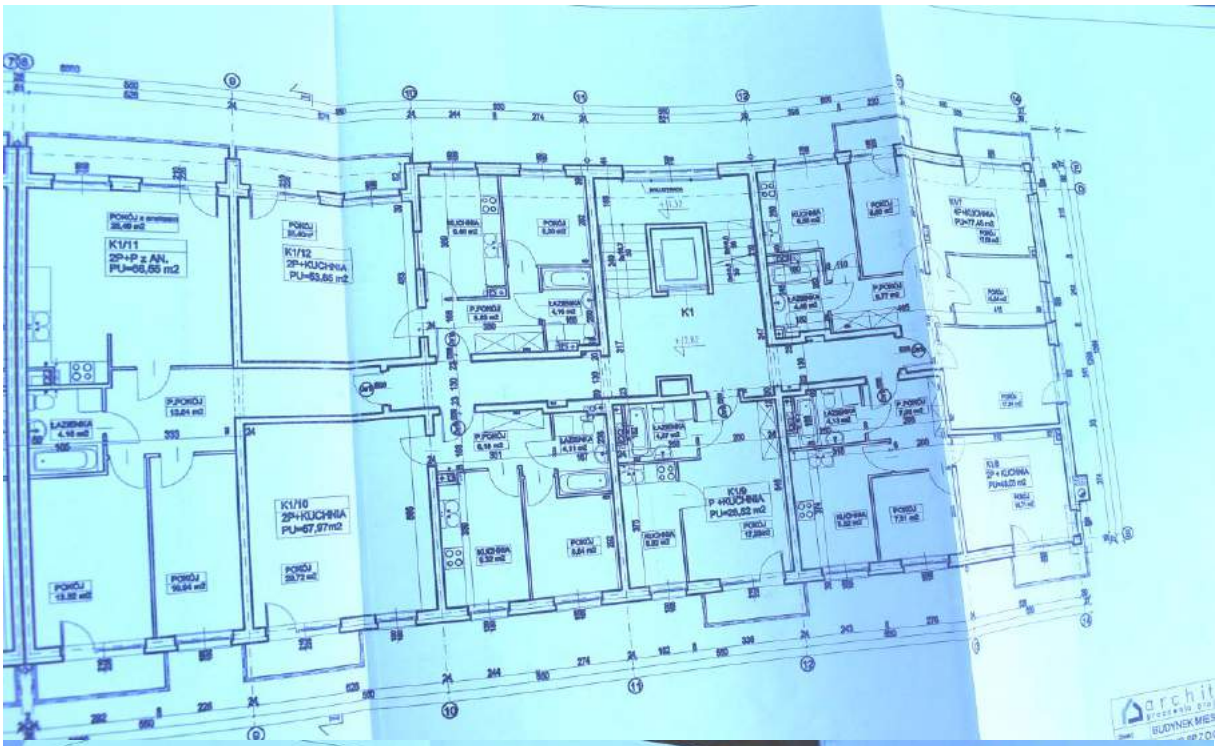

ZAKRES ZMIAN OBJĘTYCH NINIEJSZYM PROJEKTEM

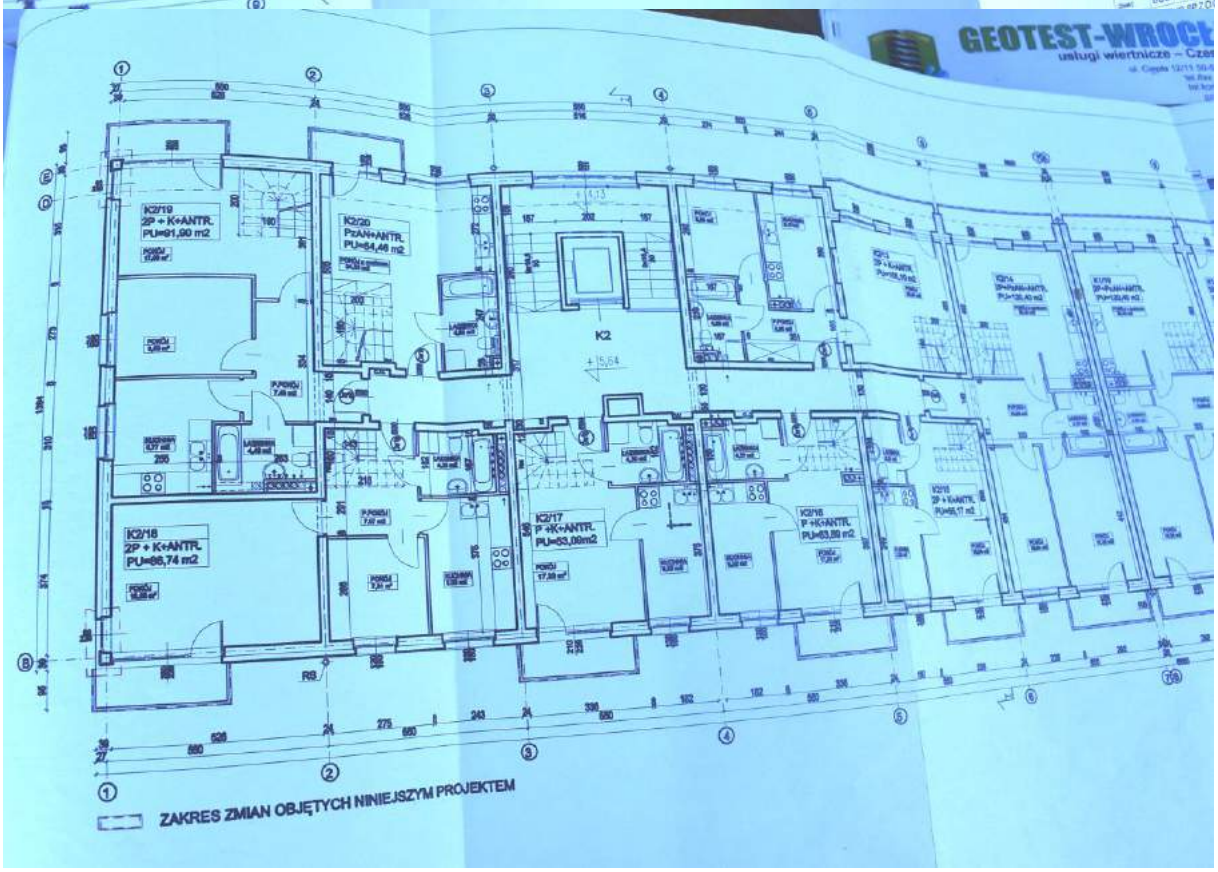

TARAS
K2/6
4P + KUCHNIA
PU=77,93 m2
K2
K2/4
P +KUCHNIA
PU=28,64 m2
K2/5
2P + KUCHNIA
PU=48,20 m2
OGRÓDEK
OGRÓDEK
GRANICA DZIAŁKI
ZAKRES ZMIAN OBJĘTYCH NINIEJSZYM PROJEKTEM

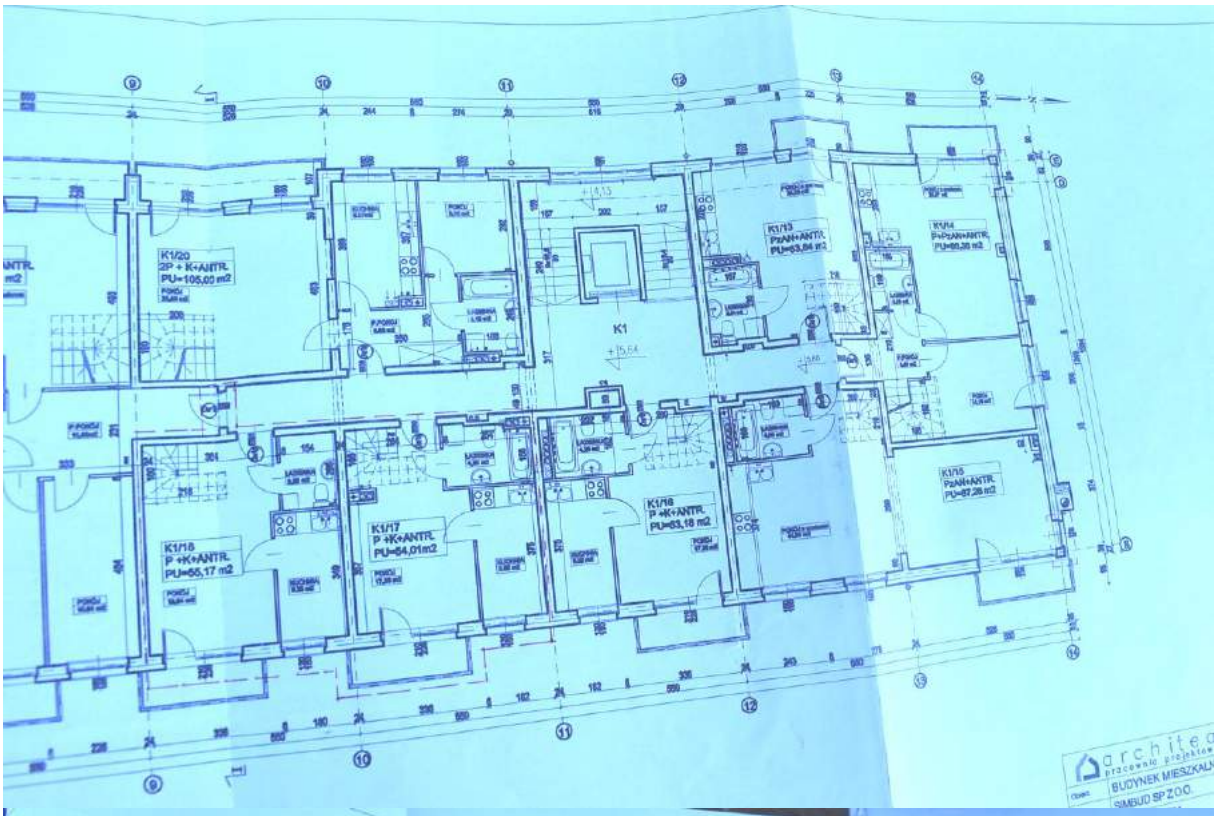

K1/5
2P+P z AN.
PU=68,55 m2
K1/6
2P+KUCHNIA
PU=63,95 m2
K1
K1/4
2P+KUCHNIA
PU=68,04 m2
K1/3
P +KUCHNIA
PU=28,70 m2

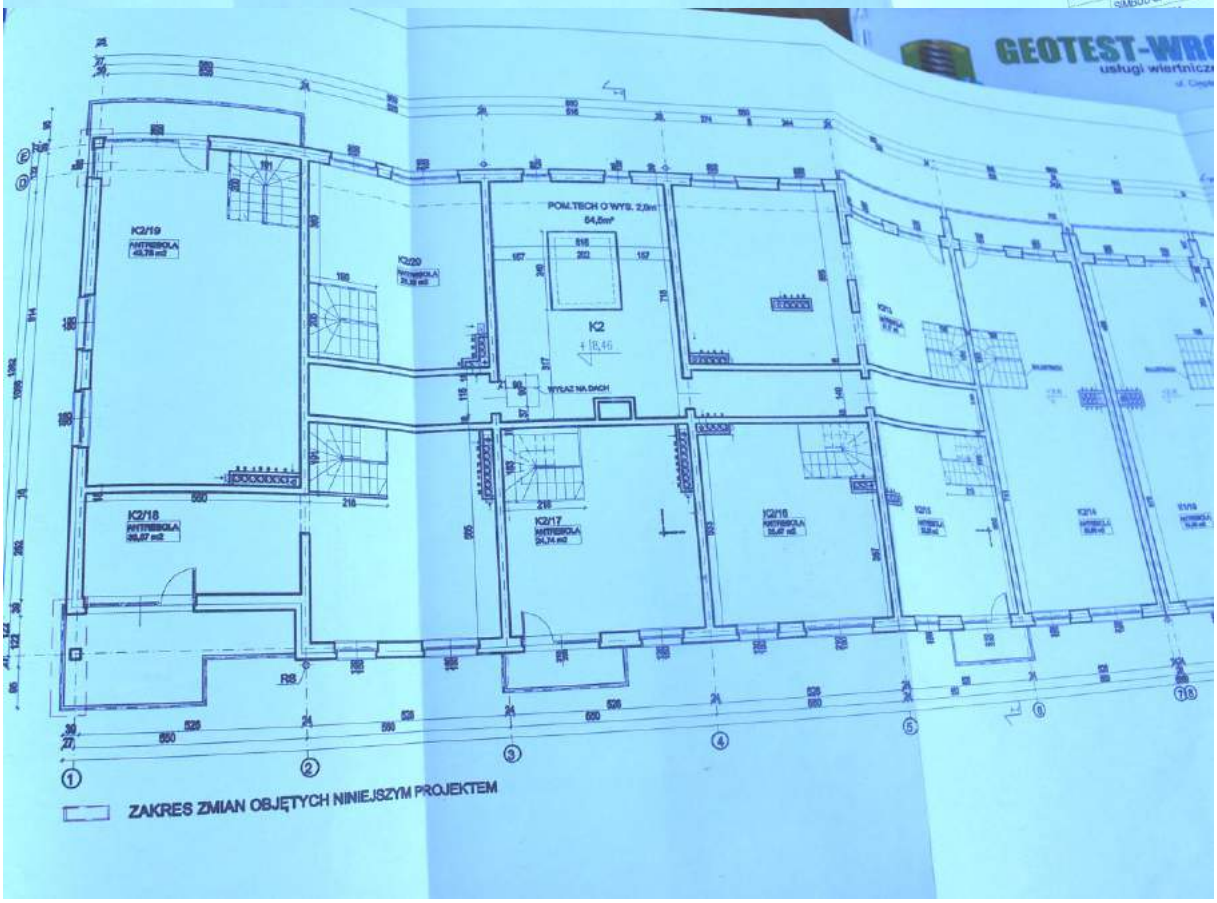

K1/8
2P+KUCHNIA
PU=53,95 m2
K1/4
2P+KUCHNIA
PU=58,04 m2
K1/3
P +KUCHNIA
PU=26,70 m2
K1
architea
BUDYNEK MIESZKALNY MAŚLICKA 166 WROCŁ
SIMBUD SP Z O.O.
RZUT PARTERU

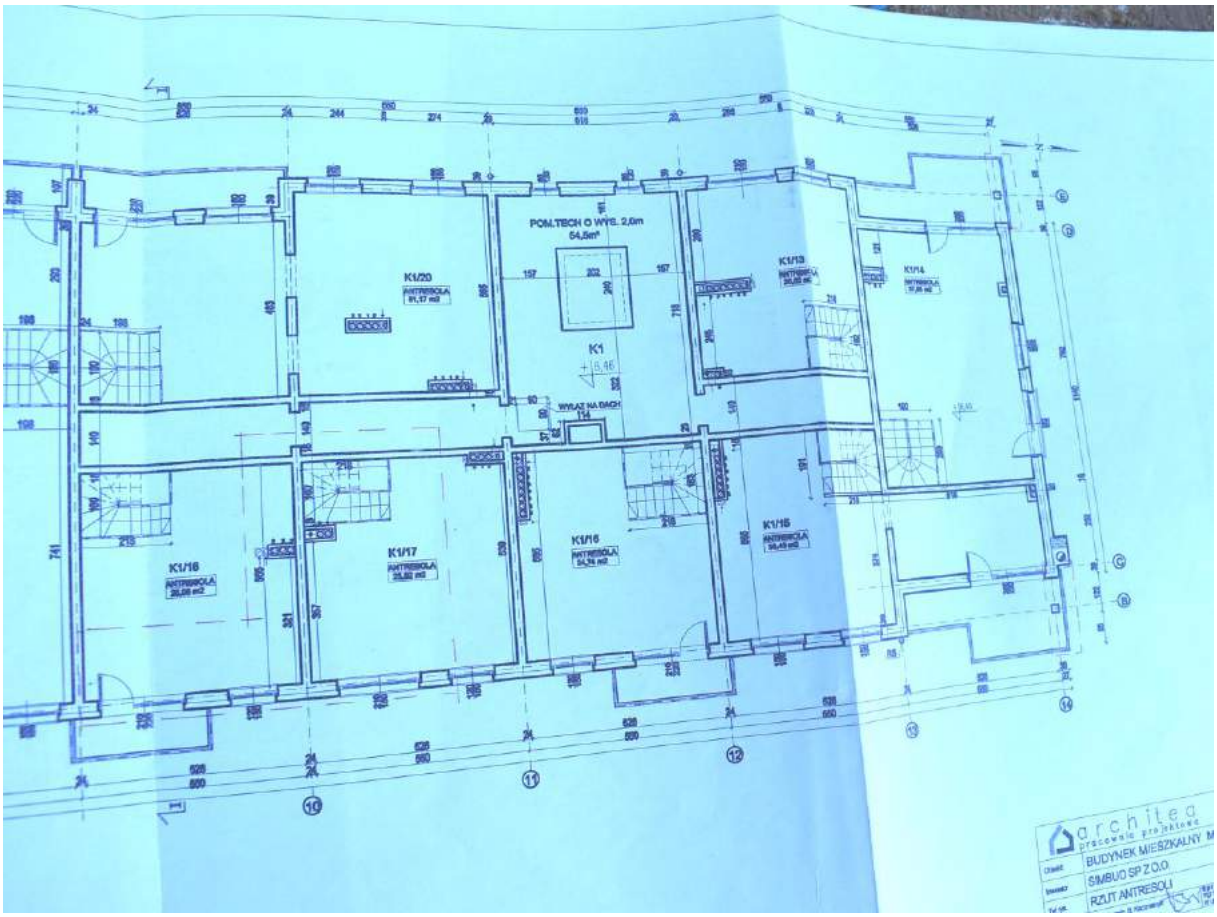

K2/12
3P + KUCHNIA
PU=78,24 m2
K2/11
2P + KUCHNIA
PU= 48,00 m2
K2/10
P +KUCHNIA
PU=26,34 m2
K2
1 PIĘTRO
ZAKRES ZMIAN OBJĘTYCH NINIEJSZYM PROJEKTEM

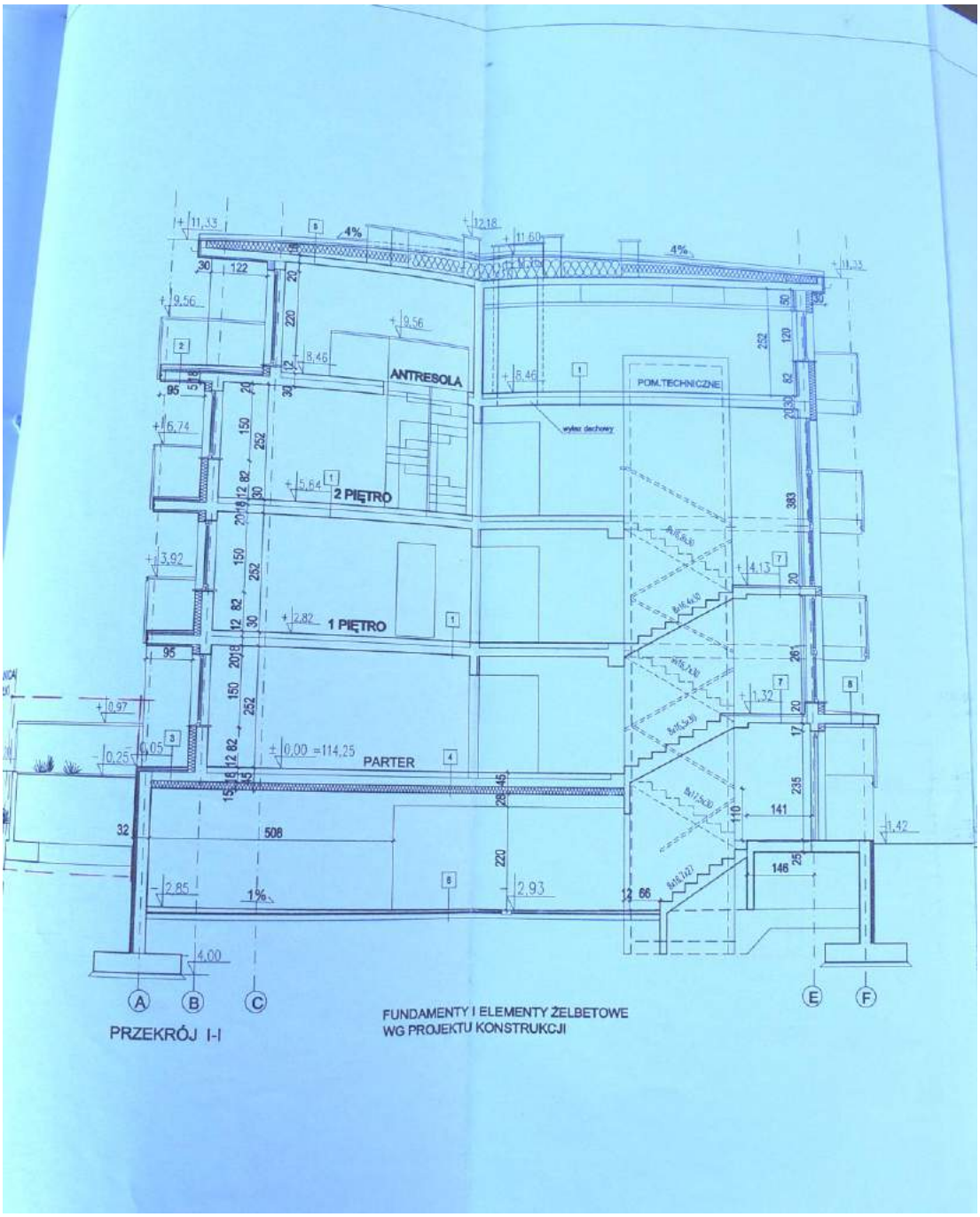

K1/11
2P+P z AN.
PU=66,55 m2
K1/12
2P+KUCHNIA
PU=63,85 m2
K1
K1/10
2P+KUCHNIA
PU=67,97m2
K1/9
P +KUCHNIA
PU=26,52 m2


GEOTEST-WROCŁ
usługi wiertnicze – Czes
K2/19
2P + K+ANTR.
PU=91,90 m2
K2/20
PzAN+ANTR.
PU=54,46 m2
K2
K2/18
2P + K+ANTR.
PU=86,74 m2
K2/17
P +K+ANTR.
PU=63,09m2
K2/16
P +K+ANTR.
PU=63,89 m2
ZAKRES ZMIAN OBJĘTYCH NINIEJSZYM PROJEKTEM


K1/20
2P + K+ANTR.
PU=105,00 m2
K1
K1/13
PzAN+ANTR.
PU=63,84 m2
K1/14
P+PzAN+ANTR.
PU=60,26 m2
K1/15
PzAN+ANTR.
PU=87,26 m2
K1/16
P +K+ANTR.
PU=63,18 m2
K1/17
P +K+ANTR.
PU=64,01m2
K1/18
P +K+ANTR.
PU=55,17 m2
BUDYNEK MIESZKALN
SIMBUD SP Z O.O.

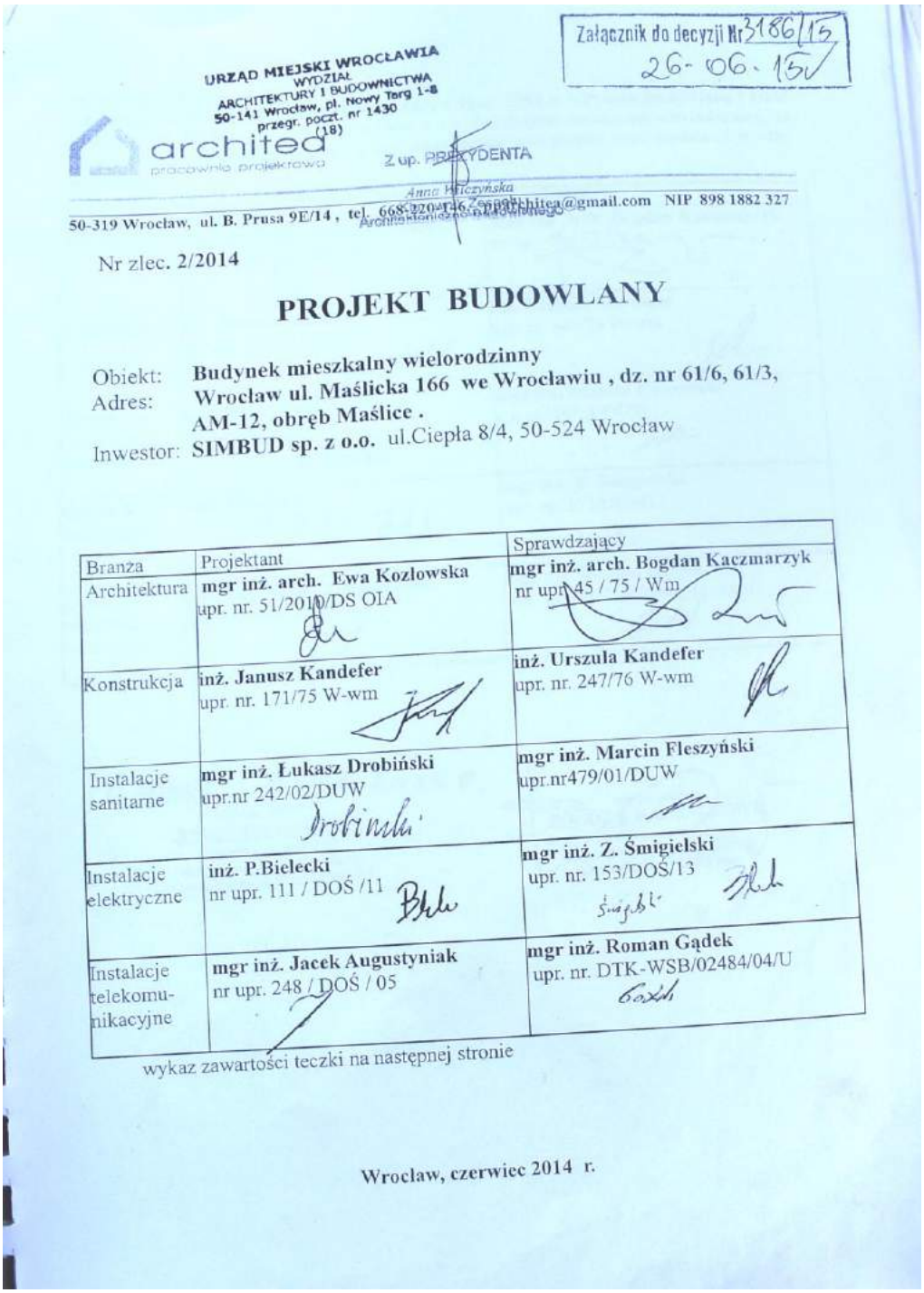

GEOTEST-WRO
usługi wiertnicze
K2/19
ANTRESOLA
K2/20
ANTRESOLA
POM.TECH O WYS. 2,0m
54,5m²
K2
WYŁAZ NA DACH
K2/18
ANTRESOLA
K2/17
ANTRESOLA
K2/16
ANTRESOLA
ZAKRES ZMIAN OBJĘTYCH NINIEJSZYM PROJEKTEM


POM.TECH O WYS. 2,0m
54,5m²
K1/20
K1
K1/13
K1/14
K1/16
K1/17
K1/16
K1/15
WYJŚCIE NA DACH
BUDYNEK MIESZKALNY
SIMBUD SP Z O.O
RZUT ANTRESOLI



PRZEKRÓJ I-I

FUNDAMENTY I ELEMENTY ŻELBETOWE
WG PROJEKTU KONSTRUKCJI



Załącznik do decyzji Nr 3186/15
26-06-15

URZĄD MIEJSKI WROCŁAWIA
WYDZIAŁ
ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA
50-141 Wrocław, pl. Nowy Targ 1-8
przegr. poczt. nr 1430
(18)

architea
pracownia projektowa

Z up. PREZYDENTA
Anna Wieczyńska
Architektoniczno-Budowlanej

50-319 Wrocław, ul. B. Prusa 9E/14 , tel. 668 370 416 , e-mail: architea@gmail.com NIP 898 1882 327

Nr zlec. 2/2014

PROJEKT BUDOWLANY

Obiekt: **Budynek mieszkalny wielorodzinny**
Adres: **Wrocław ul. Maślicka 166 we Wrocławiu , dz. nr 61/6, 61/3, AM-12, obręb Maślice .**
Inwestor: **SIMBUD sp. z o.o.** ul.Ciepła 8/4, 50-524 Wrocław

Branża	Projektant	Sprawdzający
Architektura	**mgr inż. arch. Ewa Kozłowska** upr. nr. 51/2010/DS OIA	**mgr inż. arch. Bogdan Kaczmarzyk** nr upr. 45 / 75 / Wm
Konstrukcja	**inż. Janusz Kandefer** upr. nr. 171/75 W-wm	**inż. Urszula Kandefer** upr. nr. 247/76 W-wm
Instalacje sanitarne	**mgr inż. Łukasz Drobiński** upr.nr 242/02/DUW	**mgr inż. Marcin Fleszyński** upr.nr479/01/DUW
Instalacje elektryczne	**inż. P.Bielecki** nr upr. 111 / DOŚ /11	**mgr inż. Z. Śmigielski** upr. nr. 153/DOŚ/13
Instalacje telekomunikacyjne	**mgr inż. Jacek Augustyniak** nr upr. 248 / DOŚ / 05	**mgr inż. Roman Gądek** upr. nr. DTK-WSB/02484/04/U

wykaz zawartości teczki na następnej stronie

Wrocław, czerwiec 2014 r.

S-01 Rzut garażu - instalacje sanitarne
S-02 Rzut parteru - instalacje sanitarne
S-03 Rzut piętra 1 - instalacje sanitarne
S-04 Rzut piętra 2 - instalacje sanitarne
S-05 Rzut antresoli - instalacje sanitarne
S-06 Rzut dachu - instalacje sanitarne

E1 Schemat układu zasilania - K1
E2 Schemat układu zasilania – K2
E3 Schemat tablicy piętrowej TP – klatka K1
E4 Schemat tablicy piętrowej TP – klatka K2
E5 Schemat tablicy mieszkaniowej TM
E6 Schemat tablicy mieszkaniowej TM

OPIS TECHNICZNY

Zagospodarowanie terenu

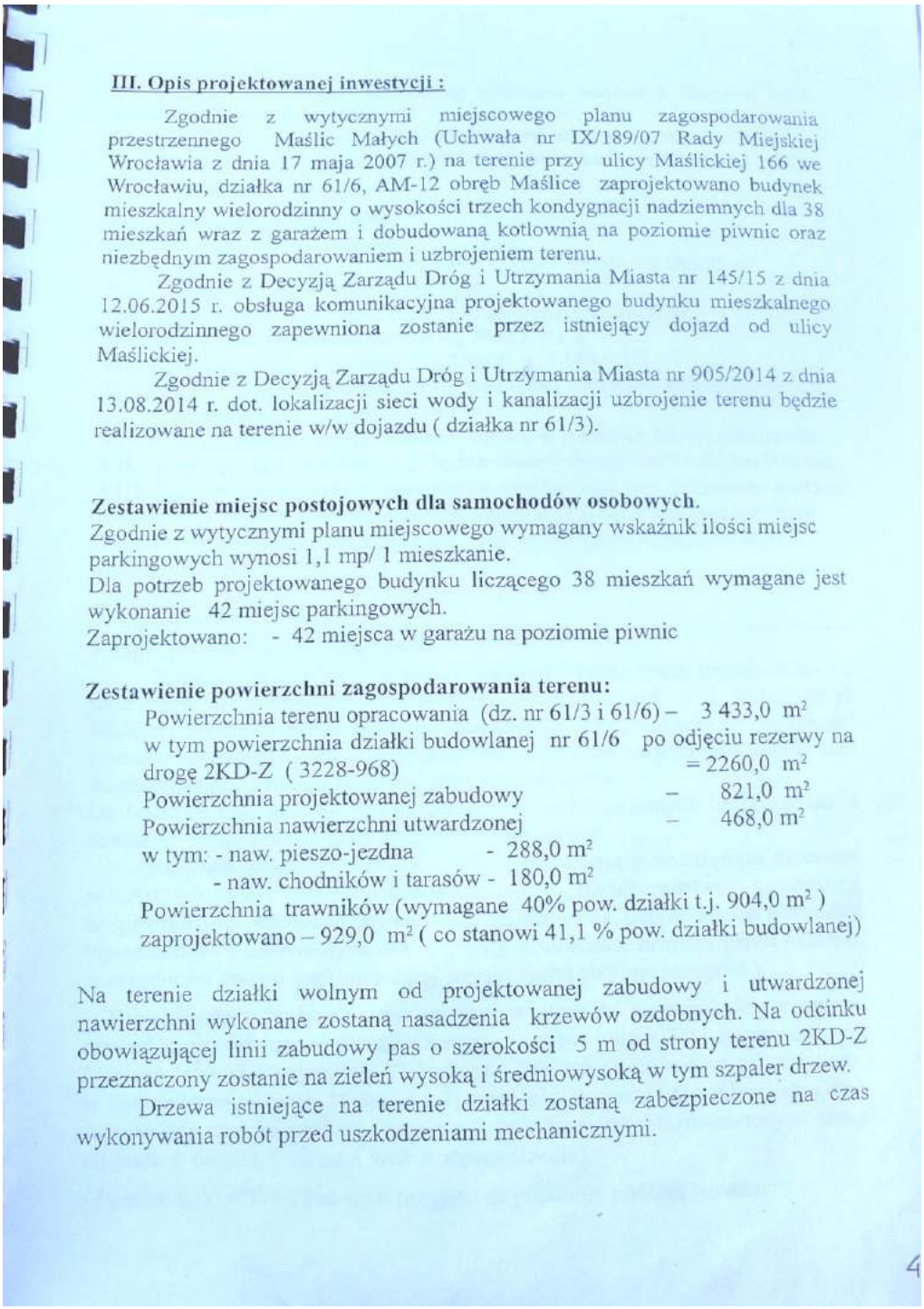
I. Dane ewidencyjne :

1. Obiekt: **Budynek mieszkalny wielorodzinny**
2. Adres: **Wrocław ul. Maślicka 166 we Wrocławiu , dz. nr 61/6, 61/3, AM-12 , obręb Maślice .**
3. Inwestor: **SIMBUD sp. z o.o.** ul.Ciepła 8/4, 50-524 Wrocław
4. Stadium opracowania: **Projekt budowlany**
5. Podstawa opracowania i materiały do projektowania

- Umowa z Inwestorem.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
- Mapa dla celów projektowych w skali 1:500
- Dokumentacja geotechniczna -opracowana przez Geotest-Wrocław
- Zapewnienia dostaw i przyłączenia mediów.
- Obowiązujące przepisy i NTP

II. Stan istniejący zagospodarowania terenu

Teren inwestycji położony jest we Wrocławiu przy ulicy Maślickiej . Teren lokalizacji jest płaski i wolny od zabudowy. Na działce wykorzystywanej dawniej jako ogród warzywny wzdłuż ogrodzenia rośnie kilka drzew przewidywanych do zachowania wg oznaczenia na rysunku nie kolidujących z projektowaną inwestycją .



III. Opis projektowanej inwestycji :

Zgodnie z wytycznymi miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Maślic Małych (Uchwała nr IX/189/07 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 17 maja 2007 r.) na terenie przy ulicy Maślickiej 166 we Wrocławiu, działka nr 61/6, AM-12 obręb Maślice zaprojektowano budynek mieszkalny wielorodzinny o wysokości trzech kondygnacji nadziemnych dla 38 mieszkań wraz z garażem i dobudowaną kotlownią na poziomie piwnic oraz niezbędnym zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu.

Zgodnie z Decyzją Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta nr 145/15 z dnia 12.06.2015 r. obsługa komunikacyjna projektowanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego zapewniona zostanie przez istniejący dojazd od ulicy Maślickiej.

Zgodnie z Decyzją Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta nr 905/2014 z dnia 13.08.2014 r. dot. lokalizacji sieci wody i kanalizacji uzbrojenie terenu będzie realizowane na terenie w/w dojazdu (działka nr 61/3).

Zestawienie miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

Zgodnie z wytycznymi planu miejscowego wymagany wskaźnik ilości miejsc parkingowych wynosi 1,1 mp/ 1 mieszkanie.

Dla potrzeb projektowanego budynku liczącego 38 mieszkań wymagane jest wykonanie 42 miejsc parkingowych.

Zaprojektowano: - 42 miejsca w garażu na poziomie piwnic

Zestawienie powierzchni zagospodarowania terenu:

Powierzchnia terenu opracowania (dz. nr 61/3 i 61/6) – 3 433,0 m²
w tym powierzchnia działki budowlanej nr 61/6 po odjęciu rezerwy na drogę 2KD-Z (3228-968) = 2260,0 m²
Powierzchnia projektowanej zabudowy – 821,0 m²
Powierzchnia nawierzchni utwardzonej – 468,0 m²
w tym: - naw. pieszo-jezdna - 288,0 m²
- naw. chodników i tarasów - 180,0 m²
Powierzchnia trawników (wymagane 40% pow. działki t.j. 904,0 m²)
zaprojektowano – 929,0 m² (co stanowi 41,1 % pow. działki budowlanej)

Na terenie działki wolnym od projektowanej zabudowy i utwardzonej nawierzchni wykonane zostaną nasadzenia krzewów ozdobnych. Na odcinku obowiązującej linii zabudowy pas o szerokości 5 m od strony terenu 2KD-Z przeznaczony zostanie na zieleń wysoką i średniowysoką w tym szpaler drzew.

Drzewa istniejące na terenie działki zostaną zabezpieczone na czas wykonywania robót przed uszkodzeniami mechanicznymi.

4

Część nawierzchni utwardzonej wykonana zostanie z ażurowej kostki betonowej przerośniętej trawą.

Projektowana zabudowa posiada zapewnienia dostawy mediów, które zostaną zrealizowane zgodnie z technicznymi warunkami przyłączenia i treścią umów poszczególnych instytucji.

IV. Intensywność zabudowy

Obliczenie powierzchni ogólnej:
(13,84 x 66,80)x3 – (5,26x1,34x12) = 2 773,53 – 84,58 = 2 688,95 m2
Powierzchnia działki budowlanej nr 61/6
po odjęciu rezerwy na drogę 2KD-Z (3228- 968) = 2 260,0 m^2
Wskaźnik intensywności zabudowy wg PMZT = 1.2
Wskaźnik wyliczony : 2 688,95 : 2 260,00 = 1,189 < 1,2

V. Teren podlega ochronie konserwatorskiej zabytków archeologicznych, Pozwolenie załączono do projektu.

VI. Projektowana inwestycja nie znajduje się w granicach terenu górniczego.

VII. Projektowana inwestycja nie będzie stanowiła zagrożenia dla środowiska.

VIII. Zgodnie z technicznymi warunkami przyłączenia zaprojektowane zostaną niezbędne przyłącza wody, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz instalacji elektrycznej i przyłącze teletechniczne. Sieci i przyłącza wyłączone są z niniejszego opracowania .

Architektura

I. Opis projektowanej zabudowy

Zgodnie z programem inwestora oraz wytycznymi planu miejscowego na terenie przy ulicy Maślickiej 166 we Wrocławiu, dz.nr 61/6, 61/3, AM-12 obręb Maślice zaprojektowano budynek mieszkalny wielorodzinny o wysokości czterech kondygnacji dla 38 mieszkań wraz z garażem na poziomie piwnic oraz niezbędnym zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu .

Do budynku zapewniono dostęp dla osób niepełnosprawnych bezpośrednio z terenu do windy obsługującej wszystkie kondygnacje .

Budynek zaprojektowano w sposób zapewniający wymagania określone w Art. 5 ust.1 Prawa budowlanego (bezpieczeństwo konstrukcji, bezpieczeństwo przeciwpożarowe, bezp. użytkowania, odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, ochrony przed hałasem, oszczędności energii i odpowiedniej izolacyjności cieplnej przegród).

- Projektowany budynek usytuowano w sposób zapewniający naturalne oświetlenie pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi (§ 13 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku z późniejszymi zmianami) w dniach równonocy tj. 21.marca i 21 września. Projektowane mieszkania mają zapewnione nasłonecznienie minimum 3 godziny w dniach równonocy w czasie od godz. 7 do 17 (§ 60 ust.1 w/w Rozporządzenia).

- Poziom 0,00 = 114,25 m npm przyjęto na poziomie podłogi parteru.

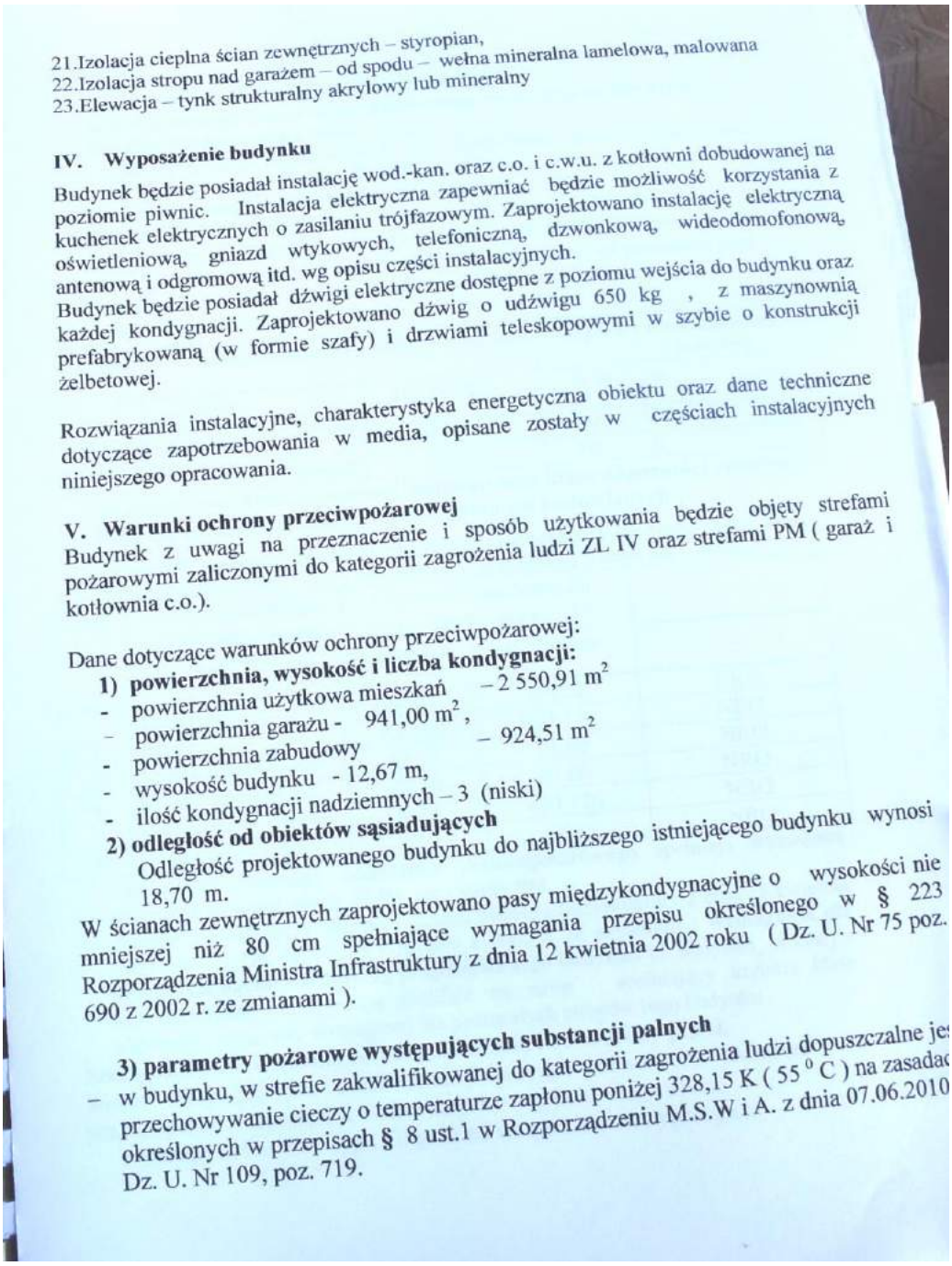
II. Wybrane ustalenia wynikające MPZP :

1. § 5 p.5) c) „...wskaźnik intensywności zabudowy...nie może przekraczać 1,2 – dla działki zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej"
2. § 5 p.6) „...dopuszcza się następujące rodzaje dachów: b) dachy płaskie"
3. § 8 ust. 1 „ Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej OW dotyczącą zabytków archeologicznych na całym obszarze objętym planem"
4. § 13 ust. 2 p.1 b) „Obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów....dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,1 miejsca postojowego na 1 mieszkanie"
5. § 36 ust.1 p. b) „dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 3MN/MW ustala się następujące przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna"
6. § 36 ust.2 p. 4) „wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych nie może być większa niż 14 m"
7. § 36 ust.3 p. 3) „ co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej zabudowy mieszkaniowej należy przeznaczyć na zieleń".
8. § 36 ust.3 p. 4) „ na odcinku obowiązującej linii zabudowy pas o szerokości nie mniejszej niż 5 m od strony terenu 2KD-Z należy przeznaczyć na zieleń wysoką i średniowysoką w tym szpaler drzew"

Projekt spełnia wszystkie w/w ustalenia mpzp.

III. Charakterystyka ogólna projektowanego budynku :

1. Kubatura budynku - 13 350,00 m^3
2. Pow. użytkowa mieszkań – 2 550,91 m^2
3. Powierzchnia zabudowana - 924,51 m^2
5. Ilość mieszkań - 38
6. Rodzaj zabudowy - wolnostojąca
7. Układ funkcjonalny - klatkowy
8. Układ konstrukcyjny - mieszany
9. Podpiwniczenie - całkowite
10. Fundamenty – ławy żelbetowe
11. Konstrukcja ścian piwnic – murowana, w części żelbetowa
12. Konstrukcja ścian wyższych – murowana z bloczków silikatowych uzupełnione trzpieniami żelbetowymi
13. Ściany osłonowe -bloczki silikatowe ocieplone styropianem
14. Stropy – żelbetowe Filigran
15. Schody – żelbetowe wylewane na mokro
16. Szyby dźwigowe – żelbetowe wylewane na mokro
17. Dźwigi –przyjęto dźwigi o udźwigu 650 kg , wym. szybu 172 x 210 cm, nadszybie - 350cm, podszybie – 110cm, kabina przelotowa, prędkość 1,0 m/s .
18. Kominy wentylacyjne – pustaki wentylacyjne Silka
19. Dach – stropodach pełny ocieplony styropianem, kryty papą termozgrzewalną
20. Ściany działowe – bloczki silikatowe - 8 cm i grub. 12 cm



21.Izolacja cieplna ścian zewnętrznych – styropian,
22.Izolacja stropu nad garażem – od spodu – wełna mineralna lamelowa, malowana
23.Elewacja – tynk strukturalny akrylowy lub mineralny

IV. Wyposażenie budynku

Budynek będzie posiadał instalację wod.-kan. oraz c.o. i c.w.u. z kotłowni dobudowanej na poziomie piwnic. Instalacja elektryczna zapewniać będzie możliwość korzystania z kuchenek elektrycznych o zasilaniu trójfazowym. Zaprojektowano instalację elektryczną oświetleniową, gniazd wtykowych, telefoniczną, dzwonkową, wideodomofonową, antenową i odgromową itd. wg opisu części instalacyjnych.
Budynek będzie posiadał dźwigi elektryczne dostępne z poziomu wejścia do budynku oraz każdej kondygnacji. Zaprojektowano dźwig o udźwigu 650 kg , z maszynownią prefabrykowaną (w formie szafy) i drzwiami teleskopowymi w szybie o konstrukcji żelbetowej.

Rozwiązania instalacyjne, charakterystyka energetyczna obiektu oraz dane techniczne dotyczące zapotrzebowania w media, opisane zostały w częściach instalacyjnych niniejszego opracowania.

V. Warunki ochrony przeciwpożarowej

Budynek z uwagi na przeznaczenie i sposób użytkowania będzie objęty strefami pożarowymi zaliczonymi do kategorii zagrożenia ludzi ZL IV oraz strefami PM (garaż i kotłownia c.o.).

Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej:

1) powierzchnia, wysokość i liczba kondygnacji:

- powierzchnia użytkowa mieszkań – 2 550,91 m^2
- powierzchnia garażu - 941,00 m^2,
- powierzchnia zabudowy – 924,51 m^2
- wysokość budynku - 12,67 m,
- ilość kondygnacji nadziemnych – 3 (niski)

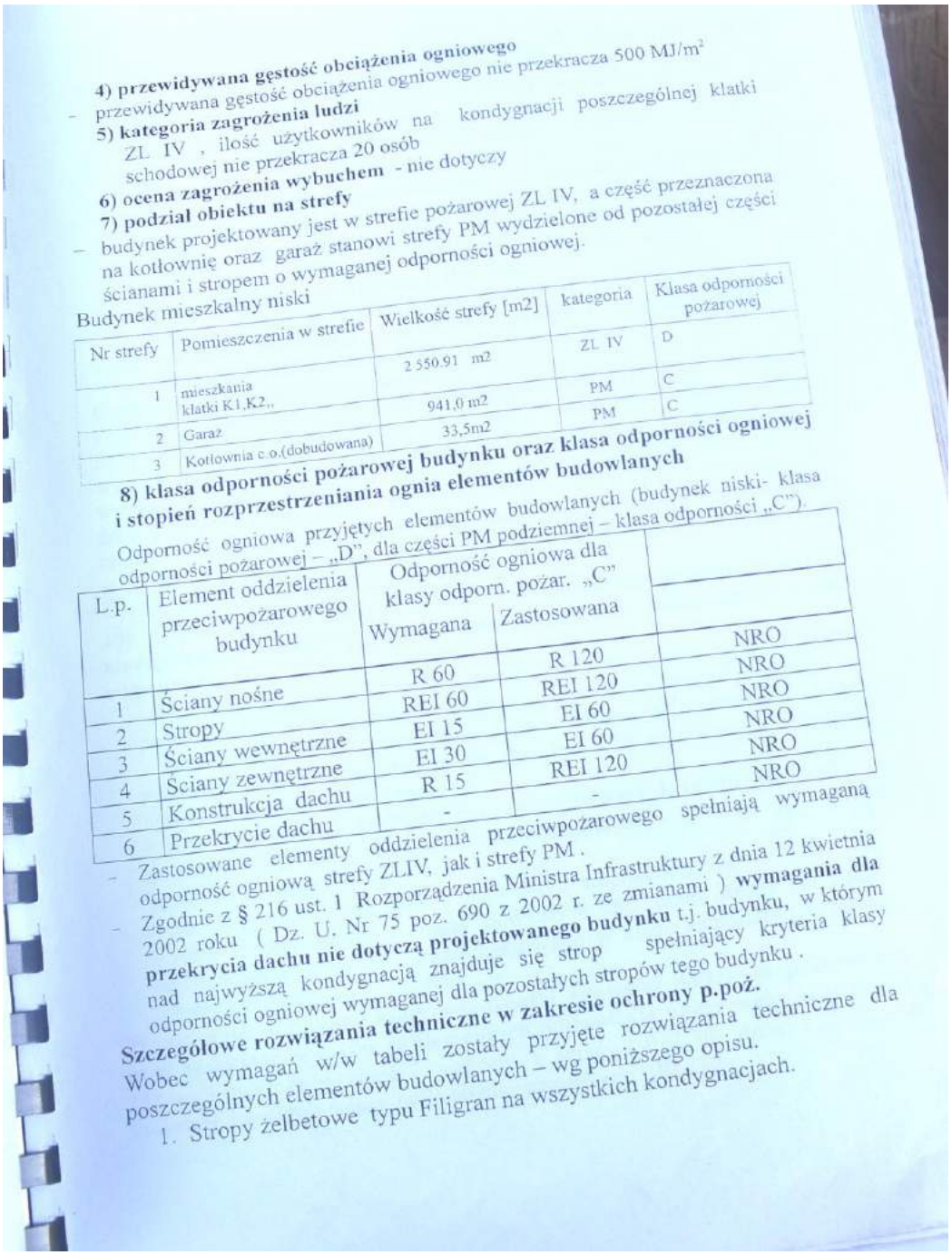
2) odległość od obiektów sąsiadujących

Odległość projektowanego budynku do najbliższego istniejącego budynku wynosi 18,70 m.

W ścianach zewnętrznych zaprojektowano pasy międzykondygnacyjne o wysokości nie mniejszej niż 80 cm spełniające wymagania przepisu określonego w § 223 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku (Dz. U. Nr 75 poz. 690 z 2002 r. ze zmianami).

3) parametry pożarowe występujących substancji palnych

– w budynku, w strefie zakwalifikowanej do kategorii zagrożenia ludzi dopuszczalne je przechowywanie cieczy o temperaturze zapłonu poniżej 328,15 K (55 ^{0} C) na zasada określonych w przepisach § 8 ust.1 w Rozporządzeniu M.S.W i A. z dnia 07.06.2010 Dz. U. Nr 109, poz. 719.



4) przewidywana gęstość obciążenia ogniowego

- przewidywana gęstość obciążenia ogniowego nie przekracza 500 MJ/m²

5) kategoria zagrożenia ludzi

ZL IV , ilość użytkowników na kondygnacji poszczególnej klatki schodowej nie przekracza 20 osób

6) ocena zagrożenia wybuchem - nie dotyczy

7) podział obiektu na strefy

- budynek projektowany jest w strefie pożarowej ZL IV, a część przeznaczona na kotłownię oraz garaż stanowi strefy PM wydzielone od pozostałej części ścianami i stropem o wymaganej odporności ogniowej.

Budynek mieszkalny niski

Nr strefy	Pomieszczenia w strefie	Wielkość strefy [m2]	kategoria	Klasa odporności pożarowej
1	mieszkania klatki K1,K2,,	2 550.91 m2	ZL IV	D
2	Garaż	941,0 m2	PM	C
3	Kotłownia c.o.(dobudowana)	33,5m2	PM	C

8) klasa odporności pożarowej budynku oraz klasa odporności ogniowej i stopień rozprzestrzeniania ognia elementów budowlanych

Odporność ogniowa przyjętych elementów budowlanych (budynek niski- klasa odporności pożarowej – „D", dla części PM podziemnej – klasa odporności „C").

L.p.	Element oddzielenia przeciwpożarowego budynku	Odporność ogniowa dla klasy odporn. pożar. „C"		
		Wymagana	Zastosowana	
1	Ściany nośne	R 60	R 120	NRO
2	Stropy	REI 60	REI 120	NRO
3	Ściany wewnętrzne	EI 15	EI 60	NRO
4	Ściany zewnętrzne	EI 30	EI 60	NRO
5	Konstrukcja dachu	R 15	REI 120	NRO
6	Przekrycie dachu	-	-	NRO

- Zastosowane elementy oddzielenia przeciwpożarowego spełniają wymaganą odporność ogniową strefy ZL.IV, jak i strefy PM .
- Zgodnie z § 216 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku (Dz. U. Nr 75 poz. 690 z 2002 r. ze zmianami) **wymagania dla przekrycia dachu nie dotyczą projektowanego budynku** t.j. budynku, w którym nad najwyższą kondygnacją znajduje się strop spełniający kryteria klasy odporności ogniowej wymaganej dla pozostałych stropów tego budynku .

Szczegółowe rozwiązania techniczne w zakresie ochrony p.poż.

Wobec wymagań w/w tabeli zostały przyjęte rozwiązania techniczne dla poszczególnych elementów budowlanych – wg poniższego opisu.

1. Stropy żelbetowe typu Filigran na wszystkich kondygnacjach.

2. Konstrukcja ścian murowanych z bloczków silikatowych grub. 24 cm uzupełniona elementami żelbetowymi słupów i podciągów .
3. Stropodach oddzielony od części mieszkalnej stropem żelbetowym.
4. Ściany oddzielające mieszkania od siebie oraz od komunikacji i klatek schodowych z bloczków silikatowych grubości 18 i 24 cm
5. Ściany osłonowe z bloczków silikatowych grub. 24 cm
6. Ściany wewnętrzne działowe z bloczków silikatowych grub. 8 cm.
7. Ściany działowe stanowiące jednocześnie ścianę oddzielenia pożarowego - mur z cegły pełnej o gr. 12,0 cm na zaprawie cem.-wap. na pełne spoiny, obustronnie tynkowany tynkiem cem.-wap. grub.1,5 cm (o wymaganej odporności ogniowej REI 120).
8. Pokrycie dachu – papa termozgrzewalna (NRO)

9) warunki ewakuacji, oświetlenie awaryjne (bezpieczeństwa i ewakuacyjne) oraz przeszkodowe.

Ewakuacja ludzi z budynków odbywa się :
a) z garażu poprzez klatki schodowe oraz bezpośrednie wyjście na zewnątrz .
b) z kondygnacji mieszkalnych przez klatki schodowe, a następnie przez wyjścia na parterze .Wyjścia na zewnątrz o szer. min. 120 cm. t.j. nie mniej niż wymagana zgodnie z § 68 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku (Dz. U. Nr 75 poz. 690 z 2002 r. ze zmianami) szerokość biegu klatki schodowej , w tym jedno ze skrzydeł nie mniej niż 90 cm w świetle przejścia. Długość dojścia na klatce od najdalszego mieszkania do wyjścia na zewnątrz nie przekracza 60 m.

10) sposób zabezpieczenia przeciwpożarowego instalacji użytkowych, a w szczególności: wentylacyjnej, ogrzewczej, gazowej, elektroenergetycznej, odgromowej

- inst. wentylacji – obudowa przewodów wentylacyjnych w innych strefach pożarowych lub klapy pożarowe na granicach stref w klasie EI przegród,
- inst. elektryczne – przy wejściu do budynku zainstalowane zostaną przeciwpożarowe wyłączniki prądu, przejścia przewodów przez przegrody ogniowe w klasie EI przegród,
- inst. gazowa dla kotłowni c.o. zabezpieczona kurkiem głównym na zewnątrz budynku, – zawór samozamykający i aktywny system bezpieczeństwa gazu,
- inst. odgromowa zaprojektowana w 4-tym stopniu ochrony,
- przejścia instalacji o średnicy powyżej 4 cm2 przez stropy nie będące oddzieleniami pożarowymi zaprojektowano w klasie odporności ogniowej, jak dla tych stropów.

Wymagania dotyczące klasy odporności ogniowej oddzieleń pożarowych oraz zamknięć otworów w elementach oddzielenia pożarowego zgodnie z § 232 ust.4 powinny wynosić : - stropy i ściany - REI 30, drzwi - EI 30 ,dla kotłowni i garażu - ściany oddzielenia pożarowego REI 120

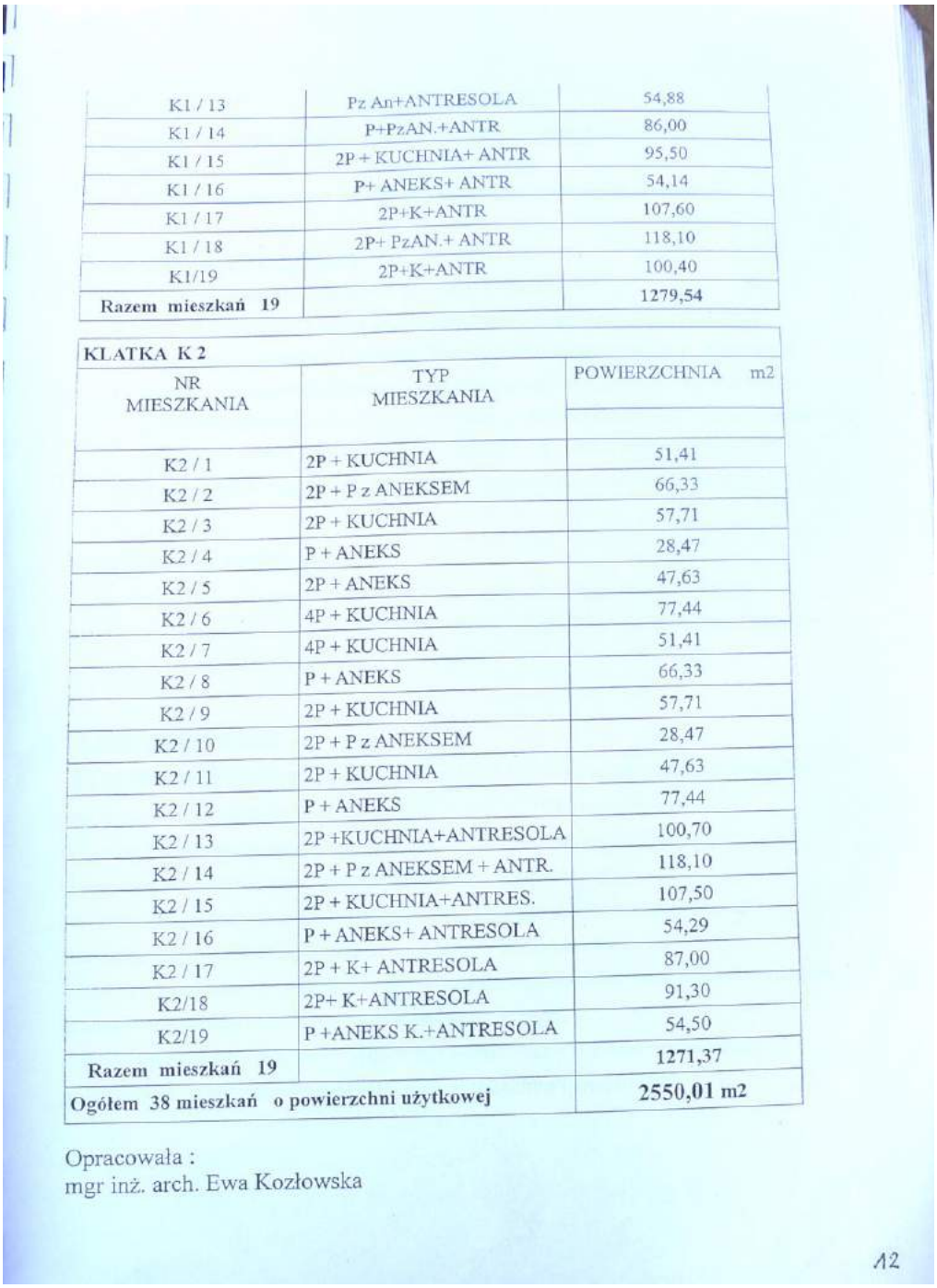
opracowanie przez kierownika budowy **planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.**

IX. Odstąpienie od zatwierdzonego projektu budowlanego **nie wymaga uzyskania decyzji o zmianie pozwolenia na budowę** i jest dopuszczalne pod warunkiem uzyskania akceptacji projektanta jeśli dotyczy zmiany rozwiązań materiałowych i elementów wyposażenia budowlano – instalacyjnego, okładzin i kolorystyki elewacji oraz kształtu balustrad pod warunkiem zachowania przyjętych w projekcie parametrów technicznych oraz obowiązujących przepisów, jak również jeśli dotyczy wymiarowania poszczególnych pomieszczeń, pod warunkiem zachowania obowiązujących wymiarów i powierzchni minimalnych. Przed oddaniem lokali do użytkowania - istnieje możliwość rezygnacji z białego montażu, malowania ścian, wykonania warstwy wierzchniej podłóg i posadzek, oraz wyposażenia w kuchenki i oprawy oświetleniowe. Pozostałe nieistotne odstąpienia są dopuszczalne na warunkach określonych w **Art. 36a_ust. 5** Prawa budowlanego, to znaczy jeśli nie dotyczą:

- zakresu objętego projektem zagospodarowania terenu
- charakterystycznych parametrów obiektu budowlanego (kubatura, powierzchnia zabudowy, ilość kondygnacji, wysokość, długości i szerokości budynku)
- zapewnienia warunków do korzystania przez osoby niepełnosprawne
- zmiany zamierzonego sposobu użytkowania obiektu lub jego części
- ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

IX. ZESTAWIENIE MIESZKAŃ:

KLATKA K 1		
NR MIESZKANIA	TYP MIESZKANIA	POWIERZCHNIA m2
K1 / 1	4P + KUCHNIA	77,40
K1 / 2	2P + KUCHNIA	47,88
K1 / 3	P + ANEKS	28,57
K1 / 4	2P + KUCHNIA	57,64
K1 / 5	2P + P z ANEKSEM	66,33
K1 / 6	2P + KUCHNIA	57,63
K1 / 7	4P + KUCHNIA	77,40
K1 / 8	2P + KUCHNIA	47,88
K1 / 9	P + ANEKS	28,57
K1 / 10	2P + KUCHNIA	57,64
K1 / 11	2P + P z ANEKSEM	66,33
K1 / 12	2P+KUCHNIA	57,63

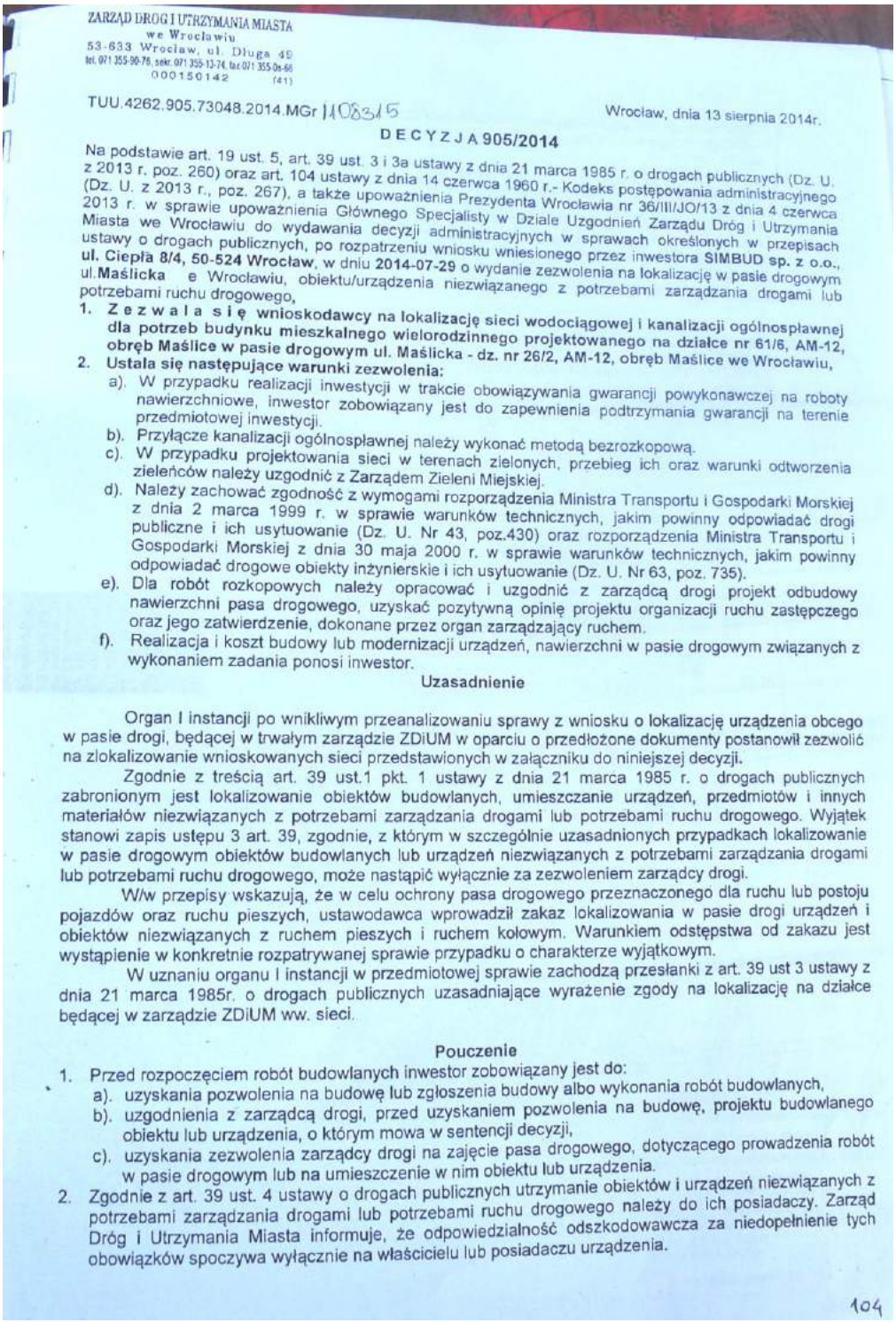


K1 / 13	Pz An+ANTRESOLA	54,88
K1 / 14	P+PzAN.+ANTR	86,00
K1 / 15	2P + KUCHNIA+ ANTR	95,50
K1 / 16	P+ ANEKS+ ANTR	54,14
K1 / 17	2P+K+ANTR	107,60
K1 / 18	2P+ PzAN.+ ANTR	118,10
K1/19	2P+K+ANTR	100,40
Razem mieszkań 19		**1279,54**

KLATKA K 2		
NR MIESZKANIA	TYP MIESZKANIA	POWIERZCHNIA m2
K2 / 1	2P + KUCHNIA	51,41
K2 / 2	2P + P z ANEKSEM	66,33
K2 / 3	2P + KUCHNIA	57,71
K2 / 4	P + ANEKS	28,47
K2 / 5	2P + ANEKS	47,63
K2 / 6	4P + KUCHNIA	77,44
K2 / 7	4P + KUCHNIA	51,41
K2 / 8	P + ANEKS	66,33
K2 / 9	2P + KUCHNIA	57,71
K2 / 10	2P + P z ANEKSEM	28,47
K2 / 11	2P + KUCHNIA	47,63
K2 / 12	P + ANEKS	77,44
K2 / 13	2P +KUCHNIA+ANTRESOLA	100,70
K2 / 14	2P + P z ANEKSEM + ANTR.	118,10
K2 / 15	2P + KUCHNIA+ANTRES.	107,50
K2 / 16	P + ANEKS+ ANTRESOLA	54,29
K2 / 17	2P + K+ ANTRESOLA	87,00
K2/18	2P+ K+ANTRESOLA	91,30
K2/19	P +ANEKS K.+ANTRESOLA	54,50
Razem mieszkań 19		**1271,37**
Ogółem 38 mieszkań o powierzchni użytkowej		**2550,01 m2**

Opracowała :
mgr inż. arch. Ewa Kozłowska

12



ZARZĄD DROG I UTRZYMANIA MIASTA
we Wrocławiu
53-633 Wrocław, ul. Długa 49
tel. 071 355-90-78, sekr. 071 355-13-74, fax 071 355-0x-66
000150142 (41)

TUU.4262.905.73048.2014.MGr 108315

Wrocław, dnia 13 sierpnia 2014r.

DECYZJA 905/2014

Na podstawie art. 19 ust. 5, art. 39 ust. 3 i 3a ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 260) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r.- Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2013 r., poz. 267), a także upoważnienia Prezydenta Wrocławia nr 36/III/JO/13 z dnia 4 czerwca 2013 r. w sprawie upoważnienia Głównego Specjalisty w Dziale Uzgodnień Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta we Wrocławiu do wydawania decyzji administracyjnych w sprawach określonych w przepisach ustawy o drogach publicznych, po rozpatrzeniu wniosku wniesionego przez inwestora **SIMBUD sp. z o.o., ul. Ciepła 8/4, 50-524 Wrocław**, w dniu **2014-07-29** o wydanie zezwolenia na lokalizację w pasie drogowym ul.**Maślicka** e Wrocławiu, obiektu/urządzenia niezwiązanego z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego,

1. **Zezwala się wnioskodawcy na lokalizację sieci wodociągowej i kanalizacji ogólnospławnej dla potrzeb budynku mieszkalnego wielorodzinnego projektowanego na działce nr 61/6, AM-12, obręb Maślice w pasie drogowym ul. Maślicka - dz. nr 26/2, AM-12, obręb Maślice we Wrocławiu,**
2. **Ustala się następujące warunki zezwolenia:**
   a). W przypadku realizacji inwestycji w trakcie obowiązywania gwarancji powykonawczej na roboty nawierzchniowe, inwestor zobowiązany jest do zapewnienia podtrzymania gwarancji na terenie przedmiotowej inwestycji.
   b). Przyłącze kanalizacji ogólnospławnej należy wykonać metodą bezrozkopową.
   c). W przypadku projektowania sieci w terenach zielonych, przebieg ich oraz warunki odtworzenia zieleńców należy uzgodnić z Zarządem Zieleni Miejskiej.
   d). Należy zachować zgodność z wymogami rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43, poz.430) oraz rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 30 maja 2000 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogowe obiekty inżynierskie i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 63, poz. 735).
   e). Dla robót rozkopowych należy opracować i uzgodnić z zarządcą drogi projekt odbudowy nawierzchni pasa drogowego, uzyskać pozytywną opinię projektu organizacji ruchu zastępczego oraz jego zatwierdzenie, dokonane przez organ zarządzający ruchem.
   f). Realizacja i koszt budowy lub modernizacji urządzeń, nawierzchni w pasie drogowym związanych z wykonaniem zadania ponosi inwestor.

Uzasadnienie

Organ I instancji po wnikliwym przeanalizowaniu sprawy z wniosku o lokalizację urządzenia obcego w pasie drogi, będącej w trwałym zarządzie ZDiUM w oparciu o przedłożone dokumenty postanowił zezwolić na zlokalizowanie wnioskowanych sieci przedstawionych w załączniku do niniejszej decyzji.

Zgodnie z treścią art. 39 ust.1 pkt. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych zabronionym jest lokalizowanie obiektów budowlanych, umieszczanie urządzeń, przedmiotów i innych materiałów niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego. Wyjątek stanowi zapis ustępu 3 art. 39, zgodnie, z którym w szczególnie uzasadnionych przypadkach lokalizowanie w pasie drogowym obiektów budowlanych lub urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, może nastąpić wyłącznie za zezwoleniem zarządcy drogi.

W/w przepisy wskazują, że w celu ochrony pasa drogowego przeznaczonego dla ruchu lub postoju pojazdów oraz ruchu pieszych, ustawodawca wprowadził zakaz lokalizowania w pasie drogi urządzeń i obiektów niezwiązanych z ruchem pieszych i ruchem kołowym. Warunkiem odstępstwa od zakazu jest wystąpienie w konkretnie rozpatrywanej sprawie przypadku o charakterze wyjątkowym.

W uznaniu organu I instancji w przedmiotowej sprawie zachodzą przesłanki z art. 39 ust 3 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych uzasadniające wyrażenie zgody na lokalizację na działce będącej w zarządzie ZDiUM ww. sieci.

Pouczenie

1. Przed rozpoczęciem robót budowlanych inwestor zobowiązany jest do:
   a). uzyskania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia budowy albo wykonania robót budowlanych,
   b). uzgodnienia z zarządcą drogi, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, projektu budowlanego obiektu lub urządzenia, o którym mowa w sentencji decyzji,
   c). uzyskania zezwolenia zarządcy drogi na zajęcie pasa drogowego, dotyczącego prowadzenia robót w pasie drogowym lub na umieszczenie w nim obiektu lub urządzenia.
2. Zgodnie z art. 39 ust. 4 ustawy o drogach publicznych utrzymanie obiektów i urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego należy do ich posiadaczy. Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta informuje, że odpowiedzialność odszkodowawcza za niedopełnienie tych obowiązków spoczywa wyłącznie na właścicielu lub posiadaczu urządzenia.

104

ZARZĄD DRÓG I UTRZYMANIA MIASTA
we Wrocławiu
53-633 Wrocław, ul. Długa 49
tel. 071 356 90 76, faks 071 395 13 74, fax 071 356 08 68
TUU.4260.145.2.213.2015.PG

Wrocław, 2015-06-12

Decyzja 145/15

Na podstawie art. 19 ust. 5, art. 29 ust. 1,3 i 5, art. 30 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 260) oraz art. 104 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r.- Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2013 r. poz. 267), a także upoważnienia Prezydenta Wrocławia nr 33/III/JO/13 z dnia 4 czerwca 2013r. w sprawie upoważnienia Kierownika Działu Uzgodnień Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta we Wrocławiu do wydawania decyzji administracyjnych w zakresie przewidzianym ustawą o drogach publicznych, po rozpatrzeniu sprawy z wniosku wniesionego dnia **2015-03-06** przez: **SIMBUD sp. z o.o.** z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Ciepłej 8/4, w sprawie **obsługi komunikacyjnej budynku mieszkalnego wielorodzinnego planowanego na działce nr 61/6, AM-12, obręb Maślice przy ul. Maślickiej we Wrocławiu.**

1. **Zezwala s i ę spółce SIMBUD sp. z o.o.** na przebudowę zjazdu z drogi publicznej wojewódzkiej we Wrocławiu - **ul. Maślicka** (działka nr 26/2, 61/1, AM-12, obręb Maślice) na działkę nr 61/3, AM-12, obręb Maślice, na czas określony, tj. do dnia 12.06.2018r. (docelowo przedmiotowa inwestycja winna być obsługiwana od strony ul. Suwalskiej zgodnie z MPZP po zrealizowaniu układu drogowego.

2. Określa się następujące parametry techniczne zjazdu :
   a) zjazd indywidualny, tymczasowy
   b) szerokość jezdni zjazdu: 5,0 m
   c) wpięty do krawędzi jezdni za pomocą skosów 1:1

3. Sposób usytuowania zjazdu przedstawiono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500, stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

4. Ustala się następujące warunki zezwolenia:

a). Projekt i wykonanie konstrukcji jezdni i chodników należy sporządzić zgodnie z wymogami rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43, poz. 430 ze zm.).

b). Koszty budowy (przebudowy) lub modernizacji urządzeń, nawierzchni w pasie drogowym związanych z realizacją zadania ponosi inwestor, na którym spoczywa również obowiązek wykonania wszelkich prac.

c). W przypadku kolizji zjazdu z istniejącymi urządzeniami lub sieciami w pasie drogowym, inwestor na własny koszt dokona zabezpieczenia lub przełożenia kolidującego urządzenia lub sieci.

d). Przystąpienie do wykonywania robót będzie możliwe dopiero po uprzednim przekazaniu przez zarządcę drogi wymaganej części pasa drogowego pod budowę zjazdu, co zostanie stwierdzone protokołem.

e). Przyjęcie zjazdu wraz z przekazanym terenem pasa drogowego może być dokonane wyłącznie protokołem zdawczo-odbiorczym sporządzonym i podpisanym przez stronę lub upoważnionego Pełnomocnika strony.

f). Zezwolenie niniejsze wygasa, jeżeli w ciągu 3 lat od daty jego wydania zjazd nie zostanie wybudowany.

g). Utrzymywanie zjazdów, łącznie ze znajdującymi się pod nimi przepustami, należy do właścicieli lub użytkowników gruntów przyległych do drogi.

Uzasadnienie

Po ponownym przeanalizowaniu akt sprawy Organ informuje, co następuje:
Obecnie działka nr 61/6, AM-12, obręb Maślice posiada dostęp do drogi publicznej poprzez istniejący zjazd z drogi publicznej – ul. Maślickiej na działkę nr 61/3, AM-12, obręb Maślice, na której ustanowiono służebność gruntową polegającą na prawie przejazdu i przechodu na rzecz każdoczesnego właściciela działki nr 61/6.

Ponadto, zjazd z drogi publicznej – ul. Maślickiej, który miałby zapewnić obsługę komunikacyjną inwestycji kubaturowej przewidzianej do realizacji na działce nr 61/6, AM-12, obręb Maślice, obecnie obsługuje dwukondygnacyjny budynek mieszkalny z lokalem usługowym zlokalizowanym na działce nr 61/4, AM-12, obręb Maślice. Ponieważ, obecnie na prawie całej długości posesji jest obniżony krawężnik, a nawierzchnia utwardzona kontynuowana jest częściowo na terenie działki nr 61/4 nr 61/3, a ogrodzenie znacznie cofnięte, niezbędna jest przebudowa przedmiotowego zjazdu tak, aby uporządkować przyległy układ drogowy i odseparować nową inwestycję od sąsiedniej zabudowy. Toteż , w analizowanej sytuacji, przebudowa zjazdu polegać będzie przede wszystkim na jego „przesunięciu" i wykształceniu geometrii.

Ulica Maślicka na analizowanym odcinku stanowi fragment drogi wojewódzkiej W320, na której odbywa się ruch tranzytowy, ponadlokalny związany z obsługą rozbudowujących się osiedli Maślice, Stabłowice czy podwrocławskich miejscowości, toteż zjazd ten funkcjonować będzie tylko na okres 3 lat, tj. w terminie do dnia 12.06.2018r., zaś docelowo obsługę planowanej inwestycji kubaturowej należy zapewnić zgodnie z zapisami MPZP od ul. Suwalskiej, po ustanowieniu prawa przejazdu i przechodu, jak również realizacji nowego układu drogowego.

W związku z uwzględnieniem powyższych rozważań Organ orzekł jak na wstępie.

Pouczenie

1. Przed rozpoczęciem prac budowlanych należy uzyskać pozwolenie na budowę, a w przypadku przebudowy zjazdu dokonania zgłoszenia budowy albo wykonania robót budowlanych oraz uzyskania zezwolenia zarządcy drogi na prowadzenie robót w pasie drogowym.
2. Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę należy uzgodnić projekt budowlany zjazdu z zarządcą drogi.
3. Inwestor przed rozpoczęciem prac Inwestor jest zobowiązany uzyskać zezwolenie zarządcy drogi na prowadzenie prac w pasie drogowym.
4. Zgodnie z art. 162 § 1 pkt. 2 ustawy – Kodeks postępowania administracyjnego, niedopełnienie warunków określonych w niniejszej decyzji, skutkuje stwierdzeniem jej wygaśnięcia.
5. Od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we Wrocławiu za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia (art. 127 § 1 i 2 i art. 129 § 1 i 2 ustawy – Kodeks postępowania administracyjnego).

Z upoważnienia Prezydenta Wrocławia
Kierownik Działu
Jolanta Krynicka-Wołków

Załącznik: część graficzna decyzji w skali 1:500

Za zgodność z oryginałem
mgr inż. architekt
EWA KOZŁOWSKA
uprawniony architekt
w specjalności ...
Uprawnienie Nr ...

Otrzymuje:
1. *SIMBUD Sp. z o.o.*
2. *Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta – TUU a/a*

Do wiadomości:
1. *Anna Koczewicz i Mirosław Koczewicz*
2. *Agnieszka Saganek*

107

CAD Projekt Adam Wieczorkowski
ul. Alfreda Jahna 5; 54-703 Wrocław; tel. 71 735 12 84 / 506 211 207

OCENA STANU TECHNICZNEGO I STOPNIA ZAAWANSOWANIA REALIZACJI PROJEKTU

Obiekt:	Budynek mieszkalny wielorodzinny.	
Inwestor:	SIMBUD sp. z o.o. ul. Ciepła 8/4, 50-524 Wrocław	
Adres obiektu:	Dz. nr 61/9, 61/3, AM-12, obręb Maślice ul. Maślicka 166b-166c, Wrocław	
Kontrolę przeprowadził:	mgr inż. Adam Wieczorkowski Upr. nr 8/DOŚ/04; DOŚ/BO/0412/08	
	mgr inż. Eryk Zarzycki	
Protokół sporządzono 11.09.2020 r.		

Temat: Ocena stanu technicznego i stopnia zaawansowania projektu

Data: sierpień 2020 r
Autor: CADprojekt Adam Wieczorkowski

SPIS TREŚCI: **str.**

1. **Dane ogólne** **2**
2. **Klasyfikacja ocen stanu technicznego** **2**
3. **Ogólna charakterystyka obiektu** **2**
4. **Podstawa opracowania** **3**
5. **Opis obiektu** **3**
6. **Wyniki przeprowadzonej kontroli** **4**
7. **Tabela procentowa zaawansowania realizacji** **6**
8. **Dokumentacja projektowa** **7**
9. **Zalecenia dotyczące zabezpieczenia obiektu** **7**
10. **Wnioski** **8**
11. **Załącznik nr 1 – dokumentacja fotograficzna** **10**

Temat: Ocena stanu technicznego i stopnia zaawansowania projektu

Data: sierpień 2020 r
Autor: CADprojekt Adam Wieczorkowski

1. DANE OGÓLNE

W dniu **7 sierpnia 2020 r.** komisja w składzie:

1. Adam Wieczorkowski
(Upr. Nr: 8/DOŚ/04; DOŚ/BO/0412/08)

2. Eryk Zarzycki

Dokonała inspekcji przedmiotowego budynku oraz istniejącej dokumentacji obiektu Wyniki kontroli przedstawiono poniżej.

2. KLASYFIKACJA OCENY STANU TECHNICZNEGO

W ocenie stanu technicznego przyjęto następującą klasyfikację ocen:

% zużycia	Stan techniczny	Kryterium oceny
0-15	dobry	Wykonane są w dobrej jakości. Elementy budynku są dobrze utrzymane, nie wykazują zużycia i uszkodzeń.
16-35	średni	Wykonane są na średnim poziomie jakości. Elementy budynku wykazują nieznaczne cechy zużycia.
36-56	dostateczny	Jakość prac dostateczna. W elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki, nie zagrażające bezpieczeństwu ludzi lub mienia.
56-75	dopuszczający	Jakość prac zła, możliwa naprawa. W elementach budynku występują uszkodzenia lub ubytki, mogące stworzyć zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia.
76-95	nieodpowiedni	Roboty budowlane wykonane niezgodnie ze sztuką budowlaną, konieczne naprawy lub ponowne wykonanie. W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia, powodujące zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia.

3. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKI OBIEKTU

- Nazwa i adres kontrolowanego obiektu:
  Budynek mieszkalny wielorodzinny przy ulicy Maślickiej 166b-166c
  we Wrocławiu
- Funkcja obiektu: mieszkalna
- Rok rozpoczęcia budowy: październik 2015r.
- Rodzaj zabudowy: budynek wolnostojący
- Liczba kondygnacji nadziemnych: 4
- Liczba kondygnacji podziemnych: 1
- Rodzaj dachu: dach płaski

Temat: Ocena stanu technicznego i stopnia zaawansowania projektu

Data: sierpień 2020 r
Autor: CADprojekt Adam Wieczorkowski

4. PODSTAWA WYKONANIA OPRACOWANIA

- zlecenie syndyka,
- prawo budowlane oraz warunki techniczne,
- kontrola obiektu,
- przekazana dokumentacja budowy

5. OPIS OBIEKTU

Projektowany budynek mieszkalny jest 4-kondygnacyjnym, dwuklatkowym budynkiem wielorodzinnym, podpiwniczonym (funkcja garażu wielostanowiskowego dla 42 aut). W każdej z 2 klatek skrajnych znajduje się wejście do 19 mieszkań. W klatkach schodowych znajdują się wejścia do garaży podziemnych w piwnicy. Budynek posiada jedną kotłownię. Kondygnacja nr 4 jest przykryta dachem płaskim.

Fundament zaprojektowano w postaci ławy fundamentowej, żelbetowej.
Ściany nadziemne z bloczków silikatowych gr. 24cm, na zaprawie do silikatów.
Ściany działowe z bloczków gr. 8 cm lub w technologii suchej, tj. płyt GK na konstrukcji stalowej.
Stropy żelbetowe typu „Filigran" gr. 18cm.
Schody, szyb windy, belki, słupy – żelbetowe, monolityczne
Stropodach żelbetowy kryty warstwą spadkową styropapy.

Stolarka okienna PVC, parapety zewnętrzne z blachy powlekanej, słupki balustrad – stalowe, malowane proszkowo.
Instalacje C.O. płytowa, w wybranych mieszkaniach w formie ogrzewania podłogowego.
Rynny i rury spustowe z tworzyw PVC.
Obróbki blacharskie tytan cynk.

Zestawienie powierzchni z projektu budowlanego:

Powierzchnia działek nr 61/3 i 61/6:	3433,0m2
Powierzchnia zabudowy:	821,0m2
Kubatura budynku:	13350,0m3
Powierzchnia użytkowa mieszkań:	2550,91m2
Powierzchnia garażu wielostanowiskowego	941,0m2
Powierzchnia kotłowni	33,5m2

Temat: Ocena stanu technicznego i stopnia zaawansowania projektu

Data: sierpień 2020 r
Autor: CADprojekt Adam Wieczorkowski

6. WYNIKI PRZEPROWADZONEJ KONTROLI

Element budynku	Stan techniczny	Fot.
Otoczenie zewnętrzne budynku		
Dojazd	Nie wykonany	45
Place	Nie wykonane	-
Ogrodzenie	Nie wykonane, obiekt ogrodzony tymczasowo	44
Miejsce składowania odpadków	Nie wykonane	-
Garaż podziemny		
Posadzka z odwodnieniem	Nie wykonano	33
Okładziny, powłoki malarskie	Nie wykonano	34
Ściany konstrukcyjne	Ukończone, **stan techniczny dostateczny**. W ścianach żelbetowych widoczne wytrącenia kruszywa. Wymagana naprawa w szczególności przy posadzce garażu. Przy projektowanym wjeździe do garażu podziemnego nie wykonano pionowych izolacji w celu połączenia zjazdu z budynkiem. Ze względu na wysoki poziom wód gruntowych garaż jest zalewany wodami opadowymi.	33
Rampa zjazdu	Nie wykonano	45
Płyta fundamentowa	Ukończono**, stan techniczny dobry**. Nie wykonano dylatacji, która rozpoczyna się od poziomu ścian budynku. Na dzień kontroli nie stwierdzono czy ślady obecności wody na tym poziomie wynikają tylko z napływu poprzez bramę.	-
Strop nad garażem	Wykonany, częściowo ukończone izolacje. **Stan techniczny dobry.**	34
Dach budynku		
Pokrycie dachu	Ukończone nad częścią mieszkalną, nieukończone nad kotłownią. **Stan techniczny średni.** Brak obróbek blacharskich na styku papy z kominami, miejscowo brak papy wierzchniego krycia	4, 11
Konstrukcja dachu	Ukończona. **Stan techniczny dobry.**	10, 15
Obróbki blacharskie	Nie wykonane obróbki blacharskie kominów, ukończono obróbki blacharskie wzdłuż rynien. Nieprawidłowo wykonana obróbka blacharska pionowa przy dylatacji. Krzywo wykonana obróbka blacharska na ścianie szczytowej północnej. Widoczne ugięcia czap kominów wentylacyjnych. **Stan techniczny średni.**	2, 3, 5, 6

Temat: Ocena stanu technicznego i stopnia zaawansowania projektu

Data: sierpień 2020 r
Autor: CADprojekt Adam Wieczorkowski

Rynny, rury spustowe	Rynny ukończone, rury spustowe w ilości 2 sztuk nie są wpięte do kanalizacji deszczowej. **Stan techniczny średni**, wymagają oczyszczenia.	13
Instalacja odgromowa	Ukończono zwody pionowe, brak instalacji poziomej na dachu. Na poziomie gruntu – brak połączenia pionów z otokiem fundamentowym. **Stan techniczny dobry.**	2
Ściany zewnętrzne + elementy zewnętrzne		
Struktura z siatką i klejem	Ukończono. **Stan techniczny dobry.** Konieczne obróbki w poziomie tarasów i balkonów, miejscowo widoczny styropian.	-
Okładziny, powłoki malarskie	Ukończono w zakresie ścian docieplonych tj. od poziomu -0,25 wzwyż (względem zera parteru). Widoczne zacieki na okapie dachu. **Stan techniczny dobry.**	30
Balustrady	Nie ukończono	43-46
Balkony	Wykonane w zakresie docieplenia, tynków i malowania od spodu, brak wierzchnich warstw spadkowych, izolacyjnych i wykończeniowych. Brak izolacji przeciwwodnych pod oknami balkonowymi. **Stan techniczny średni.**	14, 16
Stolarka okienna	Zamontowana od poziomu 0,00 wzwyż. Parapety wykonane tylko od strony zewnętrznej. Miejscowo stolarka jest pokryta złuszczoną folią fabryczną. Wymaga oczyszczenia. **Stan techniczny dobry.**	22, 25
Stolarka drzwiowa	Nie wykonano, poza montażem 2 wewnątrzlokalowych drzwi i częściowym wykonaniem witryn wejściowych, izolacyjność dźwiękowa drzwi do lokali zbyt niska.	49, 50
Wnętrze części mieszkalnej budynku		
Tynki	Nieukończone w bramie 166c, częściowo ukończone w bramie 166b.	19-22, 35
Posadzki	Ukończono w bramie 166b, **stan techniczny dobry**, nie ukończono w bramie 166c	26, 36
Balustrady	Nie wykonano	-
Schody wewnętrzne	Ukończono do stanu surowego, **stan techniczny dobry**	-
Ściany konstrukcyjne	Ukończono, **stan techniczny dobry**	19
Okładziny i powłoki malarskie	Nie wykonano	-
Ściany działowe	W trakcie realizacji.	35
Winda	Nie wykonano	-
Kotłownia oraz instalacje i urządzenia		
Kanalizacja deszczowa	Wg informacji kierownika budowy wykonano wpięcie przykanalików od pionów do rury retencyjnej biegnącej równolegle do budynku, bez wpięcia do sieci	-
Instalacja wentylacji mechanicznej garażu	Nie wykonano	-

Temat: Ocena stanu technicznego i stopnia zaawansowania projektu

Data: sierpień 2020 r
Autor: CADprojekt Adam Wieczorkowski

Kanalizacja sanitarna	Wykonano część pionów, bez przyłącza, nie wykonano wentylacji pionów	18, 51
Instalacja c.o.	Częściowo wykonano w bramie nr 1	51, 52
Instalacja gazowa	Swoim zakresem obejmować będzie tylko kotłownię. Nie wykonano.	-
Urządzenia zabezpieczenia p.poż	Nie wykonano	-

Temat: Ocena stanu technicznego i stopnia zaawansowania projektu

Data: sierpień 2020 r
Autor: CADprojekt Adam Wieczorkowski

7. TABELA PROCENTOWEGO ZAAWANSOWANIA REALIZACJI

L. p.	Element budynku	Stopień wykonania elementu [%]	Waga elementu w wartości budynku [%]	Procent w całości inwestycji [%]
	KONSTRUKCJA BUDYNKU			
1	Roboty ziemne i izolacyjne	70%	5	3,5
2	Fundamenty, słupy, podciągi	95%	8	7,6
3	Ściany nośne	100%	14	14
4	Ścianki działowe	50%	6	3
5	Stropy i balkony	100%	4	4
6	Schody wewnętrzne	100%	4	4
7	Rampa, wjazd do garażu	0%	2	0
8	Konstrukcja dachu	100%	7	7
RAZEM KONSTRUKCJA:			50	43,1
	WYKOŃCZENIE			
9	Tynki wewnętrzne	50%	5	2,5
10	Elewacje, tynki zewnętrzne	90%	6	5,4
11	Winda, drzwi i okna	60%	6	3,6
12	Podłogi, posadzki	50%	7	3,5
13	Malowanie	0%	2	0
14	Pokrycie dachowe, opierzenia	80%	5	4
15	Zagospodarowanie terenu	0%	5	0
RAZEM WYKOŃCZENIE:			36	19
	INSTALACJE			
14	Instalacje wod.-kan., C.O.	40%	4	1,6
15	Instalacja teletechniczna	40%	1	0,4
16	Instalacja elektryczna	40%	4	1,6
17	Przyłącza	0%	5	0
RAZEM INSTALACJE:			14	3,6
OGÓŁEM STOPIEŃ ZAAWANSOWANIA ROBÓT:				**65,7%**

Temat: Ocena stanu technicznego i stopnia zaawansowania projektu

Data: sierpień 2020 r
Autor: CADprojekt Adam Wieczorkowski

8. DOKUMENTACJA PROJEKTOWA

Otrzymana dokumentacja obiektu składała się z następujących części:
- projekt budowlany,
- projekt budowlany zamienny,
- dziennik budowy,
- pozwolenie na budowę,
- zgłoszenie rozpoczęcia robót budowlanych.

Nie przekazano lub inwestor nie jest w posiadaniu:
- projektu przyłączy wodociągowych, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej,
- projektu przyłącza gazowego
- projektu zjazdu docelowego w kierunku ulicy suwalskiej

Załączone w projekcie budowlanym:
- warunki przyłączenia do sieci gazowej z dnia 29.09.2014 roku, wygasły po 24 miesiącach,
- warunki przyłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej z dnia 24.06.2014r., wygasły po 24 miesiącach (uzyskano uzgodnienie projektu przyłącza wodociągowego i kanalizacyjnego w dniu 30.05.2017, uzgodnienie straciło ważność po 2 latach)
- warunki przyłączenia do sieci kanalizacyjnej, deszczowej z dnia 10.09.2014r., wygasły po 24 miesiącach,
- decyzja ZDIUM nr 905/2014r. z dnia 13.08.2014r. zezwalająca na lokalizację przyłączy w ul. Maślickiej, wygasła po 36 miesiącach.
- decyzja ZDIUM nr 145/15 z dnia 12.06.2015r. zezwalała na czasową obsługę komunikacyjną do dnia 12.06.2018r. W projekcie budowlanym docelowa obsługa komunikacyjna została określona przez ul. Suwalską i oznaczono jako wg oddzielnego opracowania. Nie przekazano powyższej dokumentacji.

Budynek został wykonany na płycie fundamentowej połączonej szczelnie ze ścianami kondygnacji podziemnej. Całość tworzy tzw. wannę szczelną, która stanowi prawidłowe rozwiązanie dla gruntów o wysokim poziomie wód. Jednak powyższa zmiana nie ma swojego odzwierciedlenia w projekcie zamiennym.
Brak właściwego wydzielenia pożarowego wentylacji przedsionka garażu w projekcie.
Powyższe zagadnienia nie zostały rozwiązane w projekcie budowlanym i wymagają dodatkowej analizy projektowej (Fot. 32).

9. ZALECENIA DOTYCZĄCE ZABEZPIECZENIA OBIEKTU

Poniższe zalecenia mają na celu zabezpieczenie budynku przed skutkami oddziaływania atmosferycznego w nadchodzących miesiącach przed ponownym wznowieniem prac.

1. Zabezpieczenie obróbkami blacharskimi połączenia papy na kominach.
2. Zabezpieczenie balustradami klatek schodowych, otworów w stropach, krawędzi balkonów.
3. Zabezpieczenie szczelin pod stolarką okien balkonowych przed penetracją wody opadowej.

4. Wykonanie poziomych odcinków instalacji odgromowej, następnie połączenie pionów z otokiem fundamentowym poprzez skrzynki rewizyjne. Całość robót zamknąć odpowiednim protokołem badań.
5. Wykonać zabezpieczenie zjazdu do garażu w celu uniknięcia kolejnych cykli przemarzania górnej części płyty fundamentowej w okresie zimowym.
6. Zabezpieczyć ściany fundamentowe kotłowni. Aktualnie nie ma minimalnego przykrycia fundamentów ze względu na przemarzanie.
7. Zabezpieczyć próg bramy do garażu i drzwi do kotłowni przed napływem wód opadowych.
8. Zabezpieczyć attykę kotłowni przed penetracją wody w pustaki porotherm oraz izolację cieplną.
9. Zabezpieczyć dach kotłowni przed destrukcyjnym działaniem wody.
10. Rury spustowe z dachu połączyć z zbiorczą rurą retencyjną. Sprawdzić drożność przewodów instalacji sanitarnej deszczowej.
11. Poprawić zabezpieczenie obiektu przed dostępem osób niepowołanych.
12. Zabezpieczyć wyjście na dach z klatki schodowej obróbkami blacharskimi (alternatywnie wyłazem).
13. Zabezpieczyć krawędzie szachtu wentylacji garażu wyprowadzonej ponad powierzchnie dachu.
14. Zabezpieczenie widocznych nieosłoniętych powierzchni styropianu na elewacji przed działaniem czynników atmosferycznych (Fot. 39).

10. WNIOSKI

Stan techniczny budynku określa się jako średni z perspektywą do dostatecznego.
Zbyt długa przerwa w robotach budowlanych, kolejny zbliżający się okres zimowy, przy braku zabezpieczeń wymienionych w pkt. 9 spowodują dalsze obniżenie stanu technicznego budynku.

Przedmiotowa inwestycja nie posiada kompletnej dokumentacji budowlanej. Warunki przyłączeniowe uległy przedawnieniu. Uzyskanie właściwych uzgodnień wymaganych na połączenie budynku w właściwą infrastrukturą wymaga dodatkowego czasu i jest obarczone ryzykiem zmiany warunków przyłączeniowych. Obsługa komunikacyjna formalnie obejmowała zjazd z ulicy Maślickiej, jednak wygasła w czerwcu 2018 roku. Nie przedstawiono dokumentacji określającej zjazd z ul. Suwalskiej.

Należy podjąć niezbędne działania w zakresie formalnym, aby zabezpieczyć przyszłą kontynuację budowy, zwłaszcza w zakresie połączenia budynku z infrastrukturą techniczną i drogową niezbędną do jego funkcjonowania.

Sporządził:

.....

Temat: Ocena stanu technicznego i stopnia zaawansowania projektu

Data: sierpień 2020 r
Autor: CADprojekt Adam Wieczorkowski

11. ZAŁĄCZNIK NR 1 – DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

Załącznik nr 1
Dokumentacja fotograficzna

Fot. 1 – – dach, widok ogólny

Fot. 2 – nierówność na ścianie szczytowej, końcówka pionu inst. odgromowej

Fot. 3 – brak zabezpieczenia styropianu, brak siatki, kleju wyprawy tynkarskiej, opierzenia

Fot. 4 – brak obróbki blacharskiej wieńczącej papę przy kominach

Fot. 5 – Brak obróbki na pionowej dylatacji między kominami

Fot. 6 – wyraźne ugięcie czapy wykonanej z drewna z obróbką blacharską i papą

Temat: Ocena stanu technicznego i stopnia zaawansowania projektu

Data: sierpień 2020 r
Autor: CADprojekt Adam Wieczorkowski

Fot. 7 – szczegół obróbki, łączenie na lepik

Fot. 8 – brak zabezpieczenia przed opadami szachtów pod piony wentylacyjne

Fot. 9 – dach kotłowni, stan surowy

Fot. 10 nie wystarczające zabezpieczenie wyłazu dachowego przed opadami

Fot. 11 – Brak papy wierzchniego krycia

Fot. 12 – pozostałości folii na stolarce, styk stolarki i pow. balkonu konieczny do uszczelnienia

Temat: Ocena stanu technicznego i stopnia zaawansowania projektu

Data: sierpień 2020 r
Autor: CADprojekt Adam Wieczorkowski

Fot. 13 – brak podłączenia rynny do pionu (elewacja zachodnia)

Fot. 14 – ekspozycja styropianu bez powłok

Fot. 15 – pęknięcie warstw dociskowych na balkonie w klatce nr 1

Fot. 16 – brak szczelności pod oknem balkonowym, pozostałości folii ochronnej

Fot. 17 – częściowo ukończone tynki i ścianki działowe w klatce nr 1

Fot. 18 – wnętrze szachtu pod kanały wentylacyjne, nieukończona wentylacja pionu kanalizacyjnego

Temat: Ocena stanu technicznego i stopnia zaawansowania projektu

Data: sierpień 2020 r
Autor: CADprojekt Adam Wieczorkowski

Fot. 19 – przewiązanie ściany nośnej w bramie 166c

Fot. 20– spód płyty stropowej filigran

Fot. 21 – dylatacje posadzki w bramie 166b

Fot. 22 – stan aktualny parapetów wewnętrznych

Fot. 23 – podciąg żelbetowy - standard wykonania szalunków z płyt OSB, widoczne ślady po nie oczyszczonym deskowaniu, brak olejowania

Fot. 24 – krzywizny obróbki blacharskiej podrynnowej

Temat: Ocena stanu technicznego i stopnia zaawansowania projektu

Data: sierpień 2020 r
Autor: CADprojekt Adam Wieczorkowski

Fot. 25 – standard wykonania parapetów zewnętrznych	Fot. 26– stelaż pod płyty GK i wełnę min. 50mm w celu izolacji ścian między mieszkaniami, a komunikacją
Fot. 27 – prowadzenie instalacji natynkowo w kuchniach	Fot. 28 – otwory pod nawietrzaki okienne
Fot. 29 – braki w zabezpieczeniach balkonów	Fot. 30 – widoczne nacieki na gzymsie, niezbędne ponowne malowanie

Temat: Ocena stanu technicznego i stopnia zaawansowania projektu

Data: sierpień 2020 r
Autor: CADprojekt Adam Wieczorkowski

Fot. 31 – wlot wentylacji przedsionka przy wejściu do garażu

Fot. 32– wylot wentylacji przedsionka przy wejściu do garażu

Fot. 33 – ściana nośna w garażu podziemnym

Fot. 34 – nieukończona izolacja termiczna/p.poż pod stropem garażu podziemnego

Fot. 35 – nieukończone ścianki działowe w zabudowie lekkiej

Fot. 36 – prowadzenie instalacji C.O. w bramie 166c

Temat: Ocena stanu technicznego i stopnia zaawansowania projektu

Data: sierpień 2020 r
Autor: CADprojekt Adam Wieczorkowski

Fot. 37 – brak obróbki nad tarasem poziomu 0,00

Fot. 38– styk ściany fundamentowej z budynkiem, zniszczenie folii kubełkowej i izolacji bitumicznej, zasypka niesortem

Fot. 39 – eksponowany styropian, nieukończone obróbki i izolacje pionowe i poziome

Fot. 40 – ściana zewnętrzna kotłowni, ekspozycje na przemarzanie, zniszczenie izolacji bitumicznych

Fot. 41 – próg przy wjeździe do garażu, widoczna stalowa taśma wyprowadzona pod przyszłe połączenie z rampą zjazdu

Fot. 42 – ościeże bramy garażu podziemnego, brak kontynuacji listwy stalowej.

Temat: Ocena stanu technicznego i stopnia zaawansowania projektu

Data: sierpień 2020 r
Autor: CADprojekt Adam Wieczorkowski

Fot. 43 – elewacja wschodnia, brak zabezpieczeń na balkonach

Fot. 44 – elewacja zachodnia, brak zabezpieczeń na balkonach

Fot. 45 – elewacja północna, nie wykonana rampa

Fot. 46 – elewacja południowa

Fot. 47 – brak połączenia pionu instalacji odgromowej z otokiem fundamentowym

Fot. 48 – cykliczne zalewanie poziomu piwnic wodami opadowymi

Temat: Ocena stanu technicznego i stopnia zaawansowania projektu

Data: sierpień 2020 r
Autor: CADprojekt Adam Wieczorkowski

Fot. 49 – nieukończona witryna wejściowa

Fot. 50 – drzwi do lokali mieszkalnych, 2szt., niska izolacyjność dźwiękowa

Fot. 51 – częściowo wykonana instalacja kanalizacyjna

Fot. 52 – ogrzewanie podłogowe w bramie 166c

KOSZTORYS

NAZWA INWESTYCJI : Budynek mieszkalny wielorodzinny- zabezpieczenie
ADRES INWESTYCJI : Ul. Maślicka 166b-166c Wrocław
INWESTOR : Simbud Sp. z o.o.
ADRES INWESTORA : ul. Ciepła 8/4, 50-524 Wrocław

SPORZĄDZIŁ KALKULACJE : Jacek Stefański
DATA OPRACOWANIA : 15.10.2020

Stawka roboczogodziny : 23.00 zł

NARZUTY

Koszty pośrednie [Kp]	65.00 % R+S
Zysk [Z]	15.00 % R+S+Kp(R+S)
Koszty zakupu [Kz]	8.00 % M

Wartość kosztorysowa robót bez podatku VAT : 80617.96 zł

Słownie: osiemdziesiąt tysięcy sześćset siedemnaście i 96/100 zł

WYKONAWCA :

INWESTOR :

Data opracowania
15.10.2020

Data zatwierdzenia

Dokument został opracowany przy pomocy programu
NORMA STD

Zabezpieczenie budynku PRZEDMIAR

Lp.	Podstawa	Opis i wyliczenia	j.m.	Poszcz	Razem
1	KNR-W 2-02 0535-04	Założenie na kominach listwy dociskowej do mocowania papy	m		
		64.6	m	64.600	
				RAZEM	64.600
1'	KNR-W 2-02 1209-02	Balustrady balkonowe- zabezpieczenie balkonów balustradami systemowymi	m		
		145.5	m	145.500	
				RAZEM	145.500
2	KNR K-04 0602-03 analogia	wklejenie taśmy uszczelniającej szczeliny styków stolarki okiennej balkonów zabezpieczającej przed penetracją wody	m		
		197.8	m	197.800	
				RAZEM	197.800
3	KNR-W 5-08 0615-03 analogia	Połączenie pionów instalacji odgromowej z otokiem uziemiającym	szt.		
		10	szt.	10.000	
				RAZEM	10.000
4	KNR-W 5-08 0604-03	Montaż zwodów poziomych instalacji odgromowej nienapręzanych z pręta o średnicy do 10 mm na dachu płaskim pokrytym papą na betonie	m		
		214	m	214.000	
				RAZEM	214.000
5	KNR-W 4-03 1205-03	Pierwszy pomiar instalacji odgromowej	pomiar .		
		1	pomiar .	1.000	
				RAZEM	1.000
5'	KNR-W 4-03 1205-04	Następny pomiar instalacji odgromowej	pomiar .		
		9	pomiar .	9.000	
				RAZEM	9.000
6	NNRNKB 202 0618-01	(z.V) Izolacje przeciwwilgociowe ław fundamentowych z papy zgrzewalnej- za-bezpieczenie wjazdu do garażu	m^2		
		2.5	m^2	2.500	
				RAZEM	2.500
6'	KNNR 2 0301-03	Ściany fundamentowe z bloczków betonowych	m^3		
		2.5*0.25	m^3	0.625	
				RAZEM	0.625
6"	NNRNKB 202 1134-02	(z.VII) Gruntowanie podłoży preparatami bitumicznymi - powierzchnie pionowe ściany fundamentowe	m^2		
		2.5	m^2	2.500	
				RAZEM	2.500
6"'	KNR 2-02 0603-01	Izolacje przeciwwilgociowe powłokowe bitumiczne pionowe - wykonywane na zimno z emulsji asfaltowej - pierwsza warstwa ścian fundamentowych	m^2		
		2.5	m^2	2.500	
				RAZEM	2.500
6""	KNR 2-02 0603-02	Izolacje przeciwwilgociowe powłokowe bitumiczne pionowe - wykonywane na zimno z emulsji asfaltowej - druga i następna warstwa	m^2		
		2.5	m^2	2.500	
				RAZEM	2.500
7	NNRNKB 202 1134-02	(z.VII) Gruntowanie podłoży preparatami bitumicznymi - powierzchnie pionowe ścian kotłowni	m^2		
		10.98	m^2	10.980	
				RAZEM	10.980
7'	KNR 2-02 0603-01	Izolacje przeciwwilgociowe powłokowe bitumiczne pionowe - wykonywane na zimno z emulsji asfaltowej - pierwsza warstwa ścian kotłowni	m^2		
		10.98	m^2	10.980	
				RAZEM	10.980
7"	KNR 2-02 0603-02	Izolacje przeciwwilgociowe powłokowe bitumiczne pionowe - wykonywane na zimno z emulsji asfaltowej - druga i następna warstwa	m^2		
		10.98	m^2	10.980	
				RAZEM	10.980
7"'	KNNR-W 3 0207-03	Izolacje pionowe ścian fundamentowych i piwnicznych poniżej terenu z płyt ze styroduru o gr 10 cm na klej- kotłownia	m^2		
		10.98	m^2	10.980	
				RAZEM	10.980
7""	KNNR-W 3 0207-01	Izolacje pionowe ścian fundamentowych z folii kubełkowej bez gruntowania po-wierzchni kotłownia	m^2		
		10.98	m^2	10.980	
				RAZEM	10.980
8	KNR 2-01 0320-0201	Zasypywanie wykopów liniowych o ścianach pionowych w gruntach kat.III-IV; głębokość do 1.5 m, szerokość 0.8-1.5 m po wykonaniu izolacji ścian kotłowni	m^3		
		8.235	m^3	8.235	

Zabezpieczenie budynku PRZEDMIAR

Lp.	Podstawa	Opis i wyliczenia	j.m.	Poszcz	Razem
				RAZEM	8.235
9	KNR 0-23 2611-02	Przygotowanie starego podłoża pod docieplenie metodą lekką-mokrą - jednokrotne gruntowanie emulsją ATLAS UNI-GRUNT- zabezpieczenie attyki kotłowni	m2		
		21.96*1.1	m2	24.156	
				RAZEM	24.156
9'	KNR 0-23 2612-01	Ocieplenie ścian budynków płytami styropianowymi - system STOPTER - przyklejenie płyt styropianowych gr 10 cm do ścian- attyki	m2		
		21.96*1.1	m2	24.156	
				RAZEM	24.156
9''	KNR 0-23 2612-04	Ocieplenie ścian budynków płytami styropianowymi - system STOPTER - przymocowanie płyt styropianowych za pomocą dybli plastikowych do ścian z cegły	szt		
		21.96*1.1*4.5	szt	108.702	
				RAZEM	108.702
9'''	KNR 0-23 2612-06	Ocieplenie ścian budynków płytami styropianowymi - system STOPTER - przyklejenie warstwy siatki na ścianach	m2		
		21.96*1.1	m2	24.156	
				RAZEM	24.156
9''''	KNR-W 2-02 0504-03 analogia	Pokrycie papą termozgrzewalną z papy podkładowej ścian attyki	m2		
		21.96*1.1	m2	24.156	
				RAZEM	24.156
9'''''	KNR-W 2-02 0504-03 analogia	Pokrycie papą termozgrzewalną z papy nawierzchniowej ścian attyki	m2		
		21.96*1.1	m2	24.156	
				RAZEM	24.156
10	KNR-W 2-02 0504-01	Pokrycie dachów papą termozgrzewalną jednowarstwowe z papy podkładowej dach kotłowni	m2		
		25.04	m2	25.040	
				RAZEM	25.040
10'	KNR-W 2-02 0608-01	Izolacje cieplne i przeciwdźwiękowe z płyt styropapy spadkowej gr 25 cm poziome na wierzchu konstrukcji na lepiku dach kotłowni	m2		
		25.04	m2	25.040	
				RAZEM	25.040
10''	KNR-W 2-02 0504-01	Pokrycie dachów papą termozgrzewalną jednowarstwowe dach kotłowni	m2		
		25.04	m2	25.040	
				RAZEM	25.040
10'''	KNR-W 2-15 0216-03	Wpusty żeliwne dachowe o śr. 100 mm	szt.		
		1	szt.	1.000	
				RAZEM	1.000
11	KNR 4-01 0403-03	Zabezpieczenie otworów drzwiowych i okiennych płytami OSB	m2		
		0.90*1.5*2+5.0*2.20+0.80*1.2*2+1.0*2.1	m2	17.720	
				RAZEM	17.720
12	KNR 0-15 0526-02	Osadzenie wyłazu w połaci dachowej	szt		
		2	szt	2.000	
				RAZEM	2.000
12'	KNR-W 2-02 0504-03	Pokrycie dachów papą termozgrzewalną - obróbki z papy nawierzchniowej wyłazów dachowych	m2		
		1.0*0.25*8	m2	2.000	
				RAZEM	2.000
13	KNR 4-01 0403-03	Zabezpieczenie szachtu wentylacji z garażu nad dachem	m2		
		0.966	m2	0.966	
				RAZEM	0.966
13'	KNR-W 4-01 0519-01	Zabezpieczenie szachtu papą termozgrzewalną - jednokrotne pokrycie papą wierzchniego krycia grubości 4,7 mm	m2		
		0.966	m2	0.966	
				RAZEM	0.966
14	KNR 0-23 2611-02	Przygotowanie starego podłoża pod docieplenie metodą lekką-mokrą - jednokrotne gruntowanie emulsją ATLAS UNI-GRUNT uzupełnienie tynków elewacji	m2		
		10	m2	10.000	
				RAZEM	10.000
14'	KNR 0-23 2612-06	Ocieplenie ścian budynków płytami styropianowymi - system STOPTER - przyklejenie warstwy siatki na ścianach	m2		
		10	m2	10.000	
				RAZEM	10.000
14''	KNR 0-23 0933-01	Wyprawa elew. cienkowarstwowa z akrylowych tynków dekor. o fakturze nakrapianej j gr. 1,5 mm wyk. ręcznie na uprzednio przyg. podłożu - nałożenie podkładowej masy tynkarskiej	m2		

Zabezpieczenie budynku PRZEDMIAR

Lp.	Podstawa	Opis i wyliczenia	j.m.	Poszcz	Razem
		10	m^2	10.000	
				RAZEM	**10.000**
14'''	KNR 0-23 0933-02	Wyprawa elew. cienkowarstwowa z akrylowych tynków dekor. o fakturze nakrapianej gr. 1,5 mm wyk. ręcznie na uprzednio przyg. podłożu - ściany płaskie i powierzchnie poziome	m^2		
		10	m^2	10.000	
				RAZEM	**10.000**
15	NNRNKB 202 0618-01	(z.V) Izolacje przeciwwilgociowe ław fundamentowych z papy zgrzewalnej- zabezpieczenie wejścia do kotłowni	m^2		
		0.5	m^2	0.500	
				RAZEM	**0.500**
15'	KNNR 2 0301-03	Ściany fundamentowe z bloczków betonowych	m^3		
		0.5	m^3	0.500	
				RAZEM	**0.500**
15''	NNRNKB 202 1134-02	(z.VII) Gruntowanie podłoży preparatami bitumicznymi - powierzchnie pionowe ściany fundamentowe	m^2		
		0.5	m^2	0.500	
				RAZEM	**0.500**
15'''	KNR 2-02 0603-01	Izolacje przeciwwilgociowe powłokowe bitumiczne pionowe - wykonywane na zimno z emulsji asfaltowej - pierwsza warstwa ścian fundamentowych	m^2		
		0.5	m^2	0.500	
				RAZEM	**0.500**
15''''	KNR 2-02 0603-02	Izolacje przeciwwilgociowe powłokowe bitumiczne pionowe - wykonywane na zimno z emulsji asfaltowej - druga i następna warstwa	m^2		
		0.5	m^2	0.500	
				RAZEM	**0.500**

Zabezpieczenie budynku

Lp.	Podstawa	Opis	jm	Norma	Nakłady	Cena	R	M	S
1	KNR-W 2-02 0535-04	Założenie na kominach listwy dociskowej do mocowania papy obmiar = 64.6 m							
R:robocizna			r-g	0.192000	12.4032	23.00	285.27		
M:Aluminiowa Profilowana Listwa Dociskowa Icopal Standard AL 40/1,0/2000mm do mocowania papy			m	0.990000	63.9540	6.00		383.72	
M:kołki rozporowa			szt	3.000000	193.8000	0.30		58.14	
M:uszczelniacz dekarski			szt	0.140000	9.0440	18.00		162.79	
M:materiały pomocnicze			%	1.500000		6.05		9.04	
S:środek transportowy			m-g	0.001300	0.0840	62.33			5.23
Razem koszty bezpośrednie:		**904.19**					**285.27**	**613.69**	**5.23**
Cena jednostkowa:		**18.79**					**8.379**	**10.260**	**0.154**
1'	KNR-W 2-02 1209-02	Balustrady balkonowe- zabezpieczenie balkonów balustradami systemowymi obmiar = 145.5 m							
R:robocizna			r-g	0.620000	90.2100	23.00	2074.83		
M:System ochrony bocznej Doka XP			m	1.000000	145.5000	250.00		36375.00	
M:materiały pomocnicze			%	1.500000		363.75		545.63	
S:wyciąg			m-g	0.030000	4.3650	0.00			
S:środek transportowy			m-g	0.010000	1.4550	62.33			90.65
Razem koszty bezpośrednie:		**39086.11**					**2074.83**	**36920.63**	**90.65**
Cena jednostkowa:		**302.29**					**27.058**	**274.050**	**1.182**
2	KNR K-04 0602-03 analogia	wklejenie taśmy uszczelniającej szczeliny styków stolarki okiennej balkonów zabezpieczającej przed penetracją wody obmiar = 197.8 m							
R:robocizna			r-g	0.084000	16.6152	23.00	382.15		
M:Taśma dekarska butylowa samoprzylepna szer 30 cm Butape			m	1.050000	207.6900	15.00		3115.35	
M:materiały pomocnicze			%	2.000000		31.15		62.31	
Razem koszty bezpośrednie:		**3559.81**					**382.15**	**3177.66**	
Cena jednostkowa:		**21.02**					**3.666**	**17.350**	**0.000**
3	KNR-W 5-08 0615-03 analogia	Połączenie pionów instalacji odgromowej z otokiem uziemiającym obmiar = 10 szt.							
R:robocizna			r-g	0.266000	2.6600	23.00	61.18		
M:złącze uziemiające krzyżowe drut-bednarka			szt	1.000000	10.0000	8.00		80.00	
M:materiały pomocnicze			%	2.500000		0.80		2.00	
Razem koszty bezpośrednie:		**143.18**					**61.18**	**82.00**	
Cena jednostkowa:		**20.47**					**11.609**	**8.856**	**0.000**
4	KNR-W 5-08 0604-03	Montaż zwodów poziomych instalacji odgromowej nienaprężanych z pręta o średnicy do 10 mm na dachu płaskim pokrytym papą na betonie obmiar = 214 m							
R:robocizna			r-g	0.280000	59.9200	23.00	1378.16		
M:pręty stalowe ocynkowane fi 8 mm			m	1.040000	222.5600	1.20		267.07	
M:wsporniki dachowe			szt.	1.010000	216.1400	6.00		1296.84	
M:materiały pomocnicze			%	2.500000		15.64		39.16	
Razem koszty bezpośrednie:		**2981.23**					**1378.16**	**1603.07**	
Cena jednostkowa:		**20.31**					**12.220**	**8.090**	**0.000**
5	KNR-W 4-03 1205-03	Pierwszy pomiar instalacji odgromowej obmiar = 1 pomiar.							
R:robocizna			r-g	1.260000	1.2600	23.00	28.98		
Razem koszty bezpośrednie:		**28.98**					**28.98**		
Cena jednostkowa:		**54.99**					**54.990**	**0.000**	**0.000**
5'	KNR-W 4-03 1205-04	Następny pomiar instalacji odgromowej obmiar = 9 pomiar.							
R:robocizna			r-g	0.560000	5.0400	23.00	115.92		
Razem koszty bezpośrednie:		**115.92**					**115.92**		
Cena jednostkowa:		**24.44**					**24.440**	**0.000**	**0.000**
6	NNRNKB 202 0618-01	(z.V) Izolacje przeciwwilgociowe ław fundamentowych z papy zgrzewalnej- zabezpieczenie wjazdu do garażu obmiar = 2.5 m^2							
R:robocizna			r-g	0.100000	0.2500	23.00	5.75		
M:polimerowo-asfaltowa papa zgrzewalna na osnowie z włókniny poliestrowej			m^2	1.150000	2.8750	14.00		40.25	
M:gaz propan-butan			kg	0.100000	0.2500	3.36		0.84	
M:materiały pomocnicze			%	1.500000		0.41		0.62	
S:środek transportowy			m-g	0.003000	0.0075	56.51			0.43
Razem koszty bezpośrednie:		**47.89**					**5.75**	**41.71**	**0.43**
Cena jednostkowa:		**22.71**					**4.364**	**18.018**	**0.323**
6'	KNNR 2 0301-03	Ściany fundamentowe z bloczków betonowych							

Zabezpieczenie budynku

Lp.	Podstawa	Opis	jm	Norma	Nakłady	Cena	R	M	S
		obmiar = 2.5*0.25 = 0.625 m^3							
R:robocizna			r-g	5.300000	3.3125	23.00	76.19		
M:bloczki betonowe 38x24x12			szt.	90.000000	56.2500	3.40		191.25	
M:Zaprawa cementowa M-12			m^3	0.180000	0.1125	210.38		23.67	
M:materiały pomocnicze			%	1.500000		2.15		3.22	
Razem koszty bezpośrednie:		**294.33**					**76.19**	**218.14**	
Cena jednostkowa:		**608.25**					**231.305**	**376.948**	**0.000**
6"	NNRNKB 202 1134-02	(z.VII) Gruntowanie podłoży preparatami bitumicznymi - powierzchnie pionowe ściany fundamentowe obmiar = 2.5 m^2							
R:robocizna			r-g	0.080000	0.2000	23.00	4.60		
M:preparat gruntujący Izohan Br			dm 3	0.300000	0.7500	6.00		4.50	
M:materiały pomocnicze			%	1.500000		0.045		0.07	
S:Wyciąg jednomaszt. elektr.0.5t"""""""			m-g	0.000200	0.0005	9.28			0.01
S:środek transportowy"""""""""""			m-g	0.000300	0.0008	62.33			0.05
Razem koszty bezpośrednie:		**9.23**					**4.60**	**4.57**	**0.06**
Cena jednostkowa:		**5.51**					**3.491**	**1.973**	**0.040**
6""	KNR 2-02 0603-01	Izolacje przeciwwilgociowe powłokowe bitumiczne pionowe - wykonywane na zimno z emulsji asfaltowej - pierwsza warstwa ścian fundamentowych obmiar = 2.5 m^2							
R:robocizna			r-g	0.144000	0.3600	23.00	8.28		
M:emulsja asfaltowa izolacyjna Pecimor 2k			kg	2.000000	5.0000	9.50		47.50	
M:siatka zbrojąca			m^2	1.230000	3.0750	1.60		4.92	
M:materiały pomocnicze			%	1.500000		0.52		0.79	
S:środek transportowy""""			m-g	0.000500	0.0013	63.94			0.08
Razem koszty bezpośrednie:		**61.57**					**8.28**	**53.21**	**0.08**
Cena jednostkowa:		**29.33**					**6.285**	**22.986**	**0.061**
6""	KNR 2-02 0603-02	Izolacje przeciwwilgociowe powłokowe bitumiczne pionowe - wykonywane na zimno z emulsji asfaltowej - druga i następna warstwa obmiar = 2.5 m^2							
R:robocizna			r-g	0.123000	0.3075	23.00	7.07		
M:emulsja asfaltowa izolacyjna Pecimor 2k			kg	2.000000	5.0000	9.50		47.50	
M:materiały pomocnicze			%	1.500000		0.48		0.71	
S:środek transportowy""""			m-g	0.000400	0.0010	63.94			0.07
Razem koszty bezpośrednie:		**55.35**					**7.07**	**48.21**	**0.07**
Cena jednostkowa:		**26.25**					**5.368**	**20.828**	**0.049**
7	NNRNKB 202 1134-02	(z.VII) Gruntowanie podłoży preparatami bitumicznymi - powierzchnie pionowe ścian kotłowni obmiar = 10.98 m^2							
R:robocizna			r-g	0.080000	0.8784	23.00	20.20		
M:preparat gruntujący Izohan Br			dm 3	0.300000	3.2940	6.00		19.76	
M:materiały pomocnicze			%	1.500000		0.20		0.30	
S:Wyciąg jednomaszt. elektr.0.5t"""""""			m-g	0.000200	0.0022	9.28			0.02
S:środek transportowy"""""""""""			m-g	0.000300	0.0033	62.33			0.21
Razem koszty bezpośrednie:		**40.49**					**20.20**	**20.06**	**0.23**
Cena jednostkowa:		**5.51**					**3.491**	**1.973**	**0.040**
7'	KNR 2-02 0603-01	Izolacje przeciwwilgociowe powłokowe bitumiczne pionowe - wykonywane na zimno z emulsji asfaltowej - pierwsza warstwa ścian kotłowni obmiar = 10.98 m^2							
R:robocizna			r-g	0.144000	1.5811	23.00	36.37		
M:emulsja asfaltowa izolacyjna Pecimor 2k			kg	2.000000	21.9600	9.50		208.62	
M:siatka zbrojąca			m^2	1.230000	13.5054	1.60		21.61	
M:materiały pomocnicze			%	1.500000		2.30		3.46	
S:środek transportowy""""			m-g	0.000500	0.0055	63.94			0.35
Razem koszty bezpośrednie:		**270.41**					**36.37**	**233.69**	**0.35**
Cena jednostkowa:		**29.33**					**6.285**	**22.986**	**0.061**
7"	KNR 2-02 0603-02	Izolacje przeciwwilgociowe powłokowe bitumiczne pionowe - wykonywane na zimno z emulsji asfaltowej - druga i następna warstwa obmiar = 10.98 m^2							
R:robocizna			r-g	0.123000	1.3505	23.00	31.06		
M:emulsja asfaltowa izolacyjna Pecimor 2k			kg	2.000000	21.9600	9.50		208.62	
M:materiały pomocnicze			%	1.500000		2.09		3.13	
S:środek transportowy""""			m-g	0.000400	0.0044	63.94			0.29
Razem koszty bezpośrednie:		**243.10**					**31.06**	**211.75**	**0.29**
Cena jednostkowa:		**26.25**					**5.368**	**20.828**	**0.049**
7""	KNNR-W 3 0207-03	Izolacje pionowe ścian fundamentowych i piwnicznych poniżej terenu z płyt ze styroduru o gr 10 cm na klej- kotłownia obmiar = 10.98 m^2							
R:robocizna			r-g	0.310000	3.4038	23.00	78.29		
M:styrodur gr 18 cm"			m^2	1.050000	11.5290	45.00		518.81	
M:klej do styropianu Izoplast W Kl			kg	0.900000	9.8820	9.00		88.94	
M:materiały pomocnicze			%	4.000000		6.08		24.31	

Norma STD Wersja 4.39a Nr seryjny: 12514

Zabezpieczenie budynku

Lp.	Podstawa	Opis	jm	Norma	Nakłady	Cena	R	M	S
Razem koszty bezpośrednie:		**710.35**					**78.29**	**632.06**	
Cena jednostkowa:		**75.70**					**13.530**	**62.169**	**0.000**
7''''	KNNR-W 3 0207-01	Izolacje pionowe ścian fundamentowych z folii kubełkowej bez gruntowania powierzchni kotłownia obmiar = 10.98 m2							
R:robocizna			r-g	0.067000	0.7357	23.00	16.92		
M:folia kubełkowa			m2	1.100000	12.0780	4.00		48.31	
M:materiały pomocnicze			%	8.000000		0.48		3.86	
Razem koszty bezpośrednie:		**69.09**					**16.92**	**52.17**	
Cena jednostkowa:		**8.06**					**2.924**	**5.132**	**0.000**
8	KNR 2-01 0320-0201	Zasypywanie wykopów liniowych o ścianach pionowych w gruntach kat.III-IV; głębokość do 1.5 m, szerokość 0.8-1.5 m po wykonaniu izolacji ścian kotłowni obmiar = 8.235 m3							
R:robocizna			r-g	1.222400	10.0665	23.00	231.53		
Razem koszty bezpośrednie:		**231.53**					**231.53**		
Cena jednostkowa:		**53.35**					**53.349**	**0.000**	**0.000**
9	KNR 0-23 2611-02	Przygotowanie starego podłoża pod docieplenie metodą lekką-mokrą - jednokrotne gruntowanie emulsją ATLAS UNI-GRUNT- zabezpieczenie attyki kotłowni obmiar = 21.96*1.1 = 24.156 m2							
R:robocizna			r-g	0.066200	1.5991	23.00	36.79		
M:emulsja gruntująca ATLAS UNI-GRUNT			kg	0.200000	4.8312	5.60		27.05	
M:materiały pomocnicze			%	1.500000		0.27		0.41	
S:środek transportowy			m-g	0.000100	0.0024	62.33			0.14
Razem koszty bezpośrednie:		**64.39**					**36.79**	**27.46**	**0.14**
Cena jednostkowa:		**4.13**					**2.890**	**1.228**	**0.012**
9'	KNR 0-23 2612-01	Ocieplenie ścian budynków płytami styropianowymi - system STOPTER - przyklejenie płyt styropianowych gr 10 cm do ścian- attyki obmiar = 21.96*1.1 = 24.156 m2							
R:robocizna			r-g	1.329000	32.1033	23.00	738.38		
M:płyty styropianowe 5 cm			m3	0.052500	1.2682	156.85		198.92	
M:uniwersalna zaprawa klejowa do płyt styropianowych ATLAS STOPTER K-20			kg	6.000000	144.9360	1.15		166.68	
M:materiały pomocnicze			%	1.500000		3.66		5.48	
S:żuraw okienny przenośny 0,15 t			m-g	0.013500	0.3261	5.22			1.69
S:środek transportowy			m-g	0.010000	0.2416	62.33			15.05
Razem koszty bezpośrednie:		**1126.20**					**738.38**	**371.08**	**16.74**
Cena jednostkowa:		**75.91**					**58.001**	**16.591**	**1.314**
9''	KNR 0-23 2612-04	Ocieplenie ścian budynków płytami styropianowymi - system STOPTER - przymocowanie płyt styropianowych za pomocą dybli plastikowych do ścian z cegły obmiar = 21.96*1.1*4.5 = 108.702 szt							
R:robocizna			r-g	0.064100	6.9678	23.00	160.23		
M:dyble plastikowe "z grzybkami"			szt.	1.040000	113.0501	0.35		39.57	
M:materiały pomocnicze			%	1.500000		0.40		0.54	
S:żuraw okienny przenośny 0,15 t			m-g	0.000200	0.0217	5.22			0.11
S:środek transportowy			m-g	0.000200	0.0217	62.33			1.30
Razem koszty bezpośrednie:		**201.75**					**160.23**	**40.11**	**1.41**
Cena jednostkowa:		**3.22**					**2.797**	**0.399**	**0.024**
9'''	KNR 0-23 2612-06	Ocieplenie ścian budynków płytami styropianowymi - system STOPTER - przyklejenie warstwy siatki na ścianach obmiar = 21.96*1.1 = 24.156 m2							
R:robocizna			r-g	0.611200	14.7641	23.00	339.59		
M:uniwersalna zaprawa klejowa do płyt styropianowych ATLAS STOPTER K-20			kg	4.000000	96.6240	1.15		111.12	
M:siatka z włókna szklanego			m2	1.135000	27.4171	2.50		68.55	
M:materiały pomocnicze			%	1.500000		1.80		2.71	
S:żuraw okienny przenośny 0,15 t			m-g	0.007000	0.1691	5.22			0.89
S:środek transportowy			m-g	0.005200	0.1256	62.33			7.83
Razem koszty bezpośrednie:		**530.69**					**339.59**	**182.38**	**8.72**
Cena jednostkowa:		**35.51**					**26.675**	**8.154**	**0.685**
9'''''	KNR-W 2-02 0504-03 analogia	Pokrycie papą termozgrzewalną z papy podkładowej ścian attyki obmiar = 21.96*1.1 = 24.156 m2							
R:robocizna			r-g	0.584000	14.1071	23.00	324.46		
M:papa termozgrzewalna podkładowa			m2	1.220000	29.4703	23.00		677.82	
M:gaz propan-butan			kg	0.380000	9.1793	2.92		26.81	
M:roztwór asfaltowy do gruntowania			kg	0.460000	11.1118	4.79		53.22	
M:materiały pomocnicze			%	1.500000		7.58		11.38	
S:wyciąg			m-g	0.005100	0.1232	0.00			
S:środek transportowy			m-g	0.013000	0.3140	62.33			19.57
Razem koszty bezpośrednie:		**1113.26**					**324.46**	**769.23**	**19.57**
Cena jednostkowa:		**61.42**					**25.487**	**34.392**	**1.538**
9''''''	KNR-W 2-02 0504-03 analogia	Pokrycie papą termozgrzewalną z papy nawierzchniowej ścian attyki obmiar = 21.96*1.1 = 24.156 m2							

Norma STD Wersja 4.39a Nr seryjny: 12514

Zabezpieczenie budynku

Lp.	Podstawa	Opis	jm	Norma	Nakłady	Cena	R	M	S
R:robocizna			r-g	0.584000	14.1071	23.00	324.46		
M:papa termozgrzewalna nawierzchniowa			m^2	1.220000	29.4703	25.00		736.76	
M:gaz propan-butan			kg	0.380000	9.1793	2.92		26.81	
M:materiały pomocnicze			%	1.500000		7.64		11.45	
S:wyciąg			m-g	0.005100	0.1232	0.00			
S:środek transportowy			m-g	0.013000	0.3140	62.33			19.57
Razem koszty bezpośrednie:		**1119.05**					**324.46**	**775.02**	**19.57**
Cena jednostkowa:		**61.68**					**25.487**	**34.651**	**1.538**
10	KNR-W 2-02 0504-01	Pokrycie dachów papą termozgrzewalną jednowarstwowe z papy podkładowej dach kotłowni obmiar = 25.04 m^2							
R:robocizna			r-g	0.216000	5.4086	23.00	124.40		
M:papa termozgrzewalna podkładowa			m^2	1.150000	28.7960	23.00		662.31	
M:gaz propan-butan			kg	0.230000	5.7592	2.92		16.83	
M:roztwór asfaltowy do gruntowania			kg	0.300000	7.5120	4.79		35.98	
M:materiały pomocnicze			%	1.500000		7.15		10.72	
S:wyciąg			m-g	0.004800	0.1202	0.00			
S:środek transportowy			m-g	0.012200	0.3055	62.33			19.03
Razem koszty bezpośrednie:		**869.27**					**124.40**	**725.84**	**19.03**
Cena jednostkowa:		**42.18**					**9.427**	**31.306**	**1.442**
10'	KNR-W 2-02 0608-01	Izolacje cieplne i przeciwdźwiękowe z płyt styropapy spadkowej gr 25 cm poziome na wierzchu konstrukcji na lepiku dach kotłowni obmiar = 25.04 m^2							
R:robocizna			r-g	0.226000	5.6590	23.00	130.16		
M:klej do styropapy			kg	1.500000	37.5600	9.00		338.04	
M:płyty styropapy spadkowej gr 25 cm			m^3	0.255000	6.3852	300.00		1915.56	
M:materiały pomocnicze			%	1.500000		22.54		33.80	
S:wyciąg			m-g	0.007300	0.1828	0.00			
S:środek transportowy			m-g	0.011600	0.2905	62.33			18.10
Razem koszty bezpośrednie:		**2435.66**					**130.16**	**2287.40**	**18.10**
Cena jednostkowa:		**109.89**					**9.864**	**98.658**	**1.372**
10"	KNR-W 2-02 0504-01	Pokrycie dachów papą termozgrzewalną jednowarstwowe dach kotłowni obmiar = 25.04 m^2							
R:robocizna			r-g	0.216000	5.4086	23.00	124.40		
M:papa termozgrzewalna nawierzchniowa			m^2	1.150000	28.7960	25.00		719.90	
M:gaz propan-butan			kg	0.230000	5.7592	2.92		16.83	
M:roztwór asfaltowy do gruntowania			kg	0.300000	7.5120	4.79		35.98	
M:materiały pomocnicze			%	1.500000		7.73		11.59	
S:wyciąg			m-g	0.004800	0.1202	0.00			
S:środek transportowy			m-g	0.012200	0.3055	62.33			19.03
Razem koszty bezpośrednie:		**927.73**					**124.40**	**784.30**	**19.03**
Cena jednostkowa:		**44.70**					**9.427**	**33.828**	**1.442**
10""	KNR-W 2-15 0216-03	Wpusty żeliwne dachowe o śr. 100 mm obmiar = 1 szt.							
R:robocizna			r-g	0.640000	0.6400	23.00	14.72		
M:wpusty dachowe o śr. 100 mm			szt.	1.000000	1.0000	150.00		150.00	
M:materiały pomocnicze			%	10.000000		1.50		15.00	
S:środek transportowy			m-g	0.030000	0.0300	62.33			1.87
Razem koszty bezpośrednie:		**181.59**					**14.72**	**165.00**	**1.87**
Cena jednostkowa:		**209.68**					**27.931**	**178.200**	**3.549**
11	KNR 4-01 0403-03	Zabezpieczenie otworów drzwiowych i okiennych płytami OSB obmiar = 0.90*1.5*2+5.0*2.20+0.80*1.2*2+1.0*2.1 = 17.720 m^2							
R:robocizna			r-g	0.420000	7.4424	23.00	171.18		
M:Płyta OSB 22 mm			m^2	1.100000	19.4920	32.00		623.74	
M:krawędziaki iglaste wymiarowe nasycone gr. 28-45 mm kl.II			m^3	0.012000	0.2126	1048.56		222.97	
M:gwoździe budowlane okrągłe gołe			kg	0.200000	3.5440	6.92		24.52	
M:materiały pomocnicze			%	2.000000		8.71		17.42	
Razem koszty bezpośrednie:		**1059.83**					**171.18**	**888.65**	
Cena jednostkowa:		**72.49**					**18.330**	**54.162**	**0.000**
12	KNR 0-15 0526-02	Osadzenie wyłazu w połaci dachowej obmiar = 2 szt							
R:robocizna			r-g	8.250000	16.5000	23.00	379.50		
M:wyłaz dachowy Fakro do dachu płaskiego 100x100 cm			kpl.	1.000000	2.0000	4000.00		8000.00	
M:materiały pomocnicze			%	5.000000		80.00		400.00	
S:Wyciąg jednomaszt. elektr.0.5t"""""""			m-g	0.012000	0.0240	9.28			0.22
S:środek transportowy			m-g	0.012000	0.0240	0.00			
Razem koszty bezpośrednie:		**8779.72**					**379.50**	**8400.00**	**0.22**
Cena jednostkowa:		**4896.26**					**360.051**	**4536.000**	**0.210**
12'	KNR-W 2-02 0504-03	Pokrycie dachów papą termozgrzewalną - obróbki z papy nawierzchniowej wyłazów dachowych obmiar = 1.0*0.25*8 = 2.000 m^2							

Norma STD Wersja 4.39a Nr seryjny: 12514

Zabezpieczenie budynku

Lp.	Podstawa	Opis	jm	Norma	Nakłady	Cena	R	M	S
R:robocizna			r-g	0.584000	1.1680	23.00	26.86		
M:papa termozgrzewalna nawierzchniowa			m2	1.220000	2.4400	25.00		61.00	
M:gaz propan-butan			kg	0.380000	0.7600	2.92		2.22	
M:roztwór asfaltowy do gruntowania			kg	0.460000	0.9200	4.79		4.41	
M:materiały pomocnicze			%	1.500000		0.68		1.01	
S:wyciąg			m-g	0.005100	0.0102	0.00			
S:środek transportowy			m-g	0.013000	0.0260	62.33			1.62
Razem koszty bezpośrednie:		**97.12**					**26.86**	**68.64**	**1.62**
Cena jednostkowa:		**64.09**					**25.487**	**37.066**	**1.538**
13	KNR 4-01 0403-03	Zabezpieczenie szachtu wentylacji z garażu nad dachem obmiar = 0.966 m2							
R:robocizna			r-g	0.420000	0.4057	23.00	9.33		
M:Płyta OSB 22 mm			m2	1.100000	1.0626	32.00		34.00	
M:krawędziaki iglaste wymiarowe nasycone gr. 28-45 mm kl.II			m3	0.012000	0.0116	1048.56		12.16	
M:gwoździe budowlane okrągłe gołe			kg	0.200000	0.1932	6.92		1.34	
M:materiały pomocnicze			%	2.000000		0.48		0.95	
Razem koszty bezpośrednie:		**57.78**					**9.33**	**48.45**	
Cena jednostkowa:		**72.49**					**18.330**	**54.162**	**0.000**
13'	KNR-W 4-01 0519-01	Zabezpieczenie szachtu papą termozgrzewalną - jednokrotne pokrycie papą wierzchniego krycia grubości 4,7 mm obmiar = 0.966 m2							
R:robocizna			r-g	0.270000	0.2608	23.00	6.00		
M:papa termozgrzewalna nawierzchniowa			m2	1.150000	1.1109	25.00		27.77	
M:gaz propan-butan			kg	0.300000	0.2898	3.36		0.97	
M:materiały pomocnicze			%	2.000000		0.29		0.57	
S:żuraw okienny 0.5 t			m-g	0.020000	0.0193	0.00			
Razem koszty bezpośrednie:		**35.31**					**6.00**	**29.31**	
Cena jednostkowa:		**44.57**					**11.784**	**32.781**	**0.000**
14	KNR 0-23 2611-02	Przygotowanie starego podłoża pod docieplenie metodą lekką-mokrą - jednokrotne gruntowanie emulsją ATLAS UNI-GRUNT uzupełnienie tynków elewacji obmiar = 10 m2							
R:robocizna			r-g	0.066200	0.6620	23.00	15.23		
M:emulsja gruntująca ATLAS UNI-GRUNT			kg	0.200000	2.0000	5.60		11.20	
M:materiały pomocnicze			%	1.500000		0.11		0.17	
S:środek transportowy			m-g	0.000100	0.0010	62.33			0.06
Razem koszty bezpośrednie:		**26.66**					**15.23**	**11.37**	**0.06**
Cena jednostkowa:		**4.13**					**2.890**	**1.228**	**0.012**
14'	KNR 0-23 2612-06	Ocieplenie ścian budynków płytami styropianowymi - system STOPTER - przyklejenie warstwy siatki na ścianach obmiar = 10 m2							
R:robocizna			r-g	0.611200	6.1120	23.00	140.58		
M:uniwersalna zaprawa klejowa do płyt styropianowych ATLAS STOPTER K-20			kg	4.000000	40.0000	1.15		46.00	
M:siatka z włókna szklanego			m2	1.135000	11.3500	2.50		28.38	
M:materiały pomocnicze			%	1.500000		0.74		1.12	
S:żuraw okienny przenośny 0,15 t			m-g	0.007000	0.0700	5.22			0.37
S:środek transportowy			m-g	0.005200	0.0520	62.33			3.24
Razem koszty bezpośrednie:		**219.69**					**140.58**	**75.50**	**3.61**
Cena jednostkowa:		**35.51**					**26.675**	**8.154**	**0.685**
14''	KNR 0-23 0933-01	Wyprawa elew. cienkowarstwowa z akrylowych tynków dekor. o fakturze nakrapianej j gr. 1,5 mm wyk. ręcznie na uprzednio przyg. podłożu - nałożenie podkładowej masy tynkarskiej obmiar = 10 m2							
R:robocizna			r-g	0.105000	1.0500	23.00	24.15		
M:podkładowa masa tynkarska ATLAS CERPLAST			kg	0.300000	3.0000	6.00		18.00	
M:materiały pomocnicze			%	1.500000		0.18		0.27	
S:środek transportowy			m-g	0.000400	0.0040	62.33			0.25
Razem koszty bezpośrednie:		**42.67**					**24.15**	**18.27**	**0.25**
Cena jednostkowa:		**6.60**					**4.583**	**1.973**	**0.047**
14'''	KNR 0-23 0933-02	Wyprawa elew. cienkowarstwowa z akrylowych tynków dekor. o fakturze nakrapianej gr. 1,5 mm wyk. ręcznie na uprzednio przyg. podłożu - ściany płaskie i powierzchnie poziome obmiar = 10 m2							
R:robocizna			r-g	0.498600	4.9860	23.00	114.68		
M:akrylowy tynk dekoracyjny 1,5 mm			kg	3.200000	32.0000	6.00		192.00	
M:materiały pomocnicze			%	1.500000		1.92		2.88	
S:żuraw okienny przenośny 0,15 t			m-g	0.006400	0.0640	5.22			0.33
S:środek transportowy			m-g	0.009000	0.0900	62.33			5.61
Razem koszty bezpośrednie:		**315.50**					**114.68**	**194.88**	**5.94**
Cena jednostkowa:		**43.93**					**21.760**	**21.047**	**1.127**
15	NNRNKB 202 0618-01	(z.V) Izolacje przeciwwilgociowe ław fundamentowych z papy zgrzewalnej- zabezpieczenie wejścia do kotłowni obmiar = 0.5 m2							
R:robocizna			r-g	0.100000	0.0500	23.00	1.15		

Zabezpieczenie budynku

Lp.	Podstawa	Opis	jm	Norma	Nakłady	Cena	R	M	S
M:polimerowo-asfaltowa papa zgrzewalna na osnowie z włókniny poliestrowej			m^2	1.150000	0.5750	14.00		8.05	
M:gaz propan-butan			kg	0.100000	0.0500	3.36		0.17	
M:materiały pomocnicze			%	1.500000		0.082		0.12	
S:środek transportowy			m-g	0.003000	0.0015	56.51			0.09
Razem koszty bezpośrednie:		**9.58**					**1.15**	**8.34**	**0.09**
Cena jednostkowa:		**22.71**					**4.364**	**18.018**	**0.323**
15'	KNNR 2 0301-03	Ściany fundamentowe z bloczków betonowych obmiar = 0.5 m^3							
R:robocizna			r-g	5.300000	2.6500	23.00	60.95		
M:bloczki betonowe 38x24x12			szt.	90.000000	45.0000	3.40		153.00	
M:Zaprawa cementowa M-12			m^3	0.180000	0.0900	210.38		18.93	
M:materiały pomocnicze			%	1.500000		1.72		2.58	
Razem koszty bezpośrednie:		**235.46**					**60.95**	**174.51**	
Cena jednostkowa:		**608.25**					**231.305**	**376.948**	**0.000**
15''	NNRNKB 202 1134-02	(z.VII) Gruntowanie podłoży preparatami bitumicznymi - powierzchnie pionowe ściany fundamentowe obmiar = 0.5 m^2							
R:robocizna			r-g	0.080000	0.0400	23.00	0.92		
M:preparat gruntujący Izohan Br			dm 3	0.300000	0.1500	6.00		0.90	
M:materiały pomocnicze			%	1.500000		0.009		0.01	
S:Wyciąg jednomaszt. elektr.0.5t""""""""			m-g	0.000200	0.0001	9.28			
S:środek transportowy"""""""""""			m-g	0.000300	0.0002	62.33			0.01
Razem koszty bezpośrednie:		**1.84**					**0.92**	**0.91**	**0.01**
Cena jednostkowa:		**5.51**					**3.491**	**1.973**	**0.040**
15'''	KNR 2-02 0603-01	Izolacje przeciwwilgociowe powłokowe bitumiczne pionowe - wykonywane na zimno z emulsji asfaltowej - pierwsza warstwa ścian fundamentowych obmiar = 0.5 m^2							
R:robocizna			r-g	0.144000	0.0720	23.00	1.66		
M:emulsja asfaltowa izolacyjna Pecimor 2k			kg	2.000000	1.0000	9.50		9.50	
M:siatka zbrojąca			m^2	1.230000	0.6150	1.60		0.98	
M:materiały pomocnicze			%	1.500000		0.105		0.16	
S:środek transportowy"""			m-g	0.000500	0.0003	63.94			0.02
Razem koszty bezpośrednie:		**12.32**					**1.66**	**10.64**	**0.02**
Cena jednostkowa:		**29.33**					**6.285**	**22.985**	**0.061**
15''''	KNR 2-02 0603-02	Izolacje przeciwwilgociowe powłokowe bitumiczne pionowe - wykonywane na zimno z emulsji asfaltowej - druga i następna warstwa obmiar = 0.5 m^2							
R:robocizna			r-g	0.123000	0.0615	23.00	1.41		
M:emulsja asfaltowa izolacyjna Pecimor 2k			kg	2.000000	1.0000	9.50		9.50	
M:materiały pomocnicze			%	1.500000		0.095		0.14	
S:środek transportowy"""			m-g	0.000400	0.0002	63.94			0.01
Razem koszty bezpośrednie:		**11.06**					**1.41**	**9.64**	**0.01**
Cena jednostkowa:		**26.25**					**5.368**	**20.828**	**0.049**

PODSUMOWANIE

CAŁY KOSZTORYS

	RAZEM	Robocizna	Materiały	Sprzęt
RAZEM	68326.89	8113.94	59979.55	233.40
Koszty pośrednie [Kp] 65% od (R+S)	5426.10	5274.35		151.75
RAZEM	73752.99	13388.29	59979.55	385.15
Zysk [Z] 15% od (R+S+Kp(R+S))	2066.21	2008.49		57.72
RAZEM	75819.20	15396.78	59979.55	442.87
Koszty zakupu [Kz] 8% od (M)	4798.76		4798.76	
RAZEM	80617.96	15396.78	64778.31	442.87
			OGÓŁEM	**80617.96**

Słownie: osiemdziesiąt tysięcy sześćset siedemnaście i 96/100 zł

Zabezpieczenie budynku

ZESTAWIENIE MATERIAŁÓW

Lp.	Nazwa	Jm	Ilość	Il inw.	Il wyk.	Cena jedn.	Wartość	Grupa	Dostawca	Cena dostawcy	Rabat maksymalny	Rabat zastosowany
1.	gaz propan-butan	kg	0.5898		0.5898	3.36	1.98					
2.	gaz propan-butan	kg	30.6370		30.6370	2.92	89.50					
3.	Aluminiowa Profilowana Listwa Docis-kowa Icopal Standard AL 40/1,0/ 2000mm do mocowania papy	m	63.9540		63.9540	6.00	383.72		ICB_ SREDNIE			
4.	złącze uziemiające krzyżowe drut-bed-narka	szt	10.0000		10.0000	8.00	80.00		ICB_ SREDNIE			
5.	pręty stalowe ocynkowane fi 8 mm	m	222.5600		222.5600	1.20	267.07		ICB_ SREDNIE			
6.	System ochrony bocznej Doka XP	m	145.5000		145.5000	250.00	36375.00		ICB_ SREDNIE			
7.	gwoździe budowlane okrągłe gołe	kg	3.7372		3.7372	6.92	25.86					
8.	kołki rozporowa	szt	193.8000		193.8000	0.30	58.14		ICB_ SREDNIE			
9.	klej do styropianu Izoplast W KI	kg	9.8820		9.8820	9.00	88.94		ICB_ SREDNIE			
10.	emulsja gruntująca ATLAS UNI-GRUNT	kg	6.8312		6.8312	5.60	38.25		ICB_ SREDNIE			
11.	podkładowa masa tynkarska ATLAS CERPLAST	kg	3.0000		3.0000	6.00	18.00		ICB_ SREDNIE			
12.	uniwersalna zaprawa klejowa do płyt styropianowych ATLAS STOPTER K-20	kg	281.5600		281.5600	1.15	323.80					
13.	folia kubełkowa	m^2	12.0780		12.0780	4.00	48.31		ICB_ SREDNIE			
14.	płyty styropapy spadkowej gr 25 cm	m^3	6.3852		6.3852	300.00	1915.56		ICB_ SREDNIE			
15.	styrodur gr 18 cm"	m^2	11.5290		11.5290	45.00	518.81		ICB_ SREDNIE			
16.	płyty styropianowe 5 cm	m^3	1.2682		1.2682	156.85	198.92					
17.	polimerowo-asfaltowa papa zgrzewal-na na osnowie z włókniny poliestrowej	m^2	3.4500		3.4500	14.00	48.30		ICB_ SREDNIE			
18.	preparat gruntujący Izohan Br	dm^3	4.1940		4.1940	6.00	25.16		ICB_ SREDNIE			
19.	bloczki betonowe 38x24x12	szt.	101.2500		101.2500	3.40	344.25					
20.	emulsja asfaltowa izolacyjna Pecimor 2k	kg	55.9200		55.9200	9.50	531.24					
21.	roztwór asfaltowy do gruntowania	kg	27.0558		27.0558	4.79	129.59					
22.	klej do styropapy	kg	37.5600		37.5600	9.00	338.04					
23.	papa termozgrzewalna nawierzchnio-wa	m^2	61.8172		61.8172	25.00	1545.43		ICB_ SREDNIE			
24.	papa termozgrzewalna podkładowa	m^2	58.2663		58.2663	23.00	1340.13		ICB_ SREDNIE			
25.	akrylowy tynk dekoracyjny 1,5 mm	kg	32.0000		32.0000	6.00	192.00		ICB_ SREDNIE			
26.	Zaprawa cementowa M-12	m^3	0.2025		0.2025	210.38	42.60					
27.	Płyta OSB 22 mm	m^2	20.5546		20.5546	32.00	657.74					
28.	krawędziaki iglaste wymiarowe nasy-cone gr. 28-45 mm kl.II	m^3	0.2242		0.2242	1048.56	235.13					
29.	siatka z włókna szklanego	m^2	38.7671		38.7671	2.50	96.93					
30.	wpusty dachowe o śr. 100 mm	szt.	1.0000		1.0000	150.00	150.00					
31.	wsporniki dachowe	szt.	216.1400		216.1400	6.00	1296.84		ICB_ SREDNIE			

Norma STD Wersja 4.39a Nr seryjny: 12514

Zabezpieczenie budynku ZESTAWIENIE MATERIAŁÓW

L p.	Nazwa	Jm	Ilość	Il inw.	Il wyk.	Cena jedn.	Wartość	Grupa	Dostawca	Cena dostawcy	Rabat maksymalny	Rabat zastosowany
32.	dyble plastikowe "z grzybkami"	szt.	113.0501		113.0501	0.35	39.57		ICB_SREDNIE			
33.	Taśma dekarska butylowa samoprzylepna szer 30 cm Butape	m	207.6900		207.6900	15.00	3115.35		ICB_SREDNIE			
34.	wyłaz dachowy Fakro do dachu płaskiego 100x100 cm	kpl.	2.0000		2.0000	4000.00	8000.00		ICB_SREDNIE			
35.	uszczelniacz dekarski	szt	9.0440		9.0440	18.00	162.79					
36.	siatka zbrojąca	m^2	17.1954		17.1954	1.60	27.51					
37.	materiały pomocnicze	zł					1229.09					
						RAZEM	59979.55					

Słownie: pięćdziesiąt dziewięć tysięcy dziewięćset siedemdziesiąt dziewięć i 55/100 zł

Zabezpieczenie budynku ZESTAWIENIE SPRZĘTU

Lp.	Nazwa	Jm	Ilość	Cena jedn.	Wartość
1.	wyciąg	m-g	5.0448	0.00	0.00
2.	Wyciąg jednomaszt. elektr.0.5t"""""""	m-g	0.0268	9.28	0.25
3.	żuraw okienny przenośny 0,15 t	m-g	0.6509	5.22	3.39
4.	żuraw okienny 0.5 t	m-g	0.0193	0.00	0.00
5.	środek transportowy	m-g	3.1245	62.33	194.67
6.	środek transportowy	m-g	0.5383	62.33	33.48
7.	środek transportowy"""""""""""	m-g	0.0042	62.33	0.27
8.	środek transportowy"""	m-g	0.0070	63.94	0.45
9.	środek transportowy"""	m-g	0.0056	63.94	0.37
10.	środek transportowy	m-g	0.0090	56.51	0.52
11.	środek transportowy	m-g	0.0240	0.00	0.00
				RAZEM	233.40

Słownie: dwieście trzydzieści trzy i 40/100 zł

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1016499099

1 **Okres ubezpieczenia: od 08.01.2020 r. do 07.01.2021 r.**

2 **Ubezpieczający: HEGES WYCENY GRAŻYNA KASJAN**
Adres siedziby: KŁONICE 32, 59-411 PASZOWICE
E-mail: grazynakasjan@gmail.com Telefon: +48609308629 REGON: 390052345

3 **Ubezpieczony: HEGES WYCENY GRAŻYNA KASJAN**
Adres siedziby: KŁONICE 32, 59-411 PASZOWICE
E-mail: grazynakasjan@gmail.com Telefon: +48609308629 REGON: 390052345

4 **Zakres ubezpieczenia obowiązkowego**

	Suma gwarancyjna	
	Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	25 000 EUR	25 000 EUR

Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.

5 **Składka łączna: 132,81 PLN**

	Jednorazowo
Kwota w PLN	132,81
Termin płatności	17.01.2020

6 **Numer rachunku bankowego do zapłaty składki**
14 1240 6960 3014 0110 0934 8261
W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1016499099

7 **Warunki ubezpieczenia**

1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:
   1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805).
   2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.

8 **Oświadczenia**

1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informacje, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
3. ☐ * Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.
4. Przekazano informację o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektora ochrony danych, celach i podstawie prawnej przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, odbiorcach danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informację o niezbędności podania danych do przygotowania oferty oraz o zautomatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl.
5. ☐ * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty.
6. ☐ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).
7. ☐ * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadać ubezpieczenia w tej firmie.
8. Oświadczam, że otrzymałam/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.
9. ☐ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).
10. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

* ☑ w polu oznacza zgodę

Pełne nazwy spółek:
PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechne Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa.

DSP/P/1016499099/2380/pc:100000247481703/BE20

9

Postanowienia dodatkowe lub odmienne

Postanowienia dodatkowe do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego.

1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU SA obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie może być złożona w formie:
   1) pisemnej – osobiście albo przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
   2) ustnej – telefonicznie na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust.1;
   3) elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU SA rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU SA przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
   1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
   2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
   3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
5. Odpowiedź PZU SA na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła, w postaci papierowej lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji, z tym, że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek osoby, która złożyła tę reklamację, skargę lub zażalenie.
6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
   1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
   2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.
7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU SA, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.
9. PZU SA przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
12. W przypadku umowy zawieranej za pośrednictwem Internetu, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygania sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowego systemu rozstrzygania sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: http://ec.europa.eu/consumers/odr/. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU SA to: reklamacje@pzu.pl
13. Językiem stosowanym przez PZU SA w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. PZU SA podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisą

1. Do OWU mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia / umowy ubezpieczenia obowiązkowego wprowadza się postanowienie dodatkowe w brzmieniu:
   Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
2. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.

Potwierdzam dane kontaktowe
HEGES WYCENY GRAŻYNA KASJAN
E-mail: grazynakasjan@gmail.com
Telefon: +48609308629

Data zawarcia umowy: 03.01.2020 r.

Oświadczam, że niniejsza umowa ubezpieczenia spełnia moje wymagania i potrzeby przy uwzględnieniu wysokości składki jaką jestem skłonny/a zapłacić. Zawieram ją w wyniku mojej świadomej decyzji.

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

HEGES WYCENY GRAŻYNA KASJAN
Ubezpieczający

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

Agent PZU
Michał Cieślak
Miłonica, Fabryczna 22
1759 REGON: 022439641
mcieslak@agentpzu.pl

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

801 102 102 lub (or) +48 22 566 55 55 pzu.pl
w przypadku awarii lub wypadku (in case of accident)

DSP/P/1016499099/2380/pc:100000247481703/BE20