



**OPERAT
SZACUNKOWY**
Wrocław

ul. Starobielska 34/1

dot. sygn. akt XIX GU 669/20

Lokal mieszkalny nr 1

**ul. Starobielska 34,
Wrocław, woj. dolnośląskie**



Małgorzata

Sporządziła:

Małgorzata Dzikon

Nr upr. 6076

wpisana na listę biegłych sądowych przy Sądzie Okręgowym w Warszawie

Warszawa, 10.04.2021 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

ADRES:

Ul. Starobielawska 34, lokal nr 1, Wrocław, osiedle Stabłowice, województwo dolnośląskie

PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa nr 1 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Niniejszą wyceną objęty jest udział w wysokości 3/32 we własności lokalu nr 1.

Nieruchomość lokalowa nr 1 usytuowana jest w budynku mieszkalnym jednorodzinny dwulokalowy we Wrocławiu. Lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 55,90 m² położony jest na 1 kondygnacji w budynku.

Dla nieruchomości lokalowej prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyki, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, Księga Wieczysta nr WR1K/00043420/3.

CEL WYCENY:

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału w wysokości 3/32 w prawie własności nieruchomości lokalowej, dla aktualnego sposobu użytkowania, na potrzeby postępowania upadłościowego.

METODYKA WYCENY

Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej

DATY ISTOTNE DLA OPERATU:

Operat szacunkowy wykonano w dniu 2021-04-10,

- według stanu na dzień 2021-04-10
- na poziomie cen na dzień 2021-04-10,
- na podstawie wizji lokalnej z dnia 2021-04-08

OSZACOWANA WARTOŚĆ RYNKOWA (WR):

Wartość rynkowa lokalu mieszkalnego wynosi:

223 000 zł

słownie: dwieście dwadzieścia trzy tysiące złotych



Wartość udziału w wysokości 3/32 w przedmiotowym lokalu stanowiącym odrębną wartość wynosi:

21 000 zł

słownie: dwadzieścia jeden tysięcy złotych

Wartość dla sprzedaży wymuszonej lokalu mieszkalnego wynosi:

181 000 zł

słownie: sto osiemdziesiąt jeden tysięcy złotych

Wartość dla sprzedaży wymuszonej udziału w wysokości 3/32 w przedmiotowym lokalu mieszkalnym wynosi:

17 000 zł

słownie: siedemnaście tysięcy złotych

OPRACOWAŁA:

Małgorzata Dzikon, nr upr. 6076

Wpisana na listę biegłych sądowych przy Sądzie Okręgowym w Warszawie

PODPIS I PIECZĘĆ WYKONAWCY:



[Handwritten signature]

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	5
1.1. Przedmiot wyceny	5
1.2. Zakres wyceny	5
2. CEL WYCENY	5
3. PODSTAWY SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO	5
3.1. Podstawa formalna	5
3.2. Podstawy materialno – prawne	5
3.3. Podstawy metodologiczne	5
3.4. Źródła danych merytorycznych	6
4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA WYCENY	6
5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY	6
5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości	6
5.2. Położenie nieruchomości	8
5.4. Opis budynku	9
5.5. Przeznaczanie nieruchomości w planie miejscowym	10
6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO	10
6.1. Analiza wybranego segmentu rynku	11
7. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY	12
7.1. Przestanki wyboru podejścia i metody wyceny	12
7.2. Rodzaj określonej wartości	12
7.3. Charakterystyka zastosowanych metod wyceny	12
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI	14
9. WNIOSKI Z DOKONANYCH OBLICZEŃ	19
10. KLAUZULE I OGRANICZENIA	20
11. ZAŁĄCZNIKI	20

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa nr 1 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Niniejszą wyceną objęty jest udział w wysokości 3/32 we własności lokalu nr 1.

Nieruchomość lokalowa nr 1 usytuowana jest w budynku mieszkalnym jednorodzinnym dwulokalowym we Wrocławiu. Lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 55,90 m² położony jest na 1 kondygnacji w budynku.

Dla nieruchomości lokalowej prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyki, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, Księga Wieczysta nr WR1K/00043420/3.

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej udziału w wysokości 3/32 w prawie własności nieruchomości lokalowej wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, w stanie na dzień wyceny.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału w wysokości 3/32 w prawie własności nieruchomości lokalowej, dla aktualnego sposobu użytkowania, dla potrzeb toczącego się postępowania upadłościowego.

3. PODSTAWY SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawa formalna

Operat szacunkowy został sporządzony na zlecenie syndyka masy upadłości Józefy Szylling w upadłości.

3.2. Podstawy materialno – prawne

- ✓ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. nr 2016, poz. 2147 z późniejszymi zmianami);
- ✓ Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2017, poz. 1509)
- ✓ Ustawa z dnia 23.04.1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. nr 16 poz. 93 z późn. zm.);
- ✓ Rozporządzenie Rady Ministrów z dn. 21 września 2004r. w sprawie wyceny i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109, z późn. zm.);
- ✓ Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW);

3.3. Podstawy metodologiczne

- ✓ „System, zasady i procedury Wyceny nieruchomości” Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, PFSRM, Warszawa 2012r.;
- ✓ „Źródła informacji w gospodarowaniu nieruchomościami” pod redakcją Andrzeja Hopfera i Ryszarda Cymermana, PFSRM, Warszawa 2009r.;
- ✓ „Leksykon rzeczoznawcy majątkowego” pod red. Ewy Kucharskiej – Stasiak, PFSRM, Warszawa 2007r.;
- ✓ „Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości” pod redakcją Sabiny Żróbek, Educaterra, Olsztyn 2007r.;

3.4. Źródła danych merytorycznych

- ✓ Wizja lokalna przedmiotu wyceny przeprowadzona w dniu 2021-04-08;
- ✓ Badanie księgi wieczystej nr WR1K/00043420/3;
- ✓ Badanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- ✓ Własna baza danych dotycząca cen transakcyjnych nieruchomości na lokalnym rynku;
- ✓ Informacje dotyczące przedmiotowej nieruchomości uzyskane w trakcie oględzin;
- ✓ Informacje uzyskane z lokalnych biur obrotu nieruchomościami;
- ✓ Informacje uzyskane z Urzędu Gminy Wrocław;

4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA WYCENY

- Data sporządzenia operatu – 2021-04-10
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny – 2021-04-10
- Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – 2021-04-10
- Data oględzin wycenianej nieruchomości – 2021-04-08

5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości

Dla nieruchomości lokalowej stanowiącej przedmiot wyceny prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyki, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, Księga Wieczysta nr WR1K/00043420/3. Stan prawny określono na podstawie badania w/w księgi w systemie EKW na dzień 2021-04-10:

Dział I – oznaczenie nieruchomości:
Położenie (numer porządkowy / miejscowość): WROCŁAW Ulica: STAROBIELAWSKA 34 lok. 1 Przeznaczenie lokalu - LOKAL MIESZKALNY Opis lokalu (rodzaj izby - liczba) - POKÓJ - 3, KUCHNIA, KOMÓRKA - 2, KORYTARZ, WC Kondygnacja – 1,0 Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość) - TAK Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych: 55,9000 M2
Dział I - spis praw związanych z własnością:
PRAWO ZWIĄZANE Z WŁASNOŚCIĄ NIERUCHOMOŚCI Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali – 1/2
Dział II – własność:
Właściciele: 20/32 WŁADYSŁAWA ROSIAK

3/32 GRAŻYNA ŚWIRKULA
 3/32 JÓZEFA SZYLLING
 3/32 KRYSZYNA MASŁOWSKA
 3/32 ROBERT ROSIAK

Dział III – ciężary i ograniczenia:

OSTRZEŻENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z UDZIAŁU DŁUŻNIKA ROBERTA ROSIAK NA WNIOSEK WIERZycIELA MILLENNIUM BANK S.A. DEPARTAMENT DOCHODZENIA NALEŻNOŚCI DETALICZNYCH W SPRAWIE 2864/11 W CELU WYEGZEKWOWANIA NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ 8929,77ZŁ+7.004,46ZŁ ODSETKI USTAWOWE WYLICZONE NA DZIEŃ 07.10.2011+197,60ZŁ KOSZTY SĄDOWE+0,00ZŁ KOSZTY ADWOKACKIE+2.498,87ZŁ KOSZTY EGZEKUCJI.

WZMIANKA O PRZYŁĄCZENIU KOLEJNEGO WIERZycIELA DO EGZEKUCJI Z UDZIAŁU 3/32 CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI NA WNIOSEK WIERZycIELA UNIVERSE 3 NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY PRZECIW DŁUŻNIKOWI ROSIAK ROBERT, O EGZEKUCJĘ NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ 8926,27 ZŁ. WRAZ Z ODSETKAMI, KOSZTAMI PROCESU, ADWOKACKIMI ORAZ KOSZTAMI EGZEKUCJI

WZMIANKA O PRZYŁĄCZENIU KOLEJNEGO WIERZycIELA DO EGZEKUCJI Z UDZIAŁU 3/32 CZĘŚCI W NIERUCHOMOŚCI NA WNIOSEK WIERZycIELA BANK SPÓŁDZIELCZY WE WSCHOWIE WYDZIAŁ WIERZYTELNOŚCI TRUDNYCH PRZECIW DŁUŻNIKOWI ROSIAK ROBERT, O EGZEKUCJĘ NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ 11600,86 ZŁ. WRAZ Z ODSETKAMI, KOSZTAMI PROCESU, ADWOKACKIMI ORAZ KOSZTAMI EGZEKUCJI

WZMIANKA O PRZYŁĄCZENIU KOLEJNEGO WIERZycIELA DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI NA WNIOSEK WIERZycIELA HOIST I NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY PRZECIW DŁUŻNIKOWI ROSIAK ROBERT, O EGZEKUCJĘ NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ 89570,15 ZŁ. WRAZ Z ODSETKAMI, KOSZTAMI PROCESU, ADWOKACKIMI ORAZ KOSZTAMI EGZEKUCJI

Dział IV – hipoteki:

HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA
 2,34 (DWA 34/100) ZŁ
 SKARB PAŃSTWA

HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA
 0,23 (23/100) ZŁ
 SKARB PAŃSTWA

HIPOTEKA PRZYMUSOWA
 19734,00 (DZIEWIĘTNAŚCIE TYSIĘCY SIEDEMSET TRZYDZIEŚCI CZTERY) ZŁ
 WIERZYTELNOŚĆ WYNIKAJĄCA Z BANKOWEGO TYTUŁU EGZEKUCYJNEGO, BANKOWEY TYTUŁ EGZEKUCYJNY NR: 3128/GŁ/2008/II Z DNIA 22.10.2008R. OPATRZONY KLAUZULĄ WYKONALNOŚCI
 BANK SPÓŁDZIELCZY WE WSCHOWIE, WSCHOWA, 00051122600000

HIPOTEKA PRZYMUSOWA
 155965,83 (STO PIĘĆDZIESIĄT PIĘĆ TYSIĘCY DZIEWIĘCSET SZEŚĆDZIESIĄT PIĘĆ 83/100) ZŁ

WIERZYTELNOŚĆ WYNIKAJĄCA Z TYTUŁU WYKONAWCZEGO, WYROK ZAOCZNY SĄDU OKRĘGOWEGO WE WROCŁAWIU Z DNIA 30 CZERWCA 2015R., SYGN. AKT I C 630/15 ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 20.04.2017R.
OPEN FINANCE WIERZYTELNOŚCI DETALICZNYCH NIESTANDARYZOWANY
SEKURYTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY

HIPOTEKA PRZYMUSOWA

15359,50 (PIĘTNAŚCIE TYSIĘCY TRZYSTA PIĘCDZIESIĄT DZIEWIĘĆ 50/100) ZŁ
WIERZYTELNOŚĆ WYNIKAJĄCA Z TYTUŁU WYKONAWCZEGO, NAKAZ ZAPŁATY SĄDU REJONOWEGO LUBLIN-ZACHÓD W LUBLINIE Z DNIA 12.10.2015R., SYGN. AKT VI NC-E 1919178/15 ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 14.12.2015R.
UNIVERSE 3 NIESTANDARYZOWANY SEKURYTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY
ZAMKNIĘTY

Protokół wglądu do ksiąg wieczystych w załączeniu.

5.2. Położenie nieruchomości

Wyceniany lokal mieszkalny nr 1 położony jest we Wrocławiu przy ul. Starobielawskiej 34, woj. dolnośląskie, na parterze w budynku mieszkalnym jednorodzinnym dwulokalowym.

Nieruchomość znajduje się na Stabłowicach, ul. Starobielawska (10.6 km od centrum Wrocławia). Stabłowice to osiedle w zachodniej części Wrocławia, administracyjnie część osiedla Leśnica, będące w granicach miasta od 1928 roku. Leśnica zaś to osiedle w zachodniej części Wrocławia, w byłej dzielnicy Fabryczna. W granicach miasta od 1928. Obecne osiedle oprócz dawnego miasta Leśnica obejmuje również dawne wsie Stabłowice, Złotniki, Marszowice, Ratyn, Mokra, Pustki, Żar i Gajowa.

Oddalona od centrum o 10 km, położona na lewym brzegu Bystrzycy przy drodze do Środy Śląskiej.

Wrocław Fabryczna to największa dzielnica w mieście. Obejmuje całą północno - zachodnią część miasta. Zamieszkują ją blisko 200 tysięcy mieszkańców. Na terenie Fabrycznej znajdują się najwięcej osiedli mieszkaniowych. Ich nazwy pochodzą od wsi i miast, które włączane były w granice administracyjne miasta. Przy ulicy Trzemielowickiej znajdziemy dawne obiekty koszarowe. Jest to też dzielnica rekreacyjna, głównie ze względu na dużą ilość terenów zielonych takich jak Las Leśnicki czy Las Ratyński. Wschodnia granica tej dzielnicy przebiega wzdłuż Odry. Ceniący sobie zdrowy tryb życia znajdą tu wiele obiektów sportowych jak Centrum Basenowo – Sportowe czy liczne orliki, kluby fitness i siłownie. W północnej części dzielnicy znajduje się Stadion Miejski, który był jedną z aren Euro 2012. Przez Fabryczną przebiega droga krajowa nr 94 oraz obwodnica miasta. Dzielnica jest dobrze skomunikowana z centrum miasta poprzez liczne trasy autobusowe oraz tramwajowe. Znajdują się tu również międzynarodowe lotnisko – Copernicus Airport.

Przedmiotowy budynek z wycenianym lokalem mieszkalnym położony jest przy ul. Starobielawskiej 34, w odległości ok. 120 m równolegle do ul. Starobielawskiej przebiega ulica Główna, przechodząca następnie w Maślicką, biegnącą do dzielnicy Maślice. Wzdłuż niej usytuowane są główne punkty hadlowo – usługowe oraz przystanki komunikacji miejskiej.

Otoczenie nieruchomości stanowi zabudowa jednorodzinna zbudowana w latach 1950 – 1980 oraz tereny niezabudowane. W otoczeniu trawniki z zielenią niską, miejsca

parkingowe. Czynniki środowiskowe wpływające na ceny nieruchomości (zielen, hałas itp.) – typowe dla tego rodzaju osiedla mieszkaniowego.

Biorąc pod uwagę powyższe czynniki oraz bazę transakcji porównawczych, lokalizację i otoczenie przedmiotowej nieruchomości z punktu widzenia pełnionej funkcji, ocenia się jako średnio korzystną.



5.3. Dostęp do usług, handlu i komunikacji

Dostęp do usług, handlu i komunikacji jest korzystny. Wrocław Fabryczna jest dobrze połączona komunikacyjnie z pozostałymi częściami miasta – dwie linie autobusowe 132 i 142 łączą bezpośrednio dzielnicę z centrum miasta tak jak i tramwaj 23. Dla miłośników jednośladów, Fabryczna posiada wiele ścieżek rowerowych, którymi bez problemu można przedostać się na drugą część miasta. Przebiega tędy również Autostradowa Obwodnica Wrocławia.

Na infrastrukturę handlowo-usługową składa się wiele punktów - w odległości ok. 120 m równolegle do ul. Starobielawskiej przebiega ulica Główna, przechodząca następnie w Maślicką, biegnącą do dzielnicy Maślice. Wzdłuż niej usytuowane są główne punkty handlowo – usługowe, a także placówki kulturalno-oświatowe (szkoły, przedszkola) oraz przystanki komunikacji miejskiej. W odległości ok. 1400 m znajduje się przystanek kolejowy Wrocław – Prace.

Dojazd do nieruchomości drogą asfaltową.

5.4. Opis budynku

Lokal mieszkalny nr 1 usytuowany jest w budynku mieszkalnym jednorodzinny dwulokalowy. Budynek, w którym mieści się wyceniany lokal mieszkalny wybudowany został ok. 1950 r. w technologii tradycyjnej, posiada 2 kondygnacje nadziemne.

Stan techniczny budynku określono jako średni. Klatka schodowa jest w przeciętnym stanie technicznym.

Elementy zewnętrzne budynku (elewacje, pokrycie dachu) w średnim stanie technicznym. Budynek ocieplony, pokrycie dachu – dachówka.

Dostępne media: kanalizacja, prąd, woda ciepła, woda zimna.

Dane i charakterystyka lokalu:

Przedmiotowy lokal mieszkalny znajduje się 1 kondygnacji (parter), posiada powierzchnię użytkową 55,90 m² i składa się z: 3 pokoi, kuchni, łazienki z wc, korytarza.

Standard wykończenia:

Pokoje:

Ściany – malowane farbą

Podłogi – panele podłogowe

Okna – PCV

Grzejniki – aluminiowe

Kuchnia:

Ściany – malowane farbą, w ciągu technologicznym glazura

Podłogi – terakota

Okna – PCV

Grzejniki – aluminiowe

Szafki w zabudowie nowszego typu (płyta MDF), zlew, kuchenka gazowa 4-palnikowa, lodówka wolnostojąca

Przedpokój:

Ściany – malowane farbą

Podłogi – terakota

Okna – PCV

drzwi wewnętrzne

Łazienka z wc: glazura, terakota, wanna zabudowana, kabina prysznicowa, sedes, umywalka

Zabezpieczenia: drzwi wejściowe

W odniesieniu do cech rynkowych standard wykończenia lokalu w stanie na dzień wyceny określono jako dobry.

5.5. Przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

W stanie na dzień sporządzenia operatu szacunkowego nieruchomość położona jest na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie Uchwałą nr XLIX/3117/06 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 06 kwietnia 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zespołu urbanistycznego Stabłowice Północne we Wrocławiu, przedmiotowy lokal mieszkalny znajduje się na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

6.1. Analiza wybranego segmentu rynku

Rodzaj rynku: nieruchomości lokalowe, rynek wtórny;

Obszar rynku: Wrocław

Okres badania cen: od IV 2019 do dnia wyceny;

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.

Jest głównym miastem aglomeracji wrocławskiej, a także największym miastem leżącym na Ziemiach Odzyskanych. 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.

Miasto było stolicą księstwa wrocławskiego, siedzibą władz pruskiej prowincji Śląsk i rejencji wrocławskiej. Od 28 czerwca 1946 stolica województwa wrocławskiego. Od 1 stycznia 1999 stolica województwa dolnośląskiego, należy do Unii Metropolii Polskich i Eurocities.

Wrocław posiada trzeci po Warszawie i Krakowie pod względem wielkości dochodów (5,33 mld zł wg projektu na 2020, 5,4 mld zł wg projektu na 2021 i wydatków 5,65 mld zł w 2020 i 5,9 mld na 2021) 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%.

We Wrocławiu mieszka 401 milionerów, czyli osób, których roczne dochody przekraczają 1 mln złotych (stan za rok 2014). Energię elektryczną oraz grzewczą zapewnia miastu Zespół Elektrociepłowni Wrocławskich Kogeneracja, Tauron Polska Energia oraz konsorcjum firm PGE, PGNiG, PFR, IFM Investors.

We Wrocławiu działają dwie stocznie rzeczne.

We Wrocławiu znajdują się zakłady farmaceutyczne. Jednym z nich jest Hasco-Lek, powstały w 1984 i produkujący leki, wyroby medyczne, suplementy diety i kosmetyki. Od ponad 70 lat istnieje tutaj Farmaceutyczna Spółdzielnia Pracy Gallena produkująca leki, suplementy diety i kosmetyki. Ponadto we Wrocławiu działa US Pharmacia Lek. Przemysł zielarski skupia się głównie wokół powstałego w 1952 roku przedsiębiorstwa Herbapol Wrocław SA.

We Wrocławiu istniał zakład produkujący elementy hydrauliki siłowej, w tym lotniczej, «PZL-Hydral», który w 2011 został zlikwidowany. W 2012 w części terenów po «Hydralu» amerykański «UTC Aerospace Systems» otworzył ośrodek badawczo-rozwojowy.

Obecnie przemysł koncentruje się na obszarze przy Wrocławiu w tzw. aglomeracji wrocławskiej. Do największych ośrodków należą strefa w Biskupicach Podgórnym oraz strefa w Nowej Wsi Wrocławskiej. Zakłady te współpracują z centrami badawczo-usługowymi we Wrocławiu; przykładem może być inwestycja amerykańskiego producenta silników do samolotów, który współpracuje z UTC.

Analizie poddano rynek nieruchomości lokalowych z terenu Wrocławia z rejonów położonych najbliższej wycenianej nieruchomości. Badaniu poddano transakcje nieruchomościami lokalowymi z rynku wtórnego. W analizie skupiono się na transakcjach lokalami mieszkalnymi o podobnym charakterze, z podobnymi cechami rynkowymi do przedmiotowej nieruchomości.

Przedmiotowy rynek nieruchomości lokalowych w budynkach wielorodzinnych jest dość dobrze rozwinięty. Widoczna jest równowaga pomiędzy popytem a podażą. Na terenie badania odnotowano kilkanaście transakcji.

Na podstawie zebranych danych o zawartych transakcjach stwierdzono, że ceny transakcyjne w badanym rejonie wahają się w przedziale ok. 3100 do ok. 6600 zł za m² powierzchni użytkowej lokalu. Rozbieżność cen wynika z różnic porównywalnych nieruchomości w zakresie lokalizacji i otoczenia, wielkości powierzchni użytkowej lokalu, jego stanu technicznego i standardu wykończenia oraz jego architektury i lat w którym został wybudowany, a także dodatkowych atutów nieruchomości, takich jak: przynależny garaż, strych, poddasze, taras, ogródek, itp.

Najwyższe ceny nieruchomości odnotowały nieruchomości lokalowe zlokalizowane w spokojnej, cichej okolicy i przy nieuciążliwych sąsiadach, wybudowanych w ostatnich latach oraz wykończone w bardzo dobrym standardzie. Najniższe ceny przypisane są do nieruchomości położonych na terenach słabo zagospodarowanych w znacznej odległości od głównych ciągów komunikacyjnych, ze znacznym stopniem zużycia oraz w standardzie deweloperskim. Istotnym czynnikiem wpływającym na wartość jest powierzchnia użytkowa lokali - im większa powierzchnia użytkowa tym mniejsza jest wartość m².

Po odrzuceniu transakcji niewiarygodnych oraz skrajnie odbiegających od średniej rynkowej, do dalszej analizy wybrano kilkanaście transakcji nieruchomości lokalowych najbardziej podobnych do nieruchomości wycenianej pod względem określonych cech rynkowych.

7. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY

7.1. Przesłanki wyboru podejścia i metody wyceny

Wyboru metody zastosowanej do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

- postanowienia obowiązujących przepisów prawnych regulujących tryb, zasady i metody wyceny nieruchomości;
- cel wyceny;
- wyniki analizy rynku lokalnego nieruchomości podobnych;
- wyniki analizy podaży i popytu na nieruchomości o zbliżonej wartości użytkowej na rynku lokalnym;
- lokalizację i rodzaj nieruchomości;
- informacje rynkowe o podstawowych atrybutach cenotwórczych.

7.2. Rodzaj określonej wartości

Wartość rynkową 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.

7.3. Charakterystyka zastosowanych metod wyceny

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 poz. 2109 z 2004r. z późniejszymi zmianami) przy wycenie nieruchomości w celu określenia wartości rynkowej

korzysta się z podejścia porównawczego i dochodowego, a gdy istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia dochodowego i porównawczego, stosuje się podejście mieszane.

Wartość przedmiotowej nieruchomości oszacowano w następujący sposób:

✓ **wartość nieruchomości lokalowej oszacowano w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej;**

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz w razie konieczności uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście to stosuje się, jeżeli znane są ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

W ramach podejścia porównawczego wyróżnia się metody: porównywania parami, analizy statystycznej rynku, korygowania ceny średniej.

Metoda korygowania ceny średniej polega na określeniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru, co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych wziętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży.

Do określenia wartości rynkowej nieruchomości dochodzi się w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości.

Przez nieruchomość podobną należy 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.

Metoda korygowania ceny średniej – procedura:

- 1) Określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych,
 - 2) Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych,
 - 3) Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych,
 - 4) Opis nieruchomości i ich cech rynkowych, odpowiednio dla nieruchomości o cenie minimalnej C_{min} i maksymalnej C_{max} , w przyjętym zbiorze,
 - 5) Określenie średniej arytmetycznej ceny dla próbki reprezentatywnej - $C_{\bar{r}}$,
 - 6) Obliczenie brzegowych wartości sumy współczynników korygujących - $[C_{min}/C_{\bar{r}} ; C_{max}/C_{\bar{r}}]$
 - 7) Określenie wag cech rynkowych oraz obliczenie zakresu poszczególnych współczynników korygujących,
 - 8) Określenie wartości współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości,
 - 9) Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości wg formuły: $WR = C_{\bar{r}} \times u_i$
- gdzie :

ui - oznacza wartość współczynników odzwierciedlających ocenę nieruchomości w aspekcie cech rynkowych,

W metodzie korygowania ceny średniej sposób określenia wag cech rynkowych wymaga przyjęcia założenia, że:

A/. Wartość rynkowa nieruchomości będącej przedmiotem wyceny mieści się pomiędzy ceną minimalną (C_{min}) a ceną maksymalną (C_{max}), jakie znajdują się w zbiorze przyjętym przez rzeczoznawcę,

B/. Przy przyjęciu powyższych warunków brzegowych zastosować należy w procesie szacowania nieruchomości metodę interpolacji,

C/. W przypadku, gdy wyceniana nieruchomość posiada cechy rynkowe korzystniejsze od cech nieruchomości o cenie maksymalnej, lub gorsze od cech nieruchomości o cenie minimalnej, należy zastosować metodę ekstrapolacji.

Przy zastosowaniu opisywanej metody można stosować dodatkowy współczynnik korekcyjny „K” z przedziału $[0,90; 1,10]$. Współczynnik ten może być uwzględniony wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość posiada wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą. Uwzględnienie współczynnika korekcyjnego K winno być w każdym przypadku uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli.

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

8.1. Określenie wartości rynkowej lokalu mieszkalnego w stanie na dzień wyceny

W wyniku analizy lokalnego rynku do wyliczeń przyjęto bazę kilkunastu transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości lokalowych rynku wtórnego pochodzących z aktów notarialnych. Odrzucono transakcje o charakterze nierynkowym i transakcje niewiarygodne, skrajnie odbiegające od średniej ceny rynkowej uzyskiwanej na analizowanym rynku lokalnym. Analizowane transakcje dotyczą lokali mieszkalnych usytuowanych w podobnych do wycenianego budynkach mieszkalnych wielorodzinnych.

Transakcje nieruchomościami podobnymi do przedmiotu wyceny:

L.p	Data transakcji	Adres	Cena łączna [zł]	Pow. użytk. [m ²]	Kondycja	Rok budowy	Cena 1 m ² p. u. [zł]
1	2019-08-02	ul. Piwowska	370 000	65,31	2	1931-1940	5 665
2	2019-08-21	ul. Główna	390 000	62,80	5	1991-2000	6 210
3	2019-06-28	ul. Kozia	283 000	43,63	1	1991-2000	6 486
4	2019-07-05	ul. Kozia	270 000	44,45	3	1991-2000	6 074
5	2019-06-27	ul. Chwałkowska	126 000	40,40	1	Do 1930	3 119
6	2019-06-27	ul. Chwałkowska	245 000	64,50	1	Do 1930	3 798
7	2019-10-10	ul. Ostródzka	620 000	105,90	1	1981-1990	5 855

8	2020-07-01	ul. Stabłowicka	420 000	81,10	1	Do 1930	5 179
9	2020-08-31	ul. Główna	245 000	37,00	1	1931-1940	6 622
10	2020-06-25	ul. Stabłowicka	365 000	65,20	1	1931-1940	5 598
11	2019-11-15	ul. Kozia	325 000	51,90	1	1991-2000	6 262
12	2020-11-24	ul. Główna	315 000	49,60	1	1931-1940	6 351

Cena maksymalna: 6622 zł/m²

Cena minimalna: 3119 zł/m²

Cena średnia: 5602 zł/m²

Lokal o cenie maksymalnej:

L.p	Data transakcji	Adres	Cena łączna [zł]	Pow. użytk. [m ²]	Kondycja	Rok budowy	Cena 1 m ² p. u. [zł]
9	2020-08-31	ul. Główna	245 000	37,00	1	1931-1940	6 622

Lokal o cenie minimalnej:

L.p	Data transakcji	Adres	Cena łączna [zł]	Pow. użytk. [m ²]	Kondycja	Rok budowy	Cena 1 m ² p. u. [zł]
5	2019-06-27	ul. Chwałkowska	126 000	40,40	1	Do 1930	3 119

Dla celów niniejszej wyceny, na podstawie analogii do rynków podobnych, oraz analizy preferencji nabywców nieruchomości, ustalono następujące cechy rynkowe w zakresie cen transakcyjnych nieruchomości lokalowych oraz określono dla nich wagi cech i zakres kwotowy:

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy [%]
1	Lokalizacja i otoczenie	30
2	Standard wykończenia lokalu	20
3	Powierzchnia użytkowa	20
4	Stan techniczny budynku	15
5	Usytuowanie lokalu w budynku	15

Sporządziła: Małgorzata Dzikoń

Ogółem:	100
----------------	-----

Charakterystyka cech mająca zasadniczy wpływ na kształt cen transakcyjnych:

Lp	Cechy rynkowe	Ocena	Opis
1	Lokalizacja i otoczenie	korzystna	Tereny położone przy głównych ulicach miasta, w bliskiej odległości od przystanków autobusowych, w bliskiej odległości obiekty oświatowe, handlowo-usługowe, opieki zdrowotnej oraz obiekty użyteczności publicznej. Atrakcyjny teren, szybko rozwijająca się zabudowy i infrastruktura dookoła
		średnio korzystna	Tereny położone przy lokalnych i wewnętrznych ulicach, w pobliżu głównych, w średniej odległości od przystanków autobusowych, w niedalekiej odległości od obiektów oświatowych, handlowo-usługowych, opieki zdrowotnej oraz obiektów użyteczności publicznej.
		niekorzystna	Tereny położone z dala od przystanków autobusowych, w dużej odległości od obiektów oświatowych, handlowo-usługowych, opieki zdrowotnej oraz obiektów użyteczności publicznej. Tereny mało atrakcyjne, położne na odludziu.
2	Standard wykończenia lokalu	bardzo dobry	Wnętrze lokalu mieszkalnego wykończone z wykorzystaniem bardzo dobrych jakościowo materiałów wykończeniowych. Standard wykończenia lokalu bardzo dobry.
		dobry	Wnętrze lokalu mieszkalnego wykończone z wykorzystaniem standardowych materiałów wykończeniowych. Standard wykończenia lokalu dobry.
		podstawowy	Wnętrze lokalu mieszkalnego wykończone z wykorzystaniem podstawowych materiałów wykończeniowych. Standard wykończenia lokalu przeciętny - potrzeba odnowienia niektórych elementów wykończenia wnętrza lub lokal w standardzie deweloperskim
3	Powierzchnia użytkowa	korzystna	Do 50 m ²
		średnio korzystna	Powyżej 50 m ²

Lp	Cechy rynkowe	Ocena	Opis
4	Stan techniczny budynku	dobry	budynki kilkunastoletnie, w których remonty i modernizacje wykonywane są na poziomie dobrym, widoczne niewielkie ślady zużycia technicznego, budynki ocieplone, wyremontowane klatki schodowe, odnowione piwnice, wymieniona stolarka
		średni	budynki kilkudziesięcioletnie, w których remonty i modernizacje wykonywane są na poziomie niskim, widoczne ślady zużycia technicznego, elewacje, klatki schodowe i piwnice wymagające bieżących remontów i odświeżenia
5	Usytuowanie lokalu w budynku	korzystne	1 piętro
		średnio korzystne	pozostałe piętra
		niekorzystne	parter, ostatnia kondygnacja

Zakres współczynników korygujących:

[0,557; 1,182]

Poniżej przedstawiono proces oszacowania wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości lokalowej:

Lp	Cechy rynkowe	Waga cechy	Zakres współczynników korygujących		Wartość atrybutu wycenianej nieruchomości	Wartość współczynników u_i
		[%]	dolny	górnny		
1.	Lokalizacja i otoczenie	30	0,167	0,355	średnio korzystna	0,261
2.	Standard wykończenia lokalu	20	0,111	0,236	dobry	0,174
3.	Powierzchnia użytkowa	20	0,111	0,236	średnio korzystna	0,111
4.	Stan techniczny budynku	15	0,084	0,177	średni	0,084
5.	Usytuowanie lokalu w budynku	15	0,084	0,177	niekorzystne	0,084
Razem:		100%	0,557	1,182	x	0,713

$$W_r = C_{sr} \times \sum_{i=1}^n u_i$$

$$W_r = 5602 \text{ zł/m}^2 \times 0,713 = 3995 \text{ zł/m}^2$$

Sporządziła: Małgorzata Dzikoń

$$W_R = 3995 \text{ zł/m}^2 \times 55,90 \text{ m}^2 = 223\,293 \text{ zł} \approx 223\,000 \text{ zł}$$

W zaokrągleniu przyjęto: 223 000 zł.

Słownie: dwieście dwadzieścia trzy tysiące złotych

Wartość udziału w wysokości 3/32 w przedmiotowym lokalu stanowiącym odrębną wartość wynosi:

$$W_U = 3/32 \times 223\,000 \text{ zł} = 20\,906 \text{ zł} \approx 21\,000 \text{ zł}$$

W zaokrągleniu przyjęto: 21 000 zł.

słownie: dwadzieścia jeden tysięcy złotych

OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ (WRW)

Sprzedaż wymuszona ma miejsce wtedy, gdy nie są spełnione warunki transakcji wolnorynkowej, szczególnie w zakresie czasu eksponowania nieruchomości na rynku. Następuje to np. wtedy, gdy kredytobiorca nie jest w stanie spłacać zadłużenia i bank decyduje się skorzystać z hipoteki. Sprzedaż winna nastąpić możliwie szybko, aby nie pogłębiać strat kredytodawcy. Pośpiech ten powoduje skrócenie czasu eksponowania nieruchomości na rynku, wskutek czego oferta dotrze do ograniczonego kręgu nabywców. Wartość tą wyznaczono na podstawie określonej wartości rynkowej w następujący sposób:

$$WRW = W_r * W_a * W_c$$

Gdzie:

W_r - wartość rynkowa,

W_a - współczynnik ogólnej atrakcyjności,

W_c - współczynnik zachęty ceną wywoławczą.

Współczynnik atrakcyjności oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami. Cechą długotrwałą nieruchomości jest lokalizacja, w przypadku przedmiotowej nieruchomości na korzyść wpływa lokalizacja oraz atrakcyjne otoczenie. Określono współczynnik atrakcyjności na poziomie 10 %.

Współczynnik zachęty cenowej spowoduje, że nabywca mniej wybredny, spośród kilku podobnych wybierze nieruchomość najtańszą. Poziom współczynnika zachęty cenowej wynika z aktywności rynku. Współczynnik zachęty cenowej dla przedmiotowej nieruchomości określono na poziomie 10 %.

Na podstawie analizy rynku i informacji uzyskanych od pośredników ustalono, iż 20 %-owa bonifikata pozwala przewidywać utrzymanie czasu ekspozycji nieruchomości na rynku na poziomie 4 - 8 miesięcy.

Dla nieruchomości szacowanej przyjęto współczynniki:

$W_a = 0,90$ (10 % obniżenia wartości),

$W_c = 0,90$ (10 % obniżenia wartości).

Wartość dla sprzedaży wymuszonej lokalu mieszkalnego wynosi:

$$WRW = 223\,000 \text{ zł} * 0,90 * 0,90 = 180\,630 \text{ zł}$$

przyjęto: 181 000 zł

słownie: sto osiemdziesiąt jeden tysięcy złotych



Sporządziła: Małgorzata Dzikon

Wartość dla sprzedaży wymuszonej udziału w wysokości 3/32 w przedmiotowym lokalu mieszkalnym wynosi:

$$WRW = 21\ 000\ \text{zł} * 0,90 * 0,90 = 17\ 010\ \text{zł}$$

przyjęto: 17 000 zł

słownie: siedemnaście tysięcy złotych

9. WNIOSKI Z DOKONANYCH OBLICZEŃ

Wartość rynkowa lokalu mieszkalnego wynosi:

223 000 zł

słownie: dwieście dwadzieścia trzy tysiące złotych

Wartość udziału w wysokości 3/32 w przedmiotowym lokalu stanowiącym odrębną wartość wynosi:

21 000 zł

słownie: dwadzieścia jeden tysięcy złotych

Wartość dla sprzedaży wymuszonej lokalu mieszkalnego wynosi:

181 000 zł

słownie: sto osiemdziesiąt jeden tysięcy złotych

Wartość dla sprzedaży wymuszonej udziału w wysokości 3/32 w przedmiotowym lokalu mieszkalnym wynosi:

17 000 zł

słownie: siedemnaście tysięcy złotych



Określona wartość nieruchomości odzwierciedla stan rynku w dniu wyceny i odpowiada cenie, jaką można uzyskać przy zawarciu umowy kupna – sprzedaży, zakładając, że w czasie negocjowania umowy ceny nie uległy zmianie.

Na podstawie przeprowadzonej analizy lokalnego rynku nieruchomości można stwierdzić, że wyceniana nieruchomość położona jest w dość atrakcyjnej części Wrocławia, na terenie której występuje budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

W wartości rynkowej nieruchomości lokalowej uwzględniono lokalizację, powierzchnię lokalu, standard wykończenia lokalu, pomieszczenia przynależne oraz dodatkowe atuty lokalu mieszkalnego. Określona wartość odpowiada tendencjom w zakresie kształtowania się średnich cen uzyskiwanych za podobne nieruchomości gruntowe niezabudowane na rynku lokalnym.

Wyliczona wartość rynkowa nieruchomości jest najbardziej prawdopodobną jej cenę, po której można zbyć nieruchomość przy założeniu jej aktualnego przeznaczenia. Warunkiem uzyskania na rynku takiej ceny za przedmiotową nieruchomość jest upłynięcie czasu niezbędnego do wyeksponowania nieruchomości na rynku i w

odniesieniu do negocjacji warunków sprzedaży, nie działanie w sytuacji przymusowej oraz pełna niezależność i racjonalność podejmowanych decyzji.

10. KLAUZULE I OGRANICZENIA

- ✓ Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny.
- ✓ Operat sporządzono wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2.
- ✓ Za wykorzystanie operatu do innych celów, jak również przez osoby trzecie autor nie ponosi odpowiedzialności.
- ✓ Operat nie może być publikowany w całości ani w części bez zgody autora.
- ✓ Operat nie stanowi ekspertyzy technicznej budynku oraz lokalu wchodzącego w skład nieruchomości.
- ✓ Założono, że rzeczoznawcy udostępniono wszelkie niezbędne dokumenty oraz informacje mogące mieć wpływ na ustalenie wartości nieruchomości oraz osób, którym przysługują prawa do nieruchomości.

11. ZAŁĄCZNIKI

- ✓ Badanie księgi wieczystej nr WR1K/00043420/3;
- ✓ Badanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- ✓ Fragment planu okolicy z zaznaczoną lokalizacją przedmiotu wyceny
- ✓ Dokumentacja fotograficzna;



Załącznik nr 1**Protokół z badania KW**

Dla nieruchomości lokalowej stanowiącej przedmiot wyceny prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyki, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, Księga Wieczysta nr WR1K/00043420/3. Stan prawny określono na podstawie badania w/w księgi w systemie EKW na dzień 2021-04-10:

Dział I – oznaczenie nieruchomości:
Położenie (numer porządkowy / miejscowość): WROCŁAW Ulica: STAROBIELAWSKA 34 lok. 1 Przeznaczenie lokalu - LOKAL MIESZKALNY Opis lokalu (rodzaj izby - liczba) - POKÓJ - 3, KUCHNIA, KOMÓRKA - 2, KORYTARZ, WC Kondygnacja – 1,0 Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość) - TAK Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych: 55,9000 M2
Dział I - spis praw związanych z własnością:
PRAWO ZWIĄZANE Z WŁASNOŚCIĄ NIERUCHOMOŚCI Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali – 1/2
Dział II – własność:
Właściciele: 20/32 WŁADYSŁAWA ROSIAK 3/32 GRAŻYNA ŚWIRKULA 3/32 JÓZEFA SZYLLING 3/32 KRYSTYNA MASŁOWSKA 3/32 ROBERT ROSIAK
Dział III – ciężary i ograniczenia:
OSTRZEŻENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z UDZIAŁU DŁUŻNIKA ROBERTA ROSIAK NA WNIOSEK WIERZycIELA MILLENNIUM BANK S.A. DEPARTAMENT DOCHODZENIA NALEŻNOŚCI DETALICZNYCH W SPRAWIE 2864/11 W CELU WYEGZEKWOWANIA NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ 8929,77ZŁ+7.004,46ZŁ ODSETKI USTAWOWE WYLICZONE NA DZIEŃ 07.10.2011+197,60ZŁ KOSZTY SĄDOWE+0,00ZŁ KOSZTY ADWOKACKIE+2.498,87ZŁ KOSZTY EGZEKUCJI. WZMIANKA O PRZYŁĄCZENIU KOLEJNEGO WIERZycIELA DO EGZEKUCJI Z UDZIAŁU 3/32 CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI NA WNIOSEK WIERZycIELA UNIVERSE 3 NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY PRZECIW DŁUŻNIKOWI ROSIAK ROBERT, O EGZEKUCJĘ NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ 8926,27 ZŁ. WRAZ Z ODSETKAMI, KOSZTAMI PROCESU, ADWOKACKIMI ORAZ KOSZTAMI EGZEKUCJI WZMIANKA O PRZYŁĄCZENIU KOLEJNEGO WIERZycIELA DO EGZEKUCJI Z UDZIAŁU 3/32 CZĘŚCI W NIERUCHOMOŚCI NA WNIOSEK WIERZycIELA BANK SPÓŁDZIELCZY WE

WSCHOWIE WYDZIAŁ WIERZYTELNOŚCI TRUDNYCH PRZECIW DŁUŻNIKOWI ROSIAK ROBERT, O EGZEKUCJĘ NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ 11600,86 ZŁ. WRAZ Z ODSETKAMI, KOSZTAMI PROCESU, ADWOKACKIMI ORAZ KOSZTAMI EGZEKUCJI

WZMIANKA O PRZYŁĄCZENIU KOLEJNEGO WIERZYCIELA DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI NA WNIOSEK WIERZYCIELA HOIST I NIESTANDARYZOWANY SEKURYTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY PRZECIW DŁUŻNIKOWI ROSIAK ROBERT, O EGZEKUCJĘ NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ 89570,15 ZŁ. WRAZ Z ODSETKAMI, KOSZTAMI PROCESU, ADWOKACKIMI ORAZ KOSZTAMI EGZEKUCJI

Dział IV – hipoteki:

HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA
2,34 (DWA 34/100) ZŁ
SKARB PAŃSTWA

HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA
0,23 (23/100) ZŁ
SKARB PAŃSTWA

HIPOTEKA PRZYMUSOWA
19734,00 (DZIEWIĘTNAŚCIE TYSIĘCY SIEDEMSET TRZYDZIEŚCI CZTERY) ZŁ
WIERZYTELNOŚĆ WYNIKAJĄCA Z BANKOWEGO TYTUŁU EGZEKUCYJNEGO, BANKOWEY TYTUŁ EGZEKUCYJNY NR: 3128/GŁ/2008/II Z DNIA 22.10.2008R. OPATRZONY KLAUZULĄ WYKONALNOŚCI
BANK SPÓŁDZIELCZY WE WSCHOWIE, WSCHOWA, 00051122600000

HIPOTEKA PRZYMUSOWA
155965,83 (STO PIĘĆDZIESIĄT PIĘĆ TYSIĘCY DZIEWIĘCSET SZEŚĆDZIESIĄT PIĘĆ 83/100) ZŁ
WIERZYTELNOŚĆ WYNIKAJĄCA Z TYTUŁU WYKONAWCZEGO, WYROK ZAOCZNY SĄDU OKRĘGOWEGO WE WROCŁAWIU Z DNIA 30 CZERWCA 2015R., SYGN. AKT I C 630/15 ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 20.04.2017R.
OPEN FINANCE WIERZYTELNOŚCI DETALICZNYCH NIESTANDARYZOWANY SEKURYTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY

HIPOTEKA PRZYMUSOWA
15359,50 (PIĘTNAŚCIE TYSIĘCY TRZYSTA PIĘĆDZIESIĄT DZIEWIĘĆ 50/100) ZŁ
WIERZYTELNOŚĆ WYNIKAJĄCA Z TYTUŁU WYKONAWCZEGO, NAKAZ ZAPŁATY SĄDU REJONOWEGO LUBLIN-ZACHÓD W LUBLINIE Z DNIA 12.10.2015R., SYGN. AKT VI NC-E 1919178/15 ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 14.12.2015R.
UNIVERSE 3 NIESTANDARYZOWANY SEKURYTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY

Załącznik nr 2

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

W stanie na dzień sporządzenia operatu szacunkowego nieruchomość położona jest na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie Uchwałą nr XLIX/3117/06 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 06 kwietnia 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zespołu urbanistycznego Stabłowice Północne we Wrocławiu, przedmiotowy lokal mieszkalny znajduje się na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

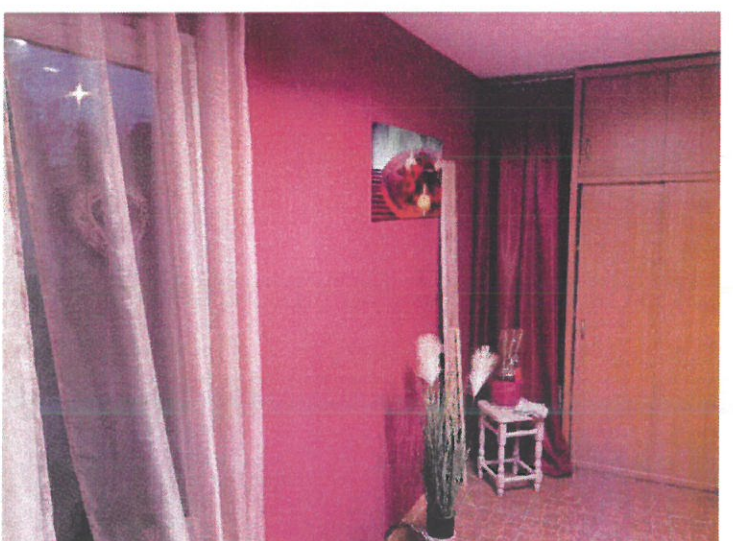
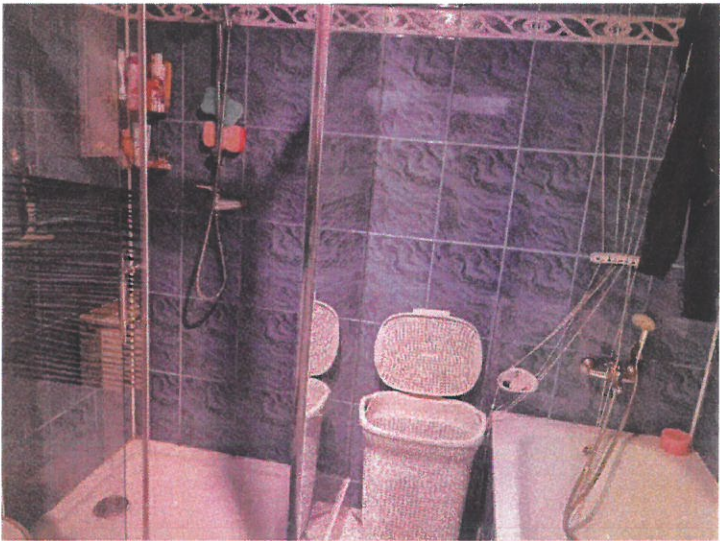
Załącznik nr 3

Fragment planu okolicy z zaznaczoną lokalizacją przedmiotu wyceny



Załącznik nr 4**Dokumentacja fotograficzna**





mm/lat



POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ NR 1030360066

1	Okres ubezpieczenia: od 11.05.2020 r. do 10.05.2021 r.							
2	Ubezpieczający: PROPVAL WYCENA NIERUCHOMOŚCI MAŁGORZATA DZIKOŃ Adres siedziby: ENCYKLOPEDYCZNA 16B m. 1, 01-990 WARSZAWA E-mail: gonia_dz@o2.pl	REGON: 366941213 Telefon: +48504238125						
3	Ubezpieczony: PROPVAL WYCENA NIERUCHOMOŚCI MAŁGORZATA DZIKOŃ Adres siedziby: ENCYKLOPEDYCZNA 16B m. 1, 01-990 WARSZAWA E-mail: gonia_dz@o2.pl	REGON: 366941213 Telefon: +48504238125						
Zakres ubezpieczenia obowiązkowego								
4	Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	<table border="1"><thead><tr><th colspan="2">Suma gwarancyjna</th></tr><tr><th>Na jedno zdarzenie</th><th>Na wszystkie zdarzenia</th></tr></thead><tbody><tr><td>25 000 EUR</td><td>25 000 EUR</td></tr></tbody></table>	Suma gwarancyjna		Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia	25 000 EUR	25 000 EUR
Suma gwarancyjna								
Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia							
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: 131,44 PLN <table border="1"><thead><tr><th></th><th>Jednorazowo</th></tr></thead><tbody><tr><td>Kwota w PLN</td><td>131,44</td></tr><tr><td>Termin płatności</td><td>21.05.2020</td></tr></tbody></table>		Jednorazowo	Kwota w PLN	131,44	Termin płatności	21.05.2020	6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 30 1240 6960 3014 0110 1603 2534 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1030360066
	Jednorazowo							
Kwota w PLN	131,44							
Termin płatności	21.05.2020							
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 informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego. 3. ☒ * Wyrażam zgodę na przysyłanie 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. ☒ * 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). 5. ☒ * 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 posiadał ubezpieczenia w tej firmie. 6. ☒ * 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. 7. ☒ * 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). 8. 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. 9. Oświadczam, że otrzymałem/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych. 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 - Powszechnie 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; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, ul. Ogrodowa 58, 00-876 Warszawa.							

1030360066/pc:100000267790416/BE20 PIN: 0994

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora)

DSPOCZA/19G12_01/20200507.1231/proddppu01-200435727.3/FILE/pc:100000267790416

1/2





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 Konsumentów.
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 Polisa

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

PROVAL WYCENA NIERUCHOMOŚCI MAŁGORZATA DZIKOŃ

E-mail: gonia_dz@o2.pl

Telefon: +48504238125

Data zawarcia umowy: 07.05.2020 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

PROVAL WYCENA NIERUCHOMOŚCI MAŁGORZATA DZIKOŃ

Ubezpieczający

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

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)

