

Projekt

z dnia 7 października 2022 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA**

z dnia 2022 r.

w sprawie zbycia nieruchomości położonych przy ul. Gajowickiej 62, z rozliczeniem „lokal za grunt”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079 i 1561), w związku z art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 oraz z 2022 r. poz. 1846), art. 4 ust. 1 pkt 1, ust. 3 i ust. 9 pkt 1 lit. b ustawy z dnia 16 grudnia 2020 r. o zbywaniu nieruchomości z rozliczeniem „lokal za grunt” (Dz. U. z 2021 r. poz. 223 oraz z 2022 r. poz. 1561), Rada Miejska Wrocławia uchwala, co następuje:

§ 1. Wyrazić zgodę na zbycie nieruchomości gruntowych położonych we Wrocławiu przy ul. Gajowickiej 62, oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków jako działki nr 16/11, 21/2 i 34/3, AM-22, obręb Południe, o łącznej powierzchni 2339 m², z uwzględnieniem, że cena lokalu lub budynku przekazywanego przez inwestora, na własność Gminie Wrocław w związku z nabyciem tych nieruchomości podlega rozliczeniu w cenie tych nieruchomości na zasadach i w trybie przewidzianym w ustawie z dnia 16 grudnia 2020 r. o zbywaniu nieruchomości z rozliczeniem „lokal za grunt”.

§ 2. 1. Ustala się następujące wymagania w odniesieniu do lokalu lub budynku, który inwestor zobowiązany jest przekazać Gminie Wrocław w ramach rozliczenia w cenie nabywanych nieruchomości:

- 1) Przedmiotem rozliczenia może być prawo własności samodzielnego lokalu usytuowanego na parterze budynku (wraz ze związanym z nim udziałem w częściach budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz udziałem w prawie własności nieruchomości gruntowej) lub parterowy budynek (wraz z prawem własności nieruchomości gruntowej, na której jest posadowiony);
- 2) Minimalna liczba lokali lub budynków, które inwestor zobowiązany jest przekazać Gminie Wrocław w ramach rozliczenia w cenie nabywanych nieruchomości, o których mowa w § 1 – 1;
- 3) Maksymalna liczba lokali lub budynków, które inwestor zobowiązany jest przekazać Gminie Wrocław w ramach rozliczenia w cenie nabywanych nieruchomości, o których mowa w § 1 – 1;
- 4) Minimalna powierzchnia użytkowa lokalu lub budynku, który inwestor zobowiązany jest przekazać Gminie Wrocław w ramach rozliczenia w cenie nabywanych nieruchomości, o których mowa w § 1 – 200 m²;
- 5) Maksymalna powierzchnia użytkowa lokalu lub budynku, który inwestor zobowiązany jest przekazać Gminie Wrocław w ramach rozliczenia w cenie nabywanych nieruchomości, o których mowa w § 1 – 250 m²;
- 6) Przeznaczenie lokalu lub budynku, który inwestor zobowiązany jest przekazać Gminie Wrocław w ramach rozliczenia w cenie nabywanych nieruchomości, o których mowa w § 1 – ogrzewalnia dla osób bezdomnych w okresie zimowym tj. od dnia 1 października do 30 kwietnia, spełniająca minimalne standardy lokalu lub budynku określone w załączniku nr 4 do rozporządzenia Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 27 kwietnia 2018 r. w sprawie minimalnych standardów noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, schronisk dla osób bezdomnych z usługami opiekuńczymi i ogrzewalni (Dz. U. z 2018 r. poz. 896);
- 7) Minimalny standard lokalu lub budynku, który inwestor zobowiązany jest przekazać Gminie Wrocław w ramach rozliczenia w cenie nabywanych nieruchomości, o których mowa w § 1, obejmuje:

a) Lokal lub budynek powinien spełniać minimalne standardy określone w załączniku nr 4 do rozporządzenia Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 27 kwietnia 2018 r. w sprawie minimalnych standardów noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, schronisk dla osób bezdomnych z usługami opiekuńczymi i ogrzewalni, w tym m.in.:

- Liczba miejsc w ogrzewalni: nie więcej niż 50,
- Liczba miejsc siedzących w pomieszczeniu pobytowym: nie więcej niż 25 w jednym pomieszczeniu,
- Powierzchnia przypadająca na osobę w pomieszczeniu pobytowym: nie mniej niż 2m²/osobę,

b) Lokal lub budynek stanowić ma samodzielną funkcję, bez łaźni ogólnodostępnej czy noclegowni,

c) Lokal lub budynek powinien składać się z trzech pomieszczeń pobytowych o łącznej powierzchni użytkowej ok. 100 m², w tym:

- 2 pomieszczenia dla 20 osób (mężczyzn), każde o powierzchni minimalnej 40 m², każde wyposażone w 2 stoły oraz 20 krzeseł wykonanych z materiałów umożliwiających łatwe czyszczenie i dezynsekcję,
- 1 pomieszczenie dla 10 osób (kobiet) - powierzchnia minimalna 20 m², wyposażone w stół oraz 10 krzeseł wykonanych z materiałów umożliwiających łatwe czyszczenie i dezynsekcję,
- Aneks kuchenny, celem umożliwienia przygotowywania gorących napojów, wyposażony w płytę elektryczną czteropolową, zlewozmywak dwukomorowy ze stali nierdzewnej, baterię stojącą mieszaczą ze stali nierdzewnej, blat roboczy wraz z szafkami stojącymi i wiszącymi ze stali nierdzewnej oraz lodówkę podblatową,

d) Lokal lub budynek powinien być wyposażony w sanitariaty ze stałym dostępem do bieżącej ciepłej i zimnej wody oraz gwarantujące możliwość przeprowadzenia zabiegów higienicznych, w tym:

- Toaleta męska - 3 miski ustępowe oraz 2 pisuary, 3 umywalki, 2 prysznice,
- Toaleta damska - 2 miski ustępowe, 2 umywalki, 1 prysznic,
- Toaleta dla pracowników - 1 miska ustępowa oraz 1 umywalka,

e) Wyposażenie toalety męskiej i damskiej:

- stojące miski ustępowe WC ze zbiornikiem ze stali nierdzewnej, podwójny przycisk spłukujący, odporne na wandalizm,
- stojące pisuary rynnowe ze stali nierdzewnej, odporne na wandalizm, z głowicami spłukującymi (toaleta męska),
- umywalki do instalacji ściennej ze stali nierdzewnej, odporne na wandalizm, z niewidocznym odpływem, z zaworem czasowym - odporny na wandalizm przycisk z antyblokadą,
- baterie umywalkowe ze stali nierdzewnej, odporne na wandalizm,
- pojemniki na papier toaletowy ze stali nierdzewnej,
- dozowniki na mydło ze stali nierdzewnej,
- podajniki na ręczniki papierowe ze stali nierdzewnej w komplecie z koszem,
- wpusty prysznicowe podłogowe ze stali nierdzewnej,
- baterie i głowice natryskowe ze stali nierdzewnej, podtynekowe, odporne na wandalizm,
- suszarki do włosów ze stali nierdzewnej, bez węża, naścienne,
- mieszacze centralne w szafce zamykanej na klucz,
- lustra zlicowane z powierzchnią płytek,
- kratki ściekowe ze stali nierdzewnej z blokadą antyzapachową,

f) Wyposażenie toalety dla pracowników:

- miska ustępowa WC wisząca ceramiczna, montowana na stelażu, podwójny przycisk spłukujący, w komplecie z deską,

- umywalka do instalacji ściennej ceramiczna,
- bateria umywalkowa ze stali nierdzewnej, mieszaczowa,
- pojemnik na papier toaletowy ze stali nierdzewnej,
- dozownik na mydło ze stali nierdzewnej,
- podajnik na ręczniki papierowe ze stali nierdzewnej w komplecie z koszem,
- lustro zlicowane z powierzchnią płytek,
- kratka ściekowa ze stali nierdzewnej z blokadą antyzapachową,

g) W lokalu lub budynku powinny być również usytuowane:

- 1 pomieszczenie biurowe o powierzchni użytkowej ok. 15 m², wyposażone w umywalkę ceramiczną do instalacji ściennej, baterię umywalkową ze stali nierdzewnej, mieszaczową, dozownik na mydło ze stali nierdzewnej, podajnik na ręczniki papierowe ze stali nierdzewnej w komplecie z koszem, 2 biurka, 2 krzesła obrotowe, stół, 4 krzesła, 2 regały, szafa ubraniowa, szafa aktowa oraz rolety okienne wewnętrzne,
- Magazyn odzieży oraz magazyn środków czystości - celem zapewnienia możliwości wymiany, dezynsekcji i dezynfekcji odzieży, wyposażony w regały,
- Pomieszczenie porządkowe o powierzchni ok. 2 m² wyposażone w zlew gospodarczy ze stali nierdzewnej wraz z baterią mieszaczową, złączki do węża (ciepła i zimna woda), przyłącze do pralki, kratkę ściekową ze stali nierdzewnej z blokadą antyzapachową, zamykaną szafkę ze stali nierdzewnej – na środki czystości oraz regały,
- Pomieszczenie, które może pełnić funkcję izolatki, składające się z części pobytowej dla osób poddanych kwarantannie, o powierzchni ok. 12 m² oraz części higieniczno-sanitarnej o powierzchni nie mniejszej niż 5 m², wyposażonej w miskę ustępową WC, umywalkę z baterią oraz natrysk o parametrach analogicznych jak w przypadku toalety męskiej i damskiej,
- Pomieszczenie na potrzeby tworzenia tymczasowych miejsc noclegowych o powierzchni nie mniejszej niż 20 m²,
- Pomieszczenie na potrzeby gabinetu pielęgniarki/lekarza, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m², wyposażone w umywalkę z baterią, kozetkę, biurko, krzesło, zamykaną szafkę na leki i materiały opatrunkowe,

h) Wykończenie lokalu lub budynku:

- Okładziny podłogowe (posadzki typu gres lub wykładzina obiektowa przeznaczona do intensywnego użytkowania),
- Okładziny ścienne w sanitariatach płytki ceramiczne do wysokości minimum 2 m,
- Malowanie ścian i sufitów,
- Gniazdka, włączniki i oprawy oświetleniowe,
- Stolarka okienna i drzwiowa wewnętrzna,
- Trwałe i wytrzymałe na użytkowanie wyposażenie sanitarne toalet,
- Grzejniki we wszystkich pomieszczeniach pobytowych powinny posiadać obudowę kaloryferów,

i) Należy uwzględnić kompleksowe zaprojektowanie i wykończenie lokalu lub budynku pod wskazaną funkcję wraz z realizacją robót uwzględniającą docelowe wydzielenie w lokalu lub budynku planowanych pomieszczeń funkcjonalnych oraz docelowe rozprowadzenie wymaganych instalacji wewnętrznych, tj:

- sanitarnych: wodno-kanalizacyjnych, wentylacji mechanicznej, centralnego ogrzewania zasilanego z układu ogólnego budynku, pomiar zużycia w szafce pomiarowo-rozdzielaczowej,

- elektrycznych i teletechnicznych: oświetlenie ogólne i dedykowane, awaryjne i ewakuacyjne, gniazda wtykowych, sieci strukturalnej (LAN), telefonii stacjonarnej, TV, monitoring wewnętrzny i zewnętrzny (wejścia do lokalu lub budynku), instalacja domofonowa lub wideodomofonowa, tablica elektryczna - lokalowa,

j) Lokalizacja i ilość wyjść ewakuacyjnych z lokalu lub budynku powinna zostać ustalona w odniesieniu do planowanej liczby osób oraz usytuowania planowanych pomieszczeń funkcjonalnych i ich odległości od wyjść. Lokal powinien stanowić odrębną strefę pożarową w budynku oraz winien być wyposażony w przeciwpożarowy wyłącznik prądu. Dobór urządzeń przeciwpożarowych dla ochrony lokalu winien być dostosowany do wymagań przyjętego scenariusza pożarowego,

k) Dla potrzeb lokalu lub budynku należy przewidzieć miejsce gromadzenia odpadów (w śmietniku terenowym lub we wbudowanej w budynek komorze śmietnikowej) oraz zapewnić możliwość ulokowania kontenerów na odpady wytwarzane przez osoby przebywające w lokalu lub budynku,

l) Lokal lub budynek powinien mieć zapewnione 1-2 miejsca parkingowe dla obsługi lokalu lub budynku,

m) Dostępność dla osób niepełnosprawnych - zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225) oraz ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1062 i 1079), w szczególności w zakresie dostępności architektonicznej (art. 6 ust. 1 pkt a, b i c ustawy):

- zapewnienie wolnych od barier poziomych i pionowych przestrzeni komunikacyjnych budynków,

- instalację urządzeń lub zastosowanie środków technicznych i rozwiązań architektonicznych w budynku, które umożliwiają dostęp do wszystkich pomieszczeń, z wyłączeniem pomieszczeń technicznych,

- zapewnienie informacji na temat rozkładu pomieszczeń w budynku, co najmniej w sposób wizualny i dotykowy lub głosowy,

n) Lokalizacji lokalu w budynku - lokal powinien być usytuowany na parterze budynku, zapewniając dostęp dla osób, które posiadają dysfunkcje związane z poruszaniem się oraz swobodny dojazd pojazdów służb mundurowych, ratowniczych oraz obsługi lokalu lub budynku,

o) Parametry określające efektywność energetyczną lokalu lub budynku – zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz obowiązującymi normami.

2. Ustala się następujące wymagania w odniesieniu do lokalizacji lokalu lub budynku, który inwestor zobowiązany jest przekazać Gminie Wrocław w ramach rozliczenia w cenie nabywanych nieruchomości, o których mowa w § 1 - lokal lub budynek może pochodzić wyłącznie z przedsięwzięcia innego niż inwestycja, przy czym lokal lub budynek powinien być usytuowany nie dalej niż 3 km od obecnej lokalizacji ogrzewalni położonej przy ul. Gajowickiej 62 we Wrocławiu oraz posiadać dobry dojazd środkami komunikacji miejskiej.

3. Ustala się cenę 1 m² powierzchni użytkowej lokalu lub budynku, który inwestor zobowiązany jest przekazać Gminie Wrocław w ramach rozliczenia w cenie nabywanych nieruchomości, o których mowa w § 1 - 8583,00 zł/m² brutto.

4. Powierzchnia użytkowa lokalu lub budynku objętego rozliczeniem ustalona zgodnie z zasadami zawartymi w Polskiej Normie PN-ISO 9836 dotyczącej określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych, o której mowa w załączniku do rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022 r. poz. 1679).

5. Ustala się termin przekazania lokalu lub budynku, który inwestor zobowiązany jest przekazać na własność Gminie Wrocław w ramach rozliczenia w cenie nabywanych nieruchomości, liczony od dnia przeniesienia na inwestora prawa własności zbywanych nieruchomości - 36 miesięcy.

§ 3. Operat szacunkowy, określający wartość nieruchomości, o której mowa w § 1, stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Wrocławia.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej Wrocławia

DORADZTWO INWESTYCYJNE

JERZY WICZKOWSKI

ul. Przyjaźni 38 G
53-030 Wrocław
NIP 895-001-25-13

tel./fax. 71 78 88 569, kom 508 56 26 29
PKO BP nr 61 1020 5226 0000 6702 0252 0831
REGON 930146809

OPERAT SZACUNKOWY

OKREŚLAJĄCY WARTOŚĆ RYNKOWĄ NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ
POŁOŻONEJ WE WROCŁAWIU, UL. GAJOWICKA 62
DZIAŁKI NR 16/11, 21/2, AM-22 ORAZ DZIAŁKA NR 34/3, AM-22 OBRĘB POŁUDNIE,
POW. ŁĄCZNA 2 339 m²



Właściciel nieruchomości: **GMINA WROCŁAW**

Zamawiający: **GMINA WROCŁAW**

Poziom cen: **31 sierpnia 2022 r.**

Stan nieruchomości: **31 sierpnia 2022 r.**

Opracowanie:



Wrocław, sierpień 2022 r.

Operat szacunkowy nieruchomości**Wyciąg**

Opis nieruchomości:	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość zabudowana budynkami usługowo-handlowymi, w tym lokal o pow. 83,98 m2 objęty umową najmu z przeznaczeniem na sklep spożywczy, pustostan o pow. 18m2 oraz lokal o pow. 388,08 m2 objęty umową najmu z przeznaczeniem na prowadzenie ogrzewalni (Towarzystwo Pomocy im. Św. Brata Alberta) oraz nieruchomość niezabudowana; - położone we Wrocławiu przy ulicy Gajowickiej 62, - oznaczone geodezyjnie jako działki nr 16/11 i 21/2, AM-22 o powierzchni 2 264 m2 oraz działka nr 34/3 AM-22 o powierzchni 75 m2 obręb Południe. Nieruchomość składająca się z działek nr 16/11, 21/2 AM-22 posiada urzędzoną Księgę Wieczystą nr _____ prowadzoną w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Krzyków, IV Wydział Ksiąg Wieczystych. Nieruchomość składająca się z działki nr 34/3 AM-22 posiada urzędzoną Księgę Wieczystą nr _____ prowadzoną w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Krzyków, IV Wydział Ksiąg Wieczystych. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego teren na którym położona jest nieruchomość oznaczony jest symbolem i przeznaczony w funkcji podstawowej: MU – obszary mieszkaniowo- usługowe.												
Zakres i cel wyceny. Zastosowane podejście.	Zakresem wyceny objęto nieruchomość opisaną wyżej jako przedmiot prawa własności. Określenie aktualnej wartości rynkowej prawa własności przedmiotowych nieruchomości w celu sprzedaży w trybie przetargowym. Wyceny dokonano w podejściu mieszanym.												
Rodzaj określonej wartości. Wartość nieruchomości.	Wartość rynkowa nieruchomości wynosi: WRN = 3 837 000 zł słownie złotych: trzy miliony osiemset trzydzieści siedem tysięcy w tym: <table><tr><td>Wartość gruntu dz. 16/11, 21/2, 34/3</td><td>WRG =</td><td>3 900 000</td></tr><tr><td>Koszty wyburzenia zabudowy na dz.16/11, 21/2</td><td>Krozb =</td><td>68 000</td></tr><tr><td>Wartość mat porozb. zabudowy na dz. 16/11, 21/2</td><td>Wmrozb. =</td><td>5 000</td></tr><tr><td>Wartość rynkowa nieruchomości</td><td>WRN =</td><td>3 837 000</td></tr></table>	Wartość gruntu dz. 16/11, 21/2, 34/3	WRG =	3 900 000	Koszty wyburzenia zabudowy na dz.16/11, 21/2	Krozb =	68 000	Wartość mat porozb. zabudowy na dz. 16/11, 21/2	Wmrozb. =	5 000	Wartość rynkowa nieruchomości	WRN =	3 837 000
Wartość gruntu dz. 16/11, 21/2, 34/3	WRG =	3 900 000											
Koszty wyburzenia zabudowy na dz.16/11, 21/2	Krozb =	68 000											
Wartość mat porozb. zabudowy na dz. 16/11, 21/2	Wmrozb. =	5 000											
Wartość rynkowa nieruchomości	WRN =	3 837 000											
Data na którą określono wartość nieruchomości	31 sierpnia 2022 r.												
Data sporządzenia operatu:	31 sierpnia 2022 r.												
Pieczęć i podpis rzeczoznawcy:													

1. CZĘŚĆ OGÓLNA

1.1. PRZEDMIOT WYCENY I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość zabudowana budynkami usługowo-handlowymi z lokalami: - lokal o pow. 83,98 m² objęty umową najmu z przeznaczeniem na sklep spożywczy; - pustostan o pow. 18m² ; - lokal o pow. 388,08 m² objęty umową najmu z przeznaczeniem na prowadzenie ogrzewalni (Towarzystwo Pomocy im. Św. Brata Alberta) oraz nieruchomość niezabudowana;

- położone we Wrocławiu przy ulicy Gajowickiej 62,

- oznaczone geodezyjnie jako działki nr 16/11, 21/2 AM-22 o powierzchni 2 264 m² oraz działka nr 34/3 AM-22 o powierzchni 75 m² obręb Południe.

Nieruchomość składająca się z działek nr 16/11, 21/2 AM-22 posiada urzędową Księgę Wieczystą nr prowadzoną w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Krzyków, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Nieruchomość składająca się z działki nr 34/3 AM-22 posiada urzędową Księgę Wieczystą nr prowadzoną w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Krzyków, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego teren na którym położona jest nieruchomość oznaczony jest symbolem i przeznaczony w funkcji podstawowej:

MU – obszary mieszkaniowo- usługowe.

WZiZT. Dla działek nr 16/11, 21/2, 34/3 obręb Południe powstałych w wyniku podziału została wydana Decyzja Nr 6349/14 z dnia 19.12.2014r. o Warunkach Zabudowy i Zagospodarowania Terenu (WZiZT) dla inwestycji obejmującej budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z funkcją usługowo- handlową w parterze, parkingiem podziemnym oraz niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej.

1.2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest oszacowanie wartości rynkowej przedmiotowych nieruchomości w celu sprzedaży w trybie przetargowym.

1.3. PODSTAWA FORMALNA WYCENY

Umowa Nr ZP/PN/80/17/2020/WNS z dnia 4.01.2021 r. zawarta pomiędzy Gminą Wrocław reprezentowaną przez Dyrektora Wydziału Nabywania i Sprzedaży Nieruchomości działającego na podstawie pełnomocnictwa Prezydenta Wrocławia przy kontrasygnacie Skarbnika Miasta Wrocławia, a Jerzym Wiczkowskiem prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą Doradztwo Inwestycyjne Jerzy Wiczkowski z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Przyjaźni 38G.

1.4. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE

- 1.4.1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021r., poz. 1899 z późn. zm.)- **ugn**
- 1.4.2. Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022r., poz. 555) – **pzp**
- 1.4.3. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1740) - **ukc**,
- 1.4.4. Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2019r., poz. 2204 z późn. zm.)
- 1.4.5. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2021r. poz. 555) oraz Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 lipca 2011 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 165, poz. 985, 2011r.) - **rwn**
- 1.4.6. Powszechne Krajowe Zasady Wyceny Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych: Krajowe Standardy Wyceny – Podstawowe i Specjalistyczne oraz Noty Interpretacyjne **pkzw**

1.5. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- Dane z Katastru Miejskiego we Wrocławiu.
- Dokumenty planistyczne: plany miejscowe, Studium Uwarunkowań
- Informacje i materiały udostępnione przez Zamawiającego,
- Oględziny nieruchomości,
- Notowania cen rynkowych:
 - analiza lokalnego rynku nieruchomości w zakresie kształtowania się poziomu cen nieruchomości gruntowych kształtujących się w wolnym obrocie na terenie miasta Wrocławia,
 - baza danych własna.
- Dokumentacja fotograficzna

1.6. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Data sporządzenia wyceny: **31 sierpnia 2022 r.**

Data, na którą określono wartość nieruchomości: **31 sierpnia 2022 r.**

Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan nieruchomości: **31 sierpnia 2022 r.**

Data oględzin nieruchomości: **08 czerwca 2022 r.**

2. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI**2.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI****2.1.1. Stan wg księgi wieczystej.**

Nieruchomość składająca się z działek nr 16/11, 21/2 AM-22 posiada urządzoną Księgę Wieczystą nr prowadzoną w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Krzyków, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Nr Księgi Wieczystej	
Typ księgi	NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA
	Dział I – „Oznaczenie nieruchomości”
Numer działki	16/11
Identyfikator działki	026401_1.0022.AR_22.16/11
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0022, POŁUDNIE
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	DOLNOŚLĄSKIE, M. WROCŁAW, WROCŁAW M., WROCŁAW
Ulica	ZAPOROSKA G 105826 D
Sposób korzystania	DR - DROGI
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	, 0,0105 HA
Numer działki	21/2
Identyfikator działki	026401_1.0022.AR_22.21/2
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0022, POŁUDNIE
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	DOLNOŚLĄSKIE, M. WROCŁAW, WROCŁAW M., WROCŁAW
Ulica	GAJOWICKA 62
Sposób korzystania	BI - INNE TERENY ZABUDOWANE
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	, 0,2159 HA
Obszar całej nieruchomości	0, 2264 HA

Dział I - SP - „Spis praw związanych z własnością”	
Brak wpisów	
Dział II - „Własność”	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	1/1
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (Nazwa, siedziba, REGON)	GMINA WROCLAW, WROCLAW, 931934839
Dział III - „Prawa, roszczenia i ograniczenia”	
Brak wpisów	
Dział IV - „Hipoteka”	
Brak wpisów	

Nieruchomość składająca się z działki nr 34/3 AM-22 posiada urządzoną Księgę Wieczystą nr prowadzoną w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Krzyków, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Nr Księgi Wieczystej	
Typ księgi	NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA
Dział I – „Oznaczenie nieruchomości”	
Numer działki	34/3
Identyfikator działki	026401_1.0022.AR_22.34/3
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0022, POŁUDNIE
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	DOLNOŚLĄSKIE, M. WROCLAW, WROCLAW M., WROCLAW
Ulica	GAJOWICKA G105818 D
Sposób korzystania	DR - DROGI
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	, 0,0075 HA
Obszar całej nieruchomości	0, 0075 HA
Dział I - SP - „Spis praw związanych z własnością”	
Brak wpisów	
Dział II - „Własność”	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	1/1
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (Nazwa, siedziba, REGON)	GMINA WROCLAW WYKONUJĄCA ZADANIA POWIATU JAKO MIASTO NA PRAWACH POWIATU, WROCLAW, 931934839
Dział III - „Prawa, roszczenia i ograniczenia”	
Brak wpisów	
Dział IV - „Hipoteka”	
Brak wpisów	

2.1.2. Oznaczenie nieruchomości wg ewidencji gruntów

Tabela 1.

Jednostka ewidencyjna	Miasto Wrocław
Obręb	0022 Południe
Nr KW	
Arkusze mapy nr	22
Działki nr	16/11, 21/2
Użytek	DR, BI
pow. m ²	2 264

Tabela 2.

Jednostka ewidencyjna	Miasto Wrocław
Obręb	0022 Południe
Nr KW	
Arkusze mapy nr	22
Działki nr	34/3
Użytek	DR
pow. m ²	75

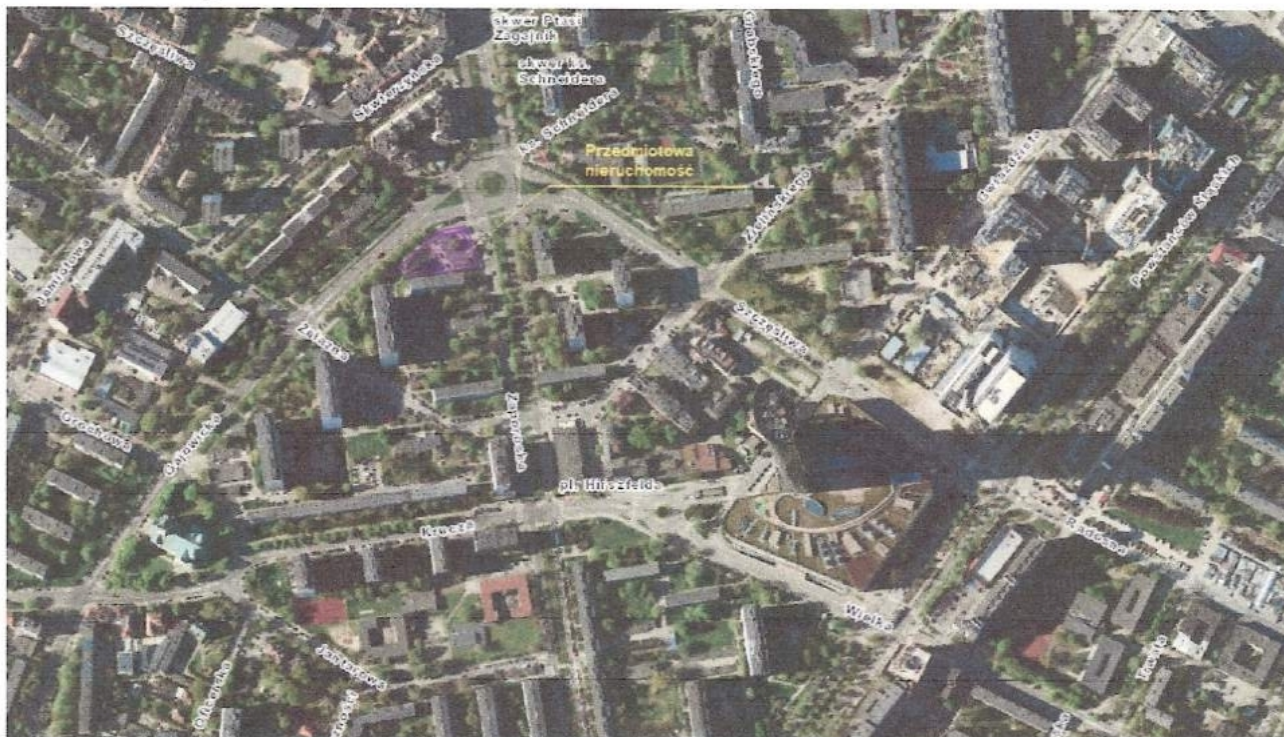
2.2. OPIS NIERUCHOMOŚCI

2.2.1. Stan otoczenia

Wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości: Wrocław jest 4 miastem w Polsce pod względem liczby mieszkańców (643 tys. mieszkańców) oraz 5 pod względem powierzchni (293 km²).

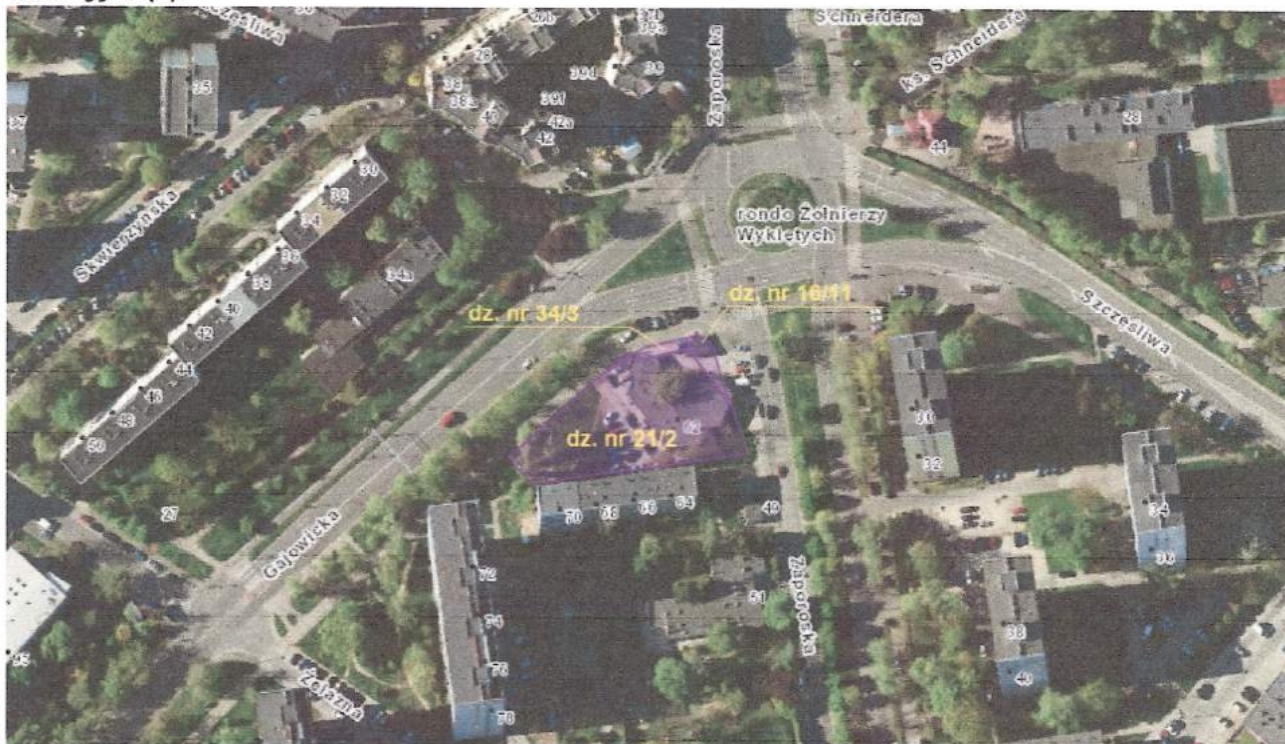
Wrocław posiada drugi po Warszawie pod względem wielkości dochodów (3,814 mld zł w 2012) i wydatków (3,804 mld zł) budżet w Polsce. Dochody w przeliczeniu na jednego mieszkańca (6025 PLN) także ustępują jedynie Warszawie. Na koniec czerwca 2021 roku wskaźnik bezrobocia rejestrowanego we Wrocławiu wynosił 4,8%. We Wrocławiu produkowane są m.in. autobusy, tramwaje, wagony kolejowe, AGD, środki chemiczne i elektronika. Od początku XXI wieku dynamicznie rozwija się sektor IT. Swoje fabryki i centra rozwojowe ma tu wiele zagranicznych korporacji, np. WAGO, Siemens, Bosch, Bosch-Siemens, Nokia Solutions and Networks, Volvo, HP, IBM, Google, Opera Software, QAD, UTC Aerospace Systems, Bombardier Transportation (dawniej Pafawag), DeLaval, Whirlpool Corporation (dawniej Polar S.A.), WABCO, Tieto, PPG Deco Polska (dawniej Polifarb Wrocław) i inne. Stopień zurbanizowania miasta jest zróżnicowany, począwszy od wysokiego w centrum (Stare Miasto) i obrębach przylegających do obrębu Stare Miasto, poprzez średni na osiedlach śródmiejskich i częściowo przylegających do obwodnicy śródmiejskiej, aż po niski na osiedlach peryferyjnych.

2.2.2. Lokalizacja.



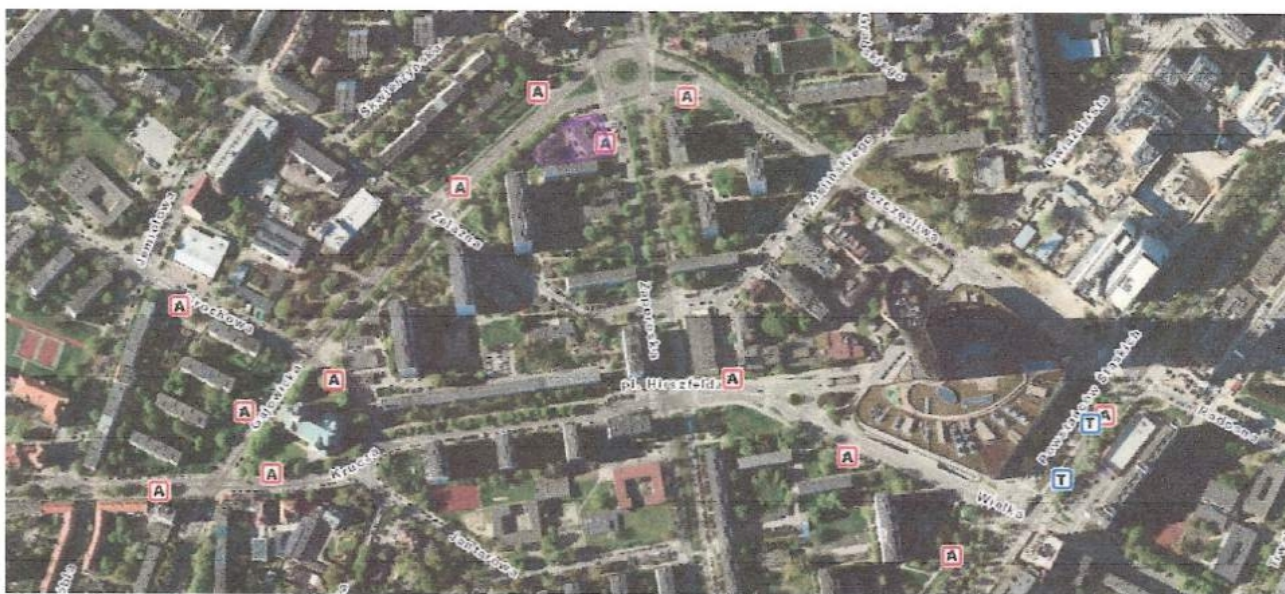
Fot.1. Lokalizacja nieruchomości (źródło: www.geoportal.wroclaw.pl)

Nieruchomość jest położona w strefie centralnej Wrocławia na działkach pomiędzy ulicą Gajowicką i ulicą Zaporską. W bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości znajduje się zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna starego typu. W odległości ok. 350 m od nieruchomości znajduje się Sky Tower. W odległości do 1,3 km od nieruchomości znajdują się trzy centra handlowe: „Centrum Handlowe Borek”, „Arkady Wrocławskie” oraz „Wroclavia”. Nieruchomość oddalona jest od Dworca Głównego ok. 1,5 km. Cechę położenie określa się jako **atrakcyjne (2)**.



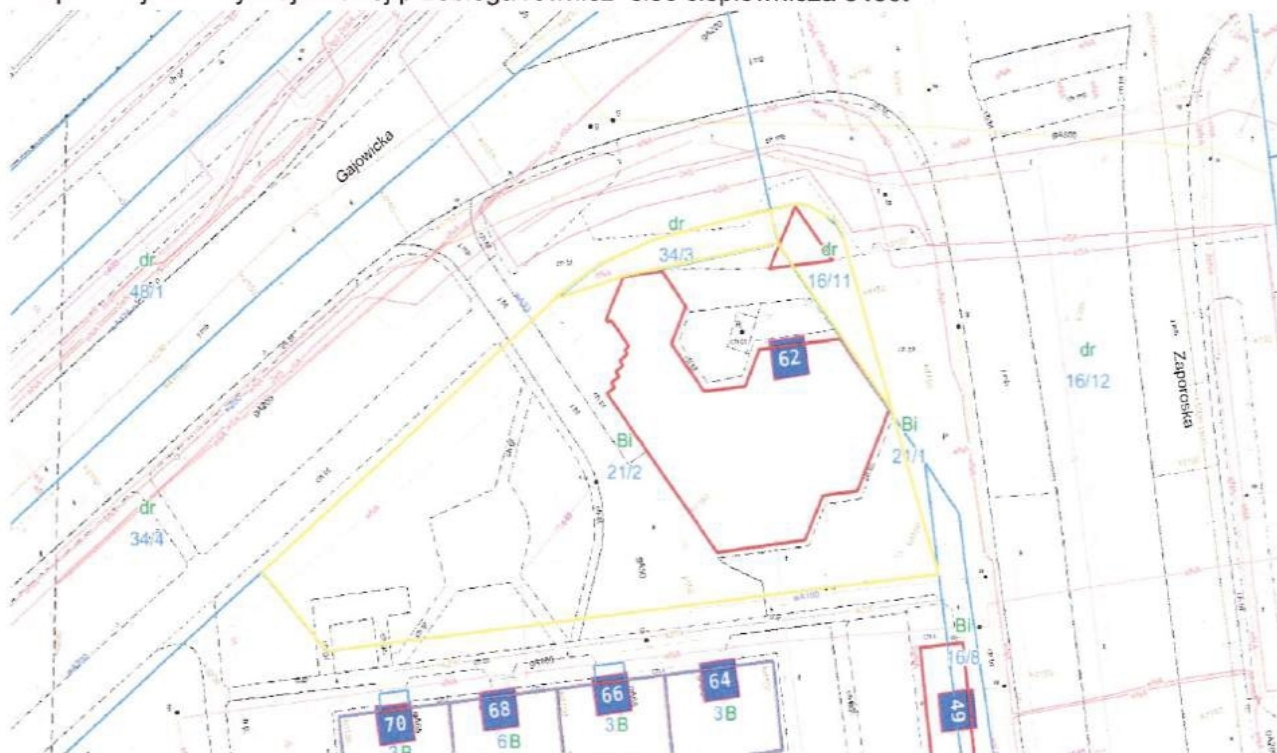
Fot. 2. Sąsiedztwo i otoczenie nieruchomości (źródło: www.geoportal.wroclaw.pl)

Najbliższy przystanek autobusowy znajduje się tuż obok nieruchomości zarówno przy ul. Gajowickiej, jak i ulicy Zaporskiej. Najbliższy przystanek tramwajowy znajduje się przy ul. Wielkiej, w odległości ok. 560 m od przedmiotowej nieruchomości. Cechę dostępność komunikacyjną uznaje się za **pośrednią (1)**.



Fot. 3. Dostępność komunikacyjna nieruchomości (źródło: www.geoportal.wroclaw.pl)

Działki posiadają dostęp do podstawowych sieci mediów przebiegających w ulicy Gajowickiej oraz Zaporskiej. W ulicy Gajowickiej przebiega również sieć ciepłownicza c400.



Rys. 1. Fragment z mapy zasadniczej działki nr 21/2, 16/11, 34/3

2.2.3. Działki.

Działki posiadają nieregularny kształt. Teren działek płaski. Działka nr 21/2 zabudowana jest budynkami usługowo- handlowymi z loakłami: - lokalem o pow. 83,98 m² objętym umową najmu z przeznaczeniem na sklep spożywczy; - lokalem o pow. 388,08 m² objętym umową najmu z przeznaczeniem na prowadzenie ogrzewalni (Towarzystwo Pomocy im. Św. Brata Alberta); - oraz częściowo pustostanem o pow. 18m².

Działka nr 16/11 zabudowana jest częściowo pustostanem.

Działka nr 34/3 jest niezabudowana.

Zachodnia część działki nr 21/2 zagospodarowana jest jako zieleń z nasadzeniami w postaci drzew.

Wschodnia część działki nr 21/2 jest zabudowana, teren wokół budynków utwardzony został nawierzchnią z płyt betonowych.

Nawierzchnia na dz. nr 34/3 oraz 16/11 również wykonana została z płyt betonowych.

Część działek nr 21/2, 16/11 oraz 34/3 użytkowana jest jako parking.

Nieruchomość z racji swojego położenia:

- pomiędzy ulicami Gajowicką i Zaporską,
 - przeznaczenia w studium pod tereny mieszkaniowo- usługowe,
- a także w związku z wydaniem dla nieruchomości Decyzji o warunkach zabudowy Nr 6349/14 dla inwestycji obejmującej budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z funkcją usługowo- handlową w parterze, parkingiem podziemnym oraz niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej (po wyburzeniu istniejącej zabudowy) posiada względnie korzystne walory inwestycyjne.



Fot. 4-7. Widok na stan działek nr 16/11, 21/2, 34/3

2.2.4. Zabudowa.

Zestawienie zabudowy na działkach nr 21/2, 16/11

Tabela 3.

nr działki	Nr budynku	pow zab m ²	kubał m ³
21/2	1	552	1 932
21/2, 16/11	2	24	72

1. Bynek nr 1

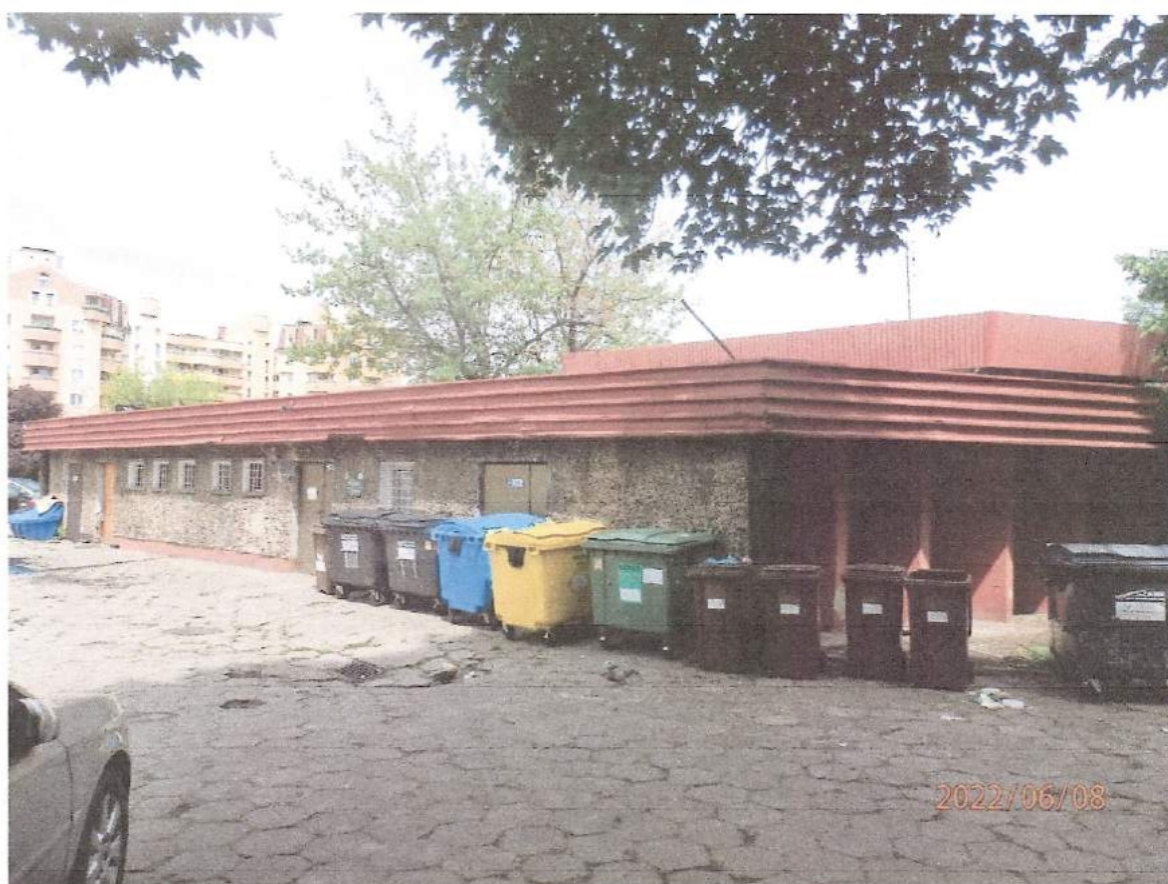
Budynek jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony. Fundamenty betonowe, konstrukcja tradycyjna, ściany murowane z cegły, stropodach. Stolarka okienna w złym stanie technicznym. Elewacja budynku w złym stanie technicznym. Budynek pełni funkcję ogrzewalni oraz sklepu spożywczego.

Nie przeprowadzono oględzin wewnątrz budynku, nie ustalano stopnia zużycia elementów zarówno konstrukcyjnych jak i wykończeniowych.

Przyjęto stopień zużycia technicznego:

$$\text{Szt} = 60\%$$

Mając na uwadze przyjętą procedurę wyceny, przyjęty stopień zużycia technicznego zabudowy nie ma wpływu na oszacowaną wartość rynkową nieruchomości



Fot. 8-9. Budynek nr 1- część przeznaczona na ogrzewalnię. Budynek przewidziany do wyburzenia



Fot. 10 – 11. Budynek nr 1- część przeznaczona na sklep spożywczy. Budynek przewidziany do wyburzenia

2. Budynek nr 2

Pow. zabudowy: 24 m²,

Kubatura: 72 m³.

Budynek jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony. Fundamenty – nie badano, konstrukcja mieszana, ściany częściowo murowane z cegły, częściowo stolarka stalowa, stropodach. Stolarka okienna w złym stanie technicznym. Elewacja budynku w złym stanie technicznym. Budynek jest pustostanem.

Nie przeprowadzono oględzin wewnątrz budynku, nie ustalano stopnia zużycia elementów zarówno konstrukcyjnych jak i wykończeniowych.

Przyjmuje się zużycie techniczne i funkcjonalne

$$Szt = Szf = 70\%$$

Mając na uwadze przyjętą procedurę wyceny, przyjęty stopień zużycia technicznego zabudowy nie ma wpływu na oszacowaną wartość rynkową nieruchomości.



Fot. 12 – 13. Budynek nr 2- pustostan. Budynek przewidziany do wyburzenia

3. OKREŚLENIE PRZEZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI

3.1. Studium

Obszar na którym położona jest nieruchomość jest objęty studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętego UCHWAŁĄ NR L/1177/2018 RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA z dnia 11 stycznia 2018 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia.

Na rysunku studium teren na którym położona jest działka położony jest na jednostce urbanistycznej **A11 Śródmieście Południowe – obszary mieszkaniowo- usługowe.**

Przeznaczenia terenów

Na obszarze jednostki obowiązują następujące obszary przeznaczeń, o których mowa w części IV, rozdziale 2, podrozdziale 2.2:

MU — obszary mieszkaniowo-usługowe (99,1 %)

klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo , usługi powszechne 1 , usługi powszechne 2 , usługi wielkomiejskie , usługi publiczne , nauka , infrastruktura , zieleń

W — obszary wojskowe ** (0,9 %)



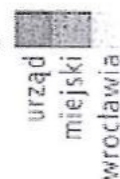
Rys. 2. Fragment rysunku studium dla przedmiotowych nieruchomości.

3.2. WZiZT.

Dla działek nr 16/11, 21/2, 34/3 obręb Południe powstałych w wyniku podziału została wydana Decyzja Nr 6349/14 z dnia 19.12.2014r. o Warunkach Zabudowy i Zagospodarowania Terenu (WZiZT) dla inwestycji obejmującej budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z funkcją usługowo- handlową w parterze, parkingiem podziemnym oraz niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej.



Prezydent Wrocławia



WM3P

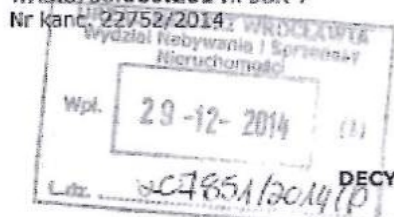
SN III
9 MK



Wrocław,

19-12-2014

WAB.6730.660.2014.P3BK-7



DECYZJA Nr 6349/14

o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59 ust. 1 i art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647 ze zm.), w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2 tejże ustawy, oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t.j.: Dz. U. z 2013 r., poz. 267 ze zm.)

ustalam

na rzecz Gminy Wrocław

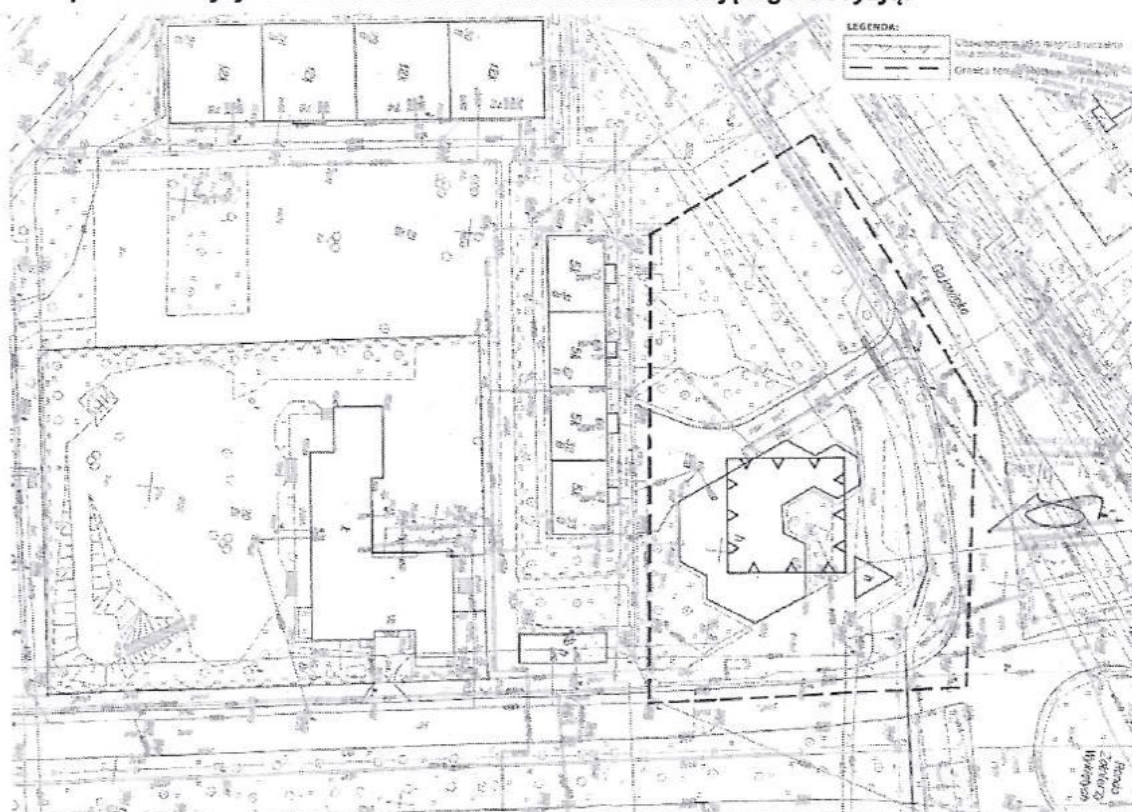
warunki zabudowy

przy ul. Gajowickiej 62 we Wrocławiu,
oznaczenia geodezyjne obręb: Południe, AM-22, część działek nr 21, 16/7, 34/2 i 16/8

dla inwestycji obejmującej

Budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z funkcją usługowo-handlową w parterze, parkingiem podziemnym oraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej

1. **Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy:**
Zabudowa mieszkalno-usługowa.
2. **Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy** wynikające z analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, a także z przepisów odrębnych:
 - a) **Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu z uwzględnieniem ustaleń dotyczących warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - linia zabudowy: obowiązująca jako nieprzekraczalna - zgodnie z załącznikiem graficznym.
 - wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy dla części działki nr 21 o pow. 2100 m²: do 0,33
 - szerokość elewacji frontowej: od 16,0 m do 20,0 m
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki/ wysokość max. budynku: od 17,0 m do 37,0 m od istniejącego poziomu terenu
 - geometria dachu: dach płaski

Rys. 3. Mapa do decyzji o WZiZT z zaznaczeniem obszaru objętego decyzją.**WNIOSKI**

Mając na uwadze w szczególności wskazania zawarte w pkt 3.2 dotyczące wydanej Decyzji o warunkach zabudowy Nr 6349/14 dla przedmiotowej nieruchomości, uznano, że z uwagi na znaczące ograniczenia w możliwościach inwestycyjnych działki, a w szczególności w odniesieniu do treści decyzji o WZiZT, w której te ograniczenia zostały uwzględnione uznano, że właściwym sposobem ustalenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości będzie wycena w podejściu mieszanym, metodą pozostałościową z uwzględnieniem kosztów rozbiórki znajdującej się na działce zabudowy.

W ocenie biegłego, istotnym ograniczeniem inwestycyjnym dla przedmiotowej działki jest wskaźnik zabudowy ustalony w oparciu o pomiar powierzchni oznaczonej na mapie zasadniczej stanowiącej załącznik do decyzji o WZiZT, nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, który wynosi w odniesieniu do części działki nr 21 o powierzchni 2100 m² - 0,1905 (400m²/2100m²), a nie jako możliwy do przyjęcia i wynikający z treści decyzji wskaźnik zabudowy o wartości do (!) 0,33 „dla części działki nr 21 o powierzchni 2100 m²” – co mogłoby czynić maksymalną powierzchnię zabudowy 693 m². W stosunku do powierzchni całej nieruchomości będącej przedmiotem wyceny wskaźnik ten wynosi 0,171 (400m²/2339m² = 0,171). Wartość tego wskaźnika zabudowy w odniesieniu do funkcjonujących dla zabudowy wielorodzinnej wskaźników o wartości powyżej 0,5 uznaje się jako mały co uzasadnia przyjęcie oceny o ograniczonych możliwościach inwestycyjnych przedmiotowej nieruchomości. Istotnym ograniczeniem dla tej inwestycji może być również wymagana ilość miejsc postojowych „mp” odpowiadająca wskaźnikowi 1mp/1 lokal mieszkalny. Mając na uwadze przede wszystkim ograniczone możliwości inwestycyjne dla tej lokalizacji na obszarze miasta nie zanotowano transakcji nieruchomości o podobnych możliwościach inwestycyjnych. Nadto podkreślić należy, że ze względu na zmieniające się w sposób nieprzewidywalny koszty realizacji tego typu inwestycji, jak również, co jest najbardziej istotne, pogarszające się warunki kredytowania przez banki zakupu mieszkań, ewentualne zastosowanie do wyceny podejścia porównawczego byłoby obarczone znacznym ryzykiem błędu. W tej sytuacji autor wyceny uznał, że możliwym do zastosowania podejściem, o najmniejszym ryzyku błędu szacowania wartości przedmiotowej nieruchomości może być podejście mieszane, metoda pozostałościowa, gdzie parametrami wyjściowymi będą:

- ceny mieszkań z rynku deweloperskiego;
- koszty realizacji inwestycji z rynku wykonawczego (informacje od inwestorów);
- koszty kredytowania inwestycji;
- inne parametry istotne w procesie inwestycyjnym.

Mając na uwadze powyższe przeglądy i analizie zostaną poddane rynki:

- pierwotny (deweloperski) lokali mieszkalnych z obszaru Obrębu Grabiszyn oraz Południe;
- pierwotny (deweloperski) lokali usługowych z obszaru Obrębu Stare Miasto, Południe, Gaj, Grabiszyn, Tarnogaj
- kosztów realizacyjnych inwestycji łącznie z kosztami finansowania.

4. RYNEK LOKALI MIESZKALNYCH – STAN DEWELOPERSKI

4.1. CHARAKTERYSTYKA RYNKU

Źródła informacji: akty notarialne znajdujące się w ZGKiKM we Wrocławiu oraz baza własna:

- a) **rodzaj rynku:** transakcje sprzedaży lokali mieszkalnych ze strefy centralnej oraz śródmiejskiej, obręb Południe oraz Grabiszyn, rynek pierwotny, standard deweloperski;
- b) **obszar rynku:** strefa centralna oraz śródmiejska zabudowy mieszkaniowo - usługowej Wrocławia, obręby geodezyjne Południe oraz Grabiszyn,
- c) **okres badania rynku:** lata 2021 - 2022,
- d) **popyt i podaż:** rynek z przewagą nieznaczną (słabnącą z powodu inflacji) popytu, strefa miasta ciesząca się zainteresowaniem ze względu na bliskość centrów handlowych, obiektów publicznych, dość dogodny dostęp do centrum miasta,
- e) **stan środowiska naturalnego:** strefa zabudowy wielkomiejskiej, wielorodzinnej, znaczące i odczuwalne oddziaływanie ruchu samochodowego i transportu publicznego,
- f) **inne ograniczenia:** ograniczona ilość miejsc parkingowych,

4.2. ANALIZA RYNKU

4.2.1. Dobór próbek.

Na rynku nieruchomości, którego charakterystykę przedstawiono powyżej zanotowano kilkaset transakcji lokali mieszkalnych sprzedawanych na rynku deweloperskim w okresie 2021-2022. Po odrzuceniu transakcji o cenach skrajnych oraz transakcji, które budziły wątpliwości co do ich rynkowego charakteru, a także po standaryzacji próbek do dalszej analizy i procesu szacowania wartości nieruchomości jako reprezentatywną przyjęto grupę 21 transakcji, które w ocenie autora operatu najbardziej spełniały warunki podobieństwa do przedmiotu wyceny. Transakcje zestawiono w tabeli poniżej.

Tabela 5.

Lp	Nr Rep. AN	Data transakcji	Obręb	pow. lokalu (p.u.) (m2)	Cena netto (zł)	Cena netto zła/m2 p.u.	Zaktual. cena jedn. (zł/m2) p.u.
1	90283/2021	2021-12-09	Południe	32,15	332 772,69	10 350,63	10 700,05
2	6424/2021	2021-09-27	Grabiszyn	41,01	394 247,68	9 613,45	10 060,10
3	3339/2021	2021-01-12	Grabiszyn	58,58	552 819,17	9 437,00	10 299,12
4	385/2021	2021-02-10	Grabiszyn	58,61	552 441,94	9 425,73	10 239,26
5	8727/2021	2021-11-08	Grabiszyn	37,20	349 687,49	9 400,20	9 768,24
6	6368/2021	2021-09-24	Grabiszyn	37,24	350 041,84	9 399,62	9 841,24
7	7069/2021	2021-10-04	Grabiszyn	36,39	340 705,19	9 362,60	9 786,20
8	10131/2021	2021-04-07	Grabiszyn	38,18	351 447,41	9 205,01	9 909,79
9	8307/2021	2021-03-19	Grabiszyn	56,35	517 056,98	9 175,81	9 908,69
10	30498/2021	2021-04-20	Grabiszyn	73,40	661 812,96	9 016,53	9 686,48
11	6922/2021	2021-10-01	Grabiszyn	37,28	325 594,96	8 733,77	9 133,47
12	12432/2021	2021-04-29	Grabiszyn	47,93	407 464,30	8 501,24	9 119,59

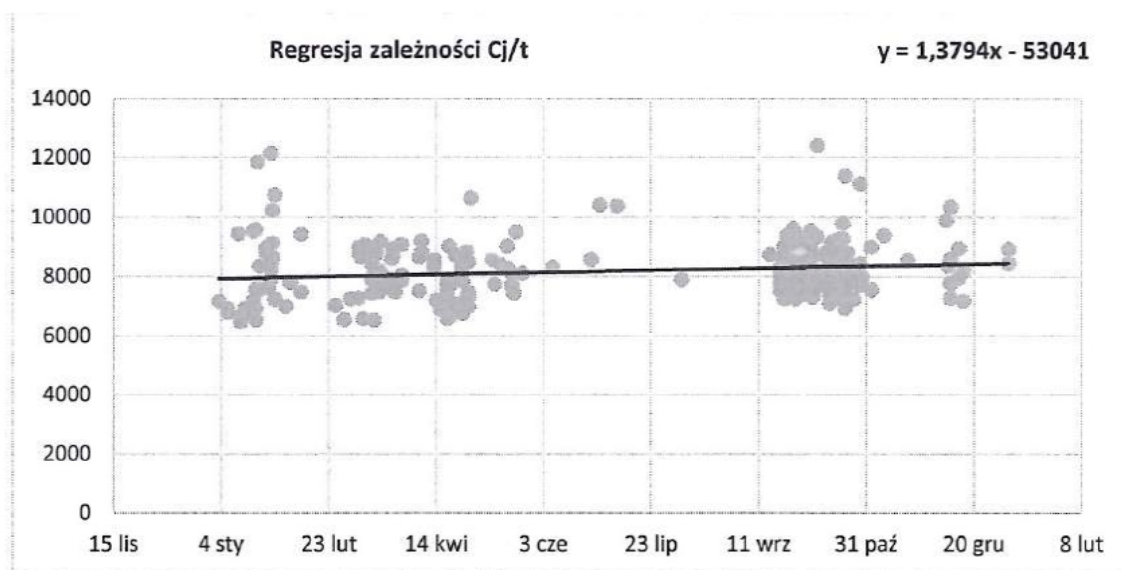
13	89883/2021	2021-12-08	Południe	45,71	382 186,48	8 361,11	8 644,82
14	6501/2021	2021-09-27	Grabiszyn	32,80	272 040,46	8 293,92	8 679,26
15	6232/2021	2021-09-22	Grabiszyn	49,47	406 139,30	8 209,81	8 598,39
16	9219/2021	2021-03-29	Grabiszyn	47,12	378 947,69	8 042,18	8 670,53
17	7592/2021	2021-01-27	Grabiszyn	43,85	346 713,78	7 906,81	8 608,51
18	6879/2021	2021-10-01	Grabiszyn	67,24	530 194,21	7 885,10	8 245,96
19	8252/2021	2021-10-22	Grabiszyn	58,53	464 855,92	7 942,18	8 276,63
20	30858/2021	2021-04-21	Grabiszyn	74,83	589 002,78	7 871,21	8 454,69
21	30349/2021	2021-04-19	Grabiszyn	74,70	586 899,56	7 856,75	8 441,90
				49,93	średnia	8 761,46	9 289,19
				32,15	min	7 856,75	8 245,96
				74,83	max	10 350,63	10 700,05
				współczynniki korygujące		0,897	0,888
						1,317	1,152
				Data wyceny		31.08.2022	
				współcz. trendu		0,52%	

4.2.2. Wyznaczenie współczynnika trendu.

Założeniem analizy było ustalenie wpływu czynnika czasowego na zmiany poziomu cen jednostkowych nieruchomości lokalowych, które były przedmiotami obrotu na analizowanym rynku. Badaniem objęto przedział czasowy lat 2021-2022.

Aproksymacji zbioru dokonano metodą regresji liniowej.

Poniżej przedstawiono wykres zależności liniowej „Cena jednostkowa/Czas”:



Współczynnik trendu wyznaczono z równania prostej regresji:

dla x1 =	44 199*	y1 =	7927,1
dla x2 =	44 566**	y2 =	8433,34
		$\Delta y =$	506,24
		$\Delta y/y1 =$	0,06386
		$\delta = (\Delta y/y1)/n$	0,0052
		$\delta = (\Delta y/y1)/n$	0,52%

* ilość dni od początku 1900r. do daty transakcji najstarszej

** ilość dni od początku 1900r. do daty transakcji najmłodszej

W związku z powyższym współczynnik średniomiesięczny zmiany cen jednostkowych w badanym okresie czasu przyjęto na poziomie **0,52%**.

4.2.3. Ustalenie cech różnicujących i przyjęcie wag.

Na podstawie przeprowadzonej analizy kształtowania się cen jednostkowych dla sprzedaży porównywalnych nieruchomości oraz na podstawie analizy zachowań inwestorów wyszczególnione zostały cechy rynkowe (atrybuty) oraz ich wagi wpływające na cenę transakcyjną, a mianowicie:

Tabela 6.

cecha (atrybut)	waga cechy [%]	Ocena cechy	
		2	1
Położenie	40%	atrakcyjne	dość atrakcyjne
		strefa centralna miasta, bliskość centrów handlowo-usługowych oraz administracyjnych, dogodny dostęp do komunikacji publicznej, otoczenie terenów zagospodarowanych	strefa śródmiejska miasta, oddalenie od centrów handlowo-usługowych oraz administracyjnych, mniej dogodny dostęp do komunikacji publicznej, otoczenie terenów zagospodarowanych
Otoczenie i sąsiedztwo	30%	korzystne	dość korzystne
		sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługowej nowopowstałej, dobrze zagospodarowana okolica, przyjazne otoczenie	sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej starego typu i/lub terenów niezagospodarowanych, obojętne otoczenie
Dostępność komunikacyjna	30%	dogodna	pośrednia
		bezpośredni dostęp do drogi publicznej będącej ważną arterią komunikacyjną miasta oraz dogodny dostęp do komunikacji publicznej autobusowej i tramwajowej	pośredni dostęp do drogi publicznej będącej ważną arterią komunikacyjną miasta i/lub mniej dogodny dostęp do komunikacji publicznej autobusowej lub tramwajowej

4.2.4. Wyniki analizy rynku lokali mieszkalnych

Średniomiesięczny współczynnik trendu cen jednostkowych w badanym okresie czasu wyniósł **0,52%**.

Charakterystyczne parametry próbki po aktualizacji cen jednostkowych wynoszą:

Minimalna cena jednostkowa próbki wynosi:	8 245,96 zł/ m²
Maksymalna cena jednostkowa próbki wynosi:	10 700,05 zł/ m²
Minimalna powierzchnia lokalu wynosi:	32,15 m²
Maksymalna powierzchnia lokalu wynosi:	74,83 m²

Określone na podstawie przyjętej próbki nieruchomości podobnych dla tej strefy podstawowe parametry **lokalu statystycznego** wynoszą:

- **średnia cena jednostkowa:** **9 289,19 zł/ m²**
- **średnia powierzchnia lokalu z próbek:** **49,93 m²**
- **przyjęta średnia powierzchnia lokalu do obliczeń:** **60,00 m²**

5. RYNEK LOKALI USŁUGOWYCH – STAN DEWELOPERSKI

5.1. CHARAKTERYSTYKA RYNKU

Źródła informacji: akty notarialne znajdujące się w ZGKiKM we Wrocławiu oraz baza własna:

- rodzaj rynku:** transakcje sprzedaży lokali usługowych ze strefy centralnej oraz śródmiejskiej, obręb Stare Miasto, Południe, Grabiszyn, Gaj oraz Tarnogaj, rynek pierwotny, standard deweloperski;
- obszar rynku:** strefa centralna oraz śródmiejska zabudowy mieszkaniowo - usługowej Wrocławia, obręby geodezyjne Stare Miasto, Południe, Grabiszyn, Gaj oraz Tarnogaj,

- c) **okres badania rynku:** lata 2021 - 2022,
- d) **popyt i podaż:** na podstawie przeprowadzonej dla tego rodzaju rynku analizy ustalono, że istnieje równowaga popytu i podaży,
- e) **stan środowiska naturalnego:** strefa zabudowy wielkomiejskiej, mieszkaniowo- usługowej, znaczące i odczuwalne oddziaływanie ruchu samochodowego i transportu publicznego,
- f) **inne ograniczenia:** ograniczona ilość miejsc parkingowych,

5.2. ANALIZA RYNKU

5.2.1. Dobór próbek.

Na rynku nieruchomości, którego charakterystykę przedstawiono powyżej zanotowano kilkadziesiąt transakcji lokali usługowych sprzedawanych na rynku deweloperskim w okresie 2021-2022. Po odrzuceniu transakcji o cenach skrajnych oraz transakcji, które budziły wątpliwości co do ich rynkowego charakteru, a także po standaryzacji próbki do dalszej analizy i procesu szacowania wartości nieruchomości jako reprezentatywną przyjęto grupę 24 transakcji, które w ocenie autora operatu najbardziej spełniały warunki podobieństwa do przedmiotu wyceny. Transakcje zestawiono w tabeli poniżej.

Tabela 7.

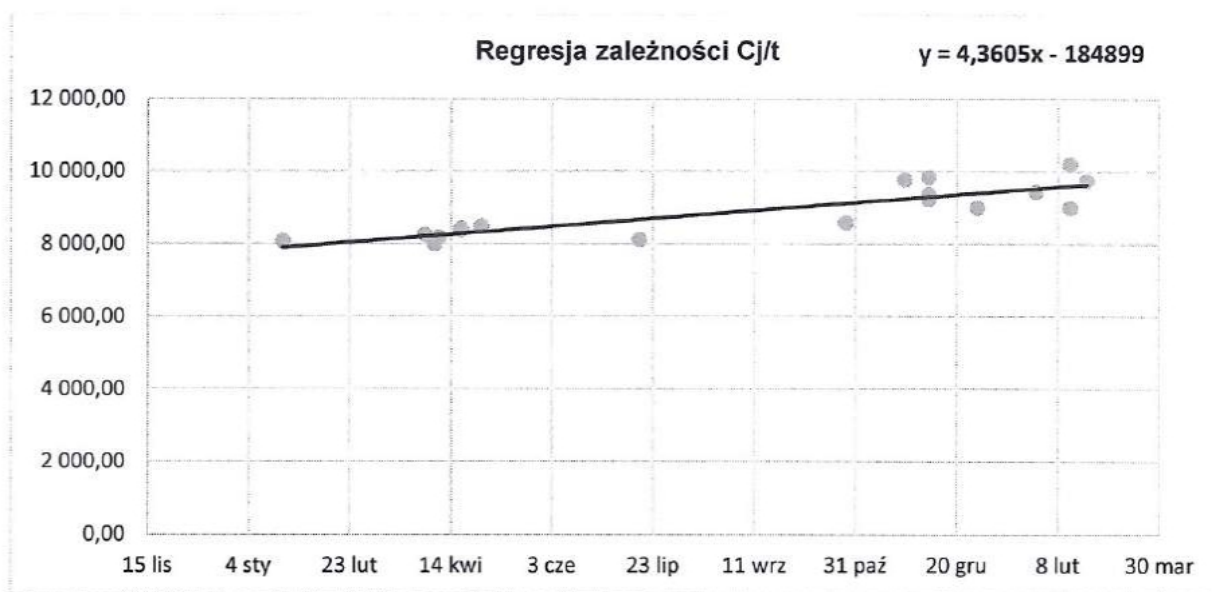
Lp	Nr Rep. AN	Data transakcji	Obręb	pow. lokalu (p.u.) (m ²)	Cena netto (zł)	Cena netto (zł/ m ² p.u.)	Zaktual. cena jedn. (zł/1m ²) p.u.
1	7748/2022	2022-02-14	Południe	67,56	689 700,00	10 208,70	10 923,49
2	31792/2021	2021-12-06	Stare Miasto	79,91	786 590,24	9 843,45	10 912,55
3	30257/2021	2021-11-24	Tarnogaj	80,69	789 394,75	9 783,06	10 910,31
4	3887/2022	2022-02-22	Stare Miasto	132,60	1 293 658,54	9 756,10	10 396,16
5	5273/2022	2022-01-28	Stare Miasto	62,11	586 880,00	9 449,04	10 199,20
6	31792/2021	2021-12-06	Stare Miasto	113,22	1 062 130,08	9 381,12	10 400,00
7	31792/2021	2021-12-06	Stare Miasto	88,54	818 260,98	9 241,71	10 245,45
8	76/2022	2022-02-14	Tarnogaj	154,98	1 395 000,00	9 001,16	9 631,40
9	35074/2021	2021-12-30	Stare Miasto	498,73	4 487 804,88	8 998,47	9 856,72
10	27252/2021	2021-10-26	Tarnogaj	73,55	631 794,50	8 590,00	9 717,13
17	3814/2021	2021-04-29	Gaj	33,18	282 030,00	8 500,00	10 458,83
18	5791/2021	2021-04-19	Stare Miasto	53,26	449 153,60	8 433,23	10 423,16
19	5798/2021	2021-04-19	Stare Miasto	52,74	442 572,90	8 391,60	10 371,71
20	210/2021	2021-04-01	Tarnogaj	42,98	354 946,89	8 258,42	10 289,06
21	295/2021	2021-04-08	Tarnogaj	45,34	371 303,33	8 189,31	10 171,36
22	19387/2021	2021-07-16	Grabiszyn	74,06	602 107,80	8 130,00	9 653,95
23	463/2021	2021-01-21	Gaj	152,44	1 232 646,78	8 086,11	10 386,45
24	228/2021	2021-04-06	Tarnogaj	93,14	744 513,81	7 993,49	9 936,96
				105,50	średnia	8 901,94	10 271,33
				33,18	min	7 993,49	9 631,40
				498,73	max	10 208,70	10 923,49
				współczynniki korygujące		0,898	0,938
						1,277	1,063
				Data wyceny		2022-08-31	
				współcz. trendu		1,65%	

5.2.2. Wyznaczenie współczynnika trendu.

Założeniem analizy było ustalenie wpływu czynnika czasowego na zmiany poziomu cen jednostkowych nieruchomości lokalowych, które były przedmiotami obrotu na analizowanym rynku. Badaniem objęto przedział czasowy lat 2021-2022.

Aproksymacji zbioru dokonano metodą regresji liniowej.

Poniżej przedstawiono wykres zależności liniowej „Cena jednostkowa/Czas”:



Współczynnik trendu wyznaczono z równania prostej regresji:

dla x1 =	44 217*	7909,2285
dla x2 =	44 614**	9640,347
	$\Delta y =$	1731,1185
	$\Delta y/y1 =$	0,218873244
	$\bar{\delta} = (\Delta y/y1)/n$	0,0165
	$\bar{\delta} = (\Delta y/y1)/n$	1,65%

* ilość dni od początku 1900r. do daty transakcji najstarszej

** ilość dni od początku 1900r. do daty transakcji najmłodszej

W związku z powyższym współczynnik średniomiesięczny zmiany cen jednostkowych w badanym okresie czasu przyjęto na poziomie **1,65%**.

5.2.3. Ustalenie cech różnicujących i przyjęcie wag.

Na podstawie przeprowadzonej analizy kształtowania się cen jednostkowych dla sprzedaży porównywalnych nieruchomości oraz na podstawie analizy zachowań inwestorów wyszczególnione zostały cechy rynkowe (atrybuty) oraz ich wagi wpływające na cenę transakcyjną, a mianowicie:

Tabela 8.

cecha (atrybut)	waga cechy [%]	Ocena cechy	
		2	1
Położenie	40%	atrakcyjne	dość atrakcyjne
		strefa centralna miasta, bliskość centrów handlowo-usługowych oraz administracyjnych, dogodny dostęp do komunikacji publicznej, otoczenie terenów zagospodarowanych	strefa śródmiejska miasta, oddalenie od centrów handlowo-usługowych oraz administracyjnych, mniej dogodny dostęp do komunikacji publicznej, otoczenie terenów zagospodarowanych
Otoczenie i sąsiedztwo	25%	korzystne	dość korzystne
		sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługowej, dobrze zagospodarowana okolica, przyjazne otoczenie	sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub terenów niezagospodarowanych, obojętne otoczenie
Dostępność komunikacyjna	35%	dogodna	pośrednia
		bezpośredni dostęp do drogi publicznej będącej ważną arterią komunikacyjną miasta oraz dogodny dostęp do komunikacji publicznej autobusowej oraz tramwajowej	pośredni dostęp do drogi publicznej będącej ważną arterią komunikacyjną miasta i/lub mniej dogodny dostęp do komunikacji publicznej autobusowej oraz tramwajowej

5.2.4. Wyniki analizy rynku lokali usługowych

Średniomiesięczny współczynnik trendu cen jednostkowych w badanym okresie czasu wyniósł **1,65%**.

Charakterystyczne parametry próbki po aktualizacji cen jednostkowych wynoszą:

Minimalna cena jednostkowa próbki wynosi:	9 631,40 zł/ m²
Maksymalna cena jednostkowa próbki wynosi:	10 923,49 zł/ m²
Minimalna powierzchnia lokalu wynosi:	33,18 m²
Maksymalna powierzchnia lokalu wynosi:	498,73 m²

Określone na podstawie przyjętej próbki nieruchomości podobnych dla tej strefy podstawowe parametry **lokalu statystycznego** wynoszą:

- **średnia cena jednostkowa:** **10 271,33 zł/ m²**
- **średnia powierzchnia lokalu:** **105,50 m²**

6. CHARAKTERYSTYKA I ANALIZA RYNKU KOSZTÓW REALIZACYJNYCH.

Analizę rynku kosztów realizacji inwestycji przeprowadzono w segmencie budownictwa mieszkaniowego wysokiego.

Źródła informacji: Analizę przeprowadzono na podstawie wyników z przeprowadzonych wywiadów z inwestorami (deweloperami) z rynku wrocławskiego, którzy zrealizowali i realizują inwestycje z zakresu budownictwa mieszkaniowego.

a) rodzaj rynku: realizacja inwestycji z zakresu budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego z dopuszczalnymi usługami nieuciążliwymi

b) obszar rynku: strefa centralna zabudowy mieszkaniowej wielokompleksowej Wrocławia, obręby geodezyjne, Pl. Grunwaldzki, Gaj, Grabiszyn i podobne

c) okres badania rynku: 2022 r.

d) popyt i podaż: deweloperzy realizujący większe inwestycje (od 5000 m² pum) których koszt realizacji zawiera z się w na poziomie od 20 mln PLN wzwyż są stronami stałych umów ze sprawdzonymi firmami wykonawczymi. Inwestycje są realizowane przez generalnego wykonawcę na zasadzie „pod klucz”. Mniejsze firmy realizujące specjalistyczne elementy obiektów (instalacje, windy, stolarka itp.) są stronami umów z generalnym wykonawcą na zasadzie podwykonawców.

W ostatnim czasie (od końca 2021r.) odnotowuje się niestabilną sytuację na rynku materiałów budowlanych. Raczej nie odnotowuje się niedoborów w poszczególnych asortymentach, jednakże zwiększony popyt powoduje ciągły wzrost cen. W segmencie materiałów z zakresu ogólnobudowlanego hurtownie i składy budowlane zabiegając o klientów udzielają tzw. kredytów kupieckich jednakże za przedłużenie terminów spłat dodatkowe należności doliczane są do cen rozliczeniowych. Permanentny wzrost cen materiałów budowlanych ma niewątpliwie wpływ na wzrost finalnych kosztów realizacji inwestycji.

e) Rynkowe koszty realizacyjne netto: w zależności od standardu zastosowanych materiałów wykończeniowych elewacji i ciągów komunikacyjnych, klasy wyrobów do sieci instalacji elektrycznej, wod-kan i co, systemu ogrzewania (kotłownie lokalne własne czy z dala czynne), stolarki budowlanej (drewniana czy profile PCV), rodzaju dachu (płaski, dwuspadowy, wielospadowy, mansardowy itp.), wbudowania sieci TV kablowej, internetu, powiadamiania (domofony), zabudowy małej architektury koszty realizacyjne zawierają się w przedziale

od 4 500,- do 6 500,- zł/m² powierzchni użytkowej (mieszkalnej lub usługowej) budynku.

f) Przyjęte koszty realizacyjne netto.

Mając na uwadze przewidywany konieczny w tym segmencie obiektów mieszkaniowych standard wykończenia, do szacowania przyjęto koszt realizacji obiektów w stanie deweloperskim na poziomie:

5 200 zł/1m² PUM

Powyższa cena nie zawiera kosztów pośrednich które należy doliczyć do ceny podstawowej:

- dokumentacja i nadzór **1,35 %**
- reklama i marketing **1 %**
- obsługa techniczna **1 %**
- obsługa usterek gwarancyjnych, przeglądy **1 %**
- koszt kredytowania inwestycji: przyjmuje się szacunkowy łączny koszt kredytu dla sfinansowania 1 m² powierzchni użytkowej, przy średniej stopie procentowej **9 %** (zakłada się: czas realizacji inwestycji - 2 lata; czas sprzedaży lokali - 2 lata; udział kredytu w koszcie inwestycji do 50%); Uwzględnia się: - kredyt uruchamiany w transzach z rachunku powierniczego otwartego, - inwestycja częściowo finansowana z przedpłat nabywców
Koszt kredytu = **1 * 9 %**

Rezerwa **2,0 %**

Powyższe pozycje kosztów zostaną doliczone do ceny podstawowej w arkuszu kalkulacyjnym.

7. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY

W niniejszym opracowaniu, mając na uwadze:

- cel wyceny,
- rodzaj i położenie nieruchomości, funkcję wyznaczoną dla niej w planie miejscowym,
- stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej,
- stan zagospodarowania nieruchomości,
- dostępne dane o cenach rynkowych nieruchomości,
- zakres wyceny,
- uwarunkowania wynikające z podstaw materialno-prawnych wyceny,
- stan prawny nieruchomości
- powszechne zasady wyceny, standardy zawodowe i noty interpretacyjne

do wyceny wartości jednostkowej powierzchni użytkowych budynku zastosowano:

- **podejście porównawcze**
- **metodę korygowania ceny średniej**

W metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się grupę co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych dla rynku właściwego miejscowo ze względu na położenie wycenianej nieruchomości, jeżeli były one przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji, a także cechy tych nieruchomości.

Wartość rynkową wycenianej nieruchomości określa się w drodze korekty ceny średniej nieruchomości podobnych, współczynnikami korygującymi wartości przypisane poszczególnym cechom tych nieruchomości.

W celu oszacowania wartości nieruchomości w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej przyjęto następujący tok postępowania:

- 1) Określenie rynku lokalnego poprzez ustalenie 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 jej cech rynkowych o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie maksymalnej (C_{max}).
- 5) Określenie ceny średniej ($C_{\bar{r}}$).
- 6) Określenie zakresu sumy współczynników korygujących jako

C_{min} C_{max}

$$\frac{C_{sr}}{C_{sr}} ; \frac{C_{sr}}{C_{sr}}$$

Procedura postępowania przy stosowaniu tej metody po obliczeniu brzegowych wartości sumy wskaźników korygujących polega na określeniu zbioru wskaźników korygujących dla wycenianej nieruchomości, przez porównanie cech nieruchomości wycenianej z cechami nieruchomości o najniższej cenie transakcyjnej w próbie i nieruchomości o najwyższej cenie transakcyjnej w próbie reprezentatywnej.

7) Określenie wartości rynkowej nieruchomości wg formuły

$$Wr = C_{sr} \sum_{i=1}^n U_i$$

Wr - wartość rynkowa nieruchomości

C_{sr} - cena średnia w próbie reprezentatywnej

n - liczba cech rynkowych

U_i - zbiór wartości wskaźników korygujących

Cechy (atrybuty) oraz ich wagi ustalono na podstawie:

analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego przez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych na podstawie preferencji potencjalnych nabywców.

Cechy (atrybuty) oraz ich wagi ustalono na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego przez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych na podstawie preferencji potencjalnych nabywców.

do wyceny wartości nieruchomości jako wartości pozostałościowej (stan na dzień wyceny) zastosowano:

- **podejście mieszane**

- **metodę pozostałościową**

1. Metodę pozostałościową można stosować do określenia wartości rynkowej nieruchomości, jeżeli nieruchomość ta podlegać ma rozwojowi polegającym w szczególności na budowie, odbudowie, rozbudowie, nadbudowie, przebudowie, modernizacji, adaptacji, montażu lub remoncie obiektu budowlanego.
2. Metodę pozostałościową najczęściej stosuje się do określania wartości rynkowej nieruchomości, w przypadkach braku odpowiedniej liczby transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych do nieruchomości szacowanej pozwalającej na zastosowanie podejścia porównawczego do wyceny lub jeśli zgromadzone dane nie pozwalają na określenie wartości rynkowej w podejściu dochodowym.
3. Zastosowanie metody pozostałościowej do określenia wartości rynkowej nieruchomości wymaga określenia najkorzystniejszego sposobu użytkowania nieruchomości, która podlega wycenie.
4. Stosując metodę pozostałościową do określania wartości rynkowej nieruchomości przyjęte założenia i dane, uwzględnione w wycenie, muszą mieć charakter rynkowy i powinny wynikać z przeprowadzonej analizy rynku.
5. Metoda pozostałościowa wymaga zgromadzenia różnorodnych danych oraz przyjęcia założeń dotyczących rynku nieruchomości, procesu rozwojowego i rynku finansowego. Rzeczoznawca majątkowy powinien zachować szczególną ostrożność w przyjmowaniu założeń, gdyż nawet niewielkie zmiany w danych wejściowych do wyceny mogą, po skumulowaniu, mieć znaczący wpływ na określaną wartość nieruchomości. Przyjęcie danych wejściowych do wyceny powinno zostać uzasadnione.

Procedura przy stosowaniu metody pozostałościowej:

1. Przy stosowaniu metody pozostałościowej wartość rynkową nieruchomości określa się jako różnicę wartości nieruchomości po zrealizowaniu zakładanego rozwoju i kosztów rynkowych związanych z tym rozwojem, z uwzględnieniem zysku inwestora uzyskiwanego na rynku podobnych inwestycji. Można to przedstawić następującym wzorem:

$$WR = WK - (KR + ZI)$$

gdzie:

WR - wartość rynkowa nieruchomości,

WK - wartość nieruchomości po zrealizowaniu rozwoju,

KR - koszty rynkowe związane z rozwojem nieruchomości,

ZI - zysk inwestora uzyskiwany na rynku podobnych inwestycji.

2. Metoda pozostałościowa wymaga zastosowania następującej procedury:

- Określenie wartości nieruchomości po zrealizowaniu rozwoju (WK).
 - Określenie rynkowych kosztów związanych z rozwojem nieruchomości (KR), na które składają się m.in. na: - koszty uzyskania pozwoleń i uzgodnień, - koszty zakupu, - koszty wstępne, - koszty budowy, - inne opłaty i koszty, w tym rezerwy na koszty nieprzewidziane - koszty finansowania.
 - Określenie rynkowego poziomu zysku inwestora (ZI) uzyskiwanego na rynku nieruchomości podobnych.
 - Określenie wartości rynkowej nieruchomości (WR) jako różnicy wartości nieruchomości po zrealizowaniu rozwoju i sumy kosztów rynkowych związanych z tym rozwojem oraz zysku inwestora uzyskiwanego na rynku nieruchomości podobnych.
 - Przeprowadzenie analizy otrzymanego wyniku np. poprzez porównanie z transakcjami, ofertami i odpowiednimi wskaźnikami.
3. Przy stosowaniu metody pozostałościowej mogą być wykorzystywane elementy podejść: porównawczego, dochodowego i kosztowego.
 4. W przypadku etapowania rozwoju należy w obliczeniach uwzględnić liczbę etapów, czas ich realizacji, oraz poziom dochodów i kosztów w poszczególnych etapach.

8. UWARUNKOWANIA PRAWNE WYCENY.

Stosownie do ugn:

Art. 151.

1. 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.

Art. 152.

1. Sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości.

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

3. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym. Przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości.

Art. 153. 1. 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 uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Art. 154.1.

Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Stosownie do rwn

§ 15. W podejściu mieszanym stosuje się metodę pozostałościową, metodę kosztów likwidacji albo metodę wskaźników szacunkowych gruntów.

§ 16. 1. Metodę pozostałościową stosuje się do określenia wartości rynkowej, jeżeli na nieruchomości mają być prowadzone roboty budowlane polegające na budowie, odbudowie, rozbudowie, nadbudowie, przebudowie, montażu lub remoncie obiektu budowlanego.

2. Wartość, o której mowa w ust. 1, określa się jako różnicę wartości nieruchomości po wykonaniu robót wymienionych w ust. 1 oraz wartości przeciętnych kosztów tych robót, z uwzględnieniem zysków inwestora uzyskiwanych na rynku nieruchomości podobnych.

3. Metodę pozostałościową można zastosować, jeżeli łącznie zostaną spełnione warunki:

- 1) istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego;
- 2) znany jest rodzaj i zakres robót, o których mowa w ust. 1;
- 3) w przyjętych do tej metody elementach odpowiednich podejść uwzględnia się dane odwzorowujące stan rynku.

Pojęcie wartości rynkowej oparte jest na założeniu najkorzystniejszego użytkowania nieruchomości, co oznacza wykorzystanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i zapewniające największą wartość wycenianej nieruchomości.

9. WYCENA NIERUCHOMOŚCI

9.1. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI.

Podstawą wyceny jest:

- **wartość rynkowa** według definicji określonej w art. 151 ugn

- zastosowanie podejścia mieszanego, metody pozostałościowej, metody kosztów likwidacji oraz metody korygowania ceny średniej.

§17 i §4, **rwn** oraz *Nota Interpretacyjna*),

- Operat szacunkowy (§ 56 **rwn**).

9.2. SZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ 1 m² POWIERZCHNI MIESZKALNEJ.**9.2.1. Określenie stopni oceny cech**

Szacowanie jednostkowej wartości rynkowej powierzchni mieszkalnej budynku do sprzedaży, przeprowadzono w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej przy zastosowaniu arkusza kalkulacyjnego EXCEL.

Nieruchomość szacowana

Cechy różnicujące	Opis cechy	ocena cechy
Położenie	atrakcyjne	2
Otoczenie i sąsiedztwo	dość korzystne	1
Dostępność komunikacyjna	pośrednia	1

Nieruchomość o najwyższej cenie jednostkowej

Cechy różnicujące	Opis cechy	ocena cechy
Położenie	atrakcyjne	2
Otoczenie i sąsiedztwo	korzystne	2
Dostępność komunikacyjna	dogodna	2

Lokal mieszkalny o powierzchni 32,15 m² położony w budynku przy ul. Gwiazdzistej. Lokal położony na 5 kondygnacji. Stan deweloperski. Sprzedany na rynku pierwotnym w dniu 09 grudnia 2021r. Cena Sprzedaży 332 772,69 zł. Cena jednostkowa zaktualizowana 10 700,05 zł/m².

Nieruchomość o najniższej cenie jednostkowej

Cechy różnicujące	Opis cechy	ocena cechy
Położenie	dość atrakcyjne	1
Otoczenie i sąsiedztwo	dość korzystne	1
Dostępność komunikacyjna	pośrednia	1

Lokal mieszkalny o powierzchni 67,24 m² położony w budynku przy ul. Miedzianej. Lokal położony na 7 piętrze. Stan deweloperski. Sprzedany na rynku pierwotnym w dniu 01 października 2021r. Cena Sprzedaży 530 194,21 zł. Cena jednostkowa zaktualizowana 8 245,96 zł.

9.2.2. Wycena:**Tabela 9.**

Lp.	Cechy różnicujące	Ilość stopni cechy n	Ocena cechy k	Waga cechy	Zakres współczynników korygujących		Mnożnik s = k-1	Wartość stopnia natężenia	Wartość cechy w = 6+(8*9)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Położenie	2	2	40%	0,356	0,460	1	0,1040	0,460
2	Otoczenie i sąsiedztwo	2	1	30%	0,266	0,346	0	0,0800	0,266
3	Dostępność komunikacyjna	2	1	30%	0,266	0,346	0	0,0800	0,266
	Razem:			100%	0,888	1,152			0,992

Średnia cena 1 m² próby badanej

9 289,19 zł

Wartość rynkowa 1 m² PUM netto

9 214,87 zł

9.3. SZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ 1 m² POWIERZCHNI USŁUGOWEJ.**9.3.1. Określenie stopni oceny cech**

Szacowanie jednostkowej wartości rynkowej powierzchni mieszkalnej budynku do sprzedaży, przeprowadzono w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej przy zastosowaniu arkusza kalkulacyjnego EXCEL.

Nieruchomość szacowana

Cechy różnicujące	Opis cechy	ocena cechy
Położenie	atrakcyjne	2
Otoczenie i sąsiedztwo	dość korzystne	1
Dostępność komunikacyjna	pośrednia	1

Nieruchomość o najwyższej cenie jednostkowej

Cechy różnicujące	Opis cechy	ocena cechy
Położenie	atrakcyjne	2
Otoczenie i sąsiedztwo	korzystne	2
Dostępność komunikacyjna	dogodna	2

Lokal usługowy o powierzchni 67,56 m² położony w budynku przy ul. gen. Romualda Traugutta. Lokal położony na 1 kondygnacji. Stan deweloperski. Sprzedany na rynku pierwotnym w dniu 14 lutego 2022r. Cena Sprzedaży 689 700,00 zł. Cena jednostkowa zaktualizowana 10 923, 49 zł/m².

Nieruchomość o najniższej cenie jednostkowej

Cechy różnicujące	Opis cechy	ocena cechy
Położenie	dość atrakcyjne	1
Otoczenie i sąsiedztwo	dość korzystne	1
Dostępność komunikacyjna	pośrednia	1

Lokal usługowy o powierzchni 74,06 m² położony w budynku przy ul. Inżynierskiej. Lokal położony na 1 piętrze. Stan deweloperski. Sprzedany na rynku pierwotnym w dniu 16 lipca 2021r. Cena Sprzedaży 602 107,80 zł. Cena jednostkowa zaktualizowana 9 653,95 zł.

9.3.2. Wycena:**Tabela 10.**

Lp.	Cechy różnicujące	Ilość stopni cechy n	Ocena cechy k	Waga cechy	Zakres współczynników korygujących		Mnożnik s = k-1	Wartość stopnia natężenia	Wartość cechy w = 6+(8*9)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Położenie	2	2	40%	0,375	0,424	1	0,0490	0,424
2	Otoczenie i sąsiedztwo	2	1	25%	0,235	0,266	0	0,0310	0,235
3	Dostępność komunikacyjna	2	1	35%	0,328	0,372	0	0,0440	0,328
	Razem:			100%	0,938	1,063			0,987

spr 0,938 1,062

Średnia cena 1 m² próby badanej

10 271,33 zł

Wartość rynkowa 1 m² PUM netto

10 137,80 zł

9.4. SZACOWANIE WARTOŚCI INWESTYCJI.

Parametry zabudowy zostały określone na podstawie danych wynikających z warunków określonych w Decyzji Nr 6349/14 z dnia 19.12.2014r. o Warunkach Zabudowy i Zagospodarowania Terenu (WZiZT) dla inwestycji obejmującej budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z funkcją usługowo- handlową w parterze, parkingiem podziemnym oraz niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej.

Poniżej w tabelach zestawiono parametry realizacyjne wg koncepcyjnego projektu budowlanego.

Na podstawie udostępnionych przez inwestorów informacji o stosowanych na etapie sporządzania biznes planów współczynnikach przeliczeniowych przyjęto wynikowe ilości metrów PUM (powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych) i PUU (powierzchnia użytkowa lokali usługowych). Jednocześnie na podstawie sugestii uzyskanych od inwestorów, którzy często pozostają z niesprzedanymi miejscami postojowymi jako odrębnymi udziałami w nieruchomości stanowiącej lokal „usługowy” (wówczas dolicza się do ceny sprzedaży 23% VAT co znacznie podraża cenę wykupu miejsca postojowego) przyjmuje się startegię sprzedaży miejsca postojowego jako części nieruchomości wspólnej do wyłącznego użytkowania dla właściciela lokalu mieszkalnego (zapis notarialny) – przyjęto założenie sprzedaży miejsc postojowych łącznie w cenie lokalu mieszkalnego.

9.4.1. Parametry podstawowe inwestycji

Tabela 11.

Poz.	Opis parametru	Wiekść parametru	źródło informacji
1	Pow. części działek	2 100	Decyzja o WZiZT
2	Wskaźnik pow zabudowy	0,33	Decyzja o WZiZT
3	Pow zabudowy (pz)	400	wg rys. WZiZT
4	Pow. łączna działek	2 339	dane egib
5	ilość kondygnacji	12	Decyzja o WZiZT
6	Pow. całkowita (pca)	4 800	$pca = 5 \cdot 3$
7	Pow. całkowita usługowa (pcau)	400	$pcau = pz$
8	Pow. całkowita mieszkalna (pcam)	4 400	$pcam = pz \cdot 11$
9	wskanik PUM/Pca	0,70	przyjmuje się od 0,65 - 0,8
10	PUU	280,00	$PUU = 7 \cdot 9$
11	PUM	3 080,00	$PUM = 8 \cdot 9$
12	Średnia powierzchnia mieszkania	70,00	(4 lokale na 1 kondygnacji)
13	Ilość miejsc postojowych = ilości lokali mieszkalnych	44	$mp = 11/12$
14	zysk dewelopera	0,16	Informacje z GPW

Tabela 12.

Poz.	Wyszczególnienie	Cena
1	koszt realizacji 1 m ² powierzchni użytkowej netto	5 200,00
2	dokumentacja i nadzór 1*1,35%	70,00
3	razem 1+2	5 270,00
4	Reklama + marketing 1*1,0%	52,00
5	Obsługa techniczna 1*1,0%	52,00
6	Obsługa usterek gwarancyjnych, przeglądy 1*1,0%	52,00
7	Przyjmuje się szacunkowy łączny koszt kredytu dla sfinansowania 1 m ² powierzchni użytkowej, przy średniej stopie procentowej 9% (zakłada się: czas realizacji inwestycji - 2 lata; czas sprzedaży lokali - 2 lata; udział kredytu w koszcie inwestycji do 50%); Uwzględnia się: - kredyt uruchamiany w transzach z rachunku powierniczego otwartego, - inwestycja częściowo finansowana z przedpłat nabywców; 1*9%	468,00
8	razem 4+5+6+7	624,00
9	Razem całość kosztów bez gruntu 3+8	5 894,00
10	Rezerwa 2% (1*2%)	104,00
11	Całość kosztów realizacji 1m ² pow. użytkowej (netto); 9+10	5 998,00

9.4.2. Szacowanie wartości pozostałościowej

Tabela 13.

Poz.	Wyszczególnienie	Cena
1	Powierzchnia mieszkalna m ²	3 080,00
2	oszacowana rynkowa cena sprzedaży netto zł/m ²	9 214,87
3	wartość rynkow lokali mieszkalnych netto = 1 * 2	28 381 799,60
4	Powierzchnia użytkowa lokali usługowych m ²	280,00
5	oszacowana rynkowa cena sprzedaży netto zł/m ²	10 137,80
6	wartość rynkowa lokali usługowych netto = 4 * 5	2 838 584
7	ilość miejsc parkingowych (mp = 1 / śr.pow.lm)	44
8	Cena miejsca postojowego wliczona do ceny lokalu	0
9	rynkowa cena netto miejsc postojowych = 7 * 8	0
10	Aktualna rynkowa wartość netto inwestycji = 3 + 6 + 9	31 220 384
11	przyjęto:	31 200 000
12	szacunkowy koszt realizacji zł/1 m ² powierzchni mieszkalnej (p.u.m.) i usługowej (p.u.u.) budynku netto (zawiera koszty budowy, koszty ogólne, w tym koszt projektu i nadzoru oraz rezerwę kosztową w wysokości 2%)	5 998
13	szacunkowy koszt realizacji jednego miejsca postojowego netto	50 000
14	szacunkowy koszt realizacji inwestycji zł. = (1 + 4) * 12 + (7 * 13)	22 353 280,00
15	Dochód netto ze sprzedaży zł. = 11 - 14	8 846 720,00
16	Oczekiwany zysk netto dewelopera 16% = 11 * 0,16	4 992 000,00
17	Wartość pozostałościowa nieruchomości = 15 - 12	3 854 720,00
18	Przyjęto	3 900 000
19	powierzchnia nieruchomości	2 339
20	wartość 1m ² gruntu	1 667
21	Wartość pozostałościowa nieruchomości WRG =	3 900 000

9.5. SZACOWANIE KOSZTÓW ROZBIÓRKI ZABUDOWY NA DZIAŁKACH NR 16/11, 21/2**9.5.1. Rynek robót rozbiórkowych.****9.5.1.1. Uwarunkowania prawne.**Stosownie do treści **rwn****§ 17.**

.....

2. Koszty likwidacji części składowych gruntu ustala się przy użyciu technik, o których mowa w § 23.

§ 23. 1. Metodę kosztów odtworzenia lub kosztów zastąpienia stosuje się przy użyciu techniki szczegółowej, techniki elementów scalonych albo techniki wskaźnikowej.

.....

4. Przy użyciu techniki wskaźnikowej koszty określa się jako iloczyn ceny wskaźnikowej oraz liczby jednostek odniesienia, dla których ta cena została ustalona. Technikę wskaźnikową można stosować tylko wtedy, gdy obiekty, których wartość określa się, są porównywalne z obiektami, dla których znane są ceny wskaźnikowe.

9.5.1.2. Analiza rynku usług wyburzeniowych.

1. Dokonano przeglądu rezultatów postępowań przetargowych (przetargi nieograniczone) przeprowadzonych na zlecenie jednostek organizacyjnych Gminy Wrocław, które miały na celu wyłonienie firm specjalizujących się w wyburzeniach (rozbiórkach) obiektów budowlanych, a w szczególności budynków mieszkalnych i gospodarczych.

Zakres robót obejmował:

- opracowanie dokumentacji rozbiórkowej i uzyskanie pozwolenia na rozbiórkę wydanego przez stosowny organ nadzoru budowlanego;
- wyburzenie obiektów znajdujących się na nieruchomości;
- utylizację materiałów niebezpiecznych (azbest, papa i inne);
- wywiezienie materiałów porzbiórkowych (gruz i inne elementy nie stanowiące gruzu budowlanego);
- uporządkowanie terenu po robotach rozbiórkowych. Przeglądowi i analizie poddano ponad dwadzieścia postępowań.

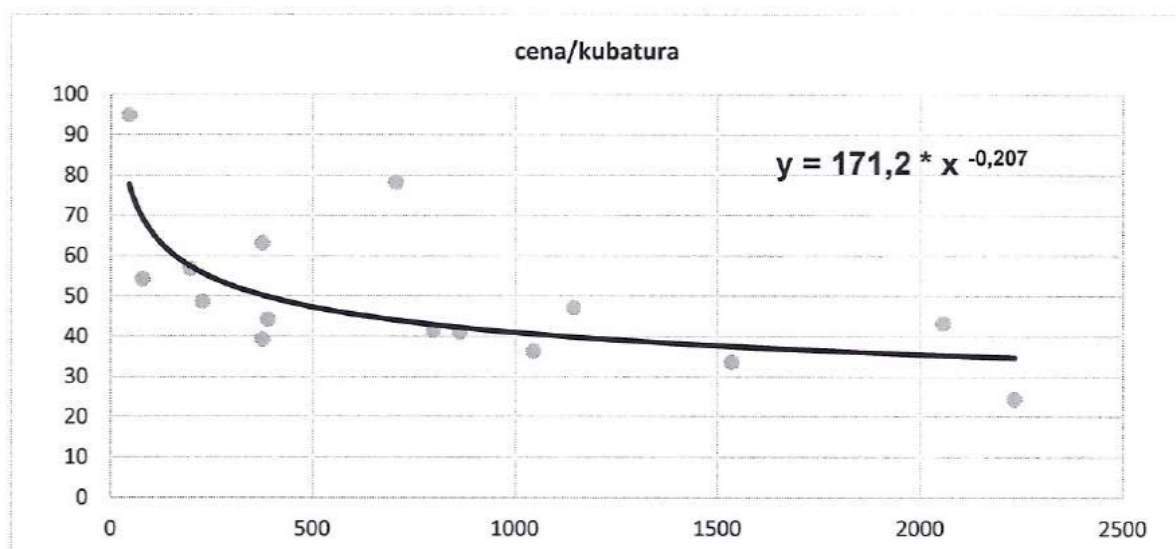
W wyniku dokonanego przeglądu, jako miarodajne przyjęto 15 postępowań które zestawiono w poniższej tabeli:

Tabela 14.

Lp	zakres robót, obiekty	kubatura	Koszt rozbiórki	Koszt jednostkowy zł/m ³
1	Rozbiórka budynku mieszkalnego w zabudowie szeregowej	706,00	55 350	78,40
2	Rozbiórka budynku użytkowego, szereg garaży	2 233,00	54 700	24,50
3	Rozbiórka budynku mieszkalnego wolnostojącego, komórek i szamba	2 055,00	89 089	43,35
4	Rozbiórka budynku mieszkalnego	375,00	23 729	63,28
5	Rozbiórka budynku użytkowo-gospodarczego i zespołu garaży	1 145,00	54 153	47,29
6	Rozbiórka garaży i budynku gospodarczego	197,00	11 229	57,00
7	Rozbiórka - garaże murowane - szt. 2	78,00	4 238	54,33
8	Rozbiórka budynków użytkowo-gospodarczych	798,51	33 187	41,56
9	Rozbiórka budynku mieszkalnego i gospodarczego	863,20	35 605	41,25
10	Rozbiórka budynków mieszkalnych i gospodarczych	1 535,00	51 725	33,70
11	Rozbiórka budynku komórki gospodarczej; szereg - 1 szt.	227,10	11 070	48,75
12	Rozbiórka budynku garaż murowany - 1 szt.	45,35	4 305	94,93
13	Rozbiórka budynku budynek użytkowy - 1 szt.	375,10	14 760	39,35
14	Rozbiórka budynku budynek użytkowy - 1 szt.	387,84	17 220	44,40
15	Rozbiórka budynku budynki gospodarcze - 8 szt.	1 045,00	38 130	36,49
	Średnia	804,41	33 232,60	49,91
	min	45,35	4 237,60	24,50
	max	2 233,00	89 088,92	94,93

Dokonano również ustalenia zależności ceny jednostkowej robót rozbiórkowych od kubatury obiektu.

Ustalono, że występuje zależność ceny jednostkowej odwrotnie proporcjonalna do kubatury wyburzanego obiektu. Zależność przedstawiono na poniższym wykresie:



1. Wykres zależności liniowej koszt jednostkowy /kubatura.

Wniosek:

Z analizy wykresu zależności liniowej kosztu jednostkowego do kubatury należy przyjąć, że ma zastosowanie do granicy 2000 m³.

Powyżej 2000 m³ kwota za rozbiórkę 1m³ to stała kwota - najniższa cena za jaką opłaca się wyburzać nieruchomości bez względu na objętość robót powyżej 2000 m³ i jest to stała kwota, która wynosi 34 zł/m³ - jest to poziom rzędnej asymptoty do wykresu w punkcie 2000 m³.

Mając powyższe na uwadze, dla ustalenia kosztów rozbiórki obiektów na działkach nr 16/11, 21/2 o kubaturze 2 004 m³, przyjmuje się cenę jednostkową = 34 zł/1m³ kub.

9.5.2. Obliczenie kosztów wyburzeniowych

$$K_{jroz} = 34,00 \text{ zł/m}^3$$

8.5.2.1. Koszty wyburzenia budynków wynoszą:

$$K_{roz} = V_{roz} \cdot K_{jroz}$$

gdzie:

- K_{jroz} : koszt jednostkowy robót wyburzeniowych [zł/1m³];
- V_{roz} : objętość robót wyburzeniowych [m³];

	p.zab. m2	kub. m3
Budynki przeznaczone do wyburzenia	576,00	2 004,00
Koszt wyburzenia 1 m3		34
Koszty wyburzenia razem		68 136,00
przyjęto		68 000

słownie złotych: **sześćdziesiąt osiem tysięcy**

9.5.2.2. Obliczenie wartości materiałów porozbiórkowych.

Tabela 15.

Lp.	Nazwa obiektu	objętość robót m³	współcz. objętości	Objętość mat. porozbiórk. m³	cena jedn. mat porozb.	Wartość mat porozbiórk
1	Budynki przeznaczone do wyburzenia	2 004	0,30	601*	8,00**	4 808
				601	Wmroz =	5 000

*objętość przyjmuje się jako odzysk 30% materiałów porozbiórkowych z kubatury budynku

**średnia cena rynkowa 1m3 materiału porozbiórkowego (cegła, pustak, beton)

Wmrozb = 5 000 złsłownie złotych: *pięć tysięcy***9.6. OBLICZENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI**

<i>Wartość gruntu dz. 16/11, 21/2, 34/3</i>	WRG =	3 900 000
<i>Koszty wyburzenia zabudowy na dz.16/11, 21/2</i>	Krozb =	68 000
<i>Wartość mat porozb. zabudowy na dz. 16/11, 21/2</i>	Wmrozb. =	5 000
<i>Wartość rynkowa nieruchomości</i>	WRN =	3 837 000

słownie złotych: *trzy miliony osiemset trzydzieści siedem tysięcy***10. WYNIKI I WNIOSKI**

10.1. Aktualna wartość rynkowa nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Gajowickiej 62 oznaczona geodezyjnie jako działki nr 16/11, 21/2, 34/3, AM - 22, obręb Południe jako przedmiotu prawa własności **wg jej stanu z dnia 21 czerwca 2022r.** oszacowana w podejściu mieszanym, wynosi:

WRN = 3 837 000 złsłownie złotych: *trzy miliony osiemset trzydzieści siedem tysięcy*

trzy miliony osiemset

w tym:

<i>Wartość gruntu dz. 16/11, 21/2, 34/3</i>	WRG =	3 900 000
<i>Koszty wyburzenia zabudowy na dz.16/11, 21/2</i>	Krozb =	68 000
<i>Wartość mat porozb. zabudowy na dz. 16/11, 21/2</i>	Wmrozb. =	5 000
<i>Wartość rynkowa nieruchomości</i>	WRN =	3 837 000

10.2. Wartość nieruchomości wymieniona w p.10.1. może stanowić podstawę do realizacji celu o którym mowa w p. 1.2. niniejszym operacie.

10.3. Wartość rynkowa określona w punkcie 10.1. jest wartością dla najkorzystniejszego sposobu użytkowania co oznacza wykorzystanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i zapewniające największą wartość wycenianej nieruchomości.

10.4. Nieruchomość nie jest położona na terenie stanowiącym rezerwę pod realizację celu publicznego.

10.5. Cechy rynkowe oraz ich wagi wpływające na cenę transakcyjną, a także zakresy skali ocen (nasilenia) dla przyjętych cen rynkowych zostały określone na podstawie przeprowadzonej analizy kształtowania się cen jednostkowych dla sprzedaży porównywalnych oraz na podstawie analizy zachowań inwestorów (konsultacje z inwestorami, konsultacje z generalnymi wykonawcami).

10.6. Oszacowana wartość nieruchomości jest wartością netto i nie zawiera podatku VAT.

10.7. Obliczenia zamieszczone w operacie zostały wykonane z pomocą arkusza kalkulacyjnego excell. Wyniki pośrednie mogą być obarczone minimalnymi niedokładnościami wynikającymi z zastosowanych zaokrągleń. Wyniki uzyskane przy zastosowaniu do obliczeń arkusza kalkulacyjnego excell, a wyniki obliczeń uzyskane przy ich sprawdzaniu metodami tradycyjnymi (za pomocą kalkulatora) mogą wykazywać nieznaczne rozbieżności, które nie zniekształcają otrzymanego wyniku i nie mają istotnego wpływu na oszacowaną wartość nieruchomości. (vide §56 ust. 2 **rwn**).

11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA**Klauzule ogólne:**

1. Niniejszy operat szacunkowy sporządzono zgodnie z przepisami prawa w zakresie wyceny nieruchomości i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny PFSRM.
2. Wycenę sporządzono według cen netto. Oszacowana w opracowaniu wartość rynkowa nie uwzględnia podatku VAT oraz innych podatków i opłat ponoszonych przez strony przy transakcjach kupna-sprzedaży
3. Niniejsza wycena nie uwzględnia wpisów do działu IV księgi wieczystej (zabezpieczeń hipotecznych) oraz wpływu praw o charakterze zobowiązaniowym na wartość rynkową nieruchomości.

4. Obliczenia zamieszczone w operacie zostały wykonane z pomocą arkusza kalkulacyjnego. Wyniki pośrednie moga być obciążone minimalnymi niedokładnościami wynikającymi z zaokrągleń do liczb całkowitych.

Zastrzeżenia w zakresie wykorzystania operatu:

1. Operat ten może być wykorzystany tylko do celu zapisanego w punkcie 1.2 „Cel wyceny” niniejszego opracowania.
2. Operat ten nie może być publikowany w całości ani w częściach, jak również nie może być udostępniany osobom trzecim bez uzgodnienia z autorem operatu.

Klauzule ograniczające odpowiedzialność rzeczoznawcy:

1. Wyłącza się odpowiedzialność rzeczoznawcy za ukryte wady prawne i techniczne wycenianej nieruchomości, których rzeczoznawca nie mógł zidentyfikować na podstawie dokumentacji.
2. Wyklucza się odpowiedzialność rzeczoznawcy wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania operatu w innym celu aniżeli został on sporządzony.

12. ZAŁĄCZNIKI

1. Notatka z badania ewidencji
2. Notatka z wglądu do Księgi wieczystej
3. Wrys z mapy zasadniczej
4. Decyzja o warunkach zabudowy

Wrocław, dnia 31 sierpnia 2022r.

Sporządził:


dr inż. Jerzy Wiczowski
Rzecznik Majątkowy
Nr upr. 1860



NOTATKA Z BADANIA EWIDENCJI

1	Data badania	21.06.2022
2	Własność	Gmina Wrocław
3	Obręb	0022 Południe
4	Nr działek	16/11, 21/2
5	Arkusze mapy	AM – 22
6	Powierzchnia działki ha	0,2264
7	KW	

1	Data badania	21.06.2022
2	Własność	Gmina Wrocław
3	Obręb	0022 Południe
4	Nr działki	34/3
5	Arkusze mapy	AM – 22
6	Powierzchnia działki ha	0,0075
7	KW	

Sporządził

NOTATKA Z BADANIA KSIĘGI WIECZYSTEJ

Nieruchomość składająca się z działek nr 16/11, 21/2 AM-22 posiada urządzoną Księgę Wieczystą
nr prowadzoną w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Krzyków, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

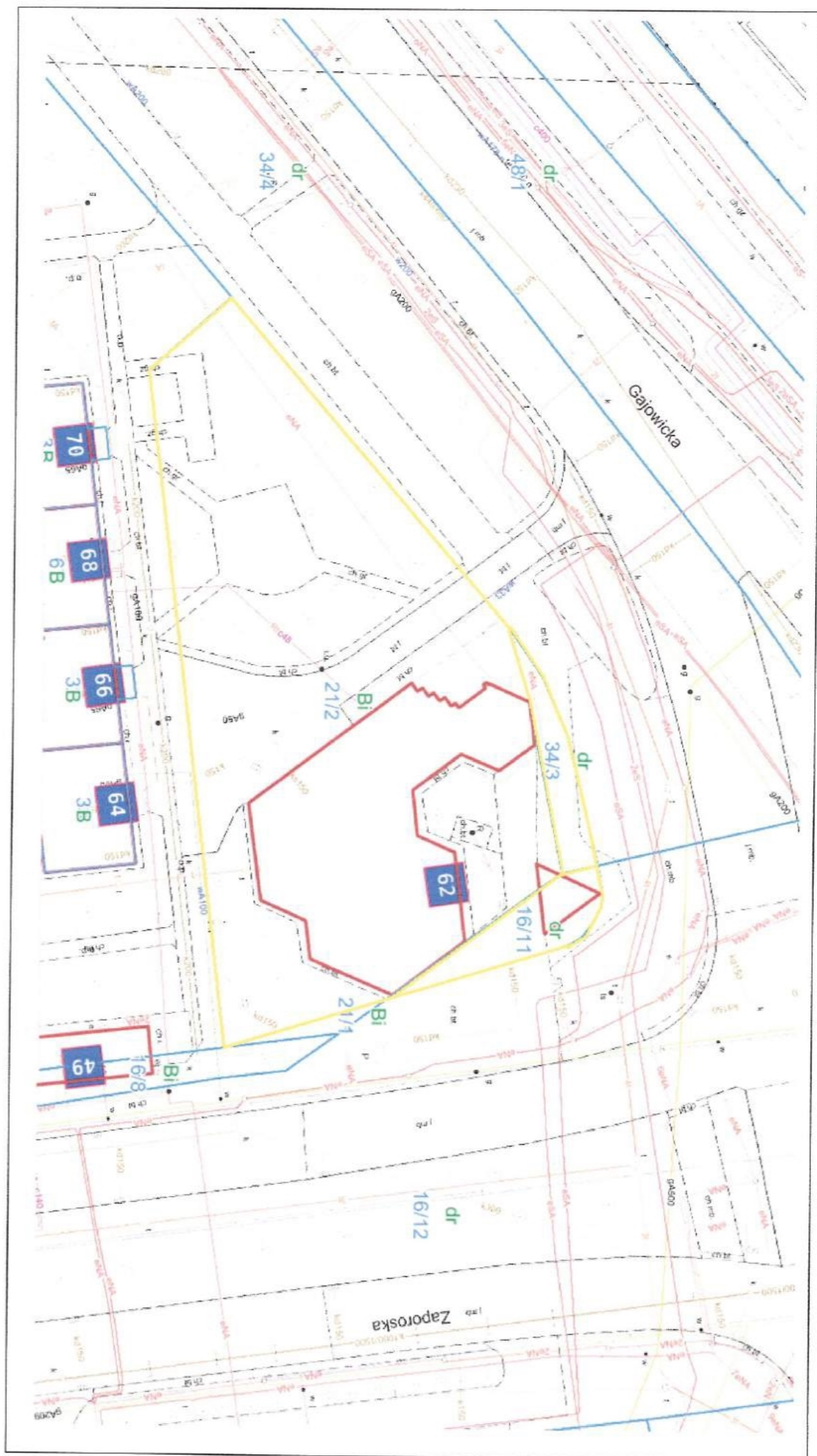
Nr Księgi Wieczystej	
Typ księgi	NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA
Dział I – „Oznaczenie nieruchomości”	
Numer działki	16/11
Identyfikator działki	026401_1.0022.AR_22.16/11
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0022, POŁUDNIE
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	DOLNOŚLĄSKIE, M. WROCŁAW, WROCŁAW M., WROCŁAW
Ulica	ZAPOROSKA G 105826 D
Sposób korzystania	DR - DROGI
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	, 0,0105 HA
Numer działki	21/2
Identyfikator działki	026401_1.0022.AR_22.21/2
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0022, POŁUDNIE
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	DOLNOŚLĄSKIE, M. WROCŁAW, WROCŁAW M., WROCŁAW
Ulica	GAJOWICKA 62
Sposób korzystania	BI - INNE TERENY ZABUDOWANE
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	0,2159 HA
Obszar całej nieruchomości	0, 2264 HA
Dział I - SP - „Spis praw związanych z własnością”	
Brak wpisów	
Dział II - „Własność”	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	1/1
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (Nazwa, siedziba, REGON)	GMINA WROCŁAW, WROCŁAW, 931934839
Dział III - „Prawa, roszczenia i ograniczenia”	
Brak wpisów	
Dział IV - „Hipoteka”	
Brak wpisów	

Nieruchomość składająca się z działki nr 34/3 AM-22 posiada urządzoną Księgę Wieczystą nr prowadzoną w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Krzyków, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

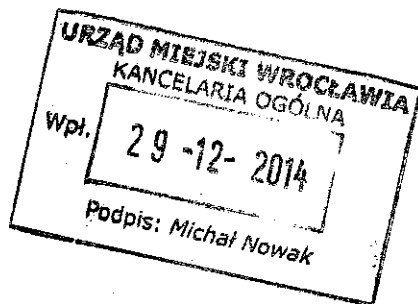
Nr Księgi Wieczystej	
Typ księgi	NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA
Dział I – „Oznaczenie nieruchomości”	
Numer działki	34/3
Identyfikator działki	026401_1.0022.AR_22.34/3
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0022, POŁUDNIE
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	DOLNOŚLĄSKIE, M. WROCŁAW, WROCŁAW M., WROCŁAW
Ulica	GAJOWICKA G105818 D
Sposób korzystania	DR - DROGI
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	0,0075 HA
Obszar całej nieruchomości	0, 0075 HA
Dział I - SP - „Spis praw związanych z własnością”	
Brak wpisów	
Dział II - „Własność”	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	1/1
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (Nazwa, siedziba, REGON)	GMINA WROCŁAW WYKONUJĄCA ZADANIA POWIATU JAKO MIASTO NA PRAWACH POWIATU, WROCŁAW, 931934839
Dział III - „Prawa, roszczenia i ograniczenia”	
Brak wpisów	
Dział IV - „Hipoteka”	
Brak wpisów	

Sporządził

WROCLAW, ul. Gajowicka 62



Działki nr 16/11, 21/2, 34/3, AM-22, o pow. łącznej 2 339 m², Obręb Południe



Prezydent Wrocławia

urząd
miejski
wrocławia



SN III

9

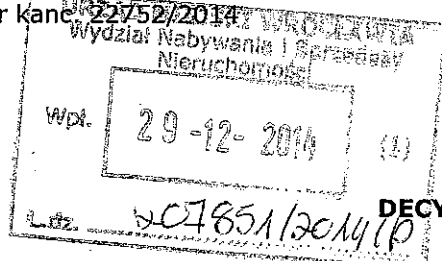
MK

Wrocław,

19-12-2014

WAB.6730.660.2014.P3BK-7

Nr kanc. 22752/2014



DECYZJA Nr.....

6349/14

o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59 ust. 1 i art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647 ze zm.), w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2 tejże ustawy, oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t.j.: Dz. U. z 2013 r., poz. 267 ze zm.)

ustalam

na rzecz Gminy Wrocław

warunki zabudowy

przy ul. Gajowickiej 62 we Wrocławiu,
oznaczenia geodezyjne obręb: Południe, AM-22, część działek nr 21, 16/7, 34/2 i 16/8

dla inwestycji obejmującej

Budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z funkcją usługowo-handlową w parterze, parkingiem podziemnym oraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej

1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy:

Zabudowa mieszkalno-usługowa.

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, a także z przepisów odrębnych:

a) Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu z uwzględnieniem ustaleń dotyczących warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- linia zabudowy: obowiązująca jako nieprzekraczalna - zgodnie z załącznikiem graficznym.
- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy dla części działki nr 21 o pow. 2100 m²: do 0,33
- szerokość elewacji frontowej: od 16,0 m do 20,0 m
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki/ wysokość max. budynku: od 17,0 m do 37,0 m od istniejącego poziomu terenu
- geometria dachu: dach płaski

b) Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi .

Planowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć, o których mowa w art. 59 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j.

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.w Strona 37

Dz. U. z 2013r, poz. 1235 ze zmianami) i nie znajduje się w katalogu zawartym w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z dnia 12 listopada 2010r, Nr 213, poz. 1397 ze zm.).

c) Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej .

Teren inwestycji: zarówno teren inwestycji jak i zlokalizowane na działce nr 21 obiekty budynki nie są objęte ochroną konserwatorską w rozumieniu ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (j.t. Dz. U. z 2014r. poz. 1446) oraz ustawy z dnia 18 marca 2010 r. o zmianie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 75, poz. 474).

d) Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

Sposób zaopatrzenia w media:

- **woda** – wg zasad zbiorowego zaopatrzenia w wodę przez właściwą jednostkę organizacyjną w myśl przepisów ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (j. t.: Dz. U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858, ze zm.), po uprzednim przyłączeniu do sieci wodociągowej.
- **energia elektryczna** – wg zasad określonych w rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 4 maja 2007 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego (Dz. U. Nr 93, poz. 623, ze zm.), po uprzednim przyłączeniu do sieci elektroenergetycznej przez właściwą jednostkę organizacyjną.
- **energia cieplna** – wg zasad określonych w rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 15 stycznia 2007 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemów ciepłowniczych (Dz. U. Nr 16, poz. 92), po uprzednim przyłączeniu do sieci ciepłowniczej przez właściwą jednostkę organizacyjną.
- **gaz** – wg zasad określonych w rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 2 lipca 2010 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu gazowego (j.t. Dz.U. z 2014r poz. 1059), po uprzednim przyłączeniu do sieci gazowej przez właściwą jednostkę organizacyjną.
- **środki łączności** – wg zasad określonych w ustawie z dnia 16 lipca 2004 r. Prawo telekomunikacyjne (j.t.Dz. U. z 2014 poz. 243), po stosownym wyborze operatora telefonicznego.
- **odprowadzanie ścieków** - wg zasad zbiorowego odprowadzania ścieków przez właściwą jednostkę organizacyjną w myśl przepisów ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (j. t.: Dz. U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858, ze zm.), po uprzednim przyłączeniu do sieci kanalizacyjnej.
- **gospodarka odpadami** – wg zasad określonych w ustawie z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (j. t.: Dz. u. z 2013 r. poz. 1399 ze zm.).

Dostęp do drogi publicznej oraz miejsca parkingowe:

- Obsługa komunikacyjna od ul.Gajowickiej lub ul.Zaporoskiej.
- Wymagana ilość miejsc parkingowych: 1 miejsce parkingowe na każdy wydzielony lokal mieszkalny oraz dla lokali usługowych: handlowych – 12-20 m.p. na 1000m² powierzchni sprzedaży; gastronomicznych i rozrywkowych – 12-20 m.p. na 1000m² powierzchni użytkowej; biurowych – 15-25 m.p. na 1000m² powierzchni użytkowej..sprzedaży .Lokalizacja miejsc parkingowych na terenie, na którym niniejsza inwestycja ma być realizowana.

W związku z brakiem powszechnie obowiązujących norm prawnych oraz innych przepisów odnośnie określania ilości miejsc parkingowych dla projektowanych inwestycji - wymaganą ilość miejsc parkingowych dla przedmiotowego zamierzenia budowlanego przyjęto na podstawie zapisów "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia (uchwała Nr LIV/3249/06 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 06 .07.2006 r. zmieniona Uchwałą Nr L/1467/10 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 20 maja 2010r.), co jest praktyką aprobowaną przez organy drugoinstancyjne i sądy administracyjne. Miejsca parkingowe muszą być zlokalizowane na terenie planowanej inwestycji, ponieważ nie może ona w tym zakresie obciążać wyłącznie dróg publicznych lub korzystać z miejsc zaprojektowanych dla nieruchomości sąsiednich, zaś inwestor ma oczywisty obowiązek poniesienia ciężarów związanych z zapewnieniem miejsc postojowych dla przyszłych użytkowników. Teren inwestycji należy do zespołu opisanego w Studium jako zespół urbanistyczny śródmiejski gdzie liczba miejsc postojowych towarzyszących rodzajom przeznaczenia terenu została przedstawiona w tabeli nr 2.1.3-1. Tut. organ lokalizacyjny ocenił za wystarczające ustalenie liczby miejsc parkingowych na poziomach wskazanych w tej tabeli, co zostało zamieszczone w punkcie 2d decyzji.

e) Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich

- Określenie warunków ochrony przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej.
 - Stosownie do przepisu art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. *Kodeks cywilny* (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 121) inwestor powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych, w tym od działań polegających na pozbawieniu kogokolwiek dostępu do drogi publicznej.
- Określenie warunków ochrony przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności.
 - Należy spełnić warunki umowy o przyłączenie oraz zaopatrzenie, a także techniczne warunki przyłączenia określone przez poszczególne jednostki organizacyjne, dokonujące przyłączenia podmiotów do sieci wodno-kanalizacyjnych, energetycznych i telekomunikacyjnych.
- Określenie warunków ochrony przed pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.
 - Należy spełnić wymagania określone w § 13 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690, ze zm.), stosownie do przepisów § 4 i § 5 tego rozporządzenia, z zastosowaniem w razie potrzeby, odpowiednich rozwiązań funkcjonalno-technicznych lub odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych.
- Określenie warunków ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie.
 - Stosownie do art. 115 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (j. t.: Dz. U. z 2013 r., poz. 1232, ze zm.), tut. organ ocenił na podstawie faktycznego zagospodarowania i wykorzystania tego i sąsiednich terenów, że teren zainwestowania należy do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 10 tys. Mieszkańców, dla których dopuszczalny poziom hałasu nie może przekraczać wartości podanych w tabeli 1 rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t.j. Dz. U. z 2014, poz. 112).
 - Planowana inwestycja nie może wprowadzać do powietrza, wody, gleby lub ziemi wibracji w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (j. t.: Dz. U. z 2013 r., poz. 1232, ze zm.).
 - Należy przestrzegać wymagań określonych w warunkach przyłączenia do sieci elektroenergetycznej w zakresie jej zabezpieczenia przed zakłóceniami elektrycznymi powodowanymi przez instalacje lub sieci wchodzące w skład planowanej inwestycji, stosownie do przepisów rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 4 maja 2007 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego (Dz. U. Nr 93, poz. 623 ze zm.).
 - Planowana inwestycja nie jest źródłem sztucznych pól elektromagnetycznych w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (j. t.: Dz. U. z 2013 r., poz. 1232, ze zm.).
- Określenie warunków ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.
 - Planowana inwestycja nie może wpłynąć na jakość powietrza i musi pozwolić na utrzymanie w nim poziomów substancji poniżej dopuszczalnych dla nich poziomów lub co najmniej na tych poziomach, które zostały ustalone w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. z 2012 r., poz. 1031).
 - Planowana inwestycja nie może wpłynąć na jakość wód i musi pozwolić na utrzymywanie jej powyżej albo co najmniej na poziomie wymaganym w przepisach wykonawczych do ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. *Prawo wodne* (j. t.: Dz. U. z 2012 r., poz. 145, ze zm.).
 - Planowana inwestycja nie może pogorszyć standardów jakości gleby określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie standardów jakości gleby oraz standardów jakości ziemi (Dz. U. Nr 165, poz. 1359).

f) Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie (w tym tereny górnicze, zagrożone powodzią, osuwiska):

Teren zainwestowania nie leży na terenie zagrożonym powodzią oraz zagrożeniami geologicznymi.

Działka zainwestowania nie znajduje się na terenie górniczym w rozumieniu ustawy z dnia 9 czerwca 2011r. Prawo geologiczne i górnicze (*j.t. Dz. U. z 2014r. poz 613 ze zm.*) i tym samym obszar ten nie jest narażony na szkodliwe wpływy robót górniczych zakładu górniczego, w tym na osuwanie się mas ziemnych.

Planowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć wymagających uzyskania pozwolenia wodnoprawnego, do wydania którego organem właściwym jest marszałek województwa lub dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej. Teren inwestycji nie znajduje się na obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi oraz usytuowany jest w oddaleniu od rzek przepływających przez miasto i tym samym hipotetycznie nie powinien być narażony na zagrożenia spowodowane wysokim stanem wody. Nie oznacza to jednak, że po wydaniu niniejszej decyzji nie zostanie zaliczony przez właściwy rzeczowo organ do obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, o których mowa w art. 53 ust. 4 pkt 11 lit. b u.p.z.p. oraz art. 88d ust. 2 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (*j. t.: Dz. U. z 2012 r., poz. 145 ze zm.*).

3. Dodatkowe ustalenia wynikające z innych przepisów odrębnych .

Żaden z powszechnie obowiązujących aktów normatywnych , który mógłby mieć zastosowanie w niniejszej sprawie , nie zawiera zakazu lokalizacji planowanej inwestycji . Niektóre z tych aktów mogą zawierać pewne ograniczenia, w tym między innymi:

- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. **Prawo budowlane** (*j. t.: Dz. U. z 2013 r., poz. 1409 ze zm.*).

Na etapie projektowania i ubiegania się o pozwolenie na budowę przepisami wiodącymi są unormowania powyższej ustawy, ze szczególnym uwzględnieniem obowiązku uzyskania przez inwestora wymaganych przepisami szczególnymi pozwoleń, uzgodnień lub opinii innych organów (art. 32 ust. 1, pkt 2) oraz oświadczeń właściwych jednostek organizacyjnych (art. 34 ust. 3 pkt 3);

- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. **w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie** (*Dz. U. Nr 75, poz. 690, ze zm.*).

Do usytuowania budynków, dojść i dojazdów, miejsc postojowych dla samochodów osobowych, miejsc gromadzenia odpadów stałych, uzbrojenia technicznego działki i odprowadzenia wód powierzchniowych, studni, zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe, zieleni i urządzeń rekreacyjnych oraz ogrodzeń – należy stosować przepisy działu II „Zabudowa i zagospodarowanie działki budowlanej”, z ewentualnym odstępstwem od nich, o którym mowa w art. 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. **Prawo budowlane**;

- Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. **o odpadach** (*j. t.: Dz. U. z 2013 r. poz. 21, ze zm.*).
- ustawa z dnia 13 września 1996 r. **o utrzymaniu czystości i porządku w gminach** (*j. t.: Dz. U. z 2013 r. poz. 1399, ze zm.*).
- Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. **w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie** (*Dz.U. Nr 43 poz. 430 ze zm.*)- § 113 ust. 7 pkt 1, 2, 4 i 5

4. Uzyskane uzgodnienia i opinie :

- zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9, w związku z art. 64 ust. 1, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym inwestycja uzyskała opinię Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta – pismo TUP.4013.2.503.78629.96093.2014.ML z dnia 01.10.2014r.

Z uwagi na art.53 ust.4 pkt 6 i 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wystąpiono o opinię o charakterze pomocniczym do Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta „gdyż w mieście na prawach powiatu w postępowaniu w sprawie ustalenia warunków zabudowy organ decyzyjny i organ opiniodawczy to ten sam organ administracji publicznej. W tym przypadku uzgodnienie z art. 53 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie może odbywać się z powołaniem art. 106 kodeksu postępowania administracyjnego

Opinie od dostawców mediów:

- Dolnośląskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o. – pismo z dnia 25.08.2014r. o sygn. PSB/5/ODK/071/AC-WAB/279-1/W539/2014
- Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. – pismo z dnia 26.08.2014r. o sygn. 030452/14/FR/RB,
- TAURON Dystrybucja S.A. – pismo z dnia 20.08.2014r. o sygn. TD/O5/TR5/JG/Z/5501/14
- FORTUM Sp. z o.o.- pismo z dnia 21.08.2014r. Nr WRO/WR_M/W/2014/004872

5. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

Linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawiono w części graficznej niniejszej decyzji - na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500 – załącznik nr 1.

6. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu przedstawiono:

- w części tekstowej analizy – załącznik nr 2,
- w części graficznej analizy – załącznik nr 3.

Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich

Projekt decyzji został sporządzony przez osobę wpisaną na listę członków Dolnośląskiej Okręgowej Izby Architektów,

UZASADNIENIE

Dnia 15.07.2014r. z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy wystąpiła Gmina Wrocław reprezentowana przez Dyrektora Wydziału Nabywania i Sprzedaży nieruchomości Reginę Danę dla inwestycji opisanej w ośrodku niniejszej decyzji. Ocena przedstawionego zamierzenia budowlanego przeprowadzona przez tut. organ lokalizacyjny wykazała, że planowana zmiana zagospodarowania terenu należy do tzw. innych inwestycji w rozumieniu art. 4 ust.2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i stosownie do przepisu art. 59 ust. 1 tejże ustawy – wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Tym samym wniosek inwestora został sformułowany prawidłowo, zawierał wszystkie niezbędne elementy, które określono w art. 52 ust. 2 wspomnianej ustawy, po ostatecznym uzupełnieniu w dniu 13.11.2014r., nie wymagał dołączenia do niego żadnych dokumentów wynikających z przepisów szczególnych.

W ramach analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 pkt 1 i 2 wspomnianej ustawy, tut. organ sprawdził wszystkie uwarunkowania dotyczące terenu objętego planowaną inwestycją. Przeprowadzono specyfikację powszechnie obowiązujących przepisów odrębnych w celu ustalenia na ich podstawie warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy.

Ustalono również, że do dnia 31 grudnia 2003 r. na przedmiotowym terenie obowiązywał plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Wrocławia uchwalony dnia 10 czerwca 1988r. uchwałą MRN Nr XXI/104/88 (Dz.Urz. Województwa Wrocławskiego Nr 11, poz.165). Obecnie teren ten nie jest objęty żadnym planem miejscowym oraz nie leży na obszarze, w odniesieniu do którego istnieje obowiązek jego sporządzenia na podstawie przepisów odrębnych.

Na podstawie egzemplarza archiwalnego wymienionego wyżej planu miejscowego ustalono także, że teren planowanej inwestycji nie leży na terenach przeznaczonych w tym planie dla realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust.3 pkt 3 i art. 48 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nie są więc wymagane uzgodnienia z wojewodą, marszałkiem województwa oraz starostą.

Wykorzystując dane z zasobu Zarządu Geodezji, Kartografii i Katastru Miejskiego Wrocławia rozpoznano stosunki własnościowe dotyczące otoczenia terenu planowanej inwestycji w sposób umożliwiający ustalenie stron postępowania administracyjnego (wydruki w aktach sprawy).

Zgodnie z art. 10 k.p.a. wszystkie strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy oraz o przysługujących im uprawnieniach, z których mogły korzystać bez ograniczeń.

Oceniając spełnienie łącznych warunków, które umożliwiają wydanie decyzji lokalizacyjnej i wykazane zostały w art. 61 ust. 1 pkt. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tut. organ lokalizacyjny stwierdził co następuje:

- co najmniej jedna działka dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób, który pozwolił na niżej przedstawione określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu
- teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej tj. ul.Gajowickiej lub ul. Zaporoskiej.
- istniejące/projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego
- teren objęty planowanym zamierzeniem inwestycyjnym, oznaczony w ewidencji gruntów symbolem Bi-inne tereny zabudowane, nie wymaga, w świetle Ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (j.t. Dz.U. z 2013r. poz. 1205 ze zm.), uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu tut. organ – w sposób określony w przepisach § 3 ust. 1-2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z dnia 19 września Nr 164, poz. 1588) – wyznaczył wokół działki objętej wnioskiem inwestora obszar analizowany. Szerokość frontu tej działki od ul. Gajowickiej wynosi 50,0 m, a więc przyjęta zgodnie z rozporządzeniem minimalna szerokość obszaru analizowanego powinna wynosić co najmniej 3 x 50,0 m tj. 150,0 m w każdą stronę od wszystkich granic. Wspomniane rozporządzenie nie ustala maksymalnych granic obszaru analizowanego, co oznacza, że powinny być one ustalane indywidualnie dla każdego przypadku przy uwzględnieniu zasady, aby obszar analizowany tworzył pewną urbanistyczną całość. Dlatego na podstawie oceny całokształtu uwarunkowań przestrzennych wynikających z oglądu mapy pozyskanej do wyznaczenia obszaru analizowanego w niniejszej sprawie, tut. organ lokalizacyjny ocenił, iż nie zachodzi potrzeba poszerzania tego obszaru poza granice minimalne, bowiem umożliwiałoby to uzyskanie pełnej i zarazem wystarczającej wiedzy na temat kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu w całej jednostce osiedleńczej.

Przyjęta do analizy szerokość obszaru analizowanego uwzględnienia pełny obrys działek skrajnych leżących na jego obrzeżu. Nie uwzględniono jedynie pełnego obrysu działek drogowych i niezabudowanych, ponieważ nie wpływają one na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w podanym wyżej zakresie. Na tak wyznaczonym obszarze organ przeprowadził analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawiając wyniki analizy w załączniku nr 2.

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisy rozporządzenia w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wykluczają możliwości przyjęcia wartości dla dwóch lub więcej działek. Dlatego tut. organ uznał za zasadne skorzystać w niniejszej sprawie z tej możliwości i połączyć działki w celu wyliczenia wspólnej szerokości elewacji frontowej budynków wielorodzinnych w zabudowie pierzejowej, znajdujących się na tych działkach. Niezależnie bowiem od odrębnych granic własności – zdaniem organu lokalizacyjnego elewacje tych budynków łącznie tworzą wspólną elewację, który jest postrzegany w obszarze analizowanym jako całość i wpływa na ustalenie średniej szerokości elewacji frontowej.

W obszarze analizowanym funkcją dominującą jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. W obszarze tym zlokalizowana jest również zabudowa usługowa w formie samodzielnych budynków oraz jako funkcja wbudowana w parterach budynków wielorodzinnych. Stosownie do przepisów wspomnianego wyżej rozporządzenia organ lokalizacyjny **ustalił:**

1. obowiązującą jako nieprzekraczalną linię nowej zabudowy

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w myśl § 4 ust.1 obowiązującą linię zabudowy na działce objętej wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. Natomiast jeżeli linia zabudowy na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskoki, wówczas obowiązującą linię nowej zabudowy ustala się jako linię zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego (§ 4 ust.3). Ustawodawca dopuścił również inne wyznaczenie linii zabudowy, jeżeli wynika to z analizy (zgodnie z § 4 ust.4).

Zamierzenie budowlane planuje się zlokalizować w obrębie skrzyżowania ul. Gajowickiej z ul. Zaporoską, którego centralną część stanowi rondo Żołnierzy Wyklętych. Zatem linia nowej zabudowy powinna stanowić przedłużenie istniejącej linii wyznaczonej przez budynek zlokalizowany na działce nr 50 po przeciwnej stronie ul. Gajowickiej. Taka sama odległość charakteryzuje istniejącą linię po przeciwnej stronie ul. Zaporoskiej, która może stanowić wzór do powielenia dla planowanej zabudowy. Ponieważ Inwestor planuje budowę budynku punktowego z równą szerokością elewacji od ul. Gajowickiej i ul. Zaporoskiej zaproponowana linia zabudowy wyznacza jednocześnie miejsce lokalizacji tego budynku. W tym przypadku skorzystano z możliwości dopuszczonej przez § 4 ust.4 rozporządzenia. Nie znalazły natomiast zastosowania możliwości wyznaczenia linii zabudowy opisane w § 4 ust. 1-3.

2. wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy

Z analizy wynika, że wskaźniki wielkości zabudowy w obszarze analizowanym są znacznie zróżnicowane i wahają się od 0,10 do 0,55, zaś średnia tego parametru wynosi 0,26. Stosownie do przepisów § 5 wspomnianego rozporządzenia wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego, ale dopuszcza się także wyznaczenie innego wskaźnika zabudowy, jeżeli wynika to z analizy. Ponieważ wskaźnik zabudowy dla planowanej inwestycji jest nieco wyższy niż średni dlatego skorzystano z możliwości dopuszczonej w ust. 2

§ 5 rozporządzenia i wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni części działki nr 21 wyznaczono na poziomie do **0,33** tak jak wnioskuje Inwestor

3. szerokość elewacji frontowej

Średnia szerokość elewacji frontowych w obszarze analizowanym wynosi 55,83 m.

Ze względu na geometrię części działki przeznaczonej pod inwestycję znajdującej się przy skrzyżowaniu ul. Gajowickiej i Zaporoskiej wyznaczenie szerokości elewacji frontowej na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych z tolerancją do 20%, o czym mowa w przepisie § 6 ust. 1, nie było uzasadnione. Z analizy wynika, że w obszarze analizowanym szerokości te mieszczą się w granicach od 16,0 m do 127,5 m. Ponieważ inwestor zaproponował budowę budynku o równych elewacjach (budynek punktowy) zarówno od strony ul. Gajowickiej jak i ul. Zaporoskiej skorzystano z możliwości dopuszczanej w ust. 2 tego paragrafu i szerokość elewacji wyznaczyć na poziomie **do 20,0 m** zgodnie z intencją Inwestora

4. wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki

Działki nr 21 oraz sąsiednia nr 20 są zabudowane, ale wysokość gzymsów istniejącej zabudowy przebiega tworząc uskoki. Wobec powyższego, stosownie do przepisu § 7 ust. 3, wysokość gzymsu nowej zabudowy na działce nr 21 powinna wynosić 21,45 m, jako średnia wielkość występująca na obszarze analizowanym. Zdaniem tut. organu wyznaczenie tej wysokości jest jednak nieuzasadnione ze względu na zróżnicowaną zabudowę zarówno na działce 21 oraz w całym obszarze analizowanym jak i lokalizację planowanej inwestycji. Wysokości te w obszarze objętym analizą mieszczą się w granicach od 4,5 m do 38,0. Ponieważ w bezpośrednim sąsiedztwie planowanej inwestycji wysokości do gzymsu zabudowy wielorodzinnej wynoszą pomiędzy 16,0 m a 38,0 m skorzystano z możliwości dopuszczanej w ust. 4 tego paragrafu i wysokość gzymsu dla nowej zabudowy wyznaczono **od 17,0 m do 37,0 m** od poziomu istniejącego terenu tak jak wnioskuje inwestor

5. geometria dachu- dach płaski (na podst. § 8) odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym

Ww. parametry i wskaźnik nie odbiegają znacząco od parametrów będących wynikami analizy, a przyjęte wartości pozwalają na realizację projektowanej inwestycji, która będzie stanowić kontynuację funkcji występującej w obszarze analizowanym tj. zabudowy mieszkaniowej.

Po przeprowadzeniu wymaganej prawem analizy - w związku z art. 10 § 1 k.p.a. - organ zawiadomił strony o zakończonym postępowaniu dowodowym i przystąpieniu do rozpatrzenia zgromadzonego materiału dowodowego, z którym strony mogły się zapoznać w określonym terminie w siedzibie tut. Wydziału i wypowiedzieć się, co do przeprowadzonych dowodów i zebranych informacji dotyczących planowanego przedsięwzięcia.

Z możliwości wypowiedzenia się przed wydaniem decyzji co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań skorzystały strony postępowania.

Odnosząc się do wypowiedzi strony należy podkreślić, że decyzja o warunkach zabudowy, w myśl przepisu art. 63 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zmianami), nie rodzi żadnych praw do terenu oraz nie narusza praw własności i innych uprawnień osób trzecich. Nie przesądza także definitywnie o dopuszczalności realizacji inwestycji na przedmiotowym terenie. Wskazuje natomiast na ograniczenia i nakazy wynikające z przepisów odrębnych oraz przeprowadzonej analizy i uzyskanych uzgodnień.

Zgodnie również z orzecnictwem Sądu Najwyższego realizacja zamierzeń inwestycyjnych na terenach zurbanizowanych w wielu przypadkach musi uwzględnić spreczne interesy: z jednej strony inwestora, a z drugiej osób, których prawa lub interesy mogą być zagrożone lub naruszone przez realizację inwestycji. Granice tych praw i interesów określają przepisy Prawa budowlanego oraz innych aktów prawnych wydanych na podstawie przepisów Prawa budowlanego lub przepisów wydanych w celu ochrony naturalnego środowiska. Poza tymi granicami, a zatem poza ochroną prawną wynikającą z norm prawa pozytywnego, pozostają natomiast protesty obywateli, wyrażające ich osobiste zapatrywania oczekiwania, postulaty, życzenia itp. co do określonej polityki planowania przestrzennego, wzajemnych relacji między planowanymi inwestycjami, a sferą ich indywidualnych wyobrażeń. Te oczekiwania, życzenia i postulaty powinny być brane pod uwagę przy udzieleniu pozwolenia na budowę i w odpowiednim stopniu uwzględnione, jeżeli nie stoi temu na przeszkodzie słuszny interes samego inwestora oraz względy gospodarcze i społeczne, w ocenie których terenowe organy administracji samorządowej są w pełni suwerenne.

Fakty, które tut. organ lokalizacyjny uznał w niniejszej sprawie za udowodnione, to łączne spełnienie wszystkich warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i które umożliwiają wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Dowody, na których organ oparł swoje rozstrzygnięcie przedstawione

w sentencji decyzji – to omówione wyżej oraz zaprezentowane w załączniku do decyzji wyniki analizy przeprowadzonej zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z dnia 19 września Nr 164, poz. 1588). Nie zachodziła konieczność eliminowania dowodów, którym należało odmówić wiarygodności i mocy dowodowej.

Niniejsza decyzja wydana została na podstawie przepisu art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t.: Dz. U. z 2012 r., poz. 647, ze zm.) o treści: zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego (o czym wcześniej w treści uzasadnienia), polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części (...) wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Stosownie zaś do przepisu art. 4 ust. 2 tejże ustawy, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym: 1) lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego; 2) sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji (co ma miejsce w niniejszej sprawie) ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Natomiast przywołany w podstawie prawnej decyzji przepis art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (j. t.: Dz. U. z 2013 r., poz. 267 ze zm.) wskazuje, że organ administracji publicznej załatwia sprawę przez wydanie decyzji, chyba że przepisy kodeksu stanowią inaczej. Wyjaśnić przy tym należy, że zgodnie z przepisami art. 39 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j. t.: Dz. U. z 2013 r., poz. 594, ze zm.) - decyzje w indywidualnych sprawach z zakresu administracji publicznej wydaje wójt, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej. Wójt może upoważnić swoich zastępców lub innych pracowników urzędu gminy do wydawania decyzji administracyjnych, o których mowa w ust. 1, w imieniu wójta. Jednocześnie art. 11a ust. 3 tej ustawy precyzuje, że ilekroć w ustawie jest mowa o wójcie, należy przez to rozumieć także burmistrza oraz prezydenta miasta. Podkreślić należy, iż art. 60 ust. 1 wielokrotnie przywoływanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - wskazuje wprost wójta, burmistrza albo prezydenta miasta, jako organ właściwy do wydania decyzji o warunkach zabudowy.

Zatem po wnikliwej ocenie wszystkich wskazanych okoliczności faktycznych i prawnych - orzekłem jak w sentencji decyzji.

Wobec spełnienia przez planowaną inwestycję wszystkich ww. warunków zawartych w art. 61 ust.1 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz uzyskania - zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy uzgodnień, stosownie do katerycznie sformułowanego przepisu art. 56 cytowanej ustawy nie można inwestorowi odmówić ustalenia warunków zabudowy.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we Wrocławiu za moim pośrednictwem w terminie czternastu dni od dnia jej doręczenia.

Załączniki:

1. część graficzna decyzji-mapa w skali 1:500
2. część tekstowa analizy
3. część graficzna analizy

Oznaczenie stron postępowania:

1.	Gmina Wrocław- pełnomocnik Dyrektor Wydziału Nabywania i Sprzedaży Nieruchomości	17.
		18.
		19.
2.		20.
3.		21.
4.		22.
5.		23.
6.		24.
7.		25.
8.		26.
9.		27.
10.		28.
11.		29.
12.		30.
13.		31.
14.		32.
15.		33.
16.		34.

35.
36.
37.
38.
39.
40.
41.
42.
43.
44.
45.

Z up. PREZYDENTA

Joanna Skrzyszewska-Jakubczyk
Kierownik Zespołu
Lokalizacji inwestycji

46.
47.
48.
49.

50. Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta

51.

52.



Otrzymują:

1. Dyrektor Wydziału Nabywania i Sprzedaży Nieruchomości- pełnomocnik
2. strony
3. aa (PKOB-1122)

**CZĘŚĆ TEKSTOWA WYNIKÓW ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY
I ZAGOSPODAROWANIA TERENU NA OBSZARZE ANALIZOWANYM
W ZAKRESIE WARUNKÓW, O KTÓRYCH MOWA W ART. 61 UST. 1- 5 u.p.z.p.**

1. Charakterystyka zabudowy działek sąsiednich wraz z uśrednieniem funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 61 ust. 1 pkt 1)

Obecny sposób użytkowania, zagospodarowania	Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy (pow. zab. / pow.działki)	Szerokość elewacji frontowej	Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki	Geometria dachu	Kąt nachylenia	Geometria dachu	Układ połąci
					Wysokość głównej kalenicy		Kierunek głównej kalenicy
Funkcja dominująca	Średni wskaźnik	Średnia szerokość	Średnie wysokości	Średnie wartości		Cecha dominująca	
MW	0,26	55,83	21,45	0		P	
				23,07		I	
wartości max. i min.							
	0.10-0.55	16.0-127.5	4.5-38.0		22.33-23.8		

2. Dostęp do drogi publicznej (art. 61 ust. 1 pkt 2)
obsługa komunikacyjna od strony ul.Gajowickiej

3. Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu (art. 61 ust. 1 pkt 3 i art. 61 ust. 5)
istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanej inwestycji

4. Zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych (art. 61 ust. 1 pkt 4)
Teren objęty planowanym zamierzeniem inwestycyjnym, oznaczony w ewidencji gruntów symbolem Bi-inne tereny zabudowane, nie wymaga w świetle ustawy z dnia 3 lutego 1995rr. O gruntach rolnych i leśnych (j.t. Dz.U z 2013r. Poz. 1205 ze zm.) uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

5. Zgodność z przepisami odrębnymi (art. 61 ust. 1 pkt 5)
decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi

6. Ocena pod kątem zwolnienia ze stosowania przepisów art. 61 ust.1 pkt 1-2 (art.61 ust.2-4)

Planowane zamierzenie budowlane nie jest inwestycją produkcyjną zlokalizowaną na terenie przeznaczonym na ten cel w planie miejscowym, który utracił moc z dniem 31. grudnia 2003 r., nie jest linią kolejową, obiektem liniowym i urządzeniem infrastruktury technicznej, ani zabudową zagrodową w gospodarstwie rolnym i tym samym nie jest zwolnione z warunków, o których mowa w art. 61 ust.1 pkt 1-2; ustalenia wg punktów 1-2 niniejszego załącznika.

ZAŁĄCZNIK DO DECYZJI
o warunkach zabudowy

z dnia 19-12-2014

Z up. PREZYDENTA

Joanna Skrzyńska-Jakubczyk
Kierownik Zespołu
Lokalizacji Inwestycji



Regina Danek
Dyrektor Wydziału Nabywania i
Sprzedaży Nieruchomości
wm



WAB-P3.6727.326.2019.BK-1
Nr kanc. 31286/2019

24 WRZ 2019
Wrocław,.....

ZAŚWIADCZENIE 11042/2019

W związku z art. 217 § 1 i § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - **Kodeks postępowania administracyjnego** (t.j.: Dz. U. z 2018 r., poz. 2096 ze zm.)

zaświadczam, że Decyzja Prezydenta Wrocławia Nr 6349/2014 z dnia 19.12.2014r. o warunkach zabudowy, wydana na rzecz Gminy Wrocław dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z funkcją usługowo-handlową w parterze, parkingiem podziemnym oraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej zlokalizowanej przy ul. **Gajowickiej 62** we Wrocławiu (oznaczenia geodezyjne: część działek nr 21, 16/7, 34/2 i 16/8, AM-22, obręb: Południe) obejmuje teren po podziale tych działek, który nastąpił w wyniku podziału geodezyjnego opiniowanego Postanowieniem nr 808/2018 z dnia 05.03.2018r. Konfiguracja przestrzenna działek, które powstały w wyniku podziału, pozwoli na realizację inwestycji planowanej w ww. decyzji o warunkach zabudowy na wydzielonych działkach nr 16/11, 21/2, 34/3 zawartych w granicach terenu objętego ustaleniami ww. decyzji lokalizacyjnej.

Organ stwierdził, że proponowany podział nie udaremniał możliwości realizacji inwestycji o funkcji i parametrach określonych w ww. Decyzji nr 6349/14 z dnia 19.12.2014r., w granicach terenu nią objętego i wobec powyższego przyszły inwestor będzie mógł zrealizować zabudowę zgodnie z ww. decyzją.

Niniejsze zaświadczenie wydano na wniosek Reginy Danek Dyrektora Wydziału Nabywania i Sprzedaży Nieruchomości z dnia 19.09.2019r.

KIEROWNIK ZESPÓŁU
LOKALIZACJI INWESTYCJI
Joanna Skrzyńska

Otrzymują :

1. adresat
2. aa

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