**Dane do projektu operatu szacunkowego dla zadania 6**

1. **Zakres wyceny:** prawo odrębnej własności nieruchomości lokalowej, usytuowanego w budynku wielolokalowym, położonym we Wrocławiu,   
   przy ul. Borowskiej xx, na działce gruntu oznaczonej geodezyjnie jako \*\*/2, AM-3, obręb Gaj, pow. 780 m2, księga wieczysta gruntowa   
   nr WR1K/00287\*\*\*/4. Dla lokalu mieszkalnego nie została wyodrębniona księga wieczysta. W zaświadczeniu nr xxx/III/2022 Prezydent Wrocławia poświadczył o samodzielności przedmiotowego lokalu.
2. **Cel wyceny:** określenie wartości rynkowej prawa własności lokalu mieszkalnego wraz z udziałem 2207/10000 w prawie własności działki gruntu i częściach wspólnych dla sprzedaży w trybie przetargu, zgodnie   
   z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j. t. Dz. U. z 2024 r., poz. 1145 ze zm.).
3. **Przedmiot wyceny:**

* **działka: \*\***/2, AM-3, obręb: Gaj
* **adres:** ul. Borowska xx, Wrocław
* **księga wieczysta:** WR1K/00287\*\*\*/4
* **powierzchnia:** 780 m2

1. **Opis przedmiotu wyceny:** budynek, w którym znajduje się wyceniany lokal mieszkalny położony jest we Wrocławiu, w obrębie Gaj, w centralnej strefie miasta, dobrze skomunikowanej z centrum miasta oraz innymi dzielnicami, co pozytywnie wpływa na lokalizacje nieruchomości.   
   W bezpośrednim sąsiedztwie przeważa zabudowa jednorodzinna oraz niska wielorodzinna. W bliskim sąsiedztwie znajdują się publiczne tereny zielone, szpital, szkoły i przedszkola. Wyceniana nieruchomość przylega do ulicy dwukierunkowej (ul. Borowska), dwupasmowej. Ulice przyległe i sąsiednie asfaltowe, o charakterze ulic miejskich. W pobliżu przystanki tramwajowe, dogodny dostęp do placówek handlowo-usługowych, medycznych, instytucji kultury i ogólnodostępnych terenów rekreacyjnych.

Dojazd i dojście do wycenianej nieruchomości bezpośrednio od   
ul. Borowskiej.

Działka ma kształt regularny, zbliżony do prostokąta. Posiada pełne uzbrojenie: sieć wodociągową, elektroenergetyczną, gazową i kanalizacyjną.

Znajduje się na obszarze, dla którego nie uchwalono mpzp. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego działka położona jest na obszarze jednostki urbanistycznej Gaj, w obszarze mieszkaniowym M. Przeznaczenia terenów:

M - obszary mieszkaniowe (89,9%)

Klasy przeznaczeń: mieszkalnictwo (dominujące), usługi powszechne 1 (uzupełniające), usługi powszechne 2 (uzupełniające), infrastruktura (uzupełniające), zieleń (uzupełniające)

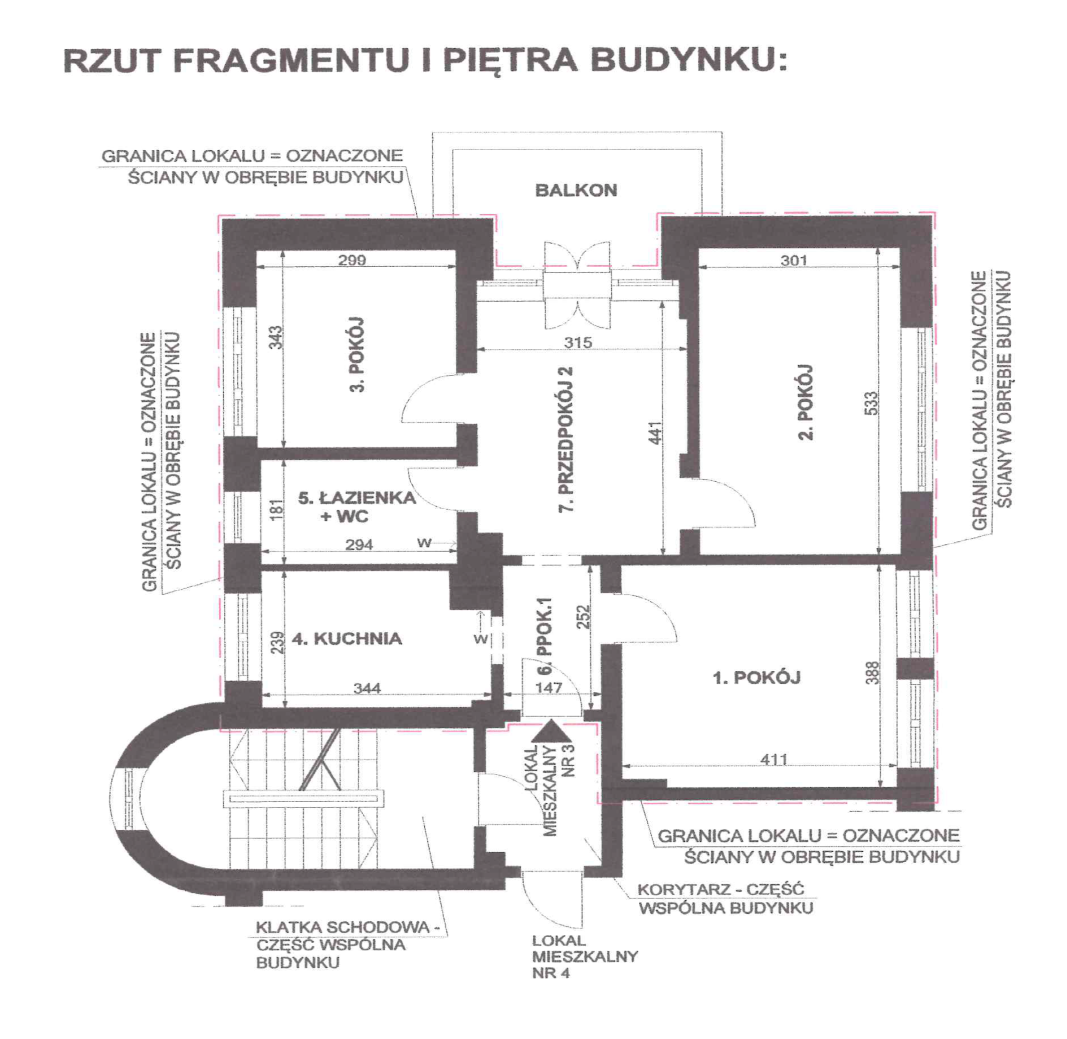
U – obszary usługowe (10,1 %)

Klasy przeznaczeń – usługi powszechne 1 , usługi powszechne 2, usługi wielkomiejskie, usługi publiczne, nauka, infrastruktura, zieleń

1. **Opis lokalu:**

Lokal znajduje się na pierwszym piętrze w budynku – kamienicy wybudowanej na początku XX w. Składa się z 3 pokoi (pow.: 15,84 m2, 16,04 m2, 10,25 m2), kuchni – 7,71 m2, łazienki z wc - 5,32 m2 i dwóch przedpokoi – 3,70 i 13,49 m2. Łączna powierzchnia lokalu to 72,35 m2.   
Do nieruchomości lokalowej przylega balkon do wyłącznego korzystania. Wysokość pomieszczeń – 2,63 m. Wejście na klatkę schodowa z boku budynku, wejście do lokalu z klatki schodowej. Rozkład pomieszczeń funkcjonalny, wejście do poszczególnych pomieszczeń z przedpokoju.   
Z jednego pokoju wyjście na balkon.

Instalacje: elektryczna 220V, gazowa, wod-kan, wentylacja, domofon, ogrzewanie/ciepła woda - miejskie. Stolarka okienna z PCV, drzwi wewnętrzne drewniane, drzwi zewnętrzne wzmocnione. Stan techniczno – użytkowy lokalu jest średni, wymaga remontu.



1. **Dane z ewidencji gruntów:**

|  |  |
| --- | --- |
|  | Przedmiot wyceny |
| Skarb Państwa | Właściciel |
| Jednostka ewidencyjna | Wrocław |
| Obręb | Gaj |
| Arkusz mapy | 3 |
| Nr działki | \*\*/2 |
| Powierzchnia działki [ha] | 0,780 |
| Ulica | Borowska xx |
| Rodzaj użytków | B |

1. **Stan prawny wg księgi wieczystej nieruchomości gruntowej** WR1K/00287\*\*\*/4:

