

Zadanie dla rzeczoznawców majątkowych:

Zakres wyceny:

- prawo własności nieruchomości położonej przy ul. Gwiaździstej 5, oznaczonej jako działka 2/1 AM-2 obręb Odrzański KW nr
- prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. Gwiaździstej 5, oznaczonej jako działka 2/1 AM-2 obręb Odrzański

Cel wyceny: przekształcenie prawa użytkowania wieczystego we własność w trybie ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz.121)

Przedmiot wyceny:

- **działka:** 2/1, AM-2, obręb: Odrzański
- **adres:** ul. Gwiaździsta 5, Wrocław
- **księga wieczysta:**
- **powierzchnia:** 802 m²

Opis przedmiotu wyceny:

Nieruchomość jest położona w strefie peryferyjnej Wrocławia, w północno-wschodniej części miasta. Odległość do centrum miasta wynosi około 12 km w kierunku zachodnim. Od strony wschodniej nieruchomość graniczy z ulicą Gwiaździstą. Pozostałe sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Dalsze otoczenie stanowią tereny zabudowy jednorodzinnej oraz niezabudowane. Nieruchomość posiada dostęp do drogi utwardzonej, o nawierzchni asfaltowej – ulica Gwiaździsta, która posiada dostęp do ulicy Słonecznej, stanowiącej drogę dojazdową do drogi krajowej nr 98. Na skrzyżowaniu ulicy Gwiaździstej i Słonecznej znajduje się przystanek komunikacji miejskiej (autobus), centrum handlowe oraz obiekty użyteczności publicznej.

Teren nieruchomości jest płaski, o kształcie regularnego prostokąta. Nieruchomość jest ogrodzona i posiada dostęp do sieci gazowej, wodociągowej i kanalizacyjnej, a także elektroenergetycznej.

Nieruchomości znajdują się na obszarze, na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej Wrocławia nr XXI/457/12 z dnia 12 stycznia 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Pawłowickiej

i Przebiśniewskiej we Wrocławiu. Według ustaleń planu przedmiotowa nieruchomość leży na obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem 1MN/4 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Na nieruchomości znajduje się budynek mieszkalny, stanowiący odrębny przedmiot własności.

Protokół z badania księgi wieczystej:

Dział I – Oznaczenie nieruchomości

Dolnośląskie, Wrocław

Działka ewidencyjna: nr działki 2/1, AM-2 obręb: Odrzański, ulica: Gwiaździsta 5, sposób korzystania: B– tereny mieszkaniowe

Obszar: 0,0802 ha

Dział II – Własność

Właściciel: Skarb Państwa

Użytkownik wieczysty: Piotr Kowalski i Aurelia Kowalska, na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej

Udział: 1/1

Dział III (ciężary i ograniczenia): brak wpisu

Dział IV (hipoteka): brak wpisu

Dane z ewidencji gruntów:

	Przedmiot wyceny
Jednostka ewidencyjna	Wrocław
Obręb	Odrzański
Arkusze mapy	2
Nr działki	2/1
Powierzchnia działki [ha]	0,0802
Ulica	Gwiaździsta 5
Rodzaj użytków	B