

Zadanie nr 6 dla rzeczoznawców majątkowych:

- I. Zakres wyceny:
prawo odrębnej własności nieruchomości lokalowej nr 1, usytuowanej w budynku położonym we Wrocławiu, przy ul. Nieznanej 8, na działce gruntu oznaczonej geodezyjnie jako C1/1, AM-1, obręb Nowiny, pow. 1200 m², WR1K/XXXXXXXX/X.
- II. Cel wyceny: określenie wartości rynkowej prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego wraz z udziałem 54/100 w prawie własności działki gruntu zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w celu wprowadzenia nieruchomości do obrotu cywilnoprawnego.
- III. Przedmiot wyceny:
 - ❖ lokal mieszkalny nr 1 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej i prawem własności gruntu
 - ❖ działka: C1/1, AM-1, obręb: Nowiny
 - ❖ adres: ul. Nieznana 8/1, Wrocław
 - ❖ księga wieczysta gruntowa: WR1K/XXXXXXXX/X
 - ❖ księga wieczysta lokalowa: WR1K/YYYYYYY/Y
 - ❖ powierzchnia działki: 1200 m²
 - ❖ powierzchnia lokalu: 85 m²
- IV. Opis przedmiotu wyceny: budynek, w którym znajduje się wyceniany lokal mieszkalny położony jest we Wrocławiu, w obrębie Nowiny, po stronie strefy miasta, dobrze skomunikowanej z centrum miasta oraz innymi dzielnicami, co pozytywnie wpływa na lokalizację nieruchomości. W bezpośrednim sąsiedztwie przebiega zabudowa jednorodzinna oraz niska wielorodzinna. W bliskim sąsiedztwie znajdują się publiczne tereny zielone, szkoły i przedszkola. Wyceniana nieruchomość przylega do ulicy dwukierunkowej (ul. Nieznana), jednopasmowej. 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 dostęp do wycenianej nieruchomości bezpośrednio od ul. Nieznanej.

Działka ma kształt regularny, zbliżony do prostokąta. Posiada pełne uzbrojenie sieć wodociągowa, elektroenergetyczna, gazowa i kanalizacyjna.

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

M - obszary mieszkaniowe (89,9%)

Klasy przeznacze : mieszkalnictwo (dominuj ce), usługi powszechne 1 (uzupełniaj ce), usługi powszechne 2 (uzupełniaj ce), infrastruktura (uzupełniaj ce), ziele (uzupełniaj ce)

U – obszary usługowe (10,1 %)

Klasy przeznacze – usługi powszechne 1 , usługi powszechne 2, usługi wielkomiejskie, usługi publiczne, nauka, infrastruktura, ziele

Budynek dwukondygnacyjny z poddaszem, podpiwniczony, w zabudowie wolnostoj cej. Budynek przedwojenny, wybudowany w technologii murowanej, stropy betonowe, dach czterospadowy, pokryty dachówką ceramiczną . W podziemiu gara i piwnice

V. Opis lokalu:

Lokal b d cy przedmiotem wyceny położony jest na pierwszej kondygnacji budynku, o powierzchni 85 m², składa się z 2 pokoi, kuchni, łazienki z wc i przedpokoju oraz przynależności.

Lokal składa się z następujących pomieszczeń :

- pokój nr 1 - 20,5 m²
- pokój nr 2 – 24,5 m²
- kuchnia – 10 m²
- łazienka z wc – 7,70 m²
- przedpokój – 6,30 m²
- pomieszczenie na poddaszu (przynależność) – 6,30 m²
- piwnica (przynależność) – 9,70 m²

Wysokość pomieszczeń – 2,63 m.

Wejście na klatkę schodową z boku budynku, wejście do lokalu z klatki schodowej. Rozkład pomieszczeń funkcjonalny, wejście do poszczególnych pomieszczeń z przedpokoju. Z jednego pokoju wyjście na balkon.

W pokojach i przedpokoju na podłodze deski, ściany i sufit o tynki malowane. W kuchni na podłodze terakota, na ścianach nad blatem roboczym płytki ceramiczne, w pozostałej części i na suficie – tynk malowany. W łazience na podłodze i ścianach płytki ceramiczne, wc, wanna, umywalka, na suficie tynk malowany.

Standard wykończenia przeciętny, noszący średnie ładowności.

Instalacje: elektryczna 220V, gazowa, wod-kan, wentylacja, domofon, ogrzewanie/ciepła woda - miejskie. Stolarka okienna z PCV, drzwi wewnętrzne drewniane, drzwi zewnętrzne wzmocnione.

VI. Stan prawny wg księgi wieczystej nieruchomości gruntowej
WR1K/XXXXXXXX/X:

Dział I-O oznaczenie nieruchomości

Działki ewidencyjne – C 1/1

Obręb ewidencyjny – Nowiny

Powiat Wrocław, gmina Wrocław, miasto Wrocław, województwo dolnośląskie

Ulica – Nieznana 8

Sposób korzystania – B tereny mieszkaniowe

Budynki	WROCŁAW
Położenie	
Nazwa ulicy numer porządkowy budynku	Nieznana 8
	BUDYNEK MIESZKALNY O KUB. 783 M3
Odrębno (budynek stanowi odrębną nieruchomość)	
Informacja o wyodrębnionych Lp. 1. 1 lokalach (numer lokalu / numer księgi wieczystej)	Lp. 2. 2
Części wspólne po wyodrębnieniu lokali	CZĘŚCI WSPÓLNE BUDYNKU, POZOSTAŁE PO WYDZIELENIU LOKALI NR 1 I NR

Dział I – SP – spis praw związanych z własnością
brak wpisów

Dział II – Własność

Właściciele wyodrębnionych lokali

Nr udziału w prawie – 1

Wielkość udziału nieruchomości wspólnej 54/100

Wyodrębniony lokal – nr księgi wieczystej WR1K/YYYYYYY/Y

Nr udziału w prawie – 2

Wielkość udziału nieruchomości wspólnej 46/100

Wyodrębniony lokal – nr księgi wieczystej WR1K/ZZZZZZZ/Z

Dział III – Prawa, roszczenia, ograniczenia

Brak wpisów

Dział IV – Hipoteka

Brak wpisów

Protokół z badania księgi wieczystej lokalu do wyceny

Dział I-O oznaczenie nieruchomości

Lokal

Położenie – Wrocław, Nowiny
 Ulica, nr – Nieznana 8 1
 Przeznaczenie – lokal mieszkalny
 Opis lokalu – izby, liczba – pokój – pokój 2, kuchnia, łazienka z wc, przedpokój
 Kondygnacja – 1
 Odrębność – tak
 Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych – 85,00 m²
 Dział I-SP spis praw związanych z własnością
 Numer prawa 1
 Rodzaj prawa udział związany z własnością lokalu
 Wielkość udziału 54/100
 Nr księgi wieczystej, z której wydzielono lokal – WR1K/XXXXXXX/X
 Dział II – Własność
 Właściciel – Skarbowy Państwa Prezydent Wrocławia wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej 1/1
 Dział III – prawa, roszczenia, ograniczenia
 Rodzaj wpisu – roszczenie
 Treść -Roszczenie dotychczasowego właściciela gruntu o opłat przekształceń, w odniesieniu do kaducznego właściciela nieruchomości, na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów
 Jednostka samorządu terytorialnego – Gmina Wrocław
 Dział IV – Hipoteka
 Brak wpisów

VII. Dane z ewidencji gruntów:

	Przedmiot wyceny
Skarbowy Państwa	Właściciel
Jednostka ewidencyjna	Wrocław
Obręb	Nowiny
Arkusze mapy	1
Nr działki	C1/1
Powierzchnia działki [ha]	0,1200
Ulica	Nieznana 8
Rodzaj użytków	B