

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

OPERAT SZACUNKOWY

OKREŚLAJĄCA WARTOŚĆ RYNKOWĄ NIERUCHOMOŚCI
GRUNTOWEJ POŁOŻONEJ WE WROCŁAWIU, ul. PARKOWA 13
dz. nr 37, AM-15, O POW. 1 889m², OBRĘB ZALESIE



Właściciel nieruchomości:

Gmina Wrocław, udział: 1/1

Zamawiający:

Gmina Wrocław

Stan na dzień:

6 sierpnia 2021r.

Opracowanie:



Wrocław, sierpień 2021r.

Operat szacunkowy wartości nieruchomości Wyciąg

Opis nieruchomości:	<p>Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana, położona we Wrocławiu przy ul. Parkowej 13</p> <ul style="list-style-type: none"> oznaczona geodezyjnie jako działka nr 37, AM-15, o powierzchni: 1 889 m² obręb Zalesie. <p>Powierzchnia zabudowy: 321 m²; pow. całkowita 1036 m².</p> <p>Nieruchomość oznaczona geodezyjnie jako działka nr 37 posiada urzędzoną Księgę Wieczystą nr WR1K/00095833/0, prowadzoną w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Krzyków, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.</p> <p>Teren, na którym położona jest przedmiotowa nieruchomość jest objęty opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą NR XVIII/497/20 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 23 stycznia 2020 r.</p> <p>Zgodnie z ustaleniami, na rysunku planu, nieruchomość położona jest na obszarze oznaczonym symbolem 1U-MN co oznacza przeznaczenie: tereny usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p>Budynek na terenie działki nr 37 objęty jest wpisem do rejestru zabytków pod nr A/6004, na podstawie decyzji z dnia 27.04.2016r. Ponadto działka położona jest na obszarze Parku Szczytnickiego wpisanego do rejestru zabytków pod nr A/2791/194.</p>								
Zakres wyceny:	Zakresem wyceny objęto nieruchomość opisaną wyżej jako przedmiot prawa własności nieruchomości zabudowanej działki gruntu nr 37.								
Cel wyceny:	Określenie wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej w celu zbycia w trybie przetargowym.								
Zastosowane podejście:	Podejście porównawcze								
Rodzaj określonej wartości. Wartość nieruchomości:	<p>Wartość rynkowa nieruchomości:</p> <p style="text-align: right;">WRN = 2 502 000</p> <p>słownie złotych: dwa miliony pięćset dwa tysiące</p> <p>w tym:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">Wartość gruntu</td><td style="text-align: right;">WRG = 1 201 000 zł</td></tr> <tr> <td>Wartość zabudowy</td><td style="text-align: right;">WRB = 1 301 000 zł</td></tr> <tr> <td>Wartość gruntu pod budynkiem łącznie z powierzchnią zabudowy schodów wejściowych</td><td style="text-align: right;">WRG/B = 208 464 zł</td></tr> <tr> <td>Razem wartość nieruchomości</td><td style="text-align: right;">WRN = 2 502 000 zł</td></tr> </table>	Wartość gruntu	WRG = 1 201 000 zł	Wartość zabudowy	WRB = 1 301 000 zł	Wartość gruntu pod budynkiem łącznie z powierzchnią zabudowy schodów wejściowych	WRG/B = 208 464 zł	Razem wartość nieruchomości	WRN = 2 502 000 zł
Wartość gruntu	WRG = 1 201 000 zł								
Wartość zabudowy	WRB = 1 301 000 zł								
Wartość gruntu pod budynkiem łącznie z powierzchnią zabudowy schodów wejściowych	WRG/B = 208 464 zł								
Razem wartość nieruchomości	WRN = 2 502 000 zł								
Data, na którą określono wartość nieruchomości:	6 sierpnia 2021r.								
Data sporządzenia operatu:	10 września 2021r.								
Pieczęć i podpis rzeczoznawcy:									

1. CZĘŚĆ OGÓLNA

1.1. PRZEDMIOT WYCENY I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana, położona we Wrocławiu przy ul. Parkowej 13

- oznaczona geodezyjnie jako działka nr 37, AM-15,
- o powierzchni: 1 889 m²
- obręb Zalesie.

Powierzchnia zabudowy: 321 m²; pow. całkowita 1036 m².

Nieruchomość oznaczona geodezyjnie jako działka nr **37** posiada urzędową Księgę Wieczystą nr WR1K/00095833/0, prowadzoną w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Krzyków, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Teren, na którym położona jest przedmiotowa nieruchomość jest objęty jest opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego UCHWAŁA NR XVIII/497/20 RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA z dnia 23 stycznia 2020 r.

Zgodnie z ustaleniami, na rysunku planu, nieruchomość położona jest na obszarze oznaczonym symbolem **1U-MN** co oznacza przeznaczenie: tereny usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Budynek na terenie działki nr 37 objęty jest wpisem do rejestru zabytków pod nr A/6004, na podstawie decyzji z dnia 27.04.2016r. Ponadto działka położona jest na obszarze Parku Szczytnickiego wpisanego do rejestru zabytków pod nr A/2791/194.

Zakresem wyceny objęto nieruchomość opisaną wyżej jako przedmiot prawa własności nieruchomości zabudowanej, działki gruntu nr 37.

1.2. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej w celu zbycia w trybie przetargowym.

1.3. PODSTAWA FORMALNA WYCENY

Umowa nr **ZP/ZWR/80/17/2020/WNS** zawarta w dniu 4 stycznia 2021 roku we Wrocławiu pomiędzy Gminą Wrocław reprezentowaną przez **Jana Bujaka** Dyrektora Wydziału Nabywania i Sprzedaży Nieruchomości na podstawie pełnomocnictwa nr 293/I/20 Prezydenta Wrocławia z dnia 10.09.2020r. przy kontrasygnacie Skarbnika Miasta Wrocławia

a

Jerzym Wiczrowskim prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą Doradztwo Inwestycyjne Jerzy Wiczrowski z siedzibą we Wrocławiu (53-030) przy ul. Przyjaźni 38G.

Zamówienie częściowe do umowy nr **ZP/ZWR/80/17/2020/WNS** zawartej w dniu 4 stycznia 2021

1.4. PODSTAWY PRAWNE I METODYCZNE

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020r., poz. 1990 z późn. zm.) - **ugn**
- Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021r., poz. 741 z późn. zm.) - **pzp**
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2017r poz. 1007 z późn. zm.)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 2021, poz. 555) - **rwn**
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych: Krajowe Standardy Wyceny – Podstawowe i Specjalistyczne oraz Noty Interpretacyjne

1.5. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- 1.5.1. Dane z Zarządu Geodezji, Kartografii i Katastru Miejskiego we Wrocławiu.
 1.5.2. Dane Departamentu Nieruchomości UM Wrocławia.
 1.5.3. Miejskowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego Wrocławia, Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Wrocławia.
 1.5.4. Wizja lokalna nieruchomości.
 1.5.5. Notowania cen rynkowych, baza danych własna.
 1.5.6. Dokumentacja fotograficzna.

1.6. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Data sporządzenia wyceny: **10 września 2021r.**

Data, na którą określono wartość nieruchomości: **10 września 2021r.**

Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan nieruchomości: **6 sierpnia 2021r.**

Data oględzin nieruchomości: **6 sierpnia 2021r.**

2. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI**2.1. DANE O WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI****2.1.1. Stan prawny nieruchomości**

Nieruchomość oznaczona geodezyjnie jako działka nr **37** posiada urządzoną Księgę Wieczystą nr WR1K/00095833/0 prowadzoną w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Krzyków, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	
Działki ewidencyjne	
Numer działki	37
Obręb ewidencyjny (nazwa)	ZALESIE
Położenie (numer porządkowy / miejscowość, dzielnica)	WROCLAW, ŚRÓDMIEŚCIE
Ulica	PARKOWA NR 13
Sposób korzystania	NIERUCHOMOŚĆ ZABUDOWANA
Obszar całej nieruchomości	0,1889 HA
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ	
BRAK WPISÓW	
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ	
Właściciele	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)	1 /1
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (Nazwa)	GINA MIEJSKA WROCLAW
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA	
Rodzaj wpisu	INNY WPIS
Treść wpisu	WPIS CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI OKREŚLONEJ JAKO BUDYNEK MIESZKAŁNY-WILLA, W GRANICACH MURÓW OBWODOWYCH ZE SCHODANI W ELEWACJI PÓŁNOCNEJ, JAK NA ZAŁĄCZNIKU NR 2 DO DECYZJI, W DNIU 27.04.2016R. DO REJESTRU ZABYTEKÓW WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO POD NUMEREM REJESTRU A/6004.
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU	
3	DECYZJA W SPRAWIE WPISANIA ZABYTEKU DO REJESTRU ZABYTEKÓW, WRID.5130.44.2015.BL, 2016-04-27, DOLNOŚLĄSKI WOJEWÓDZKI KONSERWATOR ZABYTEKÓW WE WROCLAWIU, WROCLAW; 16

DZIAŁ IV – HIPOTEKA
BRAK WPISÓW

Notatka z badania księgi wieczystej stanowi załącznik do operatu.

2.1.2. Stan nieruchomości wg ewidencji

Tabela 1.

Jedn. ewidenc.	M. Wrocław
Obręb	008 zalesie
Arkusz mapy	15
Nr działki	37
Użytek	Bi
Powierzchnia działki ha	0,1889
KW	WR1K/00095833/0

2.1.3. Inne uwarunkowania

Budynek na terenie działki nr 37, jako dawny budynek mieszkalny-willa, położona przy ul. Parkowej 13, w granicach murów obwodowych ze schodami przy elewacji północnej, objęty jest wpisem do rejestru zabytków pod nr A/6004 z dnia 27.04.2016r.. Ponadto działka położona jest na obszarze Parku Szczytnickiego wpisanego do rejestru zabytków pod nr A/2791/91/194
Cechę inne uwarunkowania określa się jako **istotne**.

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 (641 tys. mieszkańców) oraz 5 pod względem powierzchni (293 mk2). W roku 2016 był Europejską Stolicą Kultury, a od roku 2019 jest Miastem Literatury UNESCO. Wrocław posiada trzeci po Warszawie i Krakowie pod względem wielkości dochodów (5,33 mld zł wg projektu na 2020) i wydatków (5,65 mld zł) budżet w Polsce. Dochody w przeliczeniu na jednego mieszkańca (6025 zł) ustępują jedynie Warszawie. We wrześniu 2019 roku wskaźnik bezrobocia rejestrowanego we Wrocławiu wynosił 1,6%.

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. Położenie, otoczenie i sąsiedztwo.

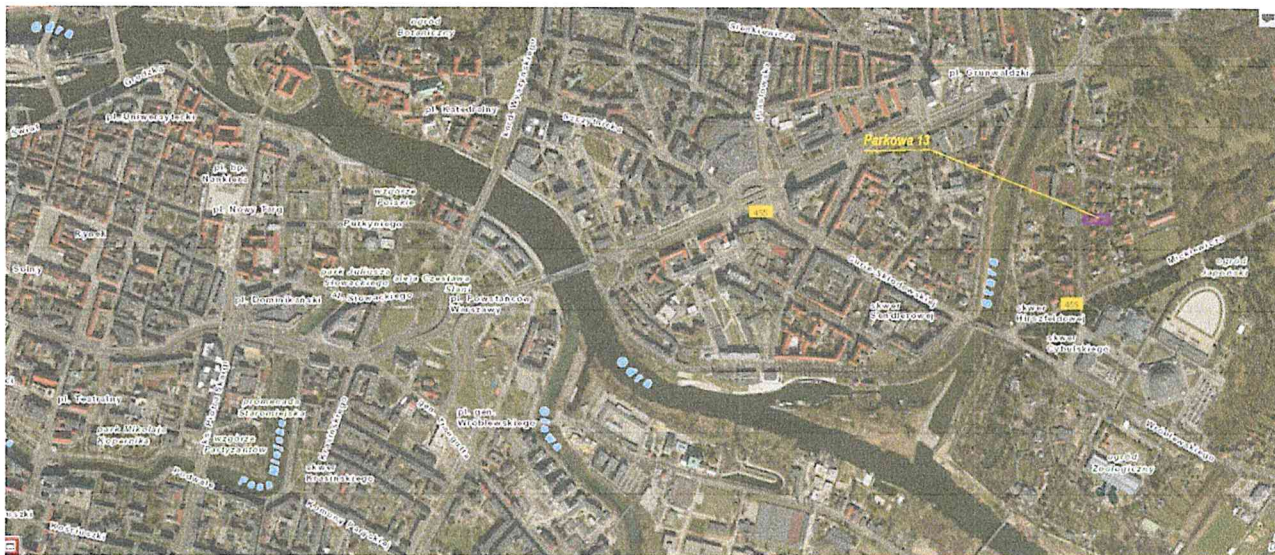
Położenie: Przedmiotowa nieruchomość jest położona we wschodniej części miasta, w strefie śródmiejskiej Wrocławia na terenie obrębu Zalesie. Obręb zalesie, jak i sąsiadujące z nim obręby Biskupin i Bartoszowice uznawane są jako najbardziej atrakcyjne tereny Wrocławia w dla inwestycji kameralnych dotyczących zamieszkiwania jak i usług nieuciążliwych. Nieruchomość położona jest przy ulicy Parkowej 13. Odległość nieruchomości od centrum miasta wynosi około 3,0 km w kierunku zachodnim. Najbliższy przystanek

komunikacji publicznej w kierunku centrum miasta znajduje się przy ul. A. Mickiewicza, w odległości ok. 200 m w kierunku południowym.

Cechę położenie w części śródmiejskiej miasta określa się jako **bardzo atrakcyjne**.

Otoczenie i sąsiedztwo: Najbliższe sąsiedztwo przedmiotowej nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o charakterze rezydencyjnym, małe ośrodki badawcze. Dalsze otoczenie i sąsiedztwo to Hala Stulecia, Park Szczytnicki, Stadion Olimpijski, tereny rekreacyjne. Dobrze zagospodarowana okolica, przyjazne otoczenie.

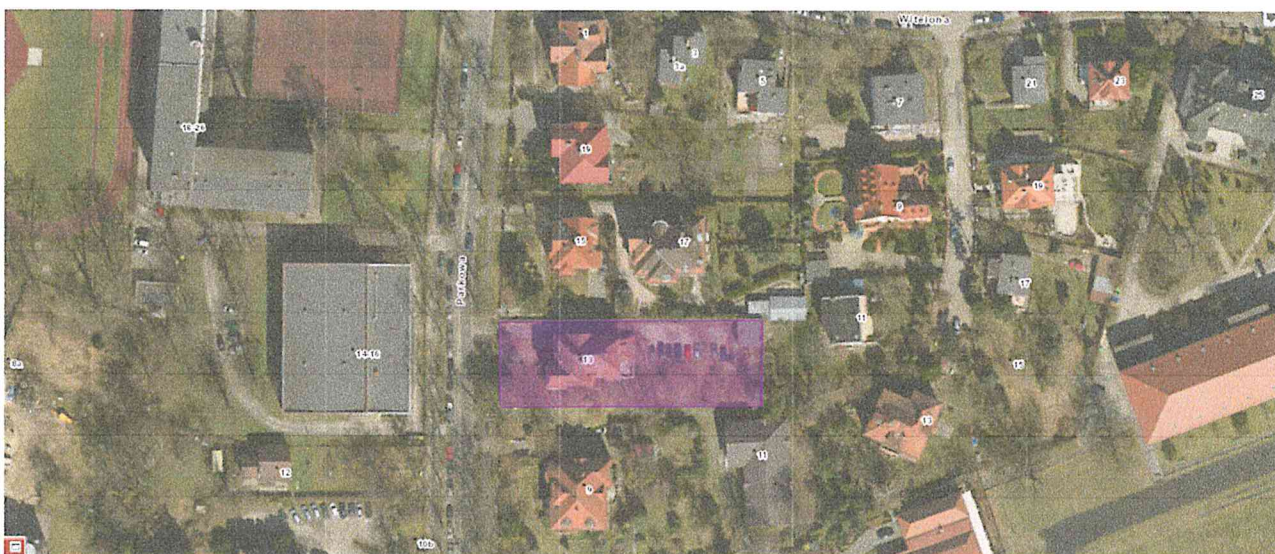
Cechę otoczenie i sąsiedztwo określa się jako **atrakcyjne**.



Fot. 1. Lokalizacja nieruchomości. (źródło: www.gis.um.wroc.pl).

Dostępność komunikacyjna: Przedmiotowa nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, do ulicy Parkowej, stanowiącej drogę lokalną. Nieruchomość posiada pośredni dostęp do drogi zbiorczej, alei A. Mickiewicza, stanowiącej główną drogę zbiorczą w tej części miasta.

Cechę dostępność komunikacyjną określa się jako **dość dogodną**.



Fot. 2. Otoczenie i sąsiedztwo. (źródło: www.gis.um.wroc.pl).

2.2.3. Działka nr 37

Działka gruntu nr 37, AM-15, obręb Zalesie jest zabudowana budynkiem oświaty, nauki i kultury, dawniej , willą, w zabudowie wolnostojącej, obejmuje teren płaski. Kształt nieruchomości jest regularny na planie prostokąta. .

Powierzchnia działki nr 37 wynosi 1 889 m².

Cechę powierzchnia określa się jako **korzystną**.

Willa na przedmiotowej nieruchomości jest zlokalizowana w przedniej, zachodniej części. Pozostałą niezabudowaną część działki stanowi teren podwórka, porośnięty trawą. Występują drzewa z gatunku: świerk, jesion , wierzba, dąb; klon, orzech włoski, a także samosiewy: jesionu, klonu i dębu. Działka ponadto porośnięta jest niepielęgowanymi krzewami żywotnika, jałowca, i w znacznym stopniu zachwaszczona.

Działka jest ogrodzona, od strony frontowej z przeset w formie ram stalowych z siatką plecioną, mocowanych do słupków stalowych osadzonych w cokole murowanym z cegły ceramicznej. W ogrodzeniu od frontu (ul.Parkowa) znajduje się furka i brama dwuskrzydłowa. Na pozostałych granicach działki występuje ogrodzenie z siatki na słupkach stalowych.

Na działce w jej północno-wschodnim narożniku znajduje się garaż podwójny, z dwiema odrębnymi bramami wjazdowymi.

Przedmiotowa nieruchomość posiada dostęp do sieci infrastruktury technicznej: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej.



Fot. 3. Budynek willi. Ogrodzenie istniejące. (Fot. z archiwum miejskiego)







Fot. 4-8. Stan zagospodarowania działki – otoczenia budynku



Fot. 9-10. Garaż w zabudowie wolnostojącej, dwustanowiskowy.

3. OPIS I OCENA STANU TECHNICZNEGO ZABUDOWY

Opisu technicznego dokonano na podstawie wizji lokalnej oraz danych udostępnionych przez Zamawiającego.

3.1. PODSTAWY OCENY ŻUŻYCIA OBIEKTÓW

3.1.1. Zużycie techniczne.

Tabela 2. Kryteria oceny i klasyfikacji stanu technicznego elementów budynku wg CUTOB - PZITB

Klasyfikacja stanu technicznego	Kryterium oceny elementu	Stopień zużycia %
stan średni	Element budynku jest utrzymany zadawalająco. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji i impregnacji.	26 - 50%
stan zadawalający	W elementach budynku występują średnie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont kapitalny.	51 - 60%
stan zły	W elementach występują znaczne uszkodzenia, ubytki. Cechy i właściwości materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany kompleksowy remont kapitalny.	61 - 70%
stan awaryjny	Budynek nadaje się do likwidacji	powyżej 70%

3.1.2. Zużycie funkcjonalne.

W przypadku określania zużycia **funkcjonalnego**, zwanego również ekonomicznym lub technologicznym, uwzględnia się przede wszystkim postęp technologiczny w budownictwie, niemożność dostosowania obiektów budowlanych do zmienionych technologii produkcji realizowanych w tych obiektach, oraz zmniejszenie dochodowości przedmiotowej nieruchomości w stosunku do podobnych nieruchomości zlokalizowanych na danym terenie.

Głównymi czynnikami decydującymi o zużyciu funkcjonalnym obiektów i nieruchomości jako całości są np. w odniesieniu do budynków gospodarczych oraz usługowych:

- nieprzystosowanie parametrów budynków do potrzeb i wymagań rynkowych w zakresie wynajmu powierzchni mieszkalnych i usługowych,
- nieprzystosowanie parametrów obiektów do urządzenia dowolnych aranżacji powierzchni mieszkalnych i usługowych
- anachroniczne (przestarzałe) rozwiązania techniczno - technologiczne obiektów,
- materiały użyte do budowy obiektu nie są stosowane w obecnych realizacjach podobnych obiektów

3.1.3. Przyjęcie jednostki rozliczeniowej

Jako jednostkę rozliczeniową przyjęto zł/1m² powierzchni całkowitej zabudowy.

Powierzchnia całkowita budynku jest sumą powierzchni wszystkich kondygnacji budynku mierzona po zewnętrznym obrysie z pominięciem balkonów, tarasów i schodów zewnętrznych. Powierzchnię piwnic jako kondygnacji przyjmowano jako połowę powierzchni zabudowy budynku.

Powierzchnia całkowita budynku została przyjęta jako jednostka rozliczeniowa z konieczności zachowania zasady współmierności, ponieważ do porównania przyjęto transakcje nieruchomości podobnych w których jako cenę jednostkową przyjęto cenę jednego metra powierzchni całkowitej.

3.2. Budynek na działce nr 37

3.2.1. Dane ogólne.

Budynek usługowy – dawniej willa, płytko podpiwniczony, o konstrukcji tradycyjnej. Budynek wykwaterowany, zabezpieczony.

Budynek wpisany do rejestru zabytków miasta Wrocławia .

powierzchnia zabudowy budynku bez schodów wejściowych[m ²]	321,00
powierzchnia zabudowy ze schodami wejściowymi [m ²]	328,00
powierzchnia całkowita [m ²]	1036,00*

* Powierzchnia całkowita ustalona indywidualnie na potrzebę wyceny

3.2.2. Program użytkowy:

Budynek oświaty, nauki i kultury, dawna willa, w zabudowie wolnostojącej, nisko podpiwniczony.

Budynek był wykorzystywany na potrzeby m.in. Wrocławskiego Towarzystwa Naukowego oraz laboratorium weterynaryjnego.

Opis:

Fundamenty: nie badano, murowane

Stropy: strop nad podpiwniczeniem na masywny, stropy pośrednie drewniane, belkowe

Ściany budynku: konstrukcyjne i działowe murowane z cegły ceramicznej,

Dach: wielopłciowy, stromy, kryty dachówką ceramiczną i cementową barwioną,

Obróbki blacharskie i rynny: blacha stalowa, ocynkowana,

Stolarka okienna: zróżnicowana, na pierwszej kondygnacji (wysokie podpiwniczenie) z profili PCV, na pozostałych kondygnacjach drewniana, skrzynkowa, szklona szybami pojedynczymi

Stolarka drzwiowa: drewniane, płytowe i płycinowe,

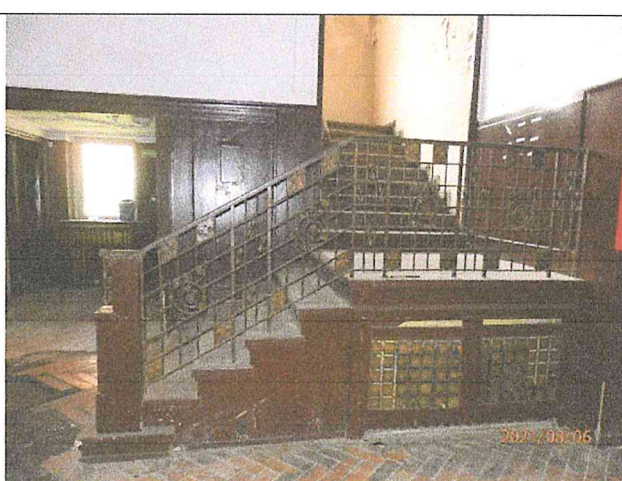
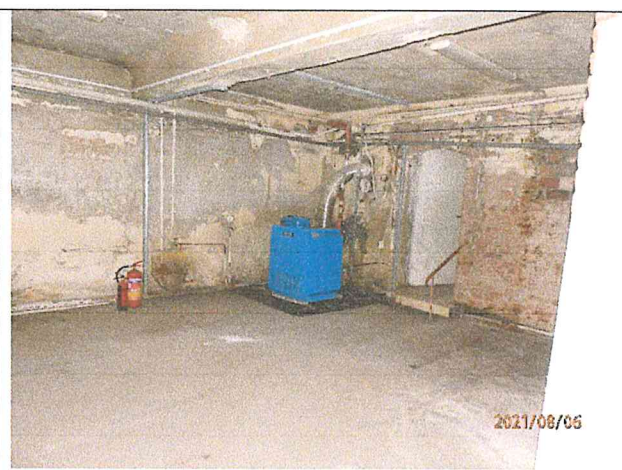
Schody zewnętrzne: kamienne, granitowe

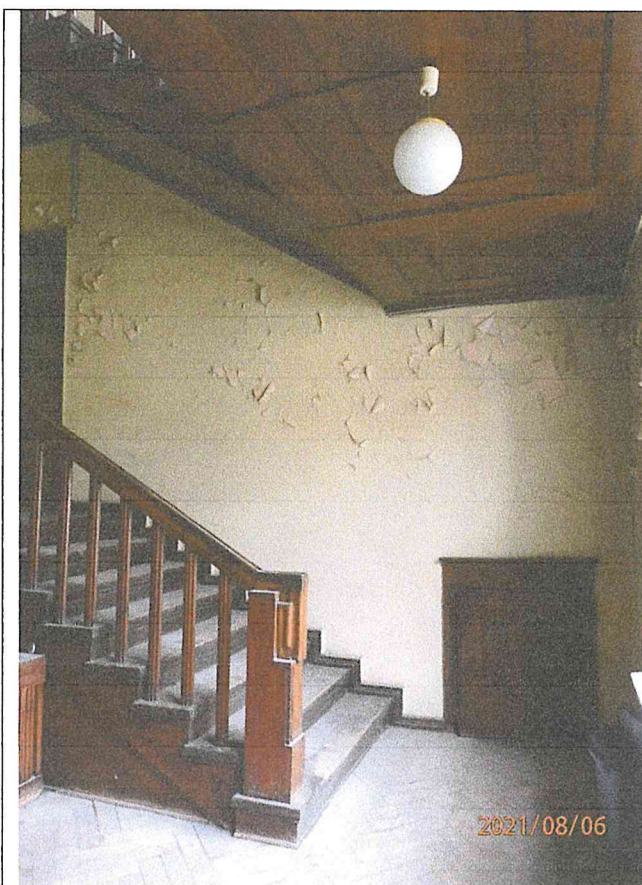
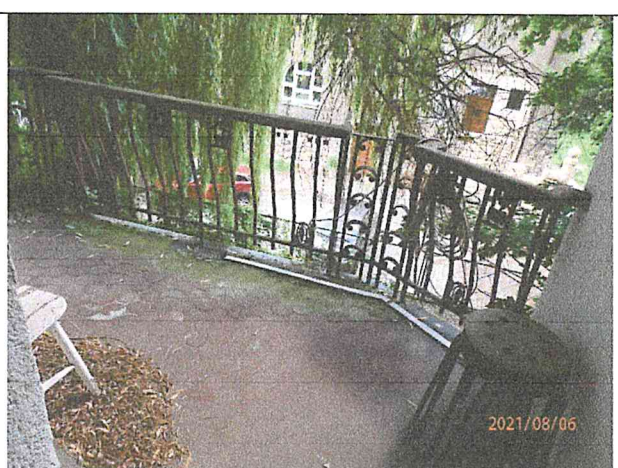
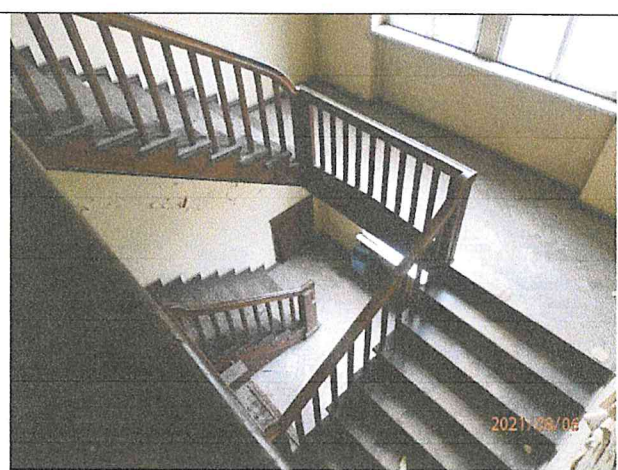
Schody wewnętrzne: drewniane, zabiegowe ze spocznikami,

Elewacja: tynk cementowo-wapienny,

Instalacje: wodociągowa, gazowa, elektryczna, kanalizacyjna









Fot. 11-30. Stan budynku, pomieszczeń, schodów, stolarki, podłóg, grzejników i konstrukcji dachu.

3.3. Ocena stanu technicznego zabudowy na działce nr 37

Oceny stanu technicznego zasadniczych elementów konstrukcyjnych i wykończeniowych dokonano na podstawie oględzin zewnętrznych i wewnętrznych. Brak dostępu do wnętrza budynku. Budynek zabezpieczono przed włamaniem i dalszą dewastacją. Otwory okienne na dolnej kondygnacji są zabezpieczone kratami, na parterze zostały zabezpieczone od wewnątrz płytami OSB.

Budynek wykwaterowany, nieużytkowany, nie prowadzi się bieżących przeglądów i remontów częściowych.

Elementy konstrukcyjne i wykończeniowe budynku nie są poddawane bieżącej konserwacji.

Występują liczne uszkodzenia i ubytki zarówno w elementach konstrukcyjnych budynku jak również w elementach wykończeniowych. Ocena ta dotyczy w szczególności:

- nieszczelności i uszkodzeń orynnowania co skutkuje penetracją wód opadowych i w konsekwencji erozją tynków i cegły ścian zewnętrznych;
- stolarki okiennej na wyższych kondygnacjach, rozeschnięte ościeżnice i skrzydła okienne, poluzowane okucia i szyby,
- odspojeniu od podłoża klepek parkietowych i desek podłogowych na skutek m.in. zalania wodą z uszkodzonej instalacji co,
- występowania pleśni i grzybów na ścianach i sufitach pomieszczeń na wszystkich kondygnacjach;
- lokalnymi przegniciami elementów stropów;
- występowania próchnienia elementów konstrukcyjnych dachu (krokiew koszowa);
- poszycia dachu, dach pokryto kilkoma rodzajami dachówki w tym dachówką „rzymską” dachówką „karpiówką”, cementową barwioną, występuje poluzowanie dachówki, ubytki z powodu uszkodzeń;
- instalacja co po awarii rozszczelnienia i uszkodzenia grzejników na skutek pozostawienia wody w układzie na okres zimowy;

- pozostałych instalacji, w szczególności elektrycznej, wodnej i kanalizacyjnej

Cechy i właściwości materiałów posiadają obniżoną klasę stosowaną w okresie kiedy obiekt został wzniesiony.

Poniżej przedstawiono w tabeli szacowanie średnioważonego stopnia zużycia technicznego budynku:

Tabela 3

Lp	Element	Udział elementu w budynku %	Stan na dzień wyceny	
			zużycie elementu%	zużycie budynku %
1	2	3	4	5
1	roboty ziemne	2,73%	0%	0,00%
2	fundamenty	1,60%	50%	0,80%
3	Ściany piwnic	4,37%	50%	2,19%
4	strop nad piwnicami	2,06%	50%	1,03%
5	Ściany nadziemne	13,58%	50%	6,79%
6	ścianki działowe	2,28%	55%	1,25%
7	stropy nad kondygnacjami nadziemnymi	7,31%	55%	4,02%
8	schody i balustrady	1,87%	65%	1,22%
9	dach: konstrukcja	3,73%	60%	2,24%
10	dach: pokrycie, ocieplenie i obróbki	2,22%	75%	1,67%
11	podłogi i posadzki	10,13%	75%	7,60%
12	stolarka okienna	3,10%	65%	2,02%
13	stolarka drzwiowa	1,22%	65%	0,79%
14	ślusarka	1,92%	75%	1,44%
15	elewacje, tynki zewnętrzne	8,90%	65%	5,79%
16	różne roboty zewnętrzne	0,25%	65%	0,16%
17	tynki i okładziny wewnętrzne	7,27%	65%	4,73%
18	malowanie ścian i sufitów	1,81%	100%	1,81%
19	różne roboty wewnętrzne	0,18%	85%	0,15%
20	instalacje elektryczne	9,04%	75%	6,78%
21	instalacja wodociągowa	1,13%	75%	0,85%
22	rurociągi kanalizacyjne	1,97%	75%	1,48%
23	izolacje	0,10%	100%	0,10%
24	przybory i urządzenia	1,55%	100%	1,55%
25	węzeł co bez urządzeń	3,05%	100%	3,05%
26	przewody i armatura c.o.	1,35%	100%	1,35%
27	grzejniki i izolacje c.o.	4,95%	100%	4,95%
28	Instalacje antenowe	0,11%	100%	0,11%
29	system powiadamiania	0,22%	100%	0,22%
	Razem	100,00%	100%	66,14%

przyjęto: Szt = 66%

stan techniczny budynku: zły do remontu

3.5. Przyjęcie stopnia zużycia funkcjonalnego.

Obiekt zrealizowany na początku XX wieku. Układ funkcjonalny nie odpowiada obecnym wymaganiom ustalonym dla budynków usługowych.

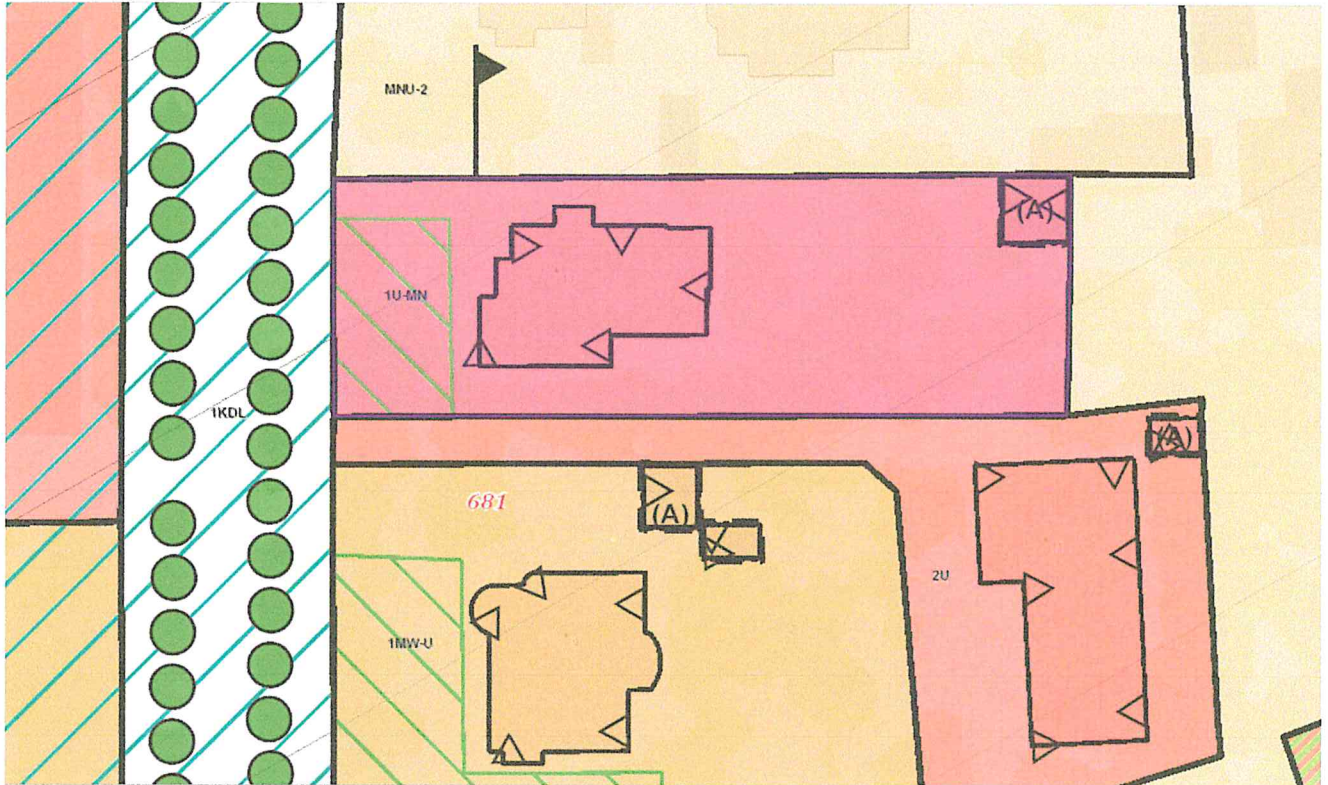
Na podstawie dokonanej oceny stanu budynku jego zużycie funkcjonalne przyjęto:

Szf = 75%

4. OKREŚLENIE PRZEZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI

Teren, na którym położona jest przedmiotowa nieruchomość objęty jest opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego UCHWAŁA NR XVIII/497/20 RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA z dnia 23 stycznia 2020 r.

Na rysunku planu, nieruchomość położona jest na obszarze oznaczonym symbolem **1U-MN** co oznacza przeznaczenie: tereny usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.



Rys. 1. Fragment z rysunku planu zagospodarowania

Poniżej przedstawiono szczegóły zapisu z mpzp dotyczącego obszaru na którym położona jest nieruchomość

§ 15.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U-MN ustala się przeznaczenie:

- 1) usługi 1, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1;
- 2) usługi 2;
- 3) uczelnie wyższe;
- 4) obiekty naukowe i badawcze;
- 5) obiekty kształcenia dodatkowego;
- 6) obiekty opieki nad dzieckiem;
- 7) edukacja z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2;
- 8) zabudowa zamieszkiwania zbiorowego;
- 9) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;**
- 10) zieleń urządzona;
- 11) obiekty do parkowania;
- 12) obiekty infrastruktury technicznej.

2. W ramach przeznaczenia:

- 1) poradnie medyczne dopuszcza się wyłącznie gabinety lekarskie oraz gabinety paramedyczne;
- 2) edukacja dopuszcza się wyłącznie przedszkola.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 19 m;
- 2) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 22%;
- 3) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 0,9;
- 4) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) w strefie zieleni, wyznaczonej na rysunku planu, powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 70% powierzchni tej strefy;
- 6) w wydzieleniu wewnętrznym (A) dopuszcza się wyłącznie obiekty do parkowania;
- 7) w ramach obiektów do parkowania parkingi samodzielne jednopoziomowe nadziemne dopuszcza się wyłącznie w wydzieleniu wewnętrznym (A);
- 8) obowiązuje ochrona drzew do zachowania wskazanych na rysunku planu;
- 9) dla przeznaczeń terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa zamieszkiwania zbiorowego, obiekty hotelowe, obiekty opieki nad dzieckiem i edukacja obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych w budynkach, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:

- 1) dojazd do terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się wyłącznie od ulicy Parkowej;
- 2) dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków nie obowiązują ustalenia dotyczące parkowania pojazdów zawarte w § 10 pkt 2.

2. Ustala się następujące grupy kategorii przeznaczenia terenu:

2) usługi 1 – grupa obejmuje kategorie:

- a) biura,
- b) usługi drobne,
- c) pracownie artystyczne,
- d) poradnie medyczne,
- e) pracownie medyczne;

3) usługi 2 – grupa obejmuje kategorie:

- a) handel detaliczny małopowierzchniowy A,
- b) gastronomia,
- c) obiekty hotelowe,
- d) obiekty upowszechniania kultury,
- e) mieszkania towarzyszące;

5. CHARAKTERYSTYKA I ANALIZA RYNKU

Z uwagi na sposób użytkowania terenu przedmiotowej nieruchomości przeglądowi i analizie poddano - do wyceny części działki zabudowanej o powierzchni 1 889 m² rynek transakcji nieruchomości zabudowanych budynkami usługowymi oraz mieszkalnymi z wbudowanymi w parterach usługami podobnymi zwłaszcza co do sposobu korzystania, przeznaczenia i wieku obiektu do nieruchomości wycenianej,

5.1. CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANYCH

5.1.1. Charakterystyka rynku

Źródła informacji: akty notarialne znajdujące się w zasobie Zarządu Geodezji, Kartografii i Katastru Miejskiego we Wrocławiu, baza własna rzeczoznawcy.

Stosownie do zaleceń Noty Interpretacyjnej „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości” poniżej przedstawiono charakterystykę rynku:

- a) **rodzaj rynku:** transakcje sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami usługowymi oraz mieszkalnymi z wbudowanymi w parterach usługami

- b) **obszar rynku:** strefy: centralna, śródmiejska i poza śródmiejska miasta Wrocławia
- c) **okres badania rynku:** 2019-2021
- d) **popyt i podaż:** na podstawie przeprowadzonej dla tego rodzaju rynku analizy ustalono, że istnieje nieznaczna przewaga popytu nad podażą,
- e) **stan środowiska naturalnego:** brak zagrożeń środowiska naturalnego
- f) **inne ograniczenia:** brak.

5.1.2. ANALIZA RYNKU

5.1.2.1. Dobór próbek.

Na rynku nieruchomości, którego charakterystykę przedstawiono powyżej zanotowano kilka transakcji sprzedaży - zakupu nieruchomości podobnych, w złym stanie technicznym w okresie 2019-2021. 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 5 transakcji, które w ocenie autora operatu najbardziej spełniały warunki podobieństwa do przedmiotu wyceny. Transakcje zestawiono w tabeli poniżej.

Tabela 4.

Lp	Data transakcji	Obręb	Ulica	Pow. gruntu	p.z. [m2]	pow. ca m2	Cj trans. zł/1m2 pow. ca	Cj zaktual. zł/1m2 pow. ca	Cena netto	Cena trans. m2 gruntu
1	2021-03-09	Plac Grunwaldzki	Szczytnicka	1 060	668	3340	1 511,98	1 584,56	5 050 000	4 764
2	2020-01-28	Południe	Miernicza	309	259	1813	1 511,31	1 780,20	2 740 000	8 867
3	2021-02-17	Południe	Haukego-Bosaka	629	488	1952	2 028,41	2 138,76	3 959 455	6 295
4	2020-10-15	Stare Miasto	Uniwersytecka	275	186	930	3 313,98	3 626,82	3 082 000	11 207
5	2021-06-17	Stare Miasto	Hugona Kollątaja	394	390	1560	2 147,44	2 181,80	3 350 000	8 503
			średnia	533	398	1 919	2 102,62	2 262,43		
			min	275	186	930	1 511,31	1 584,56		
			max	1 060	668	3 340	3 313,98	3 626,82		
					ΔCj = Cjmax - Cjmin		1 802,67	2 042,26		
					Data wyceny		wrz 21			
					Wsp. Trendu		0,96%			

5.1.2.2. Ustalenie i opis cech

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

Tabela 5.

Cecha (atrybut)	waga cechy	Oceny cech		
		3	2	1
Położenie	20%	bardzo atrakcyjne	atrakcyjne	dość atrakcyjne
		strefa centralna miasta, granicę strefy stanowi obwodnica staromiejska, niewielkie oddalenie centrów handlowo-usługowych oraz administracyjnych lub obręby uznawane za szczególnie atrakcyjne dla zabudowy mieszkaniowej o charakterze rezydencyjnym	strefa śródmiejska miasta, obszar pomiędzy obwodnicą staromiejską i śródmiejską, niewielkie oddalenie centrów handlowo-usługowych oraz administracyjnych, dogodny dostęp do komunikacji publicznej	strefa pozaśródmiejska miasta, oddalenie centrów handlowo-usługowych oraz administracyjnych, mało dogodny dostęp do komunikacji publicznej
Otoczenie i sąsiedztwo	10%	atrakcyjne	dość atrakcyjne	mniej atrakcyjne
		otoczenie i sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowo - usługowej w budynekach wielkomiejskich, budynki po rewitalizacji lub nowo wzniesione budownictwo plombowe; otoczenie zabudowy wolnostojącej o charakterze indywidualnym, wskaźnik zabudowy pow. zabyd./pow. dz. < 0,3	otoczenie i sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z wbudowanymi usługami w parterach budynków, budynki po rewitalizacji lub nowo wznoszone	otoczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowa o niskim standardzie, tereny niezabudowane, zagospodarowana okolica, przyjazne lub obojętne otoczenie
Dostępność komunikacyjna	10%	dogodna	dość dogodna	pośrednia
		bezpośredni dostęp do drogi zbiorczej (Z) lub pośredni przez drogę dojazdową (D)	bezpośredni dostęp do drogi dojazdowej (D) lub pośredni przez drogę lokalną	bezpośredni dostęp do drogi lokalnej (L), pośredni dostęp do drogi dojazdowej (D) lub zbiorczej (Z)
Stan techniczny budynku	20%	średni	zadawalający	zły
		zużycie techniczne do 50%	zużycie techniczne 51-60%	zużycie techniczne powyżej 61 - 70%
Inne uwarunkowania	20%	brak	mniej istotne	istotne
		brak ograniczeń konserwatorskich, brak obciążeń ograniczonymi prawami rzeczowymi	występują strefy ochrony konserwatorskiej, brak wpisu do rejestru zabytków, wpis do gminnej ewidencji zabytków, brak innych obciążeń nieruchomości	występuje strefa ochrony konserwatorskiej i/lub wpis obiektu do rejestru zabytków, występują obciążenia z tytułu ograniczonych praw rzeczowych
Powierzchnia działki	20%	korzystna	dość korzystna	mniej korzystna
		powyżej 1 500 m ²	powyżej 1 000 m ² do 1500 m ²	do 1 000 m ²

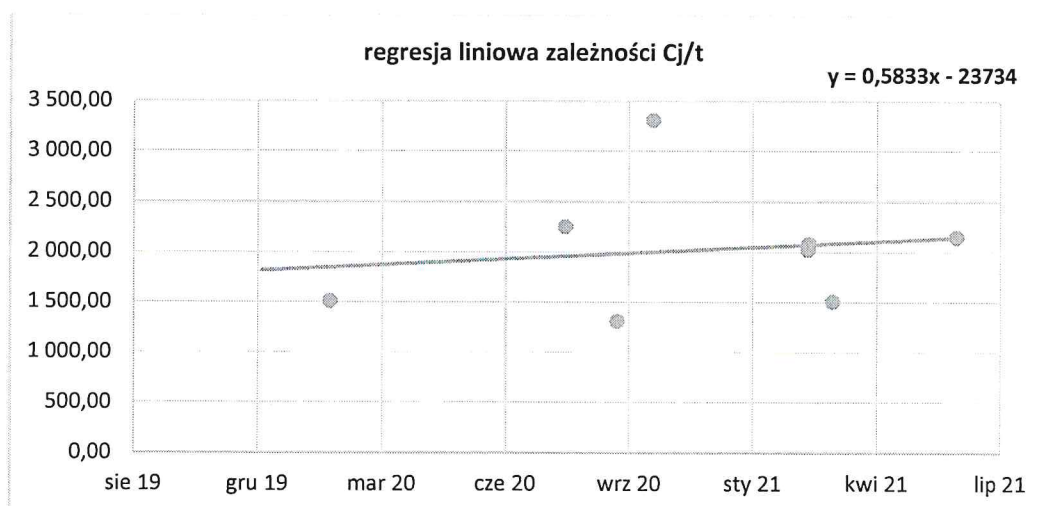
5.1.2.3. Analiza trendu zmiany cen jednostkowych

Przeprowadzono również analizę rynku pod kątem zmiany cen jednostkowych w funkcji czasu.

Założeniem analizy było ustalenie wskaźnika trendu zmiany poziomu cen jednostkowych nieruchomości dla tego rodzaju rynku. Badaniem objęto przedział czasowy lat 2019-2021.

Aproksymacji zbioru dokonano metodą regresji liniowej.

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



Współczynnik trendu wyznaczono z równania prostej regresji:

dla x1 =	43 803*	y1 =	1816,29
dla x2 =	44 364**	y2 =	2143,52
$\Delta y =$			327,23
$\Delta y/y1 =$			0,1802
$\delta = (\Delta y/y1)/n$			0,0096
$\delta = (\Delta y/y1)/n$			0,96%

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

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

Wnioski z analizy:

- 1) Średniomiesięczny współczynnik trendu dla analizowanego rynku wynosi **0,96%**;
- 2) Współczynnik dotyczy okresu od 2019r. do 2021r.
- 3) Wartość wyznaczonego współczynnika trendu posłuży do aktualizacji transakcji na datę wyceny.

Charakterystyczne parametry próbki wynoszą:

Minimalna cena jednostkowa próbki wynosi:

1 584,56 zł/m²

Maksymalna cena jednostkowa próbki wynosi:

3 626,82 zł/m²

Określone na podstawie przyjętej próbki reprezentatywnej dla tej strefy podstawowe parametry **działki statystycznej** wynoszą:

- średnia powierzchnia całkowita:

1 919 m²

- średnia cena 1 m² :

2 262,43 zł/m²

- delta cen jednostkowych:

2 042,26

5.2. RYNEK NIERUCHOMOŚCI NIEZABUDOWANYCH

5.2.1. Charakterystyka rynku

Źródła informacji: akty notarialne znajdujące się w zasobie Zarządu Geodezji, Kartografii i Katastru Miejskiego we Wrocławiu, baza własna rzeczoznawcy.

Stosownie do zaleceń Noty Interpretacyjnej „**Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości**” poniżej przedstawiono charakterystykę rynku:

- g) **rodzaj rynku:** transakcje sprzedaży nieruchomości niezabudowanych
- h) **obszar rynku:** strefy: centralna, śródmiejska i poza śródmiejska miasta Wrocławia
- i) **okres badania rynku:** 2019-2021
- j) **popyt i podaż:** na podstawie przeprowadzonej dla tego rodzaju rynku analizy ustalono, że istnieje nieznaczna przewaga popytu nad podażą,
- k) **stan środowiska naturalnego:** brak zagrożeń środowiska naturalnego
- l) **inne ograniczenia:** brak.

5.2.2. ANALIZA RYNKU

5.2.2.1. Dobór próbki.

Na rynku nieruchomości, którego charakterystykę przedstawiono powyżej zanotowano kilkanaście transakcji sprzedaży - zakupu nieruchomości podobnych, w okresie 2019-2021. 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 5 transakcji, które w ocenie autora operatu najbardziej spełniały warunki podobieństwa do przedmiotu wyceny. Transakcje zestawiono w tabeli poniżej.

Tabela 6.

Lp	Obręb	Data transakcji	Pow. gruntu	Cena netto	Cena jedn. trans. zł/m ²	Cena jedn. zaktual. zł/m ²
1	Ołtaszyn	2020-05-18	1 749	1 000 000	571,76	581,68
2	Oporów	2021-04-30	1 100	668 620	607,84	610,65
3	Ołtaszyn	2020-03-13	1 800	1 100 000	611,11	623,19
4	Ołtaszyn	2020-11-12	1 633	1 159 430	710,00	717,68
5	Wojszyce	2021-04-09	4 076	2 959 700	726,13	730,04
			2 072	średnia	645,37	652,65
			1 100	min	571,76	581,68
			4 076	max	726,13	730,04
				ΔCj	154,37	148,36
				Data wyceny	wrz 21	
				Wsp. trendu	0,11%	

5.2.2.2. Ustalenie i opis cech

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 7.

Nr	cecha	waga cechy [%]	ocena cechy	
			2	1
1	Położenie	10%	atrakcyjne	dość atrakcyjne
			Położenie w obrębach gmin uznawanych za atrakcyjne dla mieszkalnictwa jednorodzinnego, zabudowy rezydencjalnej	Położenie w obrębach gmin uznawanych za mniej atrakcyjne dla mieszkalnictwa jednorodzinnego, zabudowy rezydencjalnej
2	Otoczenie i sąsiedztwo nieruchomości	15%	korzystne	mniej korzystne
			sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa o jednorodzinna, nowopowstająca dobrze skomunikowana	sąsiedztwo stanowi rozproszona zabudowa jednorodzinna i/lub mieszkaniowa, pola uprawne
3	Kształt działki	15%	regularny	nieregularny
			Kształt regularnego czworoboku i/ lub wieloboku o korzystnych proporcjach długości boków	Kształt wieloboku nieforemnego, kształt wieloboku foremnego lecz niekorzystne proporcje długości boków,
4	Dostępność komunikacyjna	15%	dogodna	dość dogodna
			bezpośredni lub dogodny dostęp do ważnej arterii komunikacyjnej miasta i/lub strefy	niedogodny lub pośredni dostęp do ważnej arterii komunikacyjnej miasta i lub strefy
5	Struktura przeznaczenia w mpzp	15%	korzystna	dość korzystna
			na rysunku m.p.z.p. na powierzchni powyżej 75% działki posiada przeznaczenie jednorodne, pod mieszkalnictwo jednorodzinne i/lub z usługami	na rysunku m.p.z.p. w części powierzchni działki do 75% posiada przeznaczenie jednorodne, pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinna pozostała powierzchnia to przeznaczenie pod komunikację i /lub zieleni
6	Stan zagospodarowania	10%	zagospodarowana	niezagospodarowana
			na obszarze nieruchomości występują nasadzenia roślin ozdobnych i użytkowych, w tym: drzew i krzewów ozdobnych, drzew i krzewów owocowych	na obszarze nieruchomości występują nasadzenia roślin w tym: drzew i krzewów pochodzących z nalotu, niepielęgnowane, przypadkowe
7	Inne uwarunkowania	20%	brak	istotne
			brak obciążeń nieruchomości prawami ograniczonymi, rzeczowymi i/lub zobowiązaniami,	nieruchomość wpisana do rejestru zabytków i/lub gminnej ewidencji zabytków i/lub obciążona ograniczonymi prawami rzeczowymi

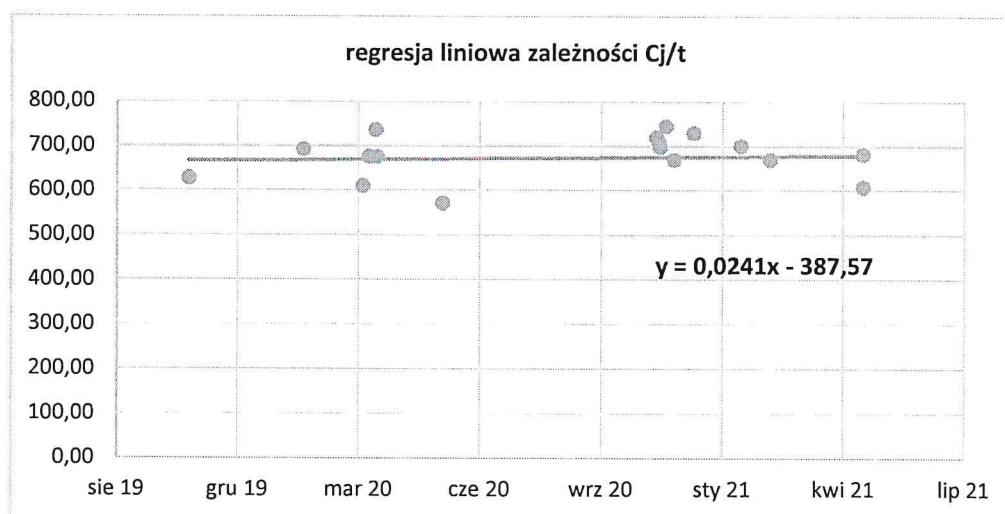
5.2.2.3. Analiza trendu zmiany cen jednostkowych

Przeprowadzono również analizę rynku pod kątem zmiany cen jednostkowych w funkcji czasu.

Założeniem analizy było ustalenie wskaźnika trendu zmiany poziomu cen jednostkowych nieruchomości dla tego rodzaju rynku. Badaniem objęto przedział czasowy lat 2019-2021.

Aproksymacji zbioru dokonano metodą regresji liniowej.

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



Współczynnik trendu wyznaczono z równania prostej regresji:

dla x1 = 43 759*	y1 =	667,02
dla x2 = 44 316**	y2 =	680,45
	$\Delta y =$	13,43
	$\Delta y/y1 =$	0,0201
	$\bar{\delta} = (\Delta y/y1)/n$	0,0011
	$\bar{\delta} = (\Delta y/y1)/n$	0,11%

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

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

Wnioski z analizy:

- 4) Średniomiesięczny współczynnik trendu dla analizowanego rynku wynosi **0,11%**;
- 5) Współczynnik dotyczy okresu od 2019r. do 2021r.
- 6) Wartość wyznaczonego współczynnika trendu posłuży do aktualizacji transakcji na datę wyceny.

Charakterystyczne parametry próbki wynoszą:

Minimalna cena jednostkowa próbki wynosi:

581,68 zł/m²

Maksymalna cena jednostkowa próbki wynosi:

730,04 zł/m²

Określone na podstawie przyjętej próbki reprezentatywnej dla tej strefy podstawowe parametry **działki statystycznej** wynoszą:

- średnia powierzchnia:

2 072 m²

- średnia cena 1 m² :

652,65 zł/m²

- delta cen jednostkowych:

148,36 zł/m²

6. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY

6.1. UWARUNKOWANIA PRAWNE

Art. 151 ugn

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 ugn

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 ugn

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 ugn

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, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

2. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

3. W przypadku braku studium lub decyzji, o których mowa w ust. 2, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

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.

6.2. PRZYJĘTE PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI SZACOWANIA

W niniejszym opracowaniu, mając na uwadze:

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

do wyceny nieruchomości zabudowanej zastosowano:

- podejście porównawcze,
- metodę porównywania parami

Stosownie do zapisu art. 153. 1. ugn: 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.

Wg Noty Interpretacyjnej NI1, p. 4. Metoda porównywania parami:

1. Przy stosowaniu metody porównywania parami porównuje się nieruchomość wycenianą o znanych cechach, kolejno z nieruchomościami podobnymi, o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Wartość określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi.

2. Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami.

2.1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,

2.2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.

2.3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.

2.4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.

2.5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.

2.6. Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.

2.7. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.

2.8. Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.

2.9. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.

2.10. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.

2.11. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

7. WYCENA NIERUCHOMOŚCI

7.1. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI

Podstawą wyceny jest:

- **wartość rynkowa** według definicji określonej w art. 151 ugn
- zastosowanie podejścia porównawczego, metody porównywania parami, (art. 153 ugn)
- Operat szacunkowy (§ 56 rwn)

7.2. WYCENA

Do szacowania wartości rynkowej w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami przyjęto transakcje z Tabeli 4.

Jako jednostkę rozliczeniową przyjęto zł/1m² powierzchni całkowitej zabudowy.

Powierzchnia całkowita budynku jest sumą powierzchni wszystkich kondygnacji budynku mierzona po zewnętrznym obrysie z pominięciem balkonów, tarasów i schodów zewnętrznych. Powierzchnię piwnic jako kondygnacji przyjmowano jako **połowę powierzchni zabudowy** budynku.

Powierzchnia całkowita budynku została przyjęta jako jednostka rozliczeniowa z konieczności zachowania zasady współmierności, ponieważ do porównania przyjęto transakcje nieruchomości podobnych w których jako cenę jednostkową przyjęto cenę jednego metra powierzchni całkowitej.

Powierzchnia całkowita zabudowy na przedmiotowej nieruchomości wynosi 1 036 m².

7.2.1. Ustalenie stopni oceny cech nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównania.

Nieruchomość wyceniana – oceny cech nieruchomości

Cecha	opis cechy	ocena cechy k
Położenie	bardzo atrakcyjne	3,0
Otoczenie i sąsiedztwo	atrakcyjne	3,0
Dostępność komunikacyjna	dość dogodna	2,0
Stan techniczny budynku	zły	1,0
Inne uwarunkowania	istotne	1,0
Powierzchnia działki	korzystna	3,0

Nieruchomość A (tab. nr 4, poz. nr 1)

Nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym z wbudowanymi usługami w parterze, położona we Wrocławiu, obręb Plac Grunwaldzki. Powierzchnia działki 668 m², powierzchnia całkowita zabudowy wynosi 3 340 m². Nieruchomość sprzedana w trybie przetargowym. Data transakcji 9 marca 2021r. Cena transakcyjna wyniosła 5 050 000 zł, cena jednostkowa wyniosła 1 511,98 zł/m² pow. ca. Budynek wpisany do miejskiej ewidencji zabytków.

Poniżej w tabeli podano oceny cech nieruchomości.

Cecha	opis cechy	ocena cechy k
Położenie	atrakcyjne	2,0
Otoczenie i sąsiedztwo	dość atrakcyjne	2,0
Dostępność komunikacyjna	dogodna	3,0
Stan techniczny budynku	zły	1,0
Inne uwarunkowania	mniej istotne	2,0
Powierzchnia działki	mniej korzystna	1,0

Nieruchomość B (tab. nr 4, poz. nr 2)

Nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym z wbudowanymi usługami w parterze, położona we Wrocławiu, obręb Swojczyce. Powierzchnia działki 309 m², powierzchnia całkowita zabudowy wynosi 1 295 m². Nieruchomość sprzedana na wolnym rynku. Data transakcji 28 stycznia 2020 r. Cena transakcyjna wyniosła 2 740 000 zł, cena jednostkowa wyniosła 2 115.83 zł/m² pow. ca budynku. Budynek jest objęty wpisem do Gminnej Ewidencji Zabytków.

Poniżej w tabeli podano oceny cech nieruchomości.

Cecha	opis cechy	ocena cechy k
Położenie	atrakcyjne	2,0
Otoczenie i sąsiedztwo	dość atrakcyjne	2,0
Dostępność komunikacyjna	dość dogodna	2,0
Stan techniczny budynku	zły	1,0
Inne uwarunkowania	mniej istotne	2,0
Powierzchnia działki	mniej korzystna	1,0

Nieruchomość C (tab. nr 4, poz. nr 3)

Nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym z wbudowanymi usługami w parterze, położona we Wrocławiu obręb Południe. Powierzchnia działki wynosi 629 m², powierzchnia całkowita zabudowy wynosi 1952 m². Transakcja została dokonana w dniu 17 lutego 2021 r. Cena transakcyjna wyniosła 3 959 455 zł, cena jednostkowa wyniosła 2 028,41 zł/m² pow. ca budynku. Budynek wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków.

Poniżej w tabeli podano oceny cech nieruchomości.

Cecha	opis cechy	ocena cechy k
Położenie	atrakcyjne	2,0
Otoczenie i sąsiedztwo	dość atrakcyjne	2,0
Dostępność komunikacyjna	pośrednia	2,0
Stan techniczny budynku	zadawalający	2,0
Inne uwarunkowania	mniej istotne	2,0
Powierzchnia działki	mniej korzystna	1,0

Nieruchomość D (tab. nr 4, poz. nr 5)

Nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym z wbudowanymi usługami w parterze, położona we Wrocławiu, obręb Stare Miasto. Powierzchnia działki wynosi 394 m², powierzchnia całkowita zabudowy wynosi 1 560 m². Transakcja została dokonana w dniu 17 czerwca 2021 r. Cena transakcyjna wyniosła 3 350 000 zł, cena jednostkowa wyniosła 2 147,44 zł/m² pow. ca budynku. Budynek nie jest objęty ochroną konserwatorską. Poniżej w tabeli podano oceny cech nieruchomości.

Cecha	opis cechy	ocena cechy k
Położenie	atrakcyjne	2,0
Otoczenie i sąsiedztwo	dość atrakcyjne	2,0
Dostępność komunikacyjna	dogodna	3,0
Stan techniczny budynku	zły	1,0
Inne uwarunkowania	brak	3,0
Powierzchnia działki	mniej korzystna	1,0

7.2.2. Wycena**Tabela 6.**

Nr cechy	Cecha do porównania	Waga cechy (%)	Zakres kwotowy (zł)	Zakres kwotowy na jedn (zł)	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomości przyjęte do porównań											
						Nieruchomość A			Nieruchomość B			Nieruchomość C			Nieruchomość D		
						Pl. Grunwaldzki			Południe			Południe			Stare Miasto		
						Ocena cechy	mnożnik	poprawka (zł)	Ocena cechy	mnożnik	poprawka (zł)	Ocena cechy	mnożnik	poprawka (zł)	Ocena cechy	mnożnik	poprawka (zł)
					Ocena cechy	Ocena cechy	mnożnik	poprawka (zł)	Ocena cechy	mnożnik	poprawka (zł)	Ocena cechy	mnożnik	poprawka (zł)	Ocena cechy	mnożnik	poprawka (zł)
	Cena transakcyjna (zł)							5 050 000			2 740 000			3 959 455			3 350 000
	Powierzchnia działki m ²							1 060			309			629			394
	Uzyskana cena 1 m ² (zł)							1 511,98			2 115,83			2 028,41			2 147,44
	Data transakcji lub wyceny				lip 21			mar 21			sty 20			lut 21			cze 21

	Cena 1 m ² zaktualizowana (zł)					1 584,56			2 492,28			2 138,76			2 181,80		
1	Położenie	20%	360,40	180,20	3,0	2,0	1,0	180,20	2,0	1,0	180,20	2,0	1,0	180,20	2,0	1,0	180,20
2	Otoczenie i sąsiedztwo	10%	180,20	90,10	3,0	2,0	1,0	90,10	2,0	1,0	90,10	2,0	1,0	90,10	2,0	1,0	90,10
3	Dostępność komunikacyjna	10%	180,20	90,10	2,0	3,0	-1,0	-90,10	2,0	0,0	0,00	2,0	0,0	0,00	3,0	-1,0	-90,10
4	Stan techniczny budynku	20%	360,40	180,20	1,0	1,0	0,0	0,00	1,0	0,0	0,00	2,0	-1,0	-180,20	1,0	0,0	0,00
5	Inne uwarunkowania	20%	360,40	180,20	1,0	2,0	-1,0	-180,20	2,0	-1,0	-180,20	2,0	-1,0	-180,20	3,0	-2,0	-360,40
6	Powierzchnia działki	20%	360,40	180,20	3,0	1,0	2,0	360,40	1,0	2,0	360,40	1,0	2,0	360,40	1,0	2,0	360,40
	Δc = cmax-cmin		1 802,00	Suma poprawek		360,40			450,50			270,30			180,20		
	Skorygowana cena 1 m ²			1 802,00		1 944,96			2 942,78			2 409,06			2 362,00		
	Wartość prawa własności 1m ² pow. jako średnia (zł)								2 414,70								
	Powierzchnia całkowita budynku (m ²)								1 036								
	Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości (zł)								2 501 629,20								

przyjęto:

WRN = 2 502 000 zł

słownie złotych: *dwa miliony pięćset dwa tysiące***7.3. WYCENA GRUNTU**

Do szacowania wartości rynkowej w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami przyjęto transakcje z Tabeli 6.

Jako jednostkę rozliczeniową przyjęto zł/m² powierzchni całkowitej gruntu działki

powierzchnia gruntu działki nr 37 [m ²]	1 889
powierzchnia gruntu zabudowy budynku łącznie ze schodami wejściowymi [m ²]	328,00

7.3.1. Ustalenie stopni oceny cech nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównania.

Nieruchomość wyceniana – oceny cech nieruchomości

Cecha	opis cechy	ocena cechy k
Położenie	atrakcyjne	2
Otoczenie i sąsiedztwo nieruchomości	mniej korzystne	1
Kształt działki	regularny	2
Dostępność komunikacyjna	dość dogodna	1
Struktura przeznaczenia w mpzp	korzystna	2
Stan zagospodarowania	niezagospodarowana	1
Inne uwarunkowania	istotne	1

Nieruchomość A (tab. nr 6, poz. nr 1)

Nieruchomość niezabudowana, położona we Wrocławiu, obręb Ołtaszyn. Powierzchnia działki 1749 m²,. Nieruchomość sprzedana na wolnym rynku. Data transakcji 18 maja 2020r. Cena transakcyjna wyniosła 1 000 000 zł, cena jednostkowa wyniosła 571,76 zł/1m² gruntu jako prawa własności. Przeznaczenie w mpzp – 2MN22, zabudowa jednorodzinna

Poniżej w tabeli podano oceny cech nieruchomości.

Cecha	opis cechy	ocena cechy k
Położenie	dość atrakcyjne	1
Otoczenie i sąsiedztwo nieruchomości	mniej korzystne	1
Kształt działki	regularny	2
Dostępność komunikacyjna	brak	0*
Struktura przeznaczenia w mpzp	korzystna	2
Stan zagospodarowania	niezagospodarowana	1
Inne uwarunkowania	brak	2

Nieruchomość B (tab. nr 6, poz. nr 2)

Nieruchomość niezabudowana, położona we Wrocławiu, obręb Oporów. Powierzchnia działki 1 100 m²,. Nieruchomość sprzedana na wolnym rynku. Data transakcji 30 kwietnia 2021r. Cena transakcyjna wyniosła 668 620 zł, cena jednostkowa wyniosła 607,84 zł/1m² gruntu jako prawa własności. Przeznaczenie w mpzp – 4MN (Zo), zabudowa jednorodzinna, zieleń zarządzana

Poniżej w tabeli podano oceny cech nieruchomości.

Cecha	opis cechy	ocena cechy k
Położenie	dość atrakcyjne	1,0
Otoczenie i sąsiedztwo nieruchomości	mniej korzystne	1,0
Kształt działki	regularny	2,0
Dostępność komunikacyjna	dość dogodna	1,0
Struktura przeznaczenia w mpzp	korzystna	2,0
Stan zagospodarowania	niezagospodarowana	1,0
Inne uwarunkowania	brak	2,0

Nieruchomość C (tab. nr 6, poz. nr 5)

Nieruchomość niezabudowana, położona we Wrocławiu, obręb Wojszyce. Powierzchnia działek 4076 m²,. Nieruchomość sprzedana na wolnym rynku. Data transakcji 09 kwietnia 2021r. Cena transakcyjna wyniosła 2 959 700 zł, cena jednostkowa wyniosła 726,13 zł/1m² gruntu jako prawa własności. Przeznaczenie w mpzp – 5MN/94, zabudowa jednorodzinna, zieleń zarządzana

Poniżej w tabeli podano oceny cech nieruchomości.

Cecha	opis cechy	ocena cechy k
Położenie	dość atrakcyjne	1,0
Otoczenie i sąsiedztwo nieruchomości	mniej korzystne	1,0
Kształt działki	regularny	2,0
Dostępność komunikacyjna	dość dogodna	1,0
Struktura przeznaczenia w mpzp	korzystna	2,0
Stan zagospodarowania	niezagospodarowana	1,0
Inne uwarunkowania	brak	2,0

7.3.2. Wycena

Tabela 9.

Nr cechy	Cecha do porównania	Waga cechy (%)	Zakres kwotowy (zł)	Zakres kwotowy na jedn (zł)	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomości przyjęte do porównań								
						Nieruchomość A			Nieruchomość B			Nieruchomość C		
						Ołtaszyn			Oporów			Wojszyce		
					Ocena cechy	Ocena cechy	mnożnik	poprawka (zł)	Ocena cechy	mnożnik	poprawka (zł)	Ocena cechy	mnożnik	poprawka (zł)
	Cena transakcyjna (zł)					1 000 000			668 620			2 959 700		
	Powierzchnia działki m ²					1 749			1 100			4 076		
	Uzyskana cena 1 m ² (zł)					571,76			607,84			726,13		
	Data transakcji lub wyceny			lip 21		maj 20			kwi 21			kwi 21		
	Cena 1 m ² zaktualizowana (zł)					581,68			610,65			730,04		
1	Położenie	10%	3,14	3,14	2,0	1,0	1,0	3,14	1,0	1,0	3,14	2,0	0,0	0,00
2	Otoczenie i sąsiedztwo nieruchomości	15%	4,71	4,71	1,0	1,0	0,0	0,00	1,0	0,0	0,00	2,0	-1,0	-4,71
3	Kształt działki	15%	4,71	4,71	2,0	2,0	0,0	0,00	2,0	0,0	0,00	2,0	0,0	0,00
4	Dostępność komunikacyjna	15%	4,71	4,71	1,0	0,0	1,0	4,71	1,0	0,0	0,00	1,0	0,0	0,00
5	Struktura przeznaczenia w mpzp	15%	4,71	4,71	2,0	2,0	0,0	0,00	2,0	0,0	0,00	2,0	0,0	0,00
6	Stan zagospodarowania	10%	3,14	3,14	1,0	1,0	0,0	0,00	1,0	0,0	0,00	2,0	-1,0	-3,14
7	Inne uwarunkowania	20%	6,28	6,28	1,0	2,0	-1,0	-6,28	2,0	-1,0	-6,28	2,0	-1,0	-6,28
	$\Delta c = c_{max} - c_{min}$		31,39	Suma poprawek		1,57			-3,14			-14,13		
	Skorygowana cena 1 m ²		31,40			583,25			607,51			715,91		
	Wartość prawa własności 1m ² pow. jako średnia (zł)								635,56					
	Powierzchnia nieruchomości (m ²)								1 889					
	Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości (zł)								1 200 572,84					

przyjęto:

WRG =

1 201 000 zł

słownie złotych: *jeden milion dwieście jeden tysięcy*

7.3.3. Rozdzielenie wartości gruntu i zabudowy

Na potrzeby ustalenia wartości bonifikaty związanej z wpisaniem nieruchomości do rejestru zabytków dokonano rozdzielenia wartości gruntu i zabudowy oraz wartość obliczono gruntu pod budynkiem

Tabela 10.

Wartość nieruchomości	WRN =	2 502 000 zł
Wartość gruntu	WRG =	1 201 000 zł
Wartość zabudowy	WRB =	1 301 000 zł
Wartość gruntu pod budynkiem łącznie z powierzchnią zabudowy schodów wejściowych	WRG/B =	208 464 zł

8. WNIOSKI KOŃCOWE

8.1. Wartość nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej we Wrocławiu przy ul. Parkowej 13 oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 37, AM-15, o powierzchni: 1 889 m², obręb Zalesie zabudowanej budynkiem usługowym – dawną willą

wg jej stanu i poziomu cen z 6 sierpnia 2021r., oszacowana w podejściu porównawczym, **wynosi:**

WRN = 2 502 000

słownie złotych: dwa miliony pięćset dwa tysiące

w tym:

<i>Wartość gruntu</i>	<i>WRG = 1 201 000 zł</i>
<i>Wartość zabudowy</i>	<i>WRB = 1 301 000 zł</i>
<i>Wartość gruntu pod budynkiem łącznie z powierzchnią zabudowy schodów wejściowych</i>	<i>WRG/B = 208 464 zł</i>
<i>Razem wartość nieruchomości</i>	<i>WRN = 2 502 000 zł</i>

8.2. Wartość nieruchomości wymieniona w p.8.1. może stanowić podstawę do realizacji celu o którym mowa w p. 1.2. niniejszym operacie.

8.3. Jako jednostkę rozliczeniową części zabudowanej działki przyjęto zł/1m² powierzchni całkowitej zabudowy.

8.4. Wartość rynkowa określona w punkcie 8.1. 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.

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

8.6. 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 biurami pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, konsultacje z nabywcami, konsultacje z pracownikami podmiotów – powierników mienia Skarbu Państwa i samorządów terytorialnych).

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

8.8. Obliczenia zamieszczone w operacie zostały wykonane z pomocą arkusza kalkulacyjnego excell. Wyniki pośrednie mogą być obciążone 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**).

9. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

Klauzule ogólne:

1. Niniejszy operat szacunkowy sporządzono zgodnie z przepisami prawa w zakresie wyceny nieruchomości i dobrymi praktykami zalecanymi w Uchwałach Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych ujętych w Powszechnych Krajowych Zasadach Wyceny.

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 Excel. Wyniki pośrednie mogą być obciążone minimalnymi niedokładnościami wynikającymi z zaokrągleń. Niedokładności wynikające z zastosowanych zaokrągleń nie mają istotnego wpływu na oszacowaną wartość nieruchomości objętej definicją ujętą w art. 151 ugn.

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.
3. W treści operatu nie użyto danych wrażliwych, o których mowa w Rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (2016/78) z dnia 27.04.2016r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE.
4. Zawarte w niniejszym operacie szacunkowym dane osobowe zostają ujawnione tylko zleceniobiorcy. Dalsze wykorzystywanie operatu szacunkowego może odbywać się tylko i wyłącznie w celach określonych w operacie. Ujawnianie treści operatu w celach innych niż określone w operacie jest zabronione.
5. Dalsze publikowanie operatu szacunkowego, w szczególności w sieci Internet może odbywać się tylko i wyłącznie po anonimizacji wszelkich danych osobowych w nich zawartych i tylko za zgodą autora operatu

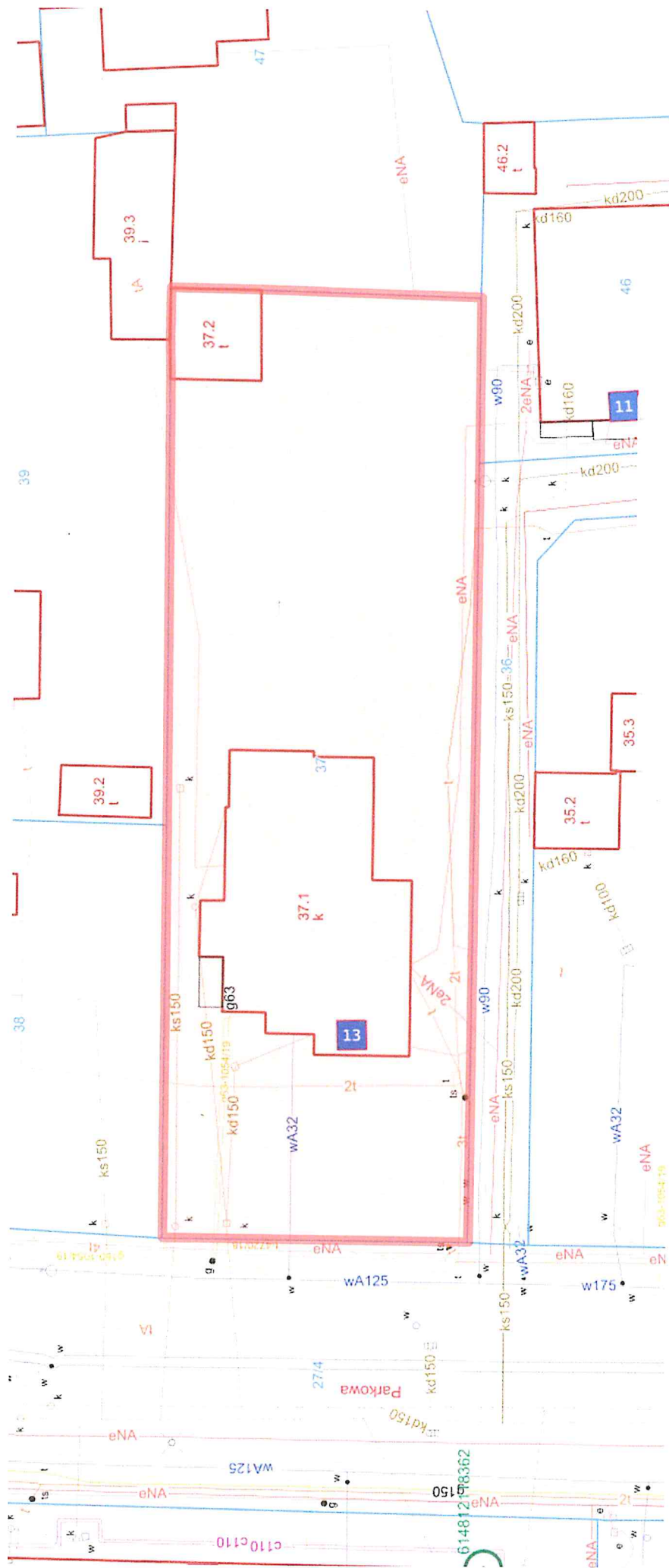
Klauzule ograniczające odpowiedzialność rzeczoznawcy:

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.

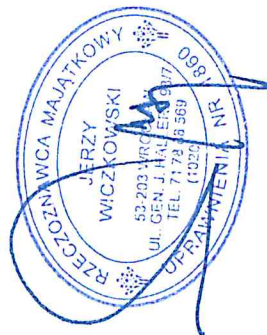
Wrocław, dnia 10 września 2021r.



WROCLAW ul. PARKOWA 13



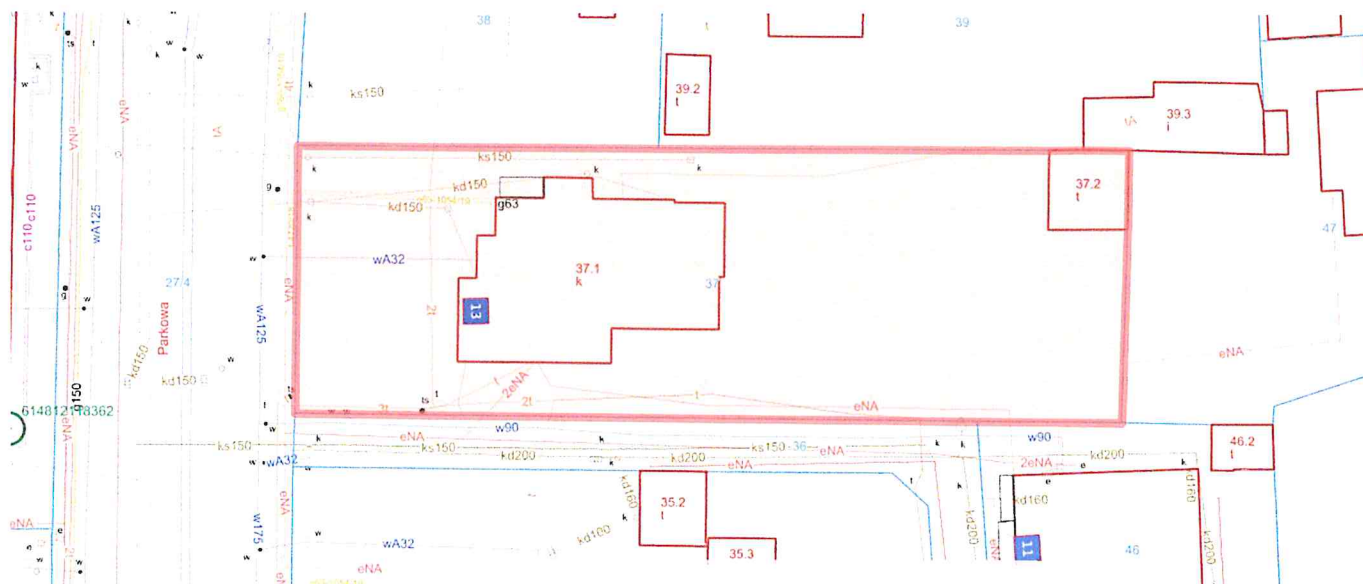
Działka nr 37, AM-15, Obręb Zalesie, pow. 1889 m²



NOTATKA Z BADANIA EWIDENCJI

Wrocław, ul. Parkowa 13

Jedn. ewidenc.	M. Wrocław
Obręb	008 zalesie
Arkusz mapy	15
Nr działki	37
Użytek	Bi
Powierzchnia działki ha	0,1889
KW	WR1K/00095833/0



Sporządził



NOTATKA Z BADANIA KSIĘGI WIECZYTEJ

WR1K/00095833/0

Wrocław, ul. Parkowa 13

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	
Działki ewidencyjne	
Numer działki	37
Obręb ewidencyjny (nazwa)	ZALESIE
Położenie (numer porządkowy / miejscowość, dzielnica)	WROCŁAW, ŚRÓDMIEŚCIE
Ulica	PARKOWA NR 13
Sposób korzystania	NIERUCHOMOŚĆ ZABUDOWANA
Obszar całej nieruchomości	0,1889 HA
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ	
BRAK WPISÓW	
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ	
Właściciele	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	1 /1
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (Nazwa)	GINA MIEJSKA WROCŁAW
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA	
Rodzaj wpisu	INNY WPIS
Treść wpisu	WPIS CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI OKREŚLONEJ JAKO BUDYNEK MIESZKALNY-WILLA, W GRANICACH MURÓW OBWODOWYCH ZE SCHODANI W ELEWACJI PÓŁNOCNEJ, JAK NA ZAŁĄCZNIKU NR 2 DO DECYZJI, W DNIU 27.04.2016R. DO REJESTRU ZABYTKÓW WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO POD NUMEREM REJESTRU A/6004.
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU	
3	DECYZJA W SPRAWIE WPISANIA ZABYTKU DO REJESTRU ZABYTKÓW, WRID.5130.44.2015.BL, 2016-04-27, DOLNOŚLĄSKI WOJEWÓDZKI KONSERWATOR ZABYTKÓW WE WROCŁAWIU, WROCŁAW; 16
DZIAŁ IV – HIPOTEKA	
BRAK WPISÓW	

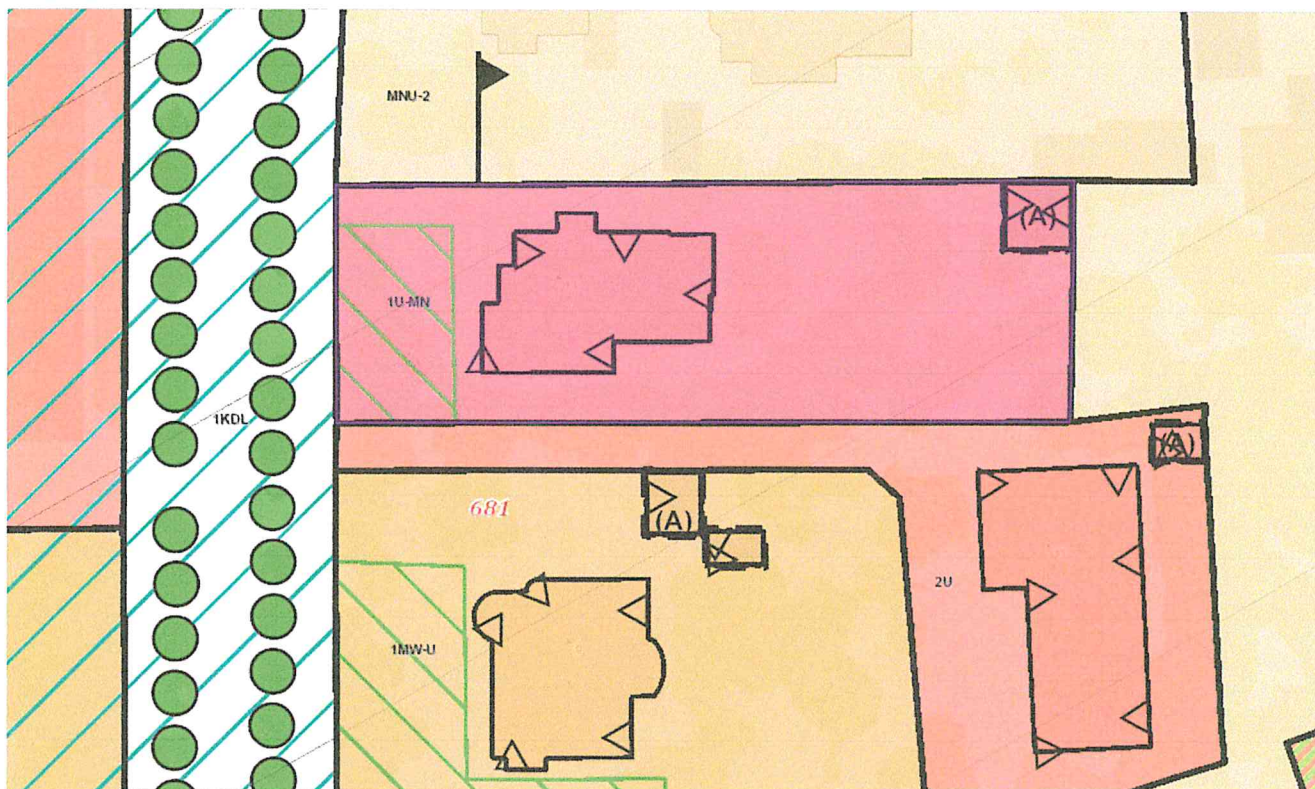
Sporządził



NOTATKA Z BADANIA DOKUMENTACJI PLANISTYCZNEJ

Wrocław, ul. Parkowa 13

Działka nr 37, AM-15, Obręb Zalesie



Rys. 1. Fragment z rysunku planu zagospodarowania

UCHWAŁA NR XVIII/497/20 RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA z dnia 23 stycznia 2020 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w rejonie ulicy Parkowej i Adama Mickiewicza we Wrocławiu

§ 15.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U-MN ustala się przeznaczenie:

- 1) usługi 1, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1;
- 2) usługi 2;
- 3) uczelnie wyższe;
- 4) obiekty naukowe i badawcze;
- 5) obiekty kształcenia dodatkowego;
- 6) obiekty opieki nad dzieckiem;
- 7) edukacja z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2;
- 8) zabudowa zamieszkiwania zbiorowego;
- 9) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;**
- 10) zieleni urządzonej;
- 11) obiekty do parkowania;
- 12) obiekty infrastruktury technicznej.

2. W ramach przeznaczenia:

- 1) poradnie medyczne dopuszcza się wyłącznie gabinety lekarskie oraz gabinety paramedyczne;
- 2) edukacja dopuszcza się wyłącznie przedszkola.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 19 m;
- 2) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 22%;
- 3) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 0,9;
- 4) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) w strefie zieleni, wyznaczonej na rysunku planu, powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 70% powierzchni tej strefy;
- 6) w wydzieleniu wewnętrznym (A) dopuszcza się wyłącznie obiekty do parkowania;
- 7) w ramach obiektów do parkowania parkingi samodzielne jednopoziomowe nadziemne dopuszcza się wyłącznie w wydzieleniu wewnętrznym (A);
- 8) obowiązuje ochrona drzew do zachowania wskazanych na rysunku planu;
- 9) dla przeznaczeń terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa zamieszkiwania zbiorowego, obiekty hotelowe, obiekty opieki nad dzieckiem i edukacja obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych w budynkach, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:

- 1) dojazd do terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się wyłącznie od ulicy Parkowej;
- 2) dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków nie obowiązują ustalenia dotyczące parkowania pojazdów zawarte w § 10 pkt 2.

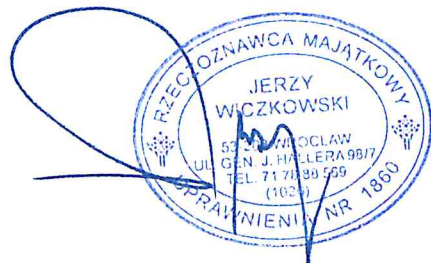
2. Ustala się następujące grupy kategorii przeznaczenia terenu:

2) usługi 1 – grupa obejmuje kategorie:

- a) biura,
- b) usługi drobne,
- c) pracownie artystyczne,
- d) poradnie medyczne,
- e) pracownie medyczne;

3) usługi 2 – grupa obejmuje kategorie:

- a) handel detaliczny małopowierzchniowy A,
- b) gastronomia,
- c) obiekty hotelowe,
- d) obiekty upowszechniania kultury,
- e) mieszkania towarzyszące;





urząd
miejski
wrocławia

UM, Wydział Nabywania
i Sprzedaży Nieruchomości
pl. Nowy Targ 1-8
50-141 Wrocław



Wrocław, 24 marca 2020 r.

MKZ - IZN . 410 . 2020
KZ / nr ewid.: 00012818 /2020/W

W odpowiedzi na Państwa pismo (PP/2833563) z dn. 22.11.2019 r. (wpł. 25.11.2019 r.), dot. nieruchomości przy **ul. Parkowej 13** we Wrocławiu, proszę przyjąć co następuje:

1. Willa w granicach murów obwodowych wraz ze schodami przy elewacji północnej wpisana jest *jednostkowo* do rejestru zabytków pod nr A/6004; ponadto przedmiotowa działka położona jest *na obszarze „Parku Szczytnickiego”* wpisanego do rejestru zabytków pod nr A/2791/194 - w związku z tym większość prowadzonych na niej działań, będzie wymagać wydania decyzji - pozwolenia konserwatorskiego.
2. Sprzedaż fragmentu nieruchomości: willi i gruntu pod jej obrysem, należącej jednocześnie do gminy, będzie wymagać wydania decyzji - pozwolenia konserwatorskiego; wniosek należy złożyć na formularzu MKZ-10 załączając m.in. umocowanie dla podpisującego wniosek, po 2 egz. aktualnych map i dokumenty potwierdzające własność (wypis z katastru lub odpis księgi wieczystej).
3. Przed składaniem wniosków o pozwolenia konserwatorskie na prace konserwatorskie, roboty budowlane itp., wydawane na podstawie art. 36 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, ewentualny nowy właściciel powinien wystąpić o wydanie zaleceń konserwatorskich (wytycznych), o których mowa w art. 27 w/w ustawy.
4. Prace i roboty należy poprzedzać wykonaniem badań stratygraficznych (za pozwoleniem MKZ), w celu ustalenia oryginalnej kolorystyki i użytych oryginalnych materiałów. Wielkości otworów w elewacji, podziały i detal stolarzki wymagają uporządkowania zgodnie ze wzorcami historycznymi.
5. Działka pokryta jest bogatą szatą roślinną. Dopiero szczegółowe rozpoznanie dendrologiczne, poddane konsultacji (w formie zaleceń) z Miejskim Konserwatorem Zabytków, pozwoli ustalić jakie są możliwości zagospodarowania działki.

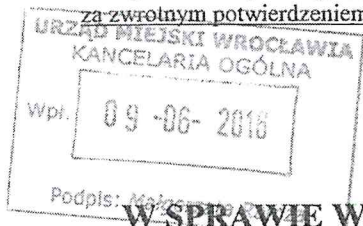
W załączeniu przesyłam posiadaną przez nas kopię decyzji o wpisaniu willi do rejestru zabytków, przy czym organem prowadzącym rejestr zabytków i posiadającym oryginalne i aktualne decyzje o wpisaniu do rejestru zabytków, jest Wojewódzki Konserwator Zabytków.

KIEROWNIK DZIAŁU
Magdalena Wankowska

Biuro Miejskiego Konserwatora Zabytków
ul. Bernardyńska 5; 50-156 Wrocław
tel. +48 71 77 94 51
fax +48 71 77 94 52
mkz@um.wroc.pl
www.wroclaw.pl

Dolnośląski Wojewódzki
Konserwator Zabytków
we Wrocławiu

WRiD.5130.44.2015.BL
nr rejestru zabytków A/6004
za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.



Wrocław, dnia 27.04.2016 r.

DECYZJA NINIEJSZA JEST OSTATECZNA
Wrocław, dnia 20.05.2016



DECYZJA

W SPRAWIE WPISANIA ZABYTKU DO REJESTRU ZABYTKÓW

Na podstawie art. 89 pkt 2 i art. 9 ust. 1, w związku z art. 6 ust.1 pkt 1c art. 7 ust.1 ustawy z dn. 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz. U. 2014, poz. 1446) oraz art. 104 kodeksu postępowania administracyjnego (tj. Dz.U.2016, poz. 23), w wyniku postępowania administracyjnego przeprowadzonego na wniosek z dnia 14.09.2015 r. właściciela Gminy Wrocław, reprezentowanej przez pełnomocnika Panią Dominikę Haladin-Zawiślak Dyrektor Wydziału Nieruchomości Komunalnych w Urzędzie Miejskim Wrocławia, al. M. Kromera 44, 51-163 Wrocław

po s t a n a w i a m

wpisać do rejestru zabytków województwa dolnośląskiego budynek mieszkalny-willę położoną we Wrocławiu przy ul. Parkowej nr 13, na dz. 37, AM-15, obreb Zalesie, w granicach murów obwodowych ze schodami przy elewacji północnej.
Załącznik nr 2, stanowiący integralną część niniejszej decyzji, zawiera kopię mapy w skali 1:1000 z zaznaczoną granicą wpisu do rejestru zabytków.

U Z A S A D N I E N I E

Willi przy ul. Parkowej 13 została wzniesiona w 1908 r., dla profesora Uniwersytetu Wrocławskiego chemika Richarda Abegga, według projektu arch. Eduarda Freytaga z 1907 r. Łączy elementy stylu rodzimego i secesji. Usytuowana jest we wschodniej części miasta, przy historycznej drodze prowadzącej do osady Szczytniki.

To obiekt wolnostojący, założony na nieregularnym rzucie, o rozrzeźbionej, 2- i 3-kondygnacyjnej bryle, z mieszkalnym poddaszem. Poszczególne segmenty nakryte są przenikającymi się, wysokimi dachami 2- i 3- spadowymi oraz łamanym. Na elewacji zachodniej zachowała się wykonana w wyprawie tynkarskiej data 1908.

Budynek wzniesiony jest w konstrukcji murowanej i otynkowany. W przemyślanej kompozycji bryły wykorzystano m. in.: umieszczone w elewacjach południowej i zachodniej, na różnych wysokościach, jednokondygnacyjne wykusze zamknięte daszkami trójspadowymi; w elewacji południowej loggię balkonową zamkniętą łukiem spłaszczonym i ograniczoną giętą metalową balustradą oraz balkon o zarysie trójboku i o pełnej balustradzie; obszerny taras w elewacji wschodniej. Articulacja elewacji została wydobyta poprzez zastosowanie zróżnicowanych wykrojów i wielkości otworów okiennych oraz stolarki o szczeblinowych podziałach. Wyróżniają się otwory okienne werandy: duże, prostokątne, zamknięte łukiem koszowym. W elewacji frontowej są to niewielkie prostokątne okna zgrupowane po trzy, rozdzielone słupkami i założone na wycinku koła. Wejście główne do budynku, umieszczone w elewacji północnej, zaakcentowane jest gankiem zadaszonym jednospadowym dachem i

prosty bieg schodów. Zarówno konstrukcja ganku jak i zadaszenia, utrzymane w stylistyce secesji, wykonano jako metalowe, nitowane, dekorowane guzami, czołgankami, motywem wolut i stylizowanej wici roślinnej. W analogiczny sposób opracowano również kraty w otworach okiennych piwnicy i parteru. W dekoracji stolarki drzwi wejściowych do budynku, z przewlekkanymi kratami i rzędem ćwieków, połączono secesję ze stylistyką architektury starogermańskiej.

Wnętrze zachowało zasadniczy układ, z wydzielonym na wysokim parterze holem wyłożonym drewnianą boazerią. Kondygnacje pomiędzy parterem a poddaszem skomunikowane są okazałymi schodami 2- i 3-biegowymi z podestami. Ozdobnie opracowane balustrady schodów, wzbogacone słupkami spocznikowymi, wykonano z mosiądzu i drewna. Podniebienia części podestów i biegu schodów pomiędzy parterem i piętrem oblicowano drewnianą boazerią. Zachowała się oryginalna stolarka drzwiowa, a w holu i w części pomieszczeń na parterze stropy o prostych podziałach geometrycznych. Na parterze, w narożnym pomieszczeniu pd.-wsch., funkcjonuje ozdobne źródło z misą licowaną mozaiką i z ozdobnym wylewem w formie rybiej głowy. W części pomieszczeń parteru, ponad otworami okiennymi, występują drewniane kasety na żaluzje, a kaloryfery przesłonięte są segmentowymi, mosiężnymi osłonami.

W 2 poł. lat 70. XX w. w budynku przeprowadzono prace remontowe, w trakcie których wymianiono pokrycie dachowe, instalacje, a obiekt pomalowano. Prace te nie spowodowały zmiany jego formy architektonicznej, zatem zachował walor autentyczności i wyznaczniki stylu.

Na podstawie art. 9, ust.1 cyt. wyżej ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami do rejestru wpisuje się zabytek nieruchomy na podstawie decyzji wydanej przez wojewódzkiego konserwatora zabytków z urzędu bądź na wniosek właściciela nieruchomości lub użytkownika wieczystego gruntu, na którym znajduje się zabytek nieruchomy.

Zgodnie z art. 6 ust. 1 pkt 1c wyżej cyt. ustawy ochronie i opiece podlegają, bez względu na stan zachowania zabytki nieruchome będące w szczególności dziełami architektury i budownictwa. Zgodnie z legalną definicją zabytku, zawartą w art.3 zabytkiem *jest nieruchomość lub rzecz ruchoma, ich części lub zespoły, będące dziełem człowieka lub związane z jego działalnością i stanowiące świadectwo minionej epoki bądź zdarzenia, których zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną lub naukową.*

Bezspornie willa przy ul. Parkowej 13 jest dziełem człowieka i stanowi świadectwo minionej epoki, gdyż jak wykazano powstała w 1908 r., a jej forma architektoniczna jest odzwierciedleniem trendów panujących w tym okresie w budownictwie mieszkalnym.

Posiada walor naukowy, gdyż jest swoistym dokumentem materialnym, pozwalającym na konfrontowanie współczesnego stanu nauki, techniki i budownictwa z okresami wcześniejszymi. Zachowała też walor oryginalności i autentyczności przejawiający się w nieprzekształconej pierwotnej bryle, warstwie materiałowej, rozwiązaniach konstrukcyjnych i układzie przestrzennym, jak też w zachowanym detalu.

Przedmiotowy budynek jest wartościowym przykładem architektury z pocz. XX w. łączącej styl rodzimy z secesją i elementami stylu starogermańskiego. Reprezentuje zatem wartości architektoniczne i naukowe oraz stanowi ważne źródło dla badań naukowych nad rozwojem i przemianami architektury wrocławskiej w XX w. Stanowi też cenny przykład badawczy nad twórczością arch. E. Freytaga, autora wielu obiektów mieszkalnych, użyteczności publicznej i technicznych wzniesionych na terenie Wrocławia.

Zgodnie z art. 7 ww. ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami wpis do rejestru jest jedną z form ochrony zabytków, która ma na celu ich zachowanie, w tym

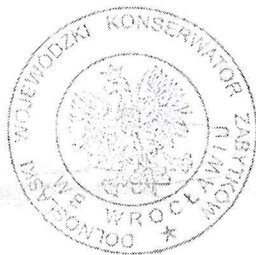
wypadku ma na celu zachowanie obiektu zabytkowego –willi usytuowanej przy ul. Parkowej 13 we Wrocławiu.

Z tych względów orzeczono jak w sentencji.

Od decyzji niniejszej przysługuje stronom – na podstawie art. 127 §1 i art. 129 § 1 i 2 kpa i art. 93 ust.1 ww. ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami – odwołanie do Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego w terminie 14 dni od jej doręczenia, za moim pośrednictwem – Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu, 50-243 Wrocław, ul. Władysława Łokietka 11.

Załączniki stanowiące integralną część decyzji:

1. Pouczenie o skutkach wpisu do rejestru zabytków.
2. Kopia mapy w skali 1:1000 z zaznaczoną granicą wpisu do rejestru zabytków.



Dolnośląski
Wojewódzki Konserwator Zabytków
we Wrocławiu

mgr Barbara Nowak-Obelinda

.....
(podpis i pieczęć)

Otrzymują:

1. Gmina Wrocław, reprezentowana przez pełnomocnika reprezentowanej przez pełnomocnika Panią Dominikę Haladin-Zawiślak Dyrektor Wydziału Nieruchomości Komunalnych w Urzędzie Miejskim Wrocławia, al. M. Kromera 44, 51-163 Wrocław

Do wiadomości:

1. Narodowy Instytut Dziedzictwa, ul. M. Kopernika 36/40, 00-924 Warszawa
2. Zarząd Geodezji, Kartografii i Katastru Miejskiego we Wrocławiu, Biuro Katastru Miejskiego, Al. Marcina Kromera 44, 51 - 163 Wrocław
3. Sąd Rejonowy we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg Wieczystych, 53-324 Wrocław, ul. Komandorska 16
4. Urząd Miejski we Wrocławiu, Miejski Konserwator Zabytków, ul. Bernardyńska 5, 50-156 Wrocław
5. Urząd Miejski we Wrocławiu, Wydział Architektury i Budownictwa, pl. Nowy Targ 1/8, 50-141 Wrocław
6. Wrocławskie Towarzystwo Naukowe, ul. Parkowa 13, 51-616 Wrocław
7. a/a WRiD

POUCZENIE o skutkach wpisu do rejestru zabytków

Wpisanie obiektu do rejestru zabytków pociąga za sobą następujące skutki wymienione w niżej przytoczonym wyciągu z ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz. U. 2014 poz. 1446):

Art. 5

Opieka nad zabytkiem sprawowana przez jego właściciela lub posiadacza polega, w szczególności, na zapewnieniu warunków:

- 1) naukowego badania i dokumentowania zabytku;
- 2) prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych przy zabytku;
- 3) zabezpieczenia i utrzymania zabytku oraz jego otoczenia w jak najlepszym stanie;
- 4) korzystania z zabytku w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości;
- 5) popularyzowania i upowszechniania wiedzy o zabytku oraz jego znaczeniu dla historii i kultury.

Art. 12

1. Starosta, w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków, może umieszczać na zabytku nieruchomym wpisanym do rejestru znak informujący o tym, iż zabytek ten podlega ochronie.

Art. 25

1. Zagospodarowanie na cele użytkowe zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru wymaga posiadania przez jego właściciela lub posiadacza:

- 1) dokumentacji konserwatorskiej określającej stan zachowania zabytku nieruchomego i możliwości jego adaptacji, z uwzględnieniem historycznej funkcji i wartości tego zabytku;
- 2) uzgodnionego z wojewódzkim konserwatorem zabytków programu prac konserwatorskich przy zabytku nieruchomym, określającego zakres i sposób ich prowadzenia oraz wskazującego niezbędne do zastosowania materiały i technologie;
- 3) uzgodnionego z wojewódzkim konserwatorem zabytków programu zagospodarowania zabytku nieruchomego wraz z otoczeniem oraz dalszego korzystania z tego zabytku, z uwzględnieniem wyeksponowania jego wartości.

2. W celu spełnienia wymagań, o których mowa w ust. 1, wojewódzki konserwator zabytków jest obowiązany nieodpłatnie udostępnić do wglądu właścicielowi lub posiadaczowi zabytku nieruchomego posiadaną przez siebie dokumentację tego zabytku oraz umożliwić dokonywanie niezbędnych odpisów z tej dokumentacji.

Art. 27

Na wniosek właściciela lub posiadacza zabytku wojewódzki konserwator zabytków przedstawia, w formie pisemnej, zalecenia konserwatorskie, określające sposób korzystania z zabytku, jego zabezpieczenia i wykonania prac konserwatorskich, a także zakres dopuszczalnych zmian, które mogą być wprowadzone w tym zabytku.

Art. 28

Niezależnie od obowiązków wynikających z opieki nad zabytkami, określonych w art. 5, właściciel lub posiadacz zabytku wpisanego do rejestru lub zabytku znajdującego się w wojewódzkiej ewidencji zabytków zawiadamia wojewódzkiego konserwatora zabytków o:

- 1) uszkodzeniu, zniszczeniu, zaginięciu lub kradzieży zabytku, niezwłocznie po powzięciu wiadomości o wystąpieniu zdarzenia;
- 2) zagrożeniu dla zabytku, niezwłocznie po powzięciu wiadomości o wystąpieniu zagrożenia;
- 4) zmianach dotyczących stanu prawnego zabytku, nie później niż w terminie miesiąca od dnia ich wystąpienia lub powzięcia o nich wiadomości.

Art. 30

1. Właściciel lub posiadacz zabytku nieruchomego bądź nieruchomości o cechach zabytku jest obowiązany udostępnić ten zabytek bądź nieruchomość wykonawcy badań w celu ich przeprowadzenia.

2. W przypadku odmowy udostępnienia zabytku nieruchomego bądź nieruchomości, o których mowa w ust. 1, wojewódzki konserwator zabytków może wydać decyzję nakazującą właścicielowi lub posiadaczowi udostępnienie tego zabytku bądź nieruchomości, na czas niezbędny do przeprowadzenia badań, jednak nie dłuższy niż 3 miesiące od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna.

3. Za szkody wyrządzone w związku z badaniami, o których mowa w ust. 1 lub 2, przysługuje odszkodowanie na zasadach określonych w Kodeksie cywilnym.

Art. 36

1. Pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków wymaga:

- 1) prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru;
- 2) wykonywanie robót budowlanych w otoczeniu zabytku;
- 3) prowadzenie badań konserwatorskich zabytku wpisanego do rejestru;
- 4) prowadzenie badań architektonicznych zabytku wpisanego do rejestru;
- 5) prowadzenie badań archeologicznych;
- 6) przemieszczanie zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru;
- 8) dokonywanie podziału zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru;
- 9) zmiana przeznaczenia zabytku wpisanego do rejestru lub sposobu korzystania z tego zabytku;
- 10) umieszczanie na zabytku wpisanym do rejestru urządzeń technicznych, tablic, reklam oraz napisów, z zastrzeżeniem art. 12 ust. 1;

- 11) podejmowanie innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku do rejestru;
3. Pozwolenia, o których mowa w ust. 1, mogą określać warunki, które zapobiegają uszkodzeniu lub zniszczeniu zabytku.
4. Wojewódzki konserwator zabytków może uzależnić wydanie pozwolenia na podejmowanie działań, o których mowa w ust. pkt 6, 9 i 11, od przeprowadzenia, na koszt wnioskodawcy, niezbędnych badań konserwatorskich, architektonicznych lub archeologicznych. Egzemplarz dokumentacji badań jest przekazywany nieodpłatnie wojewódzkiemu konserwatorowi zabytków.

Art. 49

1. Wojewódzki konserwator zabytków może wydać decyzję nakazującą osobie fizycznej lub jednostce organizacyjnej posiadającej tytuł prawny do korzystania z zabytku wpisanego do rejestru, wynikający z prawa własności, użytkowania wieczystego, trwałego zarządu albo ograniczonego prawa rzeczowego lub stosunku zobowiązaniowego, przeprowadzenie, w terminie określonym w tej decyzji, prac konserwatorskich lub robót budowlanych przy tym zabytku, jeżeli ich wykonanie jest niezbędne ze względu na zagrożenie zniszczeniem lub istotnym uszkodzeniem tego zabytku.

Art. 50

3. W przypadku wystąpienia zagrożenia dla zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru, polegającego na możliwości jego zniszczenia lub uszkodzenia, starosta, na wniosek wojewódzkiego konserwatora zabytków, może wydać decyzję o zabezpieczeniu tego zabytku w formie ustanowienia czasowego zajęcia do czasu usunięcia zagrożenia. Przepisy o gospodarce nieruchomościami stosuje się odpowiednio.

4. Jeżeli nie jest możliwe usunięcie zagrożenia, o którym mowa w ust. 1 lub 3:

2) zabytek nieruchomy może być na wniosek wojewódzkiego konserwatora zabytków wywłaszczony przez starostę na rzecz Skarbu Państwa lub gminy właściwej ze względu na miejsce położenia tego zabytku, w trybie i na zasadach przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami.

Art. 73

Osoba fizyczna, jednostka samorządu terytorialnego lub inna jednostka organizacyjna, będąca właścicielem bądź posiadaczem zabytku wpisanego do rejestru albo posiadająca taki zabytek w trwałym zarządzie, może ubiegać się o udzielenie dotacji celowej z budżetu państwa na dofinansowanie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy tym zabytku.

Art. 108

1. Kto niszczy lub uszkadza zabytek, podlega karze pozbawienia wolności od 3 miesięcy do lat 5.

2. Jeżeli sprawca czynu określonego w ust. 1 działa z umysłem, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do lat 2.

3. W razie skazania za przestępstwo określone w ust. 1, sąd orzeka, a w razie skazania za przestępstwo określone w ust. 2, sąd może orzec, nałożenie na wskazany cel społeczny związany z opieką nad zabytkami w wysokości od trzykrotnego do trzydziestokrotnego minimalnego wynagrodzenia.

Art. 110

1. Kto będąc właścicielem lub posiadaczem zabytku nie zabezpieczył go w należyty sposób przed uszkodzeniem, zniszczeniem, zaginięciem lub kradzieżą, podlega karze aresztu, ograniczenia wolności albo grzywny.

2. W razie popełnienia wykroczenia określonego w ust. 1, można orzec nałożenie do wysokości dwudziestokrotnego minimalnego wynagrodzenia na wskazany cel społeczny związany z opieką nad zabytkami.

Art. 113

1. Kto będąc właścicielem lub posiadaczem zabytku wpisanego do rejestru lub innego zabytku znajdującego się w wojewódzkiej ewidencji zabytków nie powiadomi wojewódzkiego konserwatora zabytków o:

- 1) uszkodzeniu, zniszczeniu, zaginięciu lub kradzieży zabytku niezwłocznie po powzięciu wiadomości o wystąpieniu zdarzenia;
- 2) zagrożeniu dla zabytku niezwłocznie po powzięciu wiadomości o wystąpieniu zagrożenia;
- 4) zmianach dotyczących stanu prawnego zabytku, nie później niż w terminie miesiąca od dnia ich wystąpienia lub powzięcia o nich wiadomości

- podlega karze grzywny.

2. W razie popełnienia wykroczenia określonego w ust. 1, można orzec nałożenie do wysokości dwudziestokrotnego minimalnego wynagrodzenia na wskazany cel społeczny związany z opieką nad zabytkami.

Art. 114

Kto uniemożliwia lub utrudnia dostęp do zabytku organowi ochrony zabytków, wykonującemu uprawnienia wynikające z ustawy, podlega karze grzywny.

Art. 117

Kto bez pozwolenia albo wbrew warunkom pozwolenia prowadzi prace konserwatorskie, restauratorskie, roboty budowlane, badania konserwatorskie lub architektoniczne przy zabytku wpisanym do rejestru lub roboty budowlane w jego otoczeniu albo badania archeologiczne, podlega karze grzywny.

Art. 118

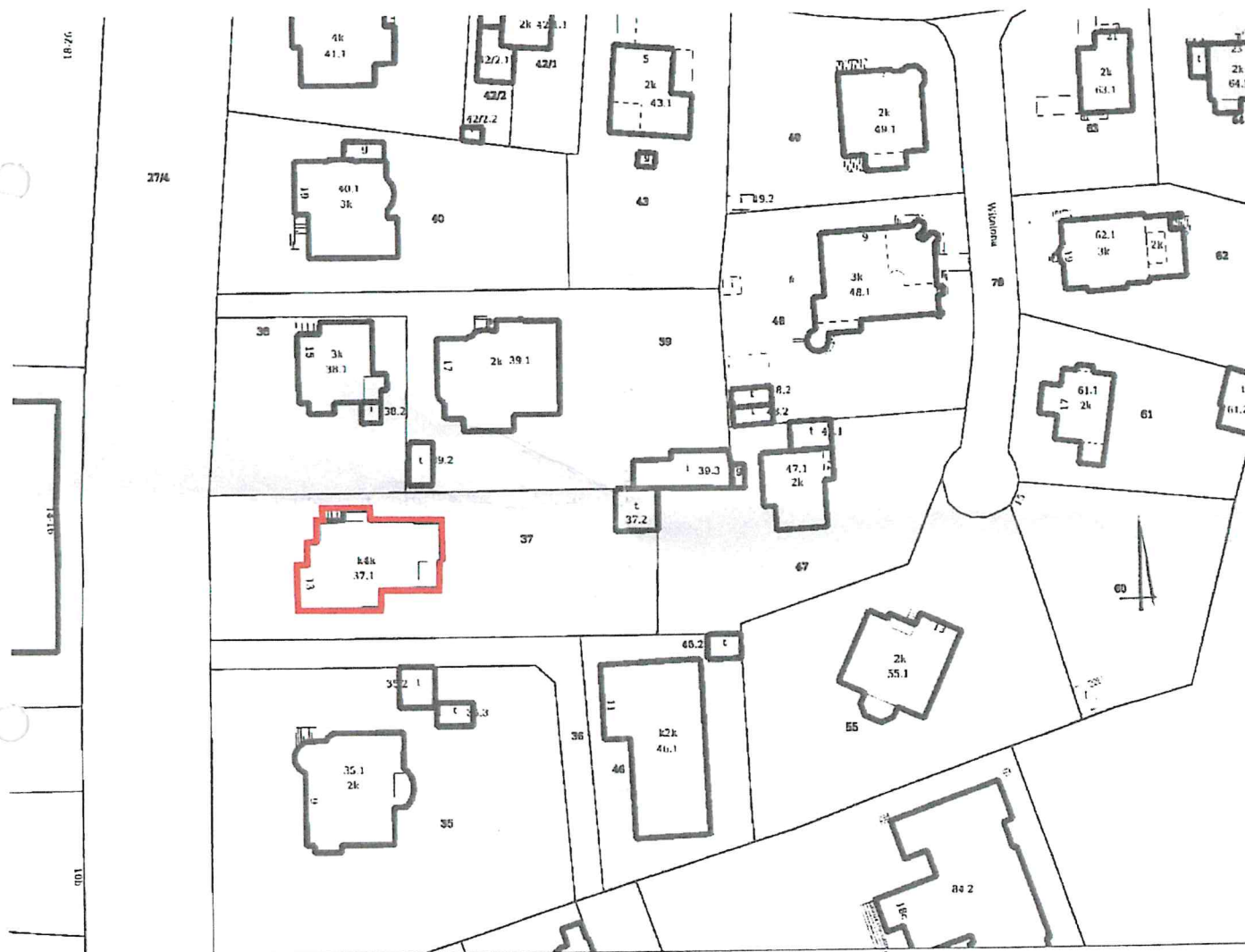
Kto bez pozwolenia umieszcza na zabytku wpisanym do rejestru urządzenia techniczne, tablice, reklamy oraz napisy, podlega karze grzywny.

abytka w
u zabytku.
b nowa w ust.
konicznych lub

Załącznik nr 2

Stanowi integralną część decyzji z dnia 27.04.2016 r. nr rejestru A/6004

W skład załącznika wchodzi kopia mapy w skali 1:1000 z zaznaczoną czerwoną ciągłą linią granicą wpisu do rejestru zabytków willi położonej we Wrocławiu przy ul. Parkowej 13.



Skala 1:1000

Dolnośląski
Wojewódzki Konserwator Zabytków
we Wrocławiu
mgr Barbara Nowak-Obelinda