

M. Relich
28.10.2023

Działka gruntu nr 49 AM 3 obręb 0069 Zgorzelisko, miasto Wrocław

Zamówienie z dnia 19.09.2023r
zadanie: BGN/Ł.P.IGOSP.NIER-9-14

1

Kancelaria Rzecznawcy Majątkowego "ESTIMUS"

ul. Róży Wiatrów 23/18, 53-023 Wrocław tel. 501-668-413



W P Ł Y N Ę Ł O

Biuro Obsługi Klienta
Urzędu Miejskiego w Wałbrzychu

18-10-2023

załączników

pis



RPW/17809/2023 P
Data: 2023-10-18

OPERAT SZACUNKOWY

nieruchomości gruntowej w obrębie Zgorzelisko, miasto Wrocław

Przedmiot wyceny: **Działka gruntu nr 49 AM 3 obręb 0069 Zgorzelisko, miasto Wrocław o powierzchni 0,2346ha**

Położenie nieruchomości: **obręb 0069 Zgorzelisko, miasto Wrocław**

Właściciel: **Do dnia 22.02.2023r – _____ na
prawach wspólności ustawowej majątkowej
małżeńskiej
Od dnia 22.02.2023r- Gmina Wrocław**

Wycenił:

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
mgr inż. Monika Gostrowska-Mierzińska
uprawniona w zakresie
SZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI
Przez
Ministra Infrastruktury
Nr uprawnień 4907

Wrocław, dnia 09-10-2023 r.



Spis treści

1	OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY	3
1.1	PRZEDMIOT WYCENY	3
1.2	ZAKRES OPRACOWANIA	3
2	CEL WYCENY	3
3	PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE WYCENY	3
3.1	PODSTAWA FORMALNA OPRACOWANIA	3
3.2	PODSTAWY PRAWNE WYCENY	3
3.3	UWARUNKOWANIA PRAWNE	4
3.4	ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	9
3.5	DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	10
3.6	DANE MERYTORYCZNE	10
3.7	MATERIAŁY POMOCNICZE	10
4	OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	10
4.1	STAN PRAWNY	10
4.1.1	<i>Oznaczenie nieruchomości w/g ewidencji gruntów</i>	<i>11</i>
4.1.2	<i>Oznaczenie w/g księgi wieczystej</i>	<i>11</i>
4.1.3	<i>Lokalizacja nieruchomości</i>	<i>12</i>
4.1.4	<i>Opis nieruchomości</i>	<i>13</i>
4.1.5	<i>Opis stanu zagospodarowania, stanu otoczenia oraz stanu technicznego i użytkowego działki nr 49 AM 3 obręb Zgorzelisko, miasto Wrocław</i>	<i>13</i>
5	OKREŚLENIE PRZEZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI	14
6	WYCENA NIERUCHOMOŚCI	15
6.1	ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO W ZAKRESIE CELU I SPOSOBU WYCENY	15
6.1.1	<i>Rodzaj rynku</i>	<i>15</i>
6.1.2	<i>Obszar rynku</i>	<i>15</i>
6.1.3	<i>Okres badania rynku</i>	<i>15</i>
6.1.4	<i>Charakterystyka rynku</i>	<i>16</i>
6.1.5	<i>Tab. Nr 1 Zestawienie dokonanych transakcji działkami gruntu przeznaczonymi pod drogi publiczne jako przedmiotu prawa własności na terenie miasta Wrocław</i>	<i>18</i>
6.2	OKREŚLENIE TRENDU CZASOWEGO ZMIAN CEN DZIAŁEK GRUNTU PRZEZNACZONYCH POD DROGI	18
7	METODYKA WYCENY	18
7.1	OKREŚLENIE RODZAJU WARTOŚCI	18
7.2	WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI SZACOWANIA	19
7.3	ROZWIĄZANIA MERYTORYCZNE I TOK OBLICZENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁKI GRUNTU NR 49 AM 3 OBRĘB ZGORZELISKO, MIASTO WROCLAW JAKO PRZEDMIOTU PRAWA WŁASNOŚCI	20
7.3.1	<i>Ustalenie zakresu wskaźników korygujących</i>	<i>21</i>
7.3.2	<i>Opis nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i cenie maksymalnej (C_{max})</i>	<i>21</i>
7.3.3	<i>Tab. Nr 3 Ocena nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i cenie maksymalnej (C_{max})</i>	<i>22</i>
7.3.4	<i>Tab. Nr 4 Charakterystyka działki nr 49 AM 3 obręb Zgorzelisko</i>	<i>22</i>
7.3.5	<i>Tab. Nr 5 Ustalenie wartości współczynnika korygującego</i>	<i>22</i>
7.3.6	<i>Wynik końcowy wyceny działki gruntu nr 49 AM 3 obręb 0069 Zgorzelisko, miasto Wrocław jako przedmiotu prawa własności</i>	<i>22</i>
7.4	OKREŚLENIE WARTOŚCI PRAWA SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWEJ USTANOWIONEJ NA DZIAŁCE NR 49 AM 3 OBRĘB ZGORZELISKO, MIASTO WROCLAW	23
7.5	OKREŚLENIE WARTOŚCI BUDOWLI NA TERENIE DZIAŁKI NR 49 AM 3 OBRĘB ZGORZELISKO, MIASTO WROCLAW	24
7.5.1	<i>Obliczenie wartości części składowych na działce nr 49 AM 3 obręb Zgorzelisko, miasto Wrocław</i>	<i>24</i>
7.6	ZESTAWIENIE WARTOŚCI POSZCZEGÓLNYCH SKŁADNIKÓW NIERUCHOMOŚCI	24
7.7	ANALIZA WYNIKU I WNIOSKI KOŃCOWE	25
8	KLAUZULE	25
9	ZAŁĄCZNIKI	25

1 OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY

1.1 PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest działka gruntu nr 49 AM 3 obręb 0069 Zgorzelisko, miasto Wrocław, jako przedmiot prawa własności, wydzielona w celu realizacji inwestycji drogowej pn „Budowa drogi ul Kurtlandzkiej, oznaczonej w mpzp 5KDL na odcinku od skrzyżowania z drogami 6KDW/1 i 7KDW/1 (ul.Nowogródzka) do skrzyżowania z drogami 6KDW/2 i 8KDW/1 (ul. Grodzieńska) wraz z budową sieci kanalizacji deszczowej, linii kablowej niskiego napięcia dla oświetlenia drogi i kanału technologicznego” planowanej we Wrocławiu. Działka objęta Księgą Wieczystą nr WR1K/00094511/0 prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków – IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

1.2 ZAKRES OPRACOWANIA

Zakresem opracowania objęto wycenę prawa własności, oraz wartości ograniczonych praw rzeczowych ustanowionych na nieruchomości w granicach działki gruntu nr 49 AM 3 obręb 0069 Zgorzelisko, miasto Wrocław, o powierzchni 0,2346ha, wg stanu z dnia 17.01.2023r tj z dnia wydania decyzji o zezwoleniu na lokalizację inwestycji drogowej pod nazwą Budowa drogi ul Kurtlandzkiej, oznaczonej w mpzp 5KDL na odcinku od skrzyżowania z drogami 6KDW/1 i 7KDW/1 (ul.Nowogródzka) do skrzyżowania z drogami 6KDW/2 i 8KDW/1 (ul. Grodzieńska) wraz z budową sieci kanalizacji deszczowej, linii kablowej niskiego napięcia dla oświetlenia drogi i kanału technologicznego” we Wrocławiu.

Działka nr 49 AM 3 obręb 0069 Zgorzelisko, miasto Wrocław, na dzień ustalenia stanu nieruchomości, objęta była Księgą Wieczystą nr WR1K/00094511/0 prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Krzyków - IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

2 CEL WYCENY

Celem wyceny przedmiotowej działki gruntu nr 49 AM 3 obręb 0069 Zgorzelisko, miasto Wrocław, wg stanu z dnia wydania decyzji o zezwoleniu na lokalizację inwestycji drogowej pod nazwą " Budowa drogi ul Kurtlandzkiej, oznaczonej w mpzp 5KDL na odcinku od skrzyżowania z drogami 6KDW/1 i 7KDW/1 (ul.Nowogródzka) do skrzyżowania z drogami 6KDW/2 i 8KDW/1 (ul. Grodzieńska) wraz z budową sieci kanalizacji deszczowej, linii kablowej niskiego napięcia dla oświetlenia drogi i kanału technologicznego” we Wrocławiu, jest określenie jej wartości dla potrzeb ustalenia wysokości odszkodowania przysługującego byłemu właścicielowi, oraz za utratę ograniczonych praw do nieruchomości- tj służebności, z tytułu przejęcia przedmiotowych gruntów na cele publiczne, przez Gminę Wrocław, w trybie ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tzw. specustawy).

3 PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE WYCENY

3.1 PODSTAWA FORMALNA OPRACOWANIA

Podstawą formalną opracowania operatu szacunkowego jest zamówienie z dnia 19.09.2023 Gminy Wałbrzych, Miasta na Prawach Powiatu, adres: Plac Magistracki 1, 58-300 Wałbrzych, w ramach zadania nr BGN/Ł.P.IGOSP.NIER-9-14

3.2 PODSTAWY PRAWNE WYCENY

– Ustawa z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Tekst jednolity opublikowany w Dz. U. poz. 344 z 24.02.2023r).- z późniejszymi zmianami

- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023r w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U poz 1832 z 08.09.2023r)
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny – (Tekst jednolity opublikowany w Dz. U. z dnia 2 sierpnia 2023r. poz. 1610).
- Ustawa z dnia 10.04.2003r o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Tekst jednolity opublikowany w Dz. U. z dnia 20.01.2023r. poz.162)
- Ustawa z dnia 21.03.1985r. o drogach publicznych (Tekst jednolity opublikowany w Dz. U. z 2022r poz.1693).

3.3 UWARUNKOWANIA PRAWNE

Uwarunkowania prawne wyceny zawarte są w następujących aktach prawnych:

- **Ustawa z dnia 10.04.2003r o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych** (Tekst jednolity opublikowany w Dz. U. z dnia 20.01.2023r. poz.162)
 - Art. 12. Ust.4c Jeżeli na nieruchomości lub prawie użytkowania wieczystego tej nieruchomości zostały ustanowione ograniczone prawa rzeczowe z dniem, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna, prawa te wygasają.
 - Art. 12. Ust.4f Odszkodowanie za nieruchomości, o których mowa w ust 4, przysługuje dotychczasowym właścicielom nieruchomości, użytkownikom wieczystym nieruchomości oraz osobom, którym przysługuje do nieruchomości ograniczone prawo rzeczowe.
 - Art. 12 ust 5. Do ustalenia wysokości i wypłacenia odszkodowania, o którym mowa w ust 4a, stosuje się odpowiednio przepisy o gospodarce nieruchomościami z zastrzeżeniem art. 18.
 - Art. 12 ust 6. Nieruchomości, o których mowa w ust. 4, mogą być użytkowane nieodpłatnie przez dotychczasowych właścicieli lub użytkowników wieczystych do upływu terminu, o którym mowa w art. 16 ust. 2.
 - Art. 18 ust 1 Wysokość odszkodowania, o którym mowa w art. 12 ust 4a ustala się według stanu nieruchomości w dniu wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej przez organ I instancji oraz według jej wartości z dnia w którym następuje ustalenie wysokości odszkodowania.
 - Art. 18 ust 1a jeżeli na nieruchomościach, o których mowa w art. 12 ust 4, lub na prawie użytkowania wieczystego tych nieruchomości są ustanowione ograniczone prawa rzeczowe, wysokość odszkodowania przysługującego dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu zmniejsza się o kwotę równą wartości tych praw.
- **Ustawa z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami** (Tekst jednolity opublikowany w Dz. U. poz. 344 z 24.02.2023r) z późniejszymi zmianami
 - Art. 128 ust. 1. Wywłaszczenie własności nieruchomości, użytkowania wieczystego lub innego prawa rzeczowego następuje za odszkodowaniem na rzecz osoby wywłaszczonej odpowiadającym wartości tych praw.
 - Art. 128 ust. 2. Jeżeli na wywłaszczanej nieruchomości lub prawie użytkowania wieczystego tej nieruchomości są ustanowione inne prawa rzeczowe, odszkodowanie zmniejsza się o kwotę równą wartości tych praw.
 - Art. 130. ust 1. Wysokość odszkodowania ustala się według stanu, przeznaczenia i wartości wywłaszczonej nieruchomości w dniu wydania decyzji o wywłaszczeniu. W przypadku gdy starosta, wykonujący zadanie z

- zakresu administracji rządowej, wydaje odrębną decyzję o odszkodowaniu, wysokość odszkodowania ustala się według stanu i przeznaczenia nieruchomości w dniu pozbawienia lub ograniczenia praw, a w przypadkach o których mowa w art. 98 ust 3 i art. 106 ust 1, według stanu i przeznaczenia nieruchomości odpowiednio w dniu wydania decyzji o podziale, lub podjęcia uchwały o przystąpieniu do scalenia i podziału oraz jej wartości w dniu wydania decyzji o odszkodowaniu. Przepis art. 134 stosuje się odpowiednio.
- Art. 130 ust 2 Ustalenie wysokości odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości.
 - Art. 134 ust 1 Podstawę ustalenia wysokości odszkodowania stanowi, z zastrzeżeniem art. 135, wartość rynkowa nieruchomości.
 - Art. 134 ust 2. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie, stan nieruchomości oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami.
 - Art. 134 ust 3. Wartość nieruchomości dla celów odszkodowania określa się według aktualnego sposobu jej użytkowania, jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia, nie powoduje zwiększenia jej wartości.
 - Art. 134 ust 4. Jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia, powoduje zwiększenie jej wartości, wartość dla celów odszkodowania określa się według alternatywnego sposobu użytkowania wynikającego z tego przeznaczenia.
 - Art. 135. Ust 1 Jeżeli ze względu na rodzaj nieruchomości nie można określić jej wartości rynkowej, gdyż tego rodzaju nieruchomości nie występują w obrocie, określa się jej wartość odtworzeniową.
 - Art. 135 Ust 2. Przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości, oddzielnie określa się wartość gruntu i oddzielnie wartość jego części składowych.
 - Art. 135 Ust 3. Przy określaniu wartości gruntu stosuje się przepisy art. 134 ust. 2-4.
 - Art. 135 ust 4. Przy określaniu wartości budynków lub ich części, budowli, urządzeń infrastruktury technicznej i innych urządzeń szacuje się koszt ich odtworzenia, z uwzględnieniem stopnia zużycia.
 - Art. 135 ust 5. Przy określaniu wartości drzewostanu leśnego albo zadrzewień, jeżeli w drzewostanie znajdują się materiały użytkowe, szacuje się wartość drewna znajdującego się w tym drzewostanie. Jeżeli w drzewostanie nie występuje materiał użytkowy lub wartość drewna, które może być pozyskane, jest niższa od kosztów zalesienia i pielęgnacji drzewostanu, szacuje się koszty zalesienia oraz koszty pielęgnacji drzewostanu do dnia wywłaszczenia.
 - Art. 135 ust 6. Przy określaniu wartości plantacji kultur wieloletnich szacuje się koszty założenia plantacji i jej pielęgnacji do czasu pierwszych zbiorów oraz wartość utraconych pożytków w okresie od dnia wywłaszczenia do dnia zakończenia pełnego plonowania. Sumę kosztów i wartość utraconych pożytków zmniejsza się o sumę rocznych odpisów amortyzacyjnych, wynikającą z okresu wykorzystania plantacji od pierwszego roku plonowania do dnia wywłaszczenia.
 - Art. 135 ust 7. Przy określaniu wartości zasiewów, upraw i innych zbiorów jednorocznych szacuje się wartość przewidywanych plonów według cen

kształtujących się w obrocie rynkowym, zmniejszając ją o wartość nakładów koniecznych w związku ze zbiorem tych plonów.

- Art. 150 ust. 2. Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są, lub mogą być przedmiotem obrotu.
- Art. 152 ust. 2. Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego zawierającego elementy podejść poprzednich.
- Art. 153 ust. 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. Ust. 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.
- Art. 154 ust 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.
- Art. 156. Ust. 1. Rzeczoznawca majątkowy sporządza na piśmie opinię o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego.
- Art. 156. Ust.2. Rzeczoznawca Majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody do innego celu niż cel, dla którego został sporządzony.
- Art. 156. Ust. 3. Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników o których mowa w art. 154.
- Art. 156. Ust.4 Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie okresu, o którym mowa w ust. 3, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego. Potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego następuje przez umieszczenie stosownej klauzuli w operacie szacunkowym przez rzeczoznawcę, który go sporządził, oraz dołączenie do operatu szacunkowego analizy potwierdzającej, że od daty jego sporządzenia nie wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154. Po potwierdzeniu aktualności operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, w kolejnych 12 miesiącach, licząc od dnia upływu okresu, o którym mowa w ust. 3, chyba że wystąpią zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154.
- **Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023r w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U poz 1832 z 08.09.2023r).**
- § 3 ust. 1. Określanie wartości nieruchomości poprzedza się analizą rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie uzyskiwanych cen, stawek czynszów oraz warunków zawarcia transakcji, a także oględzinami nieruchomości.

- § 4. Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.
- § 5. 1. Do określenia wartości nieruchomości przyjmuje się nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej, które były przedmiotem obrotu rynkowego w okresie możliwie najbliższym poprzedzającym datę, na którą określa się wartość nieruchomości. Przyjęcie dłuższego niż dwuletni okresu badania cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.
- § 5. 4. Do zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny nie mogą być przyjmowane transakcje nieruchomościami, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie ceny w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych za nieruchomości podobne.
- § 5. 5. Za szczególne warunki zawarcia transakcji uważa się w szczególności sprzedaż dokonaną w postępowaniu egzekucyjnym, sprzedaż z bonifikatą, sprzedaż z odroczonym terminem zapłaty lub sprzedaż z odroczonym terminem wydania nieruchomości nabywcy.
- § 5. 6. Ceny uzyskiwane przy sprzedaży nieruchomości podobnych w drodze przetargu mogą być przyjęte do wyceny, jeżeli ich charakter rynkowy nie budzi wątpliwości.
- § 7. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku
- § 8. 1. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomości będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach.
- § 8. 2. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną
- § 49. 1. Wartość rynkową nieruchomości dla potrzeb ustalenia odszkodowania za nieruchomości wyłączone lub przejęte z mocy prawa na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 162) określa się, **przyjmując stan nieruchomości z dnia wydania decyzji, ceny nieruchomości z dnia ustalenia odszkodowania, a przeznaczenie nieruchomości zgodnie z art. 154 ustawy bez uwzględnienia ustaleń decyzji.** Nie uwzględnia się nakładów poniesionych na nieruchomości po dniu wydania decyzji.

- 2. W przypadku gdy dane z lokalnego i regionalnego rynku nieruchomości są niewystarczające do określenia wartości rynkowej zgodnie z ust. 1, wartość nieruchomości objętej decyzją określa się w podejściu kosztowym.
- 3. W przypadku gdy przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia, powoduje zwiększenie jej wartości, wartość rynkową nieruchomości określa się w następujący sposób:
 - 1) wartość działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi publiczne albo pod poszerzenie dróg istniejących stanowi iloczyn wartości 1 m² gruntów, z których wydzielono te działki gruntu, i ich powierzchni,
 - 2) wartość nieruchomości zajętych pod drogi publiczne stanowi iloczyn wartości 1 m² gruntów o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych i ich powierzchni – powiększony, na podstawie badania rynku nieruchomości, nie więcej niż o 50%.
- 4. W przypadku gdy na realizację inwestycji drogowej została wywłaszczona lub przejęta z mocy prawa nieruchomość, która na dzień wydania decyzji była przeznaczona pod inwestycję drogową, wartość rynkową określa się, przyjmując przeznaczenie nieruchomości przeważające wśród gruntów przyległych, chyba że określenie wartości jest możliwe przy uwzględnieniu cen transakcyjnych nieruchomości drogowych. Przepisy ust. 1–3 stosuje się odpowiednio.
- 5. Przez decyzję, o której mowa w ust. 1, 2 i 4, rozumie się decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzję o ustaleniu lokalizacji autostrady, decyzję o ustaleniu lokalizacji drogi krajowej, decyzję o ustaleniu lokalizacji drogi lub decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, na podstawie której ustalona została lokalizacja inwestycji drogowej.
- 6. Przepisy ust. 1–4 stosuje się odpowiednio przy określaniu wartości nieruchomości przeznaczonych, wydzielonych, nabywanych, zajętych lub przejętych pod drogi, a w szczególności:
 - 1) odszkodowania, o którym mowa w art. 73 ust. 1 ustawy z dnia 13 października 1998 r. – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. poz. 872, z późn. zm. 2)), z tym że stan tych nieruchomości przyjmuje się na dzień 29 października 1998 r.; nie uwzględnia się nakładów dokonanych przez osobę uprawnioną po utracie prawa do władania gruntem;
 - 2) przy określaniu wartości działek gruntu wydzielonych pod drogi publiczne, o których mowa w art. 98 ust. 1 i art. 105 ust. 4 ustawy, z tym że stan nieruchomości, z których wydzielono te działki gruntu, przyjmuje się odpowiednio na dzień wydania decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości albo na dzień wejścia w życie uchwały rady gminy o przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości;
 - 3) przy określaniu wartości nieruchomości dla ustalenia odszkodowania, o którym mowa w art. 24e ustawy z dnia 7 września 2007 r. o przygotowaniu finałowego turnieju Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej UEFA EURO 2012 (Dz. U. z 2020 r. poz. 2008);
 - 4) przy określaniu wartości nieruchomości nabywanych pod drogi w drodze umowy, z tym że wszystkie czynniki wpływające na wartość nieruchomości przyjmuje się na dzień zawarcia umowy;
 - 5) przy określaniu wartości nieruchomości wydzielonych lub zajętych pod drogi wewnętrzne.

- § 51. Przy określaniu wartości nieruchomości dla ustalenia odszkodowania za jej wywłaszczenie:
 - 1) uwzględnia się obciążenie nieruchomości prawem dożywocia;
 - 2) nie uwzględnia się praw rzeczowych i innych praw obciążających nieruchomość ustanowionych po dniu wydania decyzji o wywłaszczeniu oraz nakładów poniesionych na nieruchomość po tym dniu.
- **Ustawa z dnia 21.03.1985r. o drogach publicznych (Tekst jednolity opublikowany w Dz. U. z 2022r poz.1693 z 7.07.2022).**
- Art. 1. Droga publiczną jest droga zaliczona na podstawie niniejszej ustawy do jednej z kategorii dróg, z której może korzystać każdy, zgodnie z jej przeznaczeniem, z ograniczeniami i wyjątkami określonymi w tej ustawie lub innych przepisach szczególnych.
- Art. 2. 1. Drogi publiczne ze względu na funkcje w sieci drogowej dzielą się na następujące kategorie:
 - 1) drogi krajowe;
 - 2) drogi wojewódzkie;
 - 3) drogi powiatowe;
 - 4) drogi gminne.
- Art. 3. Drogi publiczne ze względu na ich dostępność dzielą się na:
 - 1) drogi ogólnodostępne;
 - 2) drogi o ograniczonej dostępności, w tym autostrady i drogi ekspresowe.
- Art. 4. Użyte w ustawie określenia oznaczają:
 - 1) pas drogowy – wydzielony liniami granicznymi grunt wraz z przestrzenią nad i pod jego powierzchnią, w którym są zlokalizowane droga oraz obiekty budowlane i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzenia związane z potrzebami zarządzania drogą;
 - 2) droga – budowlę wraz z drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami oraz instalacjami, stanowiącą całość techniczno-użytkową, przeznaczoną do prowadzenia ruchu drogowego, zlokalizowaną w pasie drogowym;

3.4 ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- Czynności szacunkowe na nieruchomości przeprowadzone w dniu 6.10.2023r.
- Księga Wieczysta nr WR1K/00094511/0 prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków– IV Wydział Ksiąg Wieczystych
- Zaświadczenie UM Wrocławia o stanie w ewidencji gruntów i budynków m Wrocławia, dla działki nr 49 AM 3 obręb Zgorzelisko m Wrocław, wg stanu na dzień 17.01.2023r
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części zespołu urbanistycznego Psie Pole w rejonie ulic Żmudzkiej i Nowogródzkiej we Wrocławiu uchwalony Uchwałą Rady Miejskiej Wrocławia nr VIII/136/15 z dnia 19.03.2015r ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym woj. dolnośląskiego z 2015 r., poz.1379
- Uproszczony wypis z rejestru gruntów dla działki nr 49 AM 3 obręb Zgorzelisko m. Wrocław oraz fragment mapy ewidencyjnej
- Decyzja Prezydenta Wrocławia nr 98/2023 z dnia 17.01.2023r udzielająca zezwolenia na realizację inwestycji drogowej, zatwierdzająca podziały nieruchomości oraz projekt architektoniczno-budowlany dla zadania pn " Budowa drogi ul Kurtlandzkiej, oznaczonej w mpzp 5KDL na odcinku od skrzyżowania z drogami 6KDW/1 i 7KDW/1 (ul.Nowogródzka) do skrzyżowania z drogami 6KDW/2 i 8KDW/1 (ul. Grodzieńska) wraz z budową sieci kanalizacji deszczowej, linii kablowej niskiego napięcia dla oświetlenia drogi i kanału technologicznego” we Wrocławiu – pismo nr WAZ-IB.6740.625.2022.AH16 z dnia 17.01.2023r

- Zaświadczenie nr 2267/2023 z dnia 27.02.2023 do ostateczności decyzji Prezydenta Wrocławia nr 98/2023 z dnia 17.01.2023r udzielającej zezwolenia na realizację inwestycji drogowej, zatwierdzającej podziały nieruchomości oraz projekt architektoniczno-budowlany dla zadania pn " Budowa drogi ul Kurtlandzkiej, oznaczonej w mpzp 5KDL na odcinku od skrzyżowania z drogami 6KDW/1 i 7KDW/1 (ul.Nowogródzka) do skrzyżowania z drogami 6KDW/2 i 8KDW/1 (ul. Grodzieńska) wraz z budową sieci kanalizacji deszczowej, linii kablowej niskiego napięcia dla oświetlenia drogi i kanału technologicznego" we Wrocławiu.
- Opinia - inwentaryzacja nieruchomości- w granicach nr 49 AM 3 obręb Zgorzelisko wg stanu z 17.01.2023r, sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego p. Natalię Schindler nr upr 4599
- Wywiad środowiskowy

3.5 DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

- Data sporządzenia operatu szacunkowego – 09.10.2023r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotowej nieruchomości - 09.10.2023r
- Data, na którą określono stan przedmiotowej nieruchomości (z dnia wydania decyzji o realizacji inwestycji drogowej) – 17.01.2023r
- Data dokonania oględzin nieruchomości – 06.10.2023r

3.6 DANE MERYTORYCZNE

- „Powszechne Krajowe Zasady Wyceny”

3.7 MATERIAŁY POMOCNICZE

- Wgląd do zasobu katastralnego Katastru Miejskiego we Wrocławiu.

4 OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

4.1 STAN PRAWNY

Stan prawny nieruchomości dla działki nr 49 AM 3 obręb 0069 Zgorzelisko, miasto Wrocław określono na dzień 17-01-2023r i ustalono na podstawie badania Księgi Wieczystej nr WR1K/00094511/0, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Krzyków -IV Wydział Ksiąg Wieczystych. Działka nr 49 AM 3 obręb 0069 Zgorzelisko, o powierzchni 0,2346ha, wg stanu na dzień wydania decyzji nr 98/2023 z dnia 17.01.2023r stanowiły współwłasność ustawowa małżonków

h. Działka objęta KW

W dziale III Księgi Wieczystej widniały następujące wpisy:

Odpłatna ~~nieograniczona~~ w czasie służebność gruntowa, polegająca na:

1)prawie zaprojektowania, wybudowania i eksploataowania na terenie nieruchomości kanalizacji deszczowej służącej odwodnieniu dróg,

2)nieograniczonym prawie dostępu do nieruchomości, w celu wykonania czynności związanych z budową, utrzymaniem i eksploatacją kanalizacji deszczowej, w szczególności umożliwianiu dojazdu do nieruchomości i kanalizacji, pracy ciężkiego sprzętu oraz swobodnego dostępu dla osób upoważnionych przez właściciela nieruchomości władnącej,

3)prawie wykonywania wszelkich niezbędnych czynności, które będą wymagane w związku z wybudowaniem, utrzymaniem i eksploatacją kanalizacji deszczowej, na rzecz każdorazowego właściciela lub współwłaściciela nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę gruntu numer: 25/1, 25/2, 25/3, 25/4, 26/1, 26/2, 26/3, 26/4, 26/5, 26/6, 26/7, o łącznym obszarze 1,8982 ha, położonej we Wrocławiu, dla której Sąd Rejonowy dla

Wrocławia - Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział ksiąg wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer: WR1K/00051863/9

7. Rodzaj zmiany

Lp.	Numer i nazwa pola	rodzaje	rodz.	Treść pola	
1.	1. Numer księgi	1.	3	10	ZMIANA PODRUBRYKI 3.4.6 Z URZĘDU POPRZEC UJAWNIENIE NOWEJ NIERUCHOMOŚCI WŁADNACZEJ, W WYNIKU ODŁĄCZENIA DZIAŁKI NR 25/1 ORAZ 26/2 Z KSIĘGI WIECZYSTY WR1K/00051863/9
2.	2. Inne informacje	1.	---	---	DZIAŁKA PODRUBRYKI 3.4.6 Z URZĘDU POPRZEC UJAWNIENIE NOWEJ NIERUCHOMOŚCI WŁADNACZEJ, W WYNIKU ODŁĄCZENIA DZIAŁKI NR 26/3 Z KSIĘGI WIECZYSTY WR1K/00051863/9
3.	1. Numer księgi	1.	4	10	ZMIANA PODRUBRYKI 3.4.6 Z URZĘDU POPRZEC UJAWNIENIE NOWEJ NIERUCHOMOŚCI WŁADNACZEJ, W WYNIKU ODŁĄCZENIA DZIAŁKI NR 26/1 Z KSIĘGI WIECZYSTY WR1K/00051863/9
4.	2. Inne informacje	1.	---	---	DZIAŁKA PODRUBRYKI 3.4.6 Z URZĘDU POPRZEC UJAWNIENIE NOWEJ NIERUCHOMOŚCI WŁADNACZEJ, W WYNIKU ODŁĄCZENIA DZIAŁKI NR 25/4, 26/4, 26/7 Z KSIĘGI WIECZYSTY WR1K/00051863/9
5.	1. Numer księgi	1.	5	10	ZMIANA PODRUBRYKI 3.4.6 Z URZĘDU POPRZEC UJAWNIENIE NOWEJ NIERUCHOMOŚCI WŁADNACZEJ, W WYNIKU ODŁĄCZENIA DZIAŁKI NR 26/6 Z KSIĘGI WIECZYSTY WR1K/00051863/9
5.	2. Inne informacje	1.	---	---	
5.	1. Numer księgi	1.	6	10	
5.	2. Inne informacje	1.	---	---	
5.	1. Numer księgi	1.	7	10	
5.	2. Inne informacje	1.	---	---	
5.	1. Numer księgi	1.	8	10	

Podrubryka 3.4.6 - Wskazanie innej nieruchomości

Lp.	Numer i nazwa pola	rodzaje	rodz.	Treść pola	
1.	1. Numer księgi	1.	3	10	WR1K / 00051863 / 9
2.	2. Inne informacje	1.	---	---	---
2.	1. Numer księgi	1.	4	10	WR1K / 0040634 / 9
2.	2. Inne informacje	1.	---	---	---
3.	1. Numer księgi	1.	5	10	WR1K / 0040635 / 6
3.	2. Inne informacje	1.	---	---	---
4.	1. Numer księgi	1.	6	10	WR1K / 0040636 / 3
4.	2. Inne informacje	1.	---	---	---
5.	1. Numer księgi	1.	7	10	WR1K / 00213162 / 9
5.	2. Inne informacje	1.	---	---	---
5.	1. Numer księgi	1.	8	10	WR1K / 0040633 / 8

Zgodnie z ustaleniami decyzji nr 98/2023 z dnia 17.01.2023r prawo własności, działki nr 49 AM 3 obręb 0069 Zgorzelisko, miasto Wrocław, przeszło z mocy prawa na własność Gminy Wrocław - Miasta na prawach Powiatu, z przeznaczeniem pod pas drogowy drogi gminnej z dniem w którym decyzja stała się ostateczna. Wraz z przejściem z mocy prawa własności działki 49 AM 3 obręb Zgorzelisko, wygasły ustanowione na nieruchomości ograniczone prawa rzeczowe-służebność gruntowa. Decyzja stała się ostateczna z dniem 22.02.2023r.

Na dzień wykonania czynności szacunkowych na nieruchomości (wizja w terenie) inwestycja drogowa w obrębie przedmiotowej działki została już zakończona. Stan techniczno-użytkowy nieruchomości ustalony został na podstawie sporządzonej na zlecenie gminy inwentaryzacji majątku w obrębie przedmiotowej działki gruntu nr 49 AM 3 obręb Zgorzelisko, miasto Wrocław. Inwentaryzacja została wykonana przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego p. Natalię Schindler nr upr 4599.

4.1.1 Oznaczenie nieruchomości w/g ewidencji gruntów

L.p.	Obręb	Nr obrębu	Dz. nr	AM	KW	Rodzaj Użytków i powierzchnia w ha	Powierzchnia działki w ha
1.	Obręb Zgorzelisko, miasto Wrocław	0069	49	3	Macierzysta KW WR1K/00094511/0	R IIIa – 0,1057 R II – 0,1289	0,2346
RAZEM							0,2346 ha

4.1.2 Oznaczenie w/g księgi wieczystej

Działka nr 49 AM 3 obręb 0069 Zgorzelisko, miasto Wrocław, wg stanu na dzień wydania decyzji o zezwoleniu na lokalizację inwestycji drogowej, objęta była Księgą Wieczystą o numerze WR1K/00094511/0 prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Krzyków - IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

4.1.4 Opis nieruchomości

4.1.4.1 Widok ogólny działki nr 49 AM 3 obręb 0069 Zgorzelisko, miasto Wrocław



4.1.5 Opis stanu zagospodarowania, stanu otoczenia oraz stanu technicznego i użytkowego działki nr 49 AM 3 obręb Zgorzelisko, miasto Wrocław

Działka gruntu nr 49 AM 3 obręb Zgorzelisko, miasto Wrocław o powierzchni 2346m² położona jest pomiędzy ulicami Grodzieńską a Nowogrodzką i stanowić będzie pas drogowy drogi Gminnej-ul Kurtlandzkiej. Działka znajduje się w obrębie Zgorzelisko, dzielnicy Psie Pole, we wschodniej części miasta. Zgorzelisko od wschodu graniczy z gminą Długoleka, od południa przez Widawę z Kowalami, od zachodu i północy z Psim Polem. Działka nr 49 AM 3 obręb Zgorzelisko położona jest w sąsiedztwie nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej, oraz gruntów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Obecnie trwają nowe inwestycje z zakresu budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego. Dojazd na teren osiedla od ul Żmudzkiej i Kurtlandzkiej. Na dzień ustalenia stanu nieruchomości działka była własnością małżonków ~~Przedsiębiorstwa~~ Prawo własności działki nr 49 AM 3 obręb Zgorzelisko ~~przeszło na własność gminy Wrocław~~ z dniem w którym decyzja o lokalizacji inwestycji drogowej nr 98/2023 z dnia 17.01.2023r stała się ostateczna – czyli z dniem 22.02.2023r. Działka nr 49 AM 3 obręb Zgorzelisko wydzielona została w celu realizacji inwestycji drogowej pn „Budowa drogi ul Kurtlandzkiej, oznaczonej w mpzp 5KDL na odcinku od skrzyżowania z drogami 6KDW/1 i 7KDW/1 (ul.Nowogrodzka) do skrzyżowania z drogami 6KDW/2 i 8KDW/1 (ul. Grodzieńska) wraz z budową sieci kanalizacji deszczowej, linii kablowej niskiego napięcia dla oświetlenia drogi i kanału technologicznego” we Wrocławiu

W trakcie czynności szacunkowych na nieruchomości stwierdzono, iż inwestycja drogowa w obrębie przedmiotowej działki została zakończona. Stan nieruchomości przyjęto zatem na podstawie inwentaryzacji sporządzonej na zlecenie Gminy Wrocław, przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego p. Natalię Schindler i na jej podstawie, określono składniki podlegające wycenie do celów ustalenia odszkodowania. Wg sporządzonej inwentaryzacji i protokołu z oględzin, wg stanu na dzień 17.01.2023r na działce nr 49 AM 3 obręb Zgorzelisko stwierdzono sieć kanalizacji deszczowej-zgodnie z przebiegiem na mapie zasadniczej, oraz utwardzenie terenu z płyt betonowych o łącznej powierzchni 25m². Teren działki w części rozjeżdżony, porośnięty roślinnością ruderalną, na części działki fragment drogi i nawierzchni z masy bitumicznej i pow 3m². Wycenie nie podlega fragment sieci ks jako własność przedsiębiorstwa przesyłowego, Projektowany odcinek ul Kurtlandzkiej będzie powiązany z następującymi drogami publicznymi:

- ul Litewską-drogą gminną nr 106857D
- ul. T. Szewczenki –droga powiatową nr 1917D, poprzez odcinki dróg oznaczone w mpzp symbolami 4KDL i 5KDL, ustalone jako obszary przeznaczone na cele publiczne, częściowo zrealizowane lub planowane do realizacji. Ponadto projektowany odcinek ul. Kurtlandzkiej jest połączony z ul.Kowieńską –drogą gminną nr 106623D poprzez:
 - ul. Grodzieńską –ogólnodostępna droga wewn.
 - ul. Nowogródzką – częściowo drogę gminna nr 106688D, częściowo ogólnodostępna drogę wewn na pozostałym odc.

Działka nr 49 AM 3 posiada dostęp do uzbrojenia w sieć wodociągowa, energetyczną, telefoniczną, kanalizacji deszczowej i sanitarnej w ul Nowogródzkiej, oraz gazową, wodociągowa, energetyczną, telefoniczna, kanalizacyjna w ul. Grodzieńskiej Działka nr 49 AM 3 obręb Zgorzelisko na dzień wydania Decyzji o ustaleniu lokalizacji drogi była objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i oznaczona jako: 5 KDL-tereny ulic klasy lokalnej.

5 OKREŚLENIE PRZEZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI

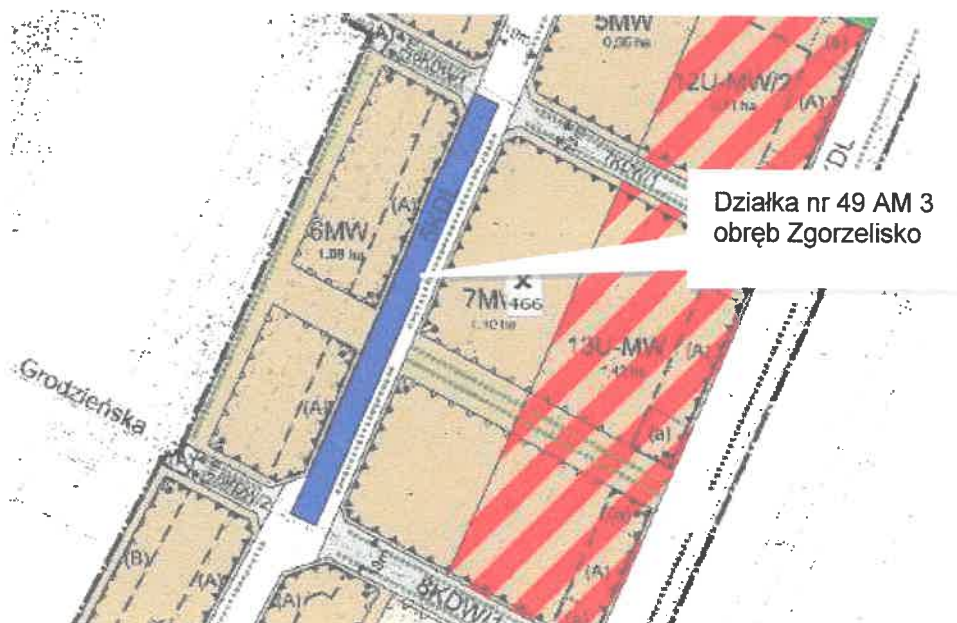
- A. Działka nr 49 AM 3 obręb Zgorzelisko miasto Wrocław na dzień ustalenia stanu nieruchomości tj na dzień 17.01.2023r, objęta była miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części zespołu urbanistycznego Psie Pole w rejonie ulic Żmudzkiej i Nowogródzkiej we Wrocławiu uchwalonym Uchwałą Rady Miejskiej Wrocławia nr VIII/136/15 z dnia 19.03.2015r ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym woj. dolnośląskiego z 2015 r., poz.1379. W planie tym niżej wymieniona działka została oznaczona jako:
– działka nr 49 AM 3 obręb Zgorzelisko miasto Wrocław
Symbol na planszy: 5KDL
Przeznaczenie: ulice

§ 34. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5KDL ustala się przeznaczenie - ulice.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia, dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje ulica klasy lokalnej;
- 2) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 19 m;
- 3) obowiązują obustronne chodniki;
- 4) obowiązuje trasa rowerowa;
- 5) obowiązują szpalery drzew na odcinkach wskazanych na rysunku planu.

Fragment rysunku planu



6 WYCENA NIERUCHOMOSCI

6.1 ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO W ZAKRESIE CELU I SPOSOBU WYCENY.

6.1.1 Rodzaj rynku

Ponieważ dotychczasowe przeznaczenie nieruchomości określone zgodnie z art. 154 UGN, jest zgodne z celem wywłaszczenia (również pod drogi), aby określić wartość przedmiotu wyceny, zgodnie z § 49. 4. Rozporządzenia, wobec możliwości określenia wartości przy uwzględnieniu cen transakcyjnych nieruchomości drogowych, analizą objęto transakcje sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod drogi.

6.1.2 Obszar rynku

Obszarem badania rynku, objęto przede wszystkim miasto Wrocław jako rynek lokalny. Informacje o cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych pochodzą z aktów notarialnych będących w zasobach Katastru Miejskiego we Wrocławiu. Transakcje zebrano w tabeli nr 1 w poniższej części opracowania.

6.1.3 Okres badania rynku

Zgodnie ze standardami rzeczoznawców majątkowych, rzeczoznawca majątkowy, biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny oraz dostępność danych określa dla potrzeb wyceny wiarygodny pod względem rodzajowym i obszarowym rynek nieruchomości oraz wyznacza okres jego analizy. Ponieważ na lokalnym rynku nieruchomości, transakcje nieruchomościami drogowymi zdarzają się sporadycznie, to ze względu na rzadkość występowania w obrocie tego typu nieruchomości, na terenie aglomeracji Wrocławia, sytuacja zmusiła autora do zastosowania wyjątku opisanego w pkt 3.3 Noty Interpretacyjnej nr 1 –Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości. Z zapisu wynika iż dopuszcza się przyjęcie cen z okresu powyżej dwóch lat od daty

wyceny ale wymaga to szczegółowego uzasadnienia. Uzasadnienie: Na rynku lokalnym transakcje nieruchomościami drogowymi, występują stosunkowo rzadko i w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających wycenę odnotowano zbyt mało transakcji aby móc prawidłowo zastosować podejście porównawcze, zatem, autor zmuszony był rozszerzyć czasokres występowania transakcji i do analizy przyjąć transakcje z okresu przekraczającego dwa lata i tak analiza objęto okres przekraczający dwa lata od daty wyceny czyli od stycznia 2020 do października 2023r

6.1.4 Charakterystyka rynku

Wrocław - stolica Dolnego Śląska jest jednym z najstarszych i najpiękniejszych miast w Polsce. Położony u podnóża Sudetów, nad rzeką Odrą poprzecinany jej licznymi dopływami i kanałami, jest wyjątkowym miastem 12 wysp i ponad stu mostów. Wrocław jest czwartym co do wielkości miastem w Polsce liczącym około 650 tys. mieszkańców, piąte pod względem powierzchni – 293 km². Miasto stanowi ważny węzeł komunikacyjny kraju:

- drogowy: przez Wrocław przebiegają drogi krajowe i europejskie: nr 5–E261, nr 8–E67, nr 94, na krótkim odcinku granicy miasta przebiega autostrada A-4, a w Bielanych Wrocławskich, bezpośrednio przy granicy miasta znajduje się węzeł autostrady A-4 oraz A-8 (tzw. Autostradowa Obwodnica Wrocławia) i dróg nr 5, 8 i 35.
- kolejowy: pasażerski i towarowy (Wrocław-Brochów, Wrocław-Gądów)
- lotniczy: międzynarodowe lotnisko na Strachowicach Copernicus Airport Wrocław, oraz port towarowy CARGO
- wodny: na terenie miasta znajduje się port rzeczny na Odrze.

Wrocław jest jednym z najdynamiczniej rozwijających się miast w Polsce. Atrakcyjna lokalizacja, rozwijający się węzeł sieci transportu drogowego, kolejowego i lotniczego oraz sukcesywnie opracowywane dla kolejnych obszarów i inwestycji plany miejscowe przyciągają do aglomeracji wrocławskiej dużych i bardzo dużych inwestorów z rynków europejskich i światowych. Powstają celowe spółki i organizacje (m.in. Agencja Rozwoju Przemysłu, Agencja Rozwoju Aglomeracji Wrocławskiej, Wrocławskie Inwestycje), których zadaniem jest promocja regionu, współpraca z ośrodkami w misjach gospodarczych, korzystanie z programów UE, wymiana informacji między ośrodkami biznesowymi i opracowanie oferty dla poszczególnych grup odbiorców.

We Wrocławiu i okolicy produkowane są autobusy, wagony, sprzęt AGD, środki chemiczne i elektronika oraz przemysł farmaceutyczny. Siedziby ma wiele zagranicznych firm, oraz ich podwykonawcy. Od kilku lat dynamicznie rozwija się sektor IT. We Wrocławskim Parku Technologicznym zlokalizowanych jest wiele firm z branży przemysłu wysokich technologii (high-tech). Powstało centrum informatyczno-usługowe IBM, działają firmy wysokich technologii. Także banki oraz centra finansowo-księgowo mają tu swoje siedziby. W mieście działa największa liczba firm leasingowych oraz windykacyjnych w kraju. Ze względu na bliskość granicy z Niemcami i Czechami udział Wrocławia, jak i całego województwa dolnośląskiego w eksporcie z tymi krajami jest bardzo duży.

Zgorzelisko – osiedle Wrocławia na terenie byłej dzielnicy Psie Pole, we wschodniej części miasta, nad rzeką Widawą. Obecnie administracyjnie zaliczane do osiedla Psie Pole-Zawidawie. Osiedle od wschodu graniczy z gminą Długołęka, od południa przez Widawę z Kowalami, od zachodu i północy z Psim Polem. Wieś pierwszy raz wzmiankowana w dokumencie z 1466 r. pod nazwą Garlitz (od 1736 r. używana nazwa Görlitz) jako własność prywatna. W 1785 mieścił się tu dwór z folwarkiem oraz 206 mieszkańców. W 1945, oprócz dworu z parkiem i folwarku, znajdowało się tu 40 domów, wiatrak, gorzelnia i dwie gospody; zamieszkiwały tu 264 osoby. Po wojnie Görlitz przemianowano na Gorlice, dwór przebudowano na szkołę w 1965 r. W latach 1945-1951

Gorlice administracyjnie wchodziły w skład Gminy Zakrzów w Powiecie oleśnickim. W 1951 jako Zgorzelisko przyłączono do Wrocławia. W osiedlu znajdują się zabudowania wiejskie z przełomu XIX i XX wieku, pewna liczba domów podmiejskich z lat 20. i lat 30. XX wieku oraz miejskie budynki z lat 70., a także pewna liczba gospodarstw ogrodniczych. Na początku XXI wieku nastąpił gwałtowny rozwój osiedla, wielu deweloperów zaczęło budować tutaj nowe budynki.

Sytuacja na lokalnym rynku nieruchomości podobnie jak na rynkach o szerszym zasięgu przestrzennym nie uległa w ostatnich latach zasadniczej zmianie, obserwuje się stabilizację cen transakcyjnych nieruchomości we wszystkich jego segmentach z jednoczesnym ustabilizowaniem liczby transakcji, jak też ograniczone zainteresowanie nieruchomościami wystawianymi do sprzedaży przez Skarb Państwa i jednostki samorządu terytorialnego. Ze względu na stan rynku nieruchomości i jego specyficzne cechy (przede wszystkim niedoskonałość, małą przejrzystość i rzadkość występowania w obrocie nieruchomości spełniających narzucone kryteria), determinujący sposób określania wag atrybutów rynkowych, proces eliminacji mógł zakończyć się dopiero w sytuacji gdy najdroższa i najtańsza nieruchomość (porównanie cen jednostkowych) były w rzeczywistości odpowiednio najlepszą i najgorszą w danej populacji, z punktu widzenia potencjalnego inwestora.

W procesie eliminacji, na terenie miasta Wrocław, w badanym czasookresie wyodrębniono 18 transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości drogowych, które zestawiono w tabeli nr 1 poniżej. W procesie analizy odrzucono transakcje o cenach zbyt odbiegających od średniej ceny uzyskiwanej na rynku za nieruchomości podobne. Z analizy rynku wynika iż głównymi cechami wpływającymi na wartość tych nieruchomości są: położenie nieruchomości i stopień zurbanizowania terenu, przeznaczenie gruntów przyległych, stopień wyposażenia w infrastrukturę techniczną, aktywność inwestycyjna sąsiedztwa. Jak wykazała analiza rynku, powierzchnia nieruchomości nie miała wpływu na kształtowaną cenę nieruchomości drogowych. Średnia cena nieruchomości wyniosła 107,74zł/m², a ceny kształtowały się na poziomie od 84,03zł/m² do 116,56zł/m². W wyniku analizy rynku stwierdzono, iż w przypadku nieruchomości drogowych struktura geodezyjna nieruchomości porównawczych nie wpływa na wartość nieruchomości i nie jest jej cechą cenotwórczą. Nieruchomości nabywane pod drogi publiczne mają często różne struktury geodezyjne, a na potrzeby realizacji inwestycji nabywane są jako jedna lub kilka działek geodezyjnych, co nie ma znaczenia dla ich wartości, tak samo jak ich powierzchnia. Istotne znaczenie mają natomiast inne cechy takie jak: położenie nieruchomości i stopień zurbanizowania terenu, przeznaczenie gruntów przyległych, stopień wyposażenia w infrastrukturę techniczną, aktywność inwestycyjna sąsiedztwa. Poniżej zestawienie nieruchomości drogowymi (Tab nr 1).

6.1.5 Tab. Nr 1 Zestawienie dokonanych transakcji działkami gruntu przeznaczonymi pod drogi publiczne jako przedmiotu prawa własności na terenie miasta Wrocław.

Lp	Data sprzedaży	Nr aktu notarialnego	Obręb	ulica	Nr działki	AM	Powierzchnia [m ²]	Cena [zł/m ²]	Cena sprzedaży
1	2022-05-25	1893/2022	Klecina	Ogórkowa	13/28	15	40	114,98	4599
2	2022-10-24	2773/2022	Brochów	Mandżurska	54/1	27	95	112,60	10697
3	2022-09-07	2258/2022	Kowale	Kwidzińska	43/3	6	112	100,00	11200
4	2022-09-07	2258/2022	Kowale	Bociania	44/9	6	496	100,00	49600
5	2022-12-14	59818/2022	Kowale	Kukułcza	249	23	76	114,97	8738
6	2021-11-16	4986/2021	Złotniki	Rajska	44/3	6	78	115,38	9000
7	2021-09-22	4102/2021	Zgorzelisko	Zmudzka	56	3	4936	100,08	494000
8	2021-07-09	2957/2021	Wojnów	rejon ul. Ubocze	28	7	2130	106,24	226300
9	2021-12-15	5521/21	Wojnów	rejon ul. Ubocze	29	7	1220	106,23	129600
10	2021-04-23	1548/2021	Ratyń	Zielna	22/1	4	2778	108,78	302200
11	2021-03-17	876/2021	Psie Pole	Gielniaka	24/6	20	372	112,37	41800
12	2021-07-06	2880/2021	Jagodno	Buforowa	9/6	7	952	116,56	110965
13	2020-09-17	2992/2020	Złotniki	Kamiennogórska, Halicka	108/8, 108/9	8	224	116,07	26000
14	2020-08-06	2280/2020	Pawłowice	Groszkowa, Zawilcowa	18/2, 18/4	5	1347	104,76	141110
15	2020-06-08	1503/2020	Stabłowice	Lazurowa	255	29	526	113,12	59500
16	2020-04-28	3732/2020	Marszowice	Mydlarskiego	12/2	10	238	84,03	20000
17	2020-01-29	318/2020	Stabłowice	Lubawska	43/1	10	147	104,76	15400
18	2020-01-20	134/2020	Piłczyce	Piłczycka	14/1, 38/1, 37/1	13	213	108,45	23100
Średnia cena 1m ² gruntu								107,74 zł	
Minimalna cena 1m ² gruntu								84,03 zł	
Maksymalna cena 1m ² gruntu								116,56 zł	

Wd =	0,7799
Wg =	1,0818

Zakres zmienności wartości rynkowej pomiędzy ceną maksymalną (C_{max}) a ceną minimalną (C_{min})
 $\Delta c = C_{max} - C_{min} = \Delta c = 116,56 - 84,03 = 32,53 \text{ zł/m}^2$

6.2 OKREŚLENIE TRENDU CZASOWEGO ZMIAN CEN DZIAŁEK GRUNTU PRZEZNACZONYCH POD DROGI

Opisane wyżej transakcje (Tab nr 1) nieruchomościami niezabudowanymi przeznaczonymi pod drogi, na przestrzeni badanego czasokresu w istotny sposób nie zmieniały cen. Z analizy rynku lokalnego w oparciu o dostępne informacje z badania rynku i wobec ustabilizowania się cen nieruchomości podobnych, trend wzrostu lub spadku cen działek gruntu przeznaczonych pod drogi przyjęto na poziomie 0%.

7 METODYKA WYCENY

7.1 OKREŚLENIE RODZAJU WARTOŚCI

Ze względu na występowanie na działce części składowych nieruchomości (utwardzenie płytami betonowymi, utwardzenie z masy bitumicznej), wobec braku na rynku transakcji nieruchomościami z podobnymi, zgodnie z art. 135 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami określono **wartość odtworzeniową nieruchomości** w granicach działki gruntu nr 49 AM 3 obręb 0069 Zgorzelisko. Zgodnie z art. 135 ust. 2-4 Ustawy o gospodarce nieruchomościami – przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości, oddzielnie określa się wartość gruntu i oddzielnie wartość jego części składowych. Przy określaniu wartości gruntu stosuje się art. 134. ust.2-4 UGN, przy określaniu wartości budynków lub ich części, budowli, urządzeń infrastruktury technicznej i innych urządzeń

szacuje się koszt ich odtworzenia, z uwzględnieniem stopnia zużycia technicznego. **W wycenie określono wartość prawa własności i wartość części składowych nieruchomości.**

W przypadku wycenianej nieruchomości przeznaczenie nieruchomości wynikające z zapisów w planie jest tożsame z celem wywłaszczenia określonym w decyzji Prezydenta Wrocławia nr 98/2023 z dnia 17.01.2023r dot zezwolenia na realizację inwestycji drogowej pn „Budowa drogi ul Kurtlandzkiej, oznaczonej w mpzp 5KDL na odcinku od skrzyżowania z drogami 6KDW/1 i 7KDW/1 (ul. Nowogródzka) do skrzyżowania z drogami 6KDW/2 i 8KDW/1 (ul. Grodzieńska) wraz z budową sieci kanalizacji deszczowej, linii kablowej niskiego napięcia dla oświetlenia drogi i kanału technologicznego”.

7.2 WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI SZACOWANIA

Wartość działki gruntu nr 49 AM 3 obręb 0069 Zgorzelisko, miasto Wrocław określono **metodą korygowania ceny średniej w podejściu porównawczym**. z uwagi na wystarczającą ilość transakcji nieruchomości porównawczych. Wartość części składowych określono **metodą kosztów odtworzeniowa w podejściu kosztowym, techniką wskaźnikową.**

Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości, co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych, w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny, współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną a maksymalną.

Istotą w podejściu porównawczym do szacowania stanowi modelowanie zachowania się rynku poprzez porównanie nieruchomości, które są szacowane z podobnymi nieruchomościami, które były ostatnio sprzedane. Porównawcze nieruchomości są wybierane ze względu na podobieństwo do obiektu będącego przedmiotem szacowania. Ich ceny sprzedaży są następnie dostosowywane ze względu na różnice w stanie poszczególnych przyjętych cech porównawczych wpływających na wartość nieruchomości. Metoda ta bada, bowiem różnice w prawach fizycznych, ekonomicznych i lokalnych cechach obiektów z uwzględnieniem dnia sprzedaży, motywacji stron i warunków finansowania. W rezultacie wartość rynkowa szacowanej nieruchomości jest określona na podstawie cen sprzedaży nieruchomości porównawczych. Porównywalność jest miarą podobieństwa pomiędzy obiektem sprzedanym a szacowanym. Porównywane nieruchomości powinny być podobne z punktu widzenia typu nieruchomości, dnia sprzedaży, lokalizacji, czynników fizycznych, a następnie warunków ekonomicznych i konkurencyjności na tym samym rynku. Szacowanie przy użyciu porównywania cech nieruchomości i cen sprzedaży określić można ogólną formułą rachunkową:

$$W_r = (C_t + \sum V_i)$$

gdzie:

W_r – wartość rynkowa

C_t - cena transakcyjna nieruchomości porównawczej

V_i – poprawki ze względu na różnice pomiędzy cechami nieruchomości porównawczej i szacowanej

W analizie cen sprzedaży rzeczoznawca ustala cenę na charakterystyczną dla danej nieruchomości jednostkę. Przeliczając cenę sprzedaży na cenę przyjętej jednostki odniesienia uzyskuje się łatwiejszą możliwość wzajemnego porównywania i poprawiania cech obiektów na tym samym rynku. Najczęściej stosowaną jednostką porównawczą jest m² działki lub powierzchni użytkowej budynku lub lokalu. Przyjęcie określonej jednostki porównawczej wynikać musi z zachowania się rynku. Cena sprzedaży jest funkcją stopnia, w jakim kupujący i sprzedający uważają za ważne pewne cechy nieruchomości. Wybrane cechy (atrybuty) muszą odzwierciedlać istotny wpływ na podaż i popyt na rynku w czasie wykonania szacowania. Cechy te podzielić można na jakościowe i ilościowe. Atrybuty jakościowe są istotne z punktu widzenia popytu, ponieważ odzwierciedlają użyteczność nieruchomości. Cechy ilościowe (wielkość, możliwości usług, zasięg) reprezentują zwykle podaż jakkolwiek są one istotne do kształtowania popytu. Cechy jakościowe zazwyczaj określone są w procentach, zaś ilościowe kwotowo. Określenie rzeczywistego wpływu różnic analizowanych cech porównawczych obiektu na wysokość ceny rynkowej jest zagadnieniem niezmiernie trudnym przede wszystkim ze względu na to, że inwestorzy w większości nie korzystają z usług rzeczoznawcy majątkowego i zachowują się na rynku irracjonalnie. Z informacji powstałych podczas procesu porównywania rzeczoznawca może określić stopień zaufania do otrzymanego wyniku. Miarą dla pojedynczej sprzedaży może być liczba indywidualnych dopasowań i suma bezwzględnych wielkości nadanych poprawek. Ogólnie im mniejsza jest liczba niezgodności względem przyjętych cech porównawczych tym mniejsze prawdopodobieństwo popełnienia błędu szacowania.

Wartość odtworzeniową budynku, budowli i urządzeń określa się, przy zastosowaniu **podejścia kosztowego**, które polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada kosztom jej odtworzenia, pomniejszonym o wartość zużycia nieruchomości. Metodę kosztów odtworzenia stosuje się przy użyciu techniki szczegółowej, techniki elementów scalonych albo techniki wskaźnikowej. Z uwagi na cel wyceny, w niniejszym opracowaniu do określenia wartości odtworzeniowej przedmiotowej nieruchomości zastosowano **podejście kosztowe, metodą kosztów odtworzenia, techniką wskaźnikową**. Wartość odtworzeniowa wycenianego budynku i budowli zostanie wyznaczona na podstawie poniższego wzoru:

$$W_B = W_K * R_D * W_R * (100 - Szt/100)$$

gdzie:

W_B – wartość odtworzeniowa budynku

W_K – wartość kosztorysowa

R_D – koszty dokumentacji i nadzoru

W_R – współczynnik regionalny dla woj. dolnośląskiego

Szt - średnioważony stopień zużycia technicznego obiektu wyrażony w procentach

7.3 ROZWIĄZANIA MERYTORYCZNE I TOK OBLICZENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁKI GRUNTU NR 49 AM 3 OBRĘB ZGORZELISKO, MIASTO WROCŁAW JAKO PRZEDMIOTU PRAWA WŁASNOŚCI

W celu wyceny przedmiotowej działki gruntu wykorzystano informacje o cenach transakcyjnych sprzedaży nieruchomości drogowych (Tab nr 1) , jak i o cechach wartościujących uzyskanych na podstawie badań i obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości gruntowych przedstawionych w analizie i charakterystyce rynku lokalnego.

Tab. Nr 2 Charakterystyka cech rynkowych nieruchomości

Lp	Cecha rynkowa	Waga atrybutu	Ocena	Opis
1	Położenie i stopień zurbanizowania terenu	40%	B. dobre	Położenie na terenach osiedli mieszkaniowych o dużym stopniu realizacji i urbanizacji terenu, z bardzo dobrym dostępem do centrum lub głównych węzłów komunikacyjnych.
			Dobre	Położenie na terenach osiedli mieszkaniowych o średnim i małym stopniu realizacji i urbanizacji terenu lub na terenach aktywności gospodarczej i usług, z dobrym dostępem do głównych węzłów komunikacyjnych
2	Przeznaczenie dominujące wśród gruntów przyległych	25%	Bardzo dobre	Przeznaczenie pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, wielorodzinne, usługi
			Dobre	Przeznaczenie pod aktywność gospodarczą, zieleń lub przeznaczenie mieszane
3	Aktywność inwestycyjna sąsiedztwa	20%	Dobra	Tereny w sąsiedztwie o dużej aktywności budowlanej
			Średnia	Tereny w sąsiedztwie o średniej aktywności budowlanej
4	Dostęp do uzbrojenia w sieci infrastruktury technicznej	15%	B.dobre	Dostęp do uzbrojenia w sieć wodociagową, elektryczną, telefoniczną, gazową, lub/i kanalizacji sanitarnej lub deszczowej (w drodze na części przylegającej do działki)
			Dobre	Dostęp do uzbrojenia w sieć wodociagową, elektryczną, telefoniczną lub zamiennie kanalizacji sanitarnej lub deszczowej (w drodze na części przylegającej do działki)
			Średnie	Dostęp do uzbrojenia w sieć wodociagową lub elektryczną ewentualnie tel, lub/i kanalizacji deszczowej w drodze na części przylegającej do działki, lub brak bezpośredniego uzbrojenia ale możliwość dozbrojenia z terenów sąsiednich

7.3.1 Ustalenie zakresu wskaźników korygujących

Na podstawie danych z analizy rynku dotyczącej sprzedaży prawa własności nieruchomości drogowych (tab nr 1) ustalono:

- Cenę średnią 1m² gruntu – 107,74 zł/m²
- Cenę maksymalną – 116,56 zł/m²
- Cenę minimalną – 84,03 zł/m²

Współczynnik położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną a maksymalną. $Pcś = (Cśr - Cmin) / (Cmax - Cmin) = 0,73$

Zakres wskaźników korygujących:

$$Wd = Cmin / Cśr = 84,03 \text{ zł/m}^2 / 107,74 \text{ zł/m}^2 = 0,7799$$

$$Wg = Cmax / Cśr = 116,56 \text{ zł/m}^2 / 107,74 \text{ zł/m}^2 = 1,0818$$

7.3.2 Opis nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i cenie maksymalnej (C_{max})

✓ Nieruchomość o cenie minimalnej - C_{min}

Nieruchomość położona jest w obrębie Marszowice, miasto Wrocław, ul. Mydlarskiego. Działka posiada powierzchnię 238m² i położona jest w sąsiedztwie gruntów niezabudowanych, kompleksu leśnego, oraz nowo powstającej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Uzbrojenie terenu – sieć energ, wodociagowa i gazową. Wśród gruntów przyległych przeznaczenie mieszane- zabudowa jednorodzinna i zieleń leśna. Aktywność inwestycyjna sąsiedztwa średnia.

✓ Nieruchomość o cenie maksymalnej – C_{max}

Nieruchomość położona jest w obrębie Jagodno, miasto Wrocław, w okolicy skrzyżowania ulicy Sarniej i Buforowej. Działka posiada powierzchnię 952m² i położona jest w

sąsiedztwie gruntów zabudowanych zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej. Uzbrojenie terenu: tel, gaz, w, e, ks, kd. Przeznaczenie dominujące w sąsiedztwie wydzielanej działki drogowej to zabudowa usługowa. Aktywność inwestycyjna sąsiedztwa dobra. W sąsiedztwie nowe inwestycje w zakresie budownictwa mieszkaniowego i usług.

7.3.3 Tab. Nr 3 Ocena nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i cenie maksymalnej (C_{max})

Lp	Cechy rynkowe	Charakterystyka	
		C _{min}	C _{max}
1	Położenie i stopień zurbanizowania terenu	Dobre	Bardzo dobre
2	Przeznaczenie dominujące gruntów przyległych	Dobre	B.dobre
3	Aktywność inwestycyjna sąsiedztwa	Średnia	Dobra
4	Dostęp do uzbrojenia w sieci infrastruktury technicznej	Dobre	B.dobre

7.3.4 Tab. Nr 4 Charakterystyka działki nr 49 AM 3 obręb Zgorzelisko

Lp	Cechy rynkowe	Charakterystyka
1	Położenie i stopień zurbanizowania terenu	B.dobre- teren osiedla nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o dużym stopniu realizacji w zakresie nowego budownictwa
2	Przeznaczenie dominujące gruntów przyległych	B.dobre- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
3	Aktywność inwestycyjna sąsiedztwa	Dobra- nowe inwestycje prowadzone
4	Dostęp do uzbrojenia w sieci infrastruktury technicznej	B.dobry- w.e.t.ks.kd,g

7.3.5 Tab. Nr 5 Ustalenie wartości współczynnika korygującego

Lp	Atrybuty wartościujące	Procentowy wpływ na cenę (waga cechy) [%]	Zakres współczynników korygujących		Dla nieruchomości wycenianej	
			dolny	górnny	ocena cechy	wartość współczynnika U _i
1	Położenie i stopień zurbanizowania terenu	40	0,3120	0,4327	b.dobre	0,4327
2	Przeznaczenie gruntów przyległych	25	0,1950	0,2705	b.dobre	0,2705
3	Aktywność inwestycyjna sąsiedztwa	20	0,1560	0,2164	dobra	0,2164
4	Dostęp do uzbrojenia w sieci infrastruktury technicznej	15	0,1170	0,1623	b.dobry	0,1623
	RAZEM	100	0,7799	1,0818		1,0818
	w spólczynnik położenia ceny śr	0,73				
	Skorygowana cena średnia 1m²	116,56 zł				

7.3.6 Wynik końcowy wyceny działki gruntu nr 49 AM 3 obręb 0069 Zgorzelisko, miasto Wrocław jako przedmiotu prawa własności

$$W_{dz49} = 116,56 \text{ zł/m}^2 \times 2346 \text{ m}^2 = 273.449,76 \text{ zł}$$

$$W \text{ zaokrągleniu } W = 273.450 \text{ zł}$$

Słownie: dwieście siedemdziesiąt trzy tysiące czterysta pięćdziesiąt złotych.

7.4 OKREŚLENIE WARTOŚCI PRAWA SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWEJ USTANOWIONEJ NA DZIAŁCE NR 49 AM 3 OBRĘB ZGORZELISKO, MIASTO WROCŁAW

Wg zapisów w KW na dzień ustalenia stanu prawnego nieruchomości tj na dzień 17.01.2023r wpisana była: Odpłatna i nieograniczona w czasie służebność gruntowa, polegająca na:

1) prawie zaprojektowania, wybudowania i eksploataowania na terenie nieruchomości kanalizacji deszczowej służącej odwodnieniu dróg,

2) nieograniczonym prawem dostępu do nieruchomości, w celu wykonania czynności związanych z budową, utrzymaniem i eksploatacją kanalizacji deszczowej, w szczególności umożliwianiu dojazdu do nieruchomości i kanalizacji, pracy ciężkiego sprzętu oraz swobodnego dostępu dla osób upoważnionych przez właściciela nieruchomości władnącej,

3) prawie wykonywania wszelkich niezbędnych czynności, które będą wymagane w związku z wybudowaniem, utrzymaniem i eksploatacją kanalizacji deszczowej, na rzecz każdorazowego właściciela lub współwłaściciela nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę gruntu numer: 25/1, 25/2, 25/3, 25/4, 26/1, 26/2, 26/3, 26/4, 26/5, 26/6, 26/7, o łącznym obszarze 1,8982 ha, położonej we Wrocławiu, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział ksiąg wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer: WR1K/00051863/9. W KW wpisano również zmiany wpisane z urzędu poprzez ujawnienie nowej nieruchomości władnącej, w wyniku odłączenia z księgi wieczystej WR1K/00051863/9. Poniżej wpisane zmiany wg KW

7. Rodzaj zmiany						
		1.	4	10		
		2.	5	10		ZMIANA PODRUBRYKI 3.4.6 Z URZĘDU POPRZECZ UJAWNIEŃE NOWEJ NIEMUCHOMOŚCI WŁADNĄCEJ, W WYNIKU ODŁĄCZENIA DZIAŁKI NR 25/1 ORAZ 26/2 Z KSIĘGI WIECZYSTEJ WR1K/00051863/9
		3.	6	10		ZMIANA PODRUBRYKI 3.4.6 Z URZĘDU POPRZECZ UJAWNIEŃE NOWEJ NIEMUCHOMOŚCI WŁADNĄCEJ, W WYNIKU ODŁĄCZENIA DZIAŁKI NR 26/2 Z KSIĘGI WIECZYSTEJ WR1K/00051863/9
		4.	7	10		ZMIANA PODRUBRYKI 3.4.6 Z URZĘDU POPRZECZ UJAWNIEŃE NOWEJ NIEMUCHOMOŚCI WŁADNĄCEJ, W WYNIKU ODŁĄCZENIA DZIAŁKI NR 25/2, 23/4, 26/4, 26/7 Z KSIĘGI WIECZYSTEJ WR1K/00051863/9
		5.	8	10		ZMIANA PODRUBRYKI 3.4.6 Z URZĘDU POPRZECZ UJAWNIEŃE NOWEJ NIEMUCHOMOŚCI WŁADNĄCEJ, W WYNIKU ODŁĄCZENIA DZIAŁKI NR 26/6 Z KSIĘGI WIECZYSTEJ WR1K/00051863/9
Podrubryka 3.4.6 - Wskazanie innej nieruchomości						
Lp.	Numer i nazwa pola	rodzaj		rodz.	Treść pola	
		rodzaj	Wzrost	Wzrost		
1.	1. Numer księgi	1.	3	10		WR1K / 00051863 / 9
	2. Inne informacje	1.	---	---		---
2.	1. Numer księgi	1.	4	10		WR1K / 00406634 / 9
	2. Inne informacje	1.	---	---		---
3.	1. Numer księgi	1.	5	10		WR1K / 00406635 / 6
	2. Inne informacje	1.	---	---		---
4.	1. Numer księgi	1.	6	10		WR1K / 00406636 / 3
	2. Inne informacje	1.	---	---		---
5.	1. Numer księgi	1.	7	10		WR1K / 00213162 / 9
	2. Inne informacje	1.	---	---		---
5.	1. Numer księgi	1.	8	10		WR1K / 00406635 / 6

Uprawnieni z tytułu wygaśnięcia służebności gruntowej – właściciele nieruchomości objętych KW WR1K/00051863/9, WR1K/000406634/9, WR1K/000406635/6, WR1K/000406636/3, WR1K/000213162/9

Wartość służebności gruntowej ustanowionej na czas nieoznaczony obliczono wg podanej w Rozporządzeniu procedury i wzoru - §31 ust 7.

$$W = w \times P \times K$$

gdzie poszczególne symbole oznaczają:

W – wartość służebności gruntowej ustanowionej na czas nieoznaczony,

w – wartość jednostki porównawczej nieruchomości, na której służebność została lub zostanie ustanowiona, określoną bez uwzględnienia obciążeń ograniczonymi prawami rzeczowymi,

P – powierzchnię, na której służebność jest lub będzie wykonywana,

K – współczynnik uwzględniający zakres korzystania z nieruchomości obciążonej przez uprawnionego.

Współczynniki korzystania podane zostały w §32 ust 1 Rozporządzenia. W przedmiotowym przypadku ze względu na posadowienie urządzeń w pasach przeznaczonych do przejścia i przejazdu współczynnik korzystania określono na poziomie równym 0,1.

w- obliczono w tabeli nr 5 w powyższej części opracowania. Służebność wykonywana na całej powierzchni działki 49.

Wartość służebności gruntowej na działce nr 49 AM 3 obręb Zgorzelisko wynosi:

$$W = w \times P \times K = 116,56\text{zł/m}^2 \times 2346\text{m}^2 \times 0,1 = 27.350\text{zł}$$

Słownie: dwadzieścia siedem tysięcy trzysta pięćdziesiąt złotych

7.5 OKREŚLENIE WARTOŚCI BUDOWLI NA TERENIE DZIAŁKI NR 49 AM 3 OBRĘB ZGORZELISKO, MIASTO WROCŁAW

7.5.1 Obliczenie wartości części składowych na działce nr 49 AM 3 obręb Zgorzelisko, miasto Wrocław

Wg załączonej inwentaryzacji na działce będącej przedmiotem wyceny znajdowały się następujące budowle: nawierzchnia z płyt betonowych o powierzchni 25m² oraz nawierzchnia masy bitumicznej o powierzchni 3m². Ze względu na występowanie części składowych na nieruchomości, obliczono ich wartość metodą odtworzeniową. Do wyceny zastosowano cennik SECOCENBUD część II obiekty inżynieryjne tabele cen.-III kwartał 2023r

7.5.1.1 Tab. Nr 6 Określenie kosztu odtworzenia części składowych, z uwzględnieniem stopnia zużycia

Lp.	obiekt nr / nr elementu	element	jednostka obmiaru	koszt jednostkowy [zł]	ilość jednostek	Kd [%]	Wr	zużycie techniczne i funkcjonalne %	Koszt odtworzenia z uwzgl. zużycia	wartość przyjęta w zaokrągleniu
1	Sekocenbud obiekt 2112-532 kod D-05.03.03.10	nawierzchnia z płyt drogowych betonowych	1m ²	90,67	25	1,7	1	5	2190,02	2190
2	Sekocenbud obiekt 2112-422 kod D-05.03.05.20 i D-05.03.05.10	nawierzchnia z masy bitumicznej	1m ²	95,37	3	1,7	1	75	72,74	70
Razem										2 260

Słownie: dwa tysiące dwieście sześćdziesiąt złotych

7.6 ZESTAWIENIE WARTOŚCI POSZCZEGÓLNYCH SKŁADNIKÓW NIERUCHOMOŚCI

Nr. poz. wyceny	Nazwa elementu nieruchomości	Wartość rynkowa w zł
7.3	Wartość prawa własności działki nr 49 AM 3 obręb Zgorzelisko, miasto Wrocław	273.450,-
7.5	Wartość budowli na działce nr 49 AM 3 obręb Zgorzelisko, miasto Wrocław	2.260,-
7.4	Wartość służebności gruntowej na działce nr 49 AM 3 obręb Zgorzelisko, miasto Wrocław	27.350

7.7 ANALIZA WYNIKU I WNIOSKI KOŃCOWE

Oszacowana wartość nieruchomości w granicach działki gruntu nr 49 AM 3 obręb Zgorzelisko, miasto Wrocław określona wg cen na dzień 09.10.2023r, wg stanu na dzień 17.01.2023r, dla potrzeb ustalenia wysokości odszkodowania za utratę prawa własności, oraz ograniczonego prawa rzeczowego - służebności gruntowej, w związku z przejęciem przedmiotowych gruntów na cele publiczne przez Gminę Wrocław, w trybie ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tzw. specustawy), wynosi:

-wartość prawa własności działki nr 49 AM 3 obręb Zgorzelisko, miasto Wrocław : **273.450,- zł** (słownie: dwieście siedemdziesiąt trzy tysiące czterysta pięćdziesiąt złotych).

- wartość naniesień na działce nr 49 AM 3 obręb Zgorzelisko, miasto Wrocław: **2.260zł** (dwa tysiące dwieście sześćdziesiąt złotych)

- wartość prawa służebności na działce nr 49 AM 3 obręb Zgorzelisko, miasto Wrocław – **27.350zł** (dwadzieścia siedem tysięcy trzysta pięćdziesiąt złotych)

Określona w niniejszym operacie wartość odpowiada przeciętnym cenom transakcyjnym podobnych nieruchomości uzyskiwanych na rynku lokalnym i mieści się w przedziale cen transakcyjnych nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod drogi. Wyliczona wartość wycenianej działki w przeliczeniu za m² jest zbliżona do ceny uzyskanej za nieruchomość sąsiednią – działkę nr 56 AM 3 obręb Zgorzelisko, również nabywaną na cele budowy drogi publicznej (AN z 22.09.2021r)- sąsiednia ulica Żmudzka. Ponieważ przeznaczenie nieruchomości jest zgodne z celem wywłaszczenia, wartość nieruchomości określono przy wykorzystaniu cen transakcyjnych nieruchomości drogowych.

8 KLAUZULE

1. *Niniejszy operat szacunkowy może być wykorzystywany jedynie w celu określonym w operacie.*
2. *Niniejszy operat sporządzono zgodnie z przepisami prawa oraz standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych*
3. *Autor wyceny przyjął w dobrej wierze dane dotyczące stanu prawnego nieruchomości, w tym informacje zawarte w udostępnionych dokumentach oraz przekazane przez zainteresowane strony, niezbędne do wykonania niniejszego opracowania.*
4. *Określona w operacie szacunkowym wartość rynkowa nieruchomości gruntowej nie jest zwiększana przez rzeczoznawcę o podatki i opłaty jakie potencjalny nabywca zobowiązany jest zapłacić w związku z jej nabyciem, w tym o podatek VAT.*
5. *Obliczenia w tabelach wykonano programem EXCEL zatem podczas obliczania kalkulatorem mogą wystąpić nieznaczące różnice w obliczeniach, które nie mają wpływu na określoną wartość nieruchomości*

9 ZAŁĄCZNIKI

1. Protokół z badania Księgi Wieczystej nr WR1K/0094511/0 prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Krzyków– IV Wydział Ksiąg Wieczystych
2. Zaświadczenie UM Wrocławia o stanie w ewidencji gruntów i budynków m Wrocławia, dla działki nr 49 AM 3 obręb Zgorzelisko m Wrocław, wg stanu na dzień 17.01.2023r
3. Uproszczony wypis z rejestru gruntów dla działki nr 49 AM 3 obręb Zgorzelisko m. Wrocław oraz fragment mapy ewidencyjnej
4. Decyzja Prezydenta Wrocławia nr 98/2023 z dnia 17.01.2023r udzielająca zezwolenia na realizację inwestycji drogowej, zatwierdzająca podziały nieruchomości oraz projekt architektoniczno-budowlany dla zadania pn " Budowa drogi ul Kurtlandzkiej, oznaczonej w mpzp 5KDL na odcinku od skrzyżowania z drogami 6KDW/1 i 7KDW/1 (ul.Nowogródzka) do skrzyżowania z drogami 6KDW/2 i 8KDW/1 (ul. Grodzieńska) wraz z budową sieci kanalizacji deszczowej, linii kablowej niskiego napięcia dla oświetlenia drogi i kanału

technologicznego” we Wrocławiu – pismo nr WAZ-IB.6740.625.2022.AH16 z dnia 17.01.2023r

5. Zaświadczenie nr 2267/2023 z dnia 27.02.2023 do ostateczności decyzji Prezydenta Wrocławia nr 98/2023 z dnia 17.01.2023r udzielającej zezwolenia na realizację inwestycji drogowej, zatwierdzającej podziały nieruchomości oraz projekt architektoniczno-budowlany dla zadania pn " Budowa drogi ul Kurtlandzkiej, oznaczonej w mpzp 5KDL na odcinku od skrzyżowania z drogami 6KDW/1 i 7KDW/1 (ul.Nowogródzka) do skrzyżowania z drogami 6KDW/2 i 8KDW/1 (ul. Grodzieńska) wraz z budową sieci kanalizacji deszczowej, linii kablowej niskiego napięcia dla oświetlenia drogi i kanału technologicznego” we Wrocławiu.
6. Opinia - inwentaryzacja nieruchomości- w granicach działki nr 49 AM 3 obręb Zgorzelisko wg stanu z 17.01.2023r, sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego p. Natalię Schindler nr upr 4599
7. Kopia polisy OC rzeczoznawcy Majątkowego

AUTOR OPERATU:

