

KANCELARIA SZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI „WYCENA”

Artur Brogowski

35 – 119 Rzeszów, ul. Krajobrazowa 3/12

tel. (017) 859 41 59 kom. 501 757 996

OPERAT SZACUNKOWY

**OKREŚLAJĄCY WARTOŚĆ RYNKOWĄ PRAWA
WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI NIEZABUDOWANEJ,
POŁOŻONEJ W RZESZOWIE, OBRĘBIE 208 NOWE
MIASTO, GMINIE MIEJSKIEJ RZESZÓW, POWIECIE
M. RZESZÓW, WOJ. PODKARPACKIM OZNACZONEJ
W OPERACIE EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW
JAKO DZIAŁKA NR 561/7 O POW. 1174 M²**

WARTOŚĆ RYNKOWA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI:

614 918 zł

słownie złotych: sześćset czternaście tysięcy dziewięćset osiemnaście

Autor opinii: mgr inż. Artur Brogowski

rzecznik majątkowy

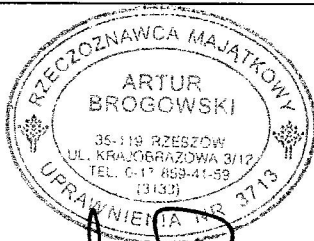
(upr. Prezesa UMiRM nr 3713)

biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości



Rzeszów, 13 września 2011 roku

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Określenie przedmiotu i zakresu wyceny	Rodzaj nieruchomości	Nieruchomość niezabudowana
	Obręb	208 Nowe miasto
	Jedn. ewidencyjna	Rzeszów Miasto
	Gmina	Rzeszów Miasto
	Powiat	m. Rzeszów
	Województwo	podkarpackie
	Nr ewid. działki i powierzchnia	561/7 o pow. 1174 m ²
	Nr Księgi Wieczystej	KW nr RZ1Z/00184230/0
Cel wyceny	Sprzedaż.	
Data sporządzenia wyceny	13.09.2011 rok	
Data ustalenia wartości	13.09.2011 rok	
Stan prawny przedmiotu wyceny	Właściciel wg. KW - Telewizja Polska Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie.	
Przeznaczenie w Planie bądź w Studium	Tereny o symbolu U/A – K – Z – UE – usługi komercyjne, administracji, kultury, ochrony zdrowia, szkolnictwa wyższego oraz parkingów i urządzeń infrastruktury technicznej.	
Opis przedmiotu wyceny	Działka nr 561/7 to grunt niezabudowany, porośnięty trawą. Nieruchomość wraz z nieruchomością sąsiednią o nr 561/6 tworzy jeden kompleks na którym posadowione są budynki, budowle i infrastruktura Telewizji Polskiej S.A. Oddział w Rzeszowie. Wzdłuż północnej, południowej i wschodniej granicy działki przebiega ogrodzenie wykonane z elementów stalowych. Teren działki równinny, kształt foremny, zbliżony do prostokąta. Dojazd do działki możliwy poprzez działkę sąsiednią nr 561/6 stanowiącą własność tego samego podmiotu prawnego co działka wyceniana. Nieruchomość zlokalizowana jest w terenach uzbrojonych we wszystkie podstawowe sieci infrastruktury technicznej, tj. sieć energetyczną, sieć wodociagową, sieć kanalizacyjną, sieć gazową.	
Wartość rynkowa nieruchomości	<u>614 918 zł</u> (słownie złotych: sześćset czternaście tysięcy dziewięćset osiemnaście)	
Autor operatu szacunkowego		

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość niezabudowana, położona w Rzeszowie, obrębie ewidencyjnym 208 Nowe Miasto, gminie miejskiej Rzeszów, powiecie miasto Rzeszów, woj. podkarpackim oznaczona w operacie ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 561/7 o pow. 1174 m².

Dla nieruchomości oznaczonej w operacie ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 561/7 prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Rzeszowie, VIII Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta KW nr RZ1Z/00184230/0 według której właścicielem przedmiotowej nieruchomości jest Telewizja Polska Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości niezabudowanej, położonej w Rzeszowie, obrębie ewidencyjnym 208 Nowe Miasto, gminie miejskiej Rzeszów, powiecie miasto Rzeszów, woj. podkarpackim oznaczonej w operacie ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 561/7 o pow. 1174 m².

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości niezabudowanej, położonej w Rzeszowie, obrębie ewidencyjnym 208 Nowe Miasto, gminie miejskiej Rzeszów, powiecie miasto Rzeszów, woj. podkarpackim oznaczona w operacie ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 561/7 dla potrzeb jej sprzedaży.

3. PODSTAWY FORMALNE I MATERIALNOPRAWNE WYCENY

3.1. Podstawa formalna wyceny

Zlecenie od przedstawiciela Telewizji Polskiej S.A. z siedzibą w Warszawie na sporządzenie operatu szacunkowego określającego wartość rynkową nieruchomości położonej w Rzeszowie, oznaczonej jako działka nr 561/7 roku.

3.2. Podstawa prawna wyceny

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.).
- Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych oraz Powszechne Krajowe Zasady Wyceny.

3.3. Źródła informacji i materiały pomocnicze

- Wizja lokalna przeprowadzona w dniu 06.09.2011 roku, w czasie której dokonano oględzin nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny.

- Wypis z rejestru gruntów, kopia mapy ewidencyjnej i zasadniczej oraz niezbędne informacje uzyskane w Wydziale Geodezji Urzędu Miasta Rzeszowa.
- Zawiadomienie Sądu Rejonowego w Rzeszowie, VIII Wydział Ksiąg Wieczystych o założeniu księgi wieczystej KW nr RZ1Z/00184230/0 dla działki położonej w Rzeszowie oznaczonej w operacie ewidencji gruntów i budynków nr 561/7 oraz informacje pozyskane w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Rzeszowie o wpisach w pozostałych działach księgi wieczystej KW nr RZ1Z/00184230/0.
- Informacja uzyskana w Wydziale Architektury Urzędu Miasta Rzeszowa oraz na podstawie posiadanych dokumentów o przeznaczeniu wycenianej nieruchomości w strukturze zagospodarowania przestrzennego Miasta Rzeszowa.
- Udostępnione przez Wydział Geodezji Urzędu Miasta Rzeszowa dowody zmian gruntowych (aktów notarialnych) dotyczące transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości podobnych.
- Informacje udzielone od Zleceniodawcy.
- Informacje z własnej bazy danych o cenach i cechach zbywanych nieruchomości.
- Literatura fachowa.

4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

1. Data sporządzenia wyceny:
 - Operat sporządzono w dniu 13 września 2011 roku.
2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:
 - Wartość rynkową nieruchomości określono na 13 września 2011 roku.
3. Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:
 - Stan przedmiotu wyceny określono na dzień 6 września 2011 roku.
4. Data dokonania wizji lokalnej:
 - Oględzin dokonano w dniach 6 września 2011 roku.

5. STAN PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. Stan prawny

Zgodnie z zapisem w operacie ewidencji gruntów i budynków na podstawie wypisu z rejestru gruntów, ustalono iż nieruchomość oznaczona jako działka nr 561/7 położona jest na terenie obrębu ewidencyjnego 208 Nowe Miasto, jednostce ewidencyjnej Rzeszów, powiecie miasto Rzeszów, województwie podkarpackim i stanowi własność w udziale 1/1 „Telewizja Polska” S.A., Rzeszów, Kopisto 6.

Dla nieruchomości oznaczonej w operacie ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 561/7 prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Rzeszowie, VIII Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta KW nr RZ1Z/00184230/0 według której właścicielem przedmiotowej nieruchomości jest Telewizja Polska Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie.

W dziale III – Prawa, roszczenia i ograniczenia księgi wieczystej wpis ograniczonego prawa rzeczowego tj. wpis prawa służebności przechodu, przejazdu i przegony była wschodnim krańcem pgr 183/2 (obecnie między innymi działki

556/2). Działka nr 561/7 powstała między innymi ze zmiany oznaczenia działki nr 556/2, która to z kolei powstała ze zmiany oznaczenia działki nr 183/2.

Dział IV – Hipoteki księgi wieczystej wolny od wpisów.

5.2. Lokalizacja i otoczenie

Nieruchomość oznaczona w operacie ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 561/7 położona jest w południowo – wschodniej części miasta Rzeszowa, w odległości ok. 30 m od mniej więcej środkowego odcinka ul. Kopisto. Najbliższe otoczenie nieruchomości stanowią nieruchomości z zabudową usługową i oświatową w skład której wchodzi między innymi obiektu kubaturowe Telewizji Polskiej, służby zdrowia, istniejące bądź nowo powstające obiekty kubaturowe Uniwersytetu Rzeszowskiego czy nowo powstałe centrum usługowo – handlowe Millenium Hall.

5.3. Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego

Przeznaczenie nieruchomości oznaczonej w operacie ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 561/7 w strukturze zagospodarowania przestrzennego Miasta Rzeszowa określono w oparciu o Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Nr 98/6/2005 – A w rejonie ul. Kopisto w Rzeszowie, zatwierdzony uchwałą rady Miasta Rzeszowa Nr XX/349/2007 z dnia 27.11.2007 roku, według którego to miejscowego planu wyceniana nieruchomość zlokalizowana jest w terenach oznaczonych symbolem U/A – K – Z – UE – usługi komercyjne, administracji, kultury, ochrony zdrowia, szkolnictwa wyższego oraz parkingów i urządzeń infrastruktury technicznej.

5.4. Opis nieruchomości

Działka nr 561/7 to grunt niezabudowany, porośnięty trawą. Nieruchomość wraz z nieruchomością sąsiednią o nr 561/6 tworzy jeden kompleks na którym posadowione są budynki, budowle i infrastruktura Telewizji Polskiej S.A. Oddział w Rzeszowie. Wzdłuż północnej, południowej i wschodniej granicy działki przebiega ogrodzenie wykonane z elementów stalowych. Teren działki równinny, kształt foremny, zbliżony do prostokąta. Dojazd do działki możliwy poprzez działkę sąsiednią nr 561/6 stanowiącą własność tego samego podmiotu prawnego co działka wyceniana. Nieruchomość zlokalizowana jest w terenach uzbrojonych we wszystkie podstawowe sieci infrastruktury technicznej, tj. sieć energetyczną, sieć wodociagową, sieć kanalizacyjną, sieć gazową.

6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

Dla potrzeb określenia wartości rynkowej nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny zbadano:

- 1) rynek nieruchomości niezabudowanych stanowiących grunty tzw. komercyjne i usługowe,
- 2) obszar – obręb ewidencyjny wycenianej nieruchomości tj. 208 Nowe Miasto oraz obręby ewidencyjne porównywalne miasta Rzeszowa,
- 3) okres badania cen transakcyjnych: wrzesień 2009 roku – wrzesień 2011 roku.

Analizując rynek kupna – sprzedaży nieruchomości niezabudowanych o których mowa powyżej na terenie obrębu ewidencyjnego 208 Nowe Miasto oraz na terenie obrębów ewidencyjnych porównywalnych wchodzących w skład miasta Rzeszowa stwierdzono, iż rynek tego typu nieruchomości na badanym obszarze jest dobrze rozwinięty czego potwierdzeniem jest uzyskanie kilkudziesięciu podobnych transakcji, a z których 14 jako najbardziej porównywalne postanowiono uwzględnić przy określeniu wartości rynkowej nieruchomości stanowiącej przedmiot niniejszej wyceny. Na podstawie zebranych danych ustalono iż ceny transakcyjne nieruchomości niezabudowanych tego typu w badanym okresie kształtowały się w granicach od ok. 300 zł do ok. 640 zł za 1 m² gruntu przy średniej cenie 1 m² gruntu kształtującej się na poziomie około 390 zł. Należy także zauważyć iż największe ceny transakcyjne za tego typu nieruchomości uzyskuje się za nieruchomości zlokalizowane w bliskim sąsiedztwie istniejącej zabudowy. Należy także zauważyć iż największe ceny transakcyjne uzyskiwane za tego typu nieruchomości uzyskuje się w rejonach miasta uznanych za szczególnie atrakcyjne, jak np. w samym centrum (Śródmieście) jak i w bliskim sąsiedztwie centrum np. obręb Nowe Miasto, Baranówka, Staroniwa, itp. Niewątpliwie związane jest to z faktem występowania małej podaży gruntów tego typu w tych rejonach. O wiele większy obrót gruntami o porównywalnym przeznaczeniu notuje się zwłaszcza na terenie obrębów ewidencyjnych tzw. peryferyjnych jak np. Staromieście, Wilkowyja itp. co związane jest faktem występowania na tych terenach większej ilości gruntów pod zabudowę. Stwierdzono, iż największym popytem na badanym rynku cieszą się nieruchomości zlokalizowane w terenach równinnych, o dobrej lokalizacji (w niedalekiej odległości od centrum zasiedlonych skupisk), regularnych kształtach a także z możliwością dogodnego i łatwego dojazdu. Istotny wpływ na cenę w głównej mierze ma także fakt uzbrojenia terenu w podstawowe sieci infrastruktury technicznej, jak sieć wodno – kanalizacyjną, energetyczną, gazową czy telefoniczną. Ponadto stwierdzono, iż ceny nieruchomości niezabudowanych na badanym rynku w badanym okresie czasu z reguły nie ulegały zmianie i utrzymywały się na zbliżonym poziomie.

W trakcie przeprowadzonej wizji lokalnej, analiz cen sprzedaży i atrybutów zbywanych nieruchomości na podstawie analizy rynku lokalnego, podobnych rynków równoległych oraz informacji uzyskanych w agencjach obrotu nieruchomości o preferencjach poszczególnych cech wskazywanych przez potencjalnych nabywców oraz przez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo innych znanych rynków określono cechy rynkowe nieruchomości niezabudowanych i określono ich wagi oraz ustalono iż na ww. rynku lokalnym zależne są one przede wszystkim od niżej wymienionych cech, a mianowicie:

- 1) położenia (lokalizacji) – dobre, zadowalające, mało korzystne zależne od położenia nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych, położenia względem centrum danej miejscowości, względem większych arterii komunikacyjnych, przystanków np. komunikacji miejskiej, itp.),
- 2) uzbrojenia – pełne, częściowe, brak, (zależne od wyposażenia w sieci uzbrojenia infrastruktury technicznej jak: sieć wodno - kanalizacyjną, centralnego ogrzewania, gazową, telefoniczną, itp.),
- 3) dostępności komunikacyjnej – dobra, zadowalająca, niekorzystna (zależnie od charakteru i jakości dróg dojazdowych, np. dojazd drogami utwardzonymi, polnymi, krętymi, służebnymi, konieczności dalekiego dojazdu nimi, itp.),

- 4) fizjografii terenu – korzystna, zadowalająca, niekorzystna (zależnie od kształtu działki, kształt regularny bądź nieregularny, zależne od możliwości dogodnego zagospodarowania nieruchomości bądź jej zabudowy i wynikające z tego trudności w zagospodarowaniu nieruchomości czy jej zabudowy, itp., znacznych nachyleń i spadków terenu, itp.).

7. PRZEDSTAWIENIE ZASTOSOWANEGO SPOSOBU WYCENY

7.1. Wskazanie rodzaju określonej wartości

Określono wartość rynkową nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania (WRU) określoną w Standardach Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych – tak rozumiana wartość rynkowa oznacza, że nieruchomość będzie nadal wykorzystywana zgodnie z aktualnym sposobem jej użytkowania.

Wartość rynkowa - definicje wartości rynkowej przyjęto według Standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. Wartość rynkowa nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobną jej cenę możliwą do uzyskania na rynku przy przyjęciu następujących założeń: strony umowy są od siebie niezależne i działają w sposób racjonalny, nie kierując się szczególnymi motywami, mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, są świadome współistniejących okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości, nie działają w sytuacji przymusowej, upłynął okres niezbędnego wyeksponowania nieruchomości na rynku przy zastosowaniu odpowiedniej reklamy, oraz czas potrzebny do wynegocjowania warunków umowy, biorąc pod uwagę charakter nieruchomości i stan rynku.

7.2. Koncepcja opracowania oraz wybór podejścia metody i techniki wyceny

Wartość rynkową nieruchomości niezabudowanej położonej w Rzeszowie, obrębie ewidencyjnym 208 Nowe Miasto, oznaczonej w operacie ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 561/7 uwzględniając stan nieruchomości, cel wyceny, wyniki przeprowadzonej analizy oraz fakt zgromadzenia wystarczającej ilości podobnych transakcji kupna – sprzedaży nieruchomościami niezabudowanymi określono w podejściu porównawczym przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej, przyjmując jako jednostkę porównawczą cenę transakcyjną 1 m² powierzchni gruntu działek podobnych.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta jest równa cenie, jaką uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego, skorygowanej ze względu na cechy różniące te nieruchomości, uwzględniając zmianę poziomu cen na skutek upływu czasu.

Przy wyborze podejścia i metody kierowano się zasadami określonymi w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz § 5 ust. 1 Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Dostępność danych z rynku o cenach transakcyjnych, cechach rynkowych zbytych nieruchomości podobnych pozwala na zastosowanie do wyceny podejścia porównawczego

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

Spośród wszystkich badanych transakcji po wnikliwej analizie (pod kątem nieruchomości bardzo zbliżonych do wycenianej) za najodpowiedniejsze dla celu niniejszej wyceny wybrano nieruchomości, które zebrano w tabeli poniżej. Podano ich charakterystykę ogólną, natomiast dane szczegółowe o podmiotach dokonujących transakcji i cechach identyfikujących te nieruchomości znajdują się w archiwum sporządzającego niniejszą wycenę.

Z analizowanej grupy nieruchomości podobnych wybrano próbkę składającą się z 14 transakcji nieruchomościami niezabudowanymi, spełniającymi wymogi wolnego obrotu rynkowego. Taki dobór umożliwił dużą porównywalność z nieruchomością podlegającą wycenie poprzez uśrednienie cen transakcyjnych, a następnie korektę uśredniającą indywidualne cechy przedmiotu wyceny.

Zestawienie nieruchomości przyjętych do porównań:

Lp.	Położenie	Data transakcji	Powierzchnia działki [m ²]	Uzyskana cena w zł	
				za działkę	za 1 [m ²] gruntu działki
1.	Nowe Miasto	wrz-09	2120	1 010 000	476,42
2.	Baranówka	cze-10	1670	732 500	438,62
3.	Staroniwa	wrz-10	3227	1 223 480	379,14
4.	Staromieście	lut-10	1536	491 520	320,00
5.		lut-10	336	107 520	320,00
6.		lut-10	1311	419 520	320,00
7.		lut-10	1022	327 040	320,00
8.		lut-10	968	309 760	320,00
9.		lut-10	1010	394 304	390,40
10.	Wilkowyja Pn.	gru 10	1794	900 000	501,67
11.		gru 10	3280	2 100 000	640,24
12.		wrz 09	7788	2 400 000	308,17
13.	Wilkowyja Pd.	sty 10	936	310 000	331,20
14.	Zwięczyca	mar 10	582	217 627	373,93
C min =		308,17 zł	C śr =		
C max =		640,24 zł	388,56		

Średnia wartość gruntu za 1 m² w grupie nieruchomości przyjętych do porównań wynosi 388,56 zł/m². Cena minimalna uwzględniona w porównaniu to 308,17 zł za 1 m² gruntu, zaś cena maksymalna to 640,24 zł za 1 m² gruntu, stąd określono:

C min/ C śr = 0,793 - współczynnik korygujący dolny

C max/ C śr = 1,648 - współczynnik korygujący górny

Wartość rynkową gruntu ustala się według wzoru:

$$W = (C \text{ śr} * \sum u_i), \text{ gdzie:}$$

C śr – średnia cena 1 m² gruntu działek przyjętych do porównania,

u_i – współczynniki korygujące odpowiadające cechom rynkowym.

Tabela określająca wartość rynkową gruntu działki oznaczonej nr 561/7						
Lp.	Cecha	1	2	3		
1	Położenie	dobre	zadowalające	mało korzystne		
2	Uzbrojenie	pełne	częściowe	brak		
3	Komunikacja	dobra	zadowalająca	niekorzystna		
4	Fizjografia	korzystna	zadowalająca	niekorzystna		
Lp.	Cechy rynkowe	Udział cech w Δ C %	Zakres współczynników korygujących		Określenie cechy	Współcz. Ui
			Cmin/Cśr	Cmax/Cśr		
1	Położenie	30	0,238	0,494	1	0,494
2	Uzbrojenie	25	0,198	0,412	1	0,412
3	Komunikacja	25	0,198	0,412	3	0,198
4	Fizjografia	20	0,159	0,330	2	0,244
	Suma:	100	0,793	1,648		1,348
działka nr 561/7 o pow. 1174 m²						
Pow. działki		1174 m ²				
Wartość 1 m ²	388,56 zł/ m ²	x	1,348	=	523,78 zł/m ²	
Wartość działki	1174 m ²	x	523,78 zł/m ²	=	614 918 zł	
(słownie złotych: sześćset czternaście tysięcy dziewięćset osiemnaście)						

9. PRZEDSTAWIENIE OKREŚLONEJ WARTOŚCI

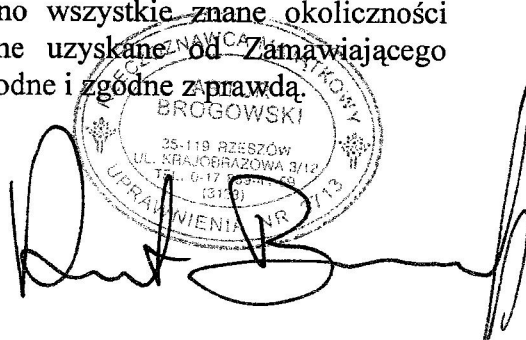
Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości niezabudowanej, położonej w Rzeszowie, obrębie ewidencyjnym 208 Nowe Miasto, gminie miejskiej Rzeszów, powiecie miasto Rzeszów, woj. podkarpackim oznaczonej w operacie ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 561/7 o pow. 1174 m² wynosi:

<u>614 918 zł</u>
słownie złotych: sześćset czternaście tysięcy dziewięćset osiemnaście

10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

10.1. Klauzule ogólne:

- Niniejszy operat szacunkowy sporządzono zgodnie z przepisami prawa oraz Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych.
- Zakłada się, iż autorowi opracowania zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na oszacowanie wartości. Dane uzyskane od Zamawiającego dotyczące przedmiotu wyceny przyjęto za wiarygodne i zgodne z prawdą.



3. Wycena opiera się na oględzinach nieruchomości dokonanych podczas wizji lokalnej oraz na informacjach i dokumentach udostępnionych przez Zamawiającego wycenę oraz pozyskanych z właściwych urzędów.

10.2. Klauzule w zakresie wykorzystania operatu:

1. Operat ten może być wykorzystany tylko do celu zapisanego w pkt. 2 „Cel wyceny” niniejszego opracowania, natomiast operat nie może być modyfikowany i wykorzystywany do innych celów wyceny przedmiotowej nieruchomości.
2. Operat ten nie może być publikowany w całości ani w częściach, jak również nie może być udostępniany osobom trzecim bez uzgodnienia tego faktu z autorem operatu.

10.3. Klauzule ograniczające odpowiedzialność rzeczoznawcy:

1. Wyłącza się odpowiedzialność za ukryte wady prawne dotyczące wycenianej nieruchomości.
2. Wyklucza się odpowiedzialność wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania operatu w innym celu aniżeli został on sporządzony.

Rzeszów, 13 września 2011 roku.



Z A Ł A C Z N I K I

Dnia, 2011-09-01

SAD REJONOWY W RZESZOWIE
VII WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH

Numer pozycji dziennika: DZ. KW. /RZ1Z/00023726/11

Numer i rodzaje żądań:

DZ. KW. /RZ1Z/00023726/11/001

OGKZW - I-O ODLĄCZENIE CZĘŚCI LUB CAŁOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ I ZAŁOŻENIE DLA NIEJ NOWEJ KSIĘGI WIECZYST

Numer i typy ksiąg wieczystych:

RZ1Z/00108517/0, NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA
RZ1Z/00184230/0, NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

ZAWIADOMIENIE

SAD REJONOWY W RZESZOWIE VII WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH na podstawie art.626(10) §1 kodeksu postępowania cywilnego zawiadamia, że dokonano wpisu w brzmieniu:

Numer i rodzaj żądania: DZ. KW. /RZ1Z/00023726/11/001

OGKZW - I-O ODLĄCZENIE CZĘŚCI LUB CAŁOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ I ZAŁOŻENIE DLA NIEJ NOWEJ KSIĘGI WIECZYST

Numer księgi wieczystej: RZ1Z/00108517/0

DZIAŁ I-O - "OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI"

Rubryka 1.2 - Numer nieruchomości				
Numer i nazwa pola	Indeks		Treść pola	
	Wpisu	Wykr.		
1. Numer bieżący nieruchomości	1.	1, 2	12	
	2.	12		

Rubryka 1.3 - Położenie				
Numer i nazwa pola	Indeks		Treść pola	
	Wpisu	Wykr.		
1. Numer porządkowy	1.	1, 2	1	
2. Województwo	1.	11	PODKARPAKIE	
3. Powiat	1.	11	M. RZESZÓW	
4. Gmina	1.	11	RZESZÓW M.	
5. Miejscowość	1.	11	RZESZÓW	
6. Dzielnic	1.			

Rubryka 1.4 - Oznaczenie				

Podrubryka 1.4.1 - Działka ewidencyjna

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks		Treść pola
		Wpisu	Wykr.	
1.	1. Identyfikator działki	1.	9, 10, 11	12
	2. Numer działki	1.	9, 10, 11	12
	3. Obręb ewidencyjny	1.	9, 10, 11	12
	A: numer obrębu ewidencyjnego			
	B: nazwa obrębu ewidencyjnego			
	4. Położenie	1.	9, 10, 11	12
	5. Ulica	1.		
	6. Sposób korzystania	1.	9, 10, 11	12
	7. Odlączenie	1.		
	Obszar	1.		
	Numer księgi	1.		
	Obszar	1.		
	9. Numer księgi zaginionej, zaginionej, zniszczonej, dawnej, zniszczonej	1.		
	zbiór dokumentów	1.		
	C: numer księgi dawnej	1.		
	D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.		

Rubryka 1.5 - Obszar

Numer i nazwa pola	Indeks		Treść pola
	Wpisu	Wykr.	
1. Obszar	1.	9, 10, 11	12
	2.	12	

Rubryka 1.7 - Podstawa oznaczenia (sprostowania)

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk podstaw wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

Rubryka 1.8 - Dane o wniosku i chwili wpisu

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk danych o wnioskach i chwil wpisów umieszczonym na końcu treści księgi
--

WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Zestawienie rubryk - podstaw wpisów

Nr	Numer i nazwa pola	Indeks		Treść pola
		Wpisu	Wykr.	
12	Dane o wniosku	1.	9, 10, 11	12
	Rubryka - Podstawa oznaczenia (sprostowania)			
	Lp.			

1.	1. Podstawa oznaczenia (sprostowania)	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW, L. KS. ZAM. 15749/11
	2. Data sporządzenia	2011-08-29
	3. Nazwa organu	PREZYDENT MIASTA RZESZÓWA
	4. Siedziba organu	RZESZÓW
Polozenie dokumentu		
1.	1. Polozenie dokumentu	5. Numer karty akt
	6. Numer księgi	6-7
		RZ1Z / 00184230 / 0

Nr	Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów			
3.	Podrubryka - Dane o wniosku			
	Numer i nazwa pola	Wpisu	Wykr.	Treść pola
1.	1. Chwila wpływu			2011-08-29 13:22:31
	2. Rodzaj dziennika			DZ. KW.
	3. Numer dziennika			RZ1Z / 00023726 / 11 / 001
	4. Czy z urzędu			NIE
	5. Numer karty akt wniosku			8-9
	6. Numer księgi			RZ1Z / 00184230 / 0
	Podrubryka - Chwila wpisu			
	1. Chwila wpisu			2011-09-01 07:42:38

Numer księgi wieczystej: RZ1Z/00184230/0

OZNACZENIE KSIĘGI WIECZYSTEJ

Rubryka 0.1 - Informacje podstawowe	
Numer i nazwa pola	Treść pola
1. Numer księgi	RZ1Z / 00184230 / 0
2. 1. Oznaczenie wydziału	
A: nazwa sądu	SĄD REJONOWY W RZESZÓWIE
B: siedziba sądu	RZESZÓW
C: kod wydziału	RZ1Z
D: numer wydziału	VII
E: nazwa wydziału	WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH
Numer i nazwa pola	Indeks zmiany
3. Typ księgi	1. NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Rubryka 0.2 - Dane o założeniu księgi wieczystej	
Numer i nazwa pola	Treść pola
1. Stan w czasie założenia	ZAŁOŻENIE KSIĘGI WIECZYSTEJ W WYNIKU ODLĄCZENIA CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI Z INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ
2. Chwila zapisania księgi	2011-09-01 07:42:38

3. Chwila ujawnienia księgi	2011-09-01 07:42:38
4. Data założenia dotychczasowej księgi wieczystej	1.

DZIAŁ I-O - "OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI"

Rubryka 1.2 - Numer nieruchomości			
Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola
1. Numer bieżący nieruchomości	1.	1	1

Rubryka 1.3 - Polozenie			
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	podst. Wykr.
1.	1. Numer porządkowy	1.	1
	2. Województwo	1.	1
	3. Powiat	1.	1
	4. Gmina	1.	1
	5. Miejscowość	1.	1
	6. Działka	1.	1

Rubryka 1.4 - Oznaczenie			
Podrubryka 1.4.1 - Działka ewidencyjna			
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	podst. Wykr.
1.	1. Identyfikator działki	1.	1
	2. Numer działki	1.	1
	3. Obręb ewidencyjny	1.	1
	A: numer obrębu ewidencyjnego		
	B: nazwa obrębu ewidencyjnego	1.	1
	4. Polozenie	1.	1
	5. Ulica	1.	1
	6. Sposób korzystania	1.	1
	7. Odlaczenie	1.	1
	8. Przyłączenie	1.	1
	Numer księgi		
	Obszar	1.	1
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	1.	1
	A: numer księgi zaginionej		
	B: numer księgi zniszczonej		
	C: numer księgi dawnej		

Polozenie dokumentu									
1.	Polozenie dokumentu	9. Numer karty akt	10. Numer księgi						
Dane o wniosku				DZ KW / RZ1Z / 00023726 / 11 / 001					
Podrubryka - Akt notarialny									
Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks	podst.	Wpisu	Wykr.	Treść pola		
1.	1. Tytuł aktu					UMOWA SPRZEDAŻY			
2. Numer rep A					2623/95				
3. Data sporządzenia					1995-04-07				
Notariusz									
4. Imię pierwsze									
5. Imię drugie									
6. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego									
7. Drugi człon nazwiska złożonego									
8. Siedziba									
Polozenie dokumentu									
1.	Polozenie dokumentu	9. Numer karty akt	10. Numer księgi						
Dane o wniosku				DZ KW / RZ1Z / 00023726 / 11 / 001					
Podrubryka - Akt notarialny									
Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks	podst.	Wpisu	Wykr.	Treść pola		
1.	1. Tytuł aktu					UMOWA SPRZEDAŻY			
2. Numer rep A					13605/95				
3. Data sporządzenia					1995-12-27				
Notariusz									
4. Imię pierwsze									
5. Imię drugie									
6. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego									
7. Drugi człon nazwiska złożonego									
8. Siedziba									
Polozenie dokumentu									
1.	Polozenie dokumentu	9. Numer karty akt	10. Numer księgi						
Dane o wniosku				DZ KW / RZ1Z / 00023726 / 11 / 001					
Podrubryka - Akt notarialny									
Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks	podst.	Wpisu	Wykr.	Treść pola		
1.	1. Tytuł aktu					UMOWA SPRZEDAŻY			
2. Numer rep A					13605/95				
3. Data sporządzenia					1995-12-27				
Notariusz									
4. Imię pierwsze									
5. Imię drugie									
6. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego									
7. Drugi człon nazwiska złożonego									
8. Siedziba									
Polozenie dokumentu									
1.	Polozenie dokumentu	9. Numer karty akt	10. Numer księgi						

Notariusz		4. Imię pierwsze	
		5. Imię drugie	
		6. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego	
		7. Drugi człon nazwiska złożonego	
		8. Siedziba	
Polozenie dokumentu			
1.	Polozenie dokumentu	9. Numer karty akt	
		10. Numer księgi	/ /

Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów			
Podrubryka - Dane o wniosku			
1.	Numer i nazwa pola	Wpisu	Wykr.
1. Chwila wpisu		2011-08-29 13:22:31	
2. Rodzaj dziennika		DZ KW.	
3. Numer dziennika		RZ1Z / 00023726 / 11 / 001	
4. Czy z urzędu		NIE	
5. Numer karty akt wniosku		8-9	
6. Numer księgi		/ /	
Podrubryka - Chwila wpisu			
1. Chwila wpisu		2011-09-01 07:42:38	

Za zgodność
Janina Kaszuba

Pouczenie

Na powyższy wpis przysługuje skarga na orzeczenie referendarza sądowego do SĄD REJONOWY W RZESZOWIE VII WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH w terminie tygodniowym od dnia doręczenia niniejszego zawiadomienia.
Stosownie do art.626(12) §1 kodeksu postępowania cywilnego osoba, na rzecz której wpisane jest prawo lub roszczenie w księgach wieczystych, jej przedstawiciel albo pełnomocnik do doręczeń ma obowiązek niezwłocznie zawiadomienia sądu prowadzącego księgę wieczystą o każdej zmianie adresu wglądnie wskazania adresu do doręczeń. W razie zaniedbania tego obowiązku, pismo sądowe pozostawia się w aktach sprawy ze skutkiem doręczenia, chyba że nowy adres jest sądowi znany.

Legenda:

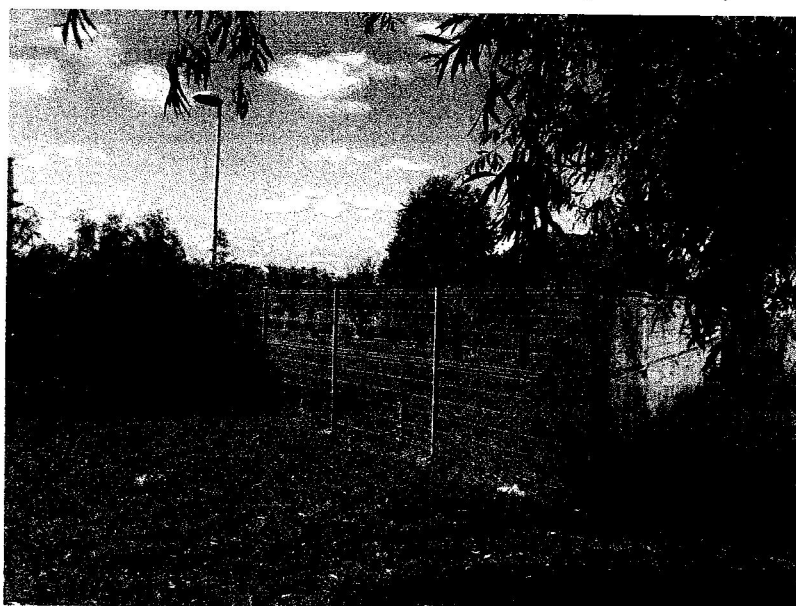
1. Informacje wprowadzone w wyniku rozpoznania ządania z wniosku, którego dotyczy zawiadomienie prezentowane są czcionką pogrubioną.
2. Wpisy aktualnie prezentowane są na białym tle.
3. Wpisy wykreślone prezentowane są na szarym tle.
4. "Indeks podst. Wpisu" (Indeks podstaw wpisów) - oznacza numer, pod którym w "Zestawieniu rubryk - podstaw wpisów" opisany został dokument stanowiący podstawę dokonania wpisu w danym polu księgi wieczystej.
5. "Indeks podst. Wykr." (Indeks podstaw wykreślenia) - oznacza numer, pod którym w "Zestawieniu rubryk - podstaw wpisów" opisany został dokument stanowiący podstawę wykreślenia wpisu z danego pola księgi wieczystej.



Fot. 1. Widok na działkę nr 561/7 od strony wschodniej



Fot. 2. Widok na działkę nr 561/7 od strony zachodniej



Fot. 3. Widok na działkę nr 561/7 z działki sąsiedniej nr 560/4

Rzeszów, dnia 2011.08.29

Województwo: **podkarpackie**
 Powiat: **m. Rzeszów**
 Gmina:
 Miejscowość: **Rzeszów**
 Jednostka ewidencyjna: **186301_1, Rzeszów**
 Obręb: **Nr 0208, 208 Nowe Miasto**

Wypis z rejestru gruntów dla działki

PREZYDENT MIASTA RZESZOWA

Nr jednostki rejestrowej: **G.21746****Właściciele i władający**

Właściciel **"Telewizja Polska" S.A.** Udział: 1/1 Gr. rej. 3
 Rzeszów, Kopisto 6

Grunty

Numer działki	Oznac. mapy	Pow. działki [ha]	Użytki gruntowe i klasy gleboznawcze			Położenie	Podstawa pr. Nr Księgi Wiecz.
			Opis	Oznaczenie	Powierzchnia		
561/7	15C3	0.1174	Grunty orne	RIIIa	0.1174	Rzeszów, Aleja Kopisto 6	KW 108517 REP.A 1060/95
Id dz. : 186301_1.0208.561/7							

Powierzchnia działki ogółem: **0.1174 ha**Słownie: **jeden tysiąc sto siedemdziesiąt cztery m2**

Sporządzono według stanu na dzień: 2011.08.29.

Sporządził(a): **Agnieszka Grodzicka-Wojciechowska**L. ks. zam. **15949/11**

Dokument niniejszy jest wypisem z opisowych
danych ewidencji gruntów i budynków, wydany

..... nie przeznaczonym
do dokonania wpisu w księdze wieczystej.

PREZYDENT MIASTA RZESZOWA
 GRODZKI OŚRODEK DOKUMENTACJI
 GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ W RZESZOWIE
 Poświadczam zgodność niniejszego
 dokumentu z oryginałem przyjętym do
 państwowego zasobu geodezyjnego
 i kartograficznego Głównego
 Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej
 i Kartograficznej w Rzeszowie

w dniu.....
 Rzeszów, dnia **2011-08-29**
 Agnieszka Grodzicka-Wojciechowska
 INSPEKTOR