

Zleceniodawca

Telewizja Polska S.A.
Ul. J.P. Woronicza 17
00-999 Warszawa
Oddział Terenowy w Poznaniu

OPERAT SZACUNKOWY

Dotyczący

Oszacowanie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 37, położona w Poznaniu przy ul. Serafitek 8.

Własność

Skarb Państwa
Użytkownik Wieczysty: Telewizja Polska S.A. w Warszawie

Księga Wieczysta nr

PO2P/00055359/2 (Sąd Rejonowy w Poznaniu)

Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego 1 m² gruntu wynosi :

WR = 1 433,65 zł/m²

Słownie: tysiąc czterysta trzydzieści trzy sześćdziesiąt pięć groszy

Data: 30.05.2011r.

Opracował:



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1	Oznaczenie nieruchomości Powiat m. Poznań Miejscowość Poznań Ulica Serafitek 8 Nr działki 37 Powierzchnia 938 m ² KW nr PO2P/00055359/2	
2	Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego 1m ² nieruchomości gruntowej niezabudowanej.
3	Osoby, którym przysługują prawa do nieruchomości gruntowej	Telewizja Polska S.A. w Warszawie
4	Rodzaj nieruchomości Opis Nieruchomości	Nieruchomość gruntowa niezabudowana Nieruchomość gruntowa niezabudowana stanowiąca działkę gruntu, zlokalizowana w części śródmiejskiej Poznaniu przy ul. Serafitek. Teren działki płaski niezagospodarowany. Działka położona przy drodze utwardzonej asfaltem.
5	Określona wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego 1 m² nieruchomości gruntowej:	WR = 1 433,65 zł/m² <i>Słownie: tysiąc czterysta trzydzieści trzy sześćdziesiąt pięć groszy</i>
6	Data określenia wartości	30 maja 2011 r.
7	Data sporządzenia operatu	30 maja 2011 r.
8	Uprawnienia autorów operatu	Uprawnienia państwowe rzeczoznawcy Majątkowego nr 885
9	Podpis rzeczoznawcy	

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

1. CEL I ZAKRES OPRACOWANIA	4
1.1. Przedmiot opracowania	4
1.2. Zakres opracowania.....	4
2. CEL OPRACOWANIA.....	4
3. PODSTAWA OPRACOWANIA.....	4
3.1. Formalna.....	4
3.2. Merytoryczna	4
3.3 Prawna	5
4. DATY NIEZBĘDNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY	6
5. DANE O NIERUCHOMOŚCI.....	6
5.1 Status formalno	6
5.2. Oznaczenie nieruchomości.....	6
5.3. Opis nieruchomości	7
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI.....	11
7. METODYKA WYCENY.....	11
8. ANALIZA LOKALNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI.	16
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ	18
9.1. Określenie wartości rynkowej prawa własności gruntu	18
9.2. Określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej	22
10. WNIOSKI KOŃCOWE.....	23
11. KLAUZULE I OGRANICZENIA.....	24
12. ZAŁĄCZNIKI	24

1. CEL I ZAKRES OPRACOWANIA

1.1. Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest nieruchomość gruntowa, położona w Poznaniu, przy ulicy Serafitek 8 oznaczona w ewidencji gruntów jako:

- Ark mapy: 3
- Obręb: Rataje
- część działki nr 37 o powierzchni 938m²,
- Księga wieczysta KW NR PO2P/00055359/2

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr PO2P/00055359/2 przez Sąd Rejonowy z Poznaniu.

1.2. Zakres opracowania

Zakres opracowania obejmuje wycenę prawa użytkowania wieczystego 1m² nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 37 o powierzchni 0.0938 ha

Właściciel nieruchomości: Skarb Państwa

Użytkownik Wieczysty: Telewizja Polska S.A. w Warszawie

2. CEL OPRACOWANIA

Celem niniejszego opracowania jest określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego 1m² nieruchomości gruntowej dla celów własnych.

3. PODSTAWA OPRACOWANIA

3.1. Formalna

- Zlecenie z dnia 24 maja 2011r. od Telewizji Polskiej z siedzibą w Warszawie Nr XPP/XPE/2011/05/064,

Operat opracował: mgr inż. Andrzej Woźniak Rzeczoznawca Majątkowy, uprawnienia państwowe, nadane przez M.G.P. i B.

3.2. Merytoryczna

- Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 24 maja 2011r.,
- materiały dostarczone przez zlecniodawcę i zebrane przez rzeczoznawcę majątkowego – dane własne o cenach gruntów w obrocie wolnorynkowym na terenie Poznania, wypis z rejestru gruntów, mapa.
- Protokół z badania księgi wieczystej.

- Informacje o zarejestrowanych transakcjach rynkowych gruntu uzyskane z Pracowni Badań Rynku Nieruchomości – ZGKiM „GEOPOZ” w Poznaniu.
- Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego „Kampus Politechniki Poznańskiej” w Poznaniu uchwała nr XXIV/216/V/2007 z dnia 21.10.2007 roku.
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) wydane przez Polską Federację Rzecznawców Majątkowych

materiały pomocnicze – literatura fachowa:

- Kucharska-Stasiak E.: „Nieruchomość w gospodarce rynkowej”, PWN Warszawa 2006,
- Cymermann R. Hopper A.: „Wycena Nieruchomości”, PFSRM, Warszawa 2005,
- Prystupa M.: „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego – omówienie standardu wraz z przykładami zadań” – PFSRM, Warszawa 2001 r.,
- Dydenko J.: „Szacowanie Nieruchomości”, Dom Wydawniczy ABC Warszawa 2006,
- Mączyńska E Prystupa M, Rygiel K „Ile jest warta nieruchomość” – POLTEXT, Warszawa 2004 r.,
- „Wycena wartości rynkowej nieruchomości” - praca zbiorowa pod redakcją Sabiny Żróbek, Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko - Mazurskiego, Olsztyn 2001 r.,
- Kałkowski L.: „Rynek nieruchomości w Polsce”, Twigger Warszawa 2003,
- Prystupa M., Rygiel K. „Nieruchomości. „Definicje, funkcje i zasady wyceny” -, Dom Wydawniczy ELIPSA, Warszawa 2003 r.,
- Cymerman R, Hopfer A „Wycena nieruchomości. Zasady i procedury” – PFSRM, Warszawa 2005 r.,
- Leksykon Rzecznawcy Majątkowego. PFSRM,
- Bryx M.: „Rynek nieruchomości system i funkcjonowanie”, Poltext, Warszawa 2006.

3.3 Prawna

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. art. 159 o gospodarce nieruchomościami - tekst jednolity z późniejszymi zmianami (z 2004r. Dz. U. Nr 261 poz. 2603), z późniejszymi zmianami.

- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego, Dz. U. Nr 207 poz. 2109), z późniejszymi zmianami.
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity Dz. U. nr 16/64) z późniejszymi zmianami.

4. DATY NIEZBĘDNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY

- Data sporządzenia wyceny: **30 maja 2011r.**
- Data na którą określono wartość przedmiotu wyceny: **24 maja 2011r.**
- Data na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny: **30 maja 2011r.**
- Data wizji lokalnej: **24 maja 2011r.**

5.DANE O NIERUCHOMOŚCI

5.1 Status formalno

KW nr **PO2P/00055359/2-** księga wieczysta prowadzona przez Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu Wydział V Ksiąg Wieczystych, badanie księgi pochodzi z dnia 25.05.2011r.,

Dział I (oznaczenia nieruchomości)

Poznań, obręb Rataje, ul. Serafitek, działka nr 37, rola, obszar 0,0938ha,

Dział I SP (spis praw związanych z własnością)

Działka oddana w użytkowanie wieczyste do dnia 21.12.2092 roku.

Dział II (własność)

Właściciel: Skarb Państwa

Użytkownik wieczysty: Telewizja Polska S.A. z siedzibą w Warszawie

Dział III (obciążenia i ograniczenia)

Brak wpisów.

Dział IV (hipoteki)

Brak wpisów.

5.2. Oznaczenie nieruchomości

- województwo wielkopolskie,
- Miasto Poznań
- Obręb Rataje,
- arkusz mapy nr 3,
- działka nr 37,

- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego, Dz. U. Nr 207 poz. 2109), z późniejszymi zmianami.
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity Dz. U. nr 16/64) z późniejszymi zmianami.

4. DATY NIEZBĘDNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY

- Data sporządzenia wyceny: **30 maja 2011r.**
- Data na którą określono wartość przedmiotu wyceny: **24 maja 2011r.**
- Data na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny: **30 maja 2011r.**
- Data wizji lokalnej: **24 maja 2011r.**

5. DANE O NIERUCHOMOŚCI

5.1 Status formalno

KW nr **PO2P/00055359/2**- księga wieczysta prowadzona przez Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu Wydział V Ksiąg Wieczystych, badanie księgi pochodzi z dnia 25.05.2011r.,

Dział I (oznaczenia nieruchomości)

Poznań, obręb Rataje, ul. Serafitek, działka nr 37, rola, obszar 0,0938ha,

Dział I SP (spis praw związanych z własnością)

Działka oddana w użytkowanie wieczyste do dnia 21.12.2092 roku.

Dział II (własność)

Właściciel: Skarb Państwa

Użytkownik wieczysty: Telewizja Polska S.A. z siedzibą w Warszawie

Dział III (obciążenia i ograniczenia)

Brak wpisów.

Dział IV (hipoteki)

Brak wpisów.

5.2. Oznaczenie nieruchomości

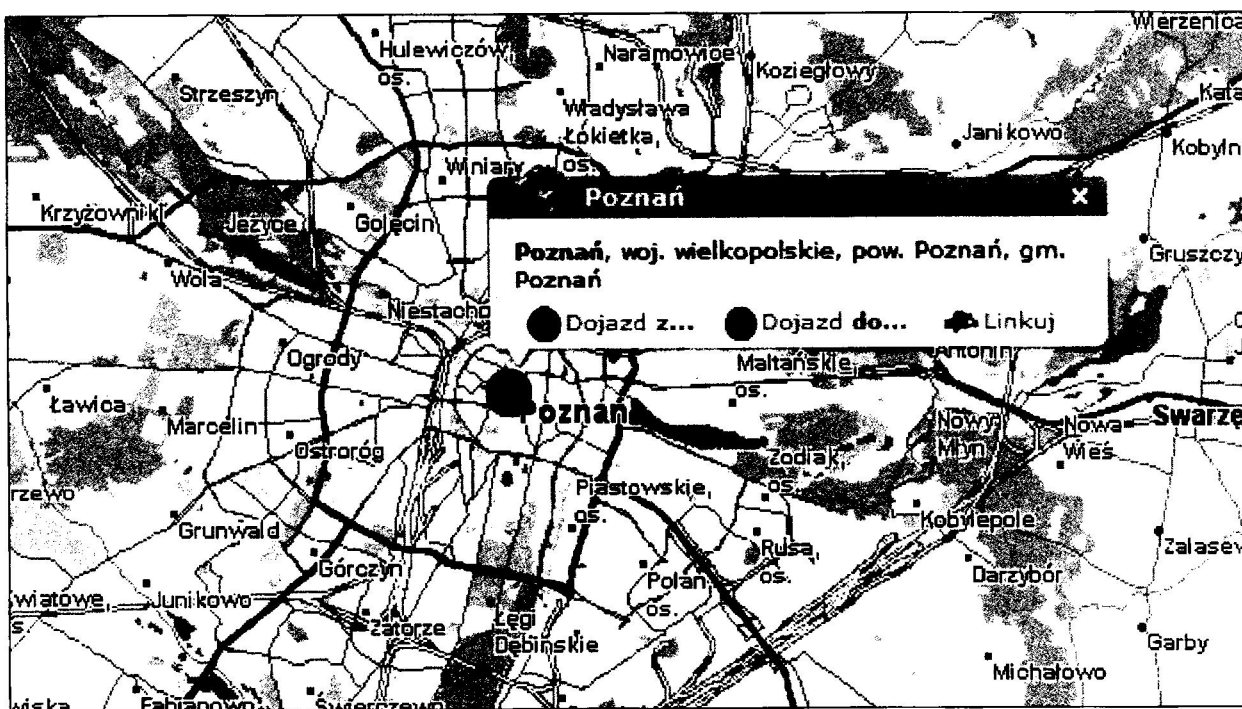
- województwo wielkopolskie,
- Miasto Poznań
- Obręb Rataje,
- arkusz mapy nr 3,
- działka nr 37,

- powierzchnia działki - 938m²

5.3. Opis nieruchomości

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w województwie wielkopolskim w Poznaniu przy ulicy Serafitek 8.

Poznań to miasto leżące w makroregionie Pojezierza Wielkopolskiego. Najstarsza część miasta znajduje się na dnie zorientowanego wzdłuż osi północ-południe przełomu doliny Warty. Od wschodu zamyka ją Wysoczyzna Gnieźnieńska, a od zachodu Wysoczyzna Poznańska. Według danych GUS-u powierzchni i ludności w przekroju terytorialnym Polski w 2009, Poznań ma 594 951 mieszkańców (piąte miejsce w kraju), powierzchnię 262 km². Tereny zabudowane zajmują 106,69 km² co stanowi 41% powierzchni miasta. Tereny zielone zajmują 72 km² co stanowi 27% powierzchni miasta. Z tej liczby 52% to lasy. W obrębie miasta znajdują się dwa rezerваты oraz 20 obszarów przyrodniczo cennych. Grunty wykorzystywane rolniczo zajmują 57,6 km² co stanowi 21,6% powierzchni miasta. Poznań to dynamiczny ośrodek gospodarczy, akademicki, naukowy i kulturalny. Duży ośrodek przemysłu i usług, miejsce corocznych Międzynarodowych Targów Poznańskich. W Poznaniu działa osiem państwowych szkół wyższych i kilkanaście prywatnych, kształcących ok. 140 000 studentów. W gospodarce dominują usługi, w tym: handel, bankowość, edukacja i opieka zdrowotna. Kolejną ważną gałęzią gospodarki jest przemysł, w którym zatrudnienie jednak sukcesywnie maleje. Poznań jest ważnym ośrodkiem przemysłu spożywczego, motoryzacyjnego. Ważne miejsce zajmuje również przemysł farmaceutyczny, odzieżowy i chemiczny. Poznań to miasto na prawach powiatu. Podzielony jest na 5 dzielnic nie posiadających odrębności administracyjnej, ale posiadających część instytucji gminnych (Stare Miasto, Nowe Miasto, Jeżyce, Grunwald, Wilda).



Opis lokalizacji nieruchomości

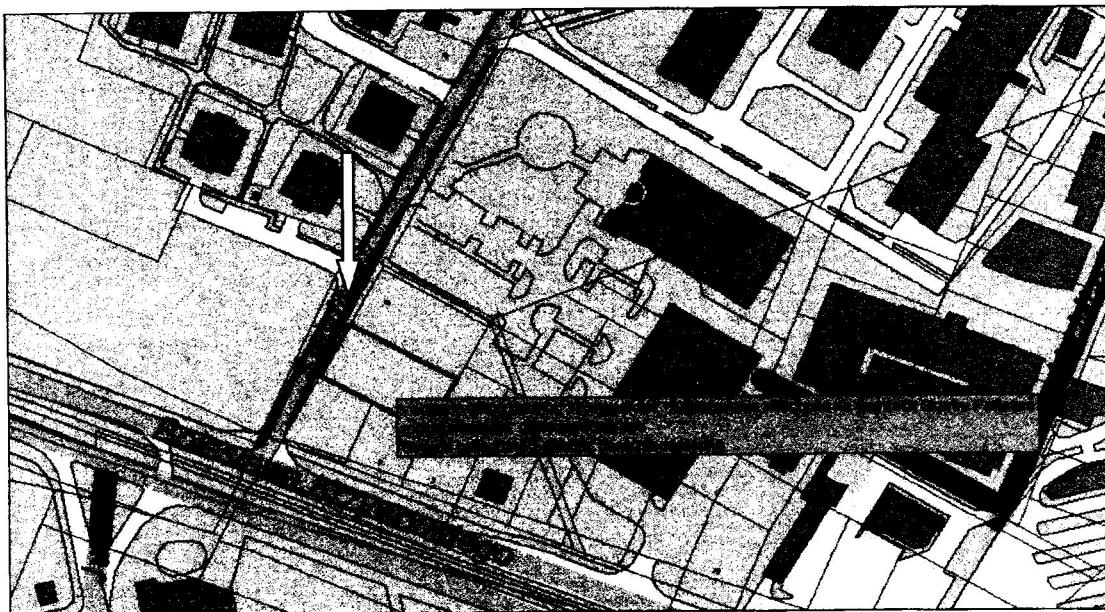
Przedmiotowa część nieruchomości położona jest w pośredniej części miasta Poznania dzielnicy Nowe Miasto. Nieruchomość położona przy ul. Serafitek, utwardzonej asfaltem z chodnikiem dla pieszych, ulica dwukierunkowa z oświetleniem ulicznym i kanalizacją burzową.

Bardzo dobry dojazd samochodem, w pobliżu komunikacja miejska – autobusowa i tramwajowa.

Sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkalna wielorodzinna – oraz akademiki studenckie. Przedszkole, szkoła, ciągi handlowe w pobliżu. Do ścisłego centrum miasta i Starego Rynku ok. 3km. Do centrum handlowego Stary browar 2km, do autostrady 5km.

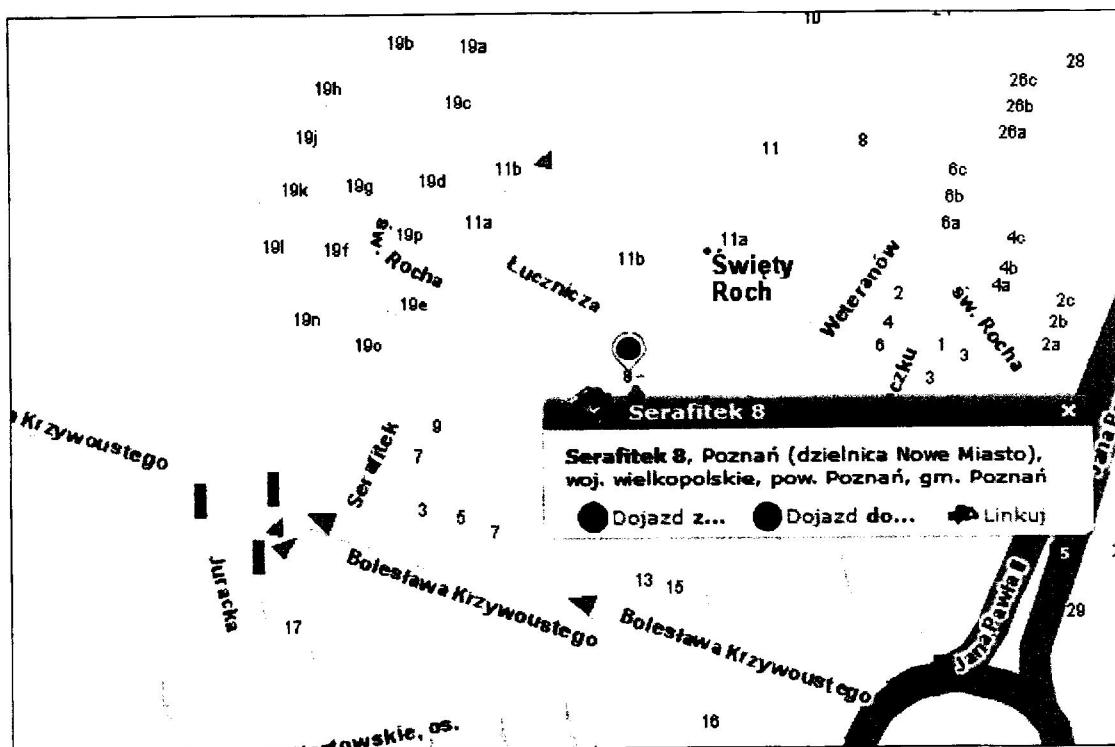
Przedmiotowa część działki o terenie płaskim, nieuzbrojona. Stanowi pustą działkę gruntu, niezagospodarowaną porośniętą trawami. Kształt działki regularny prostokątny.

Mapa ewidencyjna



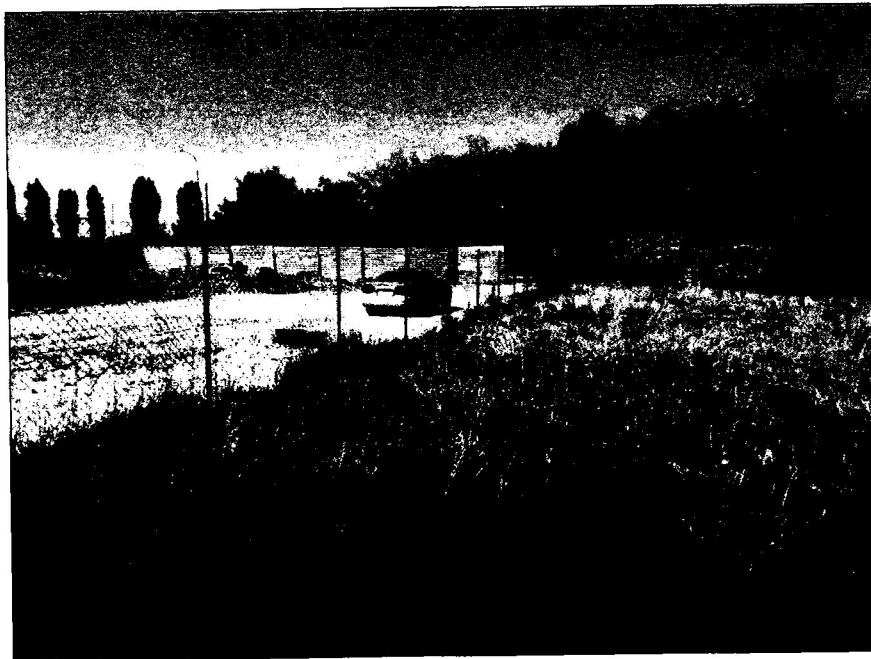
Źródło: www.igeomap.pl

Widok lokalizacji



Fot. Nr 1 i 2. Widok części działki nr 37



Fot. Nr 3. Widok części działki nr 37

6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI.

Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania, rejon „Kampusu Politechniki Poznańskiej” zatwierdzonego uchwałą Rady Miasta Poznania nr XXIV/216/V/2007 z dnia 21.10.2007 roku (Dz. urz. Woj. Wlkp. nr 191. Poz. 4257 z dnia 14.12.2007 roku, przedmiotowa nieruchomość leży na terenie przeznaczonym pod zabudowę usługową (symbol 1U) oraz pod teren dróg publicznych, dopuszczalnie pod infrastrukturę techniczną (symbol 6KDD) - na niewielkiej części.

7. METODYKA WYCENY

PODSTAWY PRAWNE I UWARUNKOWANIA DOKONANYCH CZYNNOŚCI

Uregulowania prawne dotyczące określenia wartości nieruchomości znajdują się w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Tekst jednolity Dz. U. Nr 261/2004 poz.2603) z późniejszymi zmianami oraz w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości oraz sporządzania operatu szacunkowego.

Wartość rynkową nieruchomości określa się w oparciu o uregulowania zawarte w art. 150, ust.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

"Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu."

Art. 151 ust.1 w/w ustawy definiuje pojęcie wartości rynkowej:

"Wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, ustalona z uwzględnieniem cen transakcyjnych, uzyskanych przy przyjęciu następujących założeń:

- 1. strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy,*
- 2. upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy."*

Wartość rynkową nieruchomości określa się podejściem porównawczym lub dochodowym.

Art. 153 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wyjaśnia istotę podejścia porównawczego:

"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."

Do oszacowania wartości rynkowej nieruchomości zastosowano szczegółowe regulacje metodologiczne przewidziane w Standardach Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych opracowanych przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, a w szczególności:

- Standard III.1.: Wartość rynkowa jako podstawa wyceny,
- Standard III.7.: Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego,

Uwzględniając powyższe wartość rynkową nieruchomości określono jako wartość rynkową (WR).

Wartość rynkowa (WR) oznacza wartość rynkową przy spełnieniu następujących założeń :

- 1) nieruchomość będzie nadal wykorzystywana zgodnie z aktualnym sposobem jej użytkowania,

2) wyklucza się element spodziewanej wartości dla alternatywnego sposobu użytkowania i możliwy wzrost wartości związany ze specjalnymi inwestycjami, jednakże uwzględnia się zmiany wartości związane z rozbudową, przebudową budynków i zagospodarowaniem wolnych terenów (w związku z aktualną działalnością) zakładając, że te prace nie powodują przerwy w korzystaniu z nieruchomości,

3) nieruchomość jest użytkowana zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Ileokroć w opracowaniu jest mowa o wartości rynkowej rozumie się przez nią wartość rynkową (WR).

METODOLOGIA

Wartość nieruchomości zależy od wielu czynników i jest ustalana w czasie żmudnego i wnikliwego procesu wyceny przez osobę o odpowiednich kwalifikacjach. Należy podkreślić, że wycena dokonywana przez rzeczoznawcę majątkowego, chociaż wyrażona w jednostkach monetarnych, nie jest określeniem ceny (która jest faktem rynkowym zaistniałym) a opinią o wartości.

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,
- nieruchomość będzie nadal wykorzystywana zgodnie z aktualnym sposobem jej użytkowania.

Wartość rynkowa nieruchomości podlega ustaleniu w procesie wyceny.

Wartość rynkowa określana jest zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Ustalona wartość nieruchomości musi odzwierciedlać stan rynku w dniu wyceny i odpowiadać cenie, jaka można by uzyskać przy zawarciu umowy sprzedaży. Należy przyjąć przy tym, że w okresie ekspozycji nieruchomości na rynku oraz w okresie negocjowania umowy ceny nie uległy zmianie.

Mając na uwadze powyższe oraz podstawy prawne i metodologiczne zawarte w Ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości oraz sporządzania operatu szacunkowego, oraz z uwagi na sposób korzystania z nieruchomości zdecydowano się na oszacowanie wartości rynkowej (WR) podejściem porównawczym, metodę korygowania ceny średniej.

PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE, METODA KORYGOWANIA CENY ŚREDNIEJ.

Założenia metodologiczne stosowane w podejściu porównawczym zgodnie z notą interpretacyjną NI1.

Przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z właściwego rynku nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się poprzez korektę średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi.

Procedury związane ze stosowaniem metod w podejściu porównawczym zgodnie z notą interpretacyjną NI1 – podejście korygowania ceny średniej.

- ◇ Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
- ◇ Ustalenie cechy rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości
- ◇ Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych
- ◇ Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych
- ◇ Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych
- ◇ Obliczenie ceny średniej ($C_{\text{śr}}$) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max})

- ◇ Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej ($C_{\min}$) i nieruchomości o cenie maksymalnej ($C_{\max}$), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych
- ◇ Obliczenie dolnej granicy [$C_{\min}/C_{\text{śr}}$] i górnej granicy [$C_{\max}/C_{\text{śr}}$] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych
- ◇ Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [$C_{\min}, C_{\max}$]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.
- ◇ Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W_R = C_{\text{śr}} \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

u_i – wartość i -tego współczynnika korygującego,

n – liczba współczynników korygujących

- ◇ Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m^2 powierzchni gruntu, budynku czy lokalu)

Zgodnie z § 30 w/w Rozporządzenia jeżeli na rynku brak jest transakcji sprzedaży nieruchomości jako prawa użytkowania wieczystego, ale dokonano transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa własności, wartość rynkową wycenianej nieruchomości określa się na podstawie wzajemnych relacji między cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego a cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa własności uzyskiwanymi przy transakcjach dokonywanych na innych porównywalnych rynkach nieruchomości. Wartość przedmiotowego prawa określa się jako iloczyn wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej jako prawa własności i współczynnika korygującego określonego według wzoru:

$$W_k = \left(1 - \frac{S_r}{R} \right) \times \frac{t}{T} + 0,25 \times \frac{T-t}{T}$$

Gdzie:

W_k – wskaźnik korygujący,

S_r – stawka procentowa opłaty rocznej, nie wyższa niż 3%

- R – przeciętna stopa kapitalizacji ustalona na podstawie badania rynku nieruchomości
przez rzeczoznawcę majątkowego, nie mniejsza jednak niż 0,09 i nie większa niż 0,12
- t – liczba lat niewykorzystanego okresu użytkowania wieczystego,
- T – liczba lat, na które ustanowiono użytkowanie wieczyste

8. ANALIZA LOKALNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI.

Dla potrzeb oszacowania wartości rynkowej nieruchomości gruntowych przeprowadzano analizę rynku nieruchomości na terenie miasta Poznania. Analiza dotyczyła segmentu nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod aktywizację gospodarczą -usługi. Okres badań to lata 2009-2011r. Informacje o rynku nieruchomości zebrano w ZGIKM GEOPOZ w Poznaniu, kancelariach notarialnych i biurach nieruchomości. Na przedmiotowym rynku nieruchomości nie zanotowano transakcji prawem użytkowania wieczystego gurtów o podobnym przeznaczeniu do wycenianej nieruchomości. Zdecydowano się na analizę transakcji prawem własności ww. nieruchomości.

Podaż gruntów inwestycyjnych zarówno pod inwestycje komercyjne, jak i mieszkaniowe, podobnie jak w poprzednim roku, jest niewystarczająca. Szczególnie brakuje gruntów komercyjnych, przeznaczonych pod inwestycje biurowe i hotelowe. Sytuacja wiąże się z brakiem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Największy popyt jest na działki przeznaczone na hotele (w związku ze zbliżającym się EURO 2012) i nieco mniejszy w ostatnim czasie na biura (komercjalizacja nowych biurowców trwa dłużej niż w latach ubiegłych). Większość działek nie jest objęta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, co oznacza, że inwestor musi starać się o decyzję o warunkach zabudowy terenu, który chce nabyć. Mimo wszystko inwestycja w grunty wciąż jest opłacalna. Jedną z najbardziej spektakularnych transakcji na poznańskim rynku była w 2009 roku sprzedaż ponad 60 000 m² gruntu w okolicach ulicy Marcelesińskiej. Cena ofertowa wynosiła 44 mln PLN, natomiast ostateczną cenę sprzedaży strony ustaliły na kwotę ok. 40 mln PLN. Przedmiotowy grunt był objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, który przewiduje dla tego terenu funkcję mieszkaniową, biurową oraz handlową.

Analizując rynek nieruchomości gruntowych na terenie miasta Poznania zauważono średnio dynamiczny charakter transakcji zawieranych na rynku. Wskaźnik notowanych nieruchomości przeznaczonych pod aktywizację gospodarczą w szczególności usługi wynosi około 20 transakcji w skali roku. Poprzez powyższy wskaźnik można stwierdzić, że rynek w/w nieruchomości na terenie miasta Poznania charakteryzuje się średnią elastycznością cenową popytu i podaży. Potencjalni nabywcy posiadają średnią siłę nabywczą.

Analiza rynku wykazała, że największa jest podaż nieruchomości powierzchni 500-3000m². Stąd odnotowano niewielką liczbę transakcji o powierzchni gruntu dużej powyżej 3000m², które na analizowanym rynku cieszą się małym zainteresowaniem. Nieruchomości brane pod uwagę podczas procesu badania rynku lokalnego to nieruchomości w tzw. wolnym obrocie rynkowym, czyli sprzedawane przez osoby fizyczne i prawne. Analiza dotyczyła terenu miasta Poznania.

W wyniku badań ustalono, że ceny nieruchomości przeznaczonych pod aktywizację gospodarczą-usługi i działek inwestycyjnych najbardziej podobnymi do wycenianej kształtują się w obrębie badanego obszaru w następującym przedziale:

$$1\ 243,50\text{zł/m}^2 - 2\ 293,62\ \text{zł/m}^2$$

Wpływ na wysokość ceny nieruchomości gruntowych miały takie czynniki jak lokalizacja, powierzchnia, uzbrojenie, potencjał inwestycyjny, dojazd.

Na badanym segmencie rynku lokalnego istnieje średnie zainteresowanie nieruchomościami gruntowymi, średni okres ekspozycji waha się w przedziale od 4 do 8 miesięcy. Posiadana ilość transakcji pozwala na zastosowanie metody skorygowanej ceny średniej. Biorąc pod uwagę zebrany materiał porównawczy oraz fakt równowagi i tendencji spadkowej dla badanego segmentu rynku nieruchomości trendu nie przyjęto.

Z grupy badanych transakcji wybrano nieruchomości gruntowe, najbardziej podobne, które będą przedmiotem porównań z przedmiotową nieruchomością. Przy wyborze transakcji do porównań kierowano się zasadami, w których jest mowa, że dobrany rynek nieruchomości powinien być jednorodny pod względem:

- cech fizycznym nieruchomości, w tym powierzchnia użytkowa budynku lub powierzchnia gruntu,
- stanu prawnego nieruchomości, przeznaczenia w planie miejscowym,

- cech użytkowych i ekonomicznych.

W dalszej części zostanie przedstawiona ich dokładna charakterystyka.

Zdefiniowany powyżej rynek nieruchomości stanowi przesłankę do przeprowadzenia jego analizy pod kątem wyboru cech nieruchomości (atrybutów), które w sposób zasadniczy wpływają na ich ceny, a w następstwie na wartość rynkową.

Cechy rynkowe i wagi dla przedmiotowego rynku określono na podstawie obserwacji zachowań nabywców, potwierdzonych informacjami uzyskanymi w lokalnych biurach obrotu nieruchomościami, Starostwie Powiatowym w Poznaniu oraz wykorzystując bazę danych własną WALOR. Zrezygnowano z analizy transakcji, o której mowa w punkcie 1) i 2) z uwagi na dużą różnorodność transakcji zawieranych na rynku nieruchomości.

Należy stwierdzić, iż na kształtowanie się cen nieruchomości gruntowych na analizowanym rynku w największym stopniu mają wpływ następujące cechy rynkowe przypisane do tego rodzaju nieruchomości:

Cechy rynkowe	Waga cechy [%]
Lokalizacja	30
Uzbrojenie	20
Powierzchnia gruntu	20
Potencjał inwestycyjny	20
Dojazd	10

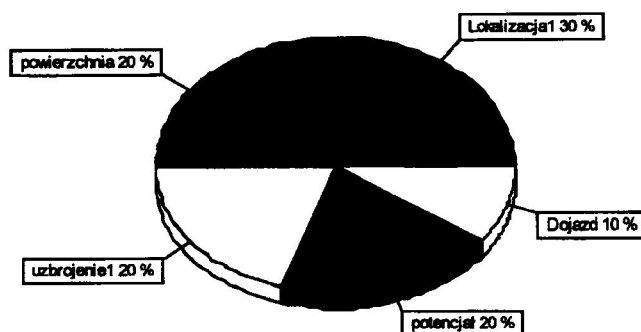
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ

9.1. Określenie wartości rynkowej prawa własności gruntu

W celu określenia wartości nieruchomości gruntowej należy określić cechy rynkowe wpływające na wysokość ceny na rynku lokalnym nieruchomości gruntowych oraz określenie wagi poszczególnych cech na kształtowanie się ceny nieruchomości.

Na podstawie analizy rynku nieruchomości gruntowych wyznaczono cechy, najbardziej wpływające na cenę nieruchomości i określono ich wagi w wysokości:

Przyjęte cechy rynkowe



Rynek został podzielony w zależności od następujących cech:

Lokalizacja - 3 strefy

- bardzo dobra – Lokalizacja w śródmiejskiej i pośredniej strefie zabudowy aktywizacji gospodarczej, dogodny dojazd do działki drogą utwardzoną, nieuciążliwy ruch samochodowy, lokalizacja z dobrą komunikacją miejską, swobodny dostęp do sieci dróg krajowych i wojewódzkich,
- dobra – Lokalizacja w pośredniej i peryferyjnej strefie zabudowy aktywizacji gospodarczej, niewielkie utrudnienia w dojeździe do działki, swobodny dostęp do środków transportu publicznego, dość dobry dostęp do sieci dróg krajowych i wojewódzkich,
- dostateczna – Lokalizacja w peryferyjnej strefie aktywizacji gospodarczej, utrudnienia w dojeździe do działki np. skomplikowany dojazd lub położenie w drugiej linii zabudowy, swobodny dostęp do środków transportu publicznego, dość dobry dostęp do punktów handlowych.

Uzbrojenie- 3 strefy

- pełne- wszystkie media dostępne na działce lub w zasięgu,
- częściowe- media podstawowe dostępne lub w zasięgu,
- brak- brak możliwości doprowadzenia.

Potencjał inwestycyjny – 3 strefy

- korzystny - działka gruntu o korzystnym kształcie, posiadająca wyjątkowo korzystny zapis w planie lub studium. Działka przygotowana pod inwestycje,
- średnio korzystny - działka gruntu o korzystnym kształcie, posiadająca ograniczone możliwości inwestycyjne,

- niekorzystny - działka gruntu o nieregularnym kształcie, wąska, ograniczająca możliwość zabudowy. Działka z utrudnionym dojazdem i możliwościami zagospodarowania.

Powierzchnia gruntu działki – 3 strefy

- mała – lepsza-zakres powierzchniowy od 1- 800m²,
- średnia –dobra zakres powierzchniowy od 801 - 1600m²,
- duża –gorsza- zakres powierzchniowy powyżej 1600m².

Dojazd – 3 strefy

- dobry– dobry dostęp do dróg - teren przy drodze utwardzonej asfaltem,
- średni- teren przy drodze utwardzonej brukiem, o mniejszej przepustowości ruchu,
- zły - teren przy drodze gruntowej lub z utrudnionym dostępem do dróg publicznych.

Nieruchomości przyjęte do skorygowania ceny średniej

Miasto	Dzielnica	Data transakcji	Nr rep.	Nr działki	Pow. działek	Cena 1 mkw
Poznań	Winiary	2009-04-01	1384/2009	97/20	386	1243,5
Poznań	Główna	2009-01-23	503/2009	10,49	848	1285,4
Poznań	Górczyn	2010-05-27	11268/2010	206/1,206/2	858	1365
Poznań	Winiary	2009-06-26	12692/2009	64	1127	1461,4
Poznań	Śródką	2009-07-10	5838/2009	77	609	1550
Poznań	Winiary	2010-03-18	3845/2010	3/1,43/243/3	953	1712,9
Poznań	Starołęka	2009-01-12	108/2009	1/33	200	1875
Poznań	Łazarz	2010-02-02	1031/2010	55,56	725	1917,2
Poznań	Wilda	2010-04-23	1472/2010	6/2	949	1949,4
Poznań	Wilda	2010-12-23	12127/2010	42,43	1736	2108,3
Poznań	Komandoria	2009-01-21	560/2009	2/20	1379	2293,6

Przedział badanych cen odnotowanych w próbie reprezentatywnej ukształtował się w przedziale:

$$1\ 243,50/\text{m}^2 - 2\ 293,50\ \text{zł}/\text{m}^2$$

$$C_{\min} < W_R < C_{\max}$$

$$\text{gdzie: } C_{\min} = 1\ 227,19\text{zł}/\text{m}^2$$

$$C_{\max} = 2\ 293,50\text{zł}/\text{m}^2$$

Charakterystyka nieruchomości gruntowych o cenie minimalnej i maksymalnej:

- **Nieruchomość gruntowa o cenie minimalnej – cena 1 243,50zł/m²,**
położenie – Poznań, Winiary druga strefa miasta Poznania, lokalizacja dobra,
powierzchnia gruntu mała 386m², potencjał inwestycyjny - średnio korzystny
działka o kształcie wydłużonego prostokąta posiadająca średnio-korzystne
możliwości zabudowy, dojazd średni drogą szutrową, uzbrojenie częściowe.
- **Nieruchomość gruntowa o cenie maksymalnej- cena 2 293,50zł/m²,** –
położenie – Poznań, Komandoria, lokalizacja – bardzo dobra w części
pośredniej miasta Poznania, powierzchnia gruntu średnia 1379m², potencjał
inwestycyjny – korzystny działka przygotowana pod inwestycję o kształcie
zbliżonym do prostokąta, dojazd dobry drogą utwardzoną asfaltem z
urządzonymi chodnikami, uzbrojenie pełne.

• Charakterystyka nieruchomości wycenianej

Cechy rynkowe	Cechy
Lokalizacja	Bardzo dobra
Uzbrojenie	Pełne
powierzchnia gruntu	Średnia
potencjał inwestycyjny	Korzystny
Dojazd	Dobry

$$C_{\min} \leq W_N \leq C_{\max}$$

Ceny:

Cena średnia = 1 705,62 zł

Cena minimalna = 1 243,52 zł

Cena maksymalna = 2 293,62 zł

Liczba próbek = 11

Odchylenie standardowe = 350,83

Obliczenie brzegowych wartości sumy wskaźników korygujących

$$\frac{C_{\min}}{C_{\text{sr}}} = 0,73$$

$$\frac{C_{\max}}{C_{\text{sr}}} = 1,34$$

Zakres współczynników korygujących

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres współczynników korygujących	Wartości współczynników dla poszczególnych typów cech		
				<i>Dostateczna</i>	<i>Dobra</i>	<i>Bardzo dobra</i>
1	Lokalizacja	30	0,22 - 0,40	0,22	0,31	0,40
2	Powierzchnia gruntu	20	0,15 - 0,27	<i>Duża</i>	<i>Średnia</i>	<i>Mała</i>
				0,15	0,22	0,27
3	Uzbrojenie	20	0,15 - 0,27	<i>Brak</i>	<i>Częściowe</i>	<i>Pełne</i>
				0,15	0,22	0,27
4	Potencjał inwestycyjny	20	0,15 - 0,27	<i>Niekorzystne</i>	<i>Średnio korzystne</i>	<i>Korzystne</i>
				0,15	0,22	0,27
5	Dojazd	10	0,07 - 0,13	<i>Zły</i>	<i>Średni</i>	<i>dobry</i>
				0,08	0,11	0,13
	Razem	100	0,73 - 1,34	0,73		1,34

Wartość rynkowa 1 m² nieruchomości gruntowej określa się w/g zależności

$$W_R = C_{\text{śr}} \times U_i$$

gdzie : W_R – wartość rynkowa 1 m² gruntu

$C_{\text{śr}}$ – cena średnia 1 m² gruntu z próbki reprezentatywnej

U_i – oszacowany współczynnik korygujący

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres współczynników korygujących	Wartość cechy (Nier. wyceniana)	Wartości wsp.
1	Lokalizacja ¹	30	0,22 - 0,40	bardzo dobra	0,4
2	uzbrojenie ¹	20	0,15 - 0,27	średnia	0,21
3	powierzchnia gruntu	20	0,15 - 0,27	korzystny	0,27
4	potencjał inwestycyjny	20	0,15 - 0,27	pełne	0,27
5	Dojazd	10	0,07 - 0,13	dobry	0,13
	Razem	100	0,73- 1,34		1,28

Wartość rynkowa 1 m² przedmiotowej nieruchomości wynosi

$$W_R = 1\,705,62 \text{ zł} \times 1,28 = 2\,183,19 \text{ zł/m}^2$$

$$W_R = 2\,183,19 \text{ zł/m}^2$$

9.2. Określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej

Oszacowanie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej

$$\mathbf{Wp.u.w. = Wp.w \times Wk}$$

Gdzie:

Wp.u.w. – wartość prawa użytkowania wieczystego

Wp.w – wartość prawa własności

Wk – wartość współczynnika korygującego

$$\mathbf{Wk = (1 - \frac{Sr}{R}) \times \frac{t}{T} + 0,25 \times \frac{T-t}{T}}$$

Wk – wskaźnik korygujący,

Sr – stawka procentowa opłaty rocznej - 3% (0,03)

R – przeciętna stopa kapitalizacji ustalona na podstawie badania rynku nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego – 11,86%

t – liczba lat niewykorzystanego okresu użytkowania wieczystego – 81 lata

T – liczba lat, na które ustanowiono użytkowanie wieczyste – 99 lat

obliczenia:

$$Wk = (1 - \frac{Sr}{R}) \times \frac{t}{T} + 0,25 \times \frac{T-t}{T}$$

$$Wk = (1 - \frac{0,03}{0,1186}) \times \frac{81}{99} + 0,25 \times \frac{99-81}{99}$$

$$\mathbf{Wk = 0,657}$$

Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu wyniesie:

$$Wp.u.w. = 2\,183,19 \text{ zł/m}^2 \times 0,657$$

$$Wp.u.w = 1\,433,65 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego 1m² nieruchomości gruntowej wyniesie:

$$\mathbf{WR = 1\,433,65 \text{ zł/m}^2}$$

Słownie: tysiąc czterysta trzydzieści trzy sześćdziesiąt pięć groszy

10. WNIOSKI KOŃCOWE

Stosownie do zlecenia z dnia z dnia 24 maja 2011r. od Telewizji Polskiej z siedzibą w Warszawie Nr XPP/XPE/2011/05/064, sporządzono operat szacunkowy dotyczący ustalenia wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego 1 m²

nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 37, położonej w Poznaniu przy ulicy Serafitek 8.

Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego 1m² nieruchomości gruntowej wyniesie:

$$WR = 1\,433,65 \text{ zł/m}^2$$

Słownie: tysiąc czterysta trzydzieści trzy sześćdziesiąt pięć groszy

W procesie wyceny otrzymano wartość gruntu. Otrzymany wynik mieści się w przedziale cen, który wynika z analizy rynku przedstawionej w powyższej analizie rynku.

Określoną wartość wycenianej nieruchomości ocenia się jako realną, nie odbiegającą od przeciętnych cen nieruchomości o podobnym stanie położonych w badanym rejonie.

11. KLAUZULE I OGRANICZENIA

- 11.1 Wycenę dokonano w oparciu o stan nieruchomości na dzień wizji lokalnej, zgodnie z przepisami prawa i standardami rzeczoznawców majątkowych.
- 11.2 Operat szacunkowy sporządzono wyłącznie dla potrzeb określonych przez Zleceniodawcę.
- 11.3 Określona wartość ocenia się jako realną, nie odbiegającą od przeciętnych cen nieruchomości o podobnym stanie położonych w badanym rejonie.
- 11.4 Sporządzono i wysłano wyciąg z operatu szacunkowego.
- 11.5. Operat nie może być publikowany lub rozpowszechniany bez zgody autora.

12. ZAŁĄCZNIKI

- 12.1. Protokół z badania księgi wieczystej
- 12.2. Wypis z rejestru gruntów
- 12.3. Zaświadczenie o przeznaczeniu

Poznań, dnia 30.05.2011r.



BADANIE KSIĘGI WIECZYTEJ KW NR: PO2P/00055359/2**PODSTAWA FORMALNO – PRAWNA****Cel badania.**

Celem badania księgi wieczystej jest ustalenie stanu prawnego nieruchomości położonej w Poznaniu przy ul. Serafitek 8. Księga wieczysta prowadzona przez Sąd Rejonowy w Poznaniu.

Data badania.

Badania księgi wieczystej dokonuje się na dzień:

25 maja 2011 roku

UWAGI OGÓLNE Z BADANIA KSIĄG WIECZYSTYCH**KSIĘGA WIECZYSTA KW NR PO2P/00055359/2****Dział I (oznaczenie nieruchomości)**

Nieruchomość położona w Poznaniu, obręb Rataje, ul. Serafitek, działka nr 37, rola, obszar 0,0938ha.

Dział I SP (spis praw związanych z własnością)

Działka oddana w użytkowanie wieczyste do dnia 21.12.2092 roku.

Dział II (własność)

Właściciel: Skarb Państwa

Użytkownik wieczysty: Telewizja Polska S.A. z siedzibą w Warszawie

Dział III (ciężary i ograniczenia)

Brak wpisów.

Dział IV (hipoteki)

Brak wpisów.

Poznań, 25 maj 2011r.



Województwo: wielkopolskie
Powiat: Miasto Poznań
Jednostka ewidencyjna: 306401_1 M. Poznań
Obręb: Nr 0005, RATAJE

Prezydent Miasta Poznania
Nr sprawy: ZG-OUO.4123-21905-11

ZARZĄD
GEODEZJI I KATASTRU MIEJSKIEGO
GEOPOZ
61-655 Poznań, ul. Główna 20
tel. 82-71-500, fax 82-02-01
102

Wypis z rejestru gruntów
z dnia 02.09.2011 r.

Jednostka rejestrowa gruntów	Identyfikator (PESEL, NIP, dowód osobisty, REGON)	Właściciel/władający. adres/siedziba		Rodzaj prawa	Udział	Księga wieczysta lub inny dok. dot. własności	Dokumenty dotyczące innych praw	
G62		Skarb Państwa		wl	1 / 1	PO2P/ 00055359/2		
		TELEWIZJA POLSKA S.A. W WARSZAWIE		uw	1 / 1			
Identyfikator działki			Rodzaj użytku	Pole pow. użytku [ha]	Pole pow. działki [ha]	Wartość [PLN] Data wyceny	Pozycja kartoteki budynków	
Arkusz mapy	Numer działki	Położenie					Rejestr zabytków	Rejon stat. Obwód. spis.
306401_1.0005.AR_03.37			Bp	0.0938	0.0938			
03	37							
Razem :				0.0938	0.0938			
Łączna suma powierzchni dla wypisu :				0.0938	0.0938			

Słownie : zero [ha] zero dziewięć [a] trzy osiem. [m2] powierzchni działek

REPRODUKCYJA WZROSTIONA

Sporządził(a): Jolanta Walaszczyk



Objaśnienia symboli rodzaju prawa
wl - Własność
uw - Użytkowanie wieczyste

Objaśnienia symboli rodzaju użytku
Bp - Zurbanizowane tereny niezabudowane

Z up. Prezydenta Miasta Poznania

[Signature]
Z-ca Kierownika Działu
Udostępniania Danych Osobowych

Dokument niniejszy jest
przeznaczony do dokonywania
wpisu w księdze wieczystej.

PREZYDENT MIASTA POZNANIA

POZnań*

Poznań 22.08.2011

Numer sprawy UA.IV.U12/6724-1440/11

Z A Ś W I A D C Z E N I E

Na podstawie art. 217 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. -- Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071, z późn. zm.) po rozpoznaniu wniosku

Telewizji Polskiej S.A. Oddział w Poznaniu
ulica Serafitek 8, 61-144 Poznań

otrzymanego dnia 16.08.2011

o wydanie zaświadczenia o przeznaczeniu działki nr 37, arkusz 3, obręb Rataje, położonej w Poznaniu przy ulicy Serafitek.

z a ś w i a d c z a m, że

przedmiotowa działka położona jest na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Kampus Politechniki Poznańskiej” w Poznaniu zatwierdzonego uchwałą Rady Miasta Poznania nr XXIV/216/V/2007 z dnia 2007-10-23 (Dz. urz. Woj. Wlkp. NR 191, poz. 4257 z dnia 14.12.2007 r.) Jest to teren oznaczony symbolami

- 1U – teren pod zabudowę usługową,
- 6KDD - teren dróg publicznych, dopuszczalnie pod infrastruktura techniczną (Na niewielkiej części).

O wydanie wypisu i wyrysu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego niezbędnego do opracowania projektu budowlanego należy zwrócić się do Miejskiej Pracowni Urbanistycznej, ul. Prusa 3 w Poznaniu, tel. 61 845 50 00.

Miejsce na adnotację o opłacie skarbowej:

(Pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej)

WYDZIAŁ URBANISTYKI I ARCHITEKTURY
URZĘDU MIASTA POZNANIA
Dokonano zapłaty opłaty skarbowej za: dokonanie
czynności urzędowej / wydanie zaświadczenia / pozwolenia/
złożenie pełnomocnictwa syg. akt UA.IV.U12/6724-1440/11
w wysokości 12,7 PLN data wpłaty 16.08.2011
słownie: dwanaście zł i 7 groszy
ING Bank Śląski S.A. 20 1050 1520 1000 0023 4950 2845
Otrzymałem i stanowisko i stanowisko służbowe pracownika) 18
1. wnioskodawca
2. aa

Sprawę prowadzi
Lukasz Mochalski
Tel 61 878 55 16

* Miasto know-how

Urząd Miasta Poznania, Wydział Urbanistyki i Architektury, plac Kolegiacki 17, 61-841 Poznań
tel. +48 61 878 55-32, 53-95, 54-63, 54-61, sekretariat 55-24 fax +48 61 878-55-28, ua@um.poznan.pl, www.poznan.pl

Województwo: wielkopolskie
Powiat: Miasto Poznań
Jednostka ewidencyjna: 306401_1 M. Poznań
Obręb: Nr 0005, RATAJE

Prezydent Miasta Poznania
Nr sprawy: ZG-OUO.4123-28899/11

ZARZĄD
GEODEZJI I KATASTRU MIEJSKIEGO
G E O P O Z
61-655 Poznań, ul. Gronowa 20
tel. 82-71-500, fax 823-02-01
(103)

Wypis z rejestru gruntów
z dnia 17.11.2011 r.

Jednostka rejestrowa gruntów	Identyfikator (PESEL, NIP, dowód osobisty, REGON)		Właściciel/władający, adres/siedziba		Rodzaj prawa	Udział	Księga wieczysta lub inny dok. dot. własności	Dokumenty dotyczące innych praw	
G62			Skarb Państwa		wl	1 / 1	PO2P/ 00055359/2		
			TELEWIZJA POLSKA S.A. W WARSZAWIE		uw	1 / 1			
Identyfikator działki			Rodzaj użytku	Pole pow. użytku [ha]	Pole pow. działki [ha]	Wartość [PLN] Data wyceny	Pozycja kartoteki budynków		
Arkusz mapy	Numer działki	Położenie					Rejestr zabytków	Rejon stat. Obwód. spis.	Jedn. rej. budynków
306401_1.0005.AR_03.37			Bp	0.0938	0.0938				
03	37								
Razem :				0.0938	0.0938				
Łączna suma powierzchni dla wypisu :				0.0938	0.0938				

Słownie : zero [ha] zero dziewięć [a] trzy osiem. [m2] powierzchni działek

Sporządził(a): Jolanta Walaszczyk

Objaśnienia symboli rodzaju prawa
wl - Własność
uw - Użytkowanie wieczyste

Objaśnienia symboli rodzaju użytku
Bp - Zurbanizowane tereny niezabudowane



Z up. Prezydenta Miasta Poznania

Stefan Szumiński
Kierownik Działu
Udostępniania Danych Opisowych

Dokument niniejszy jest
przeznaczony do dokonywania
wpisu w księdze wieczystej.

Obręb: Nr 0005, RATAJE AR_03

Nr sprawy: ZG-OUO.4123-28899/11

**ZARZĄD
GEODEZJI I KATASTRU MIEJSKIEGO
GEOPOZ**
61-655 Poznań, ul. Gronowa 20
tel. 82-71-500, fax 823-02-01
11031

z dnia 17.11.2011



Poznań, dnia 17.11.2011

Podpis

Poznań, dnia 17.11.2011 r.

Numer sprawy: UA.IV.U12/6724-2012/11

Z A Ś W I A D C Z E N I E

Na podstawie art. 217 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz.U. nr 98/2000 poz. 1071 ze zmianami) po rozpoznaniu podania:

**„TELEWIZJI POLSKIEJ” S.A.
w Warszawie
Oddział w Poznaniu
ul. Serafitek 8, 61-144 Poznań**

otrzymanego dnia 14.11.2011 r.
o wydanie zaświadczenia o przeznaczeniu terenu działki nr: 37 (ark. 03, obręb Rataje), położonej przy ul. Serafitek 8 w Poznaniu.

z a ś w i a d c z a m, że

przedmiotowa nieruchomość zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kampus Politechniki Poznańskiej” w Poznaniu (Uchwała NR XXIV/216/V/2007 Rady Miasta Poznania z dnia 23 października 2007 r.) położona jest na terenie oznaczonym symbolami: **1U, 6KDD** przy ul. Serafitek 8 w Poznaniu.

- ✓ Działki nr: **37** (ark. 03, obręb Rataje)
1. Tereny zabudowy usługowej (**1U**);
 2. Tereny dróg publicznych (**6KDD**)



mgr inż. arch. Teresa Turbańska-Maciejewska
Kierownik Oddziału Urbanistyki IV

(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej)

Informacje dodatkowe:

O wydanie wypisu i wrysów z zapisu planu miejscowego niezbędne do opracowania projektu budowlanego należy zwrócić się do Miejskiej Pracowni Urbanistycznej, ul. Prusa 3 w Poznaniu, tel. 61 845 50 00.

* Miasto know-how

Urząd Miasta Poznania, Wydział Urbanistyki i Architektury, plac Kolegiacki 17, 61-841 Poznań
tel. +48 61 878 55-32, 53-95, 54-63, 54-61, sekretariat 55-24 fax +48 61 878-55-28, ua@um.poznan.pl, www.poznan.pl