

# OPERAT SZACUNKOWY

*Określenie wartości rynkowej nieruchomości  
gruntowych oznaczonych jako działki Nr Ew.:*  
2741/9, 2741/49, 2741/12, 2741/14, 2741/15, 2741/20,  
2741/21, 2741/34, 2741/35, 2741/36, 2741/38,  
2741/39, 2741/40, 2741/45, 2741/47, 2885/4, 2741/58,  
2741/59, 2741/60, 2741/61, 2741/62, 2741/63,  
2741/64, 2741/65, 2741/24, 2741/25, 2741/30,  
2741/31, 2741/32, 2741/33, 2741/52, 2741/53,  
2741/54, 2741/55, 2741/56, 2741/57, 2884/4 -  
*położnych w Rzeszowie w rejonie ulicy  
Siemieńskiego - Obręb 216 Staromieście*

Autor operatu: **Piotr Kamiński**  
*uprawnienia PUMiRM nr 3554*



Miejscowość i data sporządzenia wyceny:

**Rzeszów, 14 września 2020r.**

## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Przedmiotem wyceny są nieruchomości gruntowe (niezabudowane działki) położone w **Rzeszowie** w rejonie **ulicy Siemieńskiego**, gmina M. Rzeszów, powiat M. Rzeszów, woj. podkarpackie; oznaczonych jako działki o Nr Ew.:

Lp.	Nr Ew	Pow. w m <sup>2</sup>	KW
1	2884/4	456	RZ1Z/00206721/0
2	2741/62	699	RZ1Z/00206720/3
3	2741/63	1745	RZ1Z/00206720/3
4	2741/9	1379	RZ1Z/00206720/3
5	2741/49	1022	RZ1Z/00206720/3
6	2741/12	1070	RZ1Z/00206720/3
7	2741/14	3779	RZ1Z/00206720/3
8	2741/15	358	RZ1Z/00206720/3
9	2741/34	68	RZ1Z/00206720/3
10	2741/35	285	RZ1Z/00206720/3
11	3741/36	55	RZ1Z/00206720/3
12	2741/60	1861	RZ1Z/00206720/3
13	2741/61	231	RZ1Z/00206720/3
14	2741/38	286	RZ1Z/00206720/3
15	2741/39	1628	RZ1Z/00206720/3
16	2741/20	275	RZ1Z/00206720/3
17	2741/21	2189	RZ1Z/00206720/3
18	2741/40	177	RZ1Z/00206720/3
19	2741/58	105	RZ1Z/00206720/3
20	2741/59	1261	RZ1Z/00206720/3
21	2741/64	206	RZ1Z/00206720/3
22	2741/65	1161	RZ1Z/00206720/3
23	2741/45	159	RZ1Z/00206720/3
24	2741/47	50	RZ1Z/00206720/3
25	2885/4	271	RZ1Z/00206720/3
26	2741/24	841	RZ1Z/00150804/8
27	2741/25	333	RZ1Z/00150804/8
28	2741/52	552	RZ1Z/00150804/8
29	2741/53	1624	RZ1Z/00150804/8
30	2741/54	424	RZ1Z/00150804/8
31	2741/55	1175	RZ1Z/00150804/8
32	2741/56	8589	RZ1Z/00150804/8
33	2741/57	1063	RZ1Z/00150804/8
34	2741/30	278	RZ1Z/00150804/8
35	2741/31	506	RZ1Z/00150804/8
36	2741/32	249	RZ1Z/00150804/8
37	2741/33	1045	RZ1Z/00150804/8

Łączna powierzchnia wpisanych działek wynosi **37,455 ha**

Księgi wieczyste prowadzi Sąd Rejonowy w Rzeszowie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych. Parcele przylegają do siebie tworząc jednolitą całość o kształcie dość regularnym. Teren działek jest płaski - deniwelacje nie występuje. Sąsiedztwo nieruchomości tereny wykorzystywane komercyjnie: przedsiębiorstwo produkcji lodów „Koral”; firma Bruno-Tassi, budynki mieszkalne wielorodzinne; ponadto znajduje się tam II Odział Urzędu Skarbowego oraz bank. Po północnej stronie działek przepływa rzeka Wisłok. Dojazd odbywa się bezpośrednio z dróg publicznych (miejskich) – ulicy Siemieńskiego i Trembeckiego o nawierzchni utwardzonej, asfaltowej.

Przedmiotowe działki są niezabudowane, są w części ogrodzone. Na dzień wyceny stanowią teren nieurbanizowany (plac utwardzony, nieużytki, zielen nieurządzona). Sieci uzbrojenia znajdują się na działkach oraz w najbliższym sąsiedztwie – ich doprowadzenie do ewentualnej inwestycji nie będzie wymagało ponadstandardowych kosztów.

**Cel wyceny:**

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa wieczystego użytkowania części nieruchomości gruntowych (niezabudowane działki gruntu), położonych w Rzeszowie w rejonie ulicy Siemieńskiego – dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy.

**Oszacowana wartość rynkowa:**

Łączna wartość rynkowa wycenianych działek - położonych w Rzeszowie w rejonie ulicy Siemieńskiego - Obręb 216 Staromieście	<b>18 145 449 zł</b> słownie: <i>osiemnaście milionów sto czterdzieści pięć tysięcy czterysta czterdzieści dziewięć złotych</i>
--	--

**Autor operatu:**

**Piotr Kamiński**  
uprawnienia PUMiRM nr 3554



**Data i miejsce sporządzenia operatu:**

Rzeszów, 14 września 2020r.

**Data określenia wartości:**

14 września 2020r.

# SPIS TREŚCI

<b>1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY .....</b>	<b>5</b>
1.1 PRZEDMIOT WYCENY.....	5
1.2 ZAKRES WYCENY .....	6
<b>2. CEL WYCENY .....</b>	<b>6</b>
<b>3. PODSTAWY OPRACOWNIA OPERATU SZACUNKOWEGO.....</b>	<b>6</b>
3.1 PODSTAWA FORMALNA .....	6
3.2 PODSTAWY PRAWNE.....	6
3.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH.....	6
3.4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO .....	6
<b>4. STAN PRZEDMIOTU WYCENY.....</b>	<b>7</b>
4.1. STAN PRAWNY.....	7
4.2. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO. ....	9
4.3. LOKALIZACJA I OTOCZENIE .....	9
4.4. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY.....	9
<b>5. SPOSÓB WYCENY.....</b>	<b>9</b>
5.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLANEJ WARTOŚCI.....	9
5.2 WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY .....	9
<b>6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU.....</b>	<b>10</b>
<b>7. SZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI .....</b>	<b>11</b>
<b>8. WYNIK KOŃCOWY .....</b>	<b>15</b>
<b>9. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.....</b>	<b>15</b>
<b>10. ZAŁĄCZNIKI.....</b>	<b>16</b>

# 1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

## 1.1 Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny są nieruchomości gruntowe (niezabudowane działki) położone w **Rzeszowie** w rejonie **ulicy Siemieńskiego**, gmina M. Rzeszów, powiat M. Rzeszów, woj. podkarpackie; oznaczonych jako działki o Nr Ew.:

Lp.	Nr Ew	Pow. w m <sup>2</sup>	KW
1	2884/4	456	RZ1Z/00206721/0
2	2741/62	699	RZ1Z/00206720/3
3	2741/63	1745	RZ1Z/00206720/3
4	2741/9	1379	RZ1Z/00206720/3
5	2741/49	1022	RZ1Z/00206720/3
6	2741/12	1070	RZ1Z/00206720/3
7	2741/14	3779	RZ1Z/00206720/3
8	2741/15	358	RZ1Z/00206720/3
9	2741/34	68	RZ1Z/00206720/3
10	2741/35	285	RZ1Z/00206720/3
11	3741/36	55	RZ1Z/00206720/3
12	2741/60	1861	RZ1Z/00206720/3
13	2741/61	231	RZ1Z/00206720/3
14	2741/38	286	RZ1Z/00206720/3
15	2741/39	1628	RZ1Z/00206720/3
16	2741/20	275	RZ1Z/00206720/3
17	2741/21	2189	RZ1Z/00206720/3
18	2741/40	177	RZ1Z/00206720/3
19	2741/58	105	RZ1Z/00206720/3
20	2741/59	1261	RZ1Z/00206720/3
21	2741/64	206	RZ1Z/00206720/3
22	2741/65	1161	RZ1Z/00206720/3
23	2741/45	159	RZ1Z/00206720/3
24	2741/47	50	RZ1Z/00206720/3
25	2885/4	271	RZ1Z/00206720/3
26	2741/24	841	RZ1Z/00150804/8
27	2741/25	333	RZ1Z/00150804/8
28	2741/52	552	RZ1Z/00150804/8
29	2741/53	1624	RZ1Z/00150804/8
30	2741/54	424	RZ1Z/00150804/8
31	2741/55	1175	RZ1Z/00150804/8
32	2741/56	8589	RZ1Z/00150804/8
33	2741/57	1063	RZ1Z/00150804/8
34	2741/30	278	RZ1Z/00150804/8
35	2741/31	506	RZ1Z/00150804/8
36	2741/32	249	RZ1Z/00150804/8
37	2741/33	1045	RZ1Z/00150804/8

Łączna powierzchnia wpisanych działek wynosi **37,455 ha**

Księgi wieczyste prowadzi Sąd Rejonowy w Rzeszowie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych.

### **1.2 Zakres wyceny**

Wycenie podlega prawo wieczystego użytkowania oraz prawo własności nieruchomości gruntowych oznaczonych jako działki Nr Ew.: 2741/9, 2741/49, 2741/12, 2741/14, 2741/15, 2741/20, 2741/21, 2741/34, 2741/35, 2741/36, 2741/38, 2741/39, 2741/40, 2741/45, 2741/47, 2885/4, 2741/58, 2741/59, 2741/60, 2741/61, 2741/62, 2741/63, 2741/64, 2741/65, 2741/24, 2741/25, 2741/30, 2741/31, 2741/32, 2741/33, 2741/52, 2741/53, 2741/54, 2741/55, 2741/56, 2741/57, 2884/4 – położonych w Rzeszowie w rejonie ulicy Siemieńskiego, Obręb 216 Staromieście.

## **2. CEL WYCENY**

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa wieczystego użytkowania części nieruchomości gruntowych (niezabudowane działki gruntu), położonych w Rzeszowie w rejonie ulicy Siemieńskiego – dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy.

## **3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO**

### **3.1 Podstawa formalna**

Zamawiającym wycenę jest Developres Sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie. Podstawą formalną jest umowa ustna zawarta pomiędzy Zamawiającym, a autorem operatu szacunkowego.

### **3.2 Podstawy prawne**

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, DZ.U. 2020 poz. 65 z późn. zm.,
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny, Dz.U. Nr 55, poz. 321 z 1991 r. z późn. zm.,
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, (Dz.U. Nr 207 poz.2109) z późn. zm.,
- Standardy Zawodowe.

### **3.3. Źródła danych merytorycznych.**

- dane z ksiąg wieczystych KW Nr: RZ1Z/00206720/3, RZ1Z/00150804/8, RZ1Z/00206721/0,
- wypisy z rejestru gruntów,
- ewidencja gruntów,
- Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego,
- akty notarialne w Wydziale Geodezji Urzędu Miasta Rzeszowa,
- informacje z rynku nieruchomości niezabudowanych,
- informacje Zamawiającego,
- wizja lokalna przeprowadzona w dniu 14 września 2020r.

### **3.4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego**

- Data sporządzenia wyceny: 14 września 2020r.
- Data określenia wartości przedmiotu wyceny: 14 września 2020r.

- Data określenia stanu prawnego przedmiotu wyceny: 14 września 2020r.
- Data wizji lokalnej: 14 września 2020r.

## **4. STAN PRZEDMIOTU WYCENY**

### **4.1. Stan prawny**

Na podstawie wglądu do ksiąg wieczystych KW Nr: **RZ1Z/00206720/3**, **RZ1Z/00150804/8**, **RZ1Z/00206721/0** w dniu 14 września 2020r., prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Rzeszowie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych, ustalono:

#### **➤ KW Nr RZ1Z/00206720/3**

##### ***Dział I***

- położenie: Rzeszów, Obręb 216 Staromieście, gmina M. Rzeszów, powiat M. Rzeszów, woj. podkarpackie; wpisane działki Nr Ew.: 2741/9, 2741/49, 2741/12, 2741/14, 2741/15, 2741/20, 2741/21, 2741/34, 2741/35, 2741/36, 2741/38, 2741/39, 2741/40, 2741/45, 2741/47, 2885/4, 2741/58, 2741/59, 2741/60, 2741/61, 2741/62, 2741/63, 2741/64, 2741/65 o łącznej powierzchni 2,0320 ha.

##### ***Dział I-SP***

- grunt oddany w użytkowanie wieczyste do dnia 05.12.2089r.
- wpisana: służebność gruntowa polegająca na prawie przejazdu i przechodu istniejącym szlakiem drogowym poczynszy od ulicy Lucjana Siemieńskiego przez położone w Rzeszowie, obręb 216 Staromieście działki: 2741/46, 2741/41 i 2741/44 obj. KW. NR RZ1Z/00015035/8, istniejącą drogą szerokości 5 m szczegółowo oznaczoną linią przerywaną w kolorze brązowym na kopii z mapy ewidencyjnej wydanej przez grodzki ośrodek dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej w Rzeszowie.

##### ***Dział II***

- jako właściciel nieruchomości wpisany jest Skarb Państwa – Prezydent Miasta Rzeszowa. Jako użytkownik wieczysty wpisana jest firma Developres sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie.

##### ***Dział III***

- wolny od wpisów.

##### ***Dział IV***

- wpisane:  
Hipoteka umowna łączna w wysokości 2 700 000,00 zł na rzecz Alior Bank S.A. w Warszawie.

#### **➤ KW Nr RZ1Z/00150804/8**

##### ***Dział I***

- położenie: Rzeszów, Obręb 216 Staromieście, gmina M. Rzeszów, powiat M. Rzeszów, woj. podkarpackie; wpisane działki Nr Ew.: 2741/24, 2741/25, 2741/30, 2741/31, 2741/32, 2741/33, 2741/52, 2741/53, 2741/54, 2741/55, 2741/56, 2741/57 o łącznej powierzchni 1,6679 ha.

##### ***Dział I-SP***

- wpisane:
  - ❖ Nieodpłatna na czas nieoznaczony służebność gruntowa - prawo przejazdu i przechodu, szlakiem drogowym, poczynszy od ul. Siemieńskiego w Rzeszowie przez działki 2885/1, 2884/1, 2741/28 do ul. Siemieńskiego w Rzeszowie, o szerokości od 4,10 m do 6,10 m szczegółowo zaznaczoną kolorem czerwonym na wyrysie z mapy ewidencyjnej wydanym przez Grodzki Ośrodek Dokumentacji

Geodezyjnej i Kartograficznej w Rzeszowie z dnia 25-05-2012r., na rzecz każdorazowych właścicieli i posiadaczy działek 2884/2, nr 2741/7; 2741/8; 2741/9; 2741/11; 2741/12; 2741/14; 2741/15; 1741/16; 1741/18; 1741/19; 2741/20; 2741/21; 2741/23; 2741/29; 2885/2, nr 2741/17; 2741/22; 2741/24; 2741/25; 2741/26; 2741/27 położonych w Rzeszowie-Staromieście, w obrębie 216.

- ❖ Służebność gruntowa polegająca na prawie przejazdu i przechodu istniejącym szlakiem drogowym poczynając od ulicy Lucjana Siemieńskiego przez położone w Rzeszowie, obręb 216 Staromieście działki: 2741/46, 2741/41 i 2741/44 obj. kw. nr rz1z/00015035/8, istniejącą drogą szerokości 5 m szczegółowo oznaczoną linią przerywaną w kolorze brązowym na kopii z mapy ewidencyjnej wydanej przez Grodzki Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Rzeszowie z dnia 17.11.2016 r., stanowiącej załącznik do niniejszego aktu na rzecz każdorazowych właścicieli i użytkowników położonych w obrębie 216 Staromieście działek: 2741/56, 2741/57, 2741/54, 2741/53, 2741/52, 2741/55, 2741/24, 2741/25, 2741/30, 2741/31, 2741/32, 2741/33.

- ❖ grunt oddany w użytkowanie wieczyste do dnia 05.12.2089r.

#### **Dział II**

- jako właściciel nieruchomości wpisany jest Skarb Państwa – Prezydent Miasta Rzeszowa. Jako użytkownik wieczysty wpisana jest firma Developres sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie.

#### **Dział III**

- wolny od wpisów.

#### **Dział IV**

- wpisane:

Hipoteka umowna łączna w wysokości 2 700 000,00 zł na rzecz Alior Bank S.A. w Warszawie.

#### ➤ **KW Nr RZ1Z/00206721/0**

#### **Dział I**

- położenie: Rzeszów, Obręb 216 Staromieście, gmina M. Rzeszów, powiat M. Rzeszów, woj. podkarpackie; wpisana działka Nr Ew.: 2884/4 o powierzchni 0,0456 ha.

#### **Dział I-SP**

- wpisane:

- ❖ Służebność gruntowa polegająca na prawie przejazdu i przechodu istniejącym szlakiem drogowym poczynając od ulicy Lucjana Siemieńskiego przez położone w Rzeszowie, obręb 216 Staromieście działki: 2741/46, 2741/41 i 2741/44 obj. KW. Nr RZ1Z/00015035/8, istniejącą drogą szerokości 5 m szczegółowo oznaczoną linią przerywaną w kolorze brązowym na kopii z mapy ewidencyjnej wydanej przez grodzki ośrodek dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej w Rzeszowie z dnia 17.11.2016 r., stanowiącej załącznik do niniejszego aktu na rzecz każdorazowych właścicieli i użytkowników położonej w obrębie 216 Staromieście działki 2884/4

#### **Dział II**

- jako właściciel nieruchomości wpisana jest firma Developres sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie.

#### **Dział III**

- wolny od wpisów.

#### **Dział IV**

- wolny od wpisów.



#### **4.2. Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego.**

Dla nieruchomości obejmującej przedmiotowe działki brak jest obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa – obszar, na którym znajdują się wyceniane działki jest oznaczony jako: przemysł, usługi produkcyjne, usługi komunalne.

W ewidencji gruntów działki oznaczone są jako Ba – tereny przemysłowe oraz Bp - zurbanizowane tereny niezabudowane.

Na dzień wyceny działki są niezabudowane.

#### **4.3. Lokalizacja i otoczenie**

Wyceniane działki znajdują się w Rzeszowie w rejonie ul. Siemieńskiego, Obręb 216 Staromieście, gmina M. Rzeszów, powiat M. Rzeszów, woj. podkarpackie. Parcele przylegają do siebie tworząc jednolitą całość o kształcie dość regularnym. Teren działek jest płaski - deniwelacje nie występuje. Sąsiedztwo nieruchomości to tereny wykorzystywane komercyjnie: przedsiębiorstwo produkcji lodów „Koral”; firma Bruno-Tassi, budynki mieszkalne wielorodzinne; ponadto znajduje się tam II Oddział Urzędu Skarbowego oraz bank. Po północnej stronie działek przepływa rzeka Wisłok. Dojazd odbywa się bezpośrednio z dróg publicznych (miejskich) – ulicy Siemieńskiego i Trembeckiego o nawierzchniach utwardzonych, asfaltowych. Ze względu na możliwość przeznaczenia obszaru – lokalizację uznaje się jako korzystną.

#### **4.4. Stan techniczno-użytkowy**

Przedmiotowe działki są niezabudowane i nieogrodzone. Na dzień wyceny stanowią teren niezurbanizowany (plac utwardzony, nieużytki, zieleń nieurządzona). Sieci uzbrojenia znajdują się na działkach oraz w najbliższym sąsiedztwie – ich doprowadzenie do ewentualnej inwestycji nie będzie wymagało ponadstandardowych kosztów.

### **5. SPOSÓB WYCENY**

#### **5.1. Wskazanie rodzaju określonej wartości**

W niniejszym operacie ze względu na cel ustalenia wartości oraz rodzaj nieruchomości, jako podstawę wyceny nieruchomości przyjęto wartość rynkową.

*Wartość rynkową nieruchomości* stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy:

- mają stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- działają z rozeznanem i postępują rozważnie
- oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

#### **5.2 Wybór podejścia i metody wyceny**

Zgodnie z przepisami prawa i standardami zawodowymi wycena została zrobiona w podejściu *porównawczym metodą korygowania ceny średniej*.

Metoda ta polega na określeniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu nieruchomości podobnych, wziętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży.

Pod pojęciem nieruchomości podobnych rozumie się nieruchomości będące przedmiotem obrotu rynkowego, charakteryzujące się w szczególności podobnym rodzajem i przeznaczeniem. Do określenia wartości rynkowej nieruchomości dochodzi się w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości.

## 6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

Uwarunkowania na rzeszowskim rynku nieruchomości pośrednio wynikają z sytuacji panującej w kraju, panująca koniunktura w obrocie nieruchomości oczywiście inna jest w poszczególnych rejonach. Na rynku podkarpackim w stolicy województwa - mieście Rzeszowie i jego okolicach panuje największe ożywienie w obrocie nieruchomościami, tutaj też jest największa ilość rozpoczętych inwestycji (zarówno ilościowo jak i proporcjonalnie do liczby mieszkańców). W mniejszych ośrodkach rynek nieruchomości jest bardzo zróżnicowany, podobnie jest z zakresem inwestycji komercyjnych.

Rynek nieruchomości przeznaczonych pod szeroko rozumianą komercję jest dość mocno zróżnicowany. Transakcje sprzedaży nieruchomości podobnych (obszary poza ścisłym centrum) do wycenianych jest przeciętna ilość - ich cena waha się średnio w przedziałach od ok. 250,00 do ok. 550,00 zł za 1 m<sup>2</sup> (są też i ceny jednostkowe przekraczające 1000 zł / m<sup>2</sup>). Grunty nabywane pod konkretne inwestycje (z wydanymi warunkami zabudowy) także w zależności od przeznaczenia mają różne ceny (najwyższe w przypadku obiektów handlowo-usługowych oraz budownictwa mieszkaniowego - wysokiego). Na wysokość cen mają wpływ głównie: położenie, dojazd, atrakcyjność miejsca, a także możliwość tzw. „alternatywnego” wykorzystania terenu (co wynika z wielkości działki, jej kształtu, sąsiedztwa, warunków dojazdowych itp.).

Rynek rzeszowski sprzedaży działek przeznaczonych pod szeroko rozumiane inwestycje komercyjne, determinowany jest z jednej strony dostępnością i położeniem takich obszarów, z drugiej zaś popytem czyli chęcią zakupu przez inwestorów albo dla nowych inwestycji, albo dla poszerzenia działalności w ramach już posiadanych gruntów. Dla tych ostatnich działki nabywane mają najczęściej niewielkie obszary – służą głównie jako tzw. polepszenie działki sąsiedniej. Działki nabywane dla nowych inwestycji osiągają wyższe ceny. Wielkość działki nie ma za bardzo znaczenia – inwestor dla potrzeb swojej działalności nabywa konkretną powierzchnię, licząc się z większą sumą zapłaty w przypadku zakupu większego obszaru (chęć posiadania dużego obszaru wiąże się często z koniecznością odkupienia gruntów od kilku lub kilkunastu właścicieli – a to bezpośrednio wpływa na wyższą cenę).

Transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości niezabudowanych, o przeznaczeniu podobnym do wycenianej (lub też z możliwą zmianą przeznaczenia, ale przy braku indywidualnej decyzji o warunkach zabudowy), jest średnia ilość (najczęściej transakcje dotyczą zakupu pod szeroko rozumiane usługi i handel oraz budownictwo wielorodzinne). Można jednak znaleźć kontrakty z możliwością wykorzystania na potrzeby wyceny.

Z własnych analiz przeprowadzonych na podstawie transakcji sprzedaży na rynku podobnych nieruchomości z ostatnich kilku lat wynika, że wzrost cen liczony w cenach nominalnych nastąpił głównie w początkowych miesiącach 2004r. i wynosił średnio ok. 15% w skali roku. Spowodowane to było wejściem Polski do struktur Unii Europejskiej. Od ok. 2010r. widać sukcesywną zwyżkę w cenach – wynika to jednak raczej z indywidualnych cech konkretnej nieruchomości (szczególnie jeśli chodzi o grunty pod zabudowę inną niż jednorodziną). Podobne informacje podają biura pośrednictwa obrotu nieruchomościami.

#### Założenia:

- Badany rynek określono dla nieruchomości gruntowych niezabudowanych z miasta Rzeszowa. Przeanalizowano transakcje dotyczące działek niezabudowanych (w tym bez tzw. „WZ”, ale z możliwością wykorzystania na cele komercyjne).
- Okres jego badania rynku określono od stycznia 2018r. do dnia wyceny.
- Do analizy przyjęto działki ze szczególnym zwróceniem uwagi na postrzeganie konkretnych miejsc przez potencjalnych nabywców pod względem ich atrakcyjności.
- Do wyceny przyjęto transakcje z obszarów miasta Rzeszowa – *Obręby: 216 Staromieście, 217 Pobitno, 218 Wilkowyja Płn. , 219 Wilkowyja Płd (11 szt.)*.
- Przyjęte do porównań transakcje dotyczyły sprzedaży prawa własności, w analizie rynku przebadano także kontrakty dotyczące przeniesienia prawa użytkowania wieczystego gruntu z okresem trwania powyżej 80 lat. Dla inwestorów przy nabywaniu gruntu pod inwestycje w zasadzie forma prawna nie ma znaczenia (zwłaszcza przy długim – ponad 50 letnim pozostałym okresie użytkowania wieczystego). Brak jest praktycznie w obrocie na rynku wtórnym działek niezabudowanych z prawem użytkowania wieczystego.

## 7. SZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

Do obliczeń przeanalizowano transakcje podobnych działek gruntu niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę. Określono ceny maksymalną i minimalną oraz cenę średnią na podstawie zbioru cen transakcyjnych przyjętych do analizy.

Tabela 1

l.p.	data	lokalizacja	Pow. w m <sup>2</sup>	cena za nieruchomość	uzyskana cena w zł za 1 m <sup>2</sup> gruntu	cena poprawiona (upływ czasu) w zł za 1 m <sup>2</sup> gruntu
1	paż.19	219 Rzeszów	5014	2 265 512,20	451,84	451,84
2	sty.18	218 Rzeszów	3 692	1 722 000,00	466,41	466,41
3	cze.20	217 Rzeszów	5832	3 050 000,00	522,98	522,98
4	lip.19	218 Rzeszów	363	90 750,00	250,00	250,00
5	lut.20	218 Rzeszów	2720	861 000,00	316,54	316,54
6	lis.18	219 Rzeszów	3154	1 734 480,00	550,00	<b>550,00</b>
7	gru.18	218 Rzeszów	20373	5 005 646,10	245,70	<b>245,70</b>
8	sty.19	218 Rzeszów	1230	584 100,00	474,88	474,88
9	sty.19	218 Rzeszów	1670	877 000,00	525,15	525,15
10	sty.19	216 Rzeszów	660	300 000,00	454,55	454,55
11	gru.18	218 Rzeszów	6637	3 318 500,00	500,00	500,00
<b>Średnio</b>						<b>432,55</b>

- Na podstawie wybranych transakcji sprzedaży działek na terenie miasta Rzeszowa ustalono:

$C_{\min}$  (cenę minimalną) = 245,70 zł za 1 m<sup>2</sup> gruntu

$C_{\max}$  (cenę maksymalną) = 550,00 zł za 1 m<sup>2</sup> gruntu

$C_{\text{śr}}$  (cenę średnią) = 432,55 zł za 1 m<sup>2</sup> gruntu

Obliczone granice współczynników korygujących wynoszą:

$$C_{\min} / C_{\text{śr}} = 0,57 \quad C_{\max} / C_{\text{śr}} = 1,27$$

Na podstawie analizy transakcji i obserwacji rynku działek gruntowych o podobnym przeznaczeniu określono główne cechy różnicujące oraz ich zakresy mające wpływ na wartość. Są to:

- lokalizacja  
dobra, średnia  
(zależna od części miasta, w której się znajduje, łatwość dostępu z innych miejsc/dzielnic),
- dojazd:  
dobry, średni,  
(zależne od odległości od centrum miasta, jakości drogi dojazdowej, utrzymania, możliwości dojazdu alternatywnymi drogami, dostępność komunikacji zbiorowej),
- atrakcyjność miejsca:  
dobra, średnia  
(z uwagi na ekspozycję, odległość od głównych ciągów komunikacyjnych, dróg wylotowych z miasta),
- ograniczenia  
nie występują, występują w średnim (niezbyt istotnym) zakresie, występują z większą uciążliwością  
(związane jest to z położeniem w miejscu, gdzie mogą istnieć utrudnienia w dogodnym korzystaniu z nieruchomości, zarówno natury technicznej: obiekty uciążliwe w sąsiedztwie, linie przesyłowe, słupy wysokiego napięcia, stacje redukcyjne, niezgodni sąsiedzi, jak też innego rodzaju np.: możliwość zalewania gruntu w sytuacjach powodziowych, rodzaj sąsiedztwa, itp.)
- przeznaczenie  
lepsze, dobre, średnie  
(od przeznaczenia pod budowę obiektów biurowych, produkcyjno-biurowych poprzez tereny pod „przypuszczalną” zabudowę o charakterze deweloperskim, komercyjnym. po tereny magazynowe, place magazynowe i manewrowo-składowe), zależne od przeznaczenia wskazanego w planie miejscowym (decyzji o warunkach zabudowy), a jeśli brak to wg studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub też w związku z charakterem okolicznych nieruchomości.

- Badając przyjęty do analizy rynek (preferencje kupujących na podstawie danych z biur pośrednictwa nieruchomościami i własnej bazy danych), określono udział procentowy poszczególnych cech nieruchomości.

Tabela 2

L.p.	Nazwa cechy	Udział procentowy
1	Lokalizacja	25
2	Dojazd	20
3	Atrakcyjność	20
4	Ograniczenia	15
5	Przeznaczenie	20

- Oceniono działki o najniższej, a także najwyższej cenie transakcyjnej i działkę wycenianą w aspekcie cech rynkowych.

Tabela 3

L.p.	Nazwa cechy	Działka z C <sub>min</sub>	Działka z C <sub>max</sub>	Działka wyceniana
1	Lokalizacja	Średnia	Dobra	Dobra
2	Dojazd	Średni	Dobry	Dobry
3	Atrakcyjność	Średnia	Dobra	Dobra
4	Ograniczenia	Występują Z większą uciążliwością	Nie występują	Występują w średnim zakresie
5	Przeznaczenie	Średnie	Lepsze	Dobre

Uwaga: W związku z tym, iż działki te stanowią gospodarczą całość gradacja cech przyjęta dla każdej z nich jest taka sama.

**Procentowy wpływ cech rynkowych na wartości współczynników korygujących wynosi:**

Tabela 4

L.p.	Rodzaj	Procentowy wpływ na ceny (waga cechy)	Zakres współczynnika		Wartość współczynnika
			Dolny <b>0,57</b>	Górny <b>1,27</b>	
1	Lokalizacja	25	0,14	0,32	0,32
2	Dojazd	20	0,11	0,25	0,25
3	Atrakcyjność	20	0,09	0,19	0,19
4	Ograniczenia	15	0,11	0,25	0,18
5	Przeznaczenie	20	0,11	0,25	0,18
		<b>100</b>			<b>1,12</b>

Wartość 1 m<sup>2</sup> gruntu po korekcie współczynników wynosi:

$$432,55 \text{ zł/m}^2 \cdot 1,12 = 484,46 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkową nieruchomości oblicza się wg następującego wzoru:

$$W_G = C_{\text{sr}} \sum_{i=1}^n u_i * P$$

gdzie:

$W_G$  - wartość gruntu

$C_{\text{sr}}$  - średnia cena gruntów przyjętych do analizy

$U_i$  - wartość współczynnika korygującego

$P$  - powierzchnia

Stąd wartość działek gruntu wynosi:

Tabela 5

Lp.	Nr Ew	Pow. w m <sup>2</sup>	Wartość 1 m <sup>2</sup>	Wartość działki
1	2884/4	456	484,46	220 913,76
2	2741/62	699	484,46	338 637,54
3	2741/63	1745	484,46	845 382,70
4	2741/9	1379	484,46	668 070,34
5	2741/49	1022	484,46	495 118,12
6	2741/12	1070	484,46	518 372,20
7	2741/14	3779	484,46	1 830 774,34
8	2741/15	358	484,46	173 436,68
9	2741/34	68	484,46	32 943,28
10	2741/35	285	484,46	138 071,10
11	3741/36	55	484,46	26 645,30
12	2741/60	1861	484,46	901 580,06
13	2741/61	231	484,46	111 910,26
14	2741/38	286	484,46	138 555,56
15	2741/39	1628	484,46	788 700,88
16	2741/20	275	484,46	133 226,50
17	2741/21	2189	484,46	1 060 482,94
18	2741/40	177	484,46	85 749,42
19	2741/58	105	484,46	50 868,30
20	2741/59	1261	484,46	610 904,06
21	2741/64	206	484,46	99 798,76
22	2741/65	1161	484,46	562 458,06
23	2741/45	159	484,46	77 029,14
24	2741/47	50	484,46	24 223,00
25	2885/4	271	484,46	131 288,66
26	2741/24	841	484,46	407 430,86
27	2741/25	333	484,46	161 325,18
28	2741/52	552	484,46	267 421,92
29	2741/53	1624	484,46	786 763,04
30	2741/54	424	484,46	205 411,04
31	2741/55	1175	484,46	569 240,50

32	2741/56	8589	484,46	4 161 026,94
33	2741/57	1063	484,46	514 980,98
34	2741/30	278	484,46	134 679,88
35	2741/31	506	484,46	245 136,76
36	2741/32	249	484,46	120 630,54
37	2741/33	1045	484,46	506 260,70
				<b>18 145 449,30</b>

Łączna wartość wycenianych działek wynosi: **18 145 449 zł.**

## 8. WYNIK KOŃCOWY

<p>Łączna wartość rynkowa wycenianych działek - położonych w Rzeszowie w rejonie ulicy Siemieńskiego - Obręb 216 Staromieście</p>	<p><b>18 145 449 zł</b>  słownie: <i>osiemnaście milionów sto czterdzieści pięć tysięcy czterysta czterdzieści dziewięć złotych</i></p>
---	---

## 9. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Niniejszy operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- Operat szacunkowy może być wykorzystany do celu, który w nim określono. Rzeczoznawca Majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu do innego celu.
- Operat szacunkowy nie może być opublikowany w całości lub części w jakimkolwiek dokumencie lub w części bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
- Wycena opiera się na oględzinach nieruchomości dokonanych podczas wizji lokalnej oraz na informacjach i dokumentach udostępnionych przez Zamawiającego. Zakłada się, że autorowi opracowania zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na oszacowanie wartości.

- Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte, prawne i fizyczne nieruchomości, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonaniu wizji lokalnej, ani też na podstawie dokumentacji prawnej lub technicznej.

- Ustalona w operacie wartość nieruchomości nie uwzględnia obciążeń hipotecznych, a także innych ograniczonych praw rzeczowych i zobowiązaniowych (w tym nieujawnionych w księgach wieczystych).

## 10. ZAŁĄCZNIKI

- wypisy z dokumentów – wglądu do ksiąg wieczystych KW Nr: RZ1Z/00206720/3, RZ1Z/00150804/8, RZ1Z/00206721/0
- wypisy z dokumentów – wglądu do ewidencji gruntów
- kopia z mapy ewidencyjnej
- dokumentacja fotograficzna
- załącznik – obszary ryzyka
- kopia polisy ubezpieczenia OC rzeczoznawcy majątkowego





## WYPIS Z DOKUMENTU


### SPORZĄDZONY PRZEZ RZECZOZNAWCĘ MAJĄTKOWEGO

W trybie art.155 ust.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami  
(DZ.U. z 2015, poz. 782 z 07 maja 2015r. (tekst jednolity) z późn. zmianami)

Szczegółowe określenie dokumentu	Księga Wieczysta <b>KW Nr RZ1Z/00206720/3</b>
Miejsce udostępnienia lub sporządzenia wypisu. Jednostka udostępniająca	Sąd Rejonowy w Rzeszowie VII Wydział Ksiąg Wieczystych

### Treść wypisu

Dział pierwszy	Położenie	Nr działek	Obszar (łącznie)		
			ha	a	m <sup>2</sup>
	Rzeszów, Obręb 216 Staromieście	2741/9, 2741/49, 2741/12, 2741/14, 2741/15, 2741/20, 2741/21, 2741/34, 2741/35, 2741/36, 2741/38, 2741/39, 2741/40, 2741/45, 2741/47, 2885/4, 2741/58, 2741/59, 2741/60, 2741/61, 2741/62, 2741/63, 2741/64, 2741/65	<b>02</b>	<b>03</b>	<b>20</b>
Dział I-SP - grunt oddany w użytkowanie wieczyste do dnia 05.12.2089r. - wpisana: służebność gruntowa polegająca na prawie przejazdu i przechodu istniejącym szlakiem drogowym począwszy od ulicy Lucjana Siemieńskiego przez położone w Rzeszowie, obręb 216 Staromieście działki: 2741/46, 2741/41 i 2741/44 obj. KW. NR RZ1Z/00015035/8, istniejącą drogą szerokości 5 m szczegółowo oznaczoną linią przerywaną w kolorze brązowym na kopii z mapy ewidencyjnej wydanej przez Grodzki Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Rzeszowie.					
Dział drugi	Właściciel		Podstawa nabycia		
	- jako właściciel nieruchomości wpisany jest Skarb Państwa - Prezydent Miasta Rzeszowa. Jako użytkownik wieczysty wpisana jest Developres sp. z o.o.		-		
Dział trzeci	Ciężary i ograniczenia				
	- wolny od wpisów.				
Dział czwarty	Hipoteki				
	- wpisane: Hipoteka umowna łączna w wysokości 2 700 000,00 zł na rzecz Alior Bank S.A. w Warszawie.				

Data sporządzenia wypisu/stan na dzień	14.09.2020r.
Podpis rzeczoznawcy majątkowego	

## WYPIS Z DOKUMENTU

### SPORZĄDZONY PRZEZ RZECZOZNAWCĘ MAJĄTKOWEGO

W trybie art.155 ust.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami  
(DZ.U. z 2015, poz. 782 z 07 maja 2015r. (tekst jednolity) z późn. zmianami)

Szczegółowe określenie dokumentu	Księga Wieczysta <b>KW Nr RZ1Z/00150804/8</b>
Miejsce udostępnienia lub sporządzenia wypisu. Jednostka udostępniająca	Sąd Rejonowy w Rzeszowie VII Wydział Ksiąg Wieczystych

### Treść wypisu

Dział pierwszy	Położenie	Nr działek	Obszar (łącznie)		
			ha	a	m <sup>2</sup>
	Rzeszów, Obręb 216 Staromieście	2741/24, 2741/25, 2741/30, 2741/31, 2741/32, 2741/33, 2741/52, 2741/53, 2741/54, 2741/55, 2741/56, 2741/57	<b>01</b>	<b>66</b>	<b>79</b>

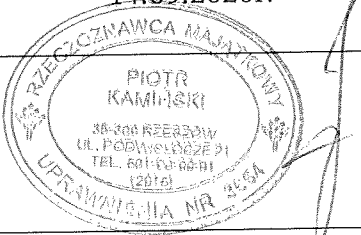
Dział I-SP

– wpisane:

- ❖ Nieodpłatna na czas nieoznaczony służebność gruntowa - prawo przejazdu i przechodu, szlakiem drogowym, poczynając od ul. Siemieńskiego w Rzeszowie przez działki 2885/1, 2884/1, 2741/28 do ul. Siemieńskiego w Rzeszowie, o szerokości od 4,10 m do 6,10 m szczegółowo zaznaczoną kolorem czerwonym na wyrzysie z mapy ewidencyjnej wydanym przez Grodzki Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Rzeszowie z dnia 25-05-2012r., na rzecz każdorazowych właścicieli i posiadaczy działek 2884/2, nr 2741/7; 2741/8; 2741/9; 2741/11; 2741/12; 2741/14; 2741/15; 1741/16; 1741/18; 1741/19; 2741/20; 2741/21; 2741/23; 2741/29; 2885/2, nr 2741/17; 2741/22; 2741/24; 2741/25; 2741/26; 2741/27 położonych w Rzeszowie-Staromieście, w obrębie 216.
- ❖ Służebność gruntowa polegająca na prawie przejazdu i przechodu istniejącym szlakiem drogowym poczynając od ulicy Lucjana Siemieńskiego przez położone w Rzeszowie, obręb 216 Staromieście działki: 2741/46, 2741/41 i 2741/44 obj. kw. nr rz1z/00015035/8, istniejącą drogą szerokości 5 m szczegółowo oznaczoną linią przerywaną w kolorze brązowym na kopii z mapy ewidencyjnej wydanej przez Grodzki Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Rzeszowie z dnia 17.11.2016 r., stanowiącej załącznik do niniejszego aktu na rzecz każdorazowych właścicieli i użytkowników położonych w obrębie 216 Staromieście działek: 2741/56, 2741/57, 2741/54, 2741/53, 2741/52, 2741/55, 2741/24, 2741/25, 2741/30, 2741/31, 2741/32, 2741/33.
- ❖ grunt oddany w użytkowanie wieczyste do dnia 05.12.2089r.

Dział drugi	<b>Właściciel</b>
	- jako właściciel nieruchomości wpisany jest Skarb Państwa. Jako użytkownik wieczysty wpisana jest Developres sp. z o.o.
Dział trzeci	<b>Ciężary i ograniczenia</b>
	- wolny od wpisów.

<b>Dział czwarty</b>	<b>Hipoteki</b>
	- wpisane: Hipoteka umowna łączna w wysokości 2 700 000,00 zł na rzecz Alior Bank S.A. w Warszawie.

<b>Data sporządzenia wypisu/stan na dzień</b>	14.09.2020r.
<b>Podpis rzeczoznawcy majątkowego</b>	

## WYPIS Z DOKUMENTU

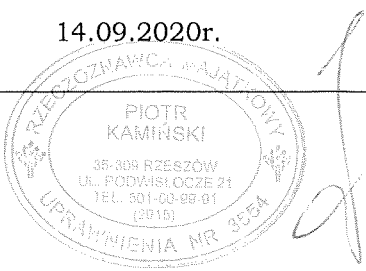
### SPORZĄDZONY PRZEZ RZECZOZNAWCĘ MAJĄTKOWEGO

W trybie art.155 ust.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami  
(DZ.U. z 2015, poz. 782 z 07 maja 2015r. (tekst jednolity) z późn. zmianami)

Szczegółowe określenie dokumentu	Księga Wieczysta <b>KW Nr RZ1Z/00206721/0</b>
Miejsce udostępnienia lub sporządzenia wypisu. Jednostka udostępniająca	Sąd Rejonowy w Rzeszowie VII Wydział Ksiąg Wieczystych

### Treść wypisu

Dział pierwszy	Położenie	Nr działek	Obszar (łącznie)		
			ha	a	m <sup>2</sup>
	Rzeszów, Obręb 216 Staromieście	2884/4	00	04	56
Dział I-SP – wpisane: ❖ Służebność gruntowa polegająca na prawie przejazdu i przechodu istniejącym szlakiem drogowym począwszy od ulicy Lucjana Siemieńskiego przez położone w Rzeszowie, obręb 216 Staromieście działki: 2741/46, 2741/41 i 2741/44 obj. KW. Nr RZ1Z/00015035/8, istniejącą drogą szerokości 5 m szczegółowo oznaczoną linią przerywaną w kolorze brązowym na kopii z mapy ewidencyjnej wydanej przez grodzki ośrodek dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej w Rzeszowie z dnia 17.11.2016 r., stanowiącej załącznik do niniejszego aktu na rzecz każdorazowych właścicieli i użytkowników położonej w obrębie 216 Staromieście działki 2884/4					
Dział drugi	Właściciel - jako właściciel nieruchomości wpisana jest firma Developres sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie.				
Dział trzeci	Ciężary i ograniczenia - wolny od wpisów.				
Dział czwarty	Hipoteki - wolny od wpisów.				

Data sporządzenia wypisu/stan na dzień	14.09.2020r.
Podpis rzeczoznawcy majątkowego	

## WYPIS Z DOKUMENTU


SPORZĄDZONY PRZEZ RZECZOZNAWCĘ MAJĄTKOWEGO  
W trybie art.155 ust.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami  
(DZ.U. z 2015, poz. 782 z 07 maja 2015r. (tekst jednolity) z późn. zmianami)

Szczegółowe określenie dokumentu	Rejestr gruntów
Miejsce udostępnienia lub sporządzenia wypisu. Jednostka udostępniająca	Wydział Geodezji UM Rzeszowa

### Treść wypisu :

Województwo	Podkarpackie
Jednostka ewidencyjna	M. Rzeszów
Obręb	M. Rzeszów
Właściciel/ Wieczysty użytkownik	Skarb Państwa / Developres sp z .o.o.
Charakter władania	Własność / użytkowanie wieczyste

Numer działki mapy Działki	Blіższe określenie położenia	Powierzchnia łącznie W ha	Nr Księgi Wieczystej
- 2741/62, 2741/63, 2741/9, 2741/49, 2741/12, 2741/14, 2741/15, 2741/34, 2741/35, 2741/36, 2741/60, 2741/61, 2741/38, 2741/39, 2741/20, 2741/21, 2741/40, 2741/58, 2741/59, 2741/64, 2741/65, 2741/45, 2741/47, 2885/4,  2741/24, 2741/25, 2741/30, 2741/31, 2741/32, 2741/33, 2741/52, 2741/53, 2741/54, 2741/55, 2741/56, 2741/57,  2884/4	Obr. 216 Rzeszów Staromieście	36 999	RZ1Z/00206720/3   RZ1Z/00150804/8  RZ1Z/00206721/0

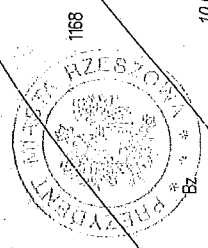
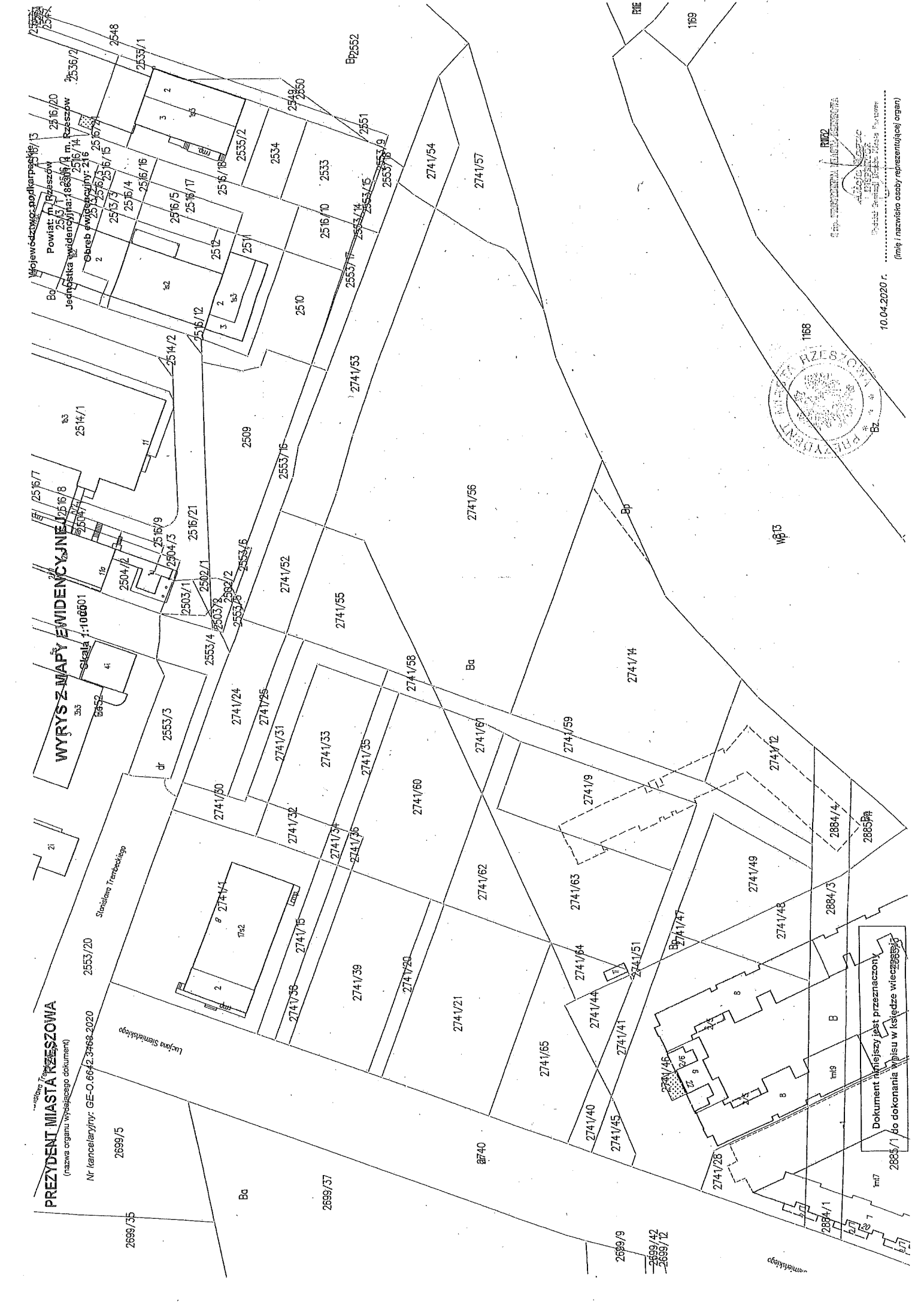
Data sporządzenia wypisu	14.09.2020r.
Podpis rzeczoznawcy majątkowego	

PREZYDENT MIASTA RZESZOWA  
(nazwa organu wydającego dokument)

Nr (kancelaryjny): GE-O.6642.3468.2020

WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ  
Skala 1:10000

Województwo podkarpackie  
Powiat m. Rzeszów  
Jednostka ewidencyjna: 16636/3 m. Rzeszów



Dokument niniejszy jest przeznaczony  
2885/1 do dokonania Wypisu w księdze wieczystej

10.04.2020 r.

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

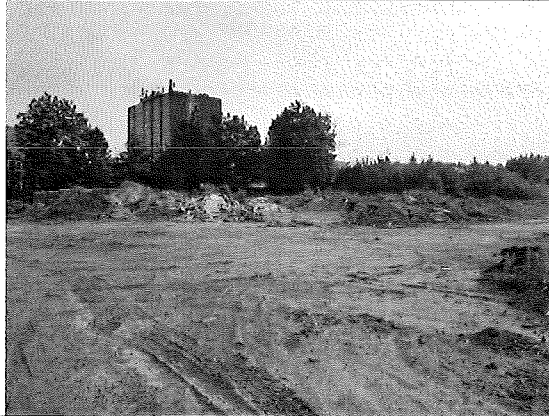
Województwo podkarpackie  
Powiat m. Rzeszów  
Jednostka ewidencyjna: 16636/3 m. Rzeszów  
Obreńb ewidencyjny: 216  
2516/14  
2516/15  
2516/16  
2516/17  
2516/18  
2516/19  
2516/20  
2516/21  
2516/22  
2516/23  
2516/24  
2516/25  
2516/26  
2516/27  
2516/28  
2516/29  
2516/30  
2516/31  
2516/32  
2516/33  
2516/34  
2516/35  
2516/36  
2516/37  
2516/38  
2516/39  
2516/40  
2516/41  
2516/42  
2516/43  
2516/44  
2516/45  
2516/46  
2516/47  
2516/48  
2516/49  
2516/50  
2516/51  
2516/52  
2516/53  
2516/54  
2516/55  
2516/56  
2516/57  
2516/58  
2516/59  
2516/60  
2516/61  
2516/62  
2516/63  
2516/64  
2516/65  
2516/66  
2516/67  
2516/68  
2516/69  
2516/70  
2516/71  
2516/72  
2516/73  
2516/74  
2516/75  
2516/76  
2516/77  
2516/78  
2516/79  
2516/80  
2516/81  
2516/82  
2516/83  
2516/84  
2516/85  
2516/86  
2516/87  
2516/88  
2516/89  
2516/90  
2516/91  
2516/92  
2516/93  
2516/94  
2516/95  
2516/96  
2516/97  
2516/98  
2516/99  
2516/100



Obszar lokalizacji działek Nr Ew.: 2741/9, 2741/49, 2741/12, 2741/14, 2741/15, 2741/20, 2741/21, 2741/34, 2741/35, 2741/36, 2741/38, 2741/39, 2741/40, 2741/45, 2741/47, 2885/4, 2741/58, 2741/59, 2741/60, 2741/61, 2741/62, 2741/63, 2741/64, 2741/65, 2741/24, 2741/25, 2741/30, 2741/31, 2741/32, 2741/33, 2741/52, 2741/53, 2741/54, 2741/55, 2741/56, 2741/57, 2884/4 - Obręb 216 Staromieście-Rzeszów ulica Siemieńskiego - zdjęcie nr 1



Obszar lokalizacji działek Nr Ew.: 2741/9, 2741/49, 2741/12, 2741/14, 2741/15, 2741/20, 2741/21, 2741/34, 2741/35, 2741/36, 2741/38, 2741/39, 2741/40, 2741/45, 2741/47, 2885/4, 2741/58, 2741/59, 2741/60, 2741/61, 2741/62, 2741/63, 2741/64, 2741/65, 2741/24, 2741/25, 2741/30, 2741/31, 2741/32, 2741/33, 2741/52, 2741/53, 2741/54, 2741/55, 2741/56, 2741/57, 2884/4 - Obręb 216 Staromieście-Rzeszów ulica Siemieńskiego - zdjęcie nr 2



Obszar lokalizacji działek Nr Ew.: 2741/9, 2741/49, 2741/12, 2741/14, 2741/15, 2741/20, 2741/21, 2741/34, 2741/35, 2741/36, 2741/38, 2741/39, 2741/40, 2741/45, 2741/47, 2885/4, 2741/58, 2741/59, 2741/60, 2741/61, 2741/62, 2741/63, 2741/64, 2741/65, 2741/24, 2741/25, 2741/30, 2741/31, 2741/32, 2741/33, 2741/52, 2741/53, 2741/54, 2741/55, 2741/56, 2741/57, 2884/4 - Obręb 216 Staromieście-Rzeszów ulica Siemieńskiego - zdjęcie nr 3



Obszar lokalizacji działek Nr Ew.: 2741/9, 2741/49, 2741/12, 2741/14, 2741/15, 2741/20, 2741/21, 2741/34, 2741/35, 2741/36, 2741/38, 2741/39, 2741/40, 2741/45, 2741/47, 2885/4, 2741/58, 2741/59, 2741/60, 2741/61, 2741/62, 2741/63, 2741/64, 2741/65, 2741/24, 2741/25, 2741/30, 2741/31, 2741/32, 2741/33, 2741/52, 2741/53, 2741/54, 2741/55, 2741/56, 2741/57, 2884/4 - Obręb 216 Staromieście-Rzeszów ulica Siemieńskiego - zdjęcie nr 4



Obszar lokalizacji działek Nr Ew.: 2741/9, 2741/49, 2741/12, 2741/14, 2741/15, 2741/20, 2741/21, 2741/34, 2741/35, 2741/36, 2741/38, 2741/39, 2741/40, 2741/45, 2741/47, 2885/4, 2741/58, 2741/59, 2741/60, 2741/61, 2741/62, 2741/63, 2741/64, 2741/65, 2741/24, 2741/25, 2741/30, 2741/31, 2741/32, 2741/33, 2741/52, 2741/53, 2741/54, 2741/55, 2741/56, 2741/57, 2884/4 - Obręb 216 Staromieście-Rzeszów ulica Siemieńskiego - zdjęcie nr 5



Obszar lokalizacji działek Nr Ew.: 2741/9, 2741/49, 2741/12, 2741/14, 2741/15, 2741/20, 2741/21, 2741/34, 2741/35, 2741/36, 2741/38, 2741/39, 2741/40, 2741/45, 2741/47, 2885/4, 2741/58, 2741/59, 2741/60, 2741/61, 2741/62, 2741/63, 2741/64, 2741/65, 2741/24, 2741/25, 2741/30, 2741/31, 2741/32, 2741/33, 2741/52, 2741/53, 2741/54, 2741/55, 2741/56, 2741/57, 2884/4 - Obręb 216 Staromieście-Rzeszów ulica Siemieńskiego - zdjęcie nr 6

4

## ZAŁĄCZNIK DO OPERATU – WSKAZANIE OBSZARÓW RYZYKA

### Wskazanie obszarów ryzyka wraz z ogólną opinią na temat kierunku wpływu powyższego na poziom wartości wycenianej nieruchomości w przyszłości

Stosownie do Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW) – Krajowy Standard Specjalistyczny nr 3 (KSWS) „Wycena dla zabezpieczeń wierzytelności”, pkt. 4.3 uzgodniony z Ministrem Infrastruktury dnia 04.01.2010 r.: „Rzecznawca majątkowy ma również obowiązek, na podstawie dostępnych źródeł informacji i znajomości rynku, wskazać obszary ryzyka związanego z wycenianą nieruchomością, w tym z przewidywanymi zmianami na danym rynku nieruchomości oraz ryzykiem związanym z oceną danej nieruchomości przez inwestorów wraz z ogólną opinią na temat kierunku wpływu powyższego na poziom wartości wycenianej nieruchomości w przyszłości. Powyższe dodatkowe informacje przedstawia się w formie załącznika do operatu szacunkowego”.

Ryzyko Wierzyciela zabezpieczającego nieruchomość przez ustanowienie hipoteki na nieruchomości może dotyczyć zmian dotyczących przedmiotowej nieruchomości, jak również szeroko pojętego jej otoczenia

Nieruchomość: **miejsowość Rzeszów ulica Siemieńskiego, gmina M. Rzeszów, powiat M. Rzeszów, woj. podkarpackie, nieruchomości gruntowe oznaczone jako działki Nr Ew.: 2741/9, 2741/49, 2741/12, 2741/14, 2741/15, 2741/20, 2741/21, 2741/34, 2741/35, 2741/36, 2741/38, 2741/39, 2741/40, 2741/45, 2741/47, 2885/4, 2741/58, 2741/59, 2741/60, 2741/61, 2741/62, 2741/63, 2741/64, 2741/65, 2741/24, 2741/25, 2741/30, 2741/31, 2741/32, 2741/33, 2741/52, 2741/53, 2741/54, 2741/55, 2741/56, 2741/57, 2884/4 - Obręb 216 Staromieście**

I. Obszary ryzyka związane z nieruchomością	
1. Ryzyko rynku (rodzaj nieruchomości)	Ocena ryzyka: Niskie – nieruchomości niezabudowane przeznaczone pod zabudowę komercyjną
2. Cechy fizyczne nieruchomości (powierzchnia, standard)	Ocena ryzyka: Średnie – łączna powierzchnia działek wynosi 37,4550 ha
3. Ryzyko prawne (informacje dotyczące uregulowania stanu prawnego, dokumentacji, pozwoleń na budowę, użytkowanie itp.)	Ocena ryzyka: Niskie, stan prawny uregulowany
4. Ryzyko związane z przeznaczeniem nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	Ocena ryzyka: Niskie – brak MPZP. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa – obszar, na którym znajdują się wyceniane działki jest oznaczony jako: przemysł, usługi produkcyjne, usługi komunalne
5. Ryzyko techniczne (związane ze stanem zaawansowania inwestycji, dostępnością mediów, stopniem zużycia)	Ocena ryzyka: Niskie, działki niezabudowane. Wszystkie media znajdują się na nieruchomościach.
6. Ryzyko inwestora indywidualnego (związanego z możliwością niewykonania prac przez inwestora indywidualnego)	Ocena ryzyka: N.d.
7. Ryzyko spowodowane obciążeniami publiczno-prawnymi oraz zmianami administracyjnymi	Ocena ryzyka: Typowe obciążenia publiczno-prawne
8. Ryzyko otoczenia i sąsiedztwa nieruchomości	Ocena ryzyka: Niskie – Sąsiedztwo nieruchomości to tereny wykorzystywane komercyjnie: przedsiębiorstwo produkcji lodów „Koral”; firma Bruno-Tassi, budynki mieszkalne wielorodzinne; ponadto znajduje się tam II Oddział Urzędu Skarbowego oraz bank. Po północnej stronie działek przepływa rzeka Wisłok.
9. Zagrożenia środowiskowe (tereny zalewowe, skażenie środowiska itp.)	Ocena ryzyka: Niskie – tereny rzadko zalewowe
10. Możliwości generowania trwałych dochodów (jeśli dotyczy)	n.d.
<b>II. Przewidywane zmiany na danym rynku nieruchomości w relacji do szacowanej</b>	



<b>Nieruchomości</b>	
1. Przewidywane zmiany popytu mogące mieć wpływ na szacowaną nieruchomość (np. nowe inwestycje w miejscowości skutkujące wzrostem ilości miejsc pracy)	Ocena ryzyka: Niskie – ciągłe zainteresowanie tego typu nieruchomościami
2. Przewidywane zmiany podaży mogące mieć wpływ na szacowaną nieruchomość (np. wzrost podaży wynikający z realizacji nowych projektów w toku lub realizacji projektów planowanych)	Ocena ryzyka: Niskie – tereny w niewielkiej ilości w podaży
3. Ryzyko związane ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub zmianą funkcji nieruchomości	Ocena ryzyka: Niskie – istniejąca zabudowa komercyjna
4. Trend zmiany cen na rynku na dzień wyceny i prognozowany	Ocena: Stabilizacja, potencjalnie – wzrost
5. Przewidywany okres ekspozycji na rynku	Ocena: Do 2 lat
<b>III. Ryzyko związane z oceną danej nieruchomości przez inwestorów (potencjalnych klientów)</b>	
1. Ocena wartości nieruchomości w okresie kilku lat	Ocena ryzyka: Stabilizacja, potencjalnie wzrost
2. Ogólna atrakcyjność nieruchomości (atuty)	Ocena ryzyka Nieruchomość jest z dobrym dojazdem i ekspozycją
3. Niekorzystne cechy nieruchomości	Po północnej stronie działek przepływa rzeka Wisłok, niedległe sąsiedztwo zakładów chłodniczych ze specjalistycznymi instalacjami
4. Obciążenia na nieruchomości	Ocena ryzyka: Jak w kw
5. Przewidywany wzrost kosztów obsługi nieruchomości	Ocena ryzyka: Nie przewiduje się – typowe koszty obsługi tego typu nieruchomości
6. Ryzyko wzrostu poziomu pustostanów i opóźnienia w płatnościach (jeśli dotyczy)	Ocena ryzyka: n.d.
7. Ryzyko zmian lokalnych preferencji	Ocena ryzyka: Niskie - widoczne ciągłe zainteresowanie dla tego typu lokalizacji
8. Ryzyko wynikające z przewidywanego sąsiedztwa	Ocena ryzyka niskie – zabudowa komercyjna oraz mieszkaniowa wielorodzinna
9. Kierunki rozwoju terenów przyległych (nieuciążliwe, uciążliwe; jakie)	Ocena ryzyka średnio uciążliwe – zabudowa komercyjna oraz mieszkaniowa wielorodzinna
10. Ryzyko wynikające z reputacji inwestora (jeśli dotyczy)	Ocena ryzyka: n.d.
11. Ryzyko wynikające np. z procesu budowlanego (jeśli dotyczy)	Ocena ryzyka N.d.

Rzeszów, dn. 14.09.2020r.

.....  
/Miejscowość, data/

