

Uchwała Nr / 2013
Senatu Politechniki Rzeszowskiej im. Ignacego Łukaszewicza
z dnia 23 maja 2013 r.

w sprawie wyrażenia zgody na zbycie przez Politechnikę Rzeszowską nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka Nr ew. 1775/35 obr.207 o pow. 2811 m² wpisanej do księgi wieczystej Nr RZ1Z/00072509/9 położonej przy Al. Powstańców Warszawy i graniczącej z ul. Emilii Plater uwidocznionej w Operacie Szacunkowym stanowiącym załącznik nr 1 do Uchwały.

Zbycie opisanej wyżej działki uzasadnione jest względami natury finansowej i ekonomicznej.



Umową dzierżawy z dnia 16 lipca 2001 r. Politechnika wydzierżawiła przedmiotową działkę Firmie EKSA Sp. z o.o. w Rzeszowie na 35 lat na wybudowanie ekologicznej stacji tankowania i diagnostyki samochodów wraz z infrastrukturą dydaktyczną z przeznaczeniem na stworzenie Parku Technologicznego Politechniki Rzeszowskiej.

Aktualnie Firma EKSA z uwagi na trudności finansowe związane z kryzysem zalega Politechnice z płatnością czynszu w kwocie 198.329,93 zł (słownie: sto dziewięćdziesiąt osiem tysięcy trzysta dwadzieścia dziewięć złotych dziewięćdziesiąt trzy grosze) + odsetki.

Na przedmiotowej działce z uwagi na jej położenie oraz istniejącą podziemną infrastrukturą (zakryty potok Rudka) nie była planowana żadna bezpośrednia inwestycja dla potrzeb Politechniki Rzeszowskiej.

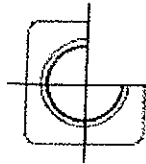
Zbycie działki za cenę 477 308,00 złotych netto (587 088,84 złotych brutto) określoną przez uprawnionego Rzecznawcę Majątkowego Pana Marka Jacka Pruchnika wybranego w trybie ofertowym uzasadnione jest względami natury finansowej oraz prawidłowej gospodarki mieniem zgodnie z ustawą o finansach publicznych i umożliwi - w konsekwencji Firmie Eksa sp. z o.o. uregulowanie zadłużenia przed zawarciem ostatecznego kontraktu notarialnego a środki uzyskane ze sprzedaży w/w działki Politechnika przeznaczy w całości na cele inwestycyjne.

Senat wyraża zgodę na zbycie przez Politechnikę Rzeszowską nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka Nr ew. 1775/35 obr.207 opisanej w w/w uchwale.

 **KANCLERZ**

mgr inż. Janusz Bury


RADCA PRAWNY
Janina Kucharska
RZ.232

*Zoś, nr. 1 old pisane
z dn. 26.04.2013,*



**GEODEZJA
WYCENA NIERUCHOMOŚCI
POŚREDNICTWO**

GEO-MARGO
Marek Pruchnik

ul. Lwowska 9/1, 35-301 Rzeszów
geodezja, wycena - tel. **660 665 058**
pośrednictwo - tel. **728 895 392**

NIP 813-301-89-83

REGON 180262016

www.geo-margo.pl

biuro@geo-margo.pl

OPERAT SZACUNKOWY

*Określenie wartości rynkowej działki 1775/35 położonej w Rzeszowie, Obr. 207, gm.
Rzeszów, woj. Podkarpackie w celu dokonania sprzedaży właścicielowi nakładów
inwestycyjnych.*

Opracował:

Rzeszów, 03.04.2013




Spis treści:

- 1. Określenie przedmiotu, zakresu i uwarunkowań wyceny*
- 2. Określenie celu wyceny*
- 3. Określenie podstaw formalnych, prawnych i merytorycznych opracowania operatu szacunkowego oraz źródeł danych o nieruchomości*
- 4. Określenie dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości*
- 5. Opis stanu przedmiotu wyceny*
- 6. Wskazanie przeznaczenia wycenianej nieruchomości*
- 7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości*
- 8. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny oraz wskazanie rodzaju określonej wartości*
- 9. Określenie wartości przedmiotu wyceny*
- 10. Wynik końcowy wraz z uzasadnieniem*
- 11. Klauzule*



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Opis nieruchomości	<i>Działka 1101 obr. 208 Rzeszów</i>
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowych nieruchomości w celu dokonania sprzedaży właścicielowi nakładów inwestycyjnych.
Oszacowana wartość nieruchomości	Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej wynosi 477308 zł (czterysta siedemdziesiąt siedem tysięcy trzysta osiem zł).
Data sporządzenia operatu szacunkowego	03.04.2013
Autor operatu	

1. Określenie przedmiotu, zakresu i uwarunkowań wyceny

Przedmiot wyceny:

Przedmiotem niniejszej wyceny jest określenie wartości rynkowej działki 1775/35 położonej w Rzeszowie, Obr. 207, gm. Rzeszów, woj. Podkarpackie w celu dokonania sprzedaży właścicielowi nakładów inwestycyjnych.

Zakres wyceny:

Prawo własności gruntu, bez nakładów.

2. Określenie celu wyceny

Celem niniejszej wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości w celu dokonania sprzedaży właścicielowi nakładów inwestycyjnych.

3. Określenie podstaw formalnych, prawnych i merytorycznych opracowania operatu szacunkowego oraz źródeł danych o nieruchomości

Podstawy formalne:

Podstawą formalną jest zamówienie nr NA/Z/16259/2013.

Podstawy prawne:

- USTAWA z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. (tekst jednolity Dz.U.10.102.651)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dn. 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 ze zmianami).

Źródła danych merytorycznych:

- Ewidencja gruntów i budynków
- księga wieczysta RZ1Z/00072509/9
- Mapa ewidencyjna skala 1:500
- Mapa zasadnicza 1:500
- Akty notarialne z obrotu tego typu nieruchomości uzyskane w Urzędzie Miasta Rzeszowa
- Oględziny nieruchomości

4. Określenie dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości

Data sporządzenia operatu szacunkowego: 03.04.2013

Data na którą określono wartość rynkową przedmiotu wyceny: 03.04.2013

Data na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny: 03.04.2013

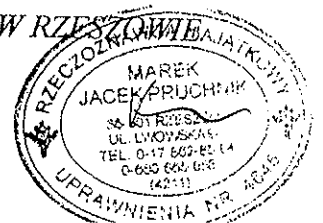
Data dokonania oględzin nieruchomości: 03.04.2013

5. Opis stanu przedmiotu wyceny

Stan prawny:

Działka 1775/35 jest objęta KW RZ1Z/00072509/9. Właścicielem jest

POLITECHNIKA RZESZOWSKA IM. IGNACEGO ŁUKASIEWICZA W RZESZOWIE



Podczas oględzin w terenie szczegółowo zinventaryzowano i oceniono poszczególne cechy wycenianej działki: lokalizację, dojazd, uzbrojenie terenu, zagospodarowanie, sąsiedztwo, wielkość i kształt działki oraz ukształtowanie terenu.

Działka 1775/35 położona jest w Rzeszowie, Obr. 207, gm. Rzeszów, przy ulicy Powstańców Warszawskich. Działka jest zabudowana. Działka graniczy z nieruchomościami niezabudowanymi. Działka ma kształt nieregularny, zbliżony do trapezu. Działka jest nieogrodzona. Teren płaski. Uzbrojenie: pełne. Przez działkę przebiega kolektor kanalizacji deszczowej, ograniczając możliwość zagospodarowania. Powierzchnia przedmiotowej działki zgodnie z danymi ewidencji gruntów wynosi 0.2811 ha.

6. Wskazanie przeznaczenia wycenianej nieruchomości

Dla przedmiotowej nieruchomości nie ma miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszów działka położona jest w strefie „usługi komercyjne, dopuszczenie usług publicznych”.

7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości

Rodzaj rynku:

Rynek obrotu nieruchomościami gruntowymi pod zabudowę usługową.

Obszar rozpatrywanego rynku:

Badaniem objęto nieruchomości gruntowe przeznaczone pod zabudowę usługową nabywane na terenie miasta Rzeszów.

Okres badania rynku:

2011-2013

Charakterystyka rynku lokalnego:

Stwierdzono wysoki poziom rozwoju rynku lokalnego. Główne cechy rynkowe mające wpływ na wartość nieruchomości i ich skala ocen zostały określony na podstawie analizy lokalnego rynku nieruchomości podobnych.:

1. Lokalizacja, położenie : bardzo dobra, dobra, dostateczna. (w zależności od odległości do ciągów komunikacyjnych, miejsc użyteczności publicznej, innych obiektów komercyjnych , przystanków komunikacji, urzędów, sklepów , parkingów)
2. Dostępność komunikacyjna : bardzo dobra, dobra, dostateczna. (rodzaj drogi dojazdowej, stopień jej utrzymania itp.)
3. Możliwość zagospodarowania : bardzo dobra, dobra, dostateczna. (brak, zabudowy, zabudowa o charakterze nietrwałym, infrastruktura techniczna)
4. Kształt korzystny, niekorzystny.

Określono wzrost cen nieruchomości na poziomie 0% /rok. Obliczenia trendu wykonano metodą regresji w programie Excel.



8. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny oraz wskazanie rodzaju określonej wartości

Wskazanie rodzaju określonej wartości

Szacuje się określoną w Standardach Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych wartość rynkową przedmiotu wyceny dla aktualnego sposobu użytkowania (WRU).

Wybór podejścia i metody wyceny

Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami: 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.

Zgodnie z rozporządzeniem w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego:

Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

9. Określenie wartości przedmiotu wyceny

Na potrzeby ustalenia ceny nieruchomości gruntowej niezabudowanej oddawanej w użytkowanie wieczyste oraz aktualizacji opłat z tego tytułu określa się jej wartość jako przedmiotu prawa własności, stosując podejście porównawcze. Przy określaniu wartości stosuje się ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości niezabudowanych jako przedmiotu prawa własności.

Do analizy przyjęto transakcje nieruchomościami gruntowymi do zabudowy położonymi na terenie miasta Rzeszów

Lp.	Data transakcji	RepA.	Obręb	Nr działki	Powierzchnia dz (m ²)	Cena transakcji	Cena (1m ²)
1	2011-09-08	8486/2011	207	1083/116	3801	588500	154,83 zł
2	2011-09-15	8778/2011	207	1475/30	538	102000	189,59 zł
3	2012-03-09	1409/2012	219	1196/6	501	98180	180,00
4	2012-12-13	6735/2012	219	1562/23	600	100000	166,67 zł
5	2011-07-02	1067/2011	208	553/23, 554/2	1081	162150	150,00 zł



Opis nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej pod kątem cech rynkowych

Lp.	Nazwa cechy	Cmin.	Cmax.
1	Lokalizacja	Bardzo dobra	Bardzo dobra
2	Dostępność komunikacyjna	Bardzo dobra	Bardzo dobra
3	Możliwość zagospodarowania	Dostateczna	Bardzo dobra
4	Kształt działki	Niekorzystny	Korzystny

Dla szacowanej nieruchomości określono cechy rynkowe:

Lp.	Nazwa cechy	Określenie cechy
1	Lokalizacja	Bardzo dobra
2	Dostępność komunikacyjna	Bardzo dobra
3	Możliwość zagospodarowania	Dostateczna
4	Kształt działki	Korzystny

Określenie wartości rynkowej 1m² gruntu

Transakcje porównawcze	Nieruchomość wyceniana	1 (nr 1)	2 (nr 3)	3 (nr 4)
Tytuł prawny	własność	Własność	Własność	Własność
Powierzchnia działki [m2]	2811	3801	501	600
Lokalizacja	Bardzo dobra	Bardzo dobra	Bardzo dobra	Bardzo dobra
Dostępność komunikacyjna	Bardzo dobra	Bardzo dobra	Bardzo dobra	Bardzo dobra
Możliwość zagospodarowania	Dostateczna	Dostateczna	Dostateczna	Bardzo dobra
Kształt działki	Korzystny	Niekorzystny	Korzystny	Korzystny
Cena transakcyjna w zł/m ²		154,83	180,00	166,67
Cena maksymalna		189,59		zł/m²
Cena minimalna		150,00		zł/m²
Różnica cen (Δ C)		39,59		zł/m²
Cechy rynkowe			Waga cechy	Zakres kwotowy cechy w zł
Cecha 1	Lokalizacja	30%		11,88
Cecha 2	Dostępność komunikacyjna	25%		9,90
Cecha 3	Możliwość zagospodarowania	25%		9,90
Cecha 4	Kształt działki	20%		7,91
Porównanie nieruchomości				
Cechy rynkowe		Poprawki [zł]		
Cecha 1	Lokalizacja	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Cecha 2	Dostępność komunikacyjna	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł



Cecha 3	Możliwość zagospodarowania	0,00 zł	0,00 zł	-30,83 zł
Cecha 4	Kształt działki	+7,91 zł	0,00 zł	0,00 zł
Suma poprawek wyrażona kwotowo		+7,91 zł	0,00 zł	0,00 zł
Cena transakcyjna w zł/m ² poprawiona		162,74 zł	180,00 zł	166,67 zł
Wartość jednostkowa nieruchomości			169,80 zł	
Powierzchnia [m²]			2811	
Wartość wycenianej nieruchomości			477308 zł	

10. Wynik końcowy wraz z uzasadnieniem

W świetle analizowanych transakcji, otrzymana w niniejszym operacie wartość w pełni odzwierciedla aktualny stan rynku tego rodzaju praw do nieruchomości. Przy wycenie nieruchomości do porównań wzięto transakcje obrotu prawami tego samego rodzaju z przeciągu ostatnich 2 lat, których stan prawny jak i techniczny prawidłowo odzwierciedlał wartość tych praw. Dane o transakcjach zostały wzięte na podstawie aktów notarialnych.

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej wynosi 477308 zł (czteryście siedemdziesiąt siedem tysięcy trzysta osiem zł).

Otrzymana w procesie wyceny wartość, w pełni oddaje aktualny stan lokalnego rynku nieruchomości i uwzględnia ceny przeciętne podobnych praw do nieruchomości z tej samej okolicy z dnia dokonania szacowania przedmiotowej nieruchomości.

11. Klauzule

- Niniejszy operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- Rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody do innego celu, niż dla którego operat został sporządzony
- 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 i zebranych przez autora operatu. 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.
- **Określona w operacie wartość nie zawiera podatku VAT**

Rzeszów, 03.04.2013



Załączniki

- 1. Protokół badania KW*
- 2. Wypis z rejestru gruntów*
- 3. Kopia mapy ewidencyjnej*
- 4. Kopia mapy zasadniczej*
- 5. Dokumentacja fotograficzna*
- 6. Protokół badania mpzp/studium*

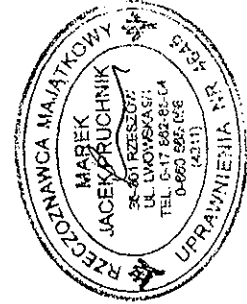


Województwo: podkarpackie
 Powiat: Rzeszów
 Jednostka ewidencyjna: Rzeszów

PROTOKÓŁ
badania ksiąg wieczystych (dla nieruchomości gruntowych)
w Sądzie Rejonowym w Rzeszowie

Lp.	Dział I		Rodzaj nieruchomości	Informacje o mapach	Dział II		Dział III	UWAGI		
	Numer księgi wieczystej lub zbioru dokumentów Nazwa nieruchomości	Numer działki			Pole powierzchni	Położenie nieruchomości i inne informacje o sposobie wykorzystania			1. Właściciel 2. Wieczysty użytkownik Imię i nazwisko, imiona rodziców lub nazwa osoby prawnej, adres	Podstawa ustalenia danych wym. W kol. 8 Podstawa wpisu
1	RZ1Z/ 00072509/9	3	4	5	6	7	8	9	10	11
		m.in. 1775/35	0,0808 HA	207	BI, DR Z ZABUD		POLITECHNIKA RZESZOWSKA IM. IGNACEGO ŁUKASIEWICZA W RZESZOWIE		n.d.	

Rzeszów, 03.04.2013



PREZYDENT MIASTA RZESZOWA

Województwo podkarpackie

Powiat m. Rzeszów

Jednostka ewidencyjna 186301_1, Rzeszów, Obręb Nr 0207, 207 Śródmieście

**Wypis skrócony z rejestru gruntów
z właścicielami i komentarzami**

NUMER		Władający	NAZWISKO I IMIĘ (NAZWA)	UDZ.	ADRES ZAMIESZKANIA (SIEDZIBA)	J.R.
obręb	arkusz działka	POW. [ha]	właściciela lub władającego	WŁAD.	miejscowość ulica nr	
		Właściciel	Politechnika Rzeszowska Im.J.Lukasiewicza [Rzeszów]	1/1	35-959 Rzeszów, Powstańców Warszawy 12	
186301_1.0207	[18-1775/35 d-4, 19- c-3, 23- b-2, 24- a-1]	0.2811			[nom. praw. RZ1Z/00072509/9]	2842
207 Śródmieście						

Id dz. : 186301_1.0207.1775/35

II. działek: **1** Suma pow.: **0.2811** Słownie : dwa tysiące osiemset jedenastie m2

Sporządzono według stanu na dzień 2013.04.03.

Sporządził(a): Ewa Nędza

Dokument niniejszy jest wypisem z opisowyci danych ewidencji gruntów i budynków, wydany i
.....
..... nie przeznaczony do dokonania wpisu w księdze wieczystej.

L. ks. zam. 5594/13

PREZYDENT MIASTA RZESZOWA
GRODZKI OŚRODEK DOKUMENTACJI
GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ W RZESZOWIE
Poświadczam zgodność niniejszego dokumentu z oryginałem przyjętym do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego Grodzkiego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Rzeszowie
w dniu
Rzeszów, dnia 2013-04-03 z up. PREZYDENTA MIASTA RZESZOWA
podpis osoby upoważnionej
Ewa Nędza
INSPEKTOR
Wydział Geodezji Urzędu Miasta Rzeszowa

**KOPIA WYRYS MAPY
zasadniczej ewidencyjnej**

ark. Skala *1:500*

obiekt *062* *2013* *al. Powstańców Warszawy*

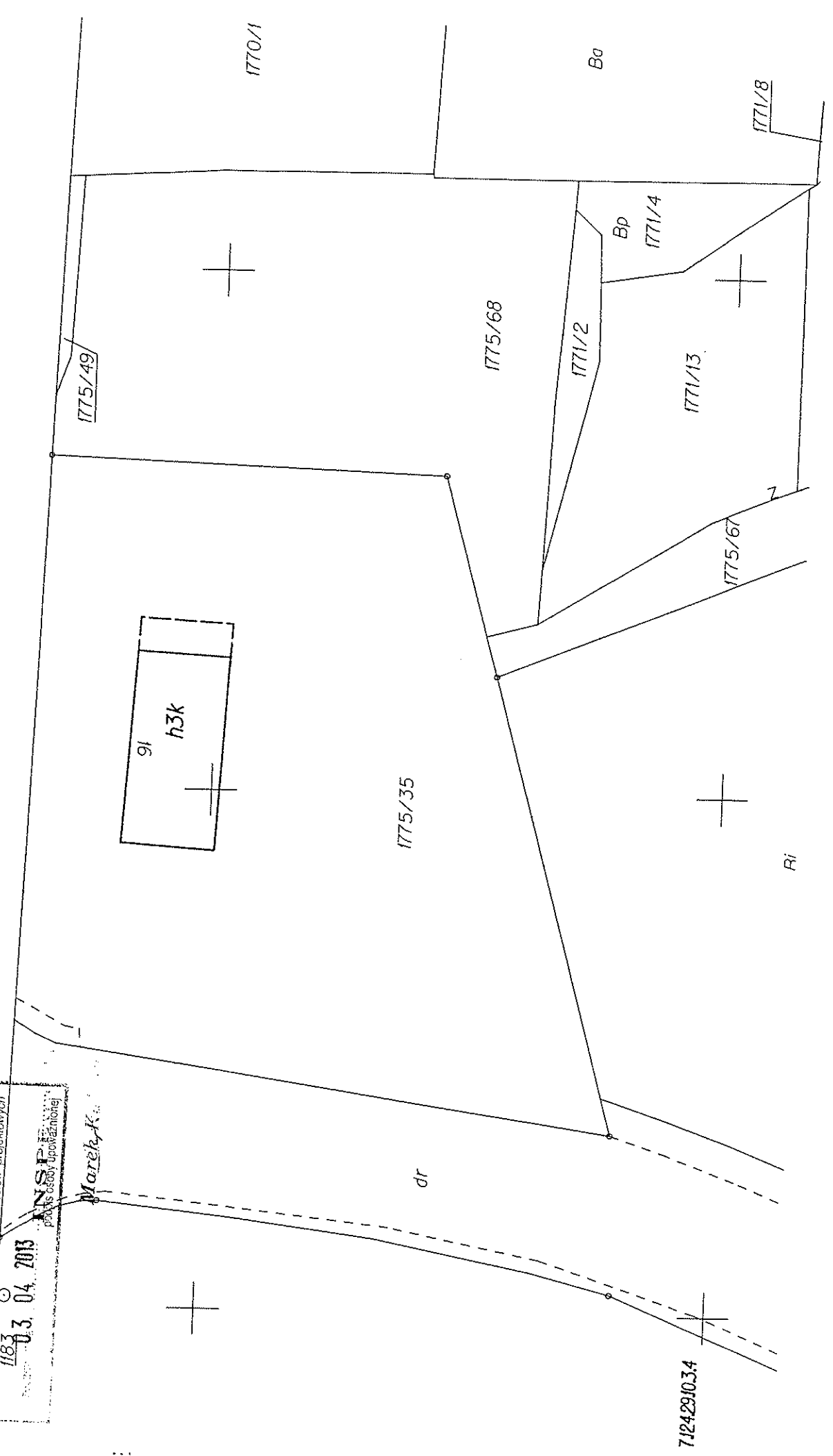
PREZYDENT MIASTA RZESZOWA
 BIURO PLANOWANIA I KARTOGRAFICZNEJ W RZESZOWIE
 Wskazuje się zgodność niniejszej mapy
 z tymi danymi prawnym do państwowego
 archiwu geodezyjnego i kartograficznego

1183
 03.04.2013

INSPIRACJA
 podpis osoby upoważnionej

Marek K.

Dokument niniejszy jest
 kopią z mapy ewidencyjnej
 wydanym
 Nie przeznaczony do dokonania
 wpisu w księgach wieczystych *60/1*



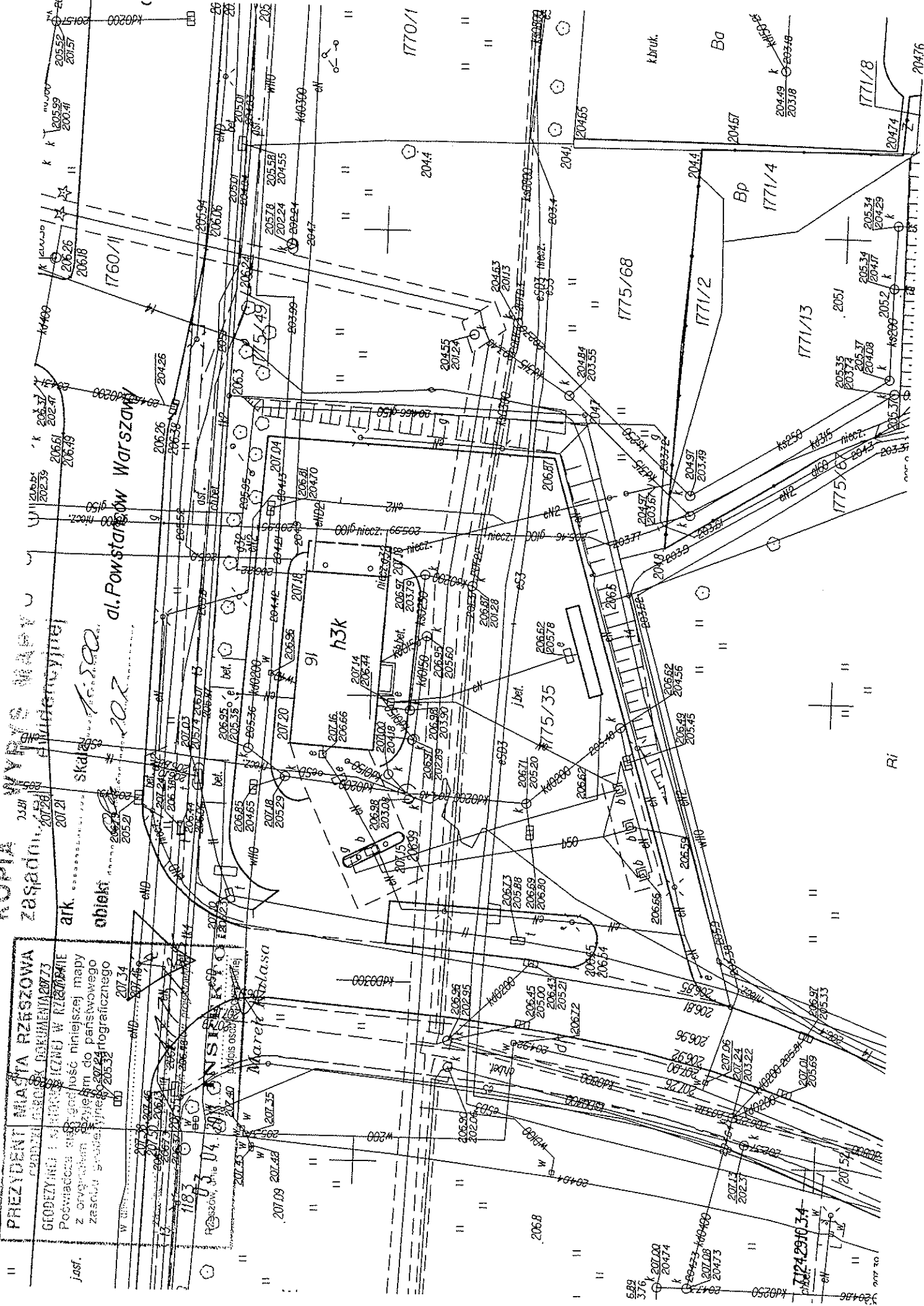
KOPIA

WYPISEK MAPY
ZASADNIK
Eksperymentalny

skala 1:500
20.2
al. Powstańców Warszawy

PREZYDENT MIASTA RZĘSZOWA
CZŁONKOWI RADY MIASTA
GEODEZYJNE I KARTOGRAFICZNE W RZESZOWIE
Powiatowa 15, 41-200 Rzeszów
Poczt. 15, 41-200 Rzeszów
z orzeczeniem nr 207/24 z dnia 2024.07.24
zasadnik eksperymentalny 205.32

1183
Rzeszów, ul. Uł. 24
Marek Ablasa



Ri

2024.07.24

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

Woj. Podkarpackie
Pow. Rzeszów
Gm. Rzeszów
Obr. 207



03.04.2013



**PROTOKÓŁ Z BADANIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO /STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA GMINY**

W dniu 03.04.2013 przeprowadzono badanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego /studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy dla nieruchomości położonej w mieście Rzeszów w obrębie 207 oznaczonej jako działka 1775/35

Stwierdzono:

Dla przedmiotowej nieruchomości nie ma miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszów działka położona jest w strefie „usługi komercyjne, dopuszczenie usług publicznych”.

Rzeczoznawca majątkowy:

