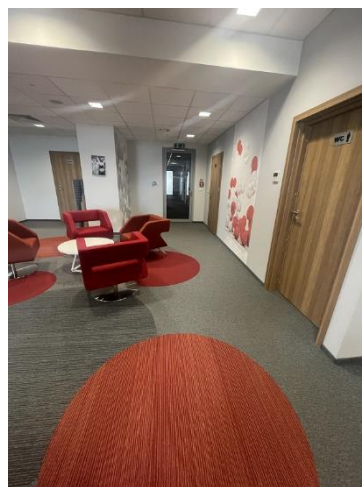


Wycena nieruchomości Jolanta Smulski

OPERAT SZACUNKOWY

**OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI DO
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ BUDYNKIEM BIUROWO-
HANDLOWO-USŁUGOWYM**

**POŁOŻONEJ PRZY ULICY WARSZAWSKIEJ W RZESZOWIE
DZ. NR EWID. 54/25 - OBR. 207 ŚRÓDMIEŚCIE**



Cel wyceny:

Określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem biurowo-handlowo-usługowym na potrzeby zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy.

Data, na którą określono wartość: 20.05.2025 r.

Autor operatu: Jolanta Smulski nr upr. 6575

Rzeszów, 20.05.2025 r.

SPIS TREŚCI:

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

- 1.1. Przedmiot wyceny
- 1.2. Zakres wyceny

2. CEL WYCENY

3. PODSTAWA FORMALNA ORAZ ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI

- 3.1. Podstawa formalna
- 3.2. Podstawa prawna opracowania operatu szacunkowego
- 3.3. Źródła danych o nieruchomości i rynku

4. DATY ISTOTNE DLA USTALENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

- 5.1. Stan prawny
- 5.2. Opis nieruchomości

6. PRZEZNACZENIE WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

7. ANALIZA RYNKU

- 7.1. Rodzaj rynku
- 7.2. Obszar rozpatrywanego rynku
- 7.3. Okres badania cen
- 7.4. Charakterystyka rynku

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI STAWKI CZYNSZU

10. SZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

- 10.1 Określenie dochodu z nieruchomości
- 10.2. Ustalenie rynkowego współczynnika kapitalizacji
- 10.3. Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości

11. WYNIK KOŃCOWY WYCENY

12. OCENA WYNIKU WYCENY

13. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

14. ZAŁĄCZNIKI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa – działka nr ewid. 54/25 o powierzchni 0,4116 ha, zabudowana budynkiem biurowo-handlowo-usługowym nr 18 wraz z niezbędną infrastrukturą, położona przy ulicy Warszawskiej w Rzeszowie - obr. 207 Śródmieście.

Dla nieruchomości gruntowej – działki nr ewid. 54/25, Sąd Rejonowy w Rzeszowie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr RZ1Z/00229653/9.

Wycenie podlega prawo własności nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr ewid. 54/25 wraz z zabudową biurowo-handlowo-usługową oraz konieczną infrastrukturą (dojścia, chodniki, sieci uzbrojenia itp.) - położona w Rzeszowie przy ulic Warszawskiej 18, gmina M. Rzeszów, Obręb 207 Śródmieście, powiat M. Rzeszów, woj. podkarpackie.

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem biurowo-handlowo-usługowym wraz z konieczną infrastrukturą, położonej przy ulicy Warszawskiej w Rzeszowie – obr. 207 Śródmieście.

2. CEL WYCENY

określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem biurowo-handlowo-usługowym na potrzeby zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy.

3. PODSTAWA FORMALNA ORAZ ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI

3.1. Podstawa formalna

Podstawę formalną stanowi zlecenie pomiędzy autorem opracowania a Zleceniodawcą – Firmą Developres sp.z.o.o. z siedzibą w Rzeszowie.

3.2. Podstawa prawna opracowania operatu szacunkowego

- Kodeks Cywilny Ustawa z dnia 23.04.1964 r. (Dz. U. z 2019 r. poz. 1145),
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r., poz. 334 z późniejszymi zmianami),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości - tekst jednolity (Dz. U. 2023 poz. 1832),
- Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych,
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 23 października 2019 roku zmieniającego rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

3.3. Źródła danych o nieruchomości i rynku

- Wizja lokalna przeprowadzona w dniu 20.05.2025 r.
- Badanie zapisów w Księdze Wieczystej nr RZ1Z/00229653/9 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Rzeszowie VII Wydział Ksiąg Wieczystych, przeprowadzone dnia 20.05.2025 r.,
- Wypis i wyrys z rejestru gruntów
- Badanie przeznaczenia nieruchomości w opracowaniach planistycznych,

- przeprowadzone dnia 20.05.2025 r.
- Informacje o cenach transakcyjnych na lokalnym rynku nieruchomości,
 - Informacje z Internetu i prasy specjalistycznej.

4. DATY ISTOTNE DLA USTALENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

- | | |
|---|-----------------|
| - data sporządzenia operatu szacunkowego: | 20 maja 2025 r. |
| - data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: | 20 maja 2025 r. |
| - data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny: | 20 maja 2025 r. |
| - data dokonania oględzin nieruchomości: | 20 maja 2025 r. |

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1. Stan prawny

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR RZ1Z/00229653/9, STAN Z DNIA 2025-05-20 prowadzonej przez SĄD REJONOWY W RZESZOWIE, VII WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - RZ1Z NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Działy ewidencyjne

Lp. 1.

Numer działki 54/25

Identyfikator działki 186301_1.0207.54/25

Obręb ewidencyjny (numer, nazwa) 207, ŚRÓDMIEŚCIE

Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)

Lp. 1. 1 PODKARPACKIE, M. RZESZÓW, RZESZÓW M., RZESZÓW

Sposób korzystania BI - INNE TERENY ZABUDOWANE

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)

RZ1Z / 00202311 / 5, 0,4116 HA

Obszar całej nieruchomości 0,4116 HA

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Lp. 1.

Numer prawa 1

Rodzaj prawa UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYTEJ

Treść prawa NIEODPŁATNA, NA CZAS NIEOKREŚLONY NA NIERUCHOMOŚCI POŁOŻONEJ W RZESZOWIE OBR.207 ŚRÓDMIEŚCIE UTWORZONEJ Z DZIAŁKI 54/20 O POW.0,6038 HA (OBJ.KW RZ1Z/00096660/9) -SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA PRAWIE POSADOWIENIA NA W/W NIERUCHOMOŚCI SIECI,PRZYŁĄCZY I URZĄDZEŃ NIEZBĘDNYCH DO FUNKCJONOWANIA BUDYNKÓW NIEMIESZKALNYCH POSADOWIONYCH NA DZIAŁKACH 54/21 I 54/18 , A TAKŻE NA PRAWIE DO KORZYSTANIA Z PASA GRUNTU WZDŁUŻ PRZEBIEGU W/W SIECI I PRZYŁĄCZY ORAZ NA PRAWIE DOJAZDU I DOJŚCIA DO W/W SIECI,PRZYŁĄCZY I URZĄDZEŃ W CELU WYKONYWANIA CZYNNOŚCI ZWIĄZANYCH Z ICH EKSPLOATACJĄ,NAPRAWĄ,KONSERWACJĄ,MODERNIZACJĄ,REMONTAMI – Z OBOWIĄZKIEM PRZYWRÓCENIA STANU POPRZEDNIEGO PO ICH WYKONANIU - NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI I WSPÓŁWŁAŚCICIELI NIERUCHOMOŚCI 1)POŁOŻONEJ W RZESZOWIE OBR. 207 ŚRÓDMIEŚCIE UTWORZONEJ Z DZIAŁKI 54/18 O POW. 0,4163 (OBJ.KW NR RZ1Z/00202311/5), 2)POŁOŻONEJ W RZESZOWIE OBR. 207

ŚRÓDMIEŚCIE UTWORZONEJ Z DZIAŁKI 54/21 O POW. 0,8333 HA - PO PRZEPISANIU Z KW 202311/5

Księga powiązana (nieruchomość obciążona) Lp. 1. Numer księgi wieczystej
RZ1Z / 00205354 / 9

Kolejny numer wpisu 1

Lp. 2. Numer księgi wieczystej RZ1Z / 00096660 / 9

Kolejny numer wpisu 170

Lp. 2.

Numer prawa 2

Rodzaj prawa UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ

Treść prawa NIEODPŁATNA , NA CZAS NIEOKREŚLONY NA NIERUCHOMOŚCI POŁOŻONEJ W RZESZOWIE OBR.207 ŚRÓDMIEŚCIE UTWORZONEJ Z DZIAŁKI 54/20 O POW. 0,6038 HA(OBJ.KW RZ1Z/00096660/9) - SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJAZDU I PRZECHODU ISTNIEJĄCYM PASEM JEZDNYM O SZEROKOŚCI 5 METRÓW,OZNACZONYM SG-1, BIEGNĄCYM PÓŁNOCNYM KRAŃCEM DZIAŁKI 54/20 ORAZ ISTNIEJĄCYM PASEM JEZDNYM O SZEROKOŚCI 5 METRÓW OZNACZONYM SG-1,BIEGNĄCYM POŁUDNIOWYM KRAŃCEM DZIAŁKI 54/20 - W SPOSÓB WYRYSOWANY NA WYRYSIE Z MAPY WPISANYM DO EWIDENCJI MATERIAŁÓW GRODZKIEGO OŚRODKA DOKUMENTACJI GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ W RZESZOWIE DNIA 20.08.2015 R P.186301_1.2015.2831-STANOWIĄCYM ZAŁĄCZNIK NR 2 DO NINIEJSZEGO AKTU, NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI I WSPÓŁWŁAŚCICIELI NIERUCHOMOŚCI: 1) POŁOŻONEJ W RZESZOWIE OBR.207 ŚRÓDMIEŚCIE UTWORZONEJ Z DZIAŁKI 54/18 O POW. 0,4163 HA (OBJ.KW RZ1Z/00202311/5), 2) POŁOŻONEJ W RZESZOWIE OBR.207 ŚRÓDMIEŚCIE UTWORZONEJ Z DZIAŁKI 54/21 O POW. 0,8333 HA (OBJ.KW RZ1Z/00205354/9) - PO PRZEPISANIU Z KW 202311/5

Księga powiązana (nieruchomość obciążona) Lp. 1. Numer księgi wieczystej
RZ1Z / 00205354 / 9

Kolejny numer wpisu 2

Lp. 2. Numer księgi wieczystej RZ1Z / 00096660 / 9

Kolejny numer wpisu 171

Lp. 3.

Numer prawa 3

Rodzaj prawa UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ

Treść prawa NIEODPŁATNIE NA CZAS NIEOKREŚLONY NA STANOWIĄCYM ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ LOKALU O INNYM PRZEZNACZENIU GARAŻU WIELOSTANOWISKOWYM OZNACZONYM G1 W BUDYNKU W8IELORODZINNYM NR 18A I 18B PRZY ULICY WARSZAWSKIEJ W RZESZOWIE (OBJĘTYM KW RZ1Z/00205355/6) SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA PRAWIE POSADOWIENIA NA W/W NIERUCHOMOŚCI SIECI , PRZYŁĄCZY I URZĄDZEŃ NIEZBĘDNYCH DO FUNKCJONOWANIA BUDYNKÓW NIEMIESZKAŁNYCH POSADOWIONYCH NADZIAŁKACH 54/21 I 54/18 A TAKŻE, NA PRAWIE DO KORZYSTANIA Z PASA GRUNTU WZDŁUŻ PRZEBIEGU W/W SIECI I PRZYŁĄCZY ORAZ NA PRAWIE DOJAZDU I DOJŚCIA DO W/W SIECI, PRZYŁĄCZY I URZĄDZEŃ W CELU WYKONYWANIA CZYNNOŚCI ZWIĄZANYCH Z ICH EKSPLOATACJĄ NAPRAWĄ, KONSERWACJĄ, MODERNIZACJĄ, REMONTAMI Z OBOWIĄZKIEM PRZYWRÓCENIA STANU POPRZEDNIEGO PO ICH WYKONANIU NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI I WSPÓŁWŁAŚCICIELI NIERUCHOMOŚCI POŁOŻONEJ W RZESZOWIE OBR. 207 UTWORZONEJ Z DZIAŁKI 54/18 O POW. 0,4163 HA OBJ.KW RZ1Z/00202311/5 I Z DZIAŁKI NR 54/21 O POW. 0,8333 HA (OBJ. KW RZ1Z/00205354/9 - PO PRZEPISANIU Z KW 202311/5

Księga powiązana (nieruchomość obciążona) Lp. 1. Numer księgi wieczystej

RZ1Z / 00205355 / 6

Kolejny numer wpisu 3

Lp. 4.

Numer prawa 4

Rodzaj prawa UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ

Treść prawa NIEODPŁATNA, NA CZAS NIEOKREŚLONY NA NIERUCHOMOŚCI POŁOŻONEJ W RZESZOWIE, OBRĘB 207 ŚRÓDMIEŚCIE, GMINA RZESZÓW MIASTO, POWIAT MIASTO RZESZÓW, WOJEWÓDZTWO PODKARPACKIE STANOWIĄCEJ DZIAŁKI EWIDENCYJNE: 65/3, 65/4, 65/5 SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA PRAWIE POSADOWIENIA NA DZIAŁCE NR 65/3 W OBR. 207 ZBIORNIKA RETENCYJNEGO OKSYD-ZR 106 HCTC WYKONANEGO ZE STALI SPIRALNIE KARBOWANEJ STOSOWANEGO DO RETENCJI WODY NA CELE PRZECIWPOŻAROWE WRAZ KOMORĄ BETONOWĄ ORAZ Z INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ I SIECIĄ ZASILAJĄCĄ WODĄ POŻAROWĄ ORAZ NA PRAWIE DOJAZDU I DOJŚCIA DO WW ZBIORNIKA I KOMORY PASEM PIESZO-JEZDNYM ZLOKALIZOWANYM NA DZIAŁKACH 65/5 W OBR. 207 OZNACZONYM SG-7 ORAZ 65/3 OBR. 207 OZNACZONYM SG-8 – O PRZEBIEGU PRZEDSTAWIONYM LINIĄ I WYPEŁNIENIEM W KOLORZE CZERWONYM NA KOPII MAPY EWIDENCYJNEJ - W CELU WYKONYWANIA CZYNNOŚCI ZWIĄZANYCH Z JEGO EKSPLOATACJĄ, MODERNIZACJĄ, WYMIANĄ, KONTROLĄ, PRZEGLĄDAMI, USUWANIEM AWARII, NAPRAWĄ, REMONTEM, PRZEBUDOWĄ, ROZBUDOWĄ ORAZ DEMONTAŻEM - Z OBOWIĄZKIEM PRZYWRÓCENIA STANU POPRZEDNIEGO PO ICH WYKONANIU - NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI I WSPÓŁWŁAŚCICIELI NIERUCHOMOŚCI POŁOŻONYCH W RZESZOWIE OBR. 207 ŚRÓDMIEŚCIE UTWORZONYCH Z DZIAŁEK : 54/18 (OBJ. KW RZ1Z/00202311/5), 54/20 (OBJ. KW. RZ1Z/00096660/9), 54/22 (OBJ. KW. RZ1Z/00205354/9), 54/23 (OBJ. KW. RZ1Z/00217557/9) 232/6 (OBJ. KW. RZ1Z/00092499/1) - PO PRZEPISANIU Z KW 202311/5 Księga powiązana (nieruchomość obciążona) Lp. 1. Numer księgi wieczystej

RZ1Z / 00204660 / 0

Kolejny numer wpisu 302

Lp. 5.

Numer prawa 5

Rodzaj prawa UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ

Treść prawa NIEODPŁATNA, NA CZAS NIEOKREŚLONY SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA USTANOWIONA NA NIERUCHOMOŚCI POŁOŻONEJ W RZESZOWIE, OBRĘB 207 ŚRÓDMIEŚCIE, GMINA RZESZÓW MIASTO, POWIAT MIASTO RZESZÓW STANOWIĄCEJ DZIAŁKĘ EWIDENCYJNĄ 54/22 POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJAZDU I PRZECHODU PASEM JEZDNYM O SZEROKOŚCI 5 (PIĘĆ) METRÓW, OZNACZONYM SG-2, BIEGNĄCYM OD ULICY LUBELSKIEJ, PÓŁNOCNĄ STRONĄ DZIAŁKI 54/22, A NASTĘPNIE BIEGNĄCYM ZACHODNIĄ STRONĄ DZIAŁKI 54/22 - W SPOSÓB WYRYSOWANY LINIĄ PRZERYWANĄ KOLORU CZERWONEGO I WYPEŁNIENIEM BRĄZOWYM NA WYRYSIE Z MAPY EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW PREZYDENTA MIASTA RZESZOWA GODGIK Z DNIA 10.09.2019 R., P.1863.2019.3494, STANOWIĄCYM ZAŁĄCZNIK DO AKTU Z DNIA 12.09.2019 R., REP. A NR 6461/2019 NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH: WŁAŚCICIELI I WSPÓŁWŁAŚCICIELI NIERUCHOMOŚCI POŁOŻONEJ W RZESZOWIE, OBRĘB 207 ŚRÓDMIEŚCIE UTWORZONEJ Z DZIAŁKI 54/23 (KW. NR RZ1Z/00217557/9) ORAZ UTWORZONEJ Z DZIAŁKI 54/25

Księga powiązana (nieruchomość obciążona) Lp. 1. Numer księgi wieczystej
RZ1Z / 00205354 / 9

Kolejny numer wpisu 240

Lp. 6.

Numer prawa 6

Rodzaj prawa UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYTEJ

Treść prawa NIEODPŁATNA, NA CZAS NIEOKREŚLONY SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA USTANOWIONA NA NIERUCHOMOŚCI POŁOŻONEJ W RZESZOWIE, OBRĘB 207 ŚRÓDMIEŚCIE, GMINA RZESZÓW MIASTO, POWIAT MIASTO RZESZÓW STANOWIĄCEJ DZIAŁKĘ EWIDENCYJNĄ 54/22, POLEGAJĄCA NA PRAWIE POSADOWIENIA NA W/W NIERUCHOMOŚCI SIECI, PRZYŁĄCZY I URZĄDZEŃ NIEZBĘDNYCH DO FUNKCJONOWANIA BUDYNKÓW NIEMIESZKALNYCH POSADOWIONYCH NA DZIAŁKACH 54/25 ORAZ 54/23, A TAKŻE, NA PRAWIE DO KORZYSTANIA Z PASA GRUNTU WZDŁUŻ PRZEBIEGU W/W SIECI I PRZYŁĄCZY I ORAZ NA PRAWIE DOJAZDU I DOJŚCIA DO W/W SIECI, PRZYŁĄCZY I URZĄDZEŃ W CELU WYKONYWANIA CZYNNOŚCI ZWIĄZANYCH Z ICH EKSPLOATACJĄ, NAPRAWĄ, KONSERWACJĄ, MODERNIZACJĄ, REMONTAMI Z OBOWIĄZKIEM PRZYWRÓCENIA STANU POPRZEDNIEGO PO ICH WYKONANIU NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI I WSPÓŁWŁAŚCICIELI NIERUCHOMOŚCI: POŁOŻONEJ W RZESZOWIE, OBRĘB 207 ŚRÓDMIEŚCIE UTWORZONEJ Z DZIAŁKI 54/25 ORAZ UTWORZONEJ Z DZIAŁKI 54/23 (KW. NR RZ1Z/00217557/9)

Księga powiązana (nieruchomość obciążona) Lp. 1. Numer księgi wieczystej RZ1Z / 00205354 / 9

Kolejny numer wpisu 242

Lp. 7.

Numer prawa 7

Rodzaj prawa UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYTEJ

Treść prawa NIEODPŁATNA, NA CZAS NIEOZNACZONY, NA STANOWIĄCYM ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ LOKALU NIEMIESZKALNYM GARAŻU WIELOSTANOWISKOWYM OZNACZONYM G2, USYTUOWANYM NA KONDYGNACJI MINUS JEDEN BUDYNKU NR 18A I 18B PRZY ULICY WARSZAWSKIEJ W RZESZOWIE, SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJŚCIA PRZESZŁOŚCI PRZEZ LOKAL GARAŻOWY G2 SZLAKAMI KOMUNIKACYJNYMI Z WYŁĄCZENIEM PRAWA PRZEJŚCIA PRZESZŁOŚCI PRZEZ MIEJSCA POSTOJOWE - NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI I WSPÓŁWŁAŚCICIELI NIERUCHOMOŚCI: POŁOŻONEJ W RZESZOWIE, OBRĘB 207 ŚRÓDMIEŚCIE UTWORZONEJ Z DZIAŁKI 54/23 ORAZ UTWORZONEJ Z DZIAŁKI 54/25

Księga powiązana (nieruchomość obciążona) Lp. 1. Numer księgi wieczystej RZ1Z / 00205356 / 3

Kolejny numer wpisu 24

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Lp. 1.

Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) Lp. 1. 1 1/1 ---

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON, KRS) DEVELOPRES SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, RZESZÓW, 180108657, 0000252339

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.

Numer wpisu 1

Rodzaj wpisu OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ

Treść wpisu SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA NA CZAS NIEOKREŚLONY PRZEJAZDU I PRZECHODU PRZECZ DZIAŁKĘ NR 54/17 POŁOŻONĄ W RZESZOWIE-ŚRÓDMIEŚCIE W OBR. 207 PASEM O SZEROKOŚCI PIĘCIU METRÓW POCZĄWSZY OD ULICY WARSZAWSKIEJ OZNACZONEJ NR DZIAŁKI 41/1 O PRZEBIEGU PRZEDSTAWIONYM LINIĄ KOLORU CZERWONEGO I WYPEŁNIENIEM ŻÓŁTYM NA WYRYSIE Z MAPY EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW WYDANYM PRZECZ PREZYDENTA MIASTA RZESZOWA W DNIU 18.07.2011 ROKU NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH UŻYTKOWNIKÓW WIECZYSTYCH DZIAŁKI NR 54/16 POŁOŻONEJ W RZESZOWIE-ŚRÓDMIEŚCIU W OBR. 207 - PO PRZEPISANIU Z DZIAŁU II KW RZ1Z/00096660/9 - PO PRZEPISANIU Z KW 202311/5

Przedmiot wykonywania DZIAŁKA 54/18 (POWSTAŁA Z PODZIAŁU DZIAŁKI 54/17)

Nieruchomość współbciążona Lp. 1. Numer księgi wieczystej RZ1Z / 00202311 / 5

Numer wpisu 1

Wskazania innej nieruchomości - nieruchomości władająca Lp. 1. Numer księgi

RZ1Z / 00185162 / 9

Inne informacje UPRAWNIENIE NR 1 - DLA DZIAŁKI 54/16

Lp. 2.

Numer wpisu 2

Rodzaj wpisu OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE

Treść wpisu NIEODPŁATNA, NA CZAS NIEOKREŚLONY NA NIERUCHOMOŚCI POŁOŻONEJ W RZESZOWIE OBR.207 ŚRÓDMIEŚCIE ,UTWORZONEJ Z DZIAŁKI 54/18 O POW.0,4163 HA (OBJ.KW RZ1Z/00202311/5)-SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJAZDU I PRZECHODU ISTNIEJĄCYM PASEM JEZDNYM, OZNACZONYM SYMBOLEM SG-4,BIEGNĄCYM OD UL.WARSZAWSKIEJ,PRZY CZYM NAJPIERW PASEM JEZDNYM O SZEROKOŚCI 1 METR BIEGNĄCYM POŁUDNIOWYM KRAŃCEM DZIAŁKI 54/18,A NASTĘPNIE PASEM JEZDNYM O SZEROKOŚCI 5 METRÓW BIEGNĄCYM WSCHODNIM KRAŃCEM DZIAŁKI 54/18,W SPOSÓB WYRYSOWANY NA WYRYSIE Z MAPY WPISANYM DO EWIDENCJI MATERIAŁÓW GRODZKIEGO OŚRODKA DOKUMENTACJI GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ W RZESZOWIE DNIA 20.08.2015 R ,P.186301_1.2015.2831-STANOWIĄCYM ZAŁĄCZNIK NR 2 DO NINIEJSZEGO AKTU,NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI I WSPÓŁWŁAŚCICIELI NIERUCHOMOŚCI POŁOŻONEJ W RZESZOWIE, OBR.207 ŚRÓDMIEŚCIE UTWORZONEJ Z DZIAŁKI 54/20 O POW. 0,6038 HA(OBJ.KW RZ1Z/00096660/9). - PO PRZEPISANIU Z KW 202311/5

Przedmiot wykonywania DZIAŁKA NR 54/18

Nieruchomość współbciążona Lp. 1. Numer księgi wieczystej RZ1Z / 00202311 / 5

Numer wpisu 2

Lp. 3.

Numer wpisu 3

Rodzaj wpisu OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ

Treść wpisu NIEODPŁATNA, NA CZAS NIEOKREŚLONY SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA USTANOWIONA NA NIERUCHOMOŚCI POŁOŻONEJ W RZESZOWIE, OBRĘB 207 ŚRÓDMIEŚCIE, GMINA RZESZÓW MIASTO, POWIAT MIASTO RZESZÓW STANOWIĄCEJ DZIAŁKĘ EWIDENCYJNĄ 54/25 POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJAZDU I PRZECHODU ISTNIEJĄCYM PASEM JEZDNYM, BIEGNĄCYM OD ULICY WARSZAWSKIEJ, PRZY CZYM NAJPIERW PASEM JEZDNYM O SZEROKOŚCI 1 (JEDNEGO) METRA BIEGNĄCYM POŁUDNIOWYM KRAŃCEM DZIAŁKI 54/25, A NASTĘPNIE PASEM JEZDNYM O SZEROKOŚCI 5 (PIĘCIU) METRÓW BIEGNĄCYM WSCHODNIM KRAŃCEM DZIAŁKI 54/25, OZNACZONYM SG-4 ORAZ WYRYSOWANYM LINIĄ PRZERYWANĄ KOLORU CZERWONEGO I WYPEŁNIENIEM BRĄZOWYM NA WYRYSIE Z MAPY EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW PREZYDENTA MIASTA RZESZOWA GODGIK Z DNIA

10.09.2019 R., P.1863.2019.3494, STANOWIĄCYM ZAŁĄCZNIK DO AKTU Z DNIA 12.09.2019 R., REP. A NR 6461/2019 NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI I WSPÓŁWŁAŚCICIELI NIERUCHOMOŚCI POŁOŻONEJ W RZESZOWIE OBR. 207 ŚRÓDMIEŚCIE STANOWIĄCEJ DZIAŁKĘ EWIDENCYJNĄ 54/22 (OBJ. KW. RZ1Z/00205354/9)

Przedmiot wykonywania DZIAŁKA NR 54/25

Wskazania innej nieruchomości - nieruchomość władająca Lp. 1. Numer księgi

RZ1Z / 00205354 / 9

Inne informacje NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI I WSPÓŁWŁAŚCICIELI NIERUCHOMOŚCI POŁOŻONEJ W RZESZOWIE OBR. 207 ŚRÓDMIEŚCIE STANOWIĄCEJ DZIAŁKĘ EWIDENCYJNĄ 54/22

Lp. 4.

Numer wpisu 4

Rodzaj wpisu OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ

Treść wpisu NIEODPŁATNA, NA CZAS NIEOZNACZONY SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJAZDU I PRZECHODU PRZEZ DZIAŁKĘ NUMER 54/25, ISTNIEJĄCYM PASEM JEZDNYM OZNACZONYM NA WYRYSIE Z MAPY EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW Z DNIA 12 LISTOPADA 2019 R. JAKO SG4-1, BIEGNĄCYM OD ULICY WARSZAWSKIEJ, POŁUDNIOWYM JEJ KRAŃCEM SZEROKOŚCI 1 (JEDNEGO) METRA NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI I WSPÓŁWŁAŚCICIELI DZIAŁEK O NUMERACH 65/3, 65/4, 65/5 POŁOŻONYCH W RZESZOWIE

Wskazania innej nieruchomości - nieruchomość władająca Lp. 1. Numer księgi

RZ1Z / 00204660 / 0

Inne informacje PRAWO NUMER 4

DZIAŁ IV – HIPOTEKA

Lp. 1.

Numer hipoteki (roszczenia) 1

Rodzaj hipoteki (roszczenia) HIPOTEKA UMOWNA

Suma (słownie), waluta 15 904 822,31 (PIĘTNAŚCIE MILIONÓW DZIEWIĘCSET CZTERY TYSIĄCE OSIEMSET DWADZIEŚCIA DWA 31/100) EUR

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)

Lp. 1. 1 KAPITAŁ KREDYTU, ODSETKI UMOWNE, ODSETKI UMOWNE, ODSETKI OD ZADŁUŻENIA PRZETERMINOWANEGO, PRZYZNANE K9OSZTY POSTĘPOWANIA, OPŁATY I PROWIZJE NALEŻNE ZGODNIE Z UMOWĄ KREDYTU, UMOWA KREDYTU NIEODNAWIALNEGO NR S/97/10/2018/1131/K/PH Z DNIA 30 STYCZNIA 2019 ROKU

Rodzaj zmiany Lp. 1. W POLU 4.4.1.1. ORAZ W POLU 4.4.1.12. ZMIENIONO RODZAJ HIPOTEKI Z HIPOTEKI UMOWNEJ ŁĄCZNEJ NA HIPOTEKĘ UMOWNĄ ORAZ WYKREŚLONO KSIĘGĘ WSPÓŁOBCIĄŻONĄ.

Lp. 2. W PLU 4.4.1.2, 4.4.1.3, 4.4.1.4 ZMIENIONO KWOTĘ HIPOTEKI UMOWNEJ Z 90 000 000,00ZŁ NA 15 904 822,31 EUR ZGODNIE Z WNIOSKIEM DZKW 12289/23

Wierzyciel hipoteczny

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS) Lp. 1. BANK OCHRONY ŚRODOWISKA SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 006239498, 0000015525

Lp. 2.

Numer hipoteki (roszczenia) 2

Rodzaj hipoteki (roszczenia) HIPOTEKA UMOWNA

Suma (słownie), waluta 25500000,00 (DWADZIEŚCIA PIĘĆ MILIONÓW PIĘCSET

TYSIĘCY) ZŁ

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)
Lp. 1. 1 JAKO ZABEZPIECZENIE SPŁATY WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY, TJ. KAPITAŁU KREDYTU, ODSETEK UMOWNYCH, ODSETEK OD ZADŁUŻENIA PRZETERMINOWANEGO, PRYZNANYCH KOSZTÓW POSTĘPOWANIA, OPŁAT I PROWIZJI, UMOWA KREDYTU NIEODNAWIALNEGO NR S/42/02/2023/1131/K/KI Z DNIA 30.03.2023R.

Pierwszeństwo Lp. 1. ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE HIPOTEKI UMOWNEJ DO KWOTY 25.500.000,00 PLN NA MIEJSCE PIERWSZE OPRÓŻNIONE PRZEZ HIPOTEKĘ UMOWNĄ USTANOWIONĄ NA RZECZ BANKU OCHRONY ŚRODOWISKA SPÓŁKA AKCYJNA POD NUMEREM 1, Z CHWILĄ JEGO OPRÓŻNIENIA

Wierzyciel hipoteczny

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS) Lp. 1. BANK OCHRONY ŚRODOWISKA SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 006239498, 0000015525

Lp. 3.

Numer hipoteki (roszczenia) 3

Rodzaj hipoteki (roszczenia) HIPOTEKA UMOWNA

Suma (słownie), waluta 7350000,00 (SIEDEM MILIONÓW TRZYSTA PIĘCDZIESIĄT TYSIĘCY) EUR

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)
Lp. 1. 1 ZABEZPIECZENIE SPŁATY WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY TJ. KAPITAŁU, ODSETEK UMOWNYCH, ODSETEK OD ZADŁUŻENIA PRZETERMINOWANEGO, PRYZNANYCH KOSZTÓW POSTĘPOWANIA, OPŁAT I PROWIZJI NALEŻNYCH ZGODNIE Z UMOWĄ KREDYTU., UMOWA NR NR S/78/10/2023/1131/K/PH Z DNIA 22.12.2023 R.

Pierwszeństwo Lp. 1. ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE HIPOTEKI UMOWNEJ DO KWOTY 735000,00 EUR, NA OPRÓŻNIONE MIEJSCE PRZEZ HIPOTEKĘ UMOWNĄ DO KWOTY 15904822,31 EUR USTANOWIONĄ NA RZECZ BANKU OCHRONY ŚRODOWISKA SPÓŁKA AKCYJNA POD NUMEREM 1, Z CHWILĄ JEGO OPRÓŻNIENIA .

Lp. 2. ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE HIPOTEKI UMOWNEJ DO KWOTY 735000,00 EUR, NA MIEJSCE OPRÓŻNIONE PRZEZ HIPOTEKĘ UMOWNĄ DO KWOTY 25500000,00 PLN USTANOWIONĄ NA RZECZ BANKU OCHRONY ŚRODOWISKA SPÓŁKA AKCYJNA POD NUMEREM 2, Z CHWILĄ JEGO OPRÓŻNIENIA .

Wierzyciel hipoteczny

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS) Lp. 1. BANK OCHRONY ŚRODOWISKA SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 006239498, 0000015525

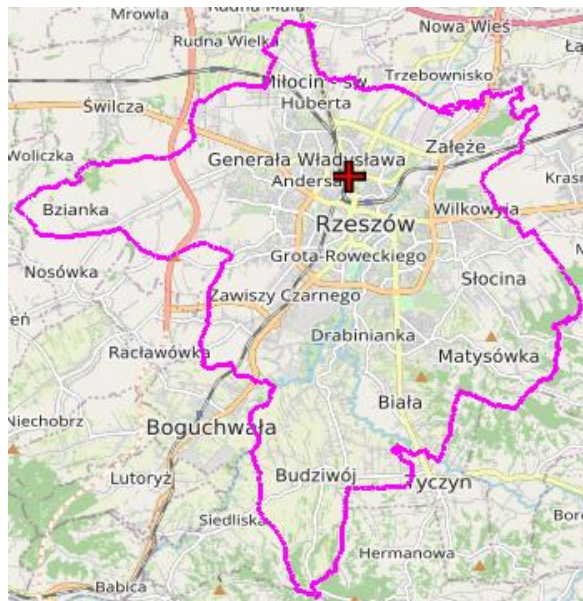
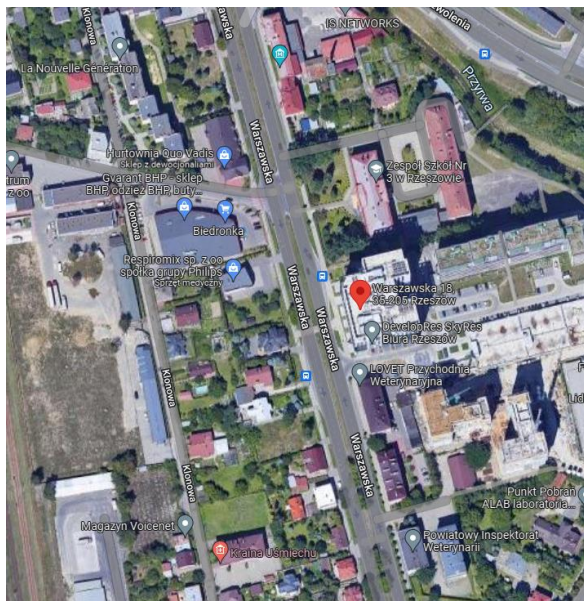
5.2. Opis nieruchomości

1. Lokalizacja

Przedmiotowa nieruchomość położona jest przy ulicy Warszawskiej w Rzeszowie – obr. 207 Śródmieście. Topografia terenu korzystna – teren płaski, deniwelacja występuje w niewielkim zakresie. Działka posiada kształt dość regularny. Sąsiedztwo stanowią działki zabudowane budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi oraz handlowo-usługowymi.

Nieruchomość położona jest w miejscu o dobrym skomunikowaniu z centrum miasta (możliwość dojazdu dwiema niezależnymi drogami), z dobrą ekspozycją. Dostępność komunikacyjna jest bardzo dobra, w okolicy działki znajdują się przystanki zbiorowej komunikacji miejskiej. W sąsiedztwie ukończono modernizację ulic Wyzwolenia i Warszawskiej - drogi wylotowej Rzeszów - Warszawa. W promieniu 800 m znajdują się m.in. Galeria handlowa Rzeszów, stacja paliw „Orlen”, dyskont handlowy „Lidl”, Zespół Szkół

Spożywczych, Szpital Miejski im. Jana Pawła II, Kolegium Nauk Medycznych Uniwersytetu Rzeszowskiego oraz drobne usługi. Odległość do centrum miasta wynosi ok. 2 km.



Źródło: <http://osrodek.erzeszow.pl>, <http://maps.google.pl>

2. Dostęp do drogi publicznej

Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej - ul. Warszawskiej.

3. Opis nieruchomości

Przedmiotowy budynek biurowo-handlowo-usługowy to obiekt do 13-kondygnacji nadziemnych, całkowicie podpiwniczony garażem podziemnym (zagłębionym poniżej poziomu terenu). Główne wejście do budynku znajduje się od strony zachodniej. Układ wewnętrzny pozwala na dostęp do garażu z klatki schodowej, rampy zjazdowej oraz windą. Na parterze znajduje się przestronne lobby, część biurowa oraz zaplecze gastronomiczne - kantyna). Kształt budynku jest oparty na planie nieregularnego prostokąta (dłuższą osią w kierunku północ-południe). Z uwagi na przeznaczenie budynku wykonano w nim duże przeszklenia, które mają za zadanie w jak największym stopniu doświetlić powierzchnie biurowe. Budynek przystosowany jest dla osób niepełnosprawnych. Odpady są składowane w wolnostojącej wiacie na terenie inwestycji.

Wykończenie przestrzeni wjazdu na działkę, dróg wewnętrznych, miejsc postojowych, dojścia do budynku oraz chodników wykonane są z kostki brukowej, betonowej i płyt betonowych. W miarę możliwości otoczenia zostało wykończono obszarami zieleni urządzonej.

Dane konstrukcyjno-materiałowe:

1. Ściany fundamentowe:
 - żelbetowe, wylane na mokro, zbrojone
2. Ściany piwnic:
 - żelbetowe, monolityczne
2. Ściany zewnętrzne:
 - murowane na konstrukcji żelbetowych słupów
 - ściany nośne z pustaka ceramicznego Porotherm gr. 25 na zaprawie cementowo-wapiennej,
4. Ściany wewnętrzne:
 - murowane z pustaka ceramicznego, cegły pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej lub murowane z żelbetu,

5. Stropy:
 - żelbetowe wsparte na ścianach i słupach betonowych,
6. Dach:
 - stropodach płaski, kryty papą
7. Obróbki blacharskie:
 - indywidualne z blachy stalowej, ocynkowanej, powlekanej lub tytanowe - cynkowej,
8. Rynny i rury spustowe:
 - z blachy stalowej i częściowo z PCV,
8. Schody (klatki schodowe)
 - żelbetowe, monolityczne, tynki wewnętrzne: planowane do wykonania gipsowe oraz okładziny z płyt gipsowo-kartonowych, warstwy wykończeniowe ścian wg indywidualnego zapotrzebowania nabywców
9. Podłogi i posadzki:
 - betonowe, wylewane, z warstwą styropianu i wylewką poziomującą,
10. Sufity:
 - cementowo- wapienne,
11. Stolarka okienna i drzwi balkonowe:
 - aluminiowa, okna zespolone
12. Parapety zewnętrzne
 - blacha powlekana
12. Stolarka drzwiowa: wejściowa do klatek schodowych
 - przeszklona na profilach aluminiowych
13. Tynki zewnętrzne
 - płyty elewacyjne ceramiczne na ruszcie stalowym oraz płyty elewacyjne włóknocementowe, szkło elewacyjne energooszczędne.

Budynek biurowo-handlowo-usługowy to obiekt komercyjny, wolnostojący, wykonany w technologii tradycyjnej, w układzie konstrukcyjnym żelbetowym, z przeznaczeniem jako budynek biurowo- usługowy.

Zapewnione jest pełne wyposażenie w instalacje, z przyłączami do sieci gminnych (kanalizacyjnej, wodociągowej, energetycznej, c.o., sieci teletechnicznych).

Przyjęte i użyte do budowy i wykończenia materiały są typowe ale też i nowoczesne, dostępne na rynku, w standardzie dla tego typu obiektów. Zakłada się również, że pozostałe materiały będą one w dobrym gatunku i zgodne z panującymi na rynku trendami (dla kondygnacji jeszcze nie skomercjalizowanych).

W obiekcie wykonano wiele rozwiązań innowacyjnych uwzględniających zasady i normy zrównoważonego budownictwa. Inwestor uzyskał dla obiektu certyfikację: LEED, czyli Leadership in Energy and Environmental Design, jego otrzymanie świadczy o wypełnieniu standardów zielonego budownictwa. Budynki zaprojektowane zgodnie z wytycznymi tego systemu na pierwszym miejscu stawiają sobie za cel poprawę warunków panujących wewnątrz z równoczesnym zadbaniem o poszanowanie środowiska naturalnego. SkyRes Warszawska spełnia wysoko postawione kryteria i dzięki temu może legitymować się certyfikatem LEED na poziomie GOLD.

Na parterze budynku znajduje się rozległa portiernia, natomiast wejście jest w pełni kontrolowane.

Budynek SkyRes posiada nowoczesne garaże podziemne oraz wielopoziomowe naziemne. W całym kompleksie znajduje się aż 900 miejsc parkingowych. System parkingowy jest w pełni zintegrowany, a kierowcy mają możliwość wyjazdu z garaży w dwóch kierunkach tj. do ul. Warszawskiej i ul. Lubelskiej. Zapewniając bezpieczeństwo pozostawionych pojazdów powierzchnie parkingowe są cały czas monitorowane.

W budynku znajdują się specjalne szatnie przeznaczone dla rowerzystów, posiadające

dodatkowo prysznice.

Dane ogólne inwestycji (powierzchnie) - na podstawie projektu:

• dla kondygnacji nadziemnych	
pow. netto.....	21 172,01 m ²
pow. użytkowa.....	19 928,76 m²
w tym: pow. podstawowa (wynajmu.....	19 243,46 m²
pow. pomocnicza (sanitariaty, pom. gosp.).....	685,30 m ²
pow. ruchu.....	1 195,70 m ²
pow. usługowa (pom. techniczne, pomocnicze).....	47,55 m ²
kubatura brutto.....	92 127,48 m ³
pow. zabudowy.....	2000,49 m ²
pow. całkowita.....	23 778,10 m ²
• dla kondygnacji podziemnej (garaż)	
pow. netto.....	3 135,87 m ²
pow. użytkowa.....	2 934,21 m²
w tym: pow. podstawowa (hala garażowa).....	2 861,83 m²
pow. pomoc. (pom. gosp., kom. lok.).....	72,38 m ²
pow. ruchu.....	61,57 m ²
pow. usługowa (pom. techniczne, pomocnicze).....	140,09 m ²
kubatura brutto.....	15 800,44 m ³
pow. zabudowy.....	3 576,34 m ²
całkowita.....	3 576,34 m ²

Zestawienie powierzchni:

Poziom/piętro	Pow. do komercjalizacji	Pow. użytkowa podstawowa	Pow. użytkowa pomocnicza	Pow. usługowa	Pow. ruchu
Parter	565,25	547,79	43,9	22,96	289,68
I	1611,34	1553,06	53,45		71,69
II	1611,36	1553,08	53,45		71,69
III	1611,36	1553,08	53,45		71,69
IV	1625,49	1567,15	53,45		71,69
V	1614,04	1555,81	53,45		71,69
VI	1614,23	1555,95	53,45		71,69
VII	1617,96	1559,53	53,45		71,69
VIII	1617,96	1559,53	53,45		71,69
IX	1617,96	1559,53	53,45		71,69
X	1618,18	1559,74	53,45		71,69
XI	1618,18	1559,74	53,45		71,69
XII	1617,85	1559,47	53,45		71,69
Nadszybie				24,59	45,74
RAZEM	19961,16	19243,46	685,3	47,55	1195,7

6. PRZEZNACZENIE WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

Na dzień wyceny nieruchomość położona jest w obszarze nieposiadającym MPZP.

Zgodnie z art. 154 ust. 2 oraz 3 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o Gospodarcie Nieruchomościami (Dz. U. Nr 261 z 2004 r., poz. 2603 z późn. zmianami):

1. W przypadku braku planu miejscowego, przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
2. W przypadku braku studium lub decyzji, o których mowa w ust. 2, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego uchwalonego Uchwałą nr LXXXV/1890/2023 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 26 września 2023 r., przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenie oznaczonym jako MU - obszary wielofunkcyjne.

7. ANALIZA RYNKU

7.1. Rodzaj rynku

Na potrzeby wyceny analizie poddano stawki czynszu najmu lokali w budynkach o funkcji biurowej oraz handlowo-usługowej.

7.2. Obszar rozpatrywanego rynku

Obszar analizowanego rynku obejmował miasto Rzeszów.

7.3. Okres badania cen

Zbadano ceny czynszu najmu od maja 2023 do dnia wyceny. W okresie badania cen w segmencie nieruchomości zabudowanych budynkami komercyjnymi – biurowymi odnotowano nieznaczne wahania cen transakcyjnych, nie wykazujące stałych tendencji, co potwierdza wywiad przeprowadzony w biurach obrotu nieruchomościami. Biorąc pod uwagę okres badania cen w niniejszej wycenie zrezygnowano z korekty cen transakcyjnych ze względu na upływ czasu. Na dzień dzisiejszy rynek nieruchomości komercyjnych wraca do stanu przed pandemią.

7.4. Charakterystyka rynku

Rzeszów jest miastem powiatowym i wojewódzkim w południowo-wschodniej Polsce, stolicą województwa podkarpackiego i siedzibą władz powiatu rzeszowskiego. Powierzchnia miasta od stycznia 2022 roku i przyłączeniu m.in. Matysówki, Miłocina i Pogwizdowa wzrosła do 128,5 km². Nieopodal przebiega autostrada A4 łącząca Polskę w kierunkach Wschód- Zachód, która łączy się z drogą szybkiego ruchu S19. Rzeszów posiada międzynarodowy port lotniczy oraz Podkarpacki Park Naukowo-Technologiczny ukierunkowany na przemysł nowych technologii. Na terenie miasta działa również Specjalna Strefa Ekonomiczna Rzeszów-Dworzysko jak również dwie pozostałe SSE. W mieście znajdują się duże państwowe uczelnie, tj. Uniwersytet Rzeszowski (12 wydziałów) i Politechnika Rzeszowska oraz kilka prywatnych m.in.: Wyższa Szkoła Informatyki i Zarządzania, będąca jedną z największych niepublicznych uczelni w kraju. Zgodnie z ewidencją ludności prowadzoną przez Wydział Spraw Obywatelskich Urzędu Miasta Rzeszowa – liczba ludności na 30 czerwca 2024 roku wynosiła 197 706 osób.

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw w czerwcu 2024 r. – 8 402,20 zł, stopa bezrobocia 4,0%.

Średnia cena ofertowa nieruchomości na rynku pierwotnym w III kwartale 2024 wynosiła ok. 9 000 – 9 700 zł/m², natomiast cena transakcyjna wahała się pomiędzy 8 171 – 8 500 zł/m². Jeżeli chodzi o transakcje na rynku wtórnym, to zgodnie z Biuletynem Statystycznym Rzeszowa ceny oscylowały pomiędzy 9 500 a 11 980 zł/m². Na rynku pierwotnym, zgodnie z obserwowanymi ofertami biur pośrednictwa nieruchomościowego, najbardziej pożądane są mieszkania o powierzchni 40-60 m² i stanowią one ok. 45% wszystkich ofert; niżej plasują się mieszkania o powierzchni do 40 m² i mieszkania od 60 do 80 m², które stanowią ok. 25% ofert. Mieszkania powyżej 80 m² to jedynie 5% wszystkich ofert. Podobnie sytuacja wygląda na rynku wtórnym – największym powodzeniem cieszą się mieszkania o powierzchni od 40 do 60 m². Najwyższe ceny mieszkań na rynku wtórnym odnotowano na terenie nowopowstałych osiedli mieszkaniowych (Staromieście, Słocina, Pobitno, Drabinianka), ale i w centrum miasta – na Śródmieściu, gdzie aktualnie budują się nowoczesne wieżowce, a średnie ceny wahają się od 10 500 do 12 000 zł/m².

Wszystkie te czynniki mają wpływ na prężnie rozwijający się rynek mieszkaniowy. Powstają nowe osiedla na terenach peryferyjnych miasta jak również nowoczesne kilkudziesięciopiętrowe apartamentowce zlokalizowane bliżej centrum miasta. Struktura demograficzna miasta (przeważająca część ludności w wieku produkcyjnym) stale wpływa na zwiększający się popyt mieszkaniowy. Zwiększenie ilości nowych mieszkań powoduje również zwiększenie ilości zawieranych transakcji na rynku wtórnym. Jednakże w związku z sytuacją w kraju i na świecie, w wyniku obecnej sytuacji geopolitycznej, konfliktu zbrojnego za granicą, sytuacji uchodźców, nie jesteśmy w stanie ocenić jej wpływu na zachowanie się rynku nieruchomości. Ogólnosiwiatowe spowolnienie gospodarcze, w tym sytuacja na rynku nieruchomości zależą od tego, jak długo utrzymywać się będzie obecna sytuacja.

Inaczej wygląda sytuacja jeśli chodzi o rynek nieruchomości komercyjnych. Rynek obejmujący nieruchomości zabudowane budynkami biurowymi o podobnych cechach do nieruchomości wycenianej (korzystna lokalizacja w otoczeniu firm prowadzących działalność o charakterze innowacyjnym na terenie Parku Naukowo – Technologicznego Rzeszów – Dworzysko, wysoka powierzchnia użytkowa, brak zużycia technicznego i funkcjonalnego lub zużycie w niewielkim stopniu) jest rynkiem gorzej rozwiniętym.

Z uwagi na przedmiot wyceny do określenia wartości przyjęto do analizy rynek powierzchni użytkowych: biurowo-usługowych (ceny najmu). Na podstawie obserwacji tego rynku, jego trendów oraz zachodzących na nim zdarzeń, wysnuwa się następujące wnioski:

- Brak jest w Rzeszowie i okolicach informacji o sprzedaży nieruchomości podobnych do wycenianego budynku. Wyceniany budynek powstał w ramach kompleksu SKYRES w Rzeszowie, w dogodnej lokalizacji. Jednak to jego cechy indywidualne odróżniają go od innych inwestycji na miejscowym rynku. Według założeń i realizacji, standard i wyposażenie klasyfikują go w klasie biurowców „A” - tym samym jest to obiekt o najwyższym standardzie na rynku rzeszowskim, z certyfikatami: BREEAM (przyznawany BRE: Building Research Establishment) i LEED (opracowany USGBC : U.S. Green Building Council).

W związku z brakiem cen sprzedaży nieruchomości podobnych, przeanalizowano rzeszowski rynek najmu powierzchni biurowych i usługowych.

Do analizy przyjęto kilka budynków biurowych, których standard wykończenia, innowacyjność, powierzchnie użytkowe i lokalizacja odpowiadają wycenianej nieruchomości.

1. Centrum handlowe **Capital Park Rzeszów** to galeria handlowa położona na jednej z ważniejszych alei Rzeszowa, ulicy Tadeusza Rejtana. Ta południowo-wschodnia część miasta jest regionem, który bardzo prężnie się rozwija. To właśnie tu, naprzeciwko CH Capital Park znajduje się jeden z ważniejszych ośrodków akademickich w mieście – Uniwersytet Rzeszowski i WSPIA. Tutaj również swą siedzibę ma Sąd Rejonowy w Rzeszowie.

Stawka najmu wynosi 117 zł/m².

2. Lokale biurowo-usługowe zlokalizowane przy ulicy **Grunwaldzkiej 28** – kamienica

wybudowana w 1925 roku, odnowiona kilka lat temu i przystosowana do prowadzenia działalności biurowej. Lokale wyposażone w wentylację i klimatyzację, zlokalizowane w samym centrum miasta, z dobrym dostępem komunikacyjnym.

Stawka najmu lokalu na parterze – 114 zł/m², na piętrze – 69 zł/m²

3. **Karolina Park** to nowo wybudowany budynek handlowo – usługowy posiadający cztery kondygnacje nadziemne oraz kondygnacje podziemną z przeznaczeniem na hale garażową wraz z myjnią samochodową. Budynek wyposażony w schody ruchome, dwa dźwigi osobowe oraz toalety publiczne. Budynek został zaprojektowany tak aby na parterze znalazł się sklep spożywczy ze strefą dostaw oraz drogeria. Na wyższej kondygnacji zlokalizowane będą lokale handlowe oraz nowoczesna przestrzeń z dostępem do świeżych owoców, warzyw i innych wyrobów ekologicznych. Drugie piętro zostanie zaadaptowane pod lokale usługowe oraz medyczne a trzecie pod biura fitness i restaurację. Na dachu budynku zaprojektowany został widokowy taras z przeznaczeniem na część restauracyjną.

Stawka najmu wynosi – dla lokali zlokalizowanych na parterze i piętrze 105 zł/m², dla lokali na wyższych kondygnacjach – 85 zł/m².

3. **Plaza Rzeszów** to kompleks handlowy z ponad 70 lokalami handlowymi, pomieszczeniami biurowymi i punktami usługowymi. Na terenie obiektu, do dyspozycji klientów jest bezpłatny parking oferujący 1400 miejsc oraz stacja do ładowania samochodów elektrycznych. Lokale biurowe są klimatyzowane, z pięknym widokiem na tereny zielone wokół budynku oraz sąsiednie nieruchomości, znakomicie doświetlone, z przeszklonymi ścianami, mniejsze pokoje idealne na pokoje konferencyjne oraz gabinety. Całość powierzchni połączona jest wspólnym korytarzem. Wejście do biur bezpośrednio z klatki schodowej, z dostępem do windy oraz parkingiem naziemnym dla najemców oraz klientów piętra. Niewątpliwym atutem ulokowania lokali zlokalizowanych na parterze i piętrze 105 zł/m², dla lokalijest położenie w pasażu handlowo-usługowym, w sąsiedztwie siłownia City Fit, hipermarket E.Leclerc, Sephora, Decathlon oraz sklepy odzieżowe, obuwnicze, kwiaciarnia, kawiarnie. Doskonała komunikacja z centrum miasta oraz bliski dostęp do Autostrady A4.

Stawka najmu – 49 zł/m².

Biorąc pod uwagę charakter przedmiotowego budynku, za najbardziej podobne obiekty do przedmiotowej nieruchomości uznano budynki komercyjne o funkcji biurowej oraz handlowo-usługowej. W związku z dużym zróżnicowaniem charakteru nieruchomości pod względem rodzaju zabudowy i rodzaju prowadzonej działalności, również ceny najmu obiektów na badanym rynku są bardzo zróżnicowane. Zależą one przede wszystkim od lokalizacji, innowacyjności budynku oraz liczby lokali w budynku.

Na polskim rynku biurowym w 2024 roku obserwowano stabilizację stóp kapitalizacji po wcześniejszych wzrostach spowodowanych wysokimi kosztami finansowania i ograniczoną aktywnością inwestorów. W pierwszym kwartale 2024 roku stopy kapitalizacji netto dla najlepszych aktywów biurowych w Polsce pozostały na poziomie około 6,0% .

W Warszawie, dla najlepszych aktywów biurowych z umowami najmu przekraczającymi 5 lat, stopy kapitalizacji były szacowane na około 6,0% . W Krakowie, który pozostaje głównym miastem regionalnym, stopy kapitalizacji mogą oscylować wokół 7,00% (srm.com.pl).

Prognozy na 2025 rok sugerują, że stopy kapitalizacji mogą pozostać stabilne lub nieznacznie spadać, w zależności od dalszego rozwoju sytuacji makroekonomicznej i decyzji Europejskiego Banku Centralnego dotyczących polityki monetarnej (Cushman & Wakefield). Dla inwestorów oznacza to, że rynek biurowy w Polsce może oferować atrakcyjne możliwości inwestycyjne, szczególnie w kontekście stabilizujących się stóp kapitalizacji i potencjalnego spadku kosztów finansowania.

8. SPOSÓB WYCENY

8.1. Rodzaj określonej wartości

Określony cel wyceny oraz rodzaj nieruchomości wymaga oszacowania wartości rynkowej lokalu. Przy określaniu wartości brano pod uwagę całokształt okoliczności występujących w trakcie eksponowania nieruchomości na rynku, wykonania odpowiedniego marketingu i negocjowania cen sprzedaży.

Wybór określonego podejścia, metody i techniki uzależniono od wielu czynników, w szczególności:

- celu wyceny,
- rodzaju i położenia nieruchomości,
- funkcji wyznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej,
- stanu zagospodarowania,
- dostępności danych o cenach nieruchomości podobnych (ilości i rodzaju możliwych do wykorzystania danych zebranych na rynku nieruchomości).

Mając na uwadze obowiązujące przepisy prawa oraz zachowanie się rynku lokalnego nieruchomości do oszacowania wartości nieruchomości wybrano: podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

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 rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się sytuacji przymusowej.

Ustawy 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.

Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

8.2.1. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania

Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 września 2023 w sprawie wyceny nieruchomości:

§4. Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

2. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

3. 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.

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami:

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,

2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
6. Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.
7. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych
8. Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.
9. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
10. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.
11. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

8.2.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania – metoda inwestycyjna

Wycenę nieruchomości przeprowadzono w podejściu dochodowym, przy zastosowaniu metody inwestycyjnej, techniki kapitalizacji prostej dochodu netto.

Podejście dochodowe polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu jaki uzyska z nieruchomości, oraz, że zapłaci za nią nie więcej od kwoty za którą mógłby nabyć inną nieruchomość o tej samej rentowności i stopniu ryzyka.

Założono, że po okresie „rozruchu” inwestycja będzie generowała względnie stały poziom dochodów - stąd też przyjęto ww. technikę, a nie technikę dyskontowania strumieni pieniężnych.

Na rynku nieruchomości gruntowych, zabudowanych w Rzeszowie i okolicach, brak jest transakcji dotyczących sprzedaży podobnych obiektów, usytuowanych w miejscu o takim samym przeznaczeniu. Rozszerzając okres badania tego rynku nawet do kilku lat wstecz, stwierdzono jedynie kilka transakcji sprzedaży obiektów biurowych, jednak posiadające cechy w znacznym stopniu różniące od cech budynku będącego przedmiotem niniejszego opracowania.

Zakres wymaganych robót do przeprowadzenia w danym obiekcie (na poszczególnych kondygnacjach) jest indywidualny. Wynika zaś zarówno z czynników obiektywnych (wymogi sztuki budowlanej, obowiązujących przepisów, z charakteru samego budynku, jego zakładanej funkcji, stanu zużycia technicznego, wymagań szczególnych np. montaż urządzeń i sieci specjalistycznych), jak również subiektywnych np.: zastosowanie konkretnych materiałów w zależności od możliwości finansowych jak i gustu inwestora.

Z uwagi na fakt, iż najczęściej prace wykończeniowe są rozliczane bezpośrednio przez najemcę z wykonawcą (firmą zewnętrzną), albo też są rozliczane z właścicielem obiektu w kolejnych czynszach, przyjmuje się na potrzeby wyliczeń, że obiekt jest już jako naddający

się do użytkowania. Ewentualne „zwolnienia czynszowe” (z tytułu wykończenia powierzchni) będą ujęte w pustostanach czy też zaległościach czynszowych (jako pomniejszenie Efektywnego Dochodu Brutto).

Opis procedury szacowania

Podejście dochodowe stosuje się przy określeniu wartości nieruchomości przynoszących lub potencjalnie mogących przynosić dochód. W przyjętej metodzie inwestycyjnej wartość rynkowa została oszacowana została na podstawie dochodów z najmu, które nieruchomość może przynosić właścicielowi. Technikę kapitalizacji prostej stosuje się do wyceny nieruchomości dla której uzasadnione jest założenie (przewidywanie), że realna wartość dochodu pozostanie w przyszłości na poziomie dochodu obecnego oraz, że poziom tego dochodu będzie stały. W technice kapitalizacji prostej wartość rynkową nieruchomości określa się na podstawie wzoru:

$$V = D * Wk$$

gdzie:

V - wartość nieruchomości,
D - dochód roczny netto z nieruchomości wycenianej,
W_k - współczynnik kapitalizacji

Procedura postępowania przy zastosowaniu techniki kapitalizacji prostej dochodu netto obejmuje następujące czynności:

1. Określenie Potencjalnego Dochodu Brutto. (PDB)
2. Określenie Efektywnego Dochodu Brutto (EDB) poprzez pomniejszenie potencjalnego dochodu brutto o straty w dochodzie spowodowane typowymi dla lokalnego rynku zaległościami czynszowymi i typowym dla tego rynku poziomem pustostanów.
3. Określenie wydatków operacyjnych związanych z eksploatacją i funkcjonowaniem nieruchomości wycenianej.
4. Określenie Dochodu Operacyjnego Netto (DON) jako różnicy efektywnego dochodu brutto i wydatków operacyjnych.
5. Ustalenie Współczynnika Kapitalizacji (Wk).

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI STAWKI CZYNSZU

ZESTAWIENIE TRANSAKCJI NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH PODSTAWĘ WYCENY

L.p.	Lokalizacja	Cena transakcji
1	Rzeszów, obr. 208, Capital Park	117,00 zł/m ²
2	Rzeszów, obr. 222, Karolina Park	105,00 zł/m ²
3	Rzeszów, obr. 222, Karolina Park	85,00 zł/m ²
4	Rzeszów, obr. 207, Grunwaldzka 28	114,00 zł/m ²
5	Rzeszów, obr. 207, Grunwaldzka 28	69,00 zł/m ²
6	Rzeszów, obr. 208, Galeria Plaza	49,00 zł/m ²

Dla analizowanego rynku przyjęto:

$C_{\max} = 117,00 \text{ zł/m}^2$ - nr 1

$C_{\min} = 49,00 \text{ zł/m}^2$ - nr 6

$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 68,00 \text{ zł/m}^2$

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy
1.	Położenie (strefa)	60,0 %
2.	Rodzaj budynku	40,0 %
SUMA:		100,0 %

Charakterystyka rynku w ramach cech rynkowych

L.p.	Ocena*	Opis
1.	Położenie (strefa)	
	centralne	stanowi ja centrum miasta (wsi, dzielnicy) w pobliżu zlokalizowane są szkoły, służba zdrowia, policja, punkty handlowe, przystanki komunikacji
	pośrednie	po między ścisłym centrum a ostatnią zwartą zabudową
2.	Rodzaj budynku	
	dobra	budynki nowoczesne, do których wybudowania wykorzystano innowacyjne rozwiązania, skupiające więcej lokali w jednym miejscu
	gorsza	budynki starsze, o mniejszej ilości lokali

* - pierwsza ocena najlepsza, ostatnia najgorsza

Charakterystyka nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej w aspekcie cech rynkowych

L.p.	Cecha rynkowa	Nieruchomość o cenie minimalnej	Nieruchomość o cenie maksymalnej
1.	Położenie (strefa)	pośrednie	centralne
2.	Rodzaj budynku	gorsza	dobra

Ze zbioru uzyskanych danych o transakcjach, do porównań jako nieruchomości porównawcze, wykorzystano trzy transakcje nieruchomościami najbardziej podobnymi do nieruchomości wycenianej. Przyjęte do porównań nieruchomości oznaczone jako 1, 4 i 3.

L.p.	Lokalizacja	Cena transakcji
1	Rzeszów, obr. 208, Capital Park	117,00 zł/m ²
4	Rzeszów, obr. 207, Grunwaldzka 28	114,00 zł/m ²
3	Rzeszów, obr. 222, Karolina Park	85,00 zł/m ²

Zestawienie par porównawczych

Para nr 1 (porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomością nr 1)

Lokalizacja: Rzeszów, Capital Park, obręb - 208;

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 1	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Położenie (strefa)	pośrednie	centralne	40,8 zł	-40,8 zł
2.	Rodzaj budynku	dobra	dobra	27,2 zł	0,00 zł
				SUMA:	-40,8 zł

Wartość z porównania z nieruchomością nr 1:

$$W_1 = 117,00 \text{ zł/m}^2 - 40,8 \text{ zł/m}^2 = 76,2 \text{ zł/m}^2$$

Para nr 2 (porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomością nr 4)

Lokalizacja: Rzeszów, Grunwaldzka 28, obręb - 207;

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 4	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Położenie (strefa)	pośrednie	centralne	40,8 zł	-40,8 zł
2.	Rodzaj budynku	dobra	gorsza	27,2 zł	27,2 zł
				SUMA:	-13,6 zł

Wartość z porównania z nieruchomością nr 4:

$$W_2 = 114,00 \text{ zł/m}^2 - 13,6 \text{ zł/m}^2 = 100,4 \text{ zł/m}^2$$

Para nr 3 (porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomością nr 3)

Lokalizacja: Rzeszów, Karolina Park, obręb - 208; **pow.** 100,00 m²

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 3	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Położenie (strefa)	pośrednie	pośrednie	40,8	0,00 zł
2.	Rodzaj budynku	dobra	dobra	27,2 zł	0,00 zł
				SUMA:	0,00 zł

Wartość z porównania z nieruchomością nr 3:

$$W_3 = 85,00 \text{ zł/m}^2 + 0,00 \text{ zł/m}^2 = 85,00 \text{ zł/m}^2$$

OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI:

Średnia wartość rynkowa 1m² nieruchomości:

$$(76,2 \text{ zł} + 100,4 \text{ zł} + 85,00 \text{ zł}) / 3 = 87,2 \text{ zł}$$

Średnia wartość stawki najmu 1m² nieruchomości: 87 zł/m²

Słownie: osiemdziesiąt siedem złotych

10. SZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

Czynsz rynkowy za 1 m² dla przyjętej powierzchni wynosi: **87 zł/m²**

10.1 Określenie dochodu z nieruchomości

A) Określenie **Potencjalnego Dochodu Brutto. (PDB)**

$$19\,928,76 \text{ m}^2 \times 87 \text{ zł/m}^2 \times 12 \text{ miesięcy} = \underline{\underline{20\,805\,625,4 \text{ zł}}}$$

B) Określenie **Efektywnego Dochodu Brutto (EDB)**

Zgodnie z najnowszymi analizami w ostatnim kwartale w Polsce obserwuje się wzrost pustostanów, jednak dotyczy to głównie starych budynków.

Przyjmuje się wysokość zaległości czynszowych i pustostanów na poziomie **15% PDB**.

Stąd dla powierzchni wycenianej EDB wynosi:

$$20\,805\,625,4 \text{ zł} \times (1-0,15) = \underline{\underline{17\,684\,781,6 \text{ zł}}}$$

C) Określenie wydatków operacyjnych związanych z eksploatacją i funkcjonowaniem nieruchomości wycenianej (podatek od nieruchomości, koszty ochrony, ubezpieczenia, bieżących napraw i remontów), przyjęto na podstawie przeliczeń dla nieruchomości podobnych i aktualnie obowiązujących stawek ubezpieczeń, ochrony, wysokości stawek podatków i opłat, przeciętnych kosztów bieżącego utrzymania nieruchomości.

Przyjmuje się wysokość wydatków operacyjnych na poziomie **20% EDB**.

Wynoszą one:

$$17\,684\,781,6 \text{ zł} \times 20\% = \underline{\underline{3\,536\,956,3 \text{ zł}}}$$

D) Określenie Dochodu Operacyjnego Netto (DON)

17 684 781,6 zł – 3 536 956,3 zł = **14 147 825,3 zł**

10.2. Ustalenie rynkowego współczynnika kapitalizacji

Na podstawie oficjalnych raportów tworzonych przez NBP (m.in. „Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w IV kwartale 2023 r.”), analiz rynkowych PKO BP oraz firmy JLL („Rynek biurowy w Polsce”, maj 2024), a także w wyniku analizy lokalnego rynku przyjęto stopę kapitalizacji na poziomie 8%.

R = 8%

Współczynnik kapitalizacji:

$$W_k = \frac{1}{R}$$

to jest:

$W_k = 12,5$

10.3. Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości

Wartość zgodnie z ww. metodyką oblicza się wg wzoru:

$$V = D \times W_k$$

stąd też wartość nieruchomości wynosi:

$V = 14\,147\,825,3 \text{ zł} \times 12,5 = 176\,847\,816 \text{ zł}$

11. WYNIK KOŃCOWY WYCENY

Wartość rynkowa przedmiotu wyceny	176 847 816 zł
	słownie: sto siedemdziesiąt sześć milionów osiemset czterdzieści siedem tysięcy osiemset szesnaście złotych

12. OCENA WYNIKU WYCENY

Określona wartość jest możliwa do uzyskania pod warunkiem, że:

- upłynął czas niezbędny do wyeksponowania i do wynegocjowania warunków umowy, biorąc pod uwagę charakter nieruchomości i stan rynku,
- kupujący będzie posiadał stanowczy zamiar zawarcia umowy, nie będzie działał w sytuacji przymusowej,
- strony będą od siebie niezależne, działając w sposób racjonalny nie kierując się szczególnymi motywami, świadome współistniejących okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości.
- Określona wartość jest wartością rynkową przy założeniach i obwarowaniach przyjętych dla niniejszej wyceny.
- Określona wartość nie jest wartością dla wymuszonej sprzedaży, której wysokość zależy od czasu potrzebnego do windykacji i przyjętego przez kredytodawcę poziomu ryzyka

13. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

- Niniejsze opracowanie nie może być wykorzystywane dla innych celów jak określone w pkt. 3. Opracowanie ani żaden jego fragment nie może być powielane w jakiegokolwiek formie (w tym odwołania) i w jakikolwiek sposób (włącznie z kopiowaniem, szeroko pojętą digitalizacją, fotokopiowaniem), nie może być rozpowszechniane, podawane do publicznej wiadomości, zamieszczane w Internecie, prospektach i zestawieniach lub w innych dokumentach bez uprzedniej pisemnej zgody Rzeczoznawcy Majątkowego i bez uzgodnienia formy i treści takiej publikacji. Taka zgoda jest wymagana również, jeśli autor opracowania nie jest wymieniony z nazwy lub jeśli część tego opracowania będzie połączona z innym opracowaniem. Powyższe zapisy nie obowiązują w przypadku, gdy treść umowy ze Zleceńodawcą stanowi inaczej,
- Operat wykonano w dwóch jednobrzmiących opracowaniach,
- Operat szacunkowy sporządzono zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa oraz Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny,
- Rzeczoznawca nie jest odpowiedzialny za wady ukryte wycenianej nieruchomości,
- Ocena stanu technicznego zawarta w opracowaniu nie stanowi ekspertyzy technicznej,
- W obliczeniach nie uwzględniono istniejących oraz ewentualnych obciążeń prawnych i hipotecznych.
- Niniejszy operat nie może przesądzać o wysokości udzielanego kredytu.
- Ustalona wartość rynkowa jest wartością netto i nie zawiera żadnych opłat i podatków, zwłaszcza podatku VAT związanego z nabyciem nieruchomości (standardy zawodowe).
- Oświadczam, że spełniam warunki niezależności przy sporządzaniu przedmiotowej wyceny - z właścicielami wycenianej nieruchomości lub jej części oraz osobami posiadającymi prawa do wycenianej nieruchomości, a także osobami z nimi powiązanymi nie łączą mnie żadne powiązania lub zależności, które mogłyby ograniczać niezależność sporządzonej wyceny.
- Potwierdzam, że w procesie sporządzenia operatu uwzględnione zostały Wytyczne Banku dotyczące określania wartości nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego dla potrzeb ustanowienia zabezpieczenia wierzytelności Banku.

14. ZAŁĄCZNIKI

1. Informacja o obszarach ryzyka
2. Dokumentacja fotograficzna
3. Księga wieczysta
4. Wypis i wyrys z rejestru gruntów
5. Polisa ubezpieczeniowa

INFORMACJA O OBSZARACH RYZYKA ZWIĄZANEGO Z NIERUCHOMOŚCIĄ

W związku z określeniem wartości rynkowej własnościowego prawa do budynku biurowo-handlowo-usługowego, położonego w Rzeszowie przy ulicy Warszawskiej 18 na działce nr ewid. 54/25, obr. 207 Śródmieście oraz w nawiązaniu do uzgodnionego w dniu 04.01.2010r. przez Ministra Infrastruktury standardu zawodowego rzeczoznawców majątkowych „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności”, rzeczoznawca majątkowy na podstawie posiadanej wiedzy, doświadczenia zawodowego określił obszary ryzyka związanego z szacowaną nieruchomością:

Obszar nr I – „sytuacja na danym rynku nieruchomości” – Obecnie rynek nieruchomości na terenie miasta Rzeszowa w segmencie budynków komercyjnych o charakterze biurowym i handlowo-usługowym charakteryzuje się średnią liczbą zawieranych transakcji. Ceny transakcyjne za tego typu nieruchomości są dość zróżnicowane i uzależnione są przede wszystkim od położenia na terenie miasta, powierzchni użytkowej budynku, jego stanu technicznego i standardu wykończenia.

Obszar II – „ryzyko związane z daną nieruchomością” – przedmiotowa nieruchomość posiada korzystne położenie względem centrum miejscowości oraz bardzo korzystne z punktu widzenia otoczenia. Funkcjonalność i rozkład pomieszczeń korzystny. Powyższe cechy powodują, iż ryzyko związane z inwestowaniem w tę nieruchomość jest umiarkowane i może ona stanowić przedmiot zabezpieczenia wierzytelności. Płynność nieruchomości określono jako niską, ze względu na specyfikę rynku nieruchomości komercyjnych oraz niepewną sytuację gospodarczą i geopolityczną. Przewidywany okres ekspozycji na rynku wynosi powyżej 36 miesięcy. Nieruchomość w stopniu dobrym może stanowić przedmiot zabezpieczenia wierzytelności.

Obszar III – „przyszły poziom cenowy” – w związku z sytuacją w kraju i na świecie, w wyniku obecnej sytuacji geopolitycznej, konfliktu zbrojnego za granicą, sytuacji uchodźców, nie jesteśmy w stanie ocenić jej wpływu na zachowanie się rynku nieruchomości. Ogólnosiłowe spowolnienie gospodarcze, w tym sytuacja na rynku nieruchomości zależą od tego, jak długo utrzymywać się będzie obecna sytuacja.

10.1 Określenie dochodu z nieruchomości

A) Określenie Potencjalnego Dochodu Brutto. (PDB)

$$19\,928,76 \text{ m}^2 \times 87 \text{ zł/m}^2 \times 12 \text{ miesięcy} = \underline{\underline{20\,805\,625,4 \text{ zł}}}$$

B) Określenie Efektywnego Dochodu Brutto (EDB)

Zgodnie z najnowszymi analizami w ostatnim kwartale w Polsce obserwuje się wzrost pustostanów, jednak dotyczy to głównie starych budynków.

Przyjmuje się wysokość zaległości czynszowych i pustostanów na poziomie **15% PDB**.

Stąd dla powierzchni wycenianej EDB wynosi:

$$20\,805\,625,4 \text{ zł} \times (1 - 0,15) = \underline{\underline{17\,684\,781,6 \text{ zł}}}$$

C) Określenie wydatków operacyjnych związanych z eksploatacją i funkcjonowaniem nieruchomości wycenianej (podatek od nieruchomości, koszty ochrony, ubezpieczenia, bieżących napraw i remontów), przyjęto na podstawie przeliczeń dla nieruchomości podobnych i aktualnie obowiązujących stawek ubezpieczeń, ochrony, wysokości stawek podatków i opłat, przeciętnych kosztów bieżącego utrzymania nieruchomości.

Przyjmuje się wysokość wydatków operacyjnych na poziomie **20% EDB**.

Wynoszą one:

$$17\,684\,781,6 \text{ zł} \times 20\% = \underline{\underline{3\,536\,956,3 \text{ zł}}}$$

D) Określenie Dochodu Operacyjnego Netto (DON)

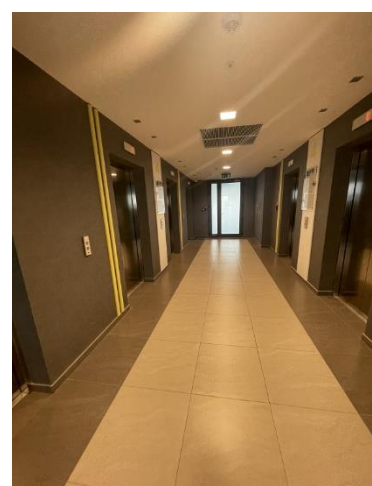
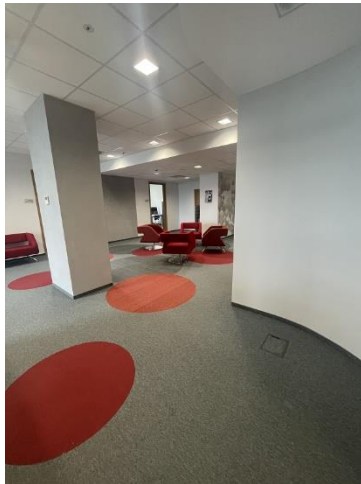
$$17\,684\,781,6 \text{ zł} - 3\,536\,956,3 \text{ zł} = \underline{\underline{14\,147\,825,3 \text{ zł}}}$$

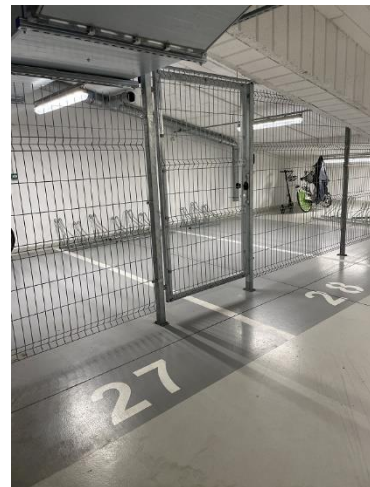
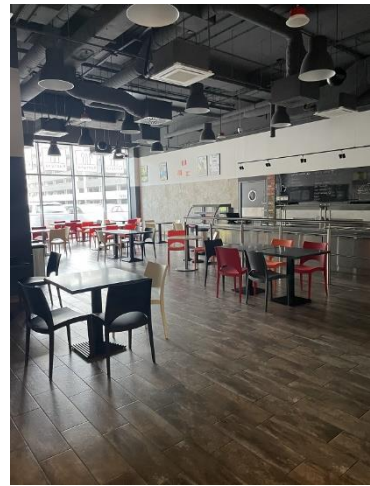
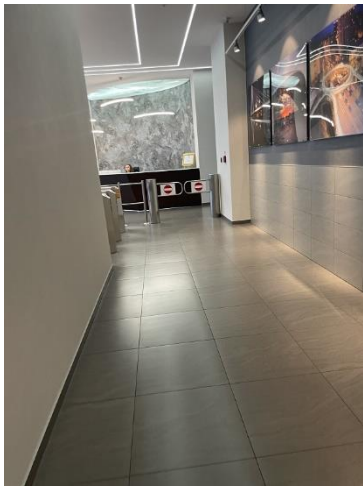
10.2. Ustalenie rynkowego współczynnika kapitalizacji

Na podstawie oficjalnych raportów tworzonych przez NBP (m.in. „Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w IV kwartale 2023 r.”), analiz rynkowych PKO BP oraz firmy JLL („Rynek biurowy w Polsce”, maj 2024), a także w wyniku analizy lokalnego rynku przyjęto stopę kapitalizacji na poziomie 8%.

$$R = 8\%$$

Wnętrze budynku





Budynek z zewnątrz



Droga dojazdowa



NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	1	1, 2

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki		54/25		1, 2
Identyfikator działki		186301 1.0207.54/25		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		207, ŚRÓDMIEŚCIE		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	PODKARPACKIE, M. RZESZÓW, RZESZÓW M., RZESZÓW	
Sposób korzystania		BI - INNE TERENY ZABUDOWANE		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)		RZ1Z / 00202311 / 5, 0,4116 HA		

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	0,4116 HA	1, 2

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2019-09-06, PREZYDENT MIASTA RZESZOWA, RZESZÓW; 80-81, RZ1Z/00229652/2 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./RZ1Z/00034590/19/001, 2019-09-12 12:52:00, 2020-02-19-09.14.33.394094, NIE, 1-27,84, RZ1Z/00229652/2 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
2	WYRYS Z MAPY EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW , 2019-09-06, PREZYDENT MIASTA RZESZOWA, RZESZÓW; 82, RZ1Z/00229652/2 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)

DZ. KW./RZ1Z/00034590/19/001, 2019-09-12 12:52:00, 2020-02-19-09.14.33.394094, NIE, 1-27,84,
RZ1Z/00229652/2

*(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty
akt, położenie wniosku - numer księgi)*

[Powrót](#)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Spis praw związanych z własnością

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer prawa	1			5
Rodzaj prawa	UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ			
Treść prawa	NIEODPŁATNA, NA CZAS NIEOKREŚLONY NA NIERUCHOMOŚCI POŁOŻONEJ W RZESZOWIE OBR.207 ŚRÓDMIEŚCIE UTWORZONEJ Z DZIAŁKI 54/20 O POW.0,6038 HA (OBJ.KW RZ1Z/00096660/9) -SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA PRAWIE POSADOWIENIA NA W/W NIERUCHOMOŚCI SIECI,PRZYŁĄCZY I URZĄDZEŃ NIEZBĘDNYCH DO FUNKCJONOWANIA BUDYNKÓW NIEMIESZKALNYCH POSADOWIONYCH NA DZIAŁKACH 54/21 I 54/18 , A TAKŻE NA PRAWIE DO KORZYSTANIA Z PASA GRUNTU WZDŁUŻ PRZEBIEGU W/W SIECI I PRZYŁĄCZY ORAZ NA PRAWIE DOJAZDU I DOJŚCIA DO W/W SIECI,PRZYŁĄCZY I URZĄDZEŃ W CELU WYKONYWANIA CZYNNOŚCI ZWIĄZANYCH Z ICH EKSPLOATACJĄ,NAPRAWĄ,KONSERWACJĄ,MODERNIZACJĄ,REMONTAMI - Z OBOWIĄZKIEM PRZYWRÓCENIA STANU POPRZEDNIEGO PO ICH WYKONANIU - NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI I WSPÓŁWŁAŚCICIELI NIERUCHOMOŚCI 1)POŁOŻONEJ W RZESZOWIE OBR. 207 ŚRÓDMIEŚCIE UTWORZONEJ Z DZIAŁKI 54/18 O POW. 0,4163 (OBJ.KW NR RZ1Z/00202311/5), 2)POŁOŻONEJ W RZESZOWIE OBR. 207 ŚRÓDMIEŚCIE UTWORZONEJ Z DZIAŁKI 54/21 O POW. 0,8333 HA - PO PRZEPISANIU Z KW 202311/5			
Księga powiązana (nieruchomość obciążona)	Lp. 1.	Numer księgi wieczystej	RZ1Z / 00205354 / 9	
		Kolejny numer wpisu	1	
	Lp. 2.	Numer księgi wieczystej	RZ1Z / 00096660 / 9	

		Kolejny numer wpisu	170	
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer prawa		2	5	
Rodzaj prawa		UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ		
Treść prawa		NIEODPŁATNA , NA CZAS NIEOKREŚLONY NA NIERUCHOMOŚCI POŁOŻONEJ W RZESZOWIE OBR.207 ŚRÓDMIEŚCIE UTWORZONEJ Z DZIAŁKI 54/20 O POW. 0,6038 HA(OBJ.KW RZ1Z/00096660/9) - SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJAZDU I PRZECHODU ISTNIEJĄCYM PASEM JEZDNYM O SZEROKOŚCI 5 METRÓW,OZNACZONYM SG-1, BIEGNĄCYM PÓŁNOCNYM KRAŃCEM DZIAŁKI 54/20 ORAZ ISTNIEJĄCYM PASEM JEZDNYM O SZEROKOŚCI 5 METRÓW OZNACZONYM SG-1,BIEGNĄCYM POŁUDNIOWYM KRAŃCEM DZIAŁKI 54/20 - W SPOSÓB WYRYSOWANY NA WYRYSIE Z MAPY WPISANYM DO EWIDENCJI MATERIAŁÓW GRODZKIEGO OŚRODKA DOKUMENTACJI GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ W RZESZOWIE DNIA 20.08.2015 R P.186301_1.2015.2831-STANOWIĄCYM ZAŁĄCZNIK NR 2 DO NINIEJSZEGO AKTU, NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI I WSPÓŁWŁAŚCICIELI NIERUCHOMOŚCI: 1) POŁOŻONEJ W RZESZOWIE OBR.207 ŚRÓDMIEŚCIE UTWORZONEJ Z DZIAŁKI 54/18 O POW. 0,4163 HA (OBJ.KW RZ1Z/00202311/5), 2) POŁOŻONEJ W RZESZOWIE OBR.207 ŚRÓDMIEŚCIE UTWORZONEJ Z DZIAŁKI 54/21 O POW. 0,8333 HA (OBJ.KW RZ1Z/00205354/9) - PO PRZEPISANIU Z KW 202311/5		
Księga powiązana (nieruchomość obciążona)	Lp. 1.	Numer księgi wieczystej	RZ1Z / 00205354 / 9	
		Kolejny numer wpisu	2	
	Lp. 2.	Numer księgi wieczystej	RZ1Z / 00096660 / 9	
		Kolejny numer wpisu	171	
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Numer prawa		3	6	
Rodzaj prawa		UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI		

			WIECZYSTej	
Treść prawa			NIEODPŁATNIE NA CZAS NIEOKREŚLONY NA STANOWIĄCYM ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ LOKALU O INNYM PRZEZNACZENIU GARAŻU WIELOSTANOWISKOWYM OZNACZONYM G1 W BUDYNKU W8IELORODZINNYM NR 18A I 18B PRZY ULICY WARSZAWSKIEJ W RZESZOWIE (OBJĘTYM KW RZ1Z/00205355/6) SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA PRAWIE POSADOWIENIA NA W/W NIERUCHOMOŚCI SIECI , PRZYŁĄCZY I URZĄDZEŃ NIEZBĘDNYCH DO FUNKCJONOWANIA BUDYNKÓW NIEMIESZKALNYCH POSADOWIONYCH NADZIAŁKACH 54/21 I 54/18 A TAKŻE, NA PRAWIE DO KORZYSTANIA Z PASA GRUNTU WZDŁUŻ PRZEBIEGU W/W SIECI I PRZYŁĄCZY ORAZ NA PRAWIE DOJAZDU I DOJŚCIA DO W/W SIECI, PRZYŁĄCZY I URZĄDZEŃ W CELU WYKONYWANIA CZYNNOŚCI ZWIĄZANYCH Z ICH EKSPLOATACJĄ NAPRAWĄ, KONSERWACJĄ, MODERNIZACJĄ, REMONTAMI Z OBOWIĄZKIEM PRZYWRÓCENIA STANU POPRZEDNIEGO PO ICH WYKONANIU NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI I WSPÓŁWŁAŚCICIELI NIERUCHOMOŚCI POŁOŻONEJ W RZESZOWIE OBR. 207 UTWORZONEJ Z DZIAŁKI 54/18 O POW. 0,4163 HA OBJ.KW RZ1Z/00202311/5 I Z DZIAŁKI NR 54/21 O POW. 0,8333 HA (OBJ. KW RZ1Z/00205354/9 - PO PRZEPISANIU Z KW 202311/5	
Księga powiązana (nieruchomość obciążona)	Lp. 1.	Numer księgi wieczystej	RZ1Z / 00205355 / 6	
		Kolejny numer wpisu	3	
Lp. 4.	---			Nr podstawy wpisu
Numer prawa			4	7
Rodzaj prawa			UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYSTej	
Treść prawa			NIEODPŁATNA, NA CZAS NIEOKREŚLONY NA NIERUCHOMOŚCI POŁOŻONEJ W RZESZOWIE, OBRĘB 207 ŚRÓDMIEŚCIE, GMINA RZESZÓW MIASTO, POWIAT MIASTO RZESZÓW, WOJEWÓDZTWO PODKARPACKIE STANOWIĄCEJ DZIAŁKI EWIDENCYJNE: 65/3, 65/4, 65/5 SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA PRAWIE POSADOWIENIA NA DZIAŁCE NR 65/3 W OBR. 207 ZBIORNIKA RETENCYJNEGO OKSYD-ZR 106 HCTC WYKONANEGO ZE STALI SPIRALNIE KARBOWANEJ STOSOWANEGO DO RETENCJI WODY NA CELE PRZECIWPOŻAROWE WRAZ	

KOMORĄ BETONOWĄ ORAZ Z INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ I SIECIĄ ZASILAJĄCĄ WODĄ POŻAROWĄ ORAZ NA PRAWIE DOJAZDU I DOJŚCIA DO W/W ZBIORNIKA I KOMORY PASEM PIESZO-JEZDNYM ZLOKALIZOWANYM NA DZIAŁKACH 65/5 W OBR. 207 OZNACZONYM SG-7 ORAZ 65/3 OBR. 207 OZNACZONYM SG-8 - O PRZEBIEGU PRZEDSTAWIONYM LINIĄ I WYPEŁNIENIEM W KOLORZE CZERWONYM NA KOPII MAPY EWIDENCYJNEJ - W CELU WYKONYWANIA CZYNNOŚCI ZWIĄZANYCH Z JEGO EKSPLOATACJĄ, MODERNIZACJĄ, WYMIANĄ, KONTROLĄ, PRZEGLĄDAMI, USUWANIEM AWARII, NAPRAWĄ, REMONTEM, PRZEBUDOWĄ, ROZBUDOWĄ ORAZ DEMONTAŻEM - Z OBOWIĄZKIEM PRZYWRÓCENIA STANU POPRZEDNIEGO PO ICH WYKONANIU - NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI I WSPÓŁWŁAŚCICIELI NIERUCHOMOŚCI POŁOŻONYCH W RZESZOWIE OBR. 207 ŚRÓDMIEŚCIE UTWORZONYCH Z DZIAŁEK : 54/18 (OBJ. KW RZ1Z/00202311/5), 54/20 (OBJ. KW. RZ1Z/00096660/9), 54/22 (OBJ. KW. RZ1Z/00205354/9), 54/23 (OBJ. KW. RZ1Z/00217557/9) 232/6 (OBJ. KW. RZ1Z/00092499/1) - PO PRZEPISANIU Z KW 202311/5

Księga powiązana (nieruchomość obciążona)	Lp. 1.	Numer księgi wieczystej	RZ1Z / 00204660 / 0
		Kolejny numer wpisu	302

Lp. 5.	---	Nr podstawy wpisu
Numer prawa	5	10, 11
Rodzaj prawa	UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYTEJ	
Treść prawa	NIEODPŁATNA, NA CZAS NIEOKREŚLONY SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA USTANOWIONA NA NIERUCHOMOŚCI POŁOŻONEJ W RZESZOWIE, OBRĘB 207 ŚRÓDMIEŚCIE, GMINA RZESZÓW MIASTO, POWIAT MIASTO RZESZÓW STANOWIĄCEJ DZIAŁKĘ EWIDENCYJNĄ 54/22 POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJAZDU I PRZECHODU PASEM JEZDNYM O SZEROKOŚCI 5 (PIĘĆ) METRÓW, OZNACZONYM SG-2, BIEGNĄCYM OD ULICY LUBELSKIEJ, PÓŁNOCNĄ STRONĄ DZIAŁKI 54/22, A NASTĘPNIE BIEGNĄCYM ZACHODNIĄ STRONĄ DZIAŁKI 54/22 - W SPOSÓB WYRYSOWANY LINIĄ PRZERYWANĄ KOLORU CZERWONEGO I WYPEŁNIENIEM BRĄZOWYM NA WYRYSIE Z MAPY EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW	

PREZYDENTA MIASTA RZESZOWA GODGIK Z
DNIA 10.09.2019 R., P.1863.2019.3494,
STANOWIĄCYM ZAŁĄCZNIK DO AKTU Z DNIA
12.09.2019 R., REP. A NR 6461/2019 NA RZECZ
KAŻDOCZESNYCH: WŁAŚCICIELI I
WSPÓŁWŁAŚCICIELI NIERUCHOMOŚCI
POŁOŻONEJ W RZESZOWIE, OBRĘB 207
ŚRÓDMIEŚCIE UTWORZONEJ Z DZIAŁKI 54/23
(KW. NR RZ1Z/00217557/9) ORAZ UTWORZONEJ
Z DZIAŁKI 54/25

Księga powiązana (nieruchomość obciążona)	Lp. 1.	Numer księgi wieczystej	RZ1Z / 00205354 / 9
		Kolejny numer wpisu	240

Lp. 6.	---	Nr podstawy wpisu
--------	-----	-------------------------

Numer prawa	6	12, 13
-------------	---	--------

Rodzaj prawa	UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ
--------------	--

Treść prawa	NIEODPŁATNA, NA CZAS NIEOKREŚLONY SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA USTANOWIONA NA NIERUCHOMOŚCI POŁOŻONEJ W RZESZOWIE, OBRĘB 207 ŚRÓDMIEŚCIE, GMINA RZESZÓW MIASTO, POWIAT MIASTO RZESZÓW STANOWIĄCEJ DZIAŁKĘ EWIDENCYJNĄ 54/22, POLEGAJĄCA NA PRAWIE POSADOWIENIA NA W/W NIERUCHOMOŚCI SIECI, PRZYŁĄCZY I URZĄDZEŃ NIEZBĘDNYCH DO FUNKCJONOWANIA BUDYNKÓW NIEMIESZKALNYCH POSADOWIONYCH NA DZIAŁKACH 54/25 ORAZ 54/23, A TAKŻE, NA PRAWIE DO KORZYSTANIA Z PASA GRUNTU WZDŁUŻ PRZEBIEGU W/W SIECI I PRZYŁĄCZY I ORAZ NA PRAWIE DOJAZDU I DOJŚCIA DO W/W SIECI, PRZYŁĄCZY I URZĄDZEŃ W CELU WYKONYWANIA CZYNNOŚCI ZWIĄZANYCH Z ICH EKSPLOATACJĄ, NAPRAWĄ, KONSERWACJĄ, MODERNIZACJĄ, REMONTAMI Z OBOWIĄZKIEM PRZYWRÓCENIA STANU POPRZEDNIEGO PO ICH WYKONANIU NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI I WSPÓŁWŁAŚCICIELI NIERUCHOMOŚCI: POŁOŻONEJ W RZESZOWIE, OBRĘB 207 ŚRÓDMIEŚCIE UTWORZONEJ Z DZIAŁKI 54/25 ORAZ UTWORZONEJ Z DZIAŁKI 54/23 (KW. NR RZ1Z/00217557/9)
-------------	---

Księga powiązana (nieruchomość obciążona)	Lp. 1.	Numer księgi wieczystej	RZ1Z / 00205354 / 9
		Kolejny numer wpisu	242

Lp. 7.	---	Nr podstawy
--------	-----	----------------

			wpisu
Numer prawa	7		14
Rodzaj prawa	UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ		
Treść prawa	NIEODPŁATNA, NA CZAS NIEOZNACZONY, NA STANOWIĄCYM ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ LOKALU NIEMIESZKALNYM GARAŻU WIELOSTANOWISKOWYM OZNACZONYM G2, USYTUOWANYM NA KONDYGNACJI MINUS JEDEN BUDYNKU NR 18A I 18B PRZY ULICY WARSZAWSKIEJ W RZESZOWIE, SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJŚCIA PRZESZ LOKAL GARAŻOWY G2 SZLAKAMI KOMUNIKACYJNYMI Z WYŁĄCZENIEM PRAWA PRZEJŚCIA PRZESZ MIEJSCA POSTOJOWE - NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI I WSPÓŁWŁAŚCICIELI NIERUCHOMOŚCI: POŁOŻONEJ W RZESZOWIE, OBRĘB 207 ŚRÓDMIEŚCIE UTWORZONEJ Z DZIAŁKI 54/23 ORAZ UTWORZONEJ Z DZIAŁKI 54/25		
Księga powiązana (nieruchomość obciążona)	Lp. 1.	Numer księgi wieczystej	RZ1Z / 00205356 / 3
		Kolejny numer wpisu	24

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
5	AKT USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALI GARAŻOWYCH, UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO I UMOWA PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI ORAZ OŚWIADCZENIA O USTANOWIENIU SŁUŻEBNOŚCI, REP A NR 3479/2015, 2015-09-16, KANCELARIA NOTARIALNA W RZESZOWIE-NOTARIUSZ ALEKSANDRA JURCZAK; 2-13, RZ1Z/00205357/0 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</i> DZ. KW./RZ1Z/00034590/19/001, 2019-09-12 12:52:00, 2020-02-19-09.14.33.394094, NIE, 1-27,84, RZ1Z/00229652/2 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)</i>
6	UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I UMOWA PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI ORAZ UMOWA SPRZEDAŻY, 3556/2015, 2015-09-23, ALEKSANDRA JURCZAK, REJTANA 65/ RZESZÓW, 35-326 RZESZÓW; 1-11, RZ1Z/00205454/0 <i>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</i> DZ. KW./RZ1Z/00034590/19/001, 2019-09-12 12:52:00, 2020-02-19-09.14.33.394094, NIE, 1-27,84, RZ1Z/00229652/2 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)</i>
7	UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI, 5722/2018, 2018-08-31, ALEKSANDRA JURCZAK, RZESZÓW; 10-20, RZ1Z/00222776/8

	(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./RZ1Z/00034590/19/001, 2019-09-12 12:52:00, 2020-02-19-09.14.33.394094, NIE, 1-27,84, RZ1Z/00229652/2 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
10	UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI ORAZ OŚWIADCZENIA O USTANOWIENIU SŁUŻEBNOŚCI, 6461/2019, 2019-09-12, ALEKSANDRA JURCZAK, RZESZÓW; 29-50, RZ1Z/00229652/2 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./RZ1Z/00034594/19/001, 2019-09-12 12:52:00, 2020-02-19-13.00.28.925138, NIE, 1-27,84, RZ1Z/00229652/2 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
11	OŚWIADCZENIE O SPROSTOWANIU, 1658/2020, 2020-02-14, ALEKSANDRA JURCZAK, RZESZÓW; 85-86, RZ1Z/00229652/2 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./RZ1Z/00034594/19/001, 2019-09-12 12:52:00, 2020-02-19-13.00.28.925138, NIE, 1-27,84, RZ1Z/00229652/2 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
12	UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI ORAZ OŚWIADCZENIA O USTANOWIENIU SŁUŻEBNOŚCI, 6461/2019, 2019-09-12, ALEKSANDRA JURCZAK, RZESZÓW; 29-50, RZ1Z/00229652/2 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./RZ1Z/00034596/19/001, 2019-09-12 12:52:00, 2020-02-20-09.31.20.670356, NIE, 1-27,84, RZ1Z/00229652/2 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
13	OŚWIADCZENIE O SPROSTOWANIU, 1658/2020, 2020-02-14, ALEKSANDRA JURCZAK, RZESZÓW; 85-86, RZ1Z/00229652/2 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./RZ1Z/00034596/19/001, 2019-09-12 12:52:00, 2020-02-20-09.31.20.670356, NIE, 1-27,84, RZ1Z/00229652/2 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
14	UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI ORAZ UMOWA SPRZEDAŻY I OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI, 6580/2019, 2019-09-16, ALEKSANDRA JURCZAK, RZESZÓW; 7-22, RZ1Z/00229697/9 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./RZ1Z/00034939/19/001, 2019-09-16 14:28:00, 2020-05-25-11.04.34.643807, NIE, 1-5, RZ1Z/00229697/9 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (<i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności</i>)	Lp. 1.	1	1 /1	---	4
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>Nazwa, siedziba, REGON, KRS</i>)	DEVELOPRES SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, RZESZÓW, 180108657, 0000252339				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
4	DECYZJA , BGM.IV.72241/5/36/2012, 2012-12-05, PREZYDENT MIASTA RZESZOWA, RZESZÓW; 371-372, RZ1Z/00096660/9 (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./RZ1Z/00034590/19/001, 2019-09-12 12:52:00, 2020-02-19-09.14.33.394094, NIE, 1-27,84, RZ1Z/00229652/2 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)

[Powrót](#)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

[Dział I-O](#)[Dział I-Sp](#)[Dział II](#)[Dział III](#)[Dział IV](#)

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1			3
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ			
Treść wpisu	SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA NA CZAS NIEOKREŚLONY PRZEJAZDU I PRZECHODU PRZEZ DZIAŁKĘ NR 54/17 POŁOŻONĄ W RZESZOWIE-ŚRÓDMIEŚCIE W OBR. 207 PASEM O SZEROKOŚCI PIĘCIU METRÓW POCZĄWSZY OD ULICY WARSZAWSKIEJ OZNACZONEJ NR DZIAŁKI 41/1 O PRZEBIEGU PRZEDSTAWIONYM LINIĄ KOŁORU CZERWONEGO I WYPEŁNIENIEM ŻÓŁTYM NA WYRYSIE Z MAPY EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW WYDANYM PRZEZ PREZYDENTA MIASTA RZESZOWA W DNIU 18.07.2011 ROKU NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH UŻYTKOWNIKÓW WIECZYSTYCH DZIAŁKI NR 54/16 POŁOŻONEJ W RZESZOWIE-ŚRÓDMIEŚCIU W OBR. 207 - PO PRZEPISANIU Z DZIAŁU II KW RZ1Z/00096660/9 - PO PRZEPISANIU Z KW 202311/5			
Przedmiot wykonywania	DZIAŁKA 54/18 (POWSTAŁA Z PODZIAŁU DZIAŁKI 54/17)			
Nieruchomość współobciążona	Lp. 1.	Numer księgi wieczystej	RZ1Z / 00202311 / 5	
		Numer wpisu	1	
Wskazania innej nieruchomości - <i>nieruchomość władająca</i>	Lp. 1.	Numer księgi	RZ1Z / 00185162 / 9	
		Inne informacje	UPRAWNIENIE NR 1 - DLA DZIAŁKI 54/16	
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	2			3
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE			
Treść wpisu	NIEODPŁATNA, NA CZAS NIEOKREŚLONY NA NIERUCHOMOŚCI POŁOŻONEJ W RZESZOWIE OBR.207 ŚRÓDMIEŚCIE ,UTWORZONEJ Z DZIAŁKI 54/18 O POW.0,4163 HA (OBJ.KW RZ1Z/00202311/5)-SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA			

			POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJAZDU I PRZECHODU ISTNIEJĄCYM PASEM JEZDNYM , OZNACZONYM SYMBOLEM SG-4,BIEGNĄCYM OD UL.WARSZAWSKIEJ,PRZY CZYM NAJPIERW PASEM JEZDNYM O SZEROKOŚCI 1 METR BIEGNĄCYM POŁUDNIOWYM KRAŃCEM DZIAŁKI 54/18,A NASTĘPNIE PASEM JEZDNYM O SZEROKOŚCI 5 METRÓW BIEGNĄCYM WSCHODNIM KRAŃCEM DZIAŁKI 54/18,W SPOSÓB WYRYSOWANY NA WYRYSIE Z MAPY WPISANYM DO EWIDENCJI MATERIAŁÓW GRODZKIEGO OŚRODKA DOKUMENTACJI GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ W RZESZOWIE DNIA 20.08.2015 R ,P.186301_1.2015.2831-STANOWIĄCYM ZAŁĄCZNIK NR 2 DO NINIEJSZEGO AKTU,NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI I WSPÓŁWŁAŚCICIELI NIERUCHOMOŚCI POŁOŻONEJ W RZESZOWIE,OBR.207 ŚRÓDMIEŚCIE UTWORZONEJ Z DZIAŁKI 54/20 O POW. 0,6038 HA(OBJ.KW RZ1Z/00096660/9). - PO PRZEPISANIU Z KW 202311/5	
Przedmiot wykonywania			DZIAŁKA NR 54/18	
Nieruchomość współobciążona	Lp. 1.	Numer księgi wieczystej	RZ1Z / 00202311 / 5	
		Numer wpisu	2	
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu			3	8, 9
Rodzaj wpisu			OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ	
Treść wpisu			NIEODPŁATNA, NA CZAS NIEOKREŚLONY SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA USTANOWIONA NA NIERUCHOMOŚCI POŁOŻONEJ W RZESZOWIE, OBRĘB 207 ŚRÓDMIEŚCIE, GMINA RZESZÓW MIASTO, POWIAT MIASTO RZESZÓW STANOWIĄCEJ DZIAŁKĘ EWIDENCYJNĄ 54/25 POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJAZDU I PRZECHODU ISTNIEJĄCYM PASEM JEZDNYM, BIEGNĄCYM OD ULICY WARSZAWSKIEJ, PRZY CZYM NAJPIERW PASEM JEZDNYM O SZEROKOŚCI 1 (JEDNEGO) METRA BIEGNĄCYM POŁUDNIOWYM KRAŃCEM DZIAŁKI 54/25, A NASTĘPNIE PASEM JEZDNYM O SZEROKOŚCI 5 (PIĘCIU) METRÓW BIEGNĄCYM WSCHODNIM KRAŃCEM DZIAŁKI 54/25, OZNACZONYM SG-4 ORAZ WYRYSOWANYM LINIĄ PRZERYWANĄ KOLORU CZERWONEGO I WYPEŁNIENIEM BRĄZOWYM NA WYRYSIE Z MAPY EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW PREZYDENTA MIASTA RZESZOWA GODGIK Z DNIA 10.09.2019 R., P.1863.2019.3494, STANOWIĄCYM ZAŁĄCZNIK	

			DO AKTU Z DNIA 12.09.2019 R., REP. A NR 6461/2019 NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI I WSPÓŁWŁAŚCICIELI NIERUCHOMOŚCI POŁOŻONEJ W RZESZOWIE OBR. 207 ŚRÓDMIEŚCIE STANOWIĄCEJ DZIAŁKĘ EWIDENCYJNĄ 54/22 (OBJ. KW. RZ1Z/00205354/9)	
Przedmiot wykonywania			DZIAŁKA NR 54/25	
Wskazania innej nieruchomości - <i>nieruchomość władająca</i>	Lp. 1.	Numer księgi	RZ1Z / 00205354 / 9	
		Inne informacje	NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI I WSPÓŁWŁAŚCICIELI NIERUCHOMOŚCI POŁOŻONEJ W RZESZOWIE OBR. 207 ŚRÓDMIEŚCIE STANOWIĄCEJ DZIAŁKĘ EWIDENCYJNĄ 54/22	
Lp. 4.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu			4	15
Rodzaj wpisu			OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ	
Treść wpisu			NIEODPŁATNA, NA CZAS NIEOZNACZONY SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJAZDU I PRZECHODU PRZESZ DZIAŁKĘ NUMER 54/25, ISTNIEJĄCYM PASEM JEZDNYM OZNACZONYM NA WYRYSIE Z MAPY EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW Z DNIA 12 LISTOPADA 2019 R. JAKO SG4-1, BIEGNĄCYM OD ULICY WARSZAWSKIEJ, POŁUDNIOWYM JEJ KRAŃCEM SZEROKOŚCI 1 (JEDNEGO) METRA NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI I WSPÓŁWŁAŚCICIELI DZIAŁEK O NUMERACH 65/3, 65/4, 65/5 POŁOŻONYCH W RZESZOWIE	
Wskazania innej nieruchomości - <i>nieruchomość władająca</i>	Lp. 1.	Numer księgi	RZ1Z / 00204660 / 0	
		Inne informacje	PRAWO NUMER 4	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	ROZPORZĄDZENIE MINISTRA SPRAWIEDLIWOŚCI W SPRAWIE ZAKŁADANIA I PROWADZENIA KSIĄG WIECZYSTYCH W SYSTEMIE TELEINFORMATYCZNYM (DZ.U.2016.POZ.312), §93 UST. 2, 2016-02-15 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania)</i> DZ. KW./RZ1Z/00034590/19/001, 2019-09-12 12:52:00, 2020-02-19-09.14.33.394094, NIE, 1-27,84, RZ1Z/00229652/2 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)</i>
8	UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI ORAZ OŚWIADCZENIA O USTANOWIENIU SŁUŻEBNOŚCI, 6461/2019, 2019-09-12, ALEKSANDRA JURCZAK, RZESZÓW; 29-50, RZ1Z/00229652/2

(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba;
położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)
DZ. KW./RZ1Z/00034593/19/001, 2019-09-12 12:52:00, 2020-02-19-11.53.48.222733, NIE, 1-27,84,
RZ1Z/00229652/2
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty
akt, położenie wniosku - numer księgi)

9	OŚWIADCZENIE O SPROSTOWANIU, 1658/2020, 2020-02-14, ALEKSANDRA JURCZAK, RZESZÓW; 85-86, RZ1Z/00229652/2 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./RZ1Z/00034593/19/001, 2019-09-12 12:52:00, 2020-02-19-11.53.48.222733, NIE, 1-27,84, RZ1Z/00229652/2 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
15	OŚWIADCZENIA O USTANOWIENIU SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWYCH, 9203/2019, 2019-11-19, ALEKSANDRA JURCZAK, RZESZÓW; 8275-8281, RZ1Z/00204660/0 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./RZ1Z/00045558/19/002, 2019-11-19 17:51:00, 2020-07-30-09.23.21.376327, NIE, 8271- 8273, RZ1Z/00204660/ (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)

[Powrót](#)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		1		3, 16, 17
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA		
Suma (słownie), waluta		15 904 822,31 (PIĘTNAŚCIE MILIONÓW DZIEWIĘCSET CZTERY TYSIĄCE OSIEMSET DWADZIEŚCIA DWA 31/100) EUR		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	KAPITAŁ KREDYTU, ODSETKI UMOWNE, ODSETKI UMOWNE, ODSETKI OD ZADŁUŻENIA PRZETERMINOWANEGO, PRZYZNANE K9OSZTY POSTĘPOWANIA, OPŁATY I PROWIZJE NALEŻNE ZGODNIE Z UMOWĄ KREDYTU, UMOWA KREDYTU NIEODNAWIALNEGO NR S/97/10/2018/1131/K/PH Z DNIA 30 STYCZNIA 2019 ROKU	
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	W POLU 4.4.1.1. ORAZ W POLU 4.4.1.12. ZMIENIONO RODZAJ HIPOTEKI Z HIPOTEKI UMOWNEJ ŁĄCZNEJ NA HIPOTEKĘ UMOWNĄ ORAZ WYKREŚLONO KSIĘGĘ WSPÓŁOBCIĄŻONĄ .		
	Lp. 2.	W PLU 4.4.1.2, 4.4.1.3, 4.4.1.4 ZMIENIONO KWOTĘ HIPOTEKI UMOWNEJ Z 90 000 000,00ZŁ NA 15 904 822,31 EUR ZGODNIE Z WNIOSKIEM DZKW 12289/23		
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	BANK OCHRONY ŚRODOWISKA SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 006239498, 0000015525		
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		2		18, 19
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA		
Suma (słownie), waluta		25500000,00 (DWADZIEŚCIA PIĘĆ MILIONÓW PIĘCSET TYSIĘCY) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	JAKO ZABEZPIECZENIE SPŁATY WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY, TJ. KAPITAŁU KREDYTU, ODSETEK UMOWNYCH, ODSETEK OD ZADŁUŻENIA PRZETERMINOWANEGO, PRZYZNANYCH	

			KOSZTÓW POSTĘPOWANIA, OPŁAT I PROWIZJI, UMOWA KREDYTU NIEODNAWIALNEGO NR S/42/02/2023/1131/K/KI Z DNIA 30.03.2023R.	
Pierwszeństwo	Lp. 1.		ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE HIPOTEKI UMOWNEJ DO KWOTY 25.500.000,00 PLN NA MIEJSCE PIERWSZE OPRÓŻNIONE PRZEZ HIPOTEKĘ UMOWNĄ USTANOWIONĄ NA RZECZ BANKU OCHRONY ŚRODOWISKA SPÓŁKA AKCYJNA POD NUMEREM 1, Z CHWILĄ JEGO OPRÓŻNIENIA	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.		BANK OCHRONY ŚRODOWISKA SPÓŁKA AKCYJNA , WARSZAWA, 006239498, 0000015525	
Lp. 3.			---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)			3	20, 21
Rodzaj hipoteki (roszczenia)			HIPOTEKA UMOWNA	
Suma (słownie), waluta			7350000,00 (SIEDEM MILIONÓW TRZYSTA PIĘĆDZIESIĄT TYSIĘCY) EUR	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)				
	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE SPŁATY WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY TJ. KAPITAŁU, ODSETEK UMOWNYCH, ODSETEK OD ZADŁUŻENIA PRZETERMINOWANEGO, PRZYZNANYCH KOSZTÓW POSTĘPOWANIA, OPŁAT I PROWIZJI NALEŻNYCH ZGODNIE Z UMOWĄ KREDYTU., UMOWA NR NR S/78/10/2023/1131/K/PH Z DNIA 22.12.2023 R.	
Pierwszeństwo	Lp. 1.		ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE HIPOTEKI UMOWNEJ DO KWOTY 735000,00 EUR, NA OPRÓŻNIONE MIEJSCE PRZEZ HIPOTEKĘ UMOWNĄ DO KWOTY 15904822,31 EUR USTANOWIONĄ NA RZECZ BANKU OCHRONY ŚRODOWISKA SPÓŁKA AKCYJNA POD NUMEREM 1, Z CHWILĄ JEGO OPRÓŻNIENIA .	
	Lp. 2.		ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE HIPOTEKI UMOWNEJ DO KWOTY 735000,00 EUR, NA MIEJSCE OPRÓŻNIONE PRZEZ HIPOTEKĘ UMOWNĄ DO KWOTY 25500000,00 PLN USTANOWIONĄ NA RZECZ BANKU OCHRONY ŚRODOWISKA SPÓŁKA AKCYJNA POD NUMEREM 2, Z CHWILĄ JEGO OPRÓŻNIENIA .	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.		BANK OCHRONY ŚRODOWISKA SPÓŁKA AKCYJNA , WARSZAWA, 006239498, 0000015525	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	ROZPORZĄDZENIE MINISTRA SPRAWIEDLIWOŚCI W SPRAWIE ZAKŁADANIA I PROWADZENIA KSIĄG WIECZYSTYCH W SYSTEMIE TELEINFORMATYCZNYM (DZ.U.2016.POZ.312), §93 UST. 2, 2016-02-15 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania)</i> DZ. KW./RZ1Z/00034590/19/001, 2019-09-12 12:52:00, 2020-02-19-09.14.33.394094, NIE, 1-27,84, RZ1Z/00229652/2 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)</i>
16	DECYZJA NR 15/2019 O ZEZWOLENIU NA REALIZACJĘ INWESTYCJI DROGOWEJ, 2019-07-12, PREZYDENT MIASTA RZESZOWA, RZESZÓW; 3-9, RZ1Z/00234710/5 <i>(przedmiot decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</i> DZ. KW./RZ1Z/00022857/20/003, 2020-06-23 11:16:00, 2021-01-08-09.57.10.639874, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>
17	OŚWIADCZENIE BOŚ S.A. (ZMINA TREŚCI HIPOTEKI), 2023-03-31, BANK OCHRONY ŚRODOWISKA SPÓŁKA AKCYJNA; 17 <i>(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./RZ1Z/00012289/23/001, 2023-04-03 11:16:00, 2023-05-09-14.56.29.345340, NIE, 1-2 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i>
18	OŚWIADCZENIE BOŚ S.A., 2023-04-19, BANK OCHRONY ŚRODOWISKA S.A.; 26 <i>(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./RZ1Z/00017881/23/001, 2023-05-18 10:50:00, 2023-08-18-09.24.11.597608, NIE, 22-24 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i>
19	OŚWIADCZENIE Z PODPISEM NOTARIALNIE POŚWIADCZONYM PRZED NOTARIUSZEM SYLWIĄ ZRĘBIEC-SKRODZIUK, REP. A 2147/2023, 2023-05-11, RYSZARD WALAS; 27-28 <i>(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./RZ1Z/00017881/23/001, 2023-05-18 10:50:00, 2023-08-18-09.24.11.597608, NIE, 22-24 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i>
20	OŚWIADCZENIE BOŚ S.A., 2023-12-22, BANK OCHRONY ŚRODOWISKA S.A. Z/S W WARSZAWIE; 73 <i>(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./RZ1Z/00048879/23/001, 2023-12-22 14:08:00, 2024-03-15-10.19.31.193183, NIE, 58-60 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i>
21	OŚWIADCZENIE O ZOBOWIĄZANIU DO PRZENIESIENIA HIPOTEKI USTANOWIONEJ NA RZECZ BOŚ S.A. NA MIEJSCE OPRÓŻNIONE PRZEZ INNĄ HIPOTEKĘ - POŚWIADCZONE PRZEZ NOTARIUSZA SYLWIĘ ZRĘBIEC-SKORODZIUK, 2023-12-22, BANK OCHRONY ŚRODOWISKA S.A.; 74-75 <i>(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./RZ1Z/00048879/23/001, 2023-12-22 14:08:00, 2024-03-15-10.19.31.193183, NIE, 58-60 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i>

PREZYDENT MIASTA RZESZOWA

Grodzki Ośrodek Dokumentacji
Geodezyjnej i Kartograficznej
w Rzeszowie
35-002 Rzeszów, ul.Kopernika 15

Województwo : **PODKARPACKIE**Powiat : **M.RZESZÓW**Jednostka ewidencyjna : **186301_1 m.Rzeszów**Obręb : **0207 RZESZÓW - SRÓDMIEŚCIE**

Nr kancelaryjny : GE-O.6642. 7009 .2025

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 20.05.2025

Jednostka rejestrowa : **G.4133**

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	DEVELOPRES Spółka z o.o. z siedzibą w Rzeszowie Warszawska 18; 35-205 Rzeszów;	Własność	1/1

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
54/25	Rzeszów	inne tereny zabudowane	Bi	0,4116	0,4116	RZ1Z/00202311/5

Id działki: **186301_1.0207.54/25****Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności**Id budynku: **186301_1.0207.3813_BUD**

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00

Rodzaj wg KŚT: Budynki biurowe

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Liczba kondyg. nad/podz: 13/1

Pow zabud. [m2]: 2008

Adres budynku: Rzeszów; Warszawska 18

Ident. działek: 186301_1.0207.54/25

Razem powierzchnia działek :

0,4116 ha

Słownie : cztery tysiące sto sześćnaście m. kwadr.

Z up. PREZYDENTA MIASTA RZESZOWA

Aleksandra Cioch

REFERENT

Wydział Geodezji Urzędu Miasta Rzeszowa

/ opatrzone podpisem elektronicznym /

20.05.2025

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ



PREZYDENT MIASTA RZESZOWA

Grodzki Ośrodek Dokumentacji
Geodezyjnej i Kartograficznej
w Rzeszowie
35-002 Rzeszów, ul.Kopernika 15

Nr kancelaryjny : GE-O.6642. 7009 .2025

Województwo : **PODKARPACKIE**

Powiat : **M.RZESZÓW**

Jednostka ewidencyjna : **186301_1 m.Rzeszów**

Obręb : **0207 RZESZÓW - SRÓDMIEŚCIE**

WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

z dnia: 20.05.2025

Pozycja kartoteki budynków: **KB.4133**

Nr ewid. bud.	Działka	Adres budynku	Rodzaj wg. KŚT:	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Nr KW lub inny dok.
3813	54/25	Rzeszów; Warszawska 18	Budynki biurowe	13/1	RZ1Z/00202311/5
Id budynku: 186301_1.0207.3813_BUD Pow zabud. [m2]: 2008 Nr jednostek rejestru gruntów: G.4133 Nr jednostki rejestru budynków: Powierzchnia lokali wyodrębn.: Powierzchnia lokali niewyodrębn.: Powierzchnia pom. przyn. lokali:					

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 20.05.2025

Sporządził : Aleksandra Cioch



Dokument niniejszy jest przeznaczony
do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Z up. PREZYDENTA MIASTA RZESZOWA

Aleksandra Cioch

REFERENT

Wydział Geodezji Urzędu Miasta Rzeszowa

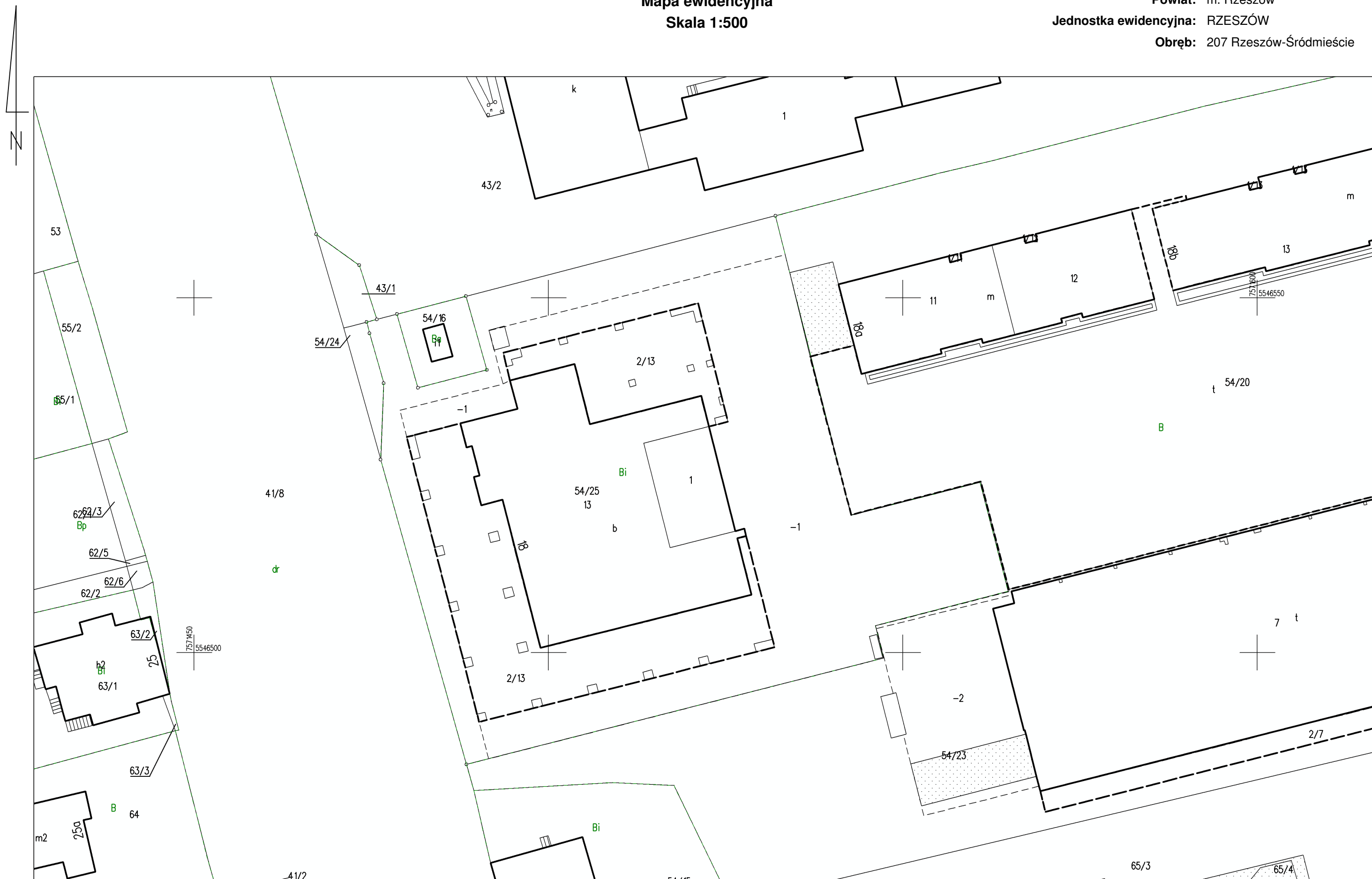
20.05.2025

..... / opatrzono podpisem elektronicznym /

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Mapa ewidencyjna
Skala 1:500

Województwo: podkarpackie
Powiat: m. Rzeszów
Jednostka ewidencyjna: RZESZÓW
Obręb: 207 Rzeszów-Śródmieście



Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego

POLISA NR: **SRM0018286**

Oferta nr: 0463/MSP/W/2014

DANE

UBEZPIECZYCIEL

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Al. Jana Pawła II 24,
00-133 Warszawa zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy
XII Wydział Gospodarczy, KRS 0000009831, NIP 526-025-10-49,
wysokość kapitału zakładowego: 86 352 300,- zł, kapitał wpłacony w całości.

UBEZPIECZAJĄCY

Wycena nieruchomości Jolanta Smulska

Siemieńskiego 20/LU68
35-234 Rzeszów

REGON: 181115665

Telefon: 510178797

UBEZPIECZONY

Wycena nieruchomości Jolanta Smulska

Siemieńskiego 20/LU68
35-234 Rzeszów

REGON: 181115665

Telefon: 510178797

**UBEZPIECZONY – w związku
z powołaniem na biegłego
nie dotyczy**

Okres ubezpieczenia

od dnia: **19/02/2025**

do dnia: **18/02/2026**

Zakres terytorialny

Rzeczpospolita Polska

ZAKRES

PZU SA niniejszym potwierdza zawarcie umowy ubezpieczenia obowiązkowego odpowiedzialności cywilnej zgodnie z poniższymi warunkami:

Zakres ubezpieczenia

PZU SA udziela ochrony na podstawie Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805), Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, Porozumienia w sprawie ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorców prowadzących działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego członków PFSRM oraz Ustawy o ubezpieczeniach obowiązkowych, UFG i PBUK z dnia 22 maja 2003 r. (Dz. U. z 2003 r. Nr 124, poz. 1152 z późniejszymi zmianami).

Ubezpieczeniem OC jest objęta odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem umowy, której rzeczoznawca jest stroną, a której przedmiotem są czynności wskazane w art. 174 ust. 3 i 3a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Ochrona ubezpieczeniowa obejmuje następujące czynności:

I. określanie wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością;

II. sporządzanie opracowań i ekspertyz, niestanowiących operatu szacunkowego, dotyczących:

- 1) rynku nieruchomości oraz doradztwa w zakresie tego rynku;
- 2) efektywności inwestowania w nieruchomości i ich rozwoju;
- 3) skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych;
- 4) oznaczania przedmiotu odrębnej własności lokali;
- 5) bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości;
- 6) określania wartości nieruchomości na potrzeby indywidualnego inwestora;
- 7) wyceny nieruchomości zaliczanych do inwestycji w rozumieniu przepisów o rachunkowości;
- 8) wyceny nieruchomości jako środków trwałych jednostek w rozumieniu ustawy o rachunkowości.

Suma gwarancyjna

Ubezpieczenie OC

– na jedno i wszystkie zdarzenia

50 000 EUR

Rozszerzenia zakresu

Wykupienie prawa do regresu

TAK

OC osoby sporządzającej certyfikaty energetyczne

nie dotyczy

OC w związku z powołaniem na biegłego

nie dotyczy

Klauzula nr 61 – Dokumenty

nie dotyczy

OC dobrowolne

Suma gwarancyjna

nie dotyczy

Klauzula nr 13 – Podwykonawcy

nie dotyczy

Klauzula nr 61 – Dokumenty

nie dotyczy

PŁATNOŚĆ

Składka do zapłaty 294.00 PLN

słownie złotych: dwieście dziewięćdziesiąt cztery

Płatność składki w ratach w ilości i terminach podanych poniżej na rzecz iExpert.pl SA w Warszawie, przelewem na konto nr **81 2490 0005 0000 4600 9302 7012**

(Uwaga! W treści przelewu proszę wpisać TYLKO nr polisy – to bardzo ułatwi automatyczną identyfikację)

I rata – w kwocie:

147.00 PLN – w terminie do dnia: 27/02/2025

oraz kolejne raty – w kwocie:

147.00 PLN – w terminach do: 16/08/2025

OŚWIADCZENIA

Na podstawie art. 815 Kodeksu Cywilnego:

Podanie informacji wymaganych do zawarcia umowy ubezpieczenia jest obowiązkowe.

Data zawarcia polisy

14/02/2025

Data wystawienia polisy

17/02/2025

Oświadczenia prawne (konieczne do zawarcia tej umowy ubezpieczenia):

(*) 1. ☒ Oświadczam, iż przed zawarciem umowy ubezpieczenia otrzymałem i zapoznałem(am) się z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805) oraz, że otrzymałem(am) Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.

W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.

(*) 2. ☒ Jestem świadomy/a, że wybrane przeze mnie ubezpieczenie zawierane w PZU SA, jest ubezpieczeniem, którego głównym przedmiotem i zakresem ochrony jest:

- odpowiedzialność cywilna za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem zawodu rzeczoznawcy majątkowego;
- czynności objęte ochroną wskazane są w art. 174 ust. 3 i 3a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami

Jestem świadomy, że:

- umowa ubezpieczenia zawierana jest na okres 12 miesięcy.

Oświadczam, że niniejsza umowa ubezpieczenia spełnia moje wymagania i potrzeby przy uwzględnieniu wysokości składki jaką jestem skłonny/a zapłacić. Zawieram ją w wyniku mojej świadomej decyzji.

Informacje o dystrybutorze oraz dokumenty dotyczące przetwarzania danych osobowych dostępne na stronie:

<https://iexpert.pl/informacje-dla-klientow>.

Oświadczenia techniczne (niezbędne do obsługi tej umowy ubezpieczenia):

(*) 3. ☒ Wyrażam zgodę na przysyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuje się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.

(*) 4. ☒ Administrator danych osobowych PZU SA:

Oświadczam, że otrzymałam/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie „Informacja Administratora danych osobowych”.

W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

(*) 5. ☒ Wyrażam zgodę na przetwarzanie danych osobowych podanych we wniosku o ubezpieczenie, przez iExpert.pl SA z siedzibą w Warszawie Al. Jerozolimskie 99/32, 02-001 Warszawa, KRS 0000426530 (jako administratora danych) w celu przesyłania informacji i dokumentów za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej niezbędnych do zawarcia, wykonywania (obsługi) i odnowienia umowy ubezpieczenia, w tym:

(*) a. ☒ kontaktu poprzez email (poczta elektroniczna),

(*) b. ☒ kontaktu poprzez sms i telefon (wiadomości tekstowe i połączenia głosowe).

Zgody powyższej udzielam dobrowolnie i mogę odwołać ją w każdym czasie wysyłając e-mail na adres iod@iexpert.pl albo pismo na adres iExpert.pl SA, Al. Jerozolimskie 99/32, 02-001 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

Oświadczenia marketingowe (od czasu do czasu mamy ciekawe promocje i oferty – tylko w ten sposób będziemy mogli je zaprezentować):

6. **Wyrażam zgodę** na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA – w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty.

7. **Wyrażam zgodę** na umieszczenie danych osobowych Ubezpieczającego / Ubezpieczonego w bazie danych iExpert.pl SA oraz ich przetwarzanie zgodnie z odpowiednimi przepisami o ochronie danych osobowych w celu prezentacji warunków ubezpieczeń oferowanych przez iExpert.pl SA. Niniejsza zgoda dotyczy kontaktu poprzez email oraz osobno poprzez telefon i sms. Przysługuje mi prawo do cofnięcia zgody w dowolnym momencie bez wpływu na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody przed jej cofnięciem. Zgody powyższej udzielam dobrowolnie.

() udzielenie zgody niezbędne do zawarcia umowy ubezpieczenia*

PODMIOT OBSŁUGUJĄCY:

Informujemy, iż podmiotem odpowiedzialnym obsługującym ubezpieczenia w imieniu PZU SA jest iExpert.pl SA, z siedzibą w Warszawie, Aleje Jerozolimskie 99 lok. 32, 02-001 Warszawa, NIP 5252355248, Regon 140437850, KRS 0000426530 (Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy KRS), kapitał zakładowy 100.000 zł.

iExpert.pl SA jest agentem ubezpieczeniowym działającym na podstawie Ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o pośrednictwie ubezpieczeniowym (Dz. U. z dnia 16 lipca 2003 r.) wykonującym czynności agencyjne na rzecz więcej niż jednego zakładu ubezpieczeń w zakresie tego samego działu ubezpieczeń w rozumieniu Art.11 ust. 2 cytowanej ustawy.

Pełne nazwy spółek:

PZU SA – Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa

PZU Życie SA – Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa

PTE PZU SA – Powszechne Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa

TFI PZU SA – Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa

PZU Pomoc SA – PZU Pomoc Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa

PZU Zdrowie SA – PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa

PZU CO SA – PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa

Link4 TU SA – Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa

PEKAO SA – Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa

Alior Bank SA – Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa

Centrum Alarmowe PZU SA 801 102 102 w przypadku awarii lub wypadku

W imieniu PZU:

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140437850
NIP 525-235-52-48

Lidia Machalska
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

CERTYFIKAT

ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO

Niniejszym potwierdza się, że:

Wycena nieruchomości Jolanta Smulski

35-234 Rzeszów, Siemieńskiego 20 / LU68

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0018286

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności
rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

na okres: 19/02/2025 - 18/02/2026

na sumę gwarancyjną: 50 000 EUR

słownie: pięćdziesiąt tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 294.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140437850
NIP 525-235-52-48