

**"PROSPERITA"**  
**WYCENA NIERUCHOMOŚCI**

ul. Graniczna 9, 38-540 Zagórz

\*\*\*\*\*

**OPERAT SZACUNKOWY**

określający wartość rynkową prawa własności wydzielonej funkcjonalnie części nieruchomości stanowiącej część działki o numerze 829/4 wraz ze znajdującymi się na niej zabudowaniami w postaci budynku szpitala - pawilony C i D objętej księgą wieczystą KS1S/00040815/8 położonej w Sanoku, w obrębie ewidencyjnym Posada.

**Cel wyceny:**

określenie wartości rynkowej w celu zabezpieczenie wierzytelności kredytodawcy

**WARTOŚĆ RYNKOWA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI: 5 206 521 zł**

**Słownie:** pięć milionów dwieście sześć tysięcy pięćset dwadzieścia jeden złotych

**Data, na którą określono wartość:** 07 czerwca 2013 r.

**Autor operatu:** Anna Orłowska



Zagórz, 12.06.2013 r.

**WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO NIERUCHOMOŚCI**  
sporządzonego w dniu 12-06-2013 przez Rzecznawcę Majątkowego Anna Orłowska

<b>1. Cel wyceny</b>					
Sprzedaż nieruchomości	"-"	Opłaty za użytkowanie wieczyste lub trwałe zarząd	"-"	Zastaw hipoteczny	X
Zastaw bankowy	"-"	Nieruchomość reprezentatywna dla PTN	"-"	Inny cel	"-"

<b>2. Położenie nieruchomości</b>			
Gmina (miasto): Sanok	Obręb ewidencyjny: Posada	Ulica: 800 - Lecia	Nr działki (lub grupy działek): 829/4

<b>3. Opis nieruchomości</b>				
Nr działki (lub grupy działek):	Rodzaj nieruchomości <sup>1</sup>	Funkcja dominująca wg miejsc. planu zagospodarowania	Uzbrojenie działki <sup>2</sup>	Wartość gruntu
829/4	1 - niezabudowana nieruchomość rolna jednorozużytkowa 2 - niezabudowana nieruchomość rolna wielorozużytkowa 3 - nieruchomość leśna 4 - zabudowana nieruchomość rolna 5 - niezabudowana nieruchomość przeznaczona pod zabudowę 6 - nieruchomość zabudowana budynkami mieszkalnymi [7] - nieruchomość zabudowana budynkami pełniącymi inne funkcje niż zagrodowa i mieszkaniowa.	7 - nieruchomość zabudowana budynkami pełniącymi inne funkcje niż zagrodowa i mieszkaniowa.	[1] - Sieć wodociągowa 2 - Lokalne ujęcie wody [3] - Sieć elektroenergetyczna 220V [4] - Sieć elektroenergetyczna 380V 5 - Sieć ciepłownicza [6] - Sieć gazowa [7] - Kanalizacja sanitarna sieciowa 8 - Kanalizacja sanitarna lokalna [9] - Sieć telefoniczna 10 - TV kablowa [11] - Kanalizacja burzowa	-

4. Opis budynków				
Nr ewidencyjny budynku:	Funkcja podstawowa <sup>1</sup>	Funkcja drugorzędna	Uzbrojenie <sup>2</sup>	Wartość budynku
	1 - Mieszkalne 2 - Przemysłowe 3 - Transportu i łączności 4 - Handlowo-usługowe 5 - Zbiorniki silosy i budynki magazynowe 6 - Biurowe 7 - Szpitali i zakładów opieki medycznej 8 - Oświaty nauki i kultury oraz budynki sportowe 9 - Produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa 10 - Inne niemieszkalne	1 - Mieszkalne jednorodzinne 2 - Mieszkalne wielorodzinne (bloki mieszkalne) 3 - Mieszkalne jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej 4 - Mieszkalne jednorodzinne w zabudowie szeregowej	1 - Sieć wodociągowa 2 - Lokalne ujęcie wody 3 - Sieć elektroenergetyczna 220V 4 - Sieć elektroenergetyczna 380V 5 - Sieć ciepłownicza 6 - Sieć gazowa 7 - Kanalizacja sanitarna sieciowa 8 - Kanalizacja sanitarna lokalna 9 - Sieć telefoniczna 10 - TV kablowa 11 - Kanalizacja burzowa	-

**WARTOŚĆ RYNKOWA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI: 5 206 521 zł**

**Słownie:** pięć milionów dwieście sześć tysięcy pięćset dwadzieścia jeden złotych

Data 12 czerwca 2013 r.

Podpis



<sup>1</sup> Odpowiednią pozycję należy wyróżnić przez obwiedzenie

<sup>2</sup> Uzbrojenie istniejące należy oznaczyć przez obwiedzenie, zaś uzbrojenie możliwe do podłączenia, oznaczyć przez podkreślenie odpowiednich liczb

## **SPIS TREŚCI:**

- 1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY**
- 2. CEL WYCENY**
- 3. PODSTAWA FORMALNA ORAZ ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI**
- 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
- 8. SPOSÓB WYCENY**
  - 8.1. Rodzaj określanej wartości
  - 8.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania
- 9. OKREŚLENIE SZACUNKOWEJ WARTOŚCI RYNKOWEJ**
- 10. OCENA WYNIKU WYCENY**
- 11. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE**
- 12. ZAŁĄCZNIKI**



## **1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY**

### **1.1. Przedmiot wyceny**

Przedmiotem wyceny jest prawo własności części działki o numerze 829/4 wydzielonej funkcjonalnie na potrzeby wyceny oraz części znajdujących się na niej zabudowań w postaci budynku szpitala - pawilony C i D, objętej księgą wieczystą KS1S/00040815/8 położonej w Sanoku, w obrębie ewidencyjnym Posada.

### **1.2. Zakres wyceny**

Wycena wartości rynkowej gruntu wraz z naniesieniami.

## **2. CEL WYCENY**

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej dla zabezpieczenie wierzytelności kredytodawcy.

## **3. PODSTAWA FORMALNA ORAZ ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI**

### **3.1. Podstawa formalna**

Podstawę formalną operatu stanowi zlecenie z dnia 06.06.2013r.

### **3.2. Podstawa prawna opracowania operatu szacunkowego**

- 1) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. nr 102 poz. 651 z 2010r., z późniejszymi zmianami),
- 2) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 207 poz. 2109 z 2004 roku, z późniejszymi zmianami),
- 3) Standardy Zawodowe Rzecznawców Majątkowych.

### **3.3. Źródła danych o nieruchomości i rynku**

- 1) księga wieczysta prowadzona dla nieruchomości przez Sąd Rejonowy w Sanoku
- 2) wypis z rejestru gruntów,
- 3) kopia mapy ewidencyjnej,
- 4) Studium Kierunków i Uwarunkowań Zagospodarowania Przestrzennego,
- 5) PN – ISO 9836 „Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”,
- 6) informacje z biur pośrednictwa obrotu nieruchomościami,
- 7) własna baza danych cen nieruchomości,
- 8) wizja lokalna na nieruchomości.

## **4. DATY ISTOTNE DLA USTALENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI**

- |   |                    |
|---|--------------------|
| - data sporządzenia operatu szacunkowego:                         | 12 czerwca 2013 r. |
| - data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:             | 07 czerwca 2013 r. |
| - data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny: | 07 czerwca 2013 r. |
| - data dokonania oględzin nieruchomości:                          | 07 czerwca 2013 r. |

## 5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

### 5.1. Stan prawny

Sąd Rejonowy w Sanoku

#### **Dział I - Oznaczenie nieruchomości:**

działka 829/4 - Bi - inne tereny zabudowane oraz inne działki nie będące przedmiotem wyceny, o łącznej powierzchni 9,7557ha położone w woj. podkarpackim, powiat sanocki, w miejscowości Sanok, obręb ewidencyjny Posada

#### **Dział II - Właściciel:**

własność: Powiat Sanocki

#### **Dział III - Ciężary i ograniczenia:**

ograniczone prawo rzeczowe

prawo nieodpłatnego użytkowania nieruchomości na czas nieokreślony na rzecz

Samodzielnego Publicznego Zespołu Opieki Zdrowotnej w Sanoku

#### **Dział IV - Hipoteki:**

hipoteka umowna w kwocie 7.600.000 zł na rzecz Podkarpackiego Banku Spółdzielczego Oddział w Sanoku.

### 5.2. Opis nieruchomości

**Sanok** – miasto powiatowe w województwie podkarpackim, położone w dolinie Sanu, w Kotlinie Sanockiej, w Euroregionie Karpackim. Wchodzi w skład powiatu sanockiego, jest także siedzibą gminy wiejskiej Sanok, jednak do niej nie należy. Miasto liczy około 40 tys. mieszkańców, jest jednym z najdalej wysuniętych na południowy wschód ośrodków miejskich Polski, z rozwiniętym przemysłem samochodowym i chemicznym. Ważny węzeł komunikacyjny na skrzyżowaniu dróg na Słowację i Ukrainę.

Część nieruchomości stanowiąca przedmiot wyceny jest położona w Sanoku, w obrębie ewidencyjnym Posada. Jej szczegółowa lokalizacja jest korzystna, co wynika z jej usytuowania względem centralnej części miasta oraz względem głównych ciągów komunikacyjnych w mieście. Działka jest zabudowana budynkiem szpitala i leży w strefie pośredniej dzielnicy Posada, w odległości ok. pół kilometra od głównej trasy komunikacyjnej prowadzącej przez miasto. Parcela leży przy ul. 800 - Lecia, która wraz z ulicą Sienkiewicza tworzy, alternatywny dla ul. Jagiellońskiej, szlak komunikacyjny z dzielnicy Posada do Śródmieścia. W pobliżu działki znajduje się przystanek komunikacji miejskiej, a w odległości ok. 400m stacja kolejowa.

Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości tworzą: od północy ul. 800-Lecia, od wschodu ul. Stawiska, a za nią działki w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej jednego z bardziej z atrakcyjnych osiedli mieszkaniowych, od południa wewnętrzna droga dojazdowa, a za nią tereny ogródków działkowych, zaś od wschodu częściowo działki zabudowane budynkami jednorodzinnymi oraz częściowo duża działka zabudowana stacją dializ, na większości swojego obszaru nieurządzona.

Działka 829/4 ma powierzchnię 4,9312ha i kształt zbliżony do trapezu. Teren jest ukształtowany ze spadkiem w kierunku północno-wschodnim. Na gruncie znajdują się utwardzone ciągi komunikacyjne kołowe i piesze oraz place manewrowe i parkingowe o nawierzchni asfaltowej, z płytek chodnikowym lub kostki brukowej, teren jest ogrodzony.

Na nieruchomości znajdują się nasadzenia drzew i krzewów o funkcji ozdobnej.

W centralnej części nieruchomości znajduje się zespół budynków szpitala specjalistycznego składający się z czterech pawilonów, tj. A, B, C i D.



W niniejszym operacie oszacowaniem zgodnie ze zleceniem zamawiającego wyceną objęto część działki 829/4 zabudowaną **tylko pawilonami C i D** szpitala.

Są to budynki o dwóch kondygnacjach nadziemnych i jednej kondygnacji podziemnej, przy czym południowa część pawilonu C jest jednokondygnacyjna.

Budynki wzniesiono w latach 60-tych ubiegłego wieku, a ich łączna powierzchnia użytkowa wynosi **2 448,10m<sup>2</sup>**. Pawilon D w środkowej części posiada trzy arkady, przez które odbywa się komunikacja piesza i kołowa do innych pawilonów szpitala.

Budynki zostały wykonane w następującej technologii:

- fundamenty: ławy i ściany betonowe i z cegły,
- ściany nadziemne z cegły pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej,
- stropy: mieszane częściowo żelbetowe monolityczne, częściowo strop gęstożebrowy Ackermana,
- dach o konstrukcji drewnianej, kryty blachodachówką tłoczoną,
- rynny i rury spustowe z blachy, na dachu zamontowano stalowe wywietrzaki dachowe,
- stolarka okienna z PCV, częściowo stolarka drewniana,
- stolarka drzwiowa zewnętrzna: PCV,
- drzwi wewnętrzne: z PCV, aluminiowe, płycinowe drewniane,
- parapety wewnętrzne z lastryka, parapety zewnętrzne wykonane z blachy,
- wykończenie ścian wewnętrznych: tynk cementowo-wapienny, malowany farbami emulsyjnymi, w części pomieszczeń lamperie lub płytki ceramiczne,
- wykończenie podłóg: lastryko, wykładzina PCV, płytki ceramiczne,
- schody wewnętrzne - lastryko,
- schody zewnętrzne betonowe wykończone terakotą,
- pochylnie dla wózków stalowe o konstrukcji kratowej,
- elewacja zewnętrzna - tynk cementowo-wapienny malowany farbami emulsyjnymi,
- kaloryfery żeliwne żeberkowe starego typu.

Pawilony są ogrzewane z kotłowni gazowej zlokalizowanej w innym budynku.

**Obiekt został wyposażony w następujące instalacje:**

wodno-kanalizacyjna, elektryczna, c.o., gazowa, gazów medycznych, telefoniczna, odgromowa, wentylacyjna, część pomieszczeń posiada także klimatyzację.

**Stan techniczny naniesień:**

Stan techniczny budynków został określony w trakcie wizji lokalnej na nieruchomości. Budynek został wybudowany w latach 60-tych XX w. Budynek wykazuje typowe zużycie wynikające z okresu jego użytkowania. Jedynie ściana pawilonu C od strony patio została ocieplona i wykonano nową elewację. Pozostałe ściany pawilonów C i D są nieocieplone. Stolarka okienna i drzwiowa na przestrzeni ostatnich kilku lat była sukcesywnie wymieniana. Jednakże w ślad za wymianą stolarki nie wykonano nowej elewacji ścian, przez co widoczne są przemurowania związane z pracami przy wymianie stolarki, bądź po zlikwidowanych otworach okiennych, a cała elewacja jest szara i nieestetyczna. W przyziemiu budynków widoczne zawilgocenie ścian, miejscowo odpadający tynk odsłania strukturę muru.

Wnętra budynków noszą ślady remontów, nie tylko niezbędnych, lecz również mających na celu podniesienie standardu obiektu. Pomieszczenia i ciągi techniczne znajdują się w dobrym stanie technicznym, ściany i część podłóg została odnowiona. Wymieniono również znaczną część stolarki drzwiowej wewnętrznej oraz listwy ochronne na ścianach.

Ogólny stan techniczny naniesień oceniono jako średni.

## 6. PRZEZNACZENIE WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

Działka objęta wyceną jest położona na terenie, gdzie nie obowiązuje Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego, a wszelkie decyzje są wydawane w oparciu o przepisy szczególne. Wg Studium nieruchomości leży w terenie oznaczonym symbolem M3 - Obszar kształtowania zabudowy miejskiej.

## 7. ANALIZA RYNKU

### 7.1. Rodzaj rynku

rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami o funkcji biurowej lub usługowej

### 7.2. Obszar rozpatrywanego rynku

powiat sanocki, leski, krośnieński

### 7.3. Okres badania cen

2009r, do dnia wyceny, ceny zaktualizowano z uwagi na upływ czasu

### 7.4. Charakterystyka rynku

Każda nieruchomość charakteryzuje się stałym położeniem. Niezmienna lokalizacja sprawia, że wiele czynników zewnętrznych, zwłaszcza o charakterze lokalnym, odgrywa inaczej niż w przypadku innych dóbr – zasadniczą rolę w determinowaniu jej wartości. Tym samym na wartość nieruchomości wpływa nie tylko jej rodzaj i stan, ale w znacznym stopniu charakter otoczenia, w jakim się ona znajduje. Wynikające z powyższego różnice w wartości pomiędzy poszczególnymi nieruchomościami powodują, że rynek nieruchomości różni się w znacznym stopniu od innych rynków. Cechują się on stosunkowo małą liczbą sprzedających i kupujących określony rodzaj nieruchomości o danej lokalizacji. Dodatkowo podmioty funkcjonujące na nim charakteryzują się znaczną indywidualnością zachowań, a warunki transakcji zwykle są poufne.

Brak łatwo i powszechnie dostępnych źródeł informacji, charakterystycznych i mających duże znaczenie dla innych rynków (np. rynku kapitałowego i pieniężnego), powoduje spowolnienie procesów decyzyjnych i inwestycyjnych dotyczących rynku nieruchomości, a także zwiększa ich ryzyko.

Przeważającą część transakcji obrotu nieruchomościami ma charakter rynkowy, to znaczy strony umowy kupna – sprzedaży są od siebie niezależne i działają w sposób racjonalny, nie kierując się szczególnymi motywami w sytuacji przymusowej. Należy jednak mieć przy tym świadomość, że inwestowanie na rynku nieruchomości nie musi wynikać tylko z dążenia do zaspokajania określonych potrzeb. Obserwować można także zachowania spekulacyjne, które dodatkowo utrudniają rozpoznanie tego rynku.

Cechą charakterystyczną odróżniającą omawiane transakcje od zawieranych na innych rynkach, są pewne określone wymogi formalno – prawne, np. umowa kupna – sprzedaży w formie akty notarialnego.

Rynek nieruchomości nie jest wolny od ingerencji państwa, którego polityka może zarówno stymulować jego rozwój – przez preferencje podatkowe czy dofinansowanie kredytów na cele mieszkaniowe, jak i ograniczać, np. przez ochronę gruntów rolnych i leśnych.

Rozwój rynku nieruchomości nie postępuje w sposób równomierny. Rozwija się on bardziej dynamicznie w wielkich ośrodkach miejskich (gdzie dokonywana jest znaczna część transakcji), a wolniej w mniejszych miastach i na terenach wiejskich. Na trendy rozwojowe na rynku nieruchomości oddziałują w znacznym stopniu zmiany koniunktury w gospodarce kraju i jego poszczególnych regionów. Istotne znaczenie mają również różnego rodzaju wahania na rynku finansowym, prowadzące do zmiennej konkurencyjności lokat kapitałowych. Nie można dokładnie



przewidzieć kształtowania się cykliów koniunkturalnych na rynku nieruchomości w przyszłości, ale świadomość ich istnienia i obserwacja mających na nie wpływ czynników, pomaga w ocenie aktualnego i przyszłego ryzyka inwestycyjnego. Powyższe wskazuje jak wiele czynników ogranicza dokładne rozpoznanie rynku nieruchomości i jak różnorodne aspekty mogą determinować związane z nim ryzyko.

Nie istnieje jeden, pełny zbiór informacji potrzebnych do wyceny nieruchomości. Źródła informacji charakteryzują się dużym rozproszeniem przestrzennym i zróżnicowaniem pod względem zakresu i jakości. Do podstawowych, których funkcjonowanie regulowane jest odpowiednimi aktami prawnymi, zaliczyć można w szczególności: księgi wieczyste lub zbiory dokumentów dla nieruchomości nie posiadających księgi wieczystej, ewidencję gruntów i budynków, tabele i mapy taksacyjne, mapy zasadnicze, geodezyjną ewidencję sieci uzbrojenia terenu, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny, stawki szacunkowe gruntów, wykazy prowadzone przez urzędy skarbowe. W chwili obecnej, spośród wymienionych źródeł informacji, największe znaczenie posiada ewidencja gruntów i budynków, księgi wieczyste, plan zagospodarowania przestrzennego oraz informacje o cenach transakcyjnych z rynków lokalnych. Kolejnymi źródłami są: opracowania statystyczne (np. dane ogłaszane przez Główny Urząd Statystyczny), zbiory jednostkowych wskaźników cenowych z budownictwa, katalogi nakładów rzeczowych, dokumentacje techniczne i projektowe, zbiory danych będące w posiadaniu firm ubezpieczeniowych, zbiory danych o cenach i wartości nieruchomości będące w posiadaniu jednostek administracji rządowej, samorządowej, publikacje i opracowania placówek naukowo-badawczych, itp. Podstawą umieszczenia informacji w bazie danych są także bezpośrednie obserwacje i badania rynku oraz poszczególnych parametrów rynkowych (w ujęciu statycznym jak i dynamicznym) mające wpływ na wartość nieruchomości i związane z nim ryzyko rynkowe. Dlatego też określając wartość nieruchomości trzeba opierać się przede wszystkim na obserwacji lokalnych rynków nieruchomości, które są obszarowo małe i w zasadzie zawsze charakteryzują się specyficznymi uwarunkowaniami. Konieczne jest więc posiadanie odpowiedniej wiedzy o tym rynku, gdyż jego stan i dokonujące się na nim zmiany oddziałują na ponoszone ryzyko inwestora, a tym samym na wartość nieruchomości.

Na rynku lokalnym największą popularnością cieszą się nieruchomości posiadające najlepszą lokalizację. Lokalizacja jest podstawowym atrybutem nieruchomości. Lokalizacja ta jest mierzona sąsiedztwem, możliwością dojazdu, perspektywami rozwoju. W cenie sprzedaży oczywiście wpływ ma także stan techniczny obiektów, ale nie jest on decydującym elementem. W dzisiejszych czasach, przy nowych technologiach budowy modernizacja lub remont budynków nie nastręcza dużych trudności, jeśli oczywiście konstrukcja obiektów jest w dość dobrym stanie.

Rynek obrotu nieruchomościami zabudowanymi budynkami o charakterze podobnym do wycenianej nieruchomości na terenie południowo-wschodniej części woj. podkarpackiego jest mało rozwinięty i charakteryzuje się małą liczbą transakcji, dlatego należy ten rynek rozpatrywać w szerszym aspekcie. Wynika to zapewne zarówno z małej podaży takich nieruchomości, ale także stosunkowo małego popytu. Główne miasta regionu w tym Sanok, Brzozów, Krosno i miejscowości zlokalizowane wzdłuż głównych traktów komunikacyjnych jako miejsca potencjalnej lokalizacji zakładu produkcyjnego są atrakcyjne, co wynika z położenia w stosunku do głównych dróg dojazdowych i węzła komunikacyjnego.

Analizując cały rynek nieruchomości można stwierdzić, że jest on mało przejrzysty i niedoskonały. Takie cechy rynku objawiają się małą liczbą wiarygodnych transakcji we wszystkich segmentach, a także małą różnorodnością występujących na rynku nieruchomości, których transakcje dotyczą. Dodatkowym utrudnieniem jest duża poufność zawieranych transakcji.

Na rynku lokalnym największą popularnością cieszą się nieruchomości posiadające najlepszą lokalizację. Lokalizacja jest podstawowym atrybutem nieruchomości. Lokalizacja ta jest mierzona sąsiedztwem, możliwością dojazdu, perspektywami rozwoju. W cenie sprzedaży oczywiście wpływ ma także stan techniczny obiektów, ale nie jest on decydującym elementem. W dzisiejszych czasach, przy nowych technologiach budowy modernizacja lub remont obiektów nie nastręcza dużych trudności, jeśli oczywiście konstrukcja obiektów jest w dość dobrym stanie.

**Zawarte ceny transakcyjne za poszczególne nieruchomości zabudowane obiektami podobnymi**

"PROSPERITA" WYCENA NIERUCHOMOŚCI



obejmują swoją wielkością także przyłącza, utwardzone place, drogi, ogrodzenia oraz wszelkie inne media związane z funkcjonowaniem danego obiektu i są wliczone w cenę nieruchomości.

Informacje o cenach transakcyjnych nieruchomości zostały zaczerpnięte z aktów notarialnych zgromadzonych w Starostwach Powiatowych.

Z uwagi na brak nieruchomości porównawczych różniących się tylko jedną cechą, wpływ poszczególnych wag na wartość nieruchomości został określony w niniejszym operacie na podstawie informacji przekazanej przez lokalne agencje obrotu nieruchomościami oraz na podstawie własnych obserwacji i danych, co pozwoliło określić, wpływ poszczególnych cech na cenę nieruchomości.

#### ZESTAWIENIE TRANSAKCJI NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH PODSTAWĘ WYCENY

l.p.	Lokalizacja	Data/ rep.	Pow. użytk./ Pow. działki	Cena transakcji
1	Krosno, obr. Polanka	11-07-2012 rep. 4502/12	635,50 m <sup>2</sup> 4239 m <sup>2</sup>	1 660 000 zł 2 612,12 zł/m <sup>2</sup>
2	Krosno, obr. Śródmieście ul. Rynek	18-07-2011 rep. 4957/2011	1144,70 m <sup>2</sup> 684 m <sup>2</sup>	2 900 000 zł 2 533,41 zł/m <sup>2</sup>
3	Krosno	04-03-2011 rep. 586/11	176,00 m <sup>2</sup> 1239 m <sup>2</sup>	350 000 zł 1 988,64 zł/m <sup>2</sup>
4	Krosno, obr. Przemysłowa	20-12-2010 rep. 10393/10	2185,00 m <sup>2</sup> 2481 m <sup>2</sup>	2 544 000 zł 1 164,30 zł/m <sup>2</sup>
5	Krosno	20-12-2010 rep. 10413/10	831,82 m <sup>2</sup> 1841 m <sup>2</sup>	1 570 000 zł 1 887,43 zł/m <sup>2</sup>
6	Lesko	17-12-2010 rep. 1348/10	209,00 m <sup>2</sup> 477 m <sup>2</sup>	400 000 zł 1 913,88 zł/m <sup>2</sup>
7	Krosno, obr. Śródmieście	09-09-2010 rep. 9706/2010	806,00 m <sup>2</sup> 1171 m <sup>2</sup>	1 150 000 zł 1 426,80 zł/m <sup>2</sup>
8	Krosno, obr. Przemysłowa	04-06-2010 rep. 4445/10	1673,80 m <sup>2</sup> 1869 m <sup>2</sup>	2 300 000 zł 1 374,12 zł/m <sup>2</sup>
9	Jasło	01-04-2010	658,00 m <sup>2</sup> 1688 m <sup>2</sup>	700 000 zł 1 063,83 zł/m <sup>2</sup>
10	Sanok, obr. Dąbrówka	28-12-2009	799,78 m <sup>2</sup> 1884 m <sup>2</sup>	943 350 zł 1 179,51 zł/m <sup>2</sup>

**Dla analizowanego rynku przyjęto:**

$$C_{\max} = 2\,612,12 \text{ zł/m}^2 - \text{nr 1}$$

$$C_{\min} = 1\,063,83 \text{ zł/m}^2 - \text{nr 9}$$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 1\,548,29 \text{ zł/m}^2$$

#### Zestawienie cech rynkowych i ich wag dla określonego rynku

l.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy
1.	Położenie (strefa)	20,0 %
2.	Sąsiedztwo	20,0 %
3.	Powierzchnia działki	20,0 %
4.	Dojazd	15,0 %
5.	Stan techniczny budynku	10,0 %
6.	Standard wykończenia	10,0 %
7.	Typ zabudowy	5,0 %
SUMA:		100,0 %

### Charakterystyka rynku w ramach cech rynkowych

l.p.	Ocena*	Opis
1.	Położenie (strefa)	
	centralna	stanowi ją centrum miasta (wsi, dzielnicy) w pobliżu zlokalizowane są szkoły, służba zdrowia, policja, punkty handlowe, przystanki komunikacji
	pośrednia	po między ścisłym centrum a ostatnią zwartą zabudową
	peryferyjna	poza strefą pośrednią oddalona znacznie od centrum miasta (wsi, dzielnicy), punktów handlowych, szkół, komunikacji miejskiej, utrudniony dostęp.
2.	Sąsiedztwo	
	bardzo dobre	zadbana okolica, poczucie bezpieczeństwa, bliskość terenów zielonych np. park, skwery
	korzystne	w bliskim sąsiedztwie, tereny zielone oddalone od centrum
	niekorzystne	poza strefą pośrednią oddalona znacznie od centrum miasta (wsi, dzielnicy), punktów handlowych, szkół, komunikacji miejskiej, utrudniony dostęp.
3.	Powierzchnia działki	
	duża	działka o powierzchni powyżej 5000 m. kw.
	średnia	działka o powierzchni pomiędzy 2000 m. kw. a 5000 m. kw.
	mała	działka o powierzchni do 2000 m. kw.
4.	Dojazd	
	bardzo dobry	droga o nawierzchni asfaltowej dobrze utrzymana, droga główna
	średni	droga o nawierzchni asfaltowej lub innej, droga boczna, wewnętrzna
5.	Stan techniczny budynku	
	bardzo dobry	budynek wybudowany w nowoczesnej technologii, eksploatowany nie wcześniej niż od 1996 r. Poszczególne elementy budynku dobrze utrzymane i konserwowane, nie wykazują zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości materiałów użytych do budowy odpowiadają normom. Stopień zużycia 0- 15%
	zadawalający	budynek wybudowany w technologii tradycyjnej - murowanej. Prace remontowe i konserwatorskie przeprowadzane regularnie. Poszczególne elementy budynku utrzymane poprawnie. Celowy jest remont bieżący, polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach lub konserwacji i impregnacji. Stopień zużycia 16-30%
	średni	Budynek wybudowany w technologii tradycyjnej - murowanej. Prace remontowe i konserwatorskie niewykonywane regularnie. W poszczególnych elementach budynku widoczne uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu. Celowy jest remont. Stopień zużycia 31-50%
6.	Standard wykończenia	
	wysoki	Budynek nowy lub po generalnym remoncie, ściany ocieplone z tynkiem szlachetnym, łazienki oraz WC płytki ceramiczne, ściany szpachlowane szpachlą gipsową, stolarka nowego typu
	średni	Budynek wymaga odświeżenia, wymieniona stolarka okienna, na podłogę parkiet wymaga cyklinowania i malowania lub panele, płytki w łazience oraz WC starego typu
	niski	Elewacja budynku wymaga remontu stolarka okienna wymaga wymiany, na podłogę wykładzina podłogowa w łazience oraz WC brak glazury lub konieczna jest wymiana, pomieszczenia do kapitalnego remontu. Rozkład pomieszczeń utrudnia jego racjonalne wykorzystanie.
7.	Typ zabudowy	
	korzystniejszy	budynek wolnostojący
	średnio korzystny	budynek w zabudowie szeregowej, posiadający 1 lub 2 wspólne ściany
	mniej korzystny	budynek lub część budynku stanowiący funkcjonalną całość z pozostałymi zabudowaniami

\* - pierwsza ocena najlepsza, ostatnia najgorsza



**Charakterystyka nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej  
w aspekcie cech rynkowych**

<b>l.p.</b>	<b>Cecha rynkowa</b>	<b>Nieruchomość o cenie minimalnej</b>	<b>Nieruchomość o cenie maksymalnej</b>
1.	Położenie (strefa)	peryferyjna	pośrednia
2.	Sąsiedztwo	korzystne	bardzo dobre
3.	Powierzchnia działki	mała	średnia
4.	Dojazd	Średni	Bardzo dobry
5.	Stan techniczny budynku	średni	zadawalający
6.	Standard wykończenia	niski	średni
7.	Typ zabudowy	średnio korzystny	korzystniejszy

## **8. SPOSÓB WYCENY**

### **8.1. Rodzaj określanej wartości**

Z uwagi na cel wyceny w niniejszym operacie, jako podstawę wyceny przyjęto wartość rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania (WRU).

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości została określona zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 207 poz. 2109 z 2004 roku z późniejszymi zmianami).

### **8.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania**

Do wyceny zastosowano: podejście porównawcze realizowane metodą porównywania parami.  
Metodologia wyceny.

Metoda porównywania parami polega na określaniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości o określonych cechach poprzez jej porównanie kolejno z co najmniej trzema nieruchomościami podobnymi o znanych cechach i cenach, które były przedmiotem obrotu rynkowego. W ten sposób dokonuje się korekty cen każdej z porównywanych nieruchomości pod kątem różnic pomiędzy nimi wynikających z odmienności cech i wag.

Szczegółowa procedura wg standardu.

1. Określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość, poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych.
2. Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych.
3. Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.
4. Wybór do porównań co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, których cenę są wiarygodne, z podaniem ich opisu i charakterystyki.
5. Utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się kolejno z cechami każdej z wybranych nieruchomości.
6. Wyliczenie poprawek stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami wybranymi.
7. Określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek.
8. Ostateczne określenie wartości nieruchomości wycenianej jako średniej arytmetycznej z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.

## 9. OKREŚLENIE SZACUNKOWEJ WARTOŚCI RYNKOWEJ

### Zestawienie par porównawczych

**Para nr 1** (porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomością nr 7)

**Lokalizacja:** Krosno, gm. Krosno, obręb - Śródmieście; **pow.** 806,00 m<sup>2</sup>

**Opis:** Nieruchomość stanowi działkę ewidencyjną nr 2113 o powierzchni 1171m<sup>2</sup> położoną w Krośnie w obrębie ewidencyjnym Śródmieście zabudowaną budynkiem biurowo-usługowym, dwukondygnacyjnym o powierzchni użytkowej 799,78m<sup>2</sup>. Budynek jest wykonany w technologii tradycyjnej, kryty dachówką, jest w średnim stanie technicznym i średnim standardzie wykończenia, funkcjonalność budynku jest średnia. Działka jest w pełni uzbrojona z dobrym dojazdem, bardzo dobrze zlokalizowana.

l.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 7	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Położenie (strefa)	pośrednia	centralna	309,66 zł	-309,66 zł
2.	Sąsiedztwo	korzystne	korzystne	309,66 zł	0,00 zł
3.	Powierzchnia działki	duża	mała	309,66 zł	619,32 zł
4.	Dojazd	bardzo dobry	średni	232,24 zł	232,24 zł
5.	Stan techniczny budynku	średni	średni	154,83 zł	0,00 zł
6.	Standard wykończenia	średni	średni	154,83 zł	0,00 zł
7.	Typ zabudowy	mniej korzystny	korzystniejszy	77,41 zł	-154,82 zł
				<b>SUMA:</b>	<b>387,08 zł</b>

**Wartość z porównania z nieruchomością nr 7:**

$$W_1 = 1\,426,80 \text{ zł/m}^2 + 387,08 \text{ zł/m}^2 = 1\,813,88 \text{ zł/m}^2$$

**Para nr 2** (porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomością nr 8)

**Lokalizacja:** Krosno, gm. Krosno, obręb - Przemysłowa; **pow.** 1673,80 m<sup>2</sup>

**Opis:** Nieruchomość jest położona w Krośnie, w obrębie ewidencyjnym Przemysłowa i składa się z prawa użytkowania wieczystego gruntu (kompleks 2 działek ewidencyjnych 67/77 o pow. 1620m<sup>2</sup> oraz 67/79 o pow. 249m<sup>2</sup>) oraz prawa własności usytuowanych na gruncie budynków. Budynki pochodzą z lat 70-tych ubiegłego wieku. Budynki znajdowały się w średnim stanie technicznym i średnim standardzie wykończenia. Uzbrojenie w media: energia elektryczna światła i siły, wodociąg i kanalizacja.

l.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 8	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Położenie (strefa)	pośrednia	pośrednia	309,66 zł	0,00 zł
2.	Sąsiedztwo	korzystne	korzystne	309,66 zł	0,00 zł
3.	Powierzchnia działki	duża	mała	309,66 zł	619,32 zł
4.	Dojazd	bardzo dobry	średni	232,24 zł	232,24 zł
5.	Stan techniczny budynku	średni	średni	154,83 zł	0,00 zł
6.	Standard wykończenia	średni	średni	154,83 zł	0,00 zł
7.	Typ zabudowy	mniej korzystny	mniej korzystny	77,41 zł	0,00 zł
				<b>SUMA:</b>	<b>851,56 zł</b>

**Wartość z porównania z nieruchomością nr 8:**

$$W_2 = 1\,374,12 \text{ zł/m}^2 + 851,56 \text{ zł/m}^2 = 2\,225,68 \text{ zł/m}^2$$



**Para** nr 3 (porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomością nr 10)

**Lokalizacja:** Sanok, gm. Sanok; **pow.** 799,78 m<sup>2</sup>

**Opis:** Nieruchomość stanowi działkę o powierzchni 1884m<sup>2</sup> położoną w Sanoku w obrębie ewidencyjnym Posada. Składa się z prawa użytkowania wieczystego gruntu i prawa własności usytuowanego na gruncie budynku. Działka zabudowana jest murowanym budynkiem 3-kondygnacyjnym o funkcji biurowo – magazynowej. Budynek w średnim stanie technicznym i średnim standardzie wykończenia. Media: energia elektryczna światła i siły, wodociąg, kanalizacja i gaz.

I.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 10	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Położenie (strefa)	pośrednia	peryferyjna	309,66 zł	309,66 zł
2.	Sąsiedztwo	korzystne	korzystne	309,66 zł	0,00 zł
3.	Powierzchnia działki	duża	mała	309,66 zł	619,32 zł
4.	Dojazd	bardzo dobry	średni	232,24 zł	232,24 zł
5.	Stan techniczny budynku	średni	średni	154,83 zł	0,00 zł
6.	Standard wykończenia	średni	średni	154,83 zł	0,00 zł
7.	Typ zabudowy	mniej korzystny	mniej korzystny	77,41 zł	0,00 zł
				<b>SUMA:</b>	<b>1 161,22 zł</b>

**Wartość z porównania z nieruchomością nr 10:**

$$W_3 = 1\,179,51 \text{ zł/m}^2 + 1\,161,22 \text{ zł/m}^2 = 2\,340,73 \text{ zł/m}^2$$

#### OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI:

**Średnia wartość rynkowa 1m<sup>2</sup> nieruchomości:**

$$(1\,813,88 \text{ zł} + 2\,225,68 \text{ zł} + 2\,340,73 \text{ zł}) / 3 = 2\,126,76 \text{ zł}$$

$$\text{Wartość rynkowa nieruchomości: } 2\,448,10 \text{ m}^2 * 2\,126,76 \text{ zł/m}^2 = 5\,206\,521 \text{ zł}$$

**WARTOŚĆ RYNKOWA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI: 5 206 521 zł**

**Słownie:** pięć milionów dwieście sześć tysięcy pięćset dwadzieścia jeden złotych

#### 10. OCENA WYNIKU WYCENY

Określona w wycenie wartość prawa własności wydzielonej funkcjonalnie części nieruchomości jest wartością rynkową, ponieważ została określona na podstawie wnikliwej analizy danych uzyskanych z rynku dotyczącego cen nieruchomości podobnych. Określona w operacji szacunkowej wartość prawa jest najbardziej prawdopodobną ceną możliwą do uzyskania aktualnie na rynku lokalnym przy założeniu, że strony transakcji są od siebie niezależne, nie działają w sytuacji przymusowej i upłynął okres niezbędnego wyeksponowania nieruchomości na rynku przy zastosowaniu odpowiedniej reklamy oraz czas potrzebny do wynegocjowania warunków umowy, biorąc pod uwagę charakter nieruchomości i stan rynku. Ceny poszczególnych częściowych elementów składających się na łączne oszacowanie mieszczą się w granicach przedziału cenowego ustalonego przez popyt i podaż na rynku, co może tylko potwierdzać poprawność sporządzenia wyceny.



## 11. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

1. Niniejszy operat został sporządzony zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym nieruchomości, zgodnie z przepisami prawa oraz zgodnie ze Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych.
2. Sporządzono wyciąg z operatu szacunkowego, który zostanie przekazany do katastru nieruchomości znajdującego się w Starostwie Powiatowym właściwym miejscu położenia nieruchomości.
3. Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za ukryte wady lub utajnione fakty mogące mieć wpływ na wycenę.
4. Przyjęta w operacie szacunkowym ocena stanu technicznego nie stanowi jego ekspertyzy technicznej.
5. Rzeczoznawca przyjmuje w dobrej wierze wszystkie dane i informacje przekazane przez Zleceniodawcę.
6. Niniejszy operat może być wykorzystany wyłącznie do celów, dla których został sporządzony.
7. Operat szacunkowy nie może być opublikowany w całości lub części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody rzeczoznawcy i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
8. Wykorzystanie operatu w terminie przekraczającym 12 miesięcy wymaga jego aktualizacji.
9. Określona w operacie szacunkowym wartość nieruchomości ma dla Banku tylko i wyłącznie znaczenie posiłkowe i nie może przesądzić o wysokości przyznawanego kredytu, ponieważ ryzyko kredytowe w każdym przypadku stoi po stronie Banku.

Zagórz, 12 czerwca 2013 r.



## 12. ZAŁĄCZNIKI

- 1) wydruk elektronicznej księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości przez Sąd Rejonowy w Sanoku,
- 2) wypis z rejestru gruntów,
- 3) kopia mapy ewidencyjnej,
- 4) dokumentacja fotograficzna.

## TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR KS1S/00040815/8, STAN Z DNIA 2013-06-10 12:59

<u>Okładka</u>	<u>Dział I-O</u>	<u>Dział I-Sp</u>	<u>Dział II</u>	<u>Dział III</u>	<u>Dział IV</u>
----------------	------------------	-------------------	-----------------	------------------	-----------------

---

**DZIAŁ I-O - "OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI"****Rubryka 1.1 - Wzmianki w dziale I-O**

Brak wpisu

**Rubryka 1.2 - Numer nieruchomości**

Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1. Numer bieżący nieruchomości	42	19

**Rubryka 1.3 - Położenie**

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1.	1. Numer porządkowy	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36	1
	2. Województwo	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36	PODKARPACKIE
	3. Powiat	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36	SANOCKI
	4. Gmina	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36	SANOK
	5. Miejscowość	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36	SANOK
	6. Dzielnica	---	---

**Rubryka 1.4 - Oznaczenie****Podrubryka 1.4.1 - Działka ewidencyjna**

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1.	1. Identyfikator działki	---	---
	2. Numer działki	31, 32, 33	725/4
	3. Obręb ewidencyjny	---	---
	A: numer obrębu ewidencyjnego	---	---

		C: numer księgi dawnej	1.	---	---
		D: oznaczenie zbioru 1. dokumentów		---	---
4.	1. Identyfikator działki			---	---
	2. Numer działki			1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36	725/21
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego		---	---
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego		1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36	POSADA
	4. Położenie		1.	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36	1
	5. Ulica		1.	---	---
	6. Sposób korzystania			---	---
	7. Odłączenie	Numer księgi		---	/ /
		Obszar		---	
	8. Przyłączenie	Numer księgi		---	/ /
		Obszar		---	
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---	---
		D: oznaczenie zbioru 1. dokumentów		---	---
5.	1. Identyfikator działki			---	---
	2. Numer działki			1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36	725/22
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego		---	---
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego		1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36	POSADA
	4. Położenie		1.	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31,	1

## TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR KS1S/00040815/8, STAN Z DNIA 2013-06-10 13:02

<a href="#">Okładka</a>	<a href="#">Dział I-O</a>	<a href="#">Dział I-Sp</a>	<a href="#">Dział II</a>	<a href="#">Dział III</a>	<a href="#">Dział IV</a>
-------------------------	---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

---

**DZIAŁ I-SP - "SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ"**

Brak wpisu

**WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYTEJ**

Nr	Zestawienie rubryk - podstaw wpisów
----	-------------------------------------

Brak wpisu

---

Nr	Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów
----	--

Brak wpisu

[Powrót](#)

Numer i nazwa pola		Wpisu	Treść pola	Kod żąd.
1. Chwila wpływu		---	2000-03-10	
2. Rodzaj dziennika			DZ. KW.	
3. Numer dziennika			/ 00001596 / 00 /	---
4. Czy z urzędu			NIE	
Położenie wniosku	5. Numer karty akt	---		
	6. Numer księgi	/ /		
<b>Podrubryka - Chwila wpisu</b>				
1. Chwila wpisu		---	2000-05-12	
Wpisujący	Imię			
	Nazwisko			
	Stanowisko		---	

[Powrót](#)



2. Rodzaj dziennika  
3. Numer dziennika  
4. Czy z urzędu  
Położenie wniosku

5. Numer karty akt  
6. Numer księgi

1. Chwila wpisu  
Wpisujący

Imię  
Nazwisko  
Stanowisko

**Podrubryka - Chwila wpisu**

---

DZ. KW.  
KS1S / 00003303 / 09 / 001  
NIE  
12-15  
KS1S / 00066173 / 3

UZTKO

2009-07-10 13:07:36  
MARIUSZ  
STELMACH  
REF

Powrót

Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
A: Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej, a także projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	---	---
B: Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale	---	1

**Rubryka 4.8 - Uprawnienie do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym**

Brak wpisu

**WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYSTEJ**

Nr	Zestawienie rubryk - podstaw wpisów		
50	Dane o wniosku DZ. KW. / KS1S / 00007069 / 12 / 001		
	<b>Podrubryka - Inna podstawa</b>		
	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
	1. Wskazanie podstawy	---	OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI
	2. Sygnatura	---	---
	3. Data wydania	---	2012-11-15
	4. Wystawca	---	POWIAT SANOCKI
	<b>Położenie dokumentu</b>		
	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt	---
		6. Numer księgi	197
			//
51	Dane o wniosku DZ. KW. / KS1S / 00007069 / 12 / 001		
	<b>Podrubryka - Inna podstawa</b>		
	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
	1. Wskazanie podstawy	---	OŚWIADCZENIE BANKU
	2. Sygnatura	---	---
	3. Data wydania	---	2012-11-15
	4. Wystawca	---	PODKARPACKI BANK SPÓŁDZIELCZY Z SIEDZIBĄ W SANOKU ODDZIAŁ W SANOKU
	<b>Położenie dokumentu</b>		
	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt	---
		6. Numer księgi	198
			//
53	Dane o wniosku DZ. KW. / KS1S / 00007748 / 12 / 001		
	<b>Podrubryka - Inna podstawa</b>		
	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
	1. Wskazanie podstawy	---	OŚWIADCZENIE BANKU
	2. Sygnatura	---	---
	3. Data wydania	---	2012-12-17
	4. Wystawca	---	PODKARPACKI BANK SPÓŁDZIELCZY Z SIEDZIBĄ W SANOKU ODDZIAŁ W SANOKU
	<b>Położenie dokumentu</b>		
	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt	---
		6. Numer księgi	211
			//
54	Dane o wniosku DZ. KW. / KS1S / 00007748 / 12 / 001		
	<b>Podrubryka - Inna podstawa</b>		
	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
	1. Wskazanie podstawy	---	OŚWIADCZENIE O ZMIANIE TREŚCI HIPOTEKI UMOWNEJ
	2. Sygnatura	---	---
	3. Data wydania	---	2012-12-17
	4. Wystawca	---	POWIAT SANOCKI
	<b>Położenie dokumentu</b>		
	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt	---
		6. Numer księgi	212
			//

---

Nr	Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów			
38.	<b>Podrubryka - Dane o wniosku</b>			
	Numer i nazwa pola	Wpisu	Treść pola	Kod żąd.
	1. Chwila wpływu	---	2012-11-15 13:33:43	
	2. Rodzaj dziennika	---	DZ. KW.	
	3. Numer dziennika	---	KS1S / 00007069 / 12 / 001	WHIPO
	4. Czy z urzędu	---	NIE	
	Położenie wniosku	5. Numer karty akt	194-195	
		6. Numer księgi	//	
	<b>Podrubryka - Chwila wpisu</b>			
	1. Chwila wpisu	---	2012-11-19 11:57:01	
	Wpisujący	Imię	ANDRZEJ	
		Nazwisko	BARTKOWSKI	
		Stanowisko	REF	



Województwo: podkarpackie  
Powiat: sanocki  
Jednostka ewidencyjna: Sanok - M 181701\_1  
Obręb: Posada 0003

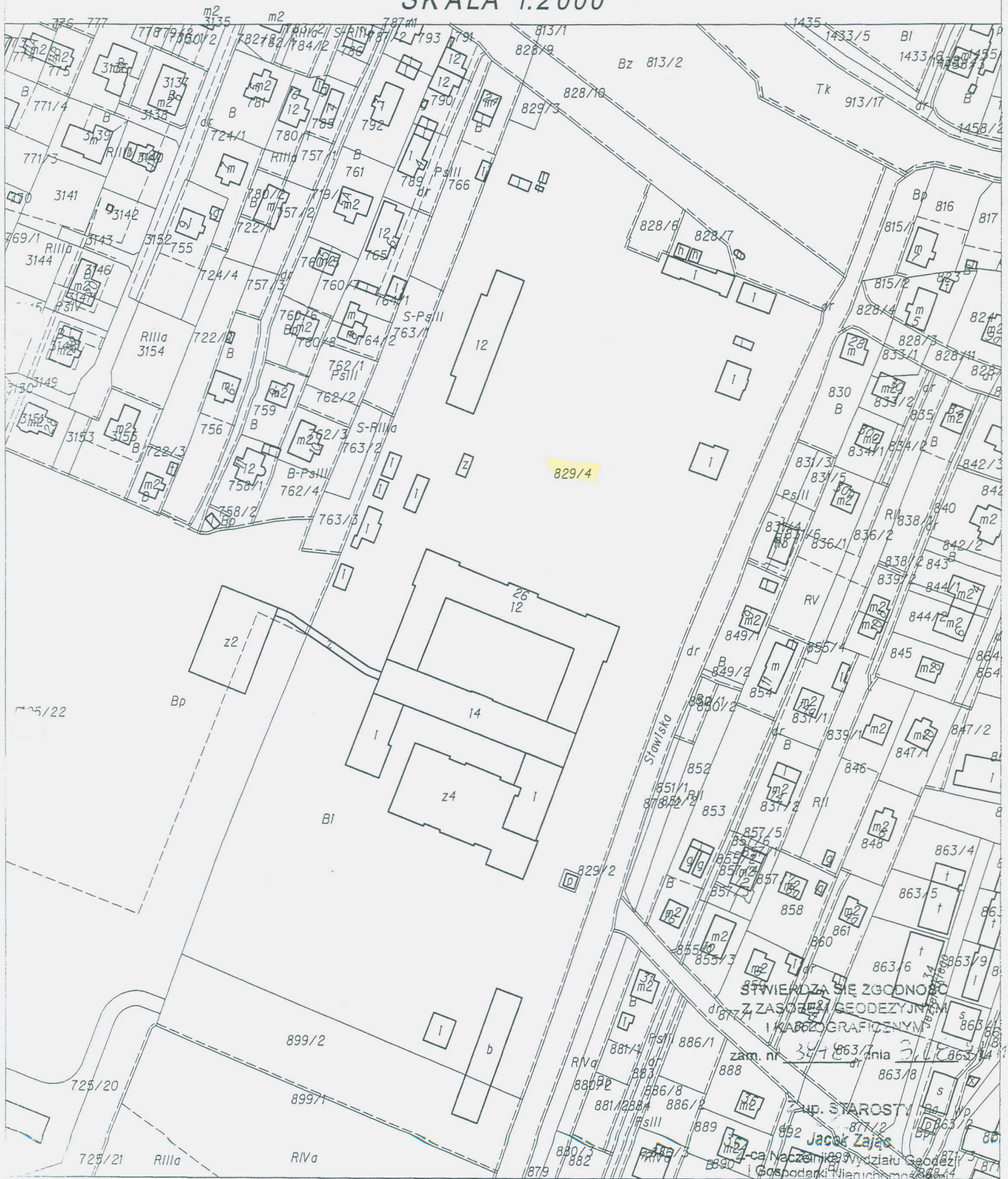
STAROSTA SANOCKI  
38-500 SANOK, RYNEK 1

## KOPIA MAPY EWIDENCYJNEJ

obr. Posada 0003: dz. 829/4

Sekcje mapy: 7.114.31.20.3; 7.114.31.20.1

SKALA 1:2000





**STAROSTA SANOCKI**  
38-500 SANOK, RYNEK 1

Województwo: **podkarpackie**  
Powiat: **sanocki**  
Jednostka ewidencyjna: **Sanok - M [181701\_1]**  
Obręb ewidencyjny: **Posada [Nr 0003]**

**STAROSTWO POWIATOWE**  
**W SANOKU**

(nazwa organu wydającego dokument)

**WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW**


sporządzono dnia: 03.08.2011 11:24:31

Nr jednostki rejestrowej: **G.1349**Pozycja kartoteki budynków: **181701\_1.0003.G1349**

Osoby: 2

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 właściciel	POWIAT SANOCKI siedziba: ul. Rynek 1, 38-500 Sanok
1/1 użytkownik	SAMODZIELNY PUBLICZNY ZESPÓŁ OPIEKI ZDROWOTNEJ W SANOKU siedziba: ul. 800 Lečia 26, 38-500 Sanok

Działki ewidencyjne: 1

Arkusz	Nr działki	Położenie	Powierzchnia [ha]	Użytek lub klasa		Nr KW lub inne dokumenty
				Rodzaj	Pow [ha]	
3	829/4	ul. 800 Lečia 26	4.9312	Bi	4.9312	KW 40815 
Identyfikator: 181701_1.0003.829/4						
		Razem powierzchnia działek:	4.9312	ha		
		Słownie:	cztery hektary dziewięćdziesiąt trzy ary dwanaście metrów kwadratowych			

**UWAGA: W jednostce znajdują się jeszcze inne działki.**Powierzchnia całej jednostki rejestrowej: **dziesięć hektarów pięćdziesiąt siedem arów dwadzieścia cztery metry kwadratowe**

Budynki: 22

Nr ewidenc. budynku	Działka	Adres	Funkcja	Kondygn. nad. / pod.	Pow. zab. [m <sup>2</sup> ]	Nr KW
2284	829/4	ul. 800 Lečia 26	inne niemieszkalne	2 / 1	2000	KW 40815
Identyfikator: 181701_1.0003.2284_BUD Rok zakończ. budowy: 1968 Konstr. ścian zewn.: mur						
2285	829/4	ul. 800 Lečia 26	inne niemieszkalne	1 / 0	132	KW 40815
Identyfikator: 181701_1.0003.2285_BUD Rok zakończ. budowy: 1968 Konstr. ścian zewn.: mur						
2286	829/4	ul. 800 Lečia 26	inne niemieszkalne	1 / 0	140	KW 40815
Identyfikator: 181701_1.0003.2286_BUD Rok zakończ. budowy: 1968 Konstr. ścian zewn.: mur						
2287	829/4	ul. 800 Lečia 26	szpitali i zakładów opieki medycznej	1 / 0	36	KW 40815
Identyfikator: 181701_1.0003.2287_BUD Rok zakończ. budowy: 1980 Konstr. ścian zewn.: mur						
2288	829/4	ul. 800 Lečia 26	inne niemieszkalne	1 / 0	48	KW 40815
Identyfikator: 181701_1.0003.2288_BUD Rok zakończ. budowy: 1968 Konstr. ścian zewn.: mur						
2289	829/4	ul. 800 Lečia 26	inne niemieszkalne	1 / 0	28	KW 40815
Identyfikator: 181701_1.0003.2289_BUD Rok zakończ. budowy: 1968 Konstr. ścian zewn.: mur						
2290	829/4	ul. 800 Lečia 26	inne niemieszkalne	1 / 0	72	KW 40815
Identyfikator: 181701_1.0003.2290_BUD Rok zakończ. budowy: 1980 Konstr. ścian zewn.: mur						
2291	829/4	ul. 800 Lečia 26	inne niemieszkalne	1 / 0	98	KW 40815
Identyfikator: 181701_1.0003.2291_BUD Rok zakończ. budowy: 1968 Konstr. ścian zewn.: mur						
2292	829/4	ul. 800 Lečia 26	inne niemieszkalne	1 / 0	49	KW 40815
Identyfikator: 181701_1.0003.2292_BUD Rok zakończ. budowy: 1968 Konstr. ścian zewn.: mur						
2293	829/4	ul. 800 Lečia 26	inne niemieszkalne	1 / 0	24	KW 40815
Identyfikator: 181701_1.0003.2293_BUD Rok zakończ. budowy: 1980 Konstr. ścian zewn.: mur						
2294	829/4	ul. 800 Lečia 26	inne niemieszkalne	4 / 1	1194	KW 40815
Identyfikator: 181701_1.0003.2294_BUD Rok zakończ. budowy: 1968 Konstr. ścian zewn.: mur						
2295	829/4	ul. 800 Lečia 26	inne niemieszkalne	1 / 0	34	KW 40815
Identyfikator: 181701_1.0003.2295_BUD Rok zakończ. budowy: 1968 Konstr. ścian zewn.: mur						
2296	829/4	ul. 800 Lečia 26	inne niemieszkalne	1 / 0	13	KW 40815

Identyfikator: 181701_1.0003.2296_BUD Rok zakończ. budowy: 1968 Konstr. ścian zewn.: mur							W SĄDOW
2299	829/4	ul. 800 Lecia 26	inne niemieszkalne	1 / 0	458	KW 40815	
Identyfikator: 181701_1.0003.2299_BUD Rok zakończ. budowy: 1968 Konstr. ścian zewn.: mur							
2300	829/4	ul. 800 Lecia 26	inne niemieszkalne	1 / 0	414	KW 40815	
Identyfikator: 181701_1.0003.2300_BUD Rok zakończ. budowy: 1968 Konstr. ścian zewn.: mur							
2301	829/4	ul. 800 Lecia 26	biurowe	1 / 0	572	KW 40815	
Identyfikator: 181701_1.0003.2301_BUD Rok zakończ. budowy: 1981 Konstr. ścian zewn.: mur							
2302	829/4	ul. 800 Lecia 26	inne niemieszkalne	1 / 0	111	KW 40815	
Identyfikator: 181701_1.0003.2302_BUD Rok zakończ. budowy: 1991 Konstr. ścian zewn.: mur							
2303	829/4	ul. 800 Lecia 26	inne niemieszkalne	2 / 1	751	KW 40815	
Identyfikator: 181701_1.0003.2303_BUD Rok zakończ. budowy: 1968 Konstr. ścian zewn.: mur							
2304	829/4	ul. 800 Lecia 26	inne niemieszkalne	1 / 0	199	KW 40815	
Identyfikator: 181701_1.0003.2304_BUD Rok zakończ. budowy: 1968 Konstr. ścian zewn.: mur							
2305	829/4	ul. 800 Lecia 26	inne niemieszkalne	1 / 0	111	KW 40815	
Identyfikator: 181701_1.0003.2305_BUD Rok zakończ. budowy: 1980 Konstr. ścian zewn.: mur							
2536	829/4	-	szpitali i zakładów opieki medycznej	4 / -	1522	-	
Identyfikator: 181701_1.0003.2536_BUD Konstr. ścian zewn.: mur							
2577	829/4	-	szpitali i zakładów opieki medycznej	1 / -	152	-	
Identyfikator: 181701_1.0003.2577_BUD Rok zakończ. budowy: 2009 Konstr. ścian zewn.: mur							

**UWAGA: W jednostce znajdują się jeszcze inne budynki.**

Oznaczenia klas i użytków
Bi - Inne tereny zabudowane

Z up. STAROSTY

Jacek Zając

Z-ca Naczelnika Wydziału Geodezji  
i Gospodarki Nieruchomościami

(pieczęć urzędowa)

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)  
data i podpis



**STAROSTA SANOCKI**  
38-500 SANOK, RYNEK 1

Województwo: **podkarpackie**  
Powiat: **sanocki**  
Jednostka ewidencyjna: **Sanok - M [181701\_1]**

**STAROSTWO POWIATOWE**  
**W SANOKU**

.....  
(nazwa organu wydającego dokument)

## WYPIS UPROSZCZONY Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 03.08.2011 11:23:58

Obręb	Ark.	Nr działki	JR	Pow. [ha]	Użytek lub klasa		Nr KW lub inne dokumenty	Adres lub położenie
					Rodzaj	Pow. [ha]		
Forma władania i udział		Osoba i adres						
Posada [Nr 0003]	3	829/4	1349	4.9312	Bi	4.9312	KW 40815	-
Identyfikator: 181701_1.0003.829/4								
1/1 właściciel	POWIAT SANOCKI siedziba: ul. Rynek 1, 38-500 Sanok							
1/1 użytkownik	SAMODZIELNY PUBLICZNY ZESPÓŁ OPIEKI ZDROWOTNEJ W SANOKU siedziba: ul. 800 Lecia 26, 38-500 Sanok							

Ilość działek na wypisie: 1

Suma powierzchni działek: 4.9312 ha

Z up. STAROSTY

*Jacek Zając*

Z-ca Naczelnika Wydziału Geodezji  
i Gospodarki Nieruchomościami





## Dokumentacja fotograficzna

Widok ogólny nieruchomości od strony ul. 800 Lecia.



Widok pawilonów „D” i „C”.



Widok pawilonu „D” – elewacja północna.



Widok pawilonu „D” – elewacja południowa.



Widok pawilonu „C” – elewacja zachodnia.



Widok pawilonu „C” – elewacja wschodnia.





## Dokumentacja fotograficzna

Wnętrze pawilonów „D” i „C”.

