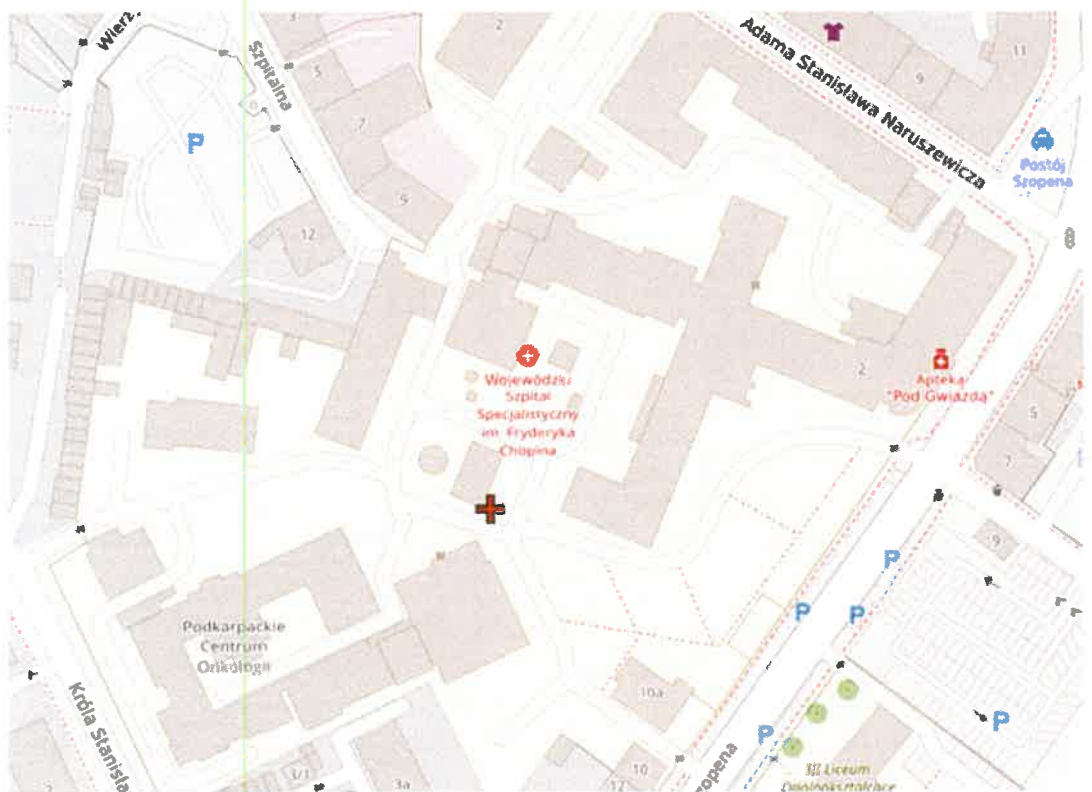


WYCENA NIERUCHOMOŚCI

PIOTR SZCZEPANIK

OPERAT SZACUNKOWY

Nieruchomości gruntowe oznaczone nr dz. 1033/8, 1033/2, 1033/3, 1033/4, 1033/5, 1040, 1051/2, 1103/1 i 1054/15 położone w obrębie 207- Śródmieście miasta Rzeszowa, województwo podkarpackie.



Cel wyceny:

Określenie wartości nieruchomości według aktualnego sposobu użytkowania w celu zbycia.

Autor operatu: **Piotr Szczepanik**



Rzeszów, 01.12.2022 r.

ZESTAWIENIE WARTOŚCI

L.p.	Opis	Nr ew. działki	Powierzchnia	Wartość jednostkowa	Wartość
1.	Prawo własności do nieruchomości gruntowej	1033/8, 1033/2, 1033/3, 1033/4, 1033/5, 1040, 1051/2, 1103/1, 1054/15	3 5215 m ²	753,16 zł/m ²	26 522 529 zł
2.	Budynki	-	-	-	197 331 493 zł
3.	Budowle	-	-	-	783 643 zł
Łączna wartość nieruchomości:					224 637 665 zł

Wartość całej nieruchomości: 224 637 665 zł

Słownie: dwieście dwadzieścia cztery miliony sześćset trzydzieści siedem tysięcy sześćset sześćdziesiąt pięć złotych

W tym wartość części nieruchomości oznaczonej nr dz. **1103/1**:

$$1\ 183\ 742 + 760\ 692 = 1\ 944\ 434\ \text{zł}$$

Wartość budynku na dz. 1103/1	1 183 742 zł
Wartość gruntu 1103/1	760 692 zł



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 i metodologiczna 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
 - 5.1.1 Księga wieczysta nr 1
 - 5.1.2 Księga wieczysta nr 2
 - 5.1.3 Księga wieczysta nr 3
- 5.2. Opis nieruchomości
- 5.3 Zestawienie powierzchni 5.4 Zestawienie budowli i urządzeń

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 GRUNTU

10. OKREŚLENIE WARTOŚCI BUDYNKÓW

11. OKREŚLENIE WARTOŚCI BUDOWLI I URZĄDZEŃ

12. WYNIK KOŃCOWY I WNIOSKI

13. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

14. ZAŁĄCZNIKI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny są nieruchomości położone w Rzeszowie - obręb 207, przy ul. Chopina, stanowiące własność Województwa Podkarpackiego, w nieodpłatnym użytkowaniu Klinicznego Szpitala Wojewódzkiego Nr 1 im. Fryderyka Chopina w Rzeszowie, oznaczone w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 1033/8 (zabudowana) o pow. 2,9197 ha objęta KW Nr RZ1Z/00027271/1 oraz działki nr 1033/2 (zabudowana) o pow. 0,0185 ha, nr 1033/3 (zabudowana) o pow. 0,0411 ha, nr 1033/4 o pow. 0,0508 ha, nr 1033/5 o pow. 0,0467 ha, nr 1040 (zabudowana) o pow. 0,0751 ha, nr 1051/2 (zabudowana) o pow. 0,2576 ha oraz nr 1103/1 (zabudowana) o pow. 0,1010 ha objęte KW NR RZ1Z/00112494/3.

Działka o nr 1054/15 o powierzchni 0,0110 ha zapisana w KW nr RZ1Z/00202876/3.

1.2. Zakres wyceny

Zakresem jest prawo własności do nieruchomości gruntowych wraz ze składnikami.

2. CEL WYCENY

Określenie wartości nieruchomości według aktualnego sposobu użytkowania w celu zbycia.

3. PODSTAWA FORMALNA ORAZ ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI

3.1. Podstawa formalna

Zawarta umowa.

3.2. Podstawa prawna i metodologiczna opracowania operatu szacunkowego

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, (Dz.U. 2021 poz.1899) z późniejszymi zmianami.
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. 2021 poz. 555) z późniejszymi zmianami.
- Noty Interpretacyjne uchwalone przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych w Warszawie.

3.3. Źródła danych o nieruchomości i rynku

1. Wypisy z rejestru gruntów.
2. Wypisy z rejestru budynków.
3. Wyrisy z mapy ewidencji gruntów i budynków.
4. Odpisy z Ksiąg Wieczystych.
5. Informacje o nieruchomościach wycenianych przedłożone przez użytkownika.
6. Projekt budynku wzniesionego na działce nr 1051/2.
7. Wizja terenowa.
8. Informacje o cenach transakcyjnych z obszaru woj. Podkarpackiego.
9. BISTYP – katalog cen jednostkowych robót i obiektów inwestycyjnych.
10. Protokoły okresowych przeglądów technicznych.

4. DATY ISTOTNE DLA USTALENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

- | | |
|---|-------------------------|
| - data sporządzenia operatu szacunkowego: | 01 grudnia 2022 r. |
| - data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: | 12 listopada 2022 r. |
| - data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny: | 12 listopada 2022 r. |
| - data dokonania oględzin nieruchomości: | 10-12 listopada 2022 r. |

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1. Stan prawny

5.1.1 Księga wieczysta nr 1

Księga Wieczysta RZ1Z/00027271/1 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Rzeszowie.

Dział I – Oznaczenie nieruchomości

Działka nr 1033/8 w Rzeszowie.

Dział I – SP

Brak wpisów.

Dział II - Własność

Właścicielem nieruchomości jest Województwo Podkarpackie.

Dział III - Prawa, roszczenia i ograniczenia

Nieodpłatne użytkowanie - na czas nieokreślony, w celu prowadzenia działalności statutowej przez Wojewódzki Szpital Specjalistyczny w Rzeszowie - działki 1033/8 o pow. 2,9197 ha położonej w Rzeszowie-śródmieście, w obrębie 207 oraz znajdujących się na tej działce budynków i budowli.

Dział IV – Hipoteka

Hipoteka umowna łączna – informacja w załączeniu.

5.1.2 Księga wieczysta nr 2

Księga Wieczysta NR RZ1Z/00112494/3 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Rzeszowie.

Dział I – Oznaczenie nieruchomości

Działka nr 1033/3, 1051/2, 1103/1, 1040, 1033/2, 1033/4 oraz 1033/5.

Dział I – SP

Dz. kw. / RZ1Z / 35301 / 19 / 1 - 2019-09-18, 07:56:11 - wpis prawa związanego z własnością nieruchomości, ujawnionego w dziale III innej KW.

Dział II - Własność

Właścicielem nieruchomości jest Województwo Podkarpackie.

Dział III - Prawa, roszczenia i ograniczenia

1. Nieodpłatne użytkowanie na czas nieokreślony, w celu prowadzenia działalności statutowej Wojewódzkiemu Szpitalowi Specjalistycznemu w Rzeszowie w obr.207: - niezabudowane: 1033/4 i 1033/5; - 1033/2 i 1/3 część znajdującego się na niej budynku medyczno-usługowego, 3-kondygnacyjnego o powierzchni zabudowy 1242m², kubaturze 4726m³; - 1033/3 przy ul. Chopina i znajdujące się na niej: 2/5 części budynku technicznego - kotłowni, 2-kondygnacyjnego o powierzchni zabudowy 813m², kubaturze 3.932m² oraz stację trafo o

powierzchni zabudowy 23m², kubaturze 91m³; - 1103 przy ul. Szopena 15 i znajdujący się na niej budynek medyczny 3-kondygnacyjny o powierzchni użytkowej 414m², kubaturze 2.509m³; - 1040 przy ul. Chopina i znajdujące się na niej budynki tj. budynek medyczny, 3-kondygnacyjny o powierzchni zabudowy 490m², kubaturze 2186m³ oraz parking
Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej - Wojewódzki Specjalistyczny Szpital im. Fryderyka Chopina, Rzeszów,

2. nieodpłatne użytkowanie - na czas nieokreślony, w celu prowadzenia działalności statutowej przez Wojewódzki Szpital Specjalistyczny w Rzeszowie - działki 1051/2 o pow. 0,2576 ha położonej w Rzeszowie-śródmieście, w obrębie 207 oraz znajdujących się na tej działce budynków i budowli. działka nr 1051/2 wraz z budynkami i budowlami.

3. Nieodpłatna na czas nieoznaczony służebność przesyłu polegająca na nieodpłatnym udostępnieniu położonej w Rzeszowie, obręb 207 Śródmieście, gmina Rzeszów m., powiat m. Rzeszów, województwo podkarpackie nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną 1051/2 w celu budowy i rozbudowy sieci elektroenergetycznej oraz na zapewnieniu dostępu, wraz z niezbędnym sprzętem do urządzeń stanowiących własność PGE DYSTRYBUCJA S.A. z siedzibą w Lublinie (regon 060552840) znajdujących się na nieruchomości w celu usunięcia awarii, kontroli, przeglądu, modernizacji, rozbudowy oraz dostępu do układu pomiarowo-rozliczeniowego, przy czym powyższa służebność polegać będzie na prawie korzystania z pasa gruntu o szerokości 2 m na trasie przebiegu sieci elektroenergetycznej, oznaczonej kolorem pomarańczowym na mapie projektowej będącej kserokopią mapy ewidencyjnej stanowiącej załącznik do umowy ustanowienia służebności przesyłu z dnia 14-11-2017 rep. a nr 6249/2017, na rzecz strony władającej tj. spółki pod firmą: PGE DYSTRYBUCJA S.A. z siedzibą w Lublinie, regon 060552840 i jej następców prawnych.

Dział IV – Hipoteka

Hipoteka umowna łączna.

5.1.3 Księga wieczysta nr 3

Księga Wieczysta RZ1Z/00202876/3 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Rzeszowie.

Dział I – Oznaczenie nieruchomości

Działka nr 1054/15 w Rzeszowie.

Dział I – SP

Brak wpisów.

Dział II - Własność

Właścicielem nieruchomości jest Wojewódzki Szpital Specjalistyczny im. Fryderyka Chopina w Rzeszowie.

Dział III - Prawa, roszczenia i ograniczenia

Brak wpisów.

Dział IV – Hipoteka

Hipoteka umowna łączna – informacja w załączeniu.

Oznaczenie nieruchomości w ewidencji gruntów,:**Jednostka rejestrowa:** Rzeszów**Obręb ewidencyjny:** Rzeszów – 207 Śródmieście

Nr dz.	Nr księgi wieczystej	Opis użytku	Pow. działki w ha
1054/15	RZ1Z/00202876/3	Bi	0,0110
1033/8	RZ1Z/00027271/1	Bi	2,9197
1033/3	RZ1Z/00112494/3	Bi	0,0411
1051/2		Bi	0,2576
1103/1		Bi	0,1010
1040		Bi	0,0751
1033/2		Bi	0,0185
1033/4		Bi	0,0508
1033/5		Bi	0,0467
Łączna powierzchnia:			3,5215

5.2. Opis nieruchomości

Wyceniane nieruchomości położone są w obrębie 207 miasta Rzeszowa, w ścisłym centrum miasta. W całości tworzą jeden zorganizowany kompleks medyczny za wyjątkiem budynku zlokalizowanego na działce 1103/1. Kompleks zlokalizowany jest pomiędzy ul. Naruszewicza, ul. Chopina i ul. Leszczyńskiego w terenie płaskim. Jest ogrodzony ogrodzeniem trwałym na podmurówce, wypełniającym granice kompleksu między ścianami budynków usytuowanymi w granicy działek.

Grunty zabudowane są budynkami i budowlami, przeznaczonymi do działalności medycznej, wyposażone także w sieci infrastruktury niezbędne do wykonywania zadań związanych z prowadzoną działalnością. Teren szpitala ma utwardzone place i drogi w większości kostką brukową, są także miejsca utwardzone asfaltem i żwirem, a ich faktyczną powierzchnię wskazał użytkownik w przesłanym zestawieniu.

5.3 Zestawienie powierzchni budynków

Na podstawie wizji odbytych w terenie i zgromadzonych dokumentów zarówno przez zleceńiodawcę jak i zgromadzonych przez autora operatu stwierdzono, że grunty będące przedmiotem wyceny zabudowane są następującymi budynkami:

Lp.	Składniki nieruchomości	Nr działki	Pow. użytkowa m ²
1	Nr 1 na dz. 1033/8 (A + BG + B + P+ AP) kubatura łączna 55507 m ³ segment A- szpital w protokole brak puż, podano z poprzedniego protokołu, hydroformia poziom -1	nr 1033/8 o pow. 2,9197 ha	2658,00
2	segment BG – szpital w protokole brak puż, podano z poprzedniego protokołu		2468,00
3	segment B - szpital w protokole brak puż, podano z poprzedniego protokołu		9694,00
4	przewiązka P - szpital		708,19
5	budynek apteki AP wraz z serwerownią		1712,97
6	Nr 2 na dz. 1033/8 (E +F) budynek neurologii E		1735,16
7	budynek dermatologii F		1443,61
8	Nr 3 na dz. 1033/8 budynek biurowy (C)		477,66
9	Nr 4 na dz. 1033/8 Magazyn przy bud C		21,32
10	Nr 5 na dz. 1033/8 też na dz. 1033/3 o pow. 0,0411 ha, kotłownia (K) wraz z wymiennikownią ciepłej wody		1059,11
11	Nr 6 na dz. 1033/8, też na dz. 1033/2 o pow. 0,0185 ha medyczno-usługowy (G)		1269,97
12	Nr 7 na dz. 1033/8 (O+ Ch + Kob + bunkier nr 1 + bunkier nr 2) budynek Onkologii (O) w protokole brak puż, podano z poprzedniego protokołu.		2495,65
13	budynek Chemioterapii (Ch)		836,80
14	budynek Bomby Kobaltowej (kob)		212,00
15	bunkier nr 1 kub. 2591,43 m ³		496,40
16	bunkier nr 2 kub. 918,67 m ³		74,60
17	Nr 8 na dz. 1033/8 budynek medyczny H		523,61
18	Nr 9 na dz. 1033/8 magazyn odpadów medycznych		51,30
19	Nr 10 na dz. 1033/8 budynek biurowy - Firma		167,38
20	Nr 11 na dz. 1033/8 biurowy 1 kod. puż łącznie z bud 10		0
21	Nr 12 na dz. 1033/8 wolnostojący przy garażach		19,28
22	Nr 13 na dz. 1033/8 budynek tlenowni		96,98
23	Nr 15 na dz. 1033/8 Włączony do PCO		0
24	Nr 16 na dz. 1033/8 budynek wymiennikowni		167,38
25	Nr 17 na dz. 1033/8 handlowy przy wejściu, puż podana łącznie z bud. nr F		0
26	Nr 18 na dz. 1033/8 budynek portierni pu podana łącznie z bud. nr 1(A)		0
27	Nr 19 na dz. 1033/8 stacja uzdatniania wody		51,84
28	Nr 20 na dz. 1033/8 Między b. uzdatniania wody a bud. Apteki AP, pow. łącznie z bud. nr 1 – część AP		0
29	Nr 21 na dz. 1033/8 małutki przy kotłowni pu podana łącznie z bud. nr 5		0
30	Nr 22 na dz. 1033/8 przybudowany do bud. B kuchnia , pow. wliczona do B		0
31	Nr 23 na dz. 1033/8		0

	puż podana łącznie z bud. nr 7 (onkologia)		
32	Nr 24 na dz. 1033/8 nowy bud medyczno- techniczny 1-wszy od Leszczyńskiego		1106,88
33	Nr 25 na dz. 1033/8 przychodnia z bunkrem 3 i 4 w protokole brak puż, bunkru nr 4 -podano z poprzedniego protokołu		1793,98
Razem na dz. 1033/8			31342,07
34	Nr 1 na dz. 1033/3 stacja trafo	nr 1033/3 o pow. 0,0411 ha	23,50
35	Nr 1 na dz. 1040 budynek administracyjny J	nr 1040 o pow. 0,0751 ha	516,88
36	Nr 2 na dz. 1040 budynek medyczny nieużytkowany- lekarz zakładowy		87,00
37	Nr 1 na dz. 1051/2 Klinika Nefrologii + Klinika Hematologii, nowy.	nr 1051/2 o pow. 0,2576 ha	6 561,20
38	Nr 1 na dz. 1103/1 budynek medyczny 3-kondygnacyjny. Przychodnia Psychiatryczna	nr 1103/1 o pow. 0,1010 ha	417,49

Uwaga ! Wyłuszczone numery oznaczają kolejne nr budynków w danej działce i są odpowiednikami zapisanymi w rejestrze budynków, którego wypis przedłożony jest jako załącznik do operatu.

Działki 1033/4 o pow. 0,0508 ha, 1033/5 o pow. 0,0467 ha i 1054/15 o pow 0,0110 ha są niezabudowane.

5.4 Zestawienie budowli i urządzeń

Opis stanu technicznego wykazanych powyżej składników:

Działka 1033/8

Budynek Nr 1 (A + BG + B + P+ AP).

Segment A

Protokół Nr 1V2022 Bud. A - w protokole brak danych poszczególnych powierzchni, w tym pow. użytkowej. Przyjęto je z poprzednich protokołów.

6-kondygnacyjny (5 kondygnacji naziemnych i 1 częściowo podziemna) – murowany.

Od strony południowej przylega do budynku głównego segmentu BG.

Fundamenty- betonowe i żelbetowe – stan dobry

Ściany zewnętrzne i konstrukcyjne: murowane ceramiczne – stan dobry

Stropy: żelbetowe – stan dobry

Dach: 2 - spadowy- płyta żelbetowa na żebrach wylewanych, kryty papą, termozgrzewalną – stan dobry.

Schody: betonowe, zbrojone – stan dobry.

Stołarka okienna i drzwiowa: PCV (niski parter kraty w oknach) stan dobry.

Powierzchnia zabudowy wg danych użytkownika - 738,00 m²

Powierzchnia użytkowa - 2658,00 m²

Kubatura - 10781,00 m³

Segment BG

Protokół Nr 2V2022 Bud. BG – w protokole brak danych poszczególnych powierzchni, w tym pow. użytkowej. Przyjęto je z poprzednich protokołów.

5-kondygnacyjny (4 kondygnacje nadziemne i 1 częściowo podziemna) – murowany.

Od strony północnej przylega do segmentu A, od strony zachodniej do segmentu B.

Fundamenty- ławy betonowe i żelbetowe – stan dobry.

Ściany zewnętrzne i konstrukcyjne: murowane ceramiczne – stan dobry

Stropy: żelbetowe wylewane, stan dobry.

Dach: stropodach- płyta wylewana, 2-spadowy, kryty papą termozgrzewalną – stan dobry.

Schody: żelbetowe monolityczne stan dobry.

Stolarka okienna i drzwiowa: w całości typowa stan dobry.

Powierzchnia zabudowy wg danych użytkownika – 617,00 m²

Powierzchnia użytkowa – 2468,00 m²

Kubatura - 10798,00 m³

Instalacje:

- o Ciepła woda użytkowa MPEC – wymiennikownia na kotłowni na poziomie -1
- o Instalacja zimnej wody – Hydrofornia główna Szpitala – zasilanie z miasta
- o Kanalizacyjna – sanitarna i deszczowa
- o Centralne ogrzewanie – czynnik grzewczy z MPEC
- o Gazu ziemnego
- o Elektryczna – siłowa 380V
- o Oświetleniowa
- o Telefoniczna – telefoniczna, rtv
- o Komputerowa
- o Gazów medycznych
- o Mechaniczna
- o Przeciwpowodziowa
- o Odgromowa

Segment B

Protokół Nr 3V2022 Bud. B – w protokole brak danych poszczególnych powierzchni, w tym pow. użytkowej. Przyjęto je z poprzednich protokołów.

Budynek 7-kondygnacyjny (5 kondygnacji naziemnych i 2 podziemne) – murowany. Od strony wschodniej przylega do budynku głównego segmentu BG, a od strony zachodniej z budynkiem „przewiązka”. Drugą kondygnację podziemną zajmuje w całości kuchnia główna.

Fundamenty- ławy żwirobetonowe na palach.

Ściany zewnętrzne i konstrukcyjne: ramy H wypełnione suporeksem gr. 25 cm.

Stropy: Akermana

Dach: stropodach ocieplany – dach kryty papą termozgrzewalną.

Schody: żelbetowe monolityczne.

Stolarka okienna i drzwiowa: w całości typowa.

Powierzchnia zabudowy wg danych użytkownika – 1459,00 m²

Powierzchnia użytkowa – 9694,00 m²

Kubatura - 33928,00 m³

Ogólny stan techniczny budynku dobry.

Przewiązka P

Protokół Nr 12V2022 Bud. Przewiązki P Nr obiektu 4.

Budynek „przewiązki” usytuowany między budynkami B i apteką stanowi łącznik między tymi budynkami, murowany 6-kondygnacyjny (5 naziemnych, 1 podziemna), posadowiony na dz. 1033/8.

Rok budowy 1960.

Fundamenty: płyta żelbetowa, wylewana na mokro z zebrami usztywnianiami.

Ściany piwnic: żelbetowe, wylewane na mokro.

Zewnętrzne osłonowe – słupowo-ryglowe z gazobetonu.

Zewnętrzne nośne – cegła pełna.

Stropy: Akermana.

Dach: płyty dachowe, korytkowe, kryte papą.

Schody: żelbetowe monolityczne.

Stolarka okienna i drzwiowa: typowa

Wymiary budynku:

Powierzchnia zabudowy wg danych użytkownika – 170,00 m²

Powierzchnia użytkowa – 708,19 m²

Kubatura – 4000,00 m³

Instalacje:

- Wodociągowa – woda zimna z hydroforami, ciepła z kotłowni szpitala.
- Elektryczna – siła oświetleniowa
- Wentylacja mechaniczna
- Telefoniczna
- C.o. czynnik grzewczy z MPEC
- Przeciwpozarowa
- Odgromowa

Stan techniczny budynku ogólnie dobry.

Budynek apteki AP

Protokół Nr 16VI2022 Bud. Apteki AP nr obiektu 5.

Budynek 3-kondygnacyjny w całości podpiwniczony.

Od strony wschodniej dobudowany budynek przewiązka, od strony zachodniej dobudowane budynki wymiennikowni ciepła i stacja uzdatniania wody.

Rok budowy 1960.

Fundamenty: z cegły pełnej.

Ściany: z cegły pełnej.

Stropy: ogniotrwałe Klaina.

Dach: więźba drewniana, kryty częściowo blachą, częściowo blachą, dwuspadowy.

Schody: żelbetowe.

Stolarka okienna i drzwiowa: nietypowa

Wymiary budynku:

Powierzchnia zabudowy – 547,00 m²

Powierzchnia użytkowa – 1712,97 m²

Kubatura – 7349,00 m³

Instalacje:

- Elektryczna: siłowa, oświetleniowa, sygnalizacyjna, alarmowa, telefoniczna, przeciwpożarowa, zasilanie ze złącza kablowego w budynku kotłowni.
- Wodociągowa – zimna woda hydrofornia Szpitalna zasilanie z miasta
- Serwerownia główna Szpitala na 1 piętrze.
- Wentylacja mechaniczna.
- Wentylacja grawitacyjna.

Stan techniczny budynku dobry.

Budynek Nr 2 - (E + F) na dz. 1033/8.Segment E

Protokół Nr 19VII2022 Bud. E Kliniki Psychiatrii Ogólnej nr obiektu 11.

Budynek neurologii (E) 3-kondygnacyjny, podpiwniczony, z dachem wysokim dwuspadowym, kryty blachą trapezową. Od strony wschodniej przylega do budynku Dermatologii i przychodni przyszpitalnych. Budynek posiada jedną kondygnację podziemną, dwie nadziemne i poddasze. Więźba dachowa drewniana. Rok budowy 1955.

Fundamenty i ściany: murowane z cegły pełnej, w układzie konstrukcyjnym- poprzeczne i podłużne ściany nośne.

Stropy: sklepienia łukowe z cegły oparte na szynach.

Dach: dwuspadowy.

Schody: żelbetowe monolityczne.

Stołarka okienna i drzwiowa: typowa

Wymiary budynku:

Powierzchnia zabudowy wg danych użytkownika – 854,54 m²

Powierzchnia użytkowa – 1735,16 m²

Kubatura – 7348,47 m³

Instalacje:

- Wodociągowa – zimna woda hydrofornia Szpitalna zasilanie z miasta
- Sanitarna – przyłącz kanalizacji sanitarnej plus deszczówka, odprowadzenie do sieci miejskiej ul. Naruszewicza, ul. Szopena
- Deszczowa
- C.o.
- Wentylacja grawitacyjna i mechaniczna
- Elektryczna siłowa, oświetleniowa, sygnalizacyjna,
- Przeciwpowozarowa i odgromowa.
- Telefoniczna i teleinformatyczna.

Segment F

Budynek dermatologii (F) Protokół Nr 18VI2022 Bud. F Klinika Dermatologii jest to budynek po byłej pediatrii, przeznaczony na Oddział Dermatologii i Przychodni Przyszpitalnych.

Pochodzi z końca XIX wieku. Konstrukcja budynku tradycyjna, posiada dwie klatki schodowe. Więźba dachowa drewniana. Rok budowy 1955.

Fundamenty i ściany: murowane z cegły pełnej.

Stropy: na piwnica ogniotrwałe, odcinkowe, na belkach stalowych, nad parterem i piętrem drewniane, częściowo na belkach stalowych.

Dach: dwuspadowy, drewniany, kryty papą.

Schody: żelbetowe monolityczne.

Stołarka okienna i drzwiowa: okna PCV, drzwi płytowe pełne w ościeżnicach stalowych, zewnętrzne przeciwpożarowe.

Wymiary budynku:

Powierzchnia zabudowy – 530,00 m²

Powierzchnia użytkowa – 1443,61 m²

Kubatura – 7450,00 m³

Instalacje:

- Wodociągowa - zimna woda hydrofornia Szpitalna zasilanie z miasta
- Sanitarna - przyłącz kanalizacji sanitarnej plus deszczówka, odprowadzenie do sieci miejskiej ul. Naruszewicza, ul. Szopena
- Deszczowa
- C.o.
- Wentylacja grawitacyjna i mechaniczna

- o Elektryczna siłowa, oświetleniowa, sygnalizacyjna,
- o Przeciwpozarowa i odgromowa.
- o Telefoniczna i teleinformatyczna.

Budynek Nr 3 - biurowy (C) siedziba Dyrekcji.

Protokół Nr 14VI2022 Bud. Dyrekcji C nr obiektu 13.

Budynek murowany, wolnostojący, zlokalizowany na dz. 1033/8, 3-kondygnacyjny, częściowo podpiwniczony z częściowym poddaszem użytkowym. Rok budowy 1952.

Fundamenty: murowane.

Ściany: z cegły pełnej, ściany na zaprawie wapiennej.

Stropy: nad piwnicami Kleina, nad parterem odcinkowe, sklepienie z cegły pełnej na dźwigarach stalowych, oparte na ścianach podłużnych. Strop nad I piętrem Kaeina, na II piętrze drewniane.

Dach: czterospadowy, kryty blacho-dachówką.

Schody: biegi klatki schodowej wykonano jako sklepienia odcinkowe, ze stopniami drewnianymi.

Stołarka okienna i drzwiowa: typowa.

Powierzchnia zabudowy wg danych użytkownika – 200,00 m²

Powierzchnia użytkowa – 477,66 m²

Kubatura - 3200,00 m³

Instalacje:

- o Wodociągowa – woda zimna – hydrofornia Szpitalna, zasilanie z miasta
- o Wodociągowa – woda ciepła z wymiennikowni ciepłej wody, zasilane MPEC
- o Kanalizacja sanitarna
- o Kanalizacja deszczowa
- o Centralne ogrzewanie – czynnik grzewczy z MPEC
- o Elektryczna siłowa, oświetleniowa
- o Teletechniczna
- o Komputerowa
- o Przeciwpozarowa
- o Odgromowa

Ogólny stan techniczny budynku – dobry.

Budynek nr 4 - przylega do budynku nr 3.

Protokół Nr 3IV2022 magazyn przy Bud. C nr obiektu 12P

Budynek parterowy wybudowany w 1952 r.

Pow. zabudowy - 28,37 m²

Powierzchnia użytkowa - 21,32 m²

Kubatura - 57,11 m³

Stan budynku dobry.

Budynek nr 5 - kotłownia (K).

Protokół Nr 11VI2022 Bud. Kotłowni K nr obiektu 6.

Budynek posadowiony na dwóch działkach 1033/8 i 1033/3.

W ewidencji budynków przypisany do działki 1033/8.

Budynek murowany, 3-kondygnacyjny, całkowicie podpiwniczony, przylegający częścią podziemną do budynku apteki od strony północnej.

Fundamenty: ławy i stropy żelbetowe.

Ściany: z cegły ceramicznej.

Stropy: żelbetowe, o konstrukcji szkieletowej, płytowo-żelbetowej.

Dach: stropodach ocieplany płytami wiórowo-cementowymi, kryty papą.

Schody: żelbetowe, monolityczne.

Stolarka okienna i drzwiowa: drzwi zewnętrzne stalowe, wewnętrzne w części socjalnej typowe. Okna w ślusarce wg projektu indywidualnego.

Powierzchnia zabudowy wg danych użytkownika – 357,17 m²

Powierzchnia użytkowa - 1059,11 m²

Kubatura - 3921,73 m³

Instalacje:

- Wodociągowa - zimna z hydroforni, zasilanie z miasta
- Wodociągowa – woda ciepła z wymiennikowni ciepłej wody, zasilanie MPEC. Wykonano nowy węzeł c.w.u. dla potrzeb Szpitala, zasilanie z miejskiej sieci ciepłowniczej.
- Kanalizacja sanitarna
- Kanalizacja deszczowa
- Centralne ogrzewanie – czynnik grzewczy z MPEC
- Elektryczna – siłowa, oświetleniowa
- Sygnalizacyjna
- Telefoniczna
- Komputerowa
- Odgromowa

Ogólny stan techniczny budynku – zły.

Budynek nr 6 - medyczno-usługowy (G) odremontowany.

Protokół Nr 15VI/2022 budynek laboratorium, pralnia, warsztat G nr obiektu 14.

Rok budowy 1965.

Budynek posadowiony na dwóch działkach 1033/8 i 1033/2.

W ewidencji budynków przypisany do działki 1033/8.

Budynek laboratorium i byłej poradni, wolnostojący, dwukondygnacyjny, murowany, częściowo podpiwniczony.

Fundamenty: ławy żelbetowe i betonowe.

Ściany: zewnętrzne nośne z cegły pełnej, ściany osłonowe i działowe z pustaków gazobetonowych.

Stropy: typu DZ-3.

Dach: stropodach wentylowany, płyty żelbetowe, prefabrykowane.

Kryty papą termozgrzewalną.

Schody: żelbetowe, monolityczne.

Stolarka okienna i drzwiowa: typowa

Powierzchnia zabudowy wg danych użytkownika – 683,3 m²

Powierzchnia użytkowa – 1242,13 1269,97 m²

Kubatura - 4726,00 m³

Instalacje:

- Woda zimna z hydroforni
- Wodociągowa – woda ciepła z wymiennikowni ciepłej wody, zasilanie MPEC
- Kanalizacja sanitarna
- Kanalizacja deszczowa
- Centralne ogrzewanie – czynnik grzewczy z MPEC
- Gaz ziemny – brak gazu ziemnego na budynku Laboratorium
- Elektryczna – siłowa, oświetleniowa
- Teletechniczna
- Sygnalizacyjna
- Przeciwpozarowa

- o Komputerowa
- o Odgromowa
- o Gazów medycznych
- o Instalacje wewnętrzne na acetylen i propan-butan
- o Wentylacja mechaniczna

Ogólny stan techniczny budynku – dobry.

Budynek Nr 7 - składa się z O+ Ch + Kob + bunkier nr 1 + bunkier nr 2 nr inwentarzowy 28554

Budynek Onkologii (O)

Protokół Nr 27IX2022 Bud. Onkologii nr obiektu 20. Budynek posadowiony na działce 1033/8. Budynek, 2-kondygnacyjny nad ziemią i 1-kondygnacyjny w 20% podziemny, murowany, częściowo podpiwniczony.

Rok budowy i przebudowy 1990.

Fundamenty: ławy żelbetowe, stopy żelbetowe.

Ściany: ceglane.

Stropy: częściowo Kleina, na belkach stalowych, żelbetowe prefabrykowane DMS

Dach: stropodach pokryty papą termozgrzewalną.

Schody: żelbetowe, monolityczne.

Stolarka okienna i drzwiowa: typowa.

Powierzchnia zabudowy wg danych użytkownika – 647,5 m²

Powierzchnia użytkowa – 2495,65 m² w protokole brak puz. Ta jest z poprzedniego protokołu.

Kubatura - 2155,65 m³

Instalacje:

- o Wodociągowa - woda zimna z hydroforni, zasilanie z miasta, woda ciepła z kotłowni (wymyennik ciepła MPEC).
- o Kanalizacja sanitarna
- o Kanalizacja deszczowa.
- o Centralne ogrzewanie – czynnik grzewczy z MPEC
- o Gaz ziemny
- o Elektryczna – oświetleniowa, siłowa, sygnalizacyjna
- o Telefoniczna
- o Wentylacji mechanicznej
- o Gazów medycznych ze zbiornikiem tlenu ciekłego

Ogólny stan techniczny budynku – dobry. Przegląd co 1 rok.

Budynek Chemioterapii (Ch)

Protokół Nr 26IX2022 Bud. Onkologii nr obiektu 20.

Budynek posadowiony na działce 1033/8.

Stanowi południowe skrzydło kompleksu obiektów Onkologii. Budynek, 3-kondygnacyjny, murowany, niepodpiwniczony.

Przylega od strony wschodniej do budynku bomby kobaltowej, od strony zachodniej do Radioterapii i Przychodni Onkologicznej.

Rok budowy, przebudowy 1990.

Fundamenty: ławy betowe, stopy żelbetowe.

Ściany: ceglane.

Stropy: częściowo Kleina, na belkach stalowych, żelbetowe prefabrykowane DMS

Dach: stropodach wentylowany, kryty papą termozgrzewalną.

Schody: żelbetowe, monolityczne.

Stolarka okienna i drzwiowa: typowa.

Powierzchnia zabudowy wg danych użytkownika – 560,00 m²

Powierzchnia użytkowa – 836,80 m²

Kubatura - 6440,00 m³

Instalacje:

- Wodociągowa - woda zimna z hydroforni – zasilanie z miasta, woda ciepła – z kotłowni (wymiennik ciepła MPEC).
 - Kanalizacja sanitarna.
 - Kanalizacja deszczowa.
 - Centralne ogrzewanie – czynnik grzewczy z MPEC.
 - Gaz ziemny.
 - Elektryczna – oświetleniowa, siłowa, sygnalizacyjna, odgromowa.
 - Telefoniczna.
 - Przeciwpowodziowa.
 - Gazów medycznych ze zbiornikiem tlenu ciekłego.
- Ogólny stan techniczny budynku – dobry. Przegląd co 1 rok.

Budynek Bomby Kobaltowej

Protokół Nr 25IX2022 Bud. Klinicznego Zakładu Brachyterapii nr obiektu 21.

Budynek posadowiony na działce 1033/8.

Dobudowany do kompleksu obiektów onkologii od strony północnej.

Budynek 1-kondygnacyjny z użytkowym poddaszem, niepodpiwniczony.

Rok budowy, przebudowy 1990.

Fundamenty: ławy żelbetowe, monolityczne.

Ściany: częściowo monolityczne, częściowo ceglane.

Stropy: żelbetowe monolityczne.

Dach: stropodach wentylowany, kryty papą termozgrzewalną.

Schody: żelbetowe, monolityczne.

Stołarka okienna i drzwiowa: częściowo typowa, częściowo specjalistyczna, zabezpieczona ołowiem.

Powierzchnia zabudowy wg danych użytkownika – 118,76 m²

Powierzchnia użytkowa – 212,00 m²

Kubatura - 575,00 m³

Instalacje:

- Wodociągowa - woda zimna z hydroforni, zasilanie z miasta, woda ciepła – z kotłowni (wymiennik ciepła MPEC) .
 - Kanalizacja sanitarna.
 - Kanalizacja deszczowa.
 - Centralne ogrzewanie – czynnik grzewczy z MPEC.
 - Gaz ziemny.
 - Elektryczna – oświetleniowa, siłowa, sygnalizacyjna, odgromowa.
 - Telefoniczna.
 - Przeciwpowodziowa.
 - Odgromowa.
 - Wentylacji mechanicznej.
 - Gazów medycznych ze zbiornikiem tlenu ciekłego.
- Ogólny stan techniczny budynku – dobry. Przegląd co 1 rok

Bunkier nr 1

Protokół Nr 22VIII2022 Budynek PCO Bunkier nr 1 nr obiektu 30.

Budynek posadowiony na działce 1033/8.

Stanowi rozbudowę budynku onkologicznego. Dobudowany do kompleksu obiektów onkologii od strony północnej.

Budynek 1-kondygnacyjny

z użytkowym poddaszem, niepodpiwniczony.

Rok budowy, przebudowy 1990.

Fundamenty: ławy żelbetowe, monolityczne.

Ściany: częściowo monolityczne, częściowo ceglane.

Stropy: żelbetowe monolityczne.

Dach: stropodach wentylowany, kryty papą termozgrzewalną.

Schody: żelbetowe, monolityczne.

Stolarka okienna i drzwiowa: częściowo typowa, częściowo specjalistyczna, zabezpieczona ołowiem.

Powierzchnia zabudowy wg danych użytkownika – 433,30 m²

Powierzchnia użytkowa – 496,40 m²

Kubatura - 2591,43 m³

Instalacje :

- Wodociągowa - woda zimna z hydroforni, zasilanie z miasta, woda ciepła – z kotłowni (wymyennik ciepła MPEC).
- Kanalizacja sanitarna.
- Kanalizacja deszczowa.
- Centralne ogrzewanie – czynnik grzewczy z MPEC.
- Gaz ziemny.
- Elektryczna – oświetleniowa, siłowa, sygnalizacyjna, odgromowa.
- Telefoniczna.
- Przeciwpożarowa.
- Odgromowa.
- Wentylacji mechanicznej.
- Gazów medycznych ze zbiornikiem tlenu ciekłego.

Ogólny stan techniczny budynku – dobry. Przegląd co 1 rok

Bunkier nr 2

Protokół Nr 24IX2022 Bud. PCO. Bunkier nr 2 nr obiektu 31.

Bunkier naświetleń, ciężki bezołowiowy obiekt żelbetowy, którego konstrukcja wynika z wymagań aparatu oraz obliczeń osłonnościowych.

Bunkier wykonany jest z masywu żelbetowego z korkami barytobetonowymi: w ścianach zewnętrznych grubości od 1,20- 1,75, na stropie gr 1,55 m.

Fundamenty: tworzy płyta żelbetonowa grubości 0,75 m.

Posadzka: wykonana z płyty żelbetonowej, wykończenie z wykładziny PCV

Ściany: żelbetowe grubości od 1,20 – 1,75 m

Stropy: żelbetowy grubości 1,55 m, sufit podwieszony.

Dach: o konstrukcji drewnianej, docieplony wełną mineralną, pokryty papą termozgrzewalną.

Drzwi wejściowe do bunkra wykonano jako ochronne z wkładki ołowiu.

Powierzchnia zabudowy wg danych użytkownika – 133,14 m²

Powierzchnia użytkowa – 74,60 m²

Kubatura - 918,67 m³

Instalacje:

- Elektryczna
- Centralne ogrzewanie
- Wodociągowa
- Kanalizacja
- Mechaniczna

Ogólny stan techniczny budynku – dobry. Przegląd co 1 rok.

Protokół Nr 17VI2022 Bud. Patomorfologii H nr obiektu 18.
Budynek medyczny wolnostojący, 2-kodygnacyjny, niepodpiwniczony.
Rok budowy 1965.
Posadowiony na dz. 1033/8.
Fundamenty: ławy fundamentowe, betonowe.
Ściany: z cegły pełnej.
Stropy: DZ-3.
Dach: stropodach wentylowany, kryty papą.
Schody: żelbetowe monolityczne.
Stolarka okienna i drzwiowa: typowa.
Wymiary budynku:
Powierzchnia zabudowy wg danych użytkownika – 360,07 m²
Powierzchnia użytkowa – 518,19 523,61m²
Kubatura – 2448,00 m³

Instalacje:

- o Elektryczna – siłowa, oświetleniowa, gniazd wtykowych
- o Wodociągowa - woda zimna z hydroforni, zasilanie z miasta, woda ciepła – z kotłowni (wymiennik ciepła MPEC).
- o Kanalizacyjna sanitarna i deszczowa.
- o Gazowa.
- o Telefoniczna i teleinformatyczna.
- o Wentylacja grawitacyjna i mechaniczna
- o C.o.
- o Sygnalizacyjna.
- o Odgromowa.

Stan techniczny budynku – dobry, wymaga modernizacji.

Budynek Nr 9 - odpadów medycznych.

Protokół Nr 2IV2022 Bud. Odpadów Medycznych nr obiektu 9.
Magazyn odpadów medycznych, rok budowy 1960, parterowy.
Pow. zabudowy z ewidencji budynków - 57 m²
Pow. użytkowa - 51,3 m²

Budynek Nr 10 - biurowy. Archiwum histopatologii.

Protokół Nr 9V2022 Bud. techniczny S.A.M nr obiektu 17.
Budynek zlokalizowany na dz. 1033/8, 2-kodygnacyjny, niepodpiwniczony.
Rok budowy 1960.
Fundamenty: ławy betonowe.
Ściany: z cegły pełnej, ścianki działowe z cegły dziurawki.
Stropy: DZ-3.
Dach: stropodach niewentylowany pokryty papą.
Schody: żelbetowe, monolityczne.
Stolarka okienna i drzwiowa: typowa.
Wymiary budynku:
Powierzchnia zabudowy wg danych użytkownika – 87,84 m²
Powierzchnia użytkowa – 167,38 m²
Kubatura – 558,00 m³

Instalacje:

- o Wodociągowa – woda pobierana z hydroforni, zasilanie z miasta.
- o Sanitarna- przyłącz kanalizacji sanitarnej do sieci miejskiej.
- o Deszczowa
- o C.o.

- Elektryczna oświetleniowa, gniazd wtykowych
- Telefoniczna.

Budynek Nr 11

Pow. z ewidencji budynków 47 m²

Budynek zlokalizowany na dz. 1033/8, parterowy, niepodpiwniczony.

Rok budowy 1960.

Parametry i opis podany łącznie z budynkiem nr 10

Budynek Nr 12 - magazyn przy garażach.

Protokół Nr 11V2022. Magazyn przy garażach nr obiektu 12.

Budynek o złym stanie technicznym, jedną ścianą przylega do garaży zlokalizowanych na innej działce.

Pow. zabudowy wg ewidencji budynków 23 m²

Pow. użytkowa 19,28 m²

Rok budowy 1960

Budynek Nr 13 – tlenownia.

Protokół Nr 7V2022. Budynek tlenowni SG nr obiektu 15

Budynek posadowiony na działce 1033/8.

Budynek wolnostojący, 1-kondygnacyjny, murowany, częściowo podpiwniczony.

Rok rozbudowy i przebudowy 2012-2013.

Fundamenty: ławy żelbetowe.

Ściany: częściowo prefabrykowane , częściowo ceglane.

Stropy: z płyty żelbetowej.

Dach: stropodach wentylowany, membrana denna.

Schody: żelbetowe, monolityczne.

Stolarka okienna i drzwiowa: typowa

Powierzchnia zabudowy wg danych użytkownika – 131,00 m²

Powierzchnia użytkowa – 96,98 m²

Kubatura - 590,00 m³

Instalacje:

- Wodociągowa - woda zimna z hydroforni, zasilanie z miasta, woda ciepła – z kotłowni (wymiennik ciepła MPEC).
 - Sanitarna z odprowadzeniem do sieci miejskiej
 - Deszczowa z odprowadzeniem na teren zielony przy budynku
 - Centralne ogrzewanie – czynnik grzewczy z MPEC
 - Elektryczna – oświetleniowa, gniazd wtykowych
 - Teletechniczna
 - Odgromowa
 - Wentylacji mechanicznej
 - Gazów medycznych ze zbiornikiem tlenu ciekłego
- Ogólny stan techniczny budynku – dobry.

Budynek nr 14 - nie istnieje, wyburzony przy budowie przychodni onkologicznej.

Budynek Nr 15 - nie istnieje wbudowany do PCO.

Budynek Nr 16 - wymiennikownia.

Protokół Nr 8V2022 Budynek wymiennikowni nr obiektu 8

Budynek wymiennikowni dobudowany do budynku kotłowni jako 2 –kondygnacyjny, częściowo podpiwniczony, łączy formalnie poziom piwnic z poziomem kotłowni.

Rok budowy 1960.

Konstrukcja budynku tradycyjna, murowana z zastosowaniem typowych płyt stropowych i dachowych.

Fundamenty: ławy i stropy żelbetowe.

Ściany: z cegły pełnej, warstwowe.

Stropy: nad częścią niepodpiwniczoną wylewany, żelbetowy, stropy między kondygnacyjne z typowych płyt stropowych, kanałowych.

Dach: z typowych płyt korytkowych.

Stolarka okienna i drzwiowa: typowa

Wymiary budynku:

Powierzchnia zabudowy wg danych użytkownika – 87,84 m²

Powierzchnia użytkowa – 167,38 m²

Kubatura – 558,00 m³

Instalacje:

- Wodociągowa – woda zimna z hydroforni, zasilanie z miasta.
- Sanitarna- ścieki – przyłącz kanalizacji sanitarnej do sieci miejskiej.
- C.o.
- Elektryczna oświetleniowa, siłowa , bezpieczeństwa

Budynek nr 17 - handlowy przy wejściu .

Wybudowany w 1960 roku.

Parterowy o pow. zabudowy wg ewidencji budynków 79 m².

„Apteka pod Gwiazdą” przy wejściu – powierzchnia użytkowa 165,90 m².

Tworzy całość z budynkiem F.

Budynek nr 18 – portiernia.

Parterowy o pow. zabudowy z ewidencji budynków 50 m².

Rok budowy 1960.

Powierzchnia użytkowa podana i rozliczona łącznie z budynkiem nr 1 (A).

Budynek Nr 19 - stacja uzdatniania wody.

Rok budowy 1960 r

Protokół Nr 6IV2022 bud. Stacji Uzdatniania Wody nr obiektu 7.

Budynek murowany, jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, stanowiący przybudówkę do kotłowni od strony zachodniej.

Fundamenty: murowane cegły.

Ściany: z cegły ocieplane styropianem.

Dach: typu lekkiego z płyt PW-8 na konstrukcji stalowej.

Powierzchnia zabudowy wg danych użytkownika – 60,60 m²

Powierzchnia użytkowa – 51,84 m²

Kubatura - 260,00 m³

Instalacje:

- Woda zimna z hydroforni
- Centralne ogrzewanie – wodna
- Elektryczna – z budynku kotłowni

Ogólny stan techniczny budynku – zły.

Budynek Nr 20

Pow. zabudowy 60,11 m²

Kubatura 122,03 m³

Pow. użytkowa 49,81 m²

Rok bud 1953

Nr inwentarzowy łącznie z segmentem AP.

Budynek Nr 21

Malutki budynek przy kotłowni.

Pow. zabudowy wg ewidencji budynków 5 m².

Rok bud 1960.

Nr inwentarzowy łącznie z budynkiem kotłowni o nr ewid. 5.

Budynek Nr 22

Pow. zabudowy wg ewidencji budynków 56 m²

Rok bud 1960.

Kubatura - 122,03 m³

Pow. zab. 60,11 m²

Pow. użytkowa 49,81 m²

Powierzchnia wliczona do segmentu B – jest zaświadczenie.

Budynek Nr 23

Pow. zabudowy wg ewidencji budynków 136 m²

Rok bud. 2008

Nr inwentarzowy łącznie z budynkiem nr 7 – onkologia.

Budynek nr 24

Protokół Nr 20VII2022. Nowy budynek PCO 4 - kondygnacyjny Nr Obiektu 32 4-kondygnacyjny budynek PCO stanowi przedłużenie istniejącego, 3-kondygnacyjnego budynku PCO. W kierunku zachodnim skomunikowany jest z pomieszczeniami istniejącego budynku poprzez przedłużenie korytarzy istniejących oddziałów:

radioterapii – I piętro.

chemioterapii - II piętro obejmuje dawny budynek portierni.

IV - kondygnację dobudowy stanowią pomieszczenia szatni i jadalni dla personelu.

Nowy dobudowany do budynku nr 7.

Przy drugim wjeździe do szpitala.

Na parterze budynku znajdują pomieszczenia przeznaczone dla rezonansu magnetycznego i pomieszczenia techniczne.

Rok budowy 2011.

Fundamenty: ławy i stropy żelbetowe.

Ściany parteru i klatki schodowej: monolityczne żelbetowe, pozostałe wykonane z bloczków silikatowych.

Stropy: płyty żelbetowe.

Dach: stropodach o konstrukcji monolitycznej, dach pokryty folią.

Stołarka okienna i drzwiowa: aluminiowa

Wymiary budynku:

Powierzchnia zabudowy wg danych użytkownika – 390,52 m²

Powierzchnia użytkowa – 1106,88 m²

Kubatura – 3700,18 m³
 Wysokość budynku – 15,42 m
 Ilość kondygnacji - 4

Instalacje:

- o Elektryczna
- o C.o.
- o Wod-kan
- o Wentylacja grawitacyjna i mechaniczna
- o Wodociągowa – woda pobierana z hydroforni, zasilanie z miasta.
- o Sanitarna- przyłącz kanalizacyjny sanitarny, odprowadzony do sieci miejskiej.
- o Telefoniczna i teleinformatyczna.

Budynek nr 25 - medyczny 2 kondygnacyjny (przychodnia z bunkrem nr 3 i 4) nr inwentarzowy 28823 łącznie z budynkiem 7.

Protokół Nr 21VIII/2022 Budynek PCO z bunkrem nr 3 nr obiektu 31 Nowy dwukondygnacyjny budynek (rozbudowa PCO) zlokalizowany jest na wschodnim skraju istniejącego kompleksu budynków PCO, których zabudowa przypomina kształtem literę U, z wjazdem samochodowym do wnętrza podwórza.

Budynek przylega do budynku bunkra naświetleń nr 2.

Parter budynku stanowi rozbudowę Zakładu Radioterapii, posiada bunkier do naświetleń nr3. Skomunikowany jest z istniejącymi budynkami poprzez wydłużenie łącznika komunikacyjnego.

I piętro budynku przeznaczono na pomieszczenia Wojewódzkiej Przychodni Onkologicznej.

Wejście do budynku w części parterowej stanowi obszerny hol wyjściowy z klatką schodową i dwoma dźwigami dla pacjentów poradni.

Rok budowy 2014.

Fundamenty: posadowienie na palach żelbetowych, płyta fundamentowa żelbetowa, żebra żelbetowe, ławy z betonu klasy C20/25

Ściany: wypełnienie szkieletu żelbetowego z bloczków, na zewnątrz ocieplone, wewnątrz tynk gipsowy. Ściany wewnętrzne z pustaka.

Stropy: płyty żelbetowe, monolityczne.

Ściany bunkra nr 3 żelbetowe, monolityczne z bet. Kl. C20/25, grubości 130-250 cm oraz wkładki z blach stalowych.

Płyta denna i strop nad bunkrem o grubości 167-250 cm, żelbetowe, monolityczne z betonu klasy C20/25 z przekładką z blach stalowych o gr. 20 cm.

Dach: płyta żelbetowa, monolityczna, z paraizolacją.

Schody: brak danych.

Stołarka okienna i drzwiowa: stolarka okienna zewnętrzna PCV, drzwiowa aluminiowa.

Powierzchnia użytkowa przed wybudowaniem bunkra nr 4 wynosiła 1241,80 m²

Powierzchnia użytkowa bunkra nr 4 - 630,20 m²

Powierzchnia użytkowa dotychczasowych pomieszczeń obecnie wchodzących w skład powierzchni bunkra nr 4 wynosi:

Pokój aplikacji	- 12,12 m ²
Pracownia izotopowa	- 16,50 m ²
Śluza bezpieczeństwa	- 4,50 m ²
Magazyn izotopów	- 2,60 m ²
Poczekalnia, rejestracja	- 35,40 m ²
Magazyn odpadów	- 2,40 m ²
Pomieszczenie porządkowe	- 4,50 m ²
Razem	- 78,02 m ²

Ostatecznie powierzchnia użytkowa całego budynku wraz z bunkrem nr 4 wynosi:

1241,80 m² + 630,20 m² - 78,02 m² = 1793,98

Powyższe rozliczenia powierzchni oparto na dokumencie ulepszenia środka trwałego z dnia 30 lipca 2019r. oraz informacji Działu Inwestycji wycenianego szpitala.

Instalacje:

- Wod – kan.
- Kanalizacja deszczowa
- Centralne ogrzewanie
- Elektryczna
- Teletechniczna
- Komputerowa
- Przeciwpożarowa
- Odgromowa

Ogólny stan techniczny budynku – b. dobry.

Działka 1033/3**Budynek Nr 1 – stacja Trafo**

Protokół Nr 5IV2022 Bud. stacji Trafo nr obiektu 16.

Budynek wolnostojący, 1-kondygnacyjny, murowany, niepodpiwniczony.

Fundamenty: ławy żwirobetonowe.

Ściany: z cegły pełnej.

Dach: stropodach z płyt kanałowych, kryty papą.

Stolarka okienna i drzwiowa: drzwi stalowe, Okna w ślusarce wg projektu indywidualnego.

Powierzchnia zabudowy wg danych użytkownika – 30,20 m²

Powierzchnia użytkowa – 23,50 m²

Kubatura 91,00 m³

Instalacje:

- Centralne ogrzewanie – brak.
- Elektryczna – oświetleniowa
- Odgromowa

Ogólny stan techniczny budynku – dobry.

Działka 1040**Budynek nr 1 - administracyjny (J) nr inwentarzowy 28819**

Protokół Nr 13VI2022 Bud. administracyjny J nr obiektu 24.

Budynek posadowiony na dwóch działkach 1040 i 1033/8.

W ewidencji budynków przypisany do działki 1040.

Budynek wolnostojący, 3-kondygnacyjny, murowany, niepodpiwniczony.

Rok budowy 1955.

Fundamenty: ławy żelbetowe.

Ściany: częściowo prefabrykowane , częściowo ceglane.

Stropy: z płyt kanałowych.

Dach: stropodach wentylowany, kryty papą termozgrzewalną.

Schody: żelbetowe, monolityczne.

Stolarka okienna i drzwiowa: typowa.

Powierzchnia zabudowy wg danych użytkownika – 213,96 m²

Powierzchnia użytkowa – 516,88 m²

Kubatura - 2185,95 m³

Instalacje:

- Elektryczna – przyłącz kablowy YAKY 4x120 ze stacji transformatorowej.

- o Elektryczna wewnętrzna –oświetleniowa.
- o Telefoniczna.
- o Komputerowa
- o Odgromowa
- o Centralne ogrzewanie – czynnik grzewczy z MPEC
- o CWV zasilana z wymiennikowni, czynnik grzewczy – wymiennikownia, zasilanie z miasta.
- o Woda zimna z hydroforni

Ogólny stan techniczny budynku – przeciętny.

Budynek Nr 2 - medyczny jednokondygnacyjny nieużytkowany (lekarz zakładowy).

Protokół Nr 10V2022 Bud. Lekarz Zakładowy nr obiektu 23

Budynek posadowiony na działce nr 1040.

Budynek wolnostojący, 1-kondygnacyjny, murowany, podpiwniczony.

Rok budowy 1960.

Fundamenty: z cegły.

Ściany: ceglane.

Stropy: drewniane.

Dach: konstrukcji drewnianej, dwuspadowy, kryty dachówką ceramiczną.

Schody: betonowe.

Stolarka okienna i drzwiowa: drewniana, typowa.

Powierzchnia zabudowy wg danych użytkownika – 111,00 m²

Powierzchnia użytkowa – 87,00 m² w ostatnim protokole brak danych, dane z poprzedniego protokołu.

Kubatura - 528,00 m³

Instalacje:

- o Elektryczna.
- o Oświetleniowa.
- o Gniazd wtykowych.
- o Ogrzewanie – elektryczne, akumulacyjne
- o Telefoniczna.
- o Wodociągowa.

Ogólny stan techniczny budynku – zły. Wymaga modernizacji.

Działka 1051/2

Budynek Nr 1 (D) nr inwentarzowy 28785 – wyburzony.

W tym miejscu zgodnie z pozwoleniem na budowę AR.6740.54.40.2014.BM54 dokonano przebudowy, rozbudowy i nadbudowy na potrzeby Oddziału Hematologii i Dializoterapii.

Protokół Nr 28X2022 Bud. Kl. Hematologii i Nefrologii nr obiektu 12.

Obecnie istniejący budynek wg projektu budowlanego posiada kondygnacje, które w całości pełnią funkcje medyczne, łącznie z piwnicą stanowiącą zaplecze dla funkcji zaprojektowanych na pozostałych kondygnacjach.

Budynek zlokalizowany na dz. nr 1051/2.

Budynek jest w formie dwóch połączonych ze sobą bloków usytuowanych prostopadle w stosunku do siebie, w tym wykorzystano część istniejącego budynku od strony ul. Naruszewicza.

Z uwagi na istniejącą zabudowę wzdłuż ul. Naruszewicza o wysokości 3-4 kondygnacji zaprojektowano budynek od ul. Naruszewicza o wys. 4 kondygnacji a budynek głębiej tj. odsunięty od ulicy - 5 kondygnacji.

Zasadnicza, wyższa część budynku mieszcząca oddziały szpitalne, stanowiąca

prostokątną bryłę została przykryta czterospadowym dachem o nachyleniu nawiązującym nachyleniem i pokryciem do dachów innych budynków znajdujących się w kompleksie szpitalnym.

Niższą część budynku, przylegającą do ul. Naruszewicza przykryta również czterospadowym dachem. Wynika to z wymagań przedstawionych przez Konserwatora Zabytków. Projektowany dach czterospadowy posiada konstrukcję stalową, ażurową.

Fundamenty: Posadowienie budynku bezpośrednie na gruncie rodzimym

Ściany: Ściany zewnętrzne wykonane jako warstwowe z elementów drobnowymiarowych (bloczki silikatowe gr. 24cm) wzmacniane trzpieniami żelbetowymi.

Stropy: Stropy wykonane w postaci indywidualnie projektowanych płyt żelbetowych wylewanych na mokro.

Dach: Dach na części wyższej budynku zaprojektowano częściowo jako stropodach ocieplony wełną mineralną, z pokryciem z membrany dachowej, częściowo jako dach płaski o konstrukcji drewnianej i nachyleniu połaci wynoszącym 9 stopni, postawiony na płycie stropowej ostatniej kondygnacji

Stolarka okienna – PCV, aluminium, stolarka drzwiowa – aluminiowo-drewniana.

- powierzchnia zabudowy po rozbudowie	- 1 532,5 m ²
- powierzchnia użytkowa brak w protokole	- 6 561,2 m ² puż z projektu.
- kubatura netto	- 25 691,2 m ³
- wysokość budynku do kalenicy dachu	- 22,70 m
- pow. netto (wewnętrzna)	- 7255,50 m ²
- liczba kondygnacji nadziemnych	- 5
- liczba kondygnacji podziemnych	- 1

Ogólny stan techniczny budynku – bardzo dobry.

Działka 1103/1

Budynek nr 1 – Przychodnia Psychiatryczna nr inwentarzowy 28822

Protokół Nr 23IX/2022 Bud. Klinicznego Oddziału Psychiatrycznego Dziennego nr Obiektu 29.

Budynek Przychodni Psychiatrycznej, zlokalizowany na dz. 1103/1, 3-kondygnacyjny, podpiwniczony, z dachem wysokim czterospadowym.

Rok budowy 1960.

Ściany: murowane z cegły ceramicznej i bloczków szczelinowych.

Wewnętrzne

z cegły pełnej.

Stropy: Kleina.

Dach: drewniany, czterospadowy, konstrukcji płatwiowo-kleszczowej, pokryty blachą.

Schody: dwubiegowe- żelbetowe.

Stolarka okienna i drzwiowa: okna zespolone, drzwi zewnętrzne drewniane, wewnętrzne płycinowe.

Powierzchnia zabudowy wg informacji uzyskanych od użytkownika – 198,90 m²

Powierzchnia użytkowa - 417,49 m²

Kubatura - 1200 m³

Instalacje:

- o elektryczna – siłowa 380V
- o oświetleniowa
- o gniazd wtykowych 220V
- o telefoniczna
- o Komputerowa
- o Sygnalizacyjna
- o Przeciwpowodziowa

- o Odgromowa
 - o Centralne ogrzewanie – wymiennikownia, zasilanie miasto
 - o Instalacja zimnej wody – zasilanie z miasta, ciepła woda użytkowa – brak -bojler elektr.
 - o Kanalizacyjna – odprowadzenie do miasta odstożniki.
- Ogólny stan techniczny budynku – dobry – wymaga przeprowadzenia modernizacji.

UWAGA: W opisie podana jest powierzchnia zabudowy wg danych użytkownika, natomiast wg danych z ewidencji budynków powierzchnia ta widnieje w załączonych wypisach. Mimo, że powierzchnie te są zbliżone, a nie takie same, nie ustalano powodów tych rozbieżności, ponieważ do wyceny przyjmowano tylko pow. użytkowe lub kubaturę.

Budowle

- o Oświetlenie zewnętrzne - PCO – UE nr inwentarzowy 028148
- o Parking przy budynku H nr inwentarzowy 028514
- o Parking przy budynku I nr inwentarzowy 028515
- o Parking przy budynku I nr inwentarzowy 028516
- o Parking przy budynku I nr inwentarzowy 028517
- o Podjazd dla inwalidów nr inwentarzowy 028540
- o Plac na dz. 1051/2 nr inwentarzowy 028542
- o Plac manewrowy na dz. 1051/2 nr inwentarzowy 028543
- o Stacja trafo nr inwentarzowy 028547 Protokół Nr 4IV2022 Bud. stacja transformatorowa KST 20 2 X 630 Kontenerowa Nr obiektu 33- stacja nie jest związana trwale z gruntem
- o Droga dojazdowa do PCO - UE dr = 521m² + chodnik. 380 m² na dz. 1033/8 nr inwentarzowy 028551
- o Zbiornik wody + instalacje nr inwentarzowy 030328

Powyższe opisy zostały oparte na podstawie wizji w terenie, protokołach przeglądu technicznego oraz innych informacji przekazanych od użytkownika wycenianej nieruchomości.

6. PRZEZNACZENIE WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

Nieruchomość oznaczona nr działek: 1033/8, 1033/2, 1033/3, 1033/4, 1033/5, 1040, 1051/2, 1103/1 położona w obrębie 207 miasta Rzeszowa znajduje się w obszarze dla którego nie obowiązuje plan zagospodarowania przestrzennego. Wg Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa, Uchwała Nr XXXVII/113/2000 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 4 lipca 2000 r. przedmiotowa nieruchomość leży w konturze terenów oznaczonych jako: centrum- usługi centrotwórcze – publiczne lokalne i ponadlokalne, komercyjne, zabudowa mieszkaniowa.

7. ANALIZA RYNKU

7.1. Rodzaj rynku

Rynek nieruchomości zabudowanych o przeznaczeniu podobnym do nieruchomości wycenianej. Rynek obrotu gruntami o funkcji usługowej .

7.2. Obszar rozpatrywanego rynku

Województwo podkarpackie.

7.3. Okres badania cen

Lata 2020- 2022.

7.4. Charakterystyka rynku

Biorąc pod uwagę cel wyceny i uwarunkowania prawne, analizie podlega rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami o przeznaczeniu pod usługi medyczne. Dla potrzeb wyceny, w pierwszej kolejności, przeprowadzona została analiza lokalnego rynku nieruchomości podobnych do wycenianej, w którym położona jest szacowana nieruchomość. Na tym terenie nie zanotowano transakcji nieruchomości podobnych do wycenianej. Brak takich transakcji na rynku lokalnym wymusił poszerzenie badania rynku do obszaru województwa podkarpackiego. Przeanalizowane transakcje zawarte w latach 2020 - 2022, potwierdziły brak sprzedaży całych zorganizowanych szpitali.

Taka sytuacja zobligowała rzeczoznawcę do określenia wartości całej nieruchomości w podejściu kosztowym, które to podejście polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada kosztom jej odtworzenia, pomniejszonym o wartość zużycia nieruchomości wycenianych. Przy podejściu tym określa się oddzielnie koszt nabycia gruntu (jako wartość rynkową) i koszt odtworzenia jego części składowych. Do określenia kosztu nabycia gruntu wykorzystuje się ceny transakcyjne nieruchomości podobnych, niezabudowanych, a koszt odtworzenia jego części składowych ustala się na podstawie opracowanych normatywów, urynkawiając jednocześnie uzyskane ceny współczynnikiem regionalnym dla terenu zlokalizowania nieruchomości wycenianej.

Rynek obrotu nieruchomościami gruntowymi o dużej powierzchni przeznaczonymi pod zabudowę usługową publiczną na terenie miasta Rzeszowa jest przeciętnie rozwinięty. Odnotowano 16 transakcji kupna sprzedaży podobnych nieruchomości niezabudowanych na podstawie, których dokonano niniejszej wyceny gruntu.

Na podstawie dokonanej analizy rynku zaobserwowano, iż czynnikami wpływającymi na wartość nieruchomości jest: położenie i lokalizacja i powierzchnia działki. Cena 1 m² prawa własności działek o podobnym przeznaczeniu, na badanym rynku wahała się w granicach od ok. 220 zł do ok. 800 zł/m². Najwyższe ceny osiągają grunty położone w niedużej odległości od centrum miasta, w pobliżu głównych tras komunikacyjnych posiadające korzystne sąsiedztwo (tereny zurbanizowane), dobrą dostępność komunikacyjną oraz o korzystnej wielkości (do 11000 m²).

Ilość zanotowanych transakcji pozwoliła wycenić szacowaną nieruchomość podejściem porównawczym, metodą porównania parami. Trend zmiany cen w związku z upływem czasu określono na podstawie badań rynku z całego miasta. Uzyskane informacje z analizy wskazują na zmiany poziomu cen w badanym okresie. W związku z powyższym w procesie wyceny określono trend czasowy na poziomie 0,97 %. Trend obliczono programem Prorzecznawca przy zastosowaniu metody aproksymacji liniowej.

ZESTAWIENIE TRANSAKCJI NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH PODSTAWĘ WYCENY Trend zmian poziomu cen, wynikający z upływu czasu: od 04-11-2020 do 12-11-2022 : 0,97 %/mies.

L.p.	Lokalizacja	Data/ rep.	Pow. działki	Cena transakcji	Cena zaktualizowana
Trend zmiany ceny (123 dni) - współ. akt. 1,040					
1	Rzeszów, obr. 216	18-07-2022 rep. 15460	1 0601 m ²	8 480 800 zł 800,00 zł/m ²	8 820 032 zł 832,00 zł/m ²
Trend zmiany ceny (211 dni) - współ. akt. 1,068					
2	Rzeszów, obr. 212	21-04-2022 rep. 2963/2022	706 m ²	211 800 zł 300,00 zł/m ²	226 202 zł 320,40 zł/m ²

3	Rzeszów, obr. 222	14-04-2022 rep. 1270/2022	Trend zmiany ceny (218 dni) - współ. akt. 1,070		
			4689 m ²	984 690 zł 210,00 zł/m ²	1 053 618 zł 224,70 zł/m ²
4	Rzeszów, obr. 222	14-04-2022 rep. 1292/2022	Trend zmiany ceny (218 dni) - współ. akt. 1,070		
			2551 m ²	765 300 zł 300,00 zł/m ²	818 871 zł 321,00 zł/m ²
5	Rzeszów, obr. 222	14-04-2022 rep. 1280/2022	Trend zmiany ceny (218 dni) - współ. akt. 1,070		
			4361 m ²	1 526 350 zł 350,00 zł/m ²	1 633 195 zł 374,50 zł/m ²
6	Rzeszów, obr. 217	31-01-2022 rep. 625	Trend zmiany ceny (291 dni) - współ. akt. 1,094		
			4135 m ²	2 500 000 zł 604,59 zł/m ²	2 734 972 zł 661,42 zł/m ²
7	Rzeszów, obr. 222	20-01-2022 rep. 295	Trend zmiany ceny (302 dni) - współ. akt. 1,098		
			1 1223 m ²	2 255 310 zł 200,95 zł/m ²	2 476 243 zł 220,64 zł/m ²
8	Rzeszów, obr. 219	17-01-2022 rep. 356	Trend zmiany ceny (305 dni) - współ. akt. 1,099		
			2196 m ²	500 000 zł 227,69 zł/m ²	549 505 zł 250,23 zł/m ²
9	Rzeszów, obr. 226	14-12-2021 rep. 28970	Trend zmiany ceny (339 dni) - współ. akt. 1,110		
			4345 m ²	1 230 000 zł 283,08 zł/m ²	1 365 286 zł 314,22 zł/m ²
10	Rzeszów, obr. 216	16-07-2021 rep. 3506	Trend zmiany ceny (490 dni) - współ. akt. 1,158		
			2 5280 m ²	6 046 950 zł 239,20 zł/m ²	7 002 307 zł 276,99 zł/m ²
11	Rzeszów, obr. 220	06-07-2021 rep. 1140	Trend zmiany ceny (500 dni) - współ. akt. 1,162		
			2108 m ²	1 200 000 zł 569,26 zł/m ²	1 394 400 zł 661,48 zł/m ²
12	Rzeszów, obr. 216	05-07-2021 rep. 1486	Trend zmiany ceny (501 dni) - współ. akt. 1,162		
			1609 m ²	498 790 zł 310,00 zł/m ²	579 594 zł 360,22 zł/m ²
13	Rzeszów, obr. 219	08-02-2021 rep. 259	Trend zmiany ceny (648 dni) - współ. akt. 1,210		
			947 m ²	175 000 zł 184,79 zł/m ²	211 749 zł 223,60 zł/m ²
14	Rzeszów, obr. 219	22-01-2021 rep. 70	Trend zmiany ceny (665 dni) - współ. akt. 1,215		
			1851 m ²	400 000 zł 216,10 zł/m ²	485 999 zł 262,56 zł/m ²
15	Rzeszów, obr. 212	30-12-2020 rep. 4122	Trend zmiany ceny (688 dni) - współ. akt. 1,222		
			591 m ²	147 750 zł 250,00 zł/m ²	180 551 zł 305,50 zł/m ²
16	Rzeszów, obr. 216	26-11-2020 rep. 10695	Trend zmiany ceny (722 dni) - współ. akt. 1,233		
			4793 m ²	1 600 000 zł 333,82 zł/m ²	1 972 799 zł 411,60 zł/m ²

Dla analizowanego rynku przyjęto:

$$C_{\max} = 832,00 \text{ zł/m}^2 - \text{nr 1}$$

$$C_{\min} = 220,64 \text{ zł/m}^2 - \text{nr 7}$$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 611,36 \text{ zł/m}^2$$

Zestawienie cech rynkowych i ich wag dla określonego rynku

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy
1.	Położenie (strefa)	40,0 %
2.	Lokalizacja szczegółowa	40,0 %
3.	Powierzchnia	20,0 %
SUMA:		100,0 %

Charakterystyka rynku w ramach cech rynkowych

L.p.	Ocena*	Opis
1.	Położenie (strefa)	
	bardzo dobra	strefa centralna, obręb Śródmieście
	dobra	położenie w strefie pośredniej
	gorsza	strefa obrzeżna
2.	Lokalizacja szczegółowa	
	dobra	atrakcyjna, przy głównej trasie komunikacyjnej, z zapleczem handlowym i usługowym
	gorsza	lokalizacja mniej korzystna, zaplecze handlowe i usługowe w dalszej odległości
3.	Powierzchnia	
	dobra	działka o powierzchni do 11000 m. kw.
	gorsza	działka o powierzchni powyżej 11000 m. kw.

* - 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)	gorsza	dobra
2.	Lokalizacja szczegółowa	gorsza	dobra
3.	Powierzchnia	gorsza	dobra

8. SPOSÓB WYCENY

8.1. Rodzaj określanej wartości

Wartość rynkowa dla gruntu.

8.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania

Zgodnie z art. 154. 1. Ustawy o gospodarce nieruchomościami, 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.

Art. 4. Ilekroć w ustawie jest mowa o:

1) nieruchomości gruntowej – należy przez to rozumieć grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności.

6a) określaniu wartości nieruchomości – należy przez to rozumieć określanie wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa własności i innych praw do nieruchomości;

Art. 175. 1. Rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do wykonywania czynności, o których mowa w art. 174 ust. 3 i 3a, zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi (regułami postępowania przy wykonywaniu zawodu rzeczoznawcy majątkowego, ustalonymi zgodnie z przepisami prawa), ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz z zasadami etyki zawodowej, kierując się zasadą bezstronności w wycenie nieruchomości,

2...

3. Informacje uzyskane przez rzeczoznawcę majątkowego w związku z wykonywaniem zawodu stanowią tajemnicę zawodową. W szczególności informacje uzyskane w toku

wykonywania czynności zawodowych nie mogą być przekazywane osobom trzecim...

Art. 150. 1. W wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się:

- 1) określenia wartości rynkowej;
- 2) określenia wartości odtworzeniowej;
- 3) ustalenia wartości katastralnej;

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

3. Wartość odtworzeniową określa się dla nieruchomości, które ze względu na rodzaj, obecne użytkowanie lub przeznaczenie nie są lub nie mogą być przedmiotem obrotu rynkowego, a także jeżeli wymagają tego przepisy szczególne.

Art. 151. 1. Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaka w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych...

Art. 152. 1. Sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości.

2. Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich.

3. Przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości.

Rada Ministrów w drodze rozporządzenia określiła między innymi rodzaje metod i technik wyceny nieruchomości, sposoby określania wartości nieruchomości, przy zastosowaniu poszczególnych podejść, metod i technik wyceny.

Wyboru metody zastosowanej do określenia wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

1. postanowienia obowiązujących przepisów prawnych regulujących tryb, zasady i metody wyceny nieruchomości;
2. cel wyceny;
3. wyniki analizy podaży i popytu na nieruchomości o zbliżonej wartości użytkowej na rynku lokalnym;
4. lokalizację i rodzaj nieruchomości.

Ze względu na rodzaj przedmiotu wyceny, cel i wyniki analizy rynku lokalnego nieruchomości podobnych, do określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości zastosowano podejście kosztowe, metodę kosztów odtworzenia, technikę wskaźnikową. Przy określeniu wartości odtworzeniowej nieruchomości za koszt nabycia gruntu, przyjmuje się wartość rynkową gruntu. Za koszt odtworzenia części składowych gruntu, przyjmuje się kwotę równą kosztom odtworzenia, pomniejszona o wartość zużycia tych części składowych.

Decydując się na przyjęcie opisanej metody wyceny, wzięto pod uwagę charakter nieruchomości, jej indywidualne możliwości funkcjonalne na istniejącym rynku lokalnym oraz brak transakcji nieruchomości podobnych. Do określenia wartości gruntu zastosowano podejście porównawcze, metoda porównywania parami.

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 różnicowanie cen na rynku nieruchomości.
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na różnicowanie 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.

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.

9. OKREŚLENIE SZACUNKOWEJ WARTOŚCI RYNKOWEJ

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, 6 i 10.

L.p.	Lokalizacja	Data/ rep.	Pow. działki	Cena transakcji	Cena zaktualizowana
1	Rzeszów, obr. 216	18-07-2022 rep. 15460	1 0601 m ²	8 480 800 zł 800,00 zł/m ²	8 820 032 zł 832,00 zł/m ²
6	Rzeszów, obr. 217	31-01-2022 rep. 625	4135 m ²	2 500 000 zł 604,59 zł/m ²	2 734 972 zł 661,42 zł/m ²
10	Rzeszów, obr. 216	16-07-2021 rep. 3506	2 5280 m ²	6 046 950 zł 239,20 zł/m ²	7 002 307 zł 276,99 zł/m ²

Zestawienie par porównawczych

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

Lokalizacja: Rzeszów, obręb – 216- Staromieście

Opis: Nieruchomość niezabudowana będąca w prawie własności położona w Rzeszowie w rejonie ul. Lubelskiej, przeznaczona pod budownictwo usługowe. Działka o powierzchni 1 0601 m². Nieruchomość położona w terenach zurbanizowanych, sprzedana w dniu 18.07.2022 r. za cenę 8 480 800 zł (800 zł/m²). Strona sprzedająca osoba prawna, strona kupująca osoba prawna.

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wy- ceniana	Nieruchomość nr 1	Zakres kwo- towy	Poprawki
1.	Położenie (strefa)	bardzo dobra	dobra	244,54 zł	244,54 zł
2.	Lokalizacja szczegółowa	dobra	dobra	244,54 zł	0,00 zł
3.	Powierzchnia	gorsza	dobra	122,27 zł	-122,27 zł
				SUMA:	122,27 zł

Wartość z porównania z nieruchomością nr 1:

$$W_1 = 832,00 \text{ zł/m}^2 + 122,27 \text{ zł/m}^2 = 954,27 \text{ zł/m}^2$$

Para nr 2 (porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomością nr 6)

Lokalizacja: Rzeszów, obręb – 217- Załęże

Opis: Nieruchomość niezabudowana będąca w prawie własności położona w Rzeszowie w rejonie ul. Rzecha, przeznaczona pod budownictwo usługowe. Działka o powierzchni 4135 m². Nieruchomość położona w terenach zurbanizowanych, sprzedana w dniu 31.01. 2022 r. za cenę 2 500 000 zł (604,59 zł/m²). Strona sprzedająca osoba fizyczna, strona kupująca osoba prawna.

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 6	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Położenie (strefa)	bardzo dobra	dobra	244,54 zł	244,54 zł
2.	Lokalizacja szczegółowa	dobra	dobra	244,54 zł	0,00 zł
3.	Powierzchnia	gorsza	dobra	122,27 zł	-122,27 zł
				SUMA:	122,27 zł

Wartość z porównania z nieruchomością nr 6:

$$W_2 = 661,42 \text{ zł/m}^2 + 122,27 \text{ zł/m}^2 = 783,69 \text{ zł/m}^2$$

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

Lokalizacja: Rzeszów, obręb – 216- Staromieście

Opis: Nieruchomość niezabudowana będąca w prawie własności położona w Rzeszowie w rejonie ul. Lubelskiej, przeznaczona pod budownictwo usługowe. Działka o powierzchni 2 5280 m². Nieruchomość położona w terenach zurbanizowanych, sprzedana w dniu 16.07. 2021 r. za cenę 6 046 950 zł (239,20 zł/m²). Strona sprzedająca osoba prawna, strona kupująca osoba prawna.

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 10	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Położenie (strefa)	bardzo dobra	dobra	244,54 zł	244,54 zł
2.	Lokalizacja szczegółowa	dobra	dobra	244,54 zł	0,00 zł
3.	Powierzchnia	gorsza	gorsza	122,27 zł	0,00 zł
				SUMA:	244,54 zł

Wartość z porównania z nieruchomością nr 10:

$$W_3 = 276,99 \text{ zł/m}^2 + 244,54 \text{ zł/m}^2 = 521,53 \text{ zł/m}^2$$

OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI:

Średnia wartość rynkowa 1m² nieruchomości:

$$(954,27 \text{ zł} + 783,69 \text{ zł} + 521,53 \text{ zł}) / 3 = 753,16 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa nieruchomości: 3 5215 m² * 753,16 zł/m² = 26 522 529 zł

WARTOŚĆ RYNKOWA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI: 26 522 529 zł

Słownie: dwadzieścia sześć milionów pięćset dwadzieścia dwa tysiące pięćset dwadzieścia dziewięć złotych

L.p.	Numer działki	Powierzchnia	Wartość 1 m ²	Wartość
1	1054/15	110 m ²	753,16 zł	82 848 zł
	Słownie: osiemdziesiąt dwa tysiące osiemset czterdzieści osiem złotych			
2	1033/8	2 9197 m ²	753,16 zł	21 990 013 zł
	Słownie: dwadzieścia jeden milionów dziewięćset dziewięćdziesiąt tysięcy trzynaście złotych			
3	1033/3	411 m ²	753,16 zł	309 549 zł
	Słownie: trzysta dziewięć tysięcy pięćset czterdzieści dziewięć złotych			
4	1051/2	2576 m ²	753,16 zł	1 940 140 zł
	Słownie: jeden milion dziewięćset czterdzieści tysięcy sto czterdzieści złotych			
5	1103/1	1010 m ²	753,16 zł	760 692 zł
	Słownie: siedemset sześćdziesiąt tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt dwa złote			
6	1040	751 m ²	753,16 zł	565 623 zł
	Słownie: pięćset sześćdziesiąt pięć tysięcy sześćset dwadzieścia trzy złote			
7	1033/2	185 m ²	753,16 zł	139 335 zł
	Słownie: sto trzydzieści dziewięć tysięcy trzysta trzydzieści pięć złotych			
8	1033/4	508 m ²	753,16 zł	382 605 zł
	Słownie: trzysta osiemdziesiąt dwa tysiące sześćset pięć złotych			
9	1033/5	467 m ²	753,16 zł	351 726 zł
	Słownie: trzysta pięćdziesiąt jeden tysięcy siedemset dwadzieścia sześć złotych			

10. OKREŚLENIE SZACUNKOWEJ WARTOŚCI ODTWORZENIOWEJ BUDYNKÓW

Na podstawie szczegółowej analizy ustaleń wynikających z przepisów prawnych, w tym Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r., w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, oraz celu szacowania i analizy rynku do określenia wartości odtworzeniowej zastosowano **podejście kosztowe, metodę kosztów odtworzenia, technikę wskaźnikową.**

Wartość odtworzeniową określa się dla nieruchomości, które ze względu na obecne użytkowanie lub przeznaczenie nie są lub nie mogą być przedmiotem obrotu rynkowego, a także jeżeli wymagają tego przepisy szczególne.

Wartość odtworzeniową nieruchomości jest równa kosztom jej odtworzenia, z uwzględnieniem stopnia zużycia.

Przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości stosuje się podejście kosztowe. Określa się oddzielnie wartość gruntu i oddzielnie wartość jego części składowych. Za wartość gruntu przyjmuje się koszty, jakie należałoby ponieść na zakup gruntu o takich samych cechach. Za wartość części składowych gruntu przyjmuje się kwotę równą kosztom ich odtworzenia pomniejszoną o wartość zużycia tych części składowych. Przez zużycie rozumie się utratę wartości szacowanej nieruchomości wynikłą z jej zużycia technicznego (fizycznego) i funkcjonalnego (użytkowego).

Przy metodzie kosztów odtworzenia określa się, ile wyniosłyby koszty odtworzenia części składowych gruntu przy zastosowaniu tej samej technologii i materiałów, których użyto do wzniesienia lub powstania tych części składowych.

Koszty odtworzenia określono w podejściu kosztowym, metodą kosztów odtworzenia techniką

elementów wskaźnikową w oparciu o „Katalog cen jednostkowych robót i obiektów inwestycyjnych” Bistyp, poziom cen IV kw. 2022 r

Określenie wartości odtworzeniowej składników budowlanych

Nr inwentarzowy	Nazwa	Poz. katalogowa	Cena jedn.	Jedn.	Wsp. reg.	Koszty dok. i nadzoru	Zużycie	Wartość
28553	Budynek medyczny - A	BCOI.1.057	6 774,85	2658	1	1,05	0,70	13235550
28552	Budynek medyczny - BG	BCOI.1.057	6 774,85	2468	1	1,05	0,70	12289442
27305	Budynek medyczny - B	BCOI.1.057	6 774,85	9694	1	1,05	0,70	48271416
28787	Budynek socjalno-techniczny - P	BCOI.1.057	6 774,85	708,19	1	1,05	0,70	3526446
28784	Budynek medyczno-techniczny - AP	BCOI.1.057	6 774,85	1712,97	1	1,05	0,70	8529759
28786	Budynek medyczny - E	BCOI.1.057	6 774,85	1735,16	1	1,05	0,50	6171611
27308	Budynek medyczny - F	BCOI.1.057	6 774,85	1443,61	1	1,05	0,50	5134627
28789	Budynek handlowy - Apteka wartość rozliczona z bud. nr F							
27306	Budynek biurowy - C + magazyn przy budynku C wartość określona łącznie z bud. nr C	BCOI.1.009	2 737,57	477,66	1	1,05	0,50	717146
28816	3/5 Budynku - kotłownia	BCOI.6.026	3 551,06	1059,11	1	1,05	0,35	1382154
28818	2/5 Budynku - kotłownia							
28815	2/3 Budynku w remoncie medyczno-usługowego - G	BCOI.1.054	5 400,72	1269,97	1	1,05	0,80	5761352
28817	1/3 Budynku medyczno-usługowego - G							
28554	Budynek medyczny - Onkologia	BCOI.1.057	6 774,85	2495,65	1	1,05	0,55	9764170
	Budynek chemioterapii	BCOI.1.057	6 774,85	836,8	1	1,05	0,55	3273960
	Budynek bomby kobalt	BCOI.1.057	6 774,85	212	1	1,05	0,55	829445
	Bunkier 1	BCOI.6.012	1 170,88	2591,43	1	1,05	0,50	1592983
	Bunkier 2	BCOI.6.012	1 170,88	918,67	1	1,05	0,50	564717
	Budynek medyczny (nowy) od ul. Leszczyńskiego	BCOI.1.057	6 774,85	1106,88	1	1,05	0,80	6299115
27307	Budynek medyczny - H Patomorfologia	BCOI.1.057	6 774,85	523,61	1	1,05	0,50	1862374
33672	Magazyn odpadów medycznych	BCOI.9.011	2 003,90	51,3	1	1,05	0,30	32382
28788	Budynek biurowy - Firma	BCOI.1.004	4 716,02	167,38	1	1,05	0,50	414418
	Budynek biurowy wartość określona łącznie z bud. Firma							
33671	Budynek wolnostojący przy garażach	BCOI.9.011	2 003,90	19,28	1	1,05	0,05	2028
28792	Tlenownia	BCOI.8.021	4762,71	96,98	1	1,05	0,50	242491
28790	Budynek wymiennikowni	BCOI.6.026	3 551,06	167,38	1	1,05	0,50	312048
	Stacja uzdatniania wody	BCOI.9.011	2 003,90	51,84	1	1,05	0,20	21815
028823	Przychodnia z bunkrem 3 i 4 (nowa)	BCOI.1.057	6 774,85	1793,98	1	1,05	0,85	10847396
28819	Budynek biurowy 3 kond. - J - Administracja dz. 1040	BCOI.1.004	4 716,02	516,88	1	1,05	0,50	1279749
028820	Budynek nieużytkowany – lekarz zakładowy	BCOI.1.004	4 716,02	87	1	1,05	0,20	86162
36259	Klinika Nefrologii + Klinika Hematologii nowy na dz. 1051/2 w miejsce wyburzonych D i pralni	BCOI.1.007	8 653,65	6561,2	1	1,05	0,90	53655520

028547	Stacja Trafo na dz. 1033/3 budynek bez wyposażenia	BCOI.1.005	3 848,02	23,5	1	1,05	0,5	47475
028822	Budynek na dz. 1103/1	BCOI.1.054	5 400,72	417,49	1	1,05	0,50	1183742
					Razem:			197 331 493

Słownie złotych: sto dziewięćdziesiąt siedem milionów trzysta trzydzieści jeden tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt trzy złote

11. OKREŚLENIE WARTOŚCI ODTWORZENIOWEJ BUDOWLI I URZĄDZEŃ

Określenie wartości odtworzeniowej składników budowlanych

Nr inwentarzowy	Nazwa	Poz. katalogowa	Cena jedn.	Jedn.	Wsp. reg.	Koszty dok. i nadzoru	Zużycie	Wartość
028148	Oświetlenie zewnętrzne - PCO - UE	BCOI.14.001	548,21	70	1	1,05	0,9	36264
028514	Parking przy budynku H kostka	BCOID.1.032	447,78	79,8	1	1,05	0,9	33768
028515	Parking przy budynku I kostka	BCOID.1.032	447,78	159,96	1	1,05	0,9	67687
028516	Parking przy budynku I na dz. 1033/8 wzdłuż Leszczyńskiego kostka	BCOID.1.032	447,78	59,04	1	1,05	0,9	24983
028517	Parking przy budynku I kostka	BCOID.1.032	447,78	64,68	1	1,05	0,9	27369
028540	Podjazd dla inwalidów na dz. 1033/8	BCI.14.2.018	1305,52	25	1	1,05	0,6	20562
028540	Konstrukcja balustrady i ogrodzenia	BCI.3.1.1.001	18274,09	5	1	1,05	0,8	76751
028542	Plac postojowy na dz. 1051/2	BCOID.1.016	372,42	215	1	1,05	0,1	8407
028543	Plac manewrowy na dz. 1051/2	BCOID.1.016	372,42	270	1	1,05	0,1	10558
028551	Droga dojazdowa do PCO - UE dr = 521 + chod. 380 m dz. 1033/8	BCOID.1.009	369,99	521	1	1,05	0,8	161921
		BCOID.032	447,78	380	1	1,05	0,8	142931
030328	Zbiornik wody, 2 zbiorniki - 180 m3 + instalacji wodociąg. I elektryczna + infrastruktura z placem postojowym	BCOI.6.028	1 303,42	180	1	1,05	0,7	172442
					Razem:			783 643

Słownie złotych: siedemset osiemdziesiąt trzy tysiące sześćset czterdzieści trzy złote

12. OCENA WYNIKU WYCENY

W niniejszym opracowaniu została określona wartość odtworzeniowa. Powodem określenia takiej wartości jest brak transakcji nieruchomościami podobnymi (art. 150 ust. 3 ugn). Zano-towano jedną transakcję nieruchomością o podobnej funkcji użytkowej, lecz nie podobną ze względu na rodzaj budynków na niej zlokalizowanych. Podporządkowanie budynków i bu-dowli do konkretnych działek zostało sporządzone przez autora operatu z uwzględnieniem wypisów z ewidencji budynków i informacji o ich przyporządkowaniu z Wydziału Geodezji Urzędu Miasta Rzeszowa. Wyniki tej analizy widnieją na mapach zamieszczonych w opera-cie z dnia 23.10.2017 r, sporządzonym także dla tego samego zleceniodawcy.

W tej procedurze uzyskano wartość rynkową gruntu, która mieści się w granicach cen grun-tów jakie występowały w obrocie rynkowym na terenie Rzeszowa, ostatecznie wartość od-tworzeniowa składników gruntu jest równa kosztom odtworzenia składników z uwzględnie-niem ich stopnia zużycia. Wartość nieruchomości została określona łącznie dlatego, iż nie-ruchomości te stanowią jeden kompleks, gospodarczą całość i nie funkcjonują jako odrębne nieruchomości.

Określona wartość jest wartością dla aktualnego sposobu użytkowania (WR) przy założe-niach i obwarowaniach przyjętych dla niniejszej wyceny z uwzględnieniem współczynnika regionalnego dla województwa podkarpackiego. Z uwagi na lepsze położenie wycenianej nieruchomości w stosunku do nieruchomości przyjętych do porównania zastosowano zasadę ekstrapolacji w przypadku tej cechy.

Biorąc pod uwagę aktualny poziom cen na rynku nieruchomości, stan techniczny budynków, jak również lokalizację i inne cechy wpływające na wartość oszacowaną wartość można uznać za adekwatną w stosunku do sytuacji na lokalnym rynku nieruchomości.

Określona wartość jest możliwa do uzyskania pod warunkiem:

- upłynięcia czasu niezbędnego 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.

Wartość budynków i budowli została określona na podstawie katalogu BISTYP poziom cen III kw. 2022 roku, na podstawie którego można stwierdzić, że w ostatnim czasie (w okresie dwóch lat) ceny jednostkowe materiałów i robót budowlanych wzrosły przeciętnie od 30-35 %.

13. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

1. Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa, standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym.
2. Stan prawny nieruchomości ustalono na podstawie dokumentów przekazanych przez Zleceniodawcę oraz pozyskanych przez rzeczoznawcę.
3. Operat sporządzono wyłącznie dla celu określonego w operacie
4. Za wykorzystanie operatu do innych celów, jak również przez osoby trzecie autor nie ponosi odpowiedzialności
5. Dokładne informacje o cechach identyfikujących nieruchomości przyjęte do porównania znajdują się w egzemplarzu archiwalnym sporządzającego niniejszą wycenę z uwagi na zachowanie ochrony danych osobowych podmiotów dokonujących transakcji.

6. Ustalona wartość rynkowa jest wartością netto i nie zawiera żadnych opłat i podatków, zwłaszcza podatku VAT związanych z nabyciem nieruchomości.

14. ZAŁĄCZNIKI

- 1) Dokumentacja fotograficzna.
- 2) Wypisy z rejestru ewidencji gruntów i budynków.
- 3) Mapa ewidencji gruntów.
- 4) Odpisy z księgi wieczystej.
- 5) Protokoły badań technicznych poszczególnych budynków sporządzone w 2022 roku.
- 6) Informacja z dokumentu planistycznego.
- 7) Polisa ubezpieczeniowa rzeczoznawcy.

Rzeszów, 01 grudnia 2022 r.

