

WYCENA NIERUCHOMOŚCI

PIOTR SZCZEPANIK

OPERAT SZACUNKOWY

Nieruchomości oznaczonej nr dz. 69/9, 69/10, 69/21, 171/3, położonej w obrębie 207 miasta Rzeszowa – własność Województwa Podkarpackiego w nieodpłatnym użytkowaniu Klinicznego Szpitala Wojewódzkiego nr 1 im Fryderyka Chopina.



Cel wyceny: Określenie wartości nieruchomości według aktualnego sposobu użytkowania w celu zbycia.

Opracował:



Rzeszów dnia 01.12.2022 r.

ZESTAWIENIE WARTOŚCI

Opis składników	Powierzchnia gruntu	Wartość zł/m ²	Wartość zł
Nieruchomości stanowiące własność Województwa Podkarpackiego, w nieodpłatnym użytkowaniu Klinicznego Szpitala Wojewódzkiego Nr 1 im. Fryderyka Chopina w Rzeszowie Działki nr 69/9 i 69/10			
Grunt	7877 m ²	508,62	4 006 400
Budynki			5 753 474
Budowle			23 861
Ogółem wartość wszystkich składników wynosi:			9 783 735

Wartość nieruchomości po zaokrągleniu: **9 783 735 zł**

Słownie złotych: **dziewięć milionów siedemset osiemdziesiąt trzy tysiące siedemset trzydzieści pięć.**

Opis składników	Powierzchnia gruntu	Wartość zł/m ²	Wartość zł
Nieruchomości stanowiące własność Województwa Podkarpackiego, w nieodpłatnym użytkowaniu Klinicznego Szpitala Wojewódzkiego Nr 1 im. Fryderyka Chopina w Rzeszowie Działki nr 69/21 i 171/3			
Grunt	1 7128 m ²	508,62	8 711 643
Budynki			86 084 674
Budowle			598 464
Ogółem wartość wszystkich składników wynosi:			95 394 781

Wartość nieruchomości po zaokrągleniu: **95 394 781 zł**

Słownie złotych: **dziewięćdziesiąt pięć milionów trzysta dziewięćdziesiąt cztery tysiące siedemset osiemdziesiąt jeden**



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
 - 5.2. Dane ewidencyjne nieruchomości
 - 5.3. Zestawienie powierzchni budynków.
 - 5.4. Zestawienie budowli i urządzeń
6. **PRZEZNACZENIE WYCENIANYCH 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 GRUNTU**
10. **OKREŚLENIE WARTOŚCI SKŁADNIKÓW BUDOWLANYCH**
11. **WYNIK KOŃCOWY I WNIOSKI**
12. **KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE**
13. **ZAŁĄCZNIKI**

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość położona w Rzeszowie obręb 207 przy ul. **Rycerskiej**, stanowiąca własność Województwa Podkarpackiego, w nieodpłatnym użytkowaniu Klinicznego Szpitala Wojewódzkiego Nr 1 im. Fryderyka Chopina w Rzeszowie (dawne Podkarpackie Centrum Chorób Płuc w Rzeszowie), obj. KW NR RZ1Z/00101912/0, oznaczona w operacie ewidencji gruntów i budynków jako działki:

- ✓ nr 69/9 o pow. 0,2816 ha
- ✓ nr 69/10 o pow. 0,5061 ha zabudowana **budynkiem pałacu** o pow. użytkowej 1348 m².

Na działce nr 69/9 i 69/10 zlokalizowane są następujące budowle: **place i ulice asfaltowe i betonowe, dojazdy i parkingi.**

- ✓ nr 171/3 o pow. 0,0164 ha zabudowana **budynkiem portierni.**
- ✓ nr 69/21 o pow. 1,6964 ha zabudowana: **budynkiem głównym, budynkiem patomorfologii, budynkami warsztatów, budynkiem podchlorynu sodu, tlenowni, oczyszczalni, magazynem pokrytym blachą oraz stacją trafo.**

Na w/w działce zlokalizowane są budowle ujęte w dalszej części opracowania.

1.2. Zakres wyceny

Zakresem jest prawo własności wycenianej nieruchomości.

2. CEL WYCENY

Określenie wartości nieruchomości według aktualnego sposobu użytkowania w celu sprzedaży i 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

- Wypisy z rejestru gruntów i budynków.

- Wrys z mapy ewidencji gruntów i budynków.
- Księgi Wieczyste.
- Informacje o nieruchomościach wycenianych przedłożone przez użytkownika.
- Wizje terenowe.
- Informacje o cenach transakcyjnych z obszaru woj. podkarpackiego.
- Bistyp -Katalog cen jednostkowych robót i obiektów inwestycyjnych.

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

- 1) Opisany w księdze wieczystej NR RZ1Z/00101912/0,

Dział I – oznaczenie nieruchomości

Działki o nr 69/9, 69/10, 171/3 i 69/21 o łącznej pow. 2,5005 ha

Dział I- SP

Brak wpisów.

Dział II - własność

Właścicielem nieruchomości jest Województwo Podkarpackie.

Dział III-prawa, roszczenia i ograniczenia

OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE

Treść wpisu NIEODPŁATNE UŻYTKOWANIE, NA CZAS NIEOKREŚLONY, W CELU PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI STATUTOWEJ

1. SPECJALISTYCZNY ZESPÓŁ GRUŹLICY I CHRÓB PŁUC SAMODZIELNY PUBLICZNY ZAKŁAD OPIEKI ZDROWOTNEJ, RZESZÓW,

Przedmiot wykonywania DZIAŁKI NR 69/8, NR 69/9, NR 69/10 O POW. 2,4878HA I 171/3 O POW. 0,0164 HA ORAZ ZNAJDUJĄCYCH SIĘ NA TYCH DZIAŁKACH BUDYNKÓW I BUDOWLI W RZESZOWIE-ŚRÓDMIEŚCIU OBR. 207

Dział IV – hipoteka

Hipoteka umowna łączna z KW RZ1Z/00112494/3, KW RZ1Z/00202876/3 i KW RZ1Z/00027271/1.

5.2 Dane ewidencyjne nieruchomości

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI GRUNTÓW WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Nr dz.	Nr księgi wieczystej	Oznaczenie i pow. użytku (ha)	Pow. działki w ha
69/9	RZ1Z/00101912/0	Bi	0,2816
69/10		Bi	0,5061
171/3		Bi	0,0164
69/21		Bi	1,6964
		Razem	2,5005

5.3 Zestawienie powierzchni budynków, budowli i urządzeń

Lp.	Nr w ewidencji budynków	Składniki nieruchomości	Nr działki	Ilość jednostek pow. zab. m ²
Budynki				
1	12 przyporządkowane do działki 69/4	Budynek pałacu	69/10	828
2	1 przyporządkowane do działki 69/4, z której powstała dz. nr 69/21	Budynek główny segment A+B+C	69/21	1701
		Segment D w ewid. bud. Przyporządkowany do Nr 69/21 po nowej inwestycji oznaczony nr 2 na tej działce		1158
3	2 przyporządkowane do działki 69/4	Budynek patomorfologii		461
4	3 przyporządkowane do działki 69/4	Budynek warsztaty		185
5	4 przyporządkowane do działki 69/4	Budynek oczyszczalni		109
6	5 przyporządkowane do działki 69/4	Budynek magazyn kryty blachą+ magazyn patomorfologii		127
7	6 przyporządkowane do działki 69/4	Budynek podchlorynu sodu		18
8	3	Budynek tlenowni		96

	przyporządkowane do działki 69/21			
9	8	Magazyn materiałów łatwopalnych		wyburzony
10	9 przyporządkowane do działki 69/4	Budynek portiernia I		58,00
11	10 przyporządkowane do działki 69/4	Budynek „Brawo Hospital”		104
12	11	Budynek nie istnieje		-
13	1 przyporządkowane do działki 69/21	Budynek transformatora i agregatu		60
14	1 dz. 171/3	Budynek portiernia II Obecnie budynek handlowy	dz. 171/3	70,00
Budowle				
1		Place i ulice asfaltowe i betonowe(oczyszczalnia ścieków)	69/21	117,00
2		Dojazdy i parkingi do budynku „Brawo Hospital”		113,50
3		Wjazd od ul. Lubelskiej		95,40
4		Drogi przy podjeździe do karetek		1132,00 (w tym przebudowa 841,00)
5		Plac dojazdowy do stacji trafo - podbudowa		284,32
		Ciągi pieszo-jezdne	69/9	101,5

Uwaga: istnieją nieznaczące różnice dotyczące powierzchni zabudowy pomiędzy ewidencją budynków, a protokołami przekazanymi przez szpital.

Wyceniana nieruchomość położona jest w obrębie 207 miasta Rzeszowa. W całości tworzy jeden zorganizowany kompleks medyczny, w nieodpłatnym użytkowaniu Klinicznego Szpitala Wojewódzkiego Nr 1 im. Fryderyka Chopina w Rzeszowie (dawne Podkarpackie Centrum Chorób Płuc w Rzeszowie). Kompleks zlokalizowany jest w sąsiedztwie szpitala miejskiego, w terenie płaskim, uzbrojonym. Wjazd na teren kompleksu urządzony jest bezpośrednio od strony ulicy Lubelskiej a także od strony ulicy Partyzantów.

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, a ich faktyczną powierzchnię wskazał obecny użytkownik w załączonym zestawieniu do operatu.

Opis stanu technicznego wykazanych powyżej budynków, budowli i urządzeń.

1) Budynek nr 1 - główny nr inwentarzowy 032452

Budynek wybudowany w 1960 roku, remont i modernizację i rozbudowę przeprowadzono w 2002 roku. Budynek posiada 4 kondygnacje nadziemne i 1 podziemną, o konstrukcji murowanej z cegły wypalanej, na zaprawie wapniowej. Nad piwnicami stropy żelbetowe i drobnowymiarowe, gęsto żebrowe. Dach żelbetowy z elementów prefabrykowanych, kryty papą bitumiczną. Schody żebrowe monolityczne.

Powierzchnia zabudowy z wypisu z rejestru budynków – 1701,00 m²

Powierzchnia użytkowa – **10 114,21 m²**

Kubatura - - m³

(Dobudowa szybu windy w roku 2002 o pow. zab. 37,7 m², pow. użytkowej 97,2 m²).

Wyposażenie w instalacje i urządzenia

1. instalacja elektryczna
2. instalacja c.o.
3. instalacja wod-kan.
4. instalacja gazów medycznych
5. instalacja wentylacji mechanicznej
6. instalacja przyzerowa
7. instalacja słaboprądowa
8. instalacja telefoniczna
9. technologia kuchni i pralni
10. gabinet diagnostyk RTG
11. fizykoterapia i diatermia
12. trak operacyjny ze sterylizatorem
13. urządzenie dźwigowe

Przegląd ogólny budynku odbywa się dwa razy w roku. Poddawany remontom i bieżącym naprawom.

Obecnie budynek składa się z 3 segmentów. A+B+C. Po rozbudowie i nadbudowie, zgodnie z dokumentacją projektową pow. użytkowa tych segmentów, zapisana w projekcie budowy wynosi odpowiednio:

- Segment A – (2120,84 + 1019,93) = 3140,77 m².
- Segment B – 3486,72 m²
- Segment C – (294,14 + 3192,58) = 3486,72 m²

Łączna pow. użytkowa budynku głównego szpitala o nr ewidencyjnym 1 wynosi : **10 114,21 m²**

➤ Segment D

Wybudowany w nowej technologii.

Powierzchnia zabudowy wg ewidencji budynków – 1158 m²

Powierzchnia użytkowa – 4060,42 m²

Kubatura - m³

Wyposażenie w instalacje i urządzenia

1. instalacja elektryczna

2. instalacja c.o.
3. instalacja wod-kan.
4. instalacja gazów medycznych
5. instalacja wentylacji mechanicznej
6. instalacja przyzerowa
7. instalacja słaboprądowa
8. instalacja telefoniczna
10. urządzenie dźwigowe

Na wyżej opisaną inwestycję zostało wydane pozwolenie na budowę, rozbudowę i nadbudowę (decyzja i plan rozbudowy oraz wyciąg z projektu o pow. użytkowych - w załączeniu) Dla C zostanie wykonane także odnowienie elewacji.

2) Budynek nr 2 - Patomorfologia nr inwentarzowy 032444

Budynek wybudowany w 1960 roku, remont i adaptację, modernizację przeprowadzono w połowie 2008 roku. Budynek parterowy. Układ konstrukcyjny mieszany, bryła budynku niejednorodna, utworzona poprzez kolejne dobudowy. Pomiedzy patomorfologią, a prosekturą występuje wyraźny podział architektoniczny. Ściany konstrukcyjne murowane. Zakład Patomorfologii zajmuje dwa połączone ze sobą budynki.

W pierwszym znajduje się patomorfologia, a w drugim prosektura.

Powierzchnia zabudowy – 487 m²
Powierzchnia użytkowa – 329,35 m²

Wypożyczenie w instalacje i urządzenia

1. instalacja elektryczna
2. instalacja c.o.
3. instalacja wod-kan.
4. instalacja gazów medycznych
5. instalacja wentylacji mechanicznej
6. instalacja przyzerowa
7. instalacja słaboprądowa
8. instalacja telefoniczna

Przegląd ogólny budynku odbywa się dwa razy w roku. Poddawany remontom i bieżącym naprawom.

3) Budynek nr 3 - warsztaty nr inwentarzowy 032445

Budynek wybudowany w 1962 roku, remonty przeprowadzano na bieżąco w razie potrzeby. Budynek posiada 1 kondygnację nadziemną, o konstrukcji murowanej z cegły pełnej ceramicznej, na zaprawie cementowo-wapniowej. Słupy z cegły pełnej. Stropy DZ-3 prefabrykowane. Dach z płyt prefabrykowanych pokrytych papą bitumiczną. Schody betonowe.

- Powierzchnia zabudowy – 185 m²

- Powierzchnia użytkowa – 128 m²
- Kubatura - 900 m³

Wypożyczenie w instalacji i urządzenia

1. instalacja elektryczna
2. instalacja c.o.
3. instalacja wod-kan.
4. instalacja telefoniczna
5. instalacja parowa z cyrkulacjami do c.o.
6. zespół prądotwórczy oraz instalacja do zasilania awaryjnego

Przegląd ogólny budynku odbywa się dwa razy w roku. Poddawany remontom i bieżącym naprawom. Stan techniczny przeciętny.

4) Budynek nr 4 - oczyszczalnia ścieków nr inwentarzowy 032448.

Budynek wybudowany w 1960 roku, remont i adaptację przeprowadzano na bieżąco. Budynek posiada 1 kondygnację nadziemną i 1 podziemną. Fundamenty - betonowe, ściany z cegły pełnej ceramicznej na zaprawie cementowo-wapiennej. Słupy z cegły pełnej, stropy – elementy prefabrykowane. Dach kryty papą bitumiczną.

Powierzchnia zabudowy – 99,00 m²
 Powierzchnia użytkowa – 117,00 m²
 Kubatura - 662,00 m³

Wypożyczenie w instalacji i urządzenia

- instalacja elektryczna
- instalacja wod-kan
- instalacja chloratori
- instalacja przepompowni ścieków

5) Budynek nr 5 - magazyn pokryty blachą + magazyn patomorfologii nr inwentarzowy 032451

Budynek wybudowany w 1960 roku, posiada 1 kondygnację nadziemną, o konstrukcji mieszanej, szkielet słupowo-ryglowy, wypełniony ścianami z cegły wapienno-piaskowej. Dach z konstrukcją stalową, kryty blachą stalową ocynkowaną, falistą. Wg protokołu z 04.05.2016 z kontroli okresowej w zakresie utrzymania obiektu budowlanego – obiekt był szklarnią, obecnie przystosowany jako magazyn budynek parterowy szkieletie stalowym i wypełnionym cegłą silikatową, drażoną. Jest obiektem wolnostojącym o zwartej bryle zbliżonej do prostopadłościanu, o konstrukcji mieszanej. Szkielet słupowo-ryglowy, wypełniony jest ścianami murowanymi z cegły wapienno-piaskowej, dach na części o konstrukcji z profili stalowych, na pozostałej z płytek korytkowych o małym nachyleniu. Dach pokryty blachą stalową ocynkowaną falistą.

Powierzchnia zabudowy – 92,10 m² + 22,00 m²
 Powierzchnia użytkowa – 88,50 m² + 22,00 m²
 Kubatura - 396,10 m³

Wypożyczenie w instalacji i urządzenia

1. instalacja elektryczna

2. instalacja c.o.
3. instalacja wod-kan.
4. instalacja telefoniczna

Przegląd ogólny budynku odbywa się dwa razy w roku. Poddawany remontom i bieżącym naprawom.

6) **Budynek nr 6 - podchlorynu sodu nr inwentarzowy 032449**

Budynek wybudowany w 1996 roku.. Budynek posiada 1 kondygnację nadziemną, o konstrukcji stropowo-ryglowej, fundamenty betonowe, ściany murowane z cegły wypalanej, pustaków i częściowo z prefabrykatów na zaprawie cementowo-wapniowej. Stropodach płaski, dwuspadowy DZ-3. Pokrycie dachu papą asfaltową na lepiku.

Powierzchnia zabudowy – 17,04 m²

Powierzchnia użytkowa – 11 m²

Kubatura - 63,04 m³

Wyposażenie w instalacje i urządzenia

1. instalacja elektryczna
2. instalacja wod-kan.
3. instalacja wentylacji mechanicznej

Przegląd ogólny budynku odbywa się dwa razy w roku. Poddawany remontom i bieżącym naprawom.

7) **Budynek nr 7 - budynek gazów technicznych nr inwentarzowy 032450**

Budynek murowany jednokondygnacyjny z rampą rozładunkową przykryty dachem jednospadowym, gdzie na części jest płyta żelbetowa na części dach lekki na konstrukcji stalowej. Takie rozwiązanie podyktowane jest wymaganiami higienicznymi. Utrzymanie odpowiedniego stanu higienicznego powietrza w pomieszczeniu sprężarkowni zapewnia zaprojektowany strop żelbetowy, który jest szczelny. Dla celów medycznych sprężarki powietrza muszą posiadać certyfikaty klasy 0 wg normy ISO 8573-1 co oznacza bardzo wysoką czystość powietrza sprężonego oraz że w wytwarzanym powietrzu jest zerowy ślad oleju. Dla zapewnienia odpowiedniej ilości powietrza technologicznego i chłodzącego urządzenia zamontowano ścienną czerpnię powietrza. Pomieszczenie rozprężania i magazyn butli zgodnie z rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 roku w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków i innych obiektów budowlanych i terenów powinny spełniać wymagania określone dla pomieszczeń zagrożonych wybuchem, powinny być parterowe ognioodporne o dachach lekkich, okna i drzwi projektuje się otwierane na zewnątrz, podłogi w magazynach zarówno zamkniętych jak i otwartych powinny być równe o powierzchni nieśliskiej wykonane z materiału niedającego iskier, przy uderzeniu. Ściany powinny być pełne o odporności ogniowej minimum 60 minut.

Budynek wybudowany w 2020 roku, kubatura - 450 m³, powierzchnia zabudowy 110 m³, powierzchnia użytkowa 74,83 m².

Wyposażenie w instalacje i urządzenia

1. instalacja elektryczna
2. instalacja tlenowa

3. wentylacja naturalna

Przegląd ogólny budynku odbywa się raz w roku. Budynek w stanie bardzo dobrym,

8) Budynek nr 9 - portiernia nr inwentarzowy 032446

Budynek wybudowany w 1962 roku, remont i adaptację przeprowadzono w 1981 roku. Budynek posiada 1 kondygnację nadziemną, o konstrukcji murowanej z cegły wypalanej, suporeksu i cegły dziurawki na zaprawie wapniowej. Fundamenty betonowe. Nad piwnicami stropy w formie sklepienia odcinkowego na dźwigarach stalowych. Strop DZ-3 ocieplane styropianem gr. 4 cm. Dach – płyta falista azbestowo-cementowa + szlichta cementowa. Pokrycie papą na lepiku. Schody betonowe.

Powierzchnia zabudowy – 58 m²

Powierzchnia użytkowa przyjęto w wysokości 80 % pow. zabudowy– 46,40 m²

Wypożyczenie w instalacje i urządzenia

1. instalacja elektryczna
2. instalacja wod-kan.
3. instalacja telefoniczna
4. rozdzielnia n/n
5. Transformator typ 6/0,4

Przegląd ogólny budynku odbywa się dwa razy w roku. Poddawany remontom i bieżącym naprawom.

9) Budynek nr 10 – Utylizatornia Bravo Hospital nr inwentarzowy – 032448

Budynek wybudowany w 1990 roku – założono książkę 1999 r. Budynek posiada 1 kondygnację nadziemną. Ściany wykonane z cegły i pustaków, częściowo prefabrykaty. Konstrukcja słupowo-ryglowa ze stropodachem płaskim dwuspadowym.

Powierzchnia zabudowy – 89,53 m²

Powierzchnia użytkowa – 76,99 m²

Kubatura - 572,99 m³

Wypożyczenie w instalacje i urządzenia

1. instalacja elektryczna
2. instalacja wod-kan.
3. ogrzewanie parowe
4. instalacja wentylacji mechanicznej
5. instalacja klimatyzacji magazynu
6. instalacja telefoniczna
7. instalacja procesów instalacji odpadów
8. instalacja sanitariów
9. urządzenie BRAVO HOSPITAL

Przegląd ogólny budynku odbywa się dwa razy w roku. Poddawany remontom i bieżącym naprawom.

- 10) **Budynek nr 11** - śmietnik o pow. zabudowy 8 m² budynek nie istnieje
- 11) Budynek stacji transformatorowej ST1 „PCCHP” i budynek agregatu prądotwórczego bez nadania nr w ewidencji budynków

Dane techniczne stacji transformatorowej:

Powierzchnia zabudowy – 41,08 m²
 Powierzchnia użytkowa – 35,70 m²
 Kubatura - 114,60 m³
 Ilość kondygnacji 1

Dane techniczne agregatu prądotwórczego:

Powierzchnia zabudowy – 16,40 m²
 Powierzchnia użytkowa – 14,30 m²
 Kubatura - 42,30 m³
 Ilość kondygnacji 1

12) **Budynek nr 12 pałac nr inwentarzowy 032442**

Budynek wybudowany w 1900 roku, remont i adaptację przeprowadzono w latach 1958-59. Budynek posiada 2 kondygnacje nadziemne i 1 podziemną, o konstrukcji murowanej z cegły wypalanej, na zaprawie wapniowej. Nad piwnicami stropy w formie sklepienia odcinkowego na dźwigarach stalowych. Strop między parterem a piętrem żelbetowy. Konstrukcja dachu stolcowo-płatwiona. Pokrycie blacha ocynkowana. Schody żelbetowe, monolityczne.

Powierzchnia zabudowy – 828 m²
 Powierzchnia użytkowa – 1348 m²
 Kubatura - 12 772 m³

Wypożyczenie w instalacje i urządzenia

1. instalacja elektryczna
2. instalacja c.o.
3. instalacja wod-kan.
4. instalacja gazów medycznych
5. instalacja wentylacji mechanicznej
6. instalacja przyzerowa
7. instalacja słaboprądowa
8. instalacja telefoniczna
9. gabinet diagnostyk RTG
10. urządzenie dźwigowe

Przegląd ogólny budynku odbywa się dwa razy w roku. Poddawany remontom i bieżącym naprawom.

13) **Budynek nr 1 budynek handlowy (była portiernia II) - na dz. 171/3 nr inwentarzowy 032447**

Budynek wybudowany w 1962 roku, remont i adaptację przeprowadzono w 1981 roku. Budynek posiada 1 kondygnację nadziemną, o konstrukcji murowanej z cegły wypalanej, suporeksu i cegły dziurawki na zaprawie wapniowej. Fundamenty betonowe. Nad piwnicami

stropy w formie sklepienia odcinkowego na dźwigarach stalowych. Strop DZ-3 ocieplane styropianem gr. 4 cm. Dach – płyta falista azbestowo-cementowa + szlichta cementowa. Pokrycie papą na lepiku. Schody betonowe.

Powierzchnia zabudowy z ewidencji budynków – 77,00 m²

Powierzchnia użytkowa – 70,00 m²

Kubatura - 572,99 m³

Wyposażenie w instalacje i urządzenia

1. instalacja elektryczna
2. instalacja wod-kan.
3. instalacja telefoniczna
4. rozdzielnia n/n
5. Transformator typ 6/0,4

Przegląd ogólny budynku odbywa się dwa razy w roku. Poddawany remontom i bieżącym naprawom.

14) Budynek nr 2 nowy przy budynku głównym nr inwentarzowego brak

Budynek D został wyodrębniony w ewidencji i oznaczony nr 2 przypisanym do działki nr 69/21 .

Wybudowany w nowej technologii.

Powierzchnia zabudowy wg ewidencji budynków – 1158 m²

Powierzchnia użytkowa – 4060,42 m²

Kubatura - m³

Wyposażenie w instalacje i urządzenia

1. instalacja elektryczna
2. instalacja c.o.
3. instalacja wod-kan.
4. instalacja gazów medycznych
5. instalacja wentylacji mechanicznej
6. instalacja przyzerowa
7. instalacja słaboprądowa
8. instalacja telefoniczna
10. urządzenie dźwigowe

Ponadto na wycenianej nieruchomości znajdują się poniżej opisane budowle:

- 1) place asfaltowe i betonowe nr inwentarzowy 032422
- 2) dojazdy i parkingi do Brawo Hospital nr inwentarzowy 032424
- 3) droga przy podjeździe dla karetek nr inwentarzowy 032441

Ponadto na wycenianej nieruchomości znajdują się poniżej opisane budowle:

- 4) place asfaltowe i betonowe nr inwentarzowy 032422
- 5) dojazdy i parkingi do Brawo Hospital nr inwentarzowy 032424
- 6) droga przy podjeździe dla karettek nr inwentarzowy 032441

6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Nieruchomość oznaczona Nr działek: 69/9, 69/10, 171/3, 69/21, 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 otworzenia 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 Proręczoznawca 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
Trend zmiany ceny (218 dni) - współ. akt. 1,070					
3	Rzeszów, obr. 222	14-04-2022 rep. 1270/2022	4689 m ²	984 690 zł 210,00 zł/m ²	1 053 618 zł 224,70 zł/m ²
Trend zmiany ceny (218 dni) - współ. akt. 1,070					
4	Rzeszów, obr. 222	14-04-2022 rep. 1292/2022	2551 m ²	765 300 zł 300,00 zł/m ²	818 871 zł 321,00 zł/m ²
Trend zmiany ceny (218 dni) - współ. akt. 1,070					
5	Rzeszów, obr. 222	14-04-2022 rep. 1280/2022	4361 m ²	1 526 350 zł 350,00 zł/m ²	1 633 195 zł 374,50 zł/m ²
Trend zmiany ceny (291 dni) - współ. akt. 1,094					
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
Trend zmiany ceny (302 dni) - współ. akt. 1,098					
7	Rzeszów, obr. 222	20-01-2022 rep. 295	1 1223 m ²	2 255 310 zł 200,95 zł/m ²	2 476 243 zł 220,64 zł/m ²
Trend zmiany ceny (305 dni) - współ. akt. 1,099					
8	Rzeszów, obr. 219	17-01-2022 rep. 356	2196 m ²	500 000 zł 227,69 zł/m ²	549 505 zł 250,23 zł/m ²
Trend zmiany ceny (339 dni) - współ. akt. 1,110					
9	Rzeszów, obr. 226	14-12-2021 rep. 28970	4345 m ²	1 230 000 zł 283,08 zł/m ²	1 365 286 zł 314,22 zł/m ²
Trend zmiany ceny (490 dni) - współ. akt. 1,158					
10	Rzeszów, obr. 216	16-07-2021	2 5280 m ²	6 046 950 zł	7 002 307 zł

		rep. 3506		239,20 zł/m²	276,99 zł/m²
				Trend zmiany ceny (500 dni) - współ. akt. 1,162	
11	Rzeszów, obr. 220	06-07-2021 rep. 1140	2108 m²	1 200 000 zł 569,26 zł/m²	1 394 400 zł 661,48 zł/m²
				Trend zmiany ceny (501 dni) - współ. akt. 1,162	
12	Rzeszów, obr. 216	05-07-2021 rep. 1486	1609 m²	498 790 zł 310,00 zł/m²	579 594 zł 360,22 zł/m²
				Trend zmiany ceny (648 dni) - współ. akt. 1,210	
13	Rzeszów, obr. 219, ul. Olbrachta	08-02-2021 rep. 259	947 m²	175 000 zł 184,79 zł/m²	211 749 zł 223,60 zł/m²
				Trend zmiany ceny (665 dni) - współ. akt. 1,215	
14	Rzeszów, obr. 219	22-01-2021 rep. 70	1851 m²	400 000 zł 216,10 zł/m²	485 999 zł 262,56 zł/m²
				Trend zmiany ceny (688 dni) - współ. akt. 1,222	
15	Rzeszów, obr. 212	30-12-2020 rep. 4122	591 m²	147 750 zł 250,00 zł/m²	180 551 zł 305,50 zł/m²
				Trend zmiany ceny (722 dni) - współ. akt. 1,233	
16	Rzeszów, obr. 216	26-11-2020 rep. 10695	4793 m²	1 600 000 zł 333,82 zł/m²	1 972 799 zł 411,60 zł/m²

Dla analizowanego rynku przyjęto:

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

$C_{min} = 220,64 \text{ zł/m}^2$ - 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
	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 gruntu dla aktualnego sposobu użytkowania.

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:

- postanowienia obowiązujących przepisów prawnych regulujących tryb, zasady i metody wyceny nieruchomości;
- cel wyceny;
- wyniki analizy podaży i popytu na nieruchomości o zbliżonej wartości użytkowej na rynku lokalnym;
- 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 rynkowa 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 nieruchomości zastosowano podejście porównawcze, metoda porównywania parami, która polega na:

- Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.
- Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
- Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
- Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
- Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny.
- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- 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.

- Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
- 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.
- Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych.

9. OKREŚLENIE SZACUNKOWEJ WARTOŚCI RYNKOWEJ GRUNTU

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 wyceniana	Nieruchomość nr 1	Zakres kwotowy	Poprawki
1.	Położenie (strefa)	dobra	dobra	244,54 zł	0,00 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:

$$W_1 = 832,00 \text{ zł/m}^2 - 122,27 \text{ zł/m}^2 = 709,73 \text{ zł/m}^2$$

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)	dobra	dobra	244,54 zł	0,00 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:

$$W_2 = 661,42 \text{ zł/m}^2 - 122,27 \text{ zł/m}^2 = 539,15 \text{ zł/m}^2$$

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)	dobra	dobra	244,54 zł	0,00 zł
2.	Lokalizacja szczegółowa	dobra	dobra	244,54 zł	0,00 zł
3.	Powierzchnia	gorsza	gorsza	122,27 zł	0,00 zł
				SUMA:	0,00 zł

Wartość z porównania z nieruchomością nr 10:

$$W_3 = 276,99 \text{ zł/m}^2 + 0,00 \text{ zł/m}^2 = 276,99 \text{ zł/m}^2$$

OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI:

Średnia wartość rynkowa 1m² nieruchomości:

$$(709,73 \text{ zł} + 539,15 \text{ zł} + 276,99 \text{ zł}) / 3 = 508,62 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa nieruchomości: 2 5005 m² * 508,62 zł/m² = 12 718 043 zł

WARTOŚĆ RYNKOWA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI: 12 718 043 zł

Słownie: dwanaście milionów siedemset osiemnaście tysięcy czterdzieści trzy złote

L.p.	Numer działki	Powierzchnia	Wartość 1 m ²	Wartość
1	69/9	2816 m ²	508,62 zł	1 432 274 zł
	Słownie: jeden milion czterysta trzydzieści dwa tysiące dwieście siedemdziesiąt cztery złote			
2	69/10	5061 m ²	508,62 zł	2 574 126 zł
	Słownie: dwa miliony pięćset siedemdziesiąt cztery tysiące sto dwadzieścia sześć złotych			
3	69/21	1 6964 m ²	508,62 zł	8 628 230 zł
	Słownie: osiem milionów sześćset dwadzieścia osiem tysięcy dwieście trzydzieści złotych			
4	171/3	164 m ²	508,62 zł	83 414 zł
	Słownie: osiemdziesiąt trzy tysiące czterysta czternaście złotych			

10. OKREŚLENIE WARTOŚCI SKŁADNIKÓW BUDOWLANYCH

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

Zestawienie wartości poszczególnych budynków i budowli

Nr inwentarzowy	Nazwa	Poz. katalogowa	Cena jedn.	Jedn.	Wsp. reg.	Koszty dok. i nadzoru	Zużycie	Wartość
032452	Budynek Główny (A+B+C)	BCOI.1.057	6 774,85	10114,21	1	1,05	0,65	46 766 439
032444	Budynek Patomorfologii	BCOI.1.057	6 774,85	329,35	1	1,05	0,5	1171 431
032445	Budynek - Warsztaty	BCOI.9.011	2 003,90	128	1	1,05	0,5	134 662
032448	Budynek oczyszczalni	BCOI.9.011	2 003,90	117	1	1,05	0,45	110 781
032451	Budynek - Magazyn pokryty blachą + Magazyn Patomorfologii	BCOI.9.011	2 003,90	110,5	1	1,05	0,5	116 251
032449	Budynek Podchlorynu Sodu	BCOI.9.011	2 003,90	11	1	1,05	0,5	11 573
032450	Budynek Tlenowni	BCOI.8.021	4 762,71	74,83	1	1,05	1	374 213
032446	Budynek portierni na dz. 69/21	BCOI.9.011	2 003,90	46,4	1	1,05	0,5	48 815
	budynek Bravo Hospital	BCOI.1.004	4 716,02	76,99	1	1,05	0,5	190 620
	Segment D budynku głównego po zakończeniu budowy	BCOI.1.007	8 653,65	4060,42	1	1,05	1	36 894 326

032447	Budynek – Handlowy na dz. 171/3 (Dawna portiernia)	BCOI.9.011	2 003,90	70	1	1,05	0,5	73 643
	Stacja Trafo budynek bez wyposażenia	BCOI.1.005	3 848,02	35,70	1	1,05	0,95	137 031
	Budynek agregatu prądotwórczego bez wyposażenia	BCOI.1.005	3 848,02	14,30	1	1,05	0,95	54 889
					Razem na działkach nr 69/21 i 171/3			86 084 674
032442	Budynek murowany Pałac na działce nr 69/10	BCOI.1.057	6 774,850	1348	1	1,05	0,6	5 753 474
					Razem:			91 838 148

Słownie złotych: dziewięćdziesiąt jeden milionów osiemset trzydzieści osiem tysięcy sto czterdzieści osiem.

Budowle

032422	Place i ulice asfaltowe i betonowe	BCOID.1.031	459,18	117	1	1,05	0,6	33 846
032424	Dojazdy i parkingi do "Brawo Hospital"	BCOID.1.032	447,78	113,5	1	1,05	0,6	32 019
38338	Wjazd od ul. Lubelskiej	BCOID.1.031	459,18	95,4	1	1,05	0,9	41 396
032441 i 038339	Droga przy podjeździe karetek	BCOID.1.031	459,18	1132	1	1,05	0,9	491 203
					Razem na działkach nr 69/21 i 171/3			598 464
32436	Ciagi pieszo-jezdne (dz. 69/9)	BCOID.1.032	447,78	101,5	1	1,05	0,5	23 861
								622 325

Słownie złotych: sześćset dwadzieścia dwa tysiące trzysta dwadzieścia pięć.

Wartość składników budowlanych na działkach 69/9 i 69/10 wynosi:

$$5\,753\,474 + 23\,861 = 5\,777\,335 \text{ zł}$$

11. WYNIK KOŃCOWY I WNIOSKI

W niniejszym opracowaniu została określona wartość odtworzeniowa. Powodem określenia takiej wartości jest brak transakcji nieruchomościami podobnymi (art. 150 ust. 3 ugn). Zanotowano jedna

transakcję nieruchomością o podobnej funkcji użytkowej, lecz nie podobną ze względu na rodzaj budynków na niej zlokalizowanych. Podporządkowanie budynków i budowli 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 operacie 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 gruntów jakie występowały w obrocie rynkowym na terenie Rzeszowa, ostatecznie wartość odtworzeniowa składników gruntu jest równa kosztom odtworzenia składników z uwzględnieniem ich stopnia zużycia. Wartość nieruchomości została określona łącznie dlatego, iż nieruchomości te stanowią jeden kompleks, gospodarczą całość i nie funkcjonują jako odrębne nieruchomości.

Określona wartość jest wartością dla aktualnego sposobu użytkowania (WR) przy założeniach i obwarowaniach przyjętych dla niniejszej wyceny z uwzględnieniem współczynnika regionalnego dla województwa podkarpackiego. 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 %.

12. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

- 1) Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa, standardem zawodowym, oraz notami interpretacyjnymi 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 podmiotów dokonujących transakcji.
- 6) Ustalona wartość rynkowa jest wartością netto i nie zawiera żadnych opłat i podatków, zwłaszcza podatku VAT związanych z nabyciem nieruchomości.

13. ZAŁĄCZNIKI

1. Dokumentacja zdjęciowa.
2. Wypis z rejestru ewidencji gruntów i budynków.
3. Mapa ewidencji gruntów.
4. Decyzja – pozwolenie na budowę i plan rozbudowy.
5. Odpis z księgi wieczystej
6. Zbiór informacji o budynkach i budowlach.
7. Informacja z dokumentu planistycznego.
8. Polisa ubezpieczeniowa rzeczoznawcy.

Rzeszów dn. 01.12.2022 r.



Szczepan