

OPERAT SZACUNKOWY AKTUALIZACJA

Wycena prawa własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem Centrum Innowacyjnej Diagnostyki Medycznej w trakcie realizacji - opisanej jako działka gruntu nr 3067, obręb ewidencyjny 0009 - Rudna Mała, gmina Głogów Małopolski, powiat rzeszowski ziemski, województwo podkarpackie.

Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr RZ1Z/00150043/5.



Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej dla potrzeb prowadzonego postępowania upadłościowego - INTER MEDIC sp. z o. o. przez Sąd Rejonowy w Rzeszowie, Wydział V Gospodarczy - Sekcja ds. upadłościowych i naprawczych; sygn. akt V GUp 8/15.

Oszacowana wartość nieruchomości: 9.516.600,00 PLN

słownie złotych: dziewięć milionów pięćset szesnaście tysięcy sześćset

W tym wartość gruntu 1.158.400,00 PLN (słownie złotych: jeden milion sto pięćdziesiąt osiem tysięcy czterysta).

Sporządził:

Rzeszów, dnia 19.09.2017 r.

Spis treści

1. Przedmiot i zakres wyceny.	3
2. Cel wyceny.	3
3. Podstawy formalne i materialne wyceny.....	3
3.1. Podstawa formalna.....	3
3.2. Podstawy prawne.	3
3.3. Podstawy metodologiczne.	3
4. Źródła danych merytorycznych (materiały źródłowe).	3
5. Daty istotne dla czynności rzeczoznawcy majątkowego.	4
6. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny.....	4
6.1. Stan prawny.....	4
6.2. Stan otoczenia nieruchomości.	5
6.3. Stan nieruchomości – działki gruntu.....	6
6.4. Stan techniczno-użytkowy budynku.....	7
7. Przeznaczenie w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego.	10
8. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.....	11
9. Wskazanie rodzaju określanej wartości.....	13
10. Wybór podejścia i metody wyceny.	13
11. Dane z rynku nieruchomości.	15
12. Określenie wpływu czasu na zmianę cen.....	15
13. Obliczenie wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej wraz z zabudowaniami.	16
14. Obliczenie wartości gruntu.....	19
15. Obliczenie wartości nieruchomości.....	21
16. Wynik końcowy wyceny i wnioski.	22
17. Klauzule i zastrzeżenia.....	22
Załączniki:	22

1. Przedmiot i zakres wyceny.

Przedmiotem wyceny jest prawo własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem Centrum Innowacyjnej Diagnostyki Medycznej w trakcie realizacji - opisaney jako działka gruntu nr 3067, obręb ewidencyjny 0009 - Rudna Mała, gmina Głogów Małopolski, powiat rzeszowski ziemski, województwo podkarpackie.

Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr RZ1Z/00150043/5.

Zakres wyceny dotyczy określenia wartości rynkowej prawa własności wraz z budynkiem w trakcie realizacji.

2. Cel wyceny.

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej dla potrzeb prowadzonego postępowania upadłościowego - INTER MEDIC sp. z o. o. przez Sąd Rejonowy w Rzeszowie, Wydział V Gospodarczy - Sekcja ds. upadłościowych i naprawczych; sygn. akt V GUp 8/15.

UWAGA: Niniejsza aktualizacja operatu szacunkowego została wykonana przy wykorzystaniu aktualnych na dzień aktualizacji danych rynkowych dotyczących transakcji zawieranych na rynku nieruchomości. W zakresie stanu technicznego obiektu posadowionego na nieruchomości gruntowej, stanu otoczenia, stanu prawnego nie stwierdzono zmian wpływających na wartość nieruchomości.

3. Podstawy formalne i materialne wyceny.

3.1. Podstawa formalna.

Podstawą opracowania operatu szacunkowego jest umowa z Syndykiem masy upadłościowej INTER MEDIC sp. z o. o. w sprawie oznaczonej sygnaturą: sygn. akt V GUp 8/15.

3.2. Podstawy prawne.

Podstawę prawną stanowi:

1. Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. tekst jednolity Dz.U.2016 r. z dnia 28 grudnia 2016 poz. 2147 z późniejszymi zmianami.
2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. W sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego – Dz.U.2004 Nr 207 poz. 2109 z dnia 22.09.2004 r. z późniejszymi zmianami.
3. Ustawa prawo upadłościowe z dnia 28.02.2003 r. - Dz.U.2015.233 z dnia 2015.02.19.
4. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny - Dz.U.2014 poz 121 - tekst jednolity z późniejszymi zmianami.

3.3. Podstawy metodologiczne.

1. Wycena nieruchomości, zasady i procedury – R. Cymerman, A. Hopfer – PFSRM, Warszawa 2006
2. Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości – pod redakcją S. Żróbek – Educatera, Olsztyn 2005,
3. Ile jest warta nieruchomość: E. Mączyńska, M. Prystupa, K. Rygiel; Poltext, Warszawa 2004 r.
4. Literatura fachowa w zakresie metodologii wyceny.

4. Źródła danych merytorycznych (materiały źródłowe).

1. dokumentacja udostępniona przez Syndyka,
2. informacje uzyskane z Urzędu Miasta i Gminy w Głogowie Małopolskim dotyczące planu zagospodarowania przestrzennego miasta,
3. księga wieczysta nr RZ1Z/001150043/5,

4. wypis z ewidencji gruntów,
5. kopia mapy ewidencyjnej i zasadniczej,
6. dokumentacja techniczna obiektów posadowionych na przedmiotowych nieruchomościach gruntowych,
7. wizja lokalna na nieruchomości dnia 02.06.2015 i 18.09.2017 r., w trakcie której dokonano oględzin nieruchomości,
8. informacje z Urzędu Miasta w Rzeszowie na temat cen transakcyjnych nieruchomości oraz dane własne dotyczące cen transakcyjnych nieruchomości dla rynku lokalnego i regionalnego.

5. Daty istotne dla czynności rzeczoznawcy majątkowego.

Data sporządzenia wyceny	19.09.2017
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	18.09.2017
Data, na którą uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny	02.06.2015
Data dokonania oględzin nieruchomości	02.06.2015 i 18.09.2017

6. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny.

6.1. Stan prawny.

Stan prawny przedmiotowych nieruchomości ustalono na podstawie księgi wieczystej prowadzonej w VII Wydziale Ksiąg Wieczystych w Sądzie Rejonowym w Rzeszowie.

Księga wieczysta nr RZ1Z/00150043/5 – typ księgi: nieruchomość gruntowa

Dział I-O - oznaczenie nieruchomości:

położenie - podkarpackie, rzeszowski, Głogów Małopolski, Rudna Mała.

obręb 0009 - Rudna Mała, działka nr: 3067 Ł - łąki trwałe,

obszar całej nieruchomości: 0,9048 ha.

Dział I-SP - spis praw związanych z własnością: brak wpisów.

Dział II - właściciel:

INTER-MEDIC SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, RUDNA MAŁA w całości.

Dział III - ciężary i ograniczenia: brak wpisów.

Dział IV - hipoteki:

Hipoteka umowna: 5 000 000,00 PLN - ZABEZPIECZENIE SPŁATY WIERZYTELNOŚCI BANKU SPÓŁDZIELCZEGO W RZESZOWIE Z TYTUŁU KREDYTU WRAZ Z ODSETKAMI, PRYZNANYMI KOSZTAMI POSTĘPOWANIA I KOSZTAMI UBOCZNYMI., UMOWA O KREDYT INWESTYCYJNY NR 367/2012 Z DNIA 15 PAŹDZIERNIKA 2012R. Na rzecz BANK SPÓŁDZIELCZY W RZESZOWIE.

Hipoteka umowna: 640 000,00 PLN - KREDYT INWESTYCYJNY, UMOWA O KREDYT INWESTYCYJNY NR 177/2013 Z DNIA 02.07.2013 R. Na rzecz BANK SPÓŁDZIELCZY W RZESZOWIE.

Hipoteka umowna: 42 000,00 PLN - ZABEZPIECZENIE SPŁATY KREDYTU WRAZ Z ODSETKAMI, PRYZNANYMI KOSZTAMI POSTĘPOWANIA I KOSZTAMI UBOCZNYMI, UMOWA KREDYTU INWESTYCYJNEGO NR 178/2013 Z DNIA 12.08.2013R.

HIPOTEKA TA MA RÓWNE PRAWO PIERWSZEŃSTWA Z HIPOTEKAMI STANOWIĄCYMI ZABEZPIECZENIE SPŁATY KREDYTU INWESTYCYJNEGO NR 178/2013 Z DNIA 12.08.2013R. WPISANYMI NA RZECZ: -BANK SPÓŁDZIELCZY W SĘDZISZOWIE MAŁOPOLSKIM POD NUMEREM 10, -BANK SPÓŁDZIELCZY W NIECHOBRZU POD NR 11., - POWIATOWY BANK SPÓŁDZIELCZY W LUBACZOWIE POD NUMEREM 12. Na rzecz BANK SPÓŁDZIELCZY W RZESZOWIE.

Hipoteka umowna: 3 150 000,00 PLN - ZABEZPIECZENIE SPŁATY KREDYTU WRAZ Z ODSETKAMI, PRYZNANYMI KOSZTAMI POSTĘPOWANIA I KOSZTAMI UBOCZNYMI, UMOWA KREDYTU INWESTYCYJNEGO NR 178/2013 Z DNIA 12.08.2013R.

HIPOTEKA TA MA RÓWNE PRAWO PIERWSZEŃSTWA Z HIPOTEKAMI STANOWIĄCYMI ZABEZPIECZENIE SPŁATY KREDYTU INWESTYCYJNEGO NR 178/2013 Z DNIA 12.08.2013R. WPISANYMI NA RZECZ: -BANK SPÓŁDZIELCZY W RZESZOWIE POD NUMEREM 9, -BANK SPÓŁDZIELCZY W NIECHOBZU POD NR 11., - POWIATOWY BANK SPÓŁDZIELCZY W LUBACZOWIE POD NUMEREM 12. Na rzecz BANK SPÓŁDZIELCZY W SĘDZISZOWIE MAŁOPOLSKIM.

Hipoteka umowna: 1 848 000,00 PLN - ZABEZPIECZENIE SPŁATY KREDYTU WRAZ Z ODSETKAMI, PRZYZNANYMI KOSZTAMI POSTĘPOWANIA I KOSZTAMI UBOCZNYMI, UMOWA KREDYTU INWESTYCYJNEGO NR 178/2013 Z DNIA 12.08.2013R.

HIPOTEKA TA MA RÓWNE PRAWO PIERWSZEŃSTWA Z HIPOTEKAMI STANOWIĄCYMI ZABEZPIECZENIE SPŁATY KREDYTU INWESTYCYJNEGO NR 178/2013 Z DNIA 12.08.2013R. WPISANYMI NA RZECZ: -BANK SPÓŁDZIELCZY W SĘDZISZOWIE MAŁOPOLSKIM POD NUMEREM 10, -BANK SPÓŁDZIELCZY W RZESZOWIE POD NR 9., - POWIATOWY BANK SPÓŁDZIELCZY W LUBACZOWIE POD NUMEREM 12. Na rzecz BANK SPÓŁDZIELCZY W NIECHOBZU.

Hipoteka umowna: 3 360 000,00 PLN - ZABEZPIECZENIE SPŁATY KREDYTU WRAZ Z ODSETKAMI, PRZYZNANYMI KOSZTAMI POSTĘPOWANIA I KOSZTAMI UBOCZNYMI, UMOWA KREDYTU INWESTYCYJNEGO NR 178/2013 Z DNIA 12.08.2013R.

HIPOTEKA TA MA RÓWNE PRAWO PIERWSZEŃSTWA Z HIPOTEKAMI STANOWIĄCYMI ZABEZPIECZENIE SPŁATY KREDYTU INWESTYCYJNEGO NR 178/2013 Z DNIA 12.08.2013R. WPISANYMI NA RZECZ: -BANK SPÓŁDZIELCZY W SĘDZISZOWIE MAŁOPOLSKIM POD NUMEREM 10, -BANK SPÓŁDZIELCZY W NIECHOBZU POD NR 11., - BANK SPÓŁDZIELCZY W RZESZOWIE POD NUMEREM 9. Na rzecz POWIATOWY BANK SPÓŁDZIELCZY W LUBACZOWIE.

Oznaczenie nieruchomości w ewidencji gruntów:

Właścicielem nieruchomości gruntowych oznaczonych poniżej jest INTER-MEDIC SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, RUDNA MAŁA w całości:

jednostka ewidencyjna: Głogów Małopolski - obszar wiejski , obręb 0009 Rudna Mała,
działka nr 3067 – powierzchnia 0,9048 ha, łIV łąki trwałe;
powierzchnia razem: 0,9048 ha.

6.2. Stan otoczenia nieruchomości.

Nieruchomość podlegająca wycenie położona jest miejscowości Rudna Mała w strefie podmiejskiej stolicy podkarpacia - miasta Rzeszowa. Usytuowana jest w terenie znajdującym się po zachodniej stronie drogi krajowej nr 9 relacji Rzeszów - Radom, w jej bliskim sąsiedztwie (odległość od pasa jezdni do nieruchomości wynosi ok. 400 m). Nieruchomość pod względem komunikacyjnym jest położona bardzo korzystnie - jej usytuowani zapewnia szybki dojazd zarówno od strony miasta Rzeszowa jak i z innych stron regionu oraz Polski dzięki oddalonemu o ok. 1 km w kierunku północnym węzłowi autostradowemu Rzeszów Północ. Dojazd do nieruchomości jest bardzo dobry - bezpośrednio z drogi gminnej - o nawierzchni bitumicznej. Nieruchomość sąsiaduje z terenami, na których dominuje zabudowa mieszkaniowa oraz tereny jeszcze niezagospodarowane i nieużytkowane. Po północnej stronie drogi gminnej, przy której znajduje się przedmiotowa nieruchomość, położone są tereny wykorzystywane pod zabudowę mieszkaniowo - usługową.

Nieruchomość położona jest na terenie płaskim, gdzie deniwelacja w skrajnych punktach terenu nieruchomości nie przekracza 0,5 m, cała powierzchnia działki została zniwelowana i podniesiona do poziomu drogi dojazdowej. Działka ma kształt foremny zbliżony w swoim obrysie do prostokąta. Działka położona jest w terenie uzbrojonym z doprowadzonymi mediami na teren samej działki. Lokalizacja charakteryzuje się ciszą i spokojem z niewielką intensywnością ruchu lokalnego w ciągu drogi gminnej.

Odległości od autostrady A - 4 i drogi krajowej nr 9 są na tyle duże, że nie wpływają na komfort funkcjonowania nieruchomości zgodnie z jej założonym przeznaczeniem.

6.3. Stan nieruchomości – działki gruntu.

Działka nr 3067 o powierzchni 9048 m² o kształcie regularnym wydłużonym zbliżonym do układu prostokątnego. Działka płaska częściowo ogrodzona w sposób tymczasowy, od strony południowej wysoka skarpa powstała z niwelacji terenu działki. W części wschodniej, wzdłuż granicy działki usytuowany jest budynek, część zachodnia działki zagospodarowana jako parking i komunikacja. Uzbrojenie techniczne terenu - pełne, położenie bezpośrednio przy drodze gminnej.

Ze względu na niedokończone prace budowlane teren działki jest zagospodarowany w stopniu pozwalającym na kontynuowanie prac budowlanych zgodnie z obowiązującymi przepisami. Wykonano podbudowę z kruszywa łamanego z zagęszczeniem oraz osadzono krawężniki. Projektowane zagospodarowanie terenu przedstawia się następująco: głównym obiektem nieruchomości jest specjalistyczny budynek centrum innowacyjnej diagnostyki medycznej zlokalizowany dłuższą osią prostopadle do drogi powiatowej nr 1377, równoległe do projektowanej drogi wewnętrznej. Na terenie działki będą wydzielone stanowiska postojowe dla samochodów do 3,5 T, na projektowanym parkingu naziemnym. Zaprojektowano w jego ramach 35 miejsc postojowych o nawierzchni w systemie tzw. „Eko-kraty nawierzchniowej” (tzw. zielone miejsca postojowe) oraz 3 miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych. Miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych zaprojektowano bezpośrednio przed wejściem do budynku. Od strony wschodniej zaprojektowano drogę gospodarczą - awaryjną dostępną z głównej drogi wewnętrznej. Droga ta ma szerokość minimalną dopuszczalną (zgodnie z obowiązującymi przepisami) 3,0 m. Zostanie wykonana o nawierzchni demontowalnej - z „Eko-kraty nawierzchniowej”. Na terenie inwestycji zaprojektowane są ciągi piesze, wzdłuż drogi dojazdowej, oraz miejsca rekreacyjne - place dla klientów kliniki, po stronie zachodniej będzie znajdował się największy na nieruchomości teren zieleni urządzonej. W połowie długości głównej drogi wewnętrznej znajdzie się plac gospodarczy z murowaną wiatą śmietnikową która będzie podzielona funkcjonalnie na dwie części - na część przeznaczoną pod odpady stałe (śmieci) oraz na część przeznaczoną pod odpady szpitalne. Planowana wiatka będzie o wymiarach w rzucie. 5,0 m. x 9,0 m. Zaprojektowane jest również ogrodzenie terenu, o wysokości 1,8 m z przesuwną bramą wjazdową otwieraną automatycznie, z furtką z bramofonem. Ogrodzenie będzie wykonane na murkach oporowych, ażurowe, stalowe.

Wody opadowe ze względu na stosunkowo wysoki poziom wód gruntowych oraz nieodpowiednie spadki terenu istniejącego, zostaną odprowadzone do zbiorników szczelnych podziemnych wybieralnych na zasadach wywozu nieczystości ciekłych, obowiązujących w okolicy. Wykonany jest również mur oporowy od strony południowej oraz częściowo wschodniej ze skarpą zabezpieczoną roślinnością krzewiastą. Możliwości rozwojowe terenu są ograniczone, ponieważ realizowany obecnie budynek zgodnie z dokumentacją, łącznie z terenem niezbędnym do jego prawidłowego funkcjonowania, będzie zajmował powierzchnię około 7000 m², co powoduje, iż do dalszej zabudowy na terenie działki pozostanie około 2000 m² gruntu.

Dane na temat działki:

- uzbrojenie pełne,
- dojazd do działki bardzo dobry,
- warunki terenowe bardzo dobre, teren równy,
- warunki lokalizacyjne oraz uwarunkowania uwzględniające usytuowanie nieruchomości w stosunku szlaków komunikacyjnych i potencjalnych użytkowników nieruchomości bardzo dobre.

6.4. Stan techniczno-użytkowy budynku.

Podczas wizji lokalnej w dniu 02.06.2015 i 18.09.2017 r. oraz podczas rozmowy z administratorem nieruchomości ze strony Syndyka ustalono. Na opisywanej powyżej działce znajduje się budynek opisany poniżej:

W ramach działki gruntu oznaczonej numerem 3067 znajduje się budynek usługowego - centrum innowacyjnej diagnostyki medycznej w trakcie realizacji. Budynek wolnostojący wzdłuż wschodniej i częściowo południowej granicy terenu nieruchomości dłuższą osią prostopadle do drogi powiatowej, równolegle do wschodniej granicy działki inwestycyjnej. W rzucie zbliżony kształtem do litery L, po południowej stronie z nadwieszonym piętrem mieszczącym sale operacyjne z niezbędnym zapleczem. Budynek jest dwukondygnacyjny bez podpiwniczenia z zagospodarowanym poddaszem. Posiada formę o wartościach i cechach budownictwa tradycyjnego, z elementami współczesnymi (okładzina elewacyjna głównego budynku, miejscowe przeszklenia). Dach całego założenia symetryczny o spadku nachylenia połaci do 45°. Połacie posiadające wspólną kalenicę mają taki sam kąt nachylenia. Budynek kryty w części głównej blachą płaską na rąbek w kolorze jasno - szarym, w części nad salami operacyjnymi dach płaski wykończony grysem oraz miejscowo płytami chodnikowymi. Elewacje zaprojektowano jako płaszczyzny o czytelnym rytmie ścian z prostym regularnym rozstawem okien i przeszkleń. Ściany głównego trzonu budynku pokryte zostały panelami z blachy w kolorze połaci dachowych, jako kontynuacja materiału. Wystające części budynku, przed elewacje kryte blachą zostały wykończone okładziną klinkierową w kolorze jasnego żółtego piasku, w rozwiązaniu systemowym f. INFATEC. Część budynku mieszcząca sale operacyjne z niezbędnym zapleczem wykończono tynkiem mineralnym malowanym farbą silikatową w kolorze ceglany. Takie rozwiązanie kolorystyki i wykończenia budynku podkreśla mieszczącą się w nim funkcje, podnosi wizualnie standard dając odczucie świeżości i ekskluzywności założenia. Pomieszczenia Centrum Innowacyjnej Diagnostyki Medycznej zostały zaprojektowane zgodnie ze współczesnym nurtem kształtowania przestrzeni w tego rodzaju obiektach. Dodatkowo stosuje się w budynku najnowszą dostępną na rynku technologię z elementami wyposażenia pomieszczeń medycznych.

Opis funkcjonalny budynku:

Parter: Składa się ze strefy wejściowej - hallu z recepcją/informacją, poczekalnią, szatnią miejscem przechowywania wózków inwalidzkich oraz sanitariatami ogólnodostępnymi przystosowanymi dla potrzeb osób niepełnosprawnych. Bezpośrednio z hallu głównego dostępny będzie mini-bufet z zapleczem. Zespół gabinetów lekarskich - dostępny z hallu głównego. Znajdują się tu gabinety lekarskie oraz pracownia EKG i holterów oraz pracownia prób wysiłkowych. Z komunikacji ogólnej dostępny jest aneks wypoczynkowy dla pacjentów, sanitariaty pacjentów i personelu oraz pokój socjalny pracowników. Sektor diagnostyczny - tomograf komputerowy, rezonans magnetyczny oraz gabinet USG z pomieszczeniami pomocniczymi i WC pacjentów. Sektor diagnostyczny może funkcjonować niezależnie od pozostałej części budynku dzięki niezależnemu wejściu z zewnątrz, a także jest dostępny dla pacjentów znajdujących się na oddziale łóżkowym za pośrednictwem dźwigu szpitalnego.

Punkt przyjęć - dostępny z hallu wejściowego oraz bezpośrednio z zewnątrz dzięki czemu oddział łóżkowy kliniki może funkcjonować niezależnie od pozostałych jej części. Znajdują się tu: rejestracja, archiwum, gabinet lekarski, gabinet zabiegowy, WC pacjentów, przebieralnia z łazienką depozyt oraz pomieszczenie porządkowe. W tej części obiektu znajduje się także klatka schodowa oraz dźwig szpitalny. Ponadto na parterze znajdują się pomieszczenia administracyjne, techniczne, magazyny, pomieszczenia porządkowe, windy towarowe z częścią brudną i czystą szatnie personelu z węzłami sanitarnymi oraz druga winda szpitalna i klatka schodowa z wejściem - głównie dla personelu.

Piętro: składa się z oddziału łóżkowego - główną klatką schodową lub dźwigiem szpitalnym z punktu przyjęć można dostać się do hallu i komunikacji pierwszego piętra, gdzie zlokalizowane są sale chory-

ch, punkt pielęgniarski, gabinet lekarza dyżurnego z własnym węzłem sanitarnym oraz brudownik, magazyn bielizny brudnej, pomieszczenie porządkowe oraz kuchenka oddziałowa. Dostawa gotowych dań odbywać się będzie wejściem dla personelu - w części południowej budynku oraz windą towarową wyposażoną w kabinę z podziałem na część czystą i brudną która jest bezpośrednio dostępna z kuchni oddziałowej. Brudne naczynia zabierane są przez firmę dostarczającą, posiłki i myte poza obiektem. Pomieszczenia pracowników - w sąsiedztwie klatki schodowej nr 1, w północnej części budynku znajduje się wydzielona część dla pracowników tj. pokój ordynatora, pokój pracy lekarzy, pomieszczenie socjalne oraz sanitariaty.

Część operacyjna - blok operacyjny stanowią dwie sale operacyjne (w tym jedna zintegrowana) z niezbędnymi pomieszczeniami pomocniczymi. Personel dostaje się do tej części budynku poprzez szluzę szatniową natomiast pacjenci przez dwie szluzy łóżkowe.

Budynek zaprojektowany jest w technologii mieszanej. Całość rozplanowana na siatce słupów żelbetonowych 30 x 30, z pomieszczeniami wydzielonymi za pomocą ścianek działowymi 12,0 i 15,0 cm. Takie rozwiązanie daje możliwość, w razie konieczności, elastycznej modernizacji pomieszczeń. Budynek posiada instalacje: wodno - kanalizacyjną, wentylacji mechanicznej, klimatyzacji oraz instalacji chłodniczej, centralnego ogrzewania, C.T. z kotłownią, gazową, elektryczną (dodatkowo awaryjne oświetlenie ewakuacyjne kierunkowe), odgromową, instalację gazów medycznych, oświetlenia zewnętrznego, telefoniczną, telewizyjną, internetową, (teletechniczną).

W pomieszczeniach ogólnodostępnych zaprojektowano posadzki antypoślizgowe o wysokiej klasie ścieralności (część posadzek wykonana), w pomieszczeniach szpitalnych posadzki bezspoinowe, w pomieszczeniach operacyjnych zaprojektowane (brak wykonania na dzień wizji lokalnej) posadzki bezspoinowe, antyelektrostatyczne, nasączone środkami bakterioobójczymi.

Parapety wewnętrzne projektowane w kolorze jasnym, imitujące kamień, trwałe i łatwe w utrzymaniu czystości (wysokość wykończenia min. 5 cm). Wysokość wykończonego parapetu od wykończonej posadzki pomieszczenia nie mniejsza niż 85,0 cm. Parapety zewnętrzne z blachy stalowej ocynkowanej, powlekanej akrylem. Obróbki blacharskie - obróbki kominów i okapów połaci dachowych z blachy stalowej ocynkowanej gr. 0,5 mm powlekanej akrylem w kolorze jasno szarym. Rynny i rury spustowe typowe z PCV w kolorze połaci.

Stan obecny:

Fundamenty - ławy i stopy fundamentowe żelbetowe, posadowione na podłożu zwirowym. Fundamenty żelbetowe wylewane wykonane roboty ziemne, stopy pod słupy konstrukcyjne.

Ściany konstrukcyjne - ściany parteru zewnętrzne, z pustaka ceramicznego z ociepleniem (styropian 10 cm) wykończone z zewnątrz tynkiem silikonowym. Ściany wewnętrzne nośne z pustaków ceramicznych. Na ścianach zewnętrznych kondygnacji naziemnych - wełna mineralna półtwarda gr. 14 cm, oraz styropian w rozwiązaniu systemowym INFATEC, miejscami wełna mineralna gr. 15 cm (pod tynkiem mineralnym), na ścianach zewnętrznych w poziomie gruntu oraz poniżej gruntu - styropian twardy wodoodporny, izolacja akustyczna ścian i stropów z płyt Tektelan.

Ścianki działowe - częściowo z płyt karton - gips (głównie w części poddasza) oraz murowane z pustaka ceramicznego.

Dach - konstrukcja drewniana, płatwiowo - kleszczowa, ocieplony wełną mineralną 20 cm w pomieszczeniach centrali wentylacyjnej i klimatyzacji. Na pozostałej części warstwa izolacji termicznej zostanie położona bezpośrednio na stropie (dach niewentylowany), dwuspadowy wzdłuż dłuższej osi założenia, o kącie nachylenia połaci dachowych 45°, kryty blachą płaską tytan - cynk, na rąbek stojący.

Stolarka drzwiowa - drzwi wejściowe główne rozsuwane przeszklone - zakupione, drzwi zewnętrzne PCV, wszystkie drzwi wewnętrzne również zakupione w posiadaniu Syndyka.

Stropy - żelbetowe, krzyżowo zbrojone, monolityczne, oparte na ścianach i słupach, konstrukcje przygotowane do sufitów podwieszanych, kasetony sufitowe - zakupione.

Schody wewnętrzne żelbetowe, wylwane na mokro.

Stolarka okienna - PVC i aluminium, okna dachowe drewniane VELUX.

Tynki wewnętrzne - gipsowe i płyty gipsowo - kartonowe.

Posadzki - wylewki samopoziomujące przygotowane pod posadzki poliuretanowe antypoślizgowe oraz płytki ceramiczne, w niektórych pomieszczeniach już położone są płytki ceramiczne - zakupione są płytki do wszystkich pozostałych pomieszczeń.

Malowanie i okładziny wewnętrzne z płytek ceramicznych w części pomieszczeń wykonane.

Instalacje wykonane - wodno - kanalizacyjna, gazowa, co., elektryczna, teletechniczna i alarmowa, klimatyzacja, mechaniczna wymiana powietrza, kontrola jakości powietrza, stacja uzdatniania wody, przeciwpożarowa, do gazów wykorzystywanych przy operacjach oraz przy łóżku każdego pacjenta.

Wyposażenie - sprężarki powietrza i gazów, zbiorniki wyrównawcze na sprężone powietrze, agregat próżni centralnej, sterownik centralny monitorujący i sterujący pracą wielu sprężarek, stacje uzdatniania powietrza i gazów, generator prądotwórczy, serwer, stacja uzdatniania wody, dźwigi szpitalne, pompy i sterownik pomp wody grzewczej, piece gazowe.

Poddasze użytkowe - w ramach bryły budynku wykonane poddasze z pomieszczeniami o przeznaczeniu na przychodnie lekarskie, pomieszczenia administracyjno biurowe i socjalne. Zastosowano technologię suchej zabudowy poddaszy. Ściany i dach docieplony wełną mineralną tynki wykonane z płyt gipsowo kartonowych.

Dźwigi osobowe i towarowe zakupione - nie zostały zamontowane.

Elewacja - trzy rodzaje: pierwszy - tynk mineralny malowany farbą silikatową, wełna mineralna półtwarda, bloczki silikatowe (SILKA), tynk cementowo - wapienny lub gipsowy; drugi - płytki klinkierowe w rozwiązaniu systemowym INFATEC, styropian systemowy twardy elewacyjny INFATEC, bloczki silikatowe (SILKA), tynk gipsowy; trzeci - panele elewacyjne (aluminium), szczelina wentylacyjna/ konstrukcja stalowa, folia wiatrochronna wysokoparoprzepuszczalna, wełna mineralna półtwarda/ konstrukcja dystansowa, bloczki silikatowe (SILKA) 24 cm tynk gipsowy. Miejscowo przeszklenia zewnętrzne na dużych płaszczyznach elewacji jako element doświetleń pomieszczeń ogólnodostępnych i komunikacji pionowej. Na części okien żaluzje elewacyjne.

Dane techniczne budynku:

powierzchnia zabudowy - 1.884,80 m²,

kubatura -19.395,10 m³,

powierzchnia użytkowa - 3.588,87 m²

liczba kondygnacji: dwie kondygnacje nadziemne oraz poddasze użytkowe.

Budynek spełnia wszystkie współczesne wymagania funkcjonalno - użytkowe, między innymi w zakresie izolacyjności ścian osłonowych, standardu pomieszczeń sanitarnych, wyposażenia w instalacje, standardu zastosowanych materiałów wykończeniowych, a także funkcjonalności układu pomieszczeń.

Ocena stanu technicznego i funkcjonalnego:

Stan techniczny budynków ustalono w wyniku oględzin poszczególnych jego elementów z uwzględnieniem okresu, warunków i sposobu eksploatacji, rodzaju, jakości i trwałość zastosowanych materiałów, jakość wykonawstwa budowlanego, rodzaj konstrukcji, wpływ bezpośrednich czynników środowiskowych.

Stan funkcjonalny budynków ustalono analizując m.in. istniejące rozwiązania użytkowe na wycenianej nieruchomości i porównując je do aktualnie preferowanych (ocena nowoczesności), zastosowane

w obiekcie rozwiązania materiałowe, warunki i koszty eksploatacji obiektu, zmiany norm i warunków technicznych (np. zaostrenie norm p. pożarowych), postęp techniczny i technologiczny na rynku budowlanym, zastosowane urządzenia i wyposażenie oraz ich nowoczesność, zastosowane rozwiązania przestrzenne i formy architektoniczne (panująca „moda”), możliwość zmiany rozwiązań funkcjonalnych zgodnie z aktualnymi wymogami lub brak tej możliwości, standard wykończenia obiektu, zmiany w preferencjach zapotrzebowania na określony typ budynków.

Dokonując oceny przyjęto założenie, iż przy zużyciu określonym w % stan obiektu odpowiadający sumie średnio ważonego stopnia zużycia poszczególnych elementów składowych mieszczący się w granicach od: 0 - 8 określamy jako bardzo dobry, 9 - 25 jako dobry, 26 - 50 jako średni, 51 - 65 jako zadowalający, 66 - 75 jako pogorszony, a powyżej 76 jako zły.

Określenie stopnia zużycia budynku.

Stopień zużycia technicznego i funkcjonalnego budynków określono jako średnio-ważony stopień zużycia poszczególnych elementów składowych pojedynczego budynku. Stan techniczny i funkcjonalny istniejących elementów budynku ustalono w wyniku dokonanych oględzin przy uwzględnieniu czasu eksploatacji budynku, trwałości ocenianych elementów oraz nowoczesności konstrukcji i zastosowanych materiałów.

Jakość wykonanych dotychczas prac, użytych elementów i materiałów nie budzi zastrzeżeń. Zastosowane rozwiązania projektowo - techniczne spełniają obowiązujące przepisy budowlane i warunki techniczne oraz współczesne wymogi funkcjonalno - użytkowe dla tego typu obiektów. Stopień zaawansowania robót ustalono na podstawie dostępnej dokumentacji i wizji lokalnej. Pozycje wysokokosztowe takie jak instalacje gazów technicznych, elektryczna, teletechniczna, wentylacyjna i klimatyzacji, instalacji alarmowej i awaryjnej zostały wykonane. Do wykonania pozostały prace: część okładzin pionowych i poziomych, fragmenty instalacji w części z salami operacyjnymi, zamontowanie dźwigów osobowych i transportowych, zamontowanie stolarki wewnętrznej.

Zaawansowanie budowy określono na poziomie około 90,00 %. Na podstawie dokonanych oględzin oszacowano, że stopień zużycia technicznego poszczególnych elementów budynków określono na poziomie na ok. 5 %. Budynek w trakcie budowy, elementy dotychczas wykonane nie wykazują zniszczeń i uszkodzeń, obiekt zabezpieczony nie ulegający niszczeniu w wyniku niekorzystnych czynników atmosferycznych. Ogólny stan budynku w aktualnym stopniu zaawansowania prac - bardzo dobry. Wykonane instalacje i urządzenia zasilające bardzo dobrej klasy spełniającej wymagania dla tego typu obiektów.

7. Przeznaczenie w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego.

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Na dzień dzisiejszy obszar, na którym znajduje się nieruchomość jest objęty ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Głogów Małopolski. Aktualny sposób korzystania z nieruchomości to nieruchomość gruntowa niezabudowana. Dla przedmiotowej nieruchomości gruntowej zostały wydane warunki zabudowy oraz pozwolenie na budowę centrum usług medycznych wraz z późniejszymi zmianami. Aktualny sposób korzystania z nieruchomości jest zgodny z wydanymi warunkami zabudowy i pozwoleniem na budowę - trwa realizacja inwestycji.

8. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.

Na potrzeby niniejszej wyceny dokonano badania poziomu cen rynkowych uzyskiwanych na lokalnym rynku w transakcjach kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych.

Rodzaj rynku: nieruchomości gruntowe niezabudowane i zabudowane o przeznaczeniu komercyjnym będące przedmiotem transakcji kupna – sprzedaży na wolnym rynku.

Obszar rynku: miasto Rzeszów i najbliższe miejscowości o znacznym oddziaływaniu miasta.

Okres badań cen: analizą objęto w ceny występujące w okresie od stycznia 2014 do dnia aktualizacji - wydłużenie okresu wyceny powyżej dwóch lat podyktowane było niewielką ilością nieruchomości podobnych z uwzględnieniem, że w analizowanym okresie mieliśmy stabilizację cen.

Specyfika podkarpackiego rynku nieruchomości, obejmującego obrót nieruchomościami gruntowymi z przeznaczeniem pod zabudowę komercyjną jest rezultatem wielkości miasta, liczącego dziś ok 190 tys. mieszkańców, jego funkcji jako wojewódzkiego ośrodka administracyjno-usługowego, sytuacji zakładów produkcyjnych, jak również sytuacji ekonomicznej całego terenu województwa podkarpackiego. Istotny wpływ na lokalny rynek nieruchomości ma fakt pełnienia przez Rzeszów roli stolicy regionu. Jednocześnie wskazać należy, iż Rzeszów i jego najbliższe okolice jest największym ośrodkiem skupiającym obiekty o przeznaczeniu komercyjnym w całym regionie południowo-wschodniej Polski. Posiada dogodne położenie z uwagi na bliskość południowej i wschodniej granicy państwa. Ta lokalizacja czyni z miasta ważne centrum gospodarcze. Wszystkie te czynniki łącznie wpływają na poziom popytu i podaży a tym samym poziom cen akceptowany przez nabywców nieruchomości we wszystkich segmentach rynku nieruchomości.

Niezaprzeczalnym aspektem, który wpływa na ceny nieruchomości gruntowych jest powstawanie stref ekonomicznych pozwalających na uzyskiwanie przewagi gospodarczej dla podmiotów tam zlokalizowanych. Automatycznie na ich obszarach ceny nieruchomości gruntowych osiągają wyższe ceny. Również infrastruktura towarzysząca na tych terenach jest odpowiednio rozwinięta (drogi, odpowiednie moce energii elektrycznej, media sieciowe itp.), jak i aspekty prawne – plany zagospodarowania przestrzennego.

Wyższe ceny osiągają grunty z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe i o mniejszych powierzchniach (poniżej 1000 m²), w ramach którego zwrot z inwestycji jest znacznie wyższy i szybszy. Dotyczy to zarówno budownictwa jednorodzinnego jak i wielorodzinnego. W ostatnim czasie można zauważyć zwiększenie zainteresowania działkami o większych areałach wśród inwestorów w tym głównie developerów. Świadczy to tylko o tym, że upatrują w mieście Rzeszowie znacznego potencjału do rozwoju.

W przypadku nieruchomości gruntowych zabudowanych o charakterze komercyjnym, obserwowana jest stosunkowo niewielka liczba zawieranych transakcji kupna-sprzedaży, jak również umów dotyczących wynajmu powierzchni. W tym ostatnim właśnie segmencie rynku, (jeśli chodzi zarówno o nieruchomości o charakterze administracyjno-handlowo-usługowym, jak i magazynowym oraz produkcyjnym) trudno wyrazić jednoznaczne opinie dotyczące preferencji nabywców oraz tendencji zmian cen. Obrót nieruchomościami o tym właśnie charakterze koncentrował się przede wszystkim na terenie stref przemysłowych i głównie dotyczył budynków magazynowych i usługowo-handlowych. Jednocześnie nadmienić należy, że przedmiotem transakcji były tutaj głównie mniejsze lub większe zorganizowane kompleksy magazynowo-handlowe z budynkami zaplecza technicznego, z placami manewrowymi. Można też było zauważyć obrót samymi budynkami magazynowymi lub biurowo-handlowymi, czy usługowo-biurowymi sprzedawanymi przez byłe przedsiębiorstwa państwowe, spółdzielnie albo przez ich likwidatorów lub syndyków. Sprzedawane były tutaj w pierwszej kolejności budynki, które najczęściej były zbędne do prowadzenia działalności gospodarczej, a wręcz stanowiły duże obciążenie

w związku z koniecznością pokrywania kosztów podatków od nieruchomości, czy opłat za użytkowanie wieczyste gruntów. Jednocześnie wskazać należy, iż sprzedawane obiekty najczęściej znajdowały się w nie najlepszym stanie technicznym i użytkowym, co znowu miało znaczący wpływ na osiągnięte za nie na rynku ceny. Nieruchomości zabudowane z budynkami w średnim i zadowalającym stanie technicznym przyjmowały wartości z dolnych zakresów przedziałów cenowych, natomiast nieruchomości zabudowane budynkami w dobrym stanie technicznym przyjmowały wartości z górnych zakresów. Coraz więcej inwestorów zaczęło dostrzegać i upatrywać w Rzeszowie i jego bezpośrednich okolicach (z uwagi na jego dogodną lokalizację) miejsca potencjalnego centrum logistycznego do dystrybucji towarów i usług na Europę Środkowo-Wschodnią. Mając, zatem na uwadze powyższe należy wskazać, iż ceny nieruchomości o charakterze przemysłowym utrzymywały stagnację. Na rynku istnieje w chwili obecnej jeszcze znaczna ilość obiektów, które w przyszłości mogą zostać wykorzystane, lecz są to najczęściej budynki w nie najlepszym stanie technicznym, wymagające przeprowadzenia najczęściej remontów kapitalnych i tym samym poniesienia znacznych nakładów finansowych, co odstrasza w chwili obecnej potencjalnych inwestorów, którzy coraz częściej dokładnie rozpatrują i analizują, czy kupić po dość wysokich i stale rosnących cenach nieruchomości w złym stanie i je remontować, czy też zakupić jedynie grunt i budować nowe obiekty według obowiązujących obecnie standardów i technologii. Według przeprowadzonych obserwacji rynku coraz częściej zwyciężać zaczyna druga opcja (kupno gruntu i budowa nowych obiektów), z jednym jednak wyjątkiem, a mianowicie lokalizacyjnym. To znaczy, że jeśli obiekty położone są w dobrym miejscu, a do takich miejsc możemy zaliczyć usytuowanie w pobliżu głównych tras komunikacyjnych i wylotowych z miasta, to wówczas najczęściej wybierana jest pierwsza opcja (zapada decyzja o zakupie starszych obiektów i ich remoncie oraz przystosowaniu do własnych potrzeb inwestora).

Analizując rynek nieruchomości specjalistycznych nie stwierdzono obrotu obiektami o podobnym charakterze i cechach czyli z przeznaczeniem pod działalność szpitalną z zapleczem do prowadzenia usług medycznych. Nie znaczy to, że tego typu obiekty nie są i nie mogą być przedmiotem obrotu (np. znaleziono ofertę sprzedaży szpitala nowo wybudowanego w miejscowości Jantar w województwie pomorskim). Najczęściej oferty sprzedaży dotyczą obiektów starych, nawet zabytkowych. Niejednokrotnie wiele przetargów dotyczących sprzedaży nie dochodzi do skutku co powoduje obniżanie oferowanych cen.

Rynek usług medycznych w Polsce w zakresie prywatnej opieki medycznej nadal rośnie i rozwija się. W samym Rzeszowie i najbliższej okolicy funkcjonuje już kilka szpitali prywatnych specjalizujących się w konkretnych dziedzinach jak np. ortopedia czy ginekologia. Ponadto od roku akademickiego 2015/2016 funkcjonuje kierunek lekarski na Uniwersytecie Rzeszowskim. Podnosi to rangę samego ośrodka akademickiego jakim jest Rzeszów ale również jest to potwierdzenie zapotrzebowania na obsługę usług medycznych w Polsce. Rzeszów jako największe miasto w tej części Polski jak również o jednym z największych potencjałów rozwojowych staje się „magnesem” zarówno dla inwestorów w zakresie komercyjnym jak również ludności z całego obszaru podkarpacia. Ma to niezaprzeczalne przełożenie na poziom popytu i podaży jak i poziom akceptowalnych cen nieruchomości w zakresie zarówno powierzchni komercyjnej jak i mieszkaniowej.

Na rozpiętość cenową ma wpływ lokalizacja nieruchomości, układ umożliwiający zabudowę, dostępność komunikacyjna oraz wyposażenie w media sieciowe (woda, kanalizacja, gaz, energia elektryczna odpowiedniej mocy). Ponadto na cenę ma wpływ możliwość zlokalizowania miejsc parkingowych dla użytkowników obiektów posadowionych na nieruchomościach gruntowych.

W efekcie przeprowadzonej analizy rynku lokalnego wybrano nieruchomości podobne do wycenianej, będące przedmiotem transakcji kupna - sprzedaży. Dane o tych nieruchomościach (zawarte w tabeli 1 i 2) posłużyły do oszacowania wartości rynkowej przedmiotowych nieruchomości.

9. Wskazanie rodzaju określanej wartości.

Mając na uwadze cel wyceny określam wartość rynkową nieruchomości.

Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami.

Wartość rynkowa – definicję wartości rynkowej przyjęto zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami art. 151 pkt.1.

„Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.”

10. Wybór podejścia i metody wyceny.

Po uwzględnieniu celu i zakresu wyceny, stanu prawnego nieruchomości oraz zbioru dostępnych informacji rynkowych o cenach transakcyjnych dla podobnych nieruchomości gruntowych, właściwym będzie zastosowanie *podejścia porównawczego, metodę porównywania parami*.

Podejście porównawcze polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość jej jest porównywalna z cenami, jakie uzyskano za podobne nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego, skorygowanymi ze względu na cechy je różniące i ustalonymi z uwzględnieniem ich zmian na skutek upływu czasu. Zgodnie z § 4 ust.1 Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, „Przy zastosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.” Jednocześnie zgodnie z ust.2 ww. Rozporządzenia oraz mając na uwadze specyfikę wycenianej nieruchomości do jej wyceny zastosowano metodę porównywania parami.

Natomiast zgodnie z § 4 ust.3 Rozporządzenia: „Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.”

Określenie wartości dokonano w oparciu o obowiązujące przepisy prawa.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami, a w szczególności:

Art. 150.2 Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.

Art. 152.1 Sposób określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wycen, 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 porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym. Przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości.

Art. 153. 1. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Art. 154.1 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, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Opis procedury szacowania.

W przypadku stosowania metody porównywania parami porównuje się nieruchomość wycenianą o znanych cechach, kolejno z nieruchomościami podobnymi, o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Wartość określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi.

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami jest następująca:

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

Założenia do wyceny:

Obiekt wzniesiony w ramach przedmiotowej nieruchomości gruntowej jest obiektem specjalistycznym. Just to budynek szpitala wraz z centrum diagnostycznym, pomieszczeniami przeznaczonymi na przychodnie lekarskie oraz pomieszczeniami socjalno biurowymi. Układ funkcjonalny budynku pomimo przeznaczenia go na działalność specjalistyczną może być wykorzystywany na inne cele - np. biura,

usługi czy nawet nieuciążliwą produkcję (pomieszczenia pierwotnie zaprojektowane jako sale operacyjne o znacznej powierzchni). Uwzględniając, że większość materiałów wykończeniowych została już zakupiona i znajduje się na terenie nieruchomości można przyjąć, że proces dokończenia prac budowlanych będzie stosunkowo szybki i łatwy w realizacji. Uwzględniając niniejsze oszacowano, że stopień zaawansowania prac wynosi ok 90 %. Dotyczy to budynków i budowli posadowionych na działce gruntowej. Wartości gruntu oszacowanej w niniejszym opracowaniu nie zmniejszono.

11. Dane z rynku nieruchomości.

Tabela 1 – nieruchomości gruntowe zabudowane obiektami komercyjnymi.

L.p.	Położenie	data transakcji	Rep. A nr	powierzchnia działki	powierzchnia budynku/ów	wartość transakcji	Cena za 1 m2 nier.budyn
1	Rudna Mała	30.06.2016	4192/2016	5 799	2 502,00	4 300 000,00	1 718,63
2	Rzeszów - Staroniwa	02.02.2016	965/2016	15191	5 055,20	7 601 000,00	1 503,60
3	Wysoka Głogowska	12.05.2014	4535/2014	10 200	1 119,06	2 922 480,00	2 611,55
4	Rogoźnica	26.02.2016	874/2016	4 055	459,00	683 000,00	1 488,02
5	Zaczernie	28.04.2016	2899/2016	3232	615,50	2 850 000,00	4 630,38
6	Wysoka Głogowska	30.03.2016	2749/2016	41 434	5 546,70	9 987 400,00	1 800,60
7	Stobierna	18.01.2016	202/2016	2000	399,42	1 414 500,00	3 541,39
						Cena średnia	2 292,13

Tabela 2 – nieruchomości gruntowe niezabudowane z możliwością zabudowy komercyjnej.

L.p.	Miejscowość(obręb)	Rep.A	data transakcji	powierzchnia działki	wartość transakcji	Cena za 1 m2 nier.gruntowej
1	Zaczernie	1575/2014	18.03.2014	24 283	2 922 000,00	120,33
2	Zaczernie	911/2015	11.03.2015	2 380	300 000,00	126,05
3	Tajęcina	728/2014	27.05.2014	12 645	1 120 000,00	88,57
4	Tajęcina	1648/2014	30.07.2014	8 704	960 000,00	110,29
5	Tajęcina	346/2014	21.01.2014	2 693	290 000,00	107,69
6	Tajęcina	4692/2014	12.11.2014	20 403	2 239 462,00	109,76
7	Zaczernie	506/2015	03.06.2015	7 721	1 554 200,00	201,30
					Cena średnia	123,43

12. Określenie wpływu czasu na zmianę cen.

W przyjętym do analizy okresie czasu nie stwierdzono wpływu czasu na zmianę cen. Głównymi czynnikami decydującymi o cenie były lokalizacja, dostępność komunikacyjna, możliwości inwestycyjne. Analizując ceny w badanym okresie można przyjąć, że średnie ceny transakcyjne były stabilne. Aby można było dokonać określenia czy mamy do czynienia z trendem czasowym potrzebne są co najmniej trzy pary transakcji nieruchomościami podobnymi o jednakowych cechach różniących się jedynie ceną i datą transakcji. W wyniku przeprowadzonej analizy nie udało się znaleźć wystarczającej ilości par takich transakcji. Ponadto w metodyce wyceny jest mowa, że jeżeli w analizowanym okresie mamy wyniki różne co do znaków, należy uznać, że upływ czasu nie wpływa na cenę transakcyjną. W związku z powyższym nie można było jednoznacznie określić trendu czasowego w oparciu o dostępne dane o cenach i cechach nieruchomości i do obliczeń przyjęto ceny transakcyjne zawarte w aktach notarialnych.

13. Obliczenie wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej wraz z zabudowaniami.

Zasady branżowe rzeczoznawców majątkowych dopuszczają dwa sposoby określania wag cech rynkowych: matematyczny i z obserwacji rynku. Sposób matematyczny zakłada znalezienie szeregu nieruchomości różniących się tylko jedną cechą, pozostałe cechy równe zasada ceteris paribus, co pozwoli na wyliczenie jej wpływu na wartość. Jednakże badany rynek nieruchomości jest rynkiem zróżnicowanym i założenie, że do obliczeń przyjęto nieruchomości różniące się tylko jedną cechą, bywa błędne. Drugi sposób polega na analizie preferencji nabywców, obserwacji zachowań rynku, wywiadów z deweloperami i analizie statystyk sprzedaży nieruchomości pochodzących z lokalnych biur pośrednictwa sprzedaży nieruchomości. Informacje te oraz analiza preferencji nabywców nieruchomości gruntowych pozwoliła wyłonić następujące cechy cenotwórcze:

- stan techniczny budynku,
- powierzchnia użytkowa,
- wielkość działki,
- lokalizacja i dojazd,
- możliwość adaptacji budynków pod różną działalność.

L.p.	Cechy do porównania		Opis
	Wyszczególnienie	Ocena	
1	2	3	5
1	Stan techniczny budynku	bardzo dobry	zużycie techniczne niewielkie, standard wykończenia z materiałów wyższej jakości, brak konieczności remontu
		dobry	częściowe zużycie techniczne, standard wykończenia z materiałów standardowych, obiekty wymagające częściowo remontów i napraw
		zadowalający	widoczne zużycie poszczególnych elementów, wskazany remont pomieszczeń, słabej jakości materiały
2	Powierzchnia użytkowa	duża	powyżej 3000 m ²
		średnia	powyżej 1000 do 3000 m ²
		mała	do 1000 m ²
3	Wielkość działki	duża	powyżej 10000 m ²
		średnia	powyżej 5000 do 10000 m ²
		mała	do 5000 m ²
4	Dostępność komunikacyjna	bardzo dobra	położenie w centrum miejscowości z bardzo dobrym dostępem do komunikacji miejskiej i głównych dróg
		dobra	położenie w części pośredniej miejscowości z dobrym dostępem do komunikacji miejskiej i głównych dróg
		ograniczona	położenie na obrzeżach miejscowości z utrudnionym dostępem do komunikacji miejskiej i głównych dróg
5	Możliwość adaptacji budynków pod różną działalność	bardzo dobra	wysoka elastyczność adaptacji nieruchomości
		dobra	ograniczona adaptacja nieruchomości, ograniczenia w drogach dojazdowych i konstrukcji budynków
		ograniczona	adaptacja nieruchomości ograniczona do określonych rodzajów działalności, ograniczenia w drogach dojazdowych i konstrukcji budynków

Ustalenie zakresu zmienności cen.

cena minimalna – $C_{\min} = 1.488,02 \text{ PLN/m}^2$

cena maksymalna – $C_{\max} = 4.630,38 \text{ PLN/m}^2$

$C_{\max} - C_{\min} = 4.630,38 \text{ PLN/m}^2 - 1.488,02 \text{ PLN/m}^2 = 3.142,36 \text{ PLN/m}^2$

Określenie wag poszczególnych cech rynkowych

L.p.	Rodzaj cechy	Waga w %	Zakres kwotowy
1	Stan techniczny budynku	25,00%	785,59
2	Powierzchnia użytkowa	25,00%	785,59
3	Wielkość działki	10,00%	314,24
4	Dostępność komunikacyjna	20,00%	628,47
5	Możliwość adaptacji budynków pod różną działalność	20,00%	628,47
	Razem	100,00%	3 142,36

Charakterystyka nieruchomości przyjętych do porównań.

Opis nieruchomości przyjętych do porównania w aspekcie cech rynkowych w stosunku do poszczególnych nieruchomości gruntowych zabudowanych:

L.p.	Parametry oceny	Charakterystyka nieruchomości przyjętych do porównania			Nieruchomość wyceniana
		1	3	6	
1	Stan techniczny budynku	dobry	bardzo dobry	dobry	bardzo dobry
2	Powierzchnia użytkowa	duża	średnia	duża	duża
3	Wielkość działki	średnia	duża	duża	średnia
4	Dostępność komunikacyjna	dobra	bardzo dobra	dobra	bardzo dobra
5	Możliwość adaptacji budynków pod różną działalność	dobra	bardzo dobra	bardzo dobra	bardzo dobra
6	Uzyskana cena w PLN za 1 m ²	1 718,63	2 611,55	1 800,60	X
7	Data transakcji	30.06.2016	12.05.2014	30.03.2016	X

Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych.

Wyceniana nieruchomość w ocenie przyjętych do porównania cech nieruchomości gruntowych zabudowanych przedstawia się następująco:

a) Porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomością – 1:

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość 1	Udział cechy w ΔC (waga cechy w %)	Zakres kwotowy	Poprawki
1	Stan techniczny budynku	bardzo dobry	dobry	25,00%	785,59	392,80
2	Powierzchnia użytkowa	duża	duża	25,00%	785,59	0
3	Wielkość działki	średnia	średnia	10,00%	314,24	0
4	Dostępność komunikacyjna	bardzo dobra	dobra	20,00%	628,47	314,24
5	Możliwość adaptacji budynków pod różną działalność	bardzo dobra	dobra	20,00%	628,47	314,24
						1021,28

cena nieruchomości nr 1 – 1.718,63 PLN/m²

cena skorygowana po uwzględnieniu poprawki 1.718,63 + 1.021,28 = 2.739,91 PLN/m²

b) Porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomością – 3:

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość 3	Udział cechy w ΔC (waga cechy w %)	Zakres kwotowy	Poprawki
1	Stan techniczny budynku	bardzo dobry	bardzo dobry	25,00%	785,59	0
2	Powierzchnia użytkowa	duża	średnia	25,00%	785,59	392,80
3	Wielkość działki	średnia	duża	10,00%	314,24	-157,12
4	Dostępność komunikacyjna	bardzo dobra	bardzo dobra	20,00%	628,47	0
5	Możliwość adaptacji budynków pod różną działalność	bardzo dobra	bardzo dobra	20,00%	628,47	0
						235,68

cena nieruchomości nr 3 – 2.611,55 PLN/m²

cena skorygowana po uwzględnieniu poprawki 2.611,55 + 235,68 = 2.847,23 PLN/m²

c) Porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomością – 6:

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość 6	Udział cechy w ΔC (waga cechy w %)	Zakres kwotowy	Poprawki
1	Stan techniczny budynku	bardzo dobry	dobry	25,00%	785,59	392,80
2	Powierzchnia użytkowa	duża	duża	25,00%	785,59	0
3	Wielkość działki	średnia	duża	10,00%	314,24	-157,12
4	Dostępność komunikacyjna	bardzo dobra	dobra	20,00%	628,47	314,24
5	Możliwość adaptacji budynków pod różną działalność	bardzo dobra	bardzo dobra	20,00%	628,47	0
						549,92

cena nieruchomości nr 6 – 1.800,60 PLN/m²

cena skorygowana po uwzględnieniu poprawki 1.800,60 + 549,92 = 2.350,52 PLN/m²

Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej po zakończonej inwestycji.

Obliczenia wartości 1 m² powierzchni użytkowej nieruchomości dokonano wg poniższego wzoru:

$$W_{1m^2} = (2.739,91 + 2.847,23 + 2.350,52) / 3 = 2.645,89 \text{ PLN/m}^2$$

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej wraz z budynkami i budowlami:

$$W_N = 2.645,89 \text{ PLN/m}^2 \times 3.588,87 \text{ m}^2 = 9.495.738,78 \text{ PLN}$$

UWAGA:

W przypadku niniejszego opracowania wykorzystano możliwość wykorzystania współczynnika korygującego „K” dla określenia wartości rynkowej zgodnie z Notą interpretacyjną nr 1 Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny:

„Przy stosowaniu metody porównywania parami i metody korygowania ceny średniej można stosować dodatkowo współczynnik korekcyjny „K” z przedziału [0,90, 1,10].

Współczynnik ten może być uwzględniany wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych, przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość ma wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub gdy występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą. Uwzględnianie współczynnika korekcyjnego K powinno być w każdym wypadku uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli.”

KLAUZULA:

W przypadku przedmiotowych nieruchomości, ze względu na to, że nieruchomość wyposażona jest w nowoczesne instalacje wewnętrzne, może być wykorzystana zarówno pod działalność medyczną jak i działalności z potrzebą wykorzystania np szeroko rozwiniętej sieci elektrycznej i teletechnicznej. Cecha ta wykracza poza cechy rynkowe w związku z czym zastosowano współczynnik ekspercki w wysokości 1,10 zwiększający wartość.

$$W_N = 9.495.738,78 \text{ PLN} \times 1,10 = 10.445.312,66 \text{ PLN}$$

Wartość całości po zaokrągleniu:

$$W_R = 10.445.300,00 \text{ PLN}$$

Słownie złotych: dziesięć milionów czterysta czterdzieści pięć tysięcy trzysta

14. Obliczenie wartości gruntu.

Zasady branżowe rzeczoznawców majątkowych dopuszczają dwa sposoby określania wag cech rynkowych: matematyczny i z obserwacji rynku. Sposób matematyczny zakłada znalezienie szeregu nieruchomości różniących się tylko jedną cechą, pozostałe cechy równe zasada ceteris paribus, co pozwoli na wyliczenie jej wpływu na wartość. Jednakże badany rynek nieruchomości jest rynkiem zróżnicowanym i założenie, że do obliczeń przyjęto nieruchomości różniące się tylko jedną cechą, bywa błędne.

Drugi sposób polega na analizie preferencji nabywców, obserwacji zachowań rynku, wywiadów z deweloperami i analizie statystyk sprzedaży nieruchomości pochodzących z lokalnych biur pośrednictwa sprzedaży nieruchomości. Informacje te oraz analiza preferencji nabywców nieruchomości gruntowych pozwoliła wyłonić następujące cechy cenotwórcze:

- Położenie-lokalizacja,
- Dostęp do drogi,
- Wyposażenie w media,
- Wielkość działki,
- Łatwość zabudowy.

L.p.	Cechy do porównania		Opis
	Wyszczególnienie	Ocena	
1	2	3	5
1	Położenie - lokalizacja	bardzo dobra	centralne w układzie przestrzennym miejscowości o wysokiej urbanizacji i dostępem do drogi, usług, handlu i komunikacji
		dobra	oddalone od centrum miejscowości w terenie o mniejszej urbanizacji oraz większej odległości od usług, handlu i komunikacji
		peryferyjna	położenie na obrzeżach miejscowości oraz dużej odległości od centrum oraz usług handlu, komunikacji
2	Dostęp do drogi	bardzo dobry	dostęp do drogi o nawierzchni utwardzonej warstwą bitumiczną lub betonową, możliwość dojazdu dużymi samochodami dostawczymi w tym z naczepami
		dobry	dostęp do drogi o nawierzchni utwardzonej warstwą betonową lub inną, możliwość dojazdu dużymi samochodami dostawczymi
		brak	dostęp do drogi o nawierzchni słabo utwardzonej lub bez utwardzenia, ograniczona możliwość dojazdu dużymi samochodami dostawczymi
3	Wyposażenie w media	pełne	działka posiadająca wyposażenie we wszystkie media: woda, gaz, kanalizacja, energia elektryczna
		niepełne	częściowe wyposażenie działki w media
		brak	brak mediów
4	Wielkość działki	duża	powierzchnia powyżej 10000 m ²
		średnia	powierzchnia powyżej 5000 m ² do 10000 m ²
		mała	powierzchnia do 5000 m ²
5	Łatwość zabudowy	bardzo dobra	działka regularna pozwalająca na swobodne usytuowanie budynków na jej powierzchni
		dobra	działka o kształcie pozwalającym na zabudowę, usytuowanie budynków na jej powierzchni z pewnymi ograniczeniami
		ograniczona	działka o kształcie pozwalającym na zabudowę, znaczne ograniczenia w posadowieniu budynków co do miejsca na działce i ich kształtu

Ustalenie zakresu zmienności cen.cena minimalna – $C_{\min} = 88,58 \text{ PLN/m}^2$ cena maksymalna – $C_{\max} = 201,30 \text{ PLN/m}^2$ $C_{\max} - C_{\min} = 201,30 \text{ PLN/m}^2 - 88,58 \text{ PLN/m}^2 = 112,72 \text{ PLN/m}^2$ **Określenie wag poszczególnych cech rynkowych.**

L.p.	Rodzaj cechy	Waga w %	Zakres kwotowy
1	Położenie - lokalizacja	30,00%	33,82
2	Dostęp do drogi	20,00%	22,54
3	Wyposażenie w media	10,00%	11,27
4	Wielkość działki	25,00%	28,18
5	Łatwość zabudowy	15,00%	16,91
	Razem	100,00%	112,72

Charakterystyka nieruchomości przyjętych do porównań.

Opis nieruchomości przyjętych do porównania w aspekcie cech rynkowych:

L.p.	Parametry oceny	Charakterystyka nieruchomości przyjętych do porównania			Nieruchomość wyceniana
		2	3	4	
1	Położenie - lokalizacja	dobra	dobra	dobra	dobra
2	Dostęp do drogi	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
3	Wyposażenie w media	pełne	brak	niepełne	pełne
4	Wielkość działki	mała	duża	średnia	duża
5	Łatwość zabudowy	bardzo dobra	bardzo dobra	bardzo dobra	bardzo dobra
6	Uzyskana cena w PLN za 1 m ²	126,05	88,57	110,29	X
7	Data transakcji	11.03.2015	27.05.2014	30.07.2014	X

Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych.

Wyceniana nieruchomość w ocenie przyjętych do porównania cech nieruchomości gruntowych zabudowanych przedstawia się następująco:

a) Porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomością – 2:

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość 2	Udział cechy w ΔC (waga cechy w %)	Zakres kwotowy	Poprawki
1	Położenie - lokalizacja	dobra	dobra	30,00%	33,82	0
2	Dostęp do drogi	bardzo dobry	bardzo dobry	20,00%	22,54	0
3	Wyposażenie w media	pełne	pełne	10,00%	11,27	0
4	Wielkość działki	duża	mała	25,00%	28,18	28,18
5	Łatwość zabudowy	bardzo dobra	bardzo dobra	15,00%	16,91	0
						28,18

cena nieruchomości nr 2 – 126,05 PLN/m²cena skorygowana po uwzględnieniu poprawki 126,05 + 28,18 = 154,23 PLN/m²

b) Porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomością – 3:

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość 3	Udział cechy w ΔC (waga cechy w %)	Zakres kwotowy	Poprawki
1	Położenie - lokalizacja	dobra	dobra	30,00%	33,82	0
2	Dostęp do drogi	bardzo dobry	bardzo dobry	20,00%	22,54	0
3	Wyposażenie w media	pełne	brak	10,00%	11,27	11,27
4	Wielkość działki	duża	duża	25,00%	28,18	0
5	Łatwość zabudowy	bardzo dobra	bardzo dobra	15,00%	16,91	0
						11,27

cena nieruchomości nr 3 – 88,57 PLN/m²cena skorygowana po uwzględnieniu poprawki 88,57 + 11,27 = 99,84 PLN/m²

c) Porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomością – 4:

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość 4	Udział cechy w ΔC (waga cechy w %)	Zakres kwotowy	Poprawki
1	Położenie - lokalizacja	dobra	dobra	30,00%	33,82	0
2	Dostęp do drogi	bardzo dobry	bardzo dobry	20,00%	22,54	0
3	Wyposażenie w media	pełne	niepełne	10,00%	11,27	5,64
4	Wielkość działki	duża	średnia	25,00%	28,18	14,09
5	Łatwość zabudowy	bardzo dobra	bardzo dobra	15,00%	16,91	0
						19,73

cena nieruchomości nr 4 – 110,29 PLN/m²

cena skorygowana po uwzględnieniu poprawki 110,29 + 19,73 = 130,02 PLN/m²

Obliczenia wartości 1 m² powierzchni nieruchomości gruntowej dokonano wg poniższego wzoru:

$$W_{1m^2} = (154,23 + 99,84 + 130,02) / 3 = 128,03 \text{ PLN/m}^2$$

Wartość rynkowa gruntu:

$$W_{gruntu} = 128,03 \text{ PLN/m}^2 \times 9.048,00 \text{ m}^2 = 1.158.436,84 \text{ PLN}$$

Wartość całości po zaokrągleniu:

$$W_{gruntu} = 1.158.400,00 \text{ PLN}$$

Słownie złotych: jeden milion sto pięćdziesiąt osiem tysięcy czterysta

15. Obliczenie wartości nieruchomości.

1. Wartość nieruchomości jako całości po zakończeniu prac budowlanych określona w punkcie 13 niniejszego opracowania:

$$W_R = 10.445.300,00 \text{ PLN}$$

2. Wartość gruntu oszacowana w punkcie 14 niniejszego opracowania:

$$W_{gruntu} = 1.158.400,00 \text{ PLN}$$

3. Wartość budynków i budowli wg stanu na dzień wizji lokalnej:

$$W_B = (W_R \text{ nier} - W_{gruntu}) \times 90 \% = (10.445.300,00 - 1.158.400,00) \times 90 \% = 8.358.210,00 \text{ PLN}$$

4. Wartość nieruchomości w aktualnym stanie

$$W_{rynkowa \text{ nier.}} = W_B + W_{gruntu} = 8.358.210,00 + 1.158.400,00 = 9.516.610,00 \text{ PLN}$$

Po zaokrągleniu:

$$W_N = 9.516.600,00 \text{ PLN}$$

Słownie złotych: dziewięć milionów pięćset szesnaście tysięcy sześćset dziesięć

16. Wynik końcowy wyceny i wnioski.

Określona w niniejszym operacie wartość rynkowa nieruchomości jako całości określona na dzień 18.09.2017 wynosi łącznie 9.516.600,00 PLN (słownie złotych: dziewięć milionów pięćset szesnaście tysięcy sześćset). W tym wartość prawa własności gruntu 1.158.400,00 PLN (słownie złotych: jeden milion sto pięćdziesiąt osiem tysięcy czterysta).

Niniejsza wartość odpowiada przeciętnym cenom transakcyjnym podobnych nieruchomości uzyskiwanych na rynku lokalnym i jest najbardziej prawdopodobna do uzyskania w sprzedaży wolnorynkowej. Wartość ta mieści się w przedziale zmienności cen rynkowych nieruchomości podobnych ustalonym w trakcie analizy rynku.

Rozwijający się rynek usług medycznych w ramach prywatnego sektora pozwala sądzić, że znajdzie się inwestor branżowy. Rozpoczęcie prowadzenia studiów na kierunku lekarskim na Uniwersytecie Rzeszowskim jest potwierdzeniem zapotrzebowania na obsługę usług medycznych w Polsce. Rzeszów jako największe miasto w tej części Polski jak również o jednym z największych potencjałów rozwojowych staje się „magnesem” zarówno dla inwestorów w zakresie komercyjnym jak również ludności z całego obszaru podkarpacia. Ma to niezaprzeczalne przełożenie na poziom popytu i podaży jak i poziom akceptowalnych cen nieruchomości w zakresie zarówno powierzchni komercyjnej jak i mieszkaniowej. Ogólny stan budynku w aktualnym stopniu zaawansowania prac - bardzo dobry. Wykonane instalacje i urządzenia zasilające bardzo dobrej klasy spełniającej wymagania dla tego typu obiektów. Budynek może zostać zaadaptowany pod różną działalność biurowo-usługową bądź inną w tym np. laboratoria badawcze.

17. Klauzule i zastrzeżenia.

1. Operat wykonano zgodnie z przepisami prawa przy wykorzystaniu metodyki określonej przez Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW).
2. Operat może być wykorzystany wyłącznie do celu, w jakim został sporządzony.
3. Stan techniczny wycenianego obiektu został określony tylko dla celów wyceny i nie jest ekspertyzą techniczną.
4. Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie wizji terenowej ani na podstawie dokumentów technicznych i prawnych.
5. Szczegółowe dane na temat nieruchomości przyjętych do porównań znajdują się w posiadaniu Rzeczoznawcy Majątkowego i są do wglądu.
6. Wyciąg z operatu szacunkowego przekazano właściwej jednostce prowadzącej kataster nieruchomości.
7. Obliczeń dokonano przy wykorzystaniu arkusza kalkulacyjnego NUMBERS 4.2.
8. Oszacowana wartość jest wartością netto, bez podatku VAT.

Sporządził:

.....

Załączniki:

Załączniki zawarte w operacie szacunkowym z dnia 08.06.2015.