

Ad 3. B

SP. Z O.O. SŁĄSKA
Szpital Miejski w Sosnowcu
data wpływu 05.06.13r.
nr poz. 4509
podpis



ul. Hery 72, 01-497 Warszawa,
tel/fax: 22 864 61 77, 22 835 18 04,
e-mail: operaty@estim.pl; www.estim.pl
NIP: 526-275-93-49, Regon: 015721162

ZAŁĄCZNIK DO OPERATU SZACUNKOWEGO
z dnia 16 kwietnia 2013 r.
z określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej
zabudowanej kompleksem budynków szpitala SPZZOP „Szpital
Miejski”, położony przy ul. E. Zegadłowicza 3 w Sosnowcu, miasto
na prawach powiatu w woj. śląskim

OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ
BUDYNKÓW, BUDOWLI I URZĄDZEŃ

AUTOR: Włodzimierz Rudnicki, upr. 2681
Paweł Skrzecz, upr. 5494



Warszawa, 01 lipca 2013 r.

Operat szacunkowy

nieruchomość gruntowa zabudowana kompleksem budynków szpitala SPZZOZ „Szpital Miejski”, ul. E. Zegadłowicza 3 w Sosnowcu, miasto na prawach powiatu, woj. śląskie.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES OPRACOWANIA

1.1. Przedmiot opracowania

Nieruchomość gruntowa zabudowana kompleksem budynków szpitala Samodzielnego Publicznego Zespołu Zakładów Opieki Zdrowotnej „Szpital Miejski” w Sosnowcu, o łącznej powierzchni netto budynków 14 949,1 m².

Nieruchomość położona jest w Sosnowcu, przy ul. E. Zegadłowicza 3, miasto na prawach powiatu w woj. śląskim, na działce nr 4373 o powierzchni 26104 m². Dla działki prowadzona jest Księga Wieczysta Nr KA1S/00042846/7 przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Sosnowcu.

1.2. Zakres opracowania

Zakres opracowania obejmuje określenie wartości rynkowej budynków i budowali posadowionych na działce nr 4373 w stanie na dzień wyceny.

2. CEL OPRACOWANIA

Celem opracowania jest określenie wartości przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb dokonania aportu.

3. PODSTAWA OPRACOWANIA

3.1. Podstawa formalna

Podstawą opracowania jest zlecenie **SPZZOZ „Szpital Miejski” w Sosnowcu.**

3.2. Podstawy materialno – prawne

- Ustawa z dnia 21 czerwca 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.04.261.2603 z późn. zm.);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 poz. 2109 z późn. zm.).

3.3. Podstawy metodologiczne

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW)
- Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych;
- W. Baranowski, M. Cyran – „Wycena budynków – poradnik”, Wacetob, Warszawa 1998 r.

Operat szacunkowy

nieruchomość gruntowa zabudowana kompleksem budynków szpitala SPZZOZ „Szpital Miejski”, ul. E. Żegadłowicza 3 w Sosnowcu, miasto na prawach powiatu, woj. śląskie.

- Leksykon Rzeczoznawcy Majątkowego. PFSRM, Warszawa 2004 r.
- M. Prystupa – Wycena mienia. Centrum Informacji Menedżera. Warszawa 2000 r.
- Poradnik Doradcy Majątkowego „Zużycie nieruchomości zabudowanych” wyd. IDM, Warszawa, 2003.
- „Zużycie obiektów budowlanych” WACETOB, Warszawa, 2000 r.

4. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY

- | | |
|--|-----------------|
| 1. Data sporządzenia opracowania | - 01.07.2013 r. |
| 2. Data, na którą określono wartość przedmiotu operatu | - 16.04.2013 r. |
| 3. Data, na którą określono stan przedmiotu operatu | - 28.03.2013 r. |
| 4. Data oględzin opiniowanej nieruchomości | - 28.03.2013 r. |

5. METODOLOGIA I RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Wyboru metody zastosowanej do określenia wartości rynkowej 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;

Zgodnie z Krajowym Standardem Wyceny Podstawowym Nr 1 (KSWP 1) – Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa - w celu określenia wartości rynkowej rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić sposób optymalnego lub najbardziej prawdopodobnego użytkowania nieruchomości. Taki sposób oznacza wykorzystanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i zapewniające najwyższą wartość wycenianej nieruchomości. Użytkowanie to

Operat szacunkowy

nieruchomość gruntowa zabudowana kompleksem budynków szpitala SPZZOZ „Szpital Miejski”, ul. E. Żegadłowicza 3 w Sosnowcu, miasto na prawach powiatu, woj. śląskie.

może stanowić kontynuację aktualnego sposobu użytkowania lub może polegać na innym sposobie jej użytkowania. Przyjęty do wyceny sposób użytkowania musi być uzasadniony w operacie szacunkowym w taki sposób, aby umożliwił właściwą interpretację otrzymanego wyniku.

Obowiązujące przepisy prawne, w tym Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) oraz „Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych” Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, dały podstawę do zastosowania podejścia kosztowego, metody odtworzeniowej.

Podejście kosztowe polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada kosztom jej odtworzenia, pomniejszonym o wartość zużycia nieruchomości. Przy podejściu tym określa się oddzielnie koszt nabycia gruntu i koszt odtworzenia jego części składowych.

Wartość odtworzeniowa nieruchomości (przy założeniu pominięcia wyceny gruntu) obejmuje koszt odtworzenia budynku pomniejszony o jego stopień zużycia (koszt odtworzenia netto).

Przy **metodzie kosztów odtworzenia** określa się koszty odtworzenia części składowych gruntu przy zastosowaniu tej samej technologii i materiałów, które wykorzystano do wzniesienia lub powstania tych części składowych.

Stopień zużycia jest miarą i wyrazem utraty wartości budynku, wynikającej z jego stanu fizycznego, funkcjonalnego oraz czynników środowiskowych.

Wartość **odtworzeniową** przedmiotowej nieruchomości określono, stosując **podejście kosztowe, metodę kosztów odtworzenia, technikę wskaźnikową**.

Wartość odtworzeniowa 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.

Wg standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych przez **zużycie** rozumie się utratę wartości szacowanej nieruchomości wynikłą z jej zużycia technicznego (fizycznego), funkcjonalnego (użytkowego) i środowiskowego.

Zużycie techniczne – wynika z wieku obiektu budowlanego, trwałości zastosowanych materiałów, jakości wykonawstwa budowlanego, sposobu użytkowania i warunków eksploatacyjnych, wad projektowych, prowadzonej gospodarki remontowej, itp. Zużycie to najczęściej określa się procentowo.

Ocena stanu technicznego obiektu może być dokonywana w sposób wizualny lub badawczy, w zależności od rodzaju stwierdzonego przez rzeczoznawcę zużycia całego obiektu, w tym poszczególnych jego elementów.

Zużycie funkcjonalne – wynika z porównań zastosowanych w danym przypadku projektowych rozwiązań użytkowych do aktualnie preferowanych (ocena nowoczesności), a także porównań w zakresie standardu wykończenia i wyposażenia w urządzenia techniczne, jak również specjalistycznego przeznaczenia utrudniającego lub uniemożliwiającego zmianę sposobu wykorzystania. Miarą tego rodzaju zużycia jest zmniejszenie potencjalnej dochodowości danej nieruchomości w stosunku do podobnych nieruchomości zlokalizowanych na danym terenie.

W analizowanym przypadku, biorąc pod uwagę fakt, że obiekt budowlany może pełnić określoną funkcję w pełnym zakresie i bez żadnych ograniczeń czy utrudnień nie znaleziono czynników mających wpływ na zużycie funkcjonalne budynku i je pominięto.

Zużycie środowiskowe – wynika na przykład z:

Operat szacunkowy

nieruchomość gruntowa zabudowana kompleksem budynków szpitala SPZZOZ „Szpital Miejski”, ul. E. Żegadłowicza 3 w Sosnowcu, miasto na prawach powiatu, woj. śląskie.

- a) dokonanych lub planowanych zmian w otoczeniu nieruchomości powodujących uciążliwości w korzystaniu z nieruchomości, takich jak: budowa w sąsiedztwie szacowanej nieruchomości zakładu przemysłowego, drogi o dużym natężeniu ruchu, linii tramwajowej, nieuregulowanego cieku wodnego itp.
- b) prowadzonej lub przewidywanej na danym terenie eksploatacji górniczej powodującej trwałe uszkodzenia nieruchomości,
- c) szkodliwego wpływu zniszczonego ekologicznie środowiska na trwałość obiektów budowlanych i jakość gruntu.

Biorąc pod uwagę wyżej wymienione punkty w przypadku wycenianego obiektu budowlanego nie mamy do czynienia ze zużyciem środowiskowym.

Poniżej przedstawiono sposoby określania stopnia zużycia:

1. Ustalenie średnioważonego zużycia technicznego obiektu

Sposób polega na ustaleniu stopnia zużycia poszczególnych elementów (Sz_{te_i}) składowych obiektu, a następnie obliczenie średnioważonego zużycia technicznego Sz_t całego wycenianego obiektu.

$$Sz_t = \sum_{i=1}^n \frac{U_{e_i} * Sz_{te_i}}{100}$$

Sz_t – średnioważony stopień zużycia technicznego obiektu wyrażony w procentach w procentach

U_{e_i} – procentowy udział kosztów i -tego elementu obiektu wyrażony w procentach.

Sz_{te_i} – stopień zużycia danego elementu robót określony procentowo,

n – ilość ocenianych elementów robót w obiekcie,

i – kolejny element.

2. Określenie średniego wskaźnika zużycia technicznego obiektu wg metody czasowej (Rossa)

- dla obiektów w których nie prowadzono okresowych remontów – zła gospodarka remontowa

$$Sz_t = \frac{t}{T} * 100$$

Operat szacunkowy

nieruchomość gruntowa zabudowana kompleksem budynków szpitala SPZZOZ „Szpital Miejski”, ul. E. Żegadłowicza 3 w Sosnowcu, miasto na prawach powiatu, woj. śląskie.

gdzie:

Szt – stopień zużycia technicznego obiektu wyrażony w procentach,

t – wiek obiektu w latach,

T – przewidywany okres trwałości w latach

- dla obiektów o prawidłowej gospodarce remontowej

$$Szt = \frac{t*(t+T)}{2T^2} * 100$$

- dla obiektów w których gospodarka remontowa prowadzona jest bardzo dobrze

$$Szt = \frac{t^2}{T^2} * 100$$

3. Określanie stopnia zużycia funkcjonalnego – ZF

$$ZF = \frac{N_{Fei}}{K_{Bei}} * 100$$

N_{Fei} – nakłady, jakie należy ponieść na przystosowanie obiektu (elementu – i) dla potrzeb nowej funkcji

K_{Bei} – koszt przebudowy lub modernizacji dla przystosowania obiektu (elementu – i) dla potrzeb nowej funkcji

$$S_{zfe_i} = \frac{T_{fe_i} - t_{e_i}}{T_{fe_i}} * 100$$

t_{e_i} – pozostały okres eksploatacji elementu akceptowany przez użytkownika,

T_{fe_i} – okres żywotności funkcjonalnej elementu.

Określanie stopnia zużycia łącznego (ZC)

$$S_{zc} = \frac{\sum_{i=1}^n U_{e_i} * \max(S_{z_{te_i}}, S_{z_{fe_i}})}{100}$$

S_{zc} – średnioważony stopień zużycia łącznego obiektu,

S_{z_{te_i}} – stopień zużycia technicznego i-tego elementu,

Operat szacunkowy

nieruchomość gruntowa zabudowana kompleksem budynków szpitala SPZZOZ „Szpital Miejski”, ul. E. Żegadłowicza 3 w Sosnowcu, miasto na prawach powiatu, woj. śląskie.

Szfei – stopień zużycia funkcjonalnego i-tego elementu,

Uei – udział elementu i-tego w kosztach wycenianego obiektu wyrażony w procentach.

Biorąc pod uwagę powyższe czynniki, zużycie obiektu, na które składa się jedynie zużycie techniczne zostało określone metodą średnioważonego zużycia na podstawie oględzin przeprowadzonych podczas wizji lokalnej, jakości użytych do budowy materiałów i stopnia ich zużycia. Stopień zużycia poszczególnych elementów budynku przyjęto na podstawie kryteriów pomocniczych zawartych w Poradniku Doradcy Majątkowego „Zużycie nieruchomości zabudowanych” wyd. IDM.

Zużycie techniczne budynków i budowli zależy w głównej mierze od materiałów z których zostały wybudowane/ wytworzone oraz okresu ich trwałości.

Poniżej przedstawiono okresy trwałości budynków i budowli:

„Przykładowe okresy trwałości obiektów budowlanych”

Rodzaj budynku	Przewidywany okres trwałości w latach (T)		
	Konstrukcja drewniana – ściany, stropy i dach drewniany	Konstrukcja mieszana – budynki z cegły lub materiałów podobnych, stropach i dachu drewnianym	Konstrukcja masywna – ściany murowane, żelbetowe, itp., ze stropami i schodami masywnymi
Budynki mieszkalne	80 – 100*	90 – 120*	100 – 150*
Budynki			
Użyteczności			
Publicznej			
- szkoły	70 - 80	80 - 100	90 - 100
- administracyjne- małomiejskie	80 - 90	80 - 100	100-120
- administracyjne – wielkomiejskie	-	120-150	150-200
- szpitale	-	-	100-120
- hotele miejskie	-	100-130	120-150
Budynki gospodarcze	60 - 70	70 - 90	80 - 100
Garaże wolnostojące	-	50 - 80	80 - 100
Warsztaty naprawcze	40-50	50 - 80	80 - 100
Budynki inwentarskie	40 - 50	50 - 60	60 - 70
Domy letniskowe	do 40	do 60	do 80
Budowle		15 - 30	

*górne granice trwałości dotyczą budynków z dachami o konstrukcji innej (trwalszej) niż drewniana

Publikacja: Zużycie obiektów budowlanych „WACETOB” Warszawskie Centrum Postępu Techniczno – Organizacyjnego Budownictwa. Warszawa 2000

„Przykładowe okresy trwałości budowli”.

Lp.	Rodzaj budowli	Okres trwałości w latach
1	Ogrodzenia:	
	- murowane grube	40-60
	- murowane cienkie z pilastrami	20-30
	- z prętów metalowych	20-35
	- z siatki na słupkach żelbetonowych lub stalowych	15-25
	- drewniane	10-15
2	Sieci kanalizacyjne	35-50
3	Wodociągi	30-45
4	Sieci ciepłe (c.o.)	20-30
5	Ulice i place	30-45
5	Linie kablowe	30-50

Publikacja: Zużycie obiektów budowlanych „WACETOB” Warszawskie Centrum Postępu Techniczno – Organizacyjnego Budownictwa, Warszawa 2000

Sposób urynkwienia wartości odtworzeniowej budynków i budowli

W tych metodach rynkowych zakłada się wprost, że należy ustalić najbardziej prawdopodobną cenę budynków/budowli za którą można je zbyć, na konkurencyjnym i otwartym rynku. Zakłada się przy tym jeszcze jeden bardzo ważki warunek, mianowicie kupujący i sprzedający działają w sposób ostrożny i umiejętny, natomiast na cenę nie oddziałuje niepożądany bodziec.

W procesie wyceny zastosowano metodę, która bazuje na założeniach metody odtworzeniowej. Wyliczając wartość rynkową „ W_R ” wykorzystano zależność:

$$W_R = A * W_W,$$

gdzie:

W_W – wartość wyjściowa - należy zaznaczyć, że występują zasadnicze rozbieżności zarówno pomiędzy praktykami jak i teoretykami w zakresie przyjmowania wartości W_W . Dominują zasadniczo dwa poglądy: jedni przyjmują, że „ W_W ” to wartość początkowa (zakupu) szacowanego obiektu, drudzy natomiast uważają, że za „ W_W ” powinno się przyjmować wartość aktualną budowli nowej, tzw. wartość odtworzeniową nowej budowli.

A – parametr (mnożnik) uwzględniający stopień zużycia technicznego - ujmujący parametry jakościowe budowli, analizowane z punktu widzenia procesu eksploatacyjnego.

Udział poszczególnych budynków i budowli w określonej w podejściu dochodowym wartości rynkowej ustalono za pomocą określenia poszczególnych wartości odtworzeniowych, a następnie wyliczono wartości rynkowe poszczególnych budynków i budowli.

Operat szacunkowy

nieruchomość gruntowa zabudowana kompleksem budynków szpitala SPZZOZ „Szpital Miejski”, ul. E. Żegadłowicza 3 w Sosnowcu, miasto na prawach powiatu, woj. śląskie.

Wartość rynkową gruntu określono stosując **podejście porównawcze, metodę porównywania parami**. W tym celu, spośród kilku transakcji sprzedaży odnotowanych na wybranym rynku lokalnym w okresie badania, do dalszej analizy wybrano trzy, które najbardziej zbliżone były do nieruchomości przedmiotowej pod względem analizowanych cech rynkowych. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej (czyli porównywalnych ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość).

Decydując się na przyjęcie opisanej metody wyceny, wzięto pod uwagę charakter nieruchomości, jej indywidualne możliwości funkcjonalne na istniejącym rynku lokalnym oraz ilość zawartych transakcji.

Zrealizowano następującą procedurę przy wykorzystaniu ww. metody szacowania:

- Opis nieruchomości będącej przedmiotem wyceny.
- Określenie rynku lokalnego poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych.
- Przyjęcie cech rynkowych charakterystycznych dla nieruchomości i określenie ich wag procentowych.
- Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.
- Wybór do porównań 3 nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, wraz z podaniem ich opisu i charakterystyki.
- Utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się z cechami każdej z wybranych nieruchomości.
- Wyliczenie poprawek stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami wybranymi.
- Określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek.

Operat szacunkowy

nieruchomość gruntowa zabudowana kompleksem budynków szpitala SPZZOZ „Szpital Miejski”, ul. E. Żegadłowicza 3 w Sosnowcu, miasto na prawach powiatu, woj. śląskie.

- Ostateczne określenie wartości nieruchomości wycenianej jako średniej arytmetycznej z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach.
- Zgodnie z Krajowym Standardem Wyceny Podstawowym Nr 1 - KSWP 1 - wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

6. OKREŚLENIE WARTOŚCI ODTWORZENIOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY

Wartość odtworzeniową nieruchomości określono jako sumę:

- „kosztu odtworzenia” gruntu nieruchomości (koszt nabycia gruntu)
- wartości odtworzeniowej składników gruntu z uwzględnieniem zużycia technicznego.

Określenie wartości rynkowej prawa własności gruntu niezabudowanego

W wyniku przeprowadzonej analizy lokalnego rynku nieruchomości niezabudowanych wyłoniono cechy rynkowe, które posiadały najistotniejszy wpływ na ceny transakcyjne. Cechy te ustalone zostały również w oparciu o preferencje potencjalnych nabywców i informacje uzyskane w biurach obrotu nieruchomościami. Na rynku lokalnym zanotowano kilkanaście transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi.

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji, szczegółowych informacji od agencji obrotu nieruchomościami oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono cechy rynkowe, od których uzależnione są ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych. Wyodrębniono następujące atrybuty mające zasadniczy wpływ na cenę:

- lokalizacja ogólna
- otoczenie i sąsiedztwo
- rodzaj prawa do gruntu
- powierzchnia działki.

Przyjęte dla analizowanego rynku lokalnego cechy i ich ocenę przedstawiono w Tabeli 1.

Tabela 1

Operat szacunkowy

nieruchomość gruntowa zabudowana kompleksem budynków szpitala SPZZOZ „Szpital Miejski”, ul. E. Żegadłowicza 3 w Sosnowcu, miasto na prawach powiatu, woj. śląskie.

LP.	Cecha rynkowa	Waga cechy	Opis
1.	Lokalizacja ogólna	Korzystna	Nieruchomości znajdujące się w pobliżu centrum miasta. Umożliwiające dobre połączenie z punktami usługowo-handlowymi oraz obiektami użyteczności publicznej.
		Średnio korzystna	Nieruchomości zlokalizowana na terenie w średniej odległości od centrum miasta, z dość dobrą komunikacją. Nieruchomość dostatecznie umożliwia dostępność sklepów i usług.
		Niekorzystna	Nieruchomości położone na obrzeżach miasta z utrudnionym dostępem komunikacyjnym. Teren słabo zagospodarowany, sąsiedztwo terenów niezagospodarowanych.
2.	Otoczenie i sąsiedztwo	Korzystne	Najbliższe otoczenie stanowią tereny zabudowane obiektami użyteczności publicznej, zabudowa wielo i jednorodzinna.
		Średnio korzystne	Sąsiedztwo zabudowy o średniej intensywności lub sąsiedztwo terenów niezabudowanych.
3.	Rodzaj prawa do gruntu	Korzystna	Prawo własności gruntu
		Średnio korzystna	Prawo użytkowania wieczystego gruntu
4.	Powierzchnia działki	Korzystna	Poniżej 4000 m ²
		Średnio korzystna	Od 4000 do 8000 m ²
		Niekorzystna	Powyżej 8000 m ²

Wagi cech rynkowych odniesiono do założenia, że wartość rynkowa nieruchomości W_x znajdzie się pomiędzy C_{min} a C_{max} . W zbiorze transakcji dotyczących podobnych nieruchomości określono:

$$C_{max} = 170,00 \text{ zł/m}^2 ; \quad C_{min} = 91,74 \text{ zł/m}^2$$

$$\Delta C = 170,00 \text{ zł/m}^2 - 91,74 \text{ zł/m}^2 = 78,26 \text{ zł/m}^2$$

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono następujące wagi cech (Tabela 2).

Tabela 2

L.p.	CECHA RYNKOWA	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł/m ²]
1	Lokalizacja ogólna	40	31,30
2	Otoczenie i sąsiedztwo	10	7,83
3	Prawo do gruntu	10	7,83
4	Powierzchnia działki	40	31,30
Razem		100	78,26

Operat szacunkowy

nieruchomość gruntowa zabudowana kompleksem budynków szpitala SPZZOZ „Szpital Miejski”, ul. E. Żegadłowicza 3 w Sosnowcu, miasto na prawach powiatu, woj. śląskie.

Do porównania wzięto trzy transakcje kupna – sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych z przyjętego rynku lokalnego, najbardziej podobne do przedmiotu wyceny pod względem analizowanych cech, mających wpływ na wartość. Poszczególne nieruchomości oznaczono odpowiednio: A, B, C.

Nieruchomość A

Położenie – Sosnowiec, ul. Jedności

Data transakcji: 2011-12-19

Lokalizacja ogólna – średnio korzystna

Otoczenie i sąsiedztwo - korzystne

Rodzaj prawa do gruntu – średnio korzystne

Powierzchnia działki – 9122 m² – niekorzystna

Cena transakcyjna 1 m² pow.: **118,58 zł**

Nieruchomość B

Położenie – Katowice, ul. Miłowicka

Data transakcji: 2011-07-14

Lokalizacja ogólna – średnio korzystna

Otoczenie i sąsiedztwo – korzystne

Rodzaj prawa do gruntu – średnio korzystne

Powierzchnia działki – 4848 m² – średnio korzystna

Cena transakcyjna 1 m² pow.: **155,23 zł**

Nieruchomość C

Położenie – Sosnowiec, ul. Sokolska

Data transakcji: 2011-09-14

Lokalizacja ogólna – średnio korzystna

Otoczenie i sąsiedztwo - korzystne

Rodzaj prawa do gruntu – korzystne

Powierzchnia działki – 4360 m² – średnio korzystna

Cena transakcyjna 1 m² pow.: **91,74 zł**

Poniższa tabela przedstawia określenie wartości rynkowej prawa własności 1 m² gruntu:

Tabela 3

Operat szacunkowy

nieruchomość gruntowa zabudowana kompleksem budynków szpitala SPZZOZ „Szpital Miejski”, ul. E. Żegadłowicza 3 w Sosnowcu, miasto na prawach powiatu, woj. śląskie.

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		A	B	C
Adres nieruchomości	Sosnowiec, ul. Żegadłowicza 3	Sosnowiec	Katowice	Sosnowiec
		Jedności	Milowicka	Sokolska
Data transakcji		2011-12-19	2011-07-14	2011-09-14
Powierzchnia działki [m ²]	26104	9122	4848	4360
Cena 1 m ² [zł]		118,58	155,23	91,74
Lokalizacja ogólna	korzystna	średnio korzystna	średnio korzystna	średnio korzystna
		15,65 zł	15,65 zł	15,65 zł
Otoczenie i sąsiedztwo	korzystne	korzystne	korzystne	korzystne
		0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Prawo do gruntu	korzystne	średnio korzystne	średnio korzystne	korzystne
		7,83 zł	7,83 zł	0,00 zł
Powierzchnia działki*	niekorzystna	niekorzystna	średnio korzystna	średnio korzystna
		0,00 zł	-31,30 zł	-31,30 zł
SUMA POPRAWEK [zł]		23,48 zł	-7,83 zł	-15,65 zł
CENA 1 m ² SKORYG. [zł]		142,06 zł	147,40 zł	76,09 zł
CENA ŚREDNIA 1 m² gruntu		121,85		

* dla cechy wielkość powierzchni działki zastosowano ekstrapolację cechy, ponieważ w nie odnotowano transakcji sprzedaży działek o tak dużych powierzchniach.

Obliczenie wartości rynkowej prawa własności gruntu w stanie na dzień wyceny:

$$W_G = P \times C_{i m^2} = 26104 \text{ m}^2 \times 121,85 \text{ zł/m}^2 = 3\,180\,772,40 \text{ zł}$$

Przyjęto: 3 181 000 zł

Słownie: trzy miliony sto osiemdziesiąt jeden tysięcy złotych.

Oszacowanie kosztów zastąpienia budynków, budowli i urządzeń

Przy użyciu techniki wskaźnikowej koszty określa się jako iloczyn ceny wskaźnikowej oraz liczby jednostek odniesienia, dla których ta cena została ustalona.

$$K_{ODB} = V \cdot C_j \cdot (1 - Z)$$

Operat szacunkowy

nieruchomość gruntowa położona kompleksem budynków szpitala SPZZOZ „Szpital Miejski”, ul. E. Piłsudskiego 3 w Sosnowcu, miasto na prawach powiatu, woj. śląskie.

K_{ODB} - koszt odtworzenia budynku

V - powierzchnia kubaturowa budynku

C_j - cena jednostkowa powierzchni kubaturowej (m³ kubatury) budynku

Z – zużycie techniczne

Koszt odtworzenia budynków określono na podstawie zeszytu SEKOCENBUD zeszyt nr 13/2013 (1413) I kwartał 2013 r., Katalogu cen jednostkowych robót i obiektów inwestycyjnych Bistyp Consulting I kwartał 2013 r. oraz zeszytu SEKOCENBUD zeszyt nr 14/2013 (1414) I kwartał 2013 r.

Tabela 4

Nazwa lub funkcja budynku	średnica/ pojemność	długość [m]	pow. netto [m ²]	obiekt	cena jednostkowa [zł/m ²]	zużycie techniczne [%]	wartość odtworzeniowa pomniejszona o zużycie techniczne [zł]	udział elementu w całości [%]
budynek główny			14802,23	1511	3063,18	15%	38 540 610,66	96,36%
budynek portierni			16,76	BCOI.3.067	1743,65	30%	20 456,50	0,05%
budynek tlenowni			10,61	2537	1320,18	35%	9 104,62	0,02%
budynek garaży			260,54	BCOI.9.006	1487,81	25%	290 725,51	0,73%
budynek patologii			115,72	2537	1320,18	45%	84 024,18	0,21%
budynek agregatu prądowórczego			35,22	2537	1320,18	60%	18 598,70	0,05%
budynek gospodarczy			43,75	2537	1320,18	60%	23 103,15	0,06%
zbiornik podziemny wody	64 m ³			BCOI.6.027	411,55	50%	13 169,60	0,03%
instalacja wodna	90 d	49		BCOI.10.3.1.015	263,94	0%	12 933,06	0,03%
instalacja wodna	150 d	182		BCOI.10.2.4.002	370,76	0%	67 478,32	0,17%
instalacja wodna	63 d	120		BCOI.10.3.1.014	236,97	0%	28 436,40	0,07%
instalacja wodna	100 d	180		BCOI.10.3.1.016	286,61	40%	30 953,88	0,08%
instalacja tlenowa	28 d	120		BCOI.13.2.1.001	290,28	60%	13 933,44	0,03%
instalacja kanalizacyjna	200 d	800		BCOI.11.2.2.002	468,25	60%	149 840,00	0,37%
stacja transformatorowa				2141	291804,16	3%	283 050,04	0,71%
instalacja elektryczna	4*YAKY 4*240	1000		BCOI.9.2.1.003	116,08	3%	112 597,60	0,28%
instalacja elektryczna	4*YAKY 1*120	340		BCOI.9.2.1.018	37,23	3%	12 278,45	0,03%
oświetlenie terenu		800		BCOI.14.001	231,53415	70%	55 568,20	0,14%

Operat szacunkowy

nieruchomość gruntowa zabudowana kompleksem budynków szpitala SPZZOZ „Szpital Miejski”, ul. E. Żegadłowicza 3 w Sosnowcu, miasto na prawach powiatu, woj. śląskie.

instalacja gazowa - stacja redukcyjno-pomiarowa			analiza własna	17549,22	5%	16 671,76	0,04%
nawierzchnia utwardzona [m2]	asfaltowa	2400	analiza własna	107,48	60%	103 180,80	0,26%
nawierzchnia utwardzona [m2]	betonowa	1500	5335	167,99	70%	75 595,50	0,19%
ogrodzenie	siatka metalowa na podmurówce	340	9832a	255,00	60%	34 680,00	0,09%
Razem						39 996 990,36	100,0%

Wartość odtworzeniowa budynków, budowli i urządzeń z uwzględnieniem zużycia technicznego wynosi
39 996 990,36 zł

Określenie wartości odtworzeniowej całej nieruchomości:

Tabela 5

wartość gruntu	3 180 772,40 zł
wartość odtworzeniowa budynków, budowli i urządzeń	39 996 990,36 zł
SUMA WARTOŚCI ODTWORZENIOWEJ NIERUCHOMOŚCI	43 177 762,76 zł

Przyjęto: 43 178 000 zł

Słownie: czterdzieści trzy miliony sto siedemdziesiąt osiem tysięcy złotych.

6. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ BUDYNKÓW I BUDOWLI

Wartość rynkową budynków, budowli i urządzeń oszacowano poprzez określenie udziału poszczególnych części składowych nieruchomości w wartości odtworzeniowej nieruchomości i odniesienie tego do wartości rynkowej budynków, budowli i urządzeń powstałej jako różnica między wartością rynkową nieruchomości i wartością rynkową gruntu.

Tabela 6

Wartość rynkowa nieruchomości	31 612 961,92 zł
Wartość rynkowa gruntu	3 180 772,40 zł
Rynkowa wartość budynków, budowli i urządzeń	28 432 189,52 zł

Poniżej przedstawiono zestawienie wartości rynkowej poszczególnych części składowych nieruchomości w oparciu o udział w wartości rynkowej.

Tabela 7

Nazwa lub funkcja budynku	średnica/ pojemność	długość [m]	pow. netto [m ²]	udział elementu w całości [%]	wartość rynkowa budynków, budowli i urządzeń
budynek główny			14802,23	96,36%	27 396 910,03 zł
budynek portierni			16,76	0,05%	14 541,67 zł
budynek tlenowni			10,61	0,02%	6 472,09 zł
budynek garaży			260,54	0,73%	206 664,62 zł
budynek patologii			115,72	0,21%	59 729,28 zł
budynek agregatu prądotwórczego			35,22	0,05%	13 221,04 zł
budynek gospodarczy			43,75	0,06%	16 423,06 zł
zbiornik podziemny wody	64 m ³			0,03%	9 361,72 zł
instalacja wodna	90 d	49		0,03%	9 193,57 zł
instalacja wodna	150 d	182		0,17%	47 967,52 zł
instalacja wodna	63 d	120		0,07%	20 214,25 zł
instalacja wodna	100 d	180		0,08%	22 003,82 zł
instalacja tlenowa	28 d	120		0,03%	9 904,70 zł
instalacja kanalizacyjna	200 d	800		0,37%	106 515,00 zł
stacja transformatorowa				0,71%	201 208,45 zł

Operat szacunkowy

nieruchomość gruntowa zabudowana kompleksem budynków szpitala SPZZOZ „Szpital Miejski”, ul. E. Żegadłowicza 3 w Sosnowcu, miasto na prawach powiatu, woj. śląskie.

instalacja elektryczna	4*YAKY 4*240	1000		0,28%	80 040,93 zł
instalacja elektryczna	4*YAKY 1*120	340		0,03%	8 728,24 zł
oświetlenie terenu		800		0,14%	39 501,11 zł
instalacja gazowa - stacja redukcyjno- pomiarowa				0,04%	11 851,26 zł
nawierzchnia utwardzona [m2]	asfaltowa	2400		0,26%	73 346,92 zł
nawierzchnia utwardzona [m2]	betonowa	1500		0,19%	53 737,68 zł
ogrodzenie	siatka metalowa na podmurówce	340		0,09%	24 652,56 zł
Razem				100,0%	28 432 189,52 zł

12. PODPIS AUTORÓW OPRACOWANIA

