

P.W. »JANTAR« Sp. c.
ul. Kościuszkowców 11, tel. 270501
65-249 ZIELONA GÓRA
NIP 973-04-65-785, Regon 970645473

OPERAT SZACUNKOWY

w sprawie określenia wartości rynkowej nieruchomości
zabudowanej położonej w Żarach przy ul. Pszenna nr 2
działki nr. 91/15 i 91/17, obr. nr 3

Właściciel nieruchomości: Szpital Na Wyspie Sp. z o.o.
68-200 Żary, ul. Przenna nr 2.
Księga Wieczysta Nr: ZG1R/00046500/7

Wartość przedmiotu wyceny: 6.474.300 zł.
Słownie: sześć milionów czterysta siedemdziesiąt cztery tysiące
trzysta złotych.

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY

Dnia 20. marca. 2013 r.



ZIELONA GÓRA, MARZEC, 2013 r.

SPIS TRESCI OPERATU

1. Wyciąg z operatu szacunkowego	str.nr. 1.
2. Cel i zakres opracowania	str.nr. 2.
3. Stan prawny, stan techniczno-użytkowy	str.nr. 4.
4. Wycena nieruchomości	str.nr. 8.
5. Zestawienie wyników szacunku	str.nr.21.
6. Atuty i ryzyko związane z wyceną	str.nr.21.
7. Omówienie wyników wyceny	str.nr.22.
8. Klauzula publikacji	str.nr.22.
9. Zestawienie badanych transakcji, zał.nr.1.	str.nr.24.
10. Zestawienie czynszów dzierżawnych, zał.nr.2.	str.nr.26.
11. Księga Wieczysta Nr: ZG1R/00046500/7	str.nr.27.
12. Decyzja Burmistrza Miasta Żary o przeznaczeniu terenu dz.91/15 i 91/17, zał.nr.4.	str.nr.31.
13. Wrys z map, zał.nr.5.	str.nr 32.
14. Dokumentacja fotograficzna, zał.nr.6.	str.nr.33.
15. Rysunki rzutów kondyg.pawilonu 2, zał.nr.7.	str.nr 40.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO
WYCENY NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ bud. SZPITALNYM (pawilon 2)
w ŻARACH, przy ul. Pszennej 2

- Rodzaj nieruchomości - zabudowana nieruchomość
gruntowa, wykorzystywana
przez służbę zdrowia .
- Lokalizacja - Żary ul. Pszenna nr 2.
- Oznaczenie nieruchomości - działki nr 91/15 i 91/17,
jednostka rejestrowa Żary
Miasto
- Właściciel nieruchomości - "Szpital Na Wyspie" Sp. z o.o
ul. Przenna 2, 68-200 Żary.
- Cel wyceny - Ustalenie wartości nierucho-
mości będącej podstawą do
wolnej sprzedaży na rynku
przez właściciela.
- Wartość rynkowa nieruchom -
ości zabudowanej (w tym
grunt dz. nr 91/15 i 91/17, - 6.474.300 zł
oraz roboty budowlano-moder-
nizacyjne, zrealizowane do
końca 2012 r).
 - Wartość gruntu działek 968.460 zł
 - Powierzchnia gruntu działek
łącznie 15905 m2.
 - Wartość robót modernizacyjno-
remontowych, wyk. do końca 2012 r. 994.300 zł.
- Data określenia wartości - 19 marca 2013 r.
- Data sporządzenia operatu - 20 marca 2013 r.



[Handwritten signature]

I. PRZEDMIOT, CEL I ZAKRES OPRACOWANIA

I.1. Zlecenodawca-zleceńbiorca

- SZPITAL NA WYSPIE .Sp.z o.o., 68-200 Żary, ul. Pszenna 2.
Zlec. SNW/656/03/2013.
- PW "JANTAR" Sp.c. ul.Kościuszkowców 11, 65-249 Zielona Góra

I.2. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana, położona na działkach nr 91/15 i 91/17, w 3-m obr. miasta Żary, przy ul.Pszennej nr 2. Nieruchomość jest własnością SZPITALA NA WYSPIE Sp.z o.o. w Żarach.
W skład wycenianej nieruchomości wchodzi:

1. Grunt działek nr 91/15 i 91/17. obr.3 Żary.
2. Budynek szpitalny, określony jako pawilon Nr 2 z nastę -
pującymi wydzielonymi pomieszczeniami:
 - oddziału ginekologiczno-położniczego,
 - oddziału dziecięcego,
 - oddziału noworodkowego,
 - traktu porodowego,
 - bloku operacyjnego ginekologiczno-położniczego,
 - oddziału pooperacyjnego,
 - izby przyjęć,
 - poradni konsultacyjnych,
 - pomieszczeniami pomocniczymi w piwnicy, w tym kotłowni
3. Budynek laboratorium i magazyn TR.
4. Budynek tlenowni.

I.3. Zakres opracowania wyceny

Wykonany operat obejmuje określenie stanu technicznego nieruchomości w zakresie niezbędnym do szacunku i wyliczenia wartości rynkowej :

- * prawa własności gruntu działek nr 91/15 i 91/17,
- * prawa własności zabudowy z infrastrukturą.

I.4. Cel opracowania

Celem wyceny jest ustalenie wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej Pawilonem Szpitalnym Nr 2, bud. laboratorium i bud.tlenowni, położonymi przy ul.Pszennej nr 2 w

Zarach i stanowiącymi podstawę do wolnej sprzedaży przez właściciela obiektu.

Przez określenie wartości rynkowej nieruchomości rozumie się określenie prawa własności gruntu oraz prawa własności budynków i budowli znajdujących się na tym gruncie.

1.4. Daty istotne do sporządzenia operatu.

- Data sporządzenia operatu szacunkowego 20.03. 2013 r.
- Wycenę sporządzono wg stanu nieruchomości w miesiącu marcu 2013 r.
- Opracowanie podaje wartość nieruchomości w cenach rynkowych z miesiąca marca 2013 r.

1.5. Podstawa prawna opracowania operatu

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r o gospodarce nieruchomościami (Jednolity tekst Dz.U.nr 102, poz.651 z 2010 r).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 sierpnia 2004 r, w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz trybu sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. nr.2004, poz 2109, stan prawny obowiązujący od 26.08.2011 r).
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r.o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.nr 80,poz.717 z 2003 r. - stan prawny na 1.03. 2012 r).
- Ustawa z dnia 23 września 1964 r, kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16,poz.93,z późniejszymi zmianami).
- Ustawa z 6 lipca 1982 r o Księgach Wieczystych i hipotece (Jednolity tekst Dz.U.Nr,124,poz.1362 z późniejszymi zmianami).
- Standarty zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych.

1.6. Materiały wykorzystane do opracowania szacunku

- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego miasta Zary, Studium uwarunkowań i kierunki rozwoju zagospodarowania przestrzennego miasta.
- Mapa sytuacyjno-wysokościowa, opracowana przez Biuro Geodezyjne p.Kazimierza Sasin.
- Dokumentacja techniczna i informacje uzyskane od użytkownika nieruchomości.
- Ustalenia z wizji lokalnej.

II. Stan prawny, przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego, stan techniczno-użytkowy nieruchomości.

II.1. Stan prawny

Oznaczenie nieruchomości:

- Zary ul. Pszenna nr 2, pow. żarski, woj. lubuskie.
- Działki nr. 91/15 i 91/17, obr. 3, o pow. 1,5905 ha.
- Właściciel: - Szpital Na Wyspie Sp. z o.o. ul. Przenna 2, 68-200 Szary.

II.2. Przeznaczenie nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego.

- Na dzień wyceny brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na teren objęty działkami nr 91/15 i 91/17, położony w Żarach, przy ul. Pszennej nr 2 i zgodnie z postanowieniem Burmistrza Miasta Żary z dnia 23.04.2008 r. obecnie nie jest wymagane jego sporządzenie.
- Studium Uwarunkowań i Kierunków Rozwoju Zagospodarowania Przestrzennego miasta Żary, uchwalone przez Radę Miasta w Żarach uchwałą nr XIII/74/99 z dnia 25 listopada 1999 r., oraz zgodnie ze zmianą studium (uchwała nr XXXVIII/27/06 z 27 kwietnia 2006 r.) przedmiotowy teren nie zmienia przeznaczenia i jest trwale zabudowany obiektami szpitalnymi.

II.3. Charakterystyka nieruchomości

- Działki gruntowe nr 91/15 i 91/17, obr. 3 przy ul. Pszennej 2 zabudowane są budynkiem szpitalnym (pawilon 2), bud. laboratorium z magazynem i bud. tlenowni. Użytkowane są przez SZPITAL NA WYSPIE Sp. z o.o z siedzibą w Żarach przy ul. Pszennej 2.
- Wyceniana nieruchomość położona jest w północno-zachodnim skraju miasta, w strefie pośredniej, przy ul. Pszennej w środku dużego zespołu zabudowy szpitalnej. Teren działek jest częściowo pofałdowany, znaczny spadek gruntu w kierunku południowym występuje przy pawilonie 2, (deniwelacja sięga 7,0 m na długości 50 m). Kształt działek razem zbliżony jest do trapezu, o pow. 15905 m². Ul. Pszenna jest drogą dojazdową do obiektów szpitalnych.
- Teren nieruchomości uzbrojony jest w następujące instalacje:
 - instalację elektroenergetyczną siły i światła.
 - instalację wodno-kanalizacyjną (kanalizacji burzowej i

- sanitarnej)
- instalację gazu ziemnego (rozdzielnia przed bud.pawilonu 2),
- instalację tlenową,
- instalację telefoniczną.
- Dostęp komunikacyjny do nieruchomości jest średni, ul. Pszenna i sąsiednie dochodzą do obwodnicy miasta i połączone są dobrze z centrum.

II.4. Opis zabudowy

BUDYNEK PAWILONU NR. 2.

Zdjęcia nr 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 i 13.

Budynek składa się z 2-ch części, starej wybudowanej w latach 35-38 i nowej wybudowanej na przełomie lat 70 i 80 ubiegłego wieku. Przy budowie części nowej pawilonu 2, zmieniono w części starej użytkowe poddasze na pełną kondygnację, oraz zastąpiono wysoki dach na płaski stropodach.

Budynek pawilonu 2 jest obiektem wolnostojącym, trzykondygnacyjnym, podpiwniczonym w całości w części starej i częściowo podpiwniczonym w części nowej.

Obecnie w części starej pawilonu prowadzone są, zakrojone na szeroką skalę, roboty modernizacyjno-remontowe.

Podstawowe dane techniczne pawilonu 2

- Powierzchnia zabudowana 1654,0 m²
- Powierzchnia użytkowa 3654,8 m²
w tym część stara 1888,8 m² i część nowa 1766,0 m²
- Kubatura budynku 12980,0 m³
- Rok budowy (cz. stara 1936, cz. nowa 1981) moderniz. 2003 r. i obecnie wykonywana.
- Stan techniczno-użytkowy dobry, stopień zużycia 35%.

Konstrukcja budynku :

- część stara: ławy fundamentowe żelbetowe, ściany nośne murowane z cegły ceramicznej pełnej, ścianki działowe murowane z cegły dziurawki, stropy gęstożebrowe, tpu Akerman, klatki schodowe żelbetowe.
- część nowa: ławy żelbetowe, konstrukcja nośna szkieletowa żelbetowa, ściany osłonowe gazobetonowe, ściany szybów dźwigowych murowane z cegły pełnej, ścianki działowe murowane z cegły dziurawki, stropy żelbetowe gęstożebrowe typy Dz3, stropodach na stropie Dz3 ścianki ażurowe płytki korytkowe i pokrycie papowe.

Stan wykończeniowy:

- Podłogi i posadzki: piwnica posadzka betonowa, wyżej

- płytki ceramiczne typu gres, podłogi panelowe,
- Stolarka: drzwi typowe płytowe i płycinowe wykonane sklejką, okna typowe Standard 3.
 - Tynki i wykładziny: tynk cementowo-wapienny rodzaju IV filcowane, malowane farbami emulsyjnymi, w pomieszczeniach sanitarnych i bloku operacyjnym ściany wyłożone płytkami glazurowanymi.
 - Wyposażenie budynku: instalacja elektryczna, instalacja wody zimnej i ciepłej, instalacja gazu ziemnego, instalacja tlenowa, instalacja sygnalizacyjna, instalacja telefoniczna, ogrzewanie centralne z własnej kotłowni (2-wa kotły olejowo-gazowe po 405 kW w piwnicy), instalacja odgromowa (instalacje nowo wykonane i są w b. dobrym stanie techniczno-użytkowym), dwa dźwigi typu szpitalnego.
 - Elewacja: tynk półszlachetny, cyklinowany gruboziarniście koloru szarego.
 - Roboty modernizacyjno-remontowe prowadzone są na oddziałach ginekologiczno-położniczym i noworodków. Robotami objęto modernizację funkcji (w tym przebudowa ścian), wykonanie nowych instalacji komunalnych i specjalistycznych, szczególnie sanitarnych.
- Do czasu wyceny wykonano 13% planowanych robót. Jakość wykonywanych robót i postęp są dobre, rokuje się dotrzymanie terminów umownych.

Układ funkcjonalny pawilonu nr 2.

W części starej obiektu, oddział położniczo-ginekologiczny ca na 81 łóżek, w części nowej izba przyjęć, poradnie, blok operacyjny i trakt porodowy z oddziałem noworodków. Na połączeniu obu części pawilonu znajduje się pion komunikacyjny, klatka schodowa i dwa dźwigi, łóżkowy i towarowo-osobowy. Niezależnie od pionu komunikacyjnego w obu częściach pawilonu są niezależne klatki schodowe. Obecnie układ funkcjonalny jest całkowicie nowy (wg. dokumentacji inwestora). Rzuty poglądowe stanu istniejącego w załączeniu.

Budynek Laboratorium i magazynu TR.

Zdjecie nr 1 i 2.

Budynek wolnostojący, parterowy, niepodpiwniczony, konstrukcji murowanej z płaskim dachem.

Podstawowe dane techniczne budynku laboratorium

- Powierzchnia zabudowana	270,0 m ²
- Powierzchnia użytkowa	243,0 m ²
- Kubatura budynku	1021,0 m ³

- Rok budowy 1980.
- Stan techniczno-użytkowy średni, stopień zużycia Sz = 45%

Zasadnicze elementy budynku laboratorium:

- Fundamenty: ławy i ściany fundamentowe betonowe,
- Ściany zewnętrzne: murowane z cegły ceramicznej i pustaków gazobetonowych,
- Ściany wewnętrzne działowe: płyty wiórowo-cementowe,
- Stropodach: płyty korytkowe, ocieplenie z wełny mineralnej, pokrycie papowe,
- Tynki i wykładziny: ściany murowane wyprawione tynkiem cementowo-wapiennym, ściany wewnętrzne malowane farbami emulsyjnymi, w pomieszczeniach sanitarnych i technologicznych wyłożone płytkami glazurowanymi,
- Stolarka: okna drewniane typowe, drzwi wewnętrzne płytowe, zewnętrzne klepkowe,
- Wyposażenie budynku: instalacja elektryczna, wod-kan, instalacja gazowa, ogrzewanie centralne, instalacja odgromowa.

Budynek tlenowni

Zdjecie nr 3 i 4.

Budynek wolnostojący, parterowy, niepodpiwniczony, konstrukcji murowanej z płaskim dachem.

Podstawowe dane techniczne budynku tlenowni

- | | |
|---|----------------------|
| - Powierzchnia zabudowana | 50,6 m ² |
| - Powierzchnia użytkowa | 34,9 m ² |
| - Kubatura budynku | 219,0 m ³ |
| - Rok budowy | 1982. |
| - Stan techniczno-użytkowy mierny, stopień zużycia Sz = 55% | |

Zasadnicze elementy budynku tlenowni

- Fundamenty: ławy i ściany fundamentowe betonowe,
- Ściany zewnętrzne: murowane z cegły ceramicznej,
- Stropodach: drewniany typu krokwiowego, pokryty blachą falistą
- Tynki i wykładziny: ściany murowane obustronnie wyprawione tynkiem cementowo-wapiennym,
- Stolarka: brama dwuskrzydłowa i naświetle nad bramą z pustaków szklanych (luxferów),
- Wyposażenie budynku: instalacja elektryczna,

BUDOWLE

Chodniki

Chodnik z płyt betonowych o wym. 50x50x7 cm, na podsypce

piaskowej, ograniczony obrzeżami betonowymi.
Powierzchnia chodników 144 m², długość obrzeży 69 mb.
Stan techniczno-użytkowy chodników mierny, stopień zużycia 70%.

Drogi i place

Nieruchomość posiada wjazd od strony południowej. Na działce znajdują się drogi asfaltowe i droga gospodarcza z płyt żelbetowych prefabrykowanych (zdjęcie nr 13). Łączna powierzchnia utwardzonej nawierzchni wynosi 1619 m² (asfalt -1114, trylinka 255, płyty żelbetowe 480 m²).
Zużycie 60%.

Sieci kanalizacyjne

Sieć z rur kamionkowych śr. 0,15 m 313 m, stan użytkowy średni, stopień zużycia 50%.

Sieć z rur kamionkowych śr. 0,20 m 169 m, w tym 98 m w stanie miernym, stopień zużycia 65 % i 71 m w stanie dobrym, stopień zużycia 50 %. Na sieci kanalizacyjnej wybudowanych jest 23 studzienki rewizyjne o gł do 3 m, stan techniczno-użytkowy studzienek średni, stopień zużycia 45%.

Sieć gazowa

Gazociąg z rur stalowych ze szwem, przewodowych typ S o sprawdzonej szczelności, z końcami swawizowanymi z zabezpieczeniem powłoką bitumiczną i z podwójną przekładką z włókna szklanego, ułożona w gruncie suchym o średnim uzbrojeniu
Sieć gazowa o średnicy 65 mm, szafa redukcyjno-rozdzielcza z zawory redukcyjne, przyłącze do budynku z rur czarnych o średnicy 50 mm szt 2.

Stan sieci gazowej dobry, stopień zużycia 15%.

Oświetlenie terenu.

Oświetlenie uliczne na słupach stalowych, rurowych Ws 9 m, zasilane kablem ziemnym YAKY 4x 50 mm, oprawy OUS 250 W, 5 szt z wysięgnikiem jednoramiennym i 3 szt z wysięgnikiem 2-wu ramiennym. Stan techniczno-użytkowy oświetlenia średni, stopień zużycia 40%.

III. WYCENA NIERUCHOMOŚCI

III.1. Sposób wyceny nieruchomości

Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami wartość rynkowa nieruchomości jest to przewidywana cena, możliwa do uzyskania na rynku, ustalona z uwzględnieniem transakcyjnych cen, uzyskanych przy spełnieniu następujących warunków:

- strony umowy są od siebie niezależne i działają w sposób racjonalny, nie kierują się szczególnymi motywami i mają stanowczy zamiar zawarcia umowy.

- * są świadome współistniejących okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości.
- * upłynął okres niezbędnego wyeksponowania nieruchomości na rynku, przy zastosowaniu odpowiedniej reklamy, oraz czas potrzebny do wynegocjonowania warunków umowy, biorąc pod uwagę charakter nieruchomości i stan rynku.

Za podstawę wyceny przyjęto wartość rynkową nieruchomości określoną dla jej aktualnego sposobu użytkowania (WRU), to jest nieruchomość usługowa w służbie zdrowia.

Taki sam sposób użytkowania przedmiotowej nieruchomości zakłada się również w przyszłości.

Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania ustalona jest przy założeniu zgodności z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i studium uwarunkowań i kierunków rozwoju przestrzennego zagospodarowania przestrzennego terenu.

Wycena nieruchomości dokonywana jest kilkoma podejściami, najbardziej trafnym w opracowywanym przypadku jest podejście porównawcze i podejście dochodowe.

OKRESLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTOWEJ NIERUCHOMOŚCI WYKONANO:

- a/podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej w stosunku do gruntu i metodą porównywania parami w stosunku do zabudowy, przyjmując transakcje do porównania z 2010 r. i wartość wykonanych robót, oraz stopień zużycia budynku po tym okresie.
- b/podejściem dochodowym, metodą inwestycyjną.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Przy szacowaniu uwzględnia się różnicę cen wskutek upływu czasu. Warunkiem koniecznym stosowania podejścia porównawczego jest znajomość:

- cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej,
- cech tych nieruchomości wpływających na poziom cen.

Miarą porównywalności jest liczba cech różniących nieruchomości podobne z nieruchomością wycenianą, a także poziom tych różnic. Im mniejsza jest liczba cech i niższy poziom różnic, tym uzyskuje się większą prawdopodobność wyceny.

Metoda korygowania ceny średniej polega na porównaniu grupy obiektów podobnych, które zostały wyodrębnione jako

próba reprezentatywna na rynku nieruchomości.

Metoda porównywania parami polega na porównywaniu parami nieruchomości będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia tych transakcji a także cechy tych nieruchomości.

Podejście dochodowe oparte jest na założeniu, że nabywca nieruchomości będzie skłonny zapłacić za nią cenę uzależnioną od spodziewanego dochodu z tytułu jej posiadania, oraz że nie zapłaci za nią więcej od kwoty, za którą mógłby nabyć inną o tej samej rentowności i stopniu ryzyka.

Podejście dochodowe może być stosowane tylko wtedy, jeśli wyceniana nieruchomość przynosi lub może przynosić dochód pod warunkiem, że wysokość tego dochodu jest znana, lub może być określona.

Pod pojęciem dochodu z nieruchomości rozumie się dochód, jaki można uzyskać z gruntu wraz z jego częściami składowymi.

Metode inwestycyjną stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszącej dochód z czynszu, którego wysokość można określić na podstawie analizy kształtowania się rynkowych stawek czynszu za najem lub dzierżawę.

W celu określenia wartości nieruchomości, należy określić dwa podstawowe czynniki wpływające na cenę:

- określić spodziewane dochody z przedmiotowej nieruchomości
- ustalić wymaganą stopę zwrotu.

następnie skapitalizować dochód, czyli wartość czynszową zamienić w wartość kapitałową.

Przy szacowaniu nieruchomości stosuje się określone techniki kapitalizacji dochodu. W rozpatrywanym przypadku zastosowano technikę kapitalizacji prostej netto. Wartość nieruchomości otrzymuje się z iloczynu dochodu rocznego generowanego przez nieruchomość i współczynnika kapitalizacji.

Technikę kapitalizacji prostej stosuje się przy założeniu, że realna wartość dochodu jest stała i pozostaje na poziomie dochodu obecnego. Jest to uproszczony system inwestycyjny, gdyż do obliczeń przyjmuje się tylko jednoroczny dochód jako stały, a inwestycja nieruchomości jest procesem ze zmieniającym się dochodem.

III.2. Charakterystyka rynku nieruchomości.

Miasto Zary liczy ponad 50000 mieszkańców i jest ośrodkiem rozwojowo wiodącym w południowej części województwa lubus-

kiego. Działają tu firmy średniej wielkości, zatrudniające do tysiąca pracowników. Instytut Badań nad Gospodarką Rynkową sklasyfikował Żary na 26 miejscu wśród najbardziej atrakcyjnych miast powiatowych dla inwestorów.

Działają tu inwestorzy zagraniczni produkujący: płyty wiórowe OCB, panele itp. - szyby samochodowe, materiały motoryzacyjne, wyroby z kamienia naturalnego, maszyny rolnicze i konstrukcje stalowe, kominy z blach kwasoodpornych, rury plastikowe.

Z pośród polskich firm działających w Żarach, można wyka - zać: producenta przekąszników, producenta szkła hartowanego dla ADG, producentów mebli, producentów stolarki plastiko - wej, oraz wiele innych firm.

Ogólnie miasto jest rozwijające się, świadczą o tym inwestycje komunalne (oczyszczalnia ścieków, gazyfikacja znacz - nej części miasta, stacja uzdatniania wody).

Obszar rynku

Runek lokalny na obszarze miasta Żary nie posiada transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości podobnych do wycenianej, analizą objęto miasta położone w środkowej i południowej części województwa lubuskiego.

Okres badania rynku

Dla potrzeb niniejszej wyceny badaniem objęto okres od 1-go stycznia 2010 r do marca 2013 r.

Cechy charakterystyczne rynku

Nieruchomości w procesie obrotu rynkowego postrzegane są przez wyróżniające się cechy (atrybuty).

Z analizy rynku wynika że jest kilka cech które mają istotne znaczenie i posiadają wpływ na cenę nieruchomości. Do takich cech przy szacunku podejściem porównawczym zaliczyć należy:

- * lokalizację nieruchomości (położenie) oraz sąsiedztwo i otoczenie. W zestawieniu ważności cecha ta uzyskuje od 10 do 35 %. Ze względu na dobór nieruchomości porównywanych na regionalnym rynku atrybut ten określono w wysokości 15%.
- * wielkość obiektu, charakter świadczonych usług (szpitalnych), ta cecha zawarta jest w przedziale 20-40%, przy - jęto 40%.
- * stan techniczny obiektów budowlanych, ich konstrukcja, wyposażenie w media, standard wykończenia, jakość wbudowanych materiałów, funkcjonalność, oraz spełnienie wymagań w stosunku do obecnie stosowanych norm. Do porównania przyjęto obiekty z różnego okresu budowy i różnej

technologii atrybut ten zawarty jest między 30-40%.
Do określenia wartości wycenianej nieruchomości przyjęto 25%.

- * Dostęp komunikacyjny, bliskość środków komunikacji publicznej (autobus, kolej), prosty dostęp samochodów osobowych (parking), ustalono na 10%.
- * atrakcyjność rynkowa nieruchomości, uwzględnia popyt i podaż, oraz uwzględnia cechy indywidualne nieruchomości. Wpływ tej cechy określa się na 10-20%. Do szacunku wypośredkowano 10%.

Zestawienie badanych transakcji znajduje się w załączniku nr 1.

Wartość nieruchomości została określona również podejściem dochodowym w którym dochód możliwy do osiągnięcia określa się na podstawie czynszu dzierżawnego za najem pomieszczeń.

Analiza stawek czynszu, oraz ofert wskazuje że wpływ na roczny dochód mają następujące czynniki:

- położenie, lokalizacja w tym dostęp komunikacyjny,
- standard wykończenia pomieszczeń, ogrzewanie, wentylacja,
- zakres wyposażenia w instalacje techniczne,
- wielkość pomieszczeń i niezależność użytkowa,

Wykaz odnotowanych czynszów znajduje się w załączniku nr 2

Wpływ na określenie rocznego dochodu brutto mają koszty własne zależne od:

- stanu technicznego budynku (obiektu),
- wyposażenie w instalacje i ich stan techniczny,
- koszty napraw bieżących i remontów,
- opłat i podatków lokalnych,
- ubezpieczenie i ochrona obiektu, koszty zarządu,
- pustostany charakterystyczne dla lokalnego rynku.

III.3. Wycena nieruchomości podejściem porównawczym

Wycena gruntu

Przedmiotową nieruchomość wyceniono podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej. W metodzie tej wyróżniamy następujące etapy:

- * ustalenie rynku nieruchomości (strona 11),
- * określenie liczb i wag cech rynkowych (strona 11 i 12),
- * określenie ceny minimalnej i maksymalnej, oraz określenie ceny średniej,
- * określenie brzegowych wartości współczynników korygujących, oraz określenie współczynników dla nieruchomości wycenianej: C_{min}/C_{sr} - granica dolna sumy współczynników korygujących,

$C_{max}/C_{\bar{s}r}$ - granica górna sumy współczynników korygujących.

* wartość nieruchomości określa wzór:

$$W_r = C_{\bar{s}r} \times \sum u_i$$

Z monitorowania rynku lokalnego odnotowano 9 transakcji (załącznik nr 1 do operatu) sprzedaży praw własności nieruchomości gruntowych, uzbrojonych w instalacje i drogi z placami, których ceny zawarte są w przedziale od 29,09 do 69,09 zł/m².

W zbiorze tym określono:

Cenę średnią $C_{\bar{s}r} = 57,34$ zł/m² powierzchni gruntu
 Cenę minimalną $C_{min} = 29,09$ zł/m² powierzchni gruntu
 Cenę maksymalną $C_{max} = 69,09$ zł/m² powierzchni gruntu

Wskaźniki korygujące:

$$W_d = \frac{C_{min}}{C_{\bar{s}r}} = \frac{29,09}{57,34} = 0,507$$

$$W_g = \frac{C_{max}}{C_{\bar{s}r}} = \frac{69,09}{57,34} = 1,204$$

Określenie współczynnika korygującego

Do określenia współczynnika te cechy, które są akceptowane przez uczestników rynku lokalnego jako zasadnicze, wpływające w wyraźny sposób na wartość rynkową nieruchomości. Potwierdza to analityczne wyliczenie z różnic cen obiektów różniących się tylko jedną cechą:

[$W_{gc} = (C_w - C_m)100/\Delta C$], wg zestawienia:

* Przeznaczenie w planie zagosp. przestrzennego	10%
* Lokalizacja w strefie rynku	30%
* Wyposażenie w media	20%
* Wielkość i kształt działki	20%
* Dostęp komunikacyjny, sąsiedztwo	20%

Razem	100%

Wzrost wielkości współczynników korygujących wartość gruntu.

Cecha rynkowa	Procent wpływu na cenę	Zakres wsp. korygującego		Dla wycenianej nieruchomości	
		dolna	górną	Ocen. cech	wart. ws. U
2	3	4	5	6	7

1	2	3	4	5	6	7
1	Przeznaczenie w planie zag.przes.	10%	0,051	0,120	dobrze	0,120
2	Położenie w strefie rynku	30%	0,152	0,361	dobrze	0,360
3	Wyposażenie w media	20%	0,101	0,241	dobrze	0,240
4	Wielkość i kształt działki	20%	0,101	0,241	duży	0,171
5	Dostęp komunikacyjny, sąsiedztwo	20%	0,101	0,241	średni	0,171
		100%	0,507	1,204		1,062

Wartość 1 m² gruntu działki nr 91/15 i 91/17 równa się:

$$C_{gr} = 1,062 \times 57,34 \text{ zł/m}^2 = 60,89 \text{ zł/m}^2$$

Wartość gruntu działek wynosi:

$$W_{gr} = 15905 \text{ m}^2 \times 60,89 \text{ zł/m}^2 = 968455,45 \text{ zł}$$

Przyjęto 968.460 zł

Wycena zespołu szpitalnego - pawilon nr 2.

Nieruchomość wyceniono podejściem porównawczym, metoda porównywania parami. W metodzie tej wyróżniamy następujące etapy:

- ustalenie rynku nieruchomości (strona 11),
- określenie liczb i wag cech rynkowych (strona 11 i 12),
- określenie ceny minimalnej i maksymalnej, oraz określenie warunków brzegowych korekty cen.

W przytoczonym zbiorze odnotowano: $C_{min} = 411,30 \text{ zł/m}^2$ i $C_{max} = 3195,00 \text{ zł/m}^2$. (z załącznika nr 1).

Wyceniana wartość nieruchomości znajduje się w przedziale:

$$C_{min} < W_g < C_{max}$$

Zatem wagą cechy będzie udział procentowy w :

$$\Delta C = C_{max} - C_{min}$$

Bezwzględna wartość $|\Delta C|$ stanowi zakres kwotowy wszystkich poprawek w procesie porównywania nieruchomości wycenianej z nieruchomością wzorcową.

$$\Delta C = C_{max} - C_{min} = 3195,13 - 411,30 = -+2783,70 \text{ zł/m}^2$$

Jest to zakres kwotowy możliwych poprawek do ceny w procesie szacowania wartości nieruchomości wycenianej.

Określenie atrybutów korygujących

Do określenia cech, które są akceptowane przez uczestników rynku lokalnego jako zasadnicze, wpływające w wyraźny sposób na wartość rynkową nieruchomości, wykorzystano zależność cen obiektów różniących się jedną cechą :

$$Wgc = (Cw - Cm)100/\Delta C]$$

Lp	Określenie cechy (attributu)	Udział %	Udział zł
1	Położenie zakładu szpitalnego w streie rynku regionalnego (woj.lubuskiego)	15%	417,56
2	Wielkość zakładu, oraz rodzaj świadczonych usług	40%	1113,48
3	Stan techniczno-użytkowy obiektu(bud.zasadniczy, bud.towarzyszące, ifrastruktura)	25%	695,93
4	Dostęp komunikacyjny	10%	278,37
5	Ocena środowiskowa świadczo-nych usług	10%	278,37
	Razem	100%	2783,70

Zestawienie nieruchomości parami

Nieruchomość wyceniana z nieruchomością "1", cena uzyskana 1461,00 zł/m2

	Cecha rynkowa	Waga cech	Zakres cenowy	Ocena nier. wycenianej	Ocena nier. porównyw.	Korek.
	2	3	4	5	6	7
1	Położenie w str. rynku region.	15%	417,56	dobre	b.dobre	- 100
2	Wielkość zakładu leczniczego, rodzaj usług	40%	1113,48	duży, pełne	średni ogranicz.	+ 150
3	Stan techniczno-użytkowy obiektu	25%	695,93	dobry	dobry	-
4	Dostęp komunikacyjny	10%	278,37	średni	dobry	- 70
5	Ocena środowiskowa świadczo-nych usług	10%	278,37	dobra	dobra	-
	Suma korekt	100%	2783,7			- 30
	Wartość po korek				1441,00	

Nieruchomość wyceniana z nieruchomością "2", cena uzyskana 1650,00 zł/m²

	Cecha rynkowa	Waga cech	Zakres cenowy	Ocena nier. wycenianej	Ocena nier. porównyw.	Korek.
	2	3	4	5	6	7
1	Położenie w str. rynku region.	15%	417,56	dobrze	dobrze	-
2	Wielkość zakładu leczniczego, rodzaj usług	40%	1113,48	duży, pełne	średni ogranicz.	+ 300
3	Stan techniczno-użytkowy obiektu	25%	695,93	dobry	średni	+ 150
4	Dostęp komunikacyjny	10%	278,37	średni	dobry	- 70
5	Ocena środowiska - kowa świadczo - nych usług	10%	278,37	dobra	dobra	-
	Suma korekt	100%	2783,7			+ 380
	Wartość po korek				2030,00	

Nieruchomość wyceniana z nieruchomością "3", cena uzyskana 580,00 zł/m²

	Cecha rynkowa	Waga cech	Zakres cenowy	Ocena nier. wycenianej	Ocena nier. porównyw.	Korek.
	2	3	4	5	6	7
1	Położenie w str. rynku region.	15%	417,56	dobrze	słabe	+ 100
2	Wielkość zakładu leczniczego, rodzaj usług	40%	1113,48	duży, pełne	średni ogranicz.	+ 300
3	Stan techniczno-użytkowy obiektu	25%	695,93	dobry	średni	+ 150
4	Dostęp komunikacyjny	10%	278,37	średni	b. dobry	- 200
5	Ocena środowiska - kowa świadczo - nych usług	10%	278,37	dobra	dobra	-
	Suma korekt	100%	2783,7			+ 350
	Wartość po korek				930,00	

Nieruchomość wyceniana z nieruchomością "4", cena uzyskana 411,30 zł/m²

	Cecha rynkowa	Waga cech	Zakres cenowy	Ocena nier. wycenianej	Ocena nier. porównyw.	Korek.
	2	3	4	5	6	7

	2	3	4	5	6	7
1	Położenie w str. rynku region.	15%	417,56	dobrze	słabe	+ 50
2	Wielkość zakładu leczniczego, rodzaj usług	40%	1113,48	duży, pełne	średni ogranicz.	+ 50
3	Stan techniczno-użytkowy obiektu	25%	695,93	dobry	mierny	+ 150
4	Dostęp komunikacyjny	10%	278,37	średni	słaby	- 100
5	Ocena środowiska świadczo - nych usług	10%	278,37	dobra	średnia	+ 100
	Suma korekt	100%	2783,7			+ 450
	Wartość po korek				861,30	

Nieruchomość wyceniana z nieruchomością "5", cena uzyskana 1230,00 zł/m²

	Cecha rynkowa	Waga cech	Zakres cenowy	Ocena nier. wycenianej	Ocena nier. porównyw.	Korek.
1	Położenie w str. rynku region.	15%	417,56	dobrze	słabe	+ 50
2	Wielkość zakładu leczniczego, rodzaj usług	40%	1113,48	duży, pełne	średni ogranicz.	+ 150
3	Stan techniczno-użytkowy obiektu	25%	695,93	dobry	dobry	-
4	Dostęp komunikacyjny	10%	278,37	średni	słaby	+ 50
5	Ocena środowiska świadczo - nych usług	10%	278,37	dobra	średnia	+ 50
	Suma korekt	100%	2783,7			+ 300
	Wartość po korek				1530,00	

Obliczenie średniej ważonej nieruchomości przy uwzględnieniu stopnia przystawiania wycenianej do porównywanej :

Waga obliczeń dla "1" - 1,0

Waga obliczeń dla "2" - 0,9

Waga obliczeń dla "3" - 0,9

Waga obliczeń dla "4" - 0,7

Waga obliczeń dla "5" - 0,9

$$C \text{ waż.} = (1,0 \times 1441,00 + 0,9 \times 2030,00 + 0,9 \times 930,00 + 0,7 \times 861,30 + 0,9 \times 1530,00) : (1,0 + 0,9 + 0,9 + 0,7 + 0,9) = 1382,89 \text{ zł/m}^2$$

Wartość nieruchomości wyliczona podejściem porównawczym wynosi:

$$W_n = (3654,8 + 243,0 + 34,9) \text{ m}^2 \times 1382,89 \text{ zł/m}^2 = 5479978,20 \text{ zł}$$

Wartość robót modernizacyjnych:

• Roboty zrealizowane w 2010 r.	96.451,69 zł
• Roboty zrealizowane w 2011 r.	72.865,98 zł
• Roboty zrealizowane w 2012 r.	824.979,84 zł

Razem roboty modernizacyjno-remontowe 994.279,51 zł

Ogółem wartość rynkowa pawilonu nr 2 z bud.
laboratorium i bud.tlenowni wynosi: 6.474.275,71 zł

Przyjęto 6.474.300 zł.

III.3. Wycena nieruchomości podejściem dochodowym

Procedura postępowania przy zastosowaniu techniki kapitalizacji prostej dochodu netto obejmuje następujące czynności:

- określenie potencjalnego dochodu brutto, jaki może być osiągnięty z wycenianej nieruchomości w ciągu roku.
- określenie efektywnego dochodu brutto pomniejszonego o straty w dochodzie spowodowane typowymi dla lokalnego rynku pustostanami i zaległościami czynszowymi.
- określenie wydatków operacyjnych związanych z eksploatacją i funkcjonowaniem nieruchomości wycenianej.
- określenie dochodu operacyjnego netto, jako różnicy efektywnego dochodu brutto i wydatków operacyjnych.
- ustalenie stopy kapitalizacji na podstawie dochodu netto podobnych nieruchomości, lub ustalenie stopy kapitalizacji na podstawie rynku kapitałowego.
- określenie wartości nieruchomości poprzez podzielenie rocznego dochodu operacyjnego netto przez stopę kapitalizacji netto, lub pomnożenie przez współczynnik kapitalizacji netto.

Ustalenie dochodu z nieruchomości

Określenie dochodu brutto ustalono na podstawie wielkości stawek czynszu z tytułu najmu lokali i budynków (zestawienie czynszów dzierżawnych w regionie - załącznik nr 2). Dochód z nieruchomości wycenianej odnosi się do obiektów budowlanych i gruntów wspólnie generujących dochód.

Do wyliczeń nie przyjmuje się czynszu z obiektów pomocniczych, gdyż samodzielnie nie generują dochodu. Z analizy czynszów dzierżawnych wynika że koszty dostarczenia mediów wliczone są w stawki czynszu. W umowach najmu nie figurują koszty związane z podatkiem dochodowym od budynków i gruntów, oraz inne wydatki związane z zarządem.

Obliczenie dochodu brutto:

Sredni czynsz najmu ustalony został na podstawie umów najmu lub porównania podobnych wynajętych pomieszczeń w działalności służby zdrowia (załącznik nr 2 do operatu).

Powierzchnie pomieszczeń generujących dochód przyjęto w oparciu o wizję lokalną i rysunki rzutów pomieszczeń pawilonu nr 2. (2010 r.)

L. p.	Przeznaczenie części budynku generującej dochód	Pow. m2	Czynsz jednost. zł/m2	Dochód miesięcz. zł	Dochód roczny zł
1	Pediatrica	214,0	120,55	25797,7	309572,40
2	Neonatologia	239,9	105,40	25285,46	303425,52
3	Położnictwo i ginekologia	909,4	156,86	142648,48	1711781,76
4	Chirurgia pawil.2.	619,0	186,08	115183,08	1382196,96
5	Poradnia K, izba przyjęć	607,7	35,30	21451,81	257421,72
					3964398,36

Obliczenie dochodu netto.

Koszty związane z uzyskaniem dochodu są następujące:

- Koszt dostarczenia mediów:
 - ogrzewanie pom. $3932,7 \text{ m}^2 \times 10,3 \text{ zł/m}^2 \times 7 \text{ mies.} = 283574,67 \text{ zł}$
 - energia elektr. $(3932,7 \text{ m}^2 \times 0,050 \text{ Wat} \times 10 \text{ gx}$
 - $365 \text{ dni} + 10 \text{ g} \times 2,2 \text{ kW} \times 300) 0,6 \text{ zł/gx} 0,001 = 430950,00 \text{ zł}$
 - woda i kanalizacja $190 \text{ jed.} \times 0,27 \times 3,9 \times 365 \text{ d} = 54300,00 \text{ zł}$
 - gaz ziemny ryczałt $800 \text{ zł/mies.} \times 12 \text{ mies.} = 9600,00 \text{ zł}$
- Nakłady na konserwację i utrzymanie obiektu:
 - budynki $3932,7 \text{ m}^2 \times 6058,70 \text{ zł/m}^2 + 3 \times 2500 \times$
 - $1,46 \times 12 + \text{budowle i grunt } 15905 \text{ m}^2 \times 9 \text{ zł/m}^2 = 367362,00 \text{ zł}$
- Podatek od nieruchomości, grunt 0,3% od war. = 195000,00 zł
- Podatek od działalności $3932,70 \text{ m}^2 \times 4,50 \text{ zł/m}^2 = 17634,00 \text{ zł}$
- Koszty ubezpieczenia obiektu = 45000,00 zł
- Ochrona bierna obiektu $18 \times 0,28 \times 10 \text{ gx} 365 \times 0,6 = 9811,00 \text{ zł}$
- Ochrona obiektu - portiernia $3 \times 2500 \times 1,46 \times 12 = 131400,00 \text{ zł}$
- Zarząd nad nieruchomością $8 \times 6000 \times 1,46 \times 12 = 840960,00 \text{ zł}$

Razem

2385591,76 zł

Dochód netto wynosi:

$$\text{Dnt} = \text{Dbr-koszty} = 3964398,36 - 2385591,67 = 1578806,69 \text{ zł.}$$

Ustalenie współczynnika kapitalizacji

- * Współczynnik kapitalizacji określono z obliczeń stopy kapitalizacji podstawowej, którą ustala się w oparciu o średnie oprocentowanie z 12 miesięcy lokat terminowych w bankach na terenie kraju, oraz przewidywaną inflację.

$$rp = (1 + id) : (1 + i.i) - 1$$

Wartość oprocentowania w miesiącu marcu 2013 r wynosi:

- Kredyt na cele gospodarcze (pods.oprocentowania, średnio w 20 bankach)	6,50 %
- Kredyty dla ludności 12 miesięczne (w 20 bankach średnio)	16,43 %
- Przeciętna rentowność bonów skarbowych (52 tygodniowych)	5,50 %
- Dyskonto weksli (w 20 największych bankach)	10,30 %
- Stopa redyskonta weksli	6,80 %
- WIBID 12 miesięczna	4,30 %
- WIBOR 12 miesięczny	4,48 %
- Kredyt lombardowy	6,50 %

Średnie oprocentowanie

id = 7,5975 %

Aktualne dane dotyczące wielkości inflacji za 3 miesiące 2013 r, wynosi: i.i = 2,8 %.

$$rp = (1 + 0,075975) : (1 + 0,028) - 1 = 0,04667$$

Do określenia obliczeniowej stopy kapitalizacji, stopę podstawową zwiększa się o poziom rentowności na rynku inwestycyjnym, przyjęto 20%, następnie uwzględnia się ryzyko działalności inwestycyjnej, przyjęto 8% i perspektywy rozwoju regionalnego 0,5%.

Oliczeniowa stopa kapitalizacji wynosi:

$$R = Sp + ri + rdz + rr = 0,04667 + 0,20 + 0,08 + 0,005 = 0,3047$$

$$\text{Współczynnik kapitalizacji } 1/R = 1/0,3047 = 4,282$$

Wartość nieruchomości wynosi:

$$W = 4,282 \times 1578806,69 \text{ zł} = 6760450,25 \text{ zł}$$

Przyjęto 6.760.450 zł

IV. ZESTAWIENIE WYNIKÓW SZACOWANIA

L. p.	ELEMENT NIERUCHOMOŚCI	Wartość wyceniona	
		pod. porow.	pod. dochod.
1	Wartość pawilonu nr 2 łącznie z laboratorium bud. tlenowni i gruntu dz. nr 91/15 i 91/17 W tym wartość gruntu	6.474.300 968.460	6.760.450 968.460

V. Atuty i ryzyko związane z wyceną nieruchomości :

Przy określaniu wartości nieruchomości w Zarach (Szpital Na Wyspie), przy ul. Pszennej 2, na działkach nr 91/15 i 91/17, obr. 3, zabudowanymi obiektami szpitalnymi, uwzględniono wszystkie czynniki jakie wpływają na wartość rynkową tej nieruchomości.

Do atutów należy zaliczyć:

1. Korzystne położenie geograficzne (środek województwa lubuskiego, oraz bliskość granicy polsko-niemieckiej).
2. Dobra lokalizacja działki, bezpośrednio przy zespole obiektów szpitalnych, oraz na uboczu po za zgiełkiem miejskim.
3. Zadawalający stan techniczno-użytkowy istniejącej zabudowy, dobry stan konstrukcji umożliwiający dowolną modernizację.
4. Wysoki poziom infrastruktury technicznej (energia elektryczna, gaz ziemny, woda, kanalizacja, linia telefoniczna).
5. Rozwojowy charakter miasta.
6. Charakter zabudowy z możliwością różnego wykorzystania, na cele lecznicze.
7. Wartość odtworzeniowa obiektu, jest większa od wartości rynkowej.
8. Prawo własności do nieruchomości nie jest sporne mimo że właścicielem jest starostwo powiatowe.
9. Brak rozbieżności pomiędzy zapisem w Księdze Wieczystej i ewidencji gruntów w starostwie.
10. Zgodność zabudowy ze Studium Uwarunkowań i kierunków rozwoju przestrzennego zagospodarowania miasta.

Do minusów nieruchomości należy zaliczyć:

1. Sytuacje gospodarczą regionu i kraju.
2. Niestabilna polityka podatkowa i finansowa państwa.
3. Poziom bezrobocie w regionie.
4. Ograniczona ilość potencjonalnych nabywców nieruchomości
5. Ograniczona możliwość kredytowania ze względu na wysokie wymagania banków.
7. Niskie zasoby finansowe mieszkańców.
8. Mała aktywność społeczności lokalnej.

Na podstawie powyższej analizy należy stwierdzić iż wyce -
niana nieruchomość jako zabezpieczenie wierzytelności ban-
ku przydatna jest w stopniu dobrym.

Jednak określoną w operacie wartość nieruchomości należy
odróżnić od szacowania ryzyka kredytowego.

Ocena ryzyka związanego z zabezpieczeniem wierzytelności
na nieruchomości należy w każdym przypadku do wierzyciela.

VI. OMÓWIENIE WYNIKÓW WYCENY

Szacunek wykonany dwoma podejściami dał zbliżone i stosun-
kowo niskie wartości nieruchomości, świadczy to o stagnacji
w usługach leczniczych. Wysokie koszty leków, a brak w od-
powiedniej ilości środków finansowych na służbę zdrowia w
skali kraju, oraz ciągła reorganizacja lecznictwa spowodo-
wały regres w budowie zakładów leczniczych.

W województwie Lubuskim jest nadmiar przestarzałych i nie-
wykorzystywanych, różnego rodzaju budynków, przechodni za-
kładowych. Dlatego wartość uzyskaną podejściem porów-
nawczym, przy modernizacji budynku, w wys. 6.474.300 zł nale-
ży przyjąć jako wartość runkową nieruchomości.

VII. Klauzula publikacji i wykorzystania.

A/ Niniejsze orzeczenie w całości lub w części nie może
być włączone do jakiegokolwiek dokumentu, pisma lub
oświadczenia jakie mogłoby być przeznaczone do
opublikowania bez pisemnej mojej zgody, nie można się
też na operat ten w całości lub w części powoływać.
Ewentualna zgoda musi obejmować formę w jakiej publi-
kacja ta miałaby nastąpić oraz zakres wykorzystania
w niej sporządzonego przez rzeczoznawcę orzeczenia.

B/ Operat nie może być wykorzystywany do żadnego innego
celu w jakim został opracowany.

- C/ Niniejszy operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z prawem i ze standardami zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.
- D/ Ustalona wartość nieruchomości w operacie, ma wyłącznie znaczenie posiłkowe i nie może przesądzać o wielkości udzielonego kredytu, wartość nie zawiera podatku VAT.



ZESTAWIENIE BADANYCH TRANSAKCJI

L. p.	Położenie i rodzaj nieruchomości	Łączna pow. [m2]	Stan techniczny.	Data transakcji	Cena jednos. [zł]	Cena po kor. [zł]
1	2	3	4	5	6	7
	GRUNTY					
1	Zary ul. Zgorzelecka, dz. 182/13 uzbrojona w inst. komunalne i ener.	1480	zagosp. dobre	II. kw. 2012	65,15	65,15
2	Zary ul. Domańskiego, dz. nr. 85/19 obr. 2. pełne uzbrojenie.	868	zagosp. dobre	III. kw. 2012	29,09	29,09
3	Zary ul. Żukowskiego, dz. nr 243/4, obr. 3 uzbrojenie pełne	20279	zagosp. dobr.	IV. kw. 2012	57,42	57,42
4	Zary ul. Wapienna dz. 18/7, obr. 1. uzbrojenie pełne	4947	zagosp. średnie	II. kw. 2011	36,74	36,20
5	Zary ul. Żagańska dz. 2/114, obr. 1	24999	zagosp. średnie	IV. kw. 2012	55,32	55,32
6	Zary ul. Piastowska. Dz. 1247/13, obr. 6.	1010	zagosp. średnie	I. kw. 2013.	64,44	64,44
7	Zary ul. Piastowska. Dz. 234, obr. 6	724	zagosp. średnie	I. kw. 2013	69,06	69,06
8	Zary ul. Piastowska. Dz. 317/13, obr. nr 6.	1111	zagosp. średnie	I. kw. 2013	54,00	54,00
9	Zary ul. Poznańska Dz. 654/36, obr. 7.	1664	zagosp. średnie	IV. kw. 2012	48,20	48,20
W wymienionych transakcjach cena min. = 29,09 zł/2 i cena maks. równa się 69,09 zł/m2, oraz cena średnia 57,34 zł/m2 gruntu.						
NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANE						
	Zielona Góra Ul. Wazów 42. Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej "DIAGNOSTYK" S.c.	3630	stan techn. b. dobry	I. kw. 2010	1461,00	1461,00
	Zielona Góra ul. Towarowa 20. EUROMEDIC-POLSKA Lubuskie centrum Medyczne	892,9	stan techn. średni przed remont.	II. kw. 1010	1650,00	1650,00
	Gubin Niepubliczny Samodzielny Zakład Opieki Zdrowotnej, ul. Kresowa, dz. 275, Obr. 27.	2292,1	Stan techn. średni.	IV. kw. 2010	580,00	580,00

1	2	3	4	5	6	7
4	Brzeźnica gm. Dąbie, pow. Krosno O Dom Pomocy Spo- łecznej (duża kubatura przyna- leżna).	4587,0	Stan techni. mierny	IV. kw. 2010	410,00	410,00
4	Szczawno gm. Dą- bie, Dom Pomocy Społecznej (przeniesiony z Brzeźnicy)	2970,0	Stan techni. dobry	II. kw. 2010	1230,00	1230,00



[Handwritten signature]

ZESTAWIENIE CZYNSZÓW DZIERŻAWNYCH W ZAKŁADACH
OPIEKI ZDROWOTNEJ

Przyjęte do analizy stawki czynszu dzierżawnego zawierają koszty dostarczenia mediów, utrzymanie i konserwację pomieszczeń, wywóz śmieci, ochronę obiektu i ubezpieczenie. Wartość czynszu uzależniona jest od wysokości opłat za udzielane świadczenie zdrowotne opłacane przez NFZ z uwzględnieniem osobodnia danej choroby.

Stawki czynszu przyjęto dla kilku zakładów świadczących podobne usługi. Każdy zakład ma własną kalkulację i świadczy inny zakres usług. Porównywanie jest praktycznie mocno utrudnione i bardzo przybliżone.

W pediatrii i neonatologii, duży wpływ na wartość czynszu mają koszty pobytu osób towarzyszących pacjentom. Te świadczenia są bardzo różne i zmieniają się bieżąco.

Analizę prowadzono w następujących zakładach leczniczych:

- *Zakład Opieki Zdrowotnej MSWiA, Oddział Wewnętrzny, Kardiologii i Rehabilitacji, Oddział Diabetologii. Zielona Góra ul. Wazów 42.
- *Szpital Wojewódzki Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej, Oddział Ginekologii i Położnictwa 65-046 Zielona Góra ul. Żyty 26.
- *Szpital w Sulechowie, ul. Zwycięstwa 1. 66-100 Sulechów.
- *Wielospecjalistyczny Szpital Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Nowej Soli. ul. Chałubinskiego 7, 76-100 Nowa Sól.
- *Nowy Szpital w Świebodzinie, ul. Młyńska 6. 66-200 Świebodzin.
- *Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Międzyrzeczu. ul. Konstytucji 3-go Maja 35. 66-300 Międzyrzecz

Średni wynik analizy jest następujący:

1. PEDIATRIA- 140,50 zł/m² powierzchni użytkowej oddziału.
2. NEONATOLOGIA- 105,40 zł/m² pow. użytkowej oddziału.
3. POŁOŻNICTWO I GINEKOLOGIA- 290,86 zł/m² pow. użytkowej oddziału.
4. CHIRURGIA - 137,86 zł/m² pow. użytkowej oddziału.
5. PORADNIA K, izba przyjęć, portiernia - 35,50 zł/m² pow. użytkowej oddziału.



zaginionej, zniszczonej, dawniej, zbioru dokumentów	1. zaginionej, zniszczonej, dawniej, zbioru dokumentów	1. B: numer księgi zniszczonej	1. C: numer księgi dawniej	1. D: oznaczenie zbioru dokumentów	1. 91/17
2. 1. Identyfikator działki	2. Numer działki	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	B: nazwa obrębu ewidencyjnego	1
4. Położenie	5. Ułtka	6. Sposób korzystania	7. Odlączenie	8. Przyłączenie	1
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawniej, zbioru dokumentów	1. zaginionej, zniszczonej, dawniej, zbioru dokumentów	1. C: numer księgi dawniej	1. D: oznaczenie zbioru dokumentów	1. 1,5905 1A	1



Rubryka 1.6 - Zgodność z danymi ewidencji gruntów i budynków		
Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1. Zgodność	B	
2. Chwila sprawdzenia	2011-10-13 08:23:59	
3. Wersja bazy EQIB	1.3_SQM-EG	
Rubryka 1.7 - Podstawa oznaczenia (sprostowania)		
Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk podstaw wpisów umieszczonym na końcu treści księgi		
Rubryka 1.8 - Dane o wnioskach i chwil wpisów		
Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk danych o wnioskach i chwil wpisów umieszczonym na końcu treści księgi		

Rubryka 1.9 - Komentarz		
Pole 1.9.0.1 - Komentarz do migracji		
Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
A: Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej, a także projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej		
B: Ostatni numer aktualnego lub wyreślonego wpisu w danym dziale	1	

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

Brak wpisu

DZIAŁ II - "WŁASNOŚĆ"

Rubryka 2.1 - Wzmianki w dziale II

Brak wpisu

Rubryka 2.2 - Właściciel		
Podrubryka 2.2.1 - Udział		
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu Treść pola
1.	1. Numer udziału w prawie	2 1
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	2 1 / 1
	3. Rodzaj współności	
Podrubryka 2.2.2 - Skarb Państwa		
Brak wpisu		

Podrubryka 1.4.2 - Budynek

Brak wpisu

Podrubryka 1.4.3 - Urządzenie

Brak wpisu

Podrubryka 1.4.4 - Lokal

Brak wpisu

Rubryka 1.5 - Obszar

Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
	1	1,5905 1A

1. Obszar

Podrozdział 2.2.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną
Brak wpisu

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	Wpisu	Treść pola
1.	1. Lista wskazanych udziałów w prawie	1.	2	
	2. Nazwa	3		SZPIRAL NA WYSPIE SPÓŁKA Z OGRANICZONA ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	3. Siedziba	2		ŻARY
	4. REGON	2		97794709400000
	5. Stan przejściowy			

Podrozdział 2.2.5 - Osoba fizyczna
Brak wpisu

Rubryka 2.3 - Właściciel wyodrębnionego lokalu
Brak wpisu

Rubryka 2.4 - Użytkownik wieczysty
Brak wpisu

Rubryka 2.5 - Uprawniony
Brak wpisu

Rubryka 2.6 - Podstawa nabycia
Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk podstaw wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

Rubryka 2.7 - Dane o wnioskach i chwili wpisu
Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk danych o wnioskach i chwili wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

Rubryka 2.8 - Komentarz
Brak wpisu

dział III - "PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA"

Brak wpisu

DZIAŁ IV - "HIPOTEKA"

Brak wpisu

WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Zestawienie rubryk - podstaw wpisów

Nr

Lp.		Rubryka - Podstawa oznaczenia (sprostowania)		Treść pola	
		Numer i nazwa pola	Indeks	Wpisu	
		1. Podstawa oznaczenia (sprostowania)			OPIS I MAPA
		2. Data sporządzenia			
		3. Nazwa organu			
		4. Siedziba organu			
		Polozenie dokumentu			
		5. Numer karty akt	3		
		6. Numer księgi	/	/	
		Dane o wniosku			DZ. KW. / 00000848 / 08 /
		Polozenie dokumentu			
		Numer i nazwa pola			Treść pola
		1. Tytuł aktu			UMOWA PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI
		2. Numer rep A			12960/08
		3. Data sporządzenia			2008-09-26
		Notariusz			MIROSLAW
		4. Imię pierwsze			
		5. Imię drugie			
		6. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego			MATYJA
		7. Drugi człon nazwiska złożonego			
		8. Siedziba			ŻARY
		Polozenie dokumentu			
		9. Numer karty akt	1, 2		
		10. Numer księgi	/	/	
		Dane o wniosku			DZ. KW. / ZGIR / 00003550 / 12 / 001
		Polozenie dokumentu			
		Numer i nazwa pola			Treść pola
		1. Wskazanie podstawy			OPIS PEŁNY Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW Z KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO
		2. Sygnatura			2012-08-14
		3. Data wydania			CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO W WARSZAWIE
		4. Wystawca			
		Polozenie dokumentu			
		5. Numer karty akt	57-59		
		6. Numer księgi	ZGIR / 00034746 / 6		



Nr	Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwili wpisów			
Podrubryka - Dane o wniosku		Treść pola		Kod żąd.
Wpisu		2008-09-30 13:00:00		
1. Chwila wpływu		DZ. KW.		
2. Rodzaj dziennika		/ 00006848 / 08 /		
3. Numer dziennika		NIE		
4. Czy z urzędu		/ /		
5. Numer karty akt				
6. Numer księgi				
Podrubryka - Chwila wpisu		2008-12-22 00:00:00		
1. Chwila wpisu				
Wpisu		2012-06-26 14:10:00		
1. Chwila wpływu		DZ. KW.		
2. Rodzaj dziennika		ZGIR / 00003550 / 12 / 001		
3. Numer dziennika		NIE		
4. Czy z urzędu		47-50		
5. Numer karty akt		ZGIR / 00034746 / 6		
6. Numer księgi				
Podrubryka - Chwila wpisu		2012-08-20-11.41.44.781365		
1. Chwila wpisu				



MARTA PAJELARZ

Legenda:

1. Prezentowana treść księgi wieczystej zawiera tylko wpisy aktualne.
2. "Indeks Wpisu" (indeks podstaw wpisów) - oznacza numer, pod którym w "Zestawieniu rubryk - podstaw wpisów", znajdującym się po wszystkich działach księgi wieczystej, opisany został dokument stanowiący podstawę dokonania wpisu w danym polu księgi wieczystej.

Adresat:

INFO VERTI POLSKA SP. Z O.O. OBSŁUGA SERWISU INTERNETOWEGO SP.J.

Centrum Usługowe Sp. z o.o.
"Szpital na Wyspie" w Żarach
PREZES ZARZĄDU
04.06.2008
PCU Sp. z o.o.
NZOZ "Szpital Na Wyspie" w Żarach
OLYNEŁO/WYSLANO
Poczt. ...
Wiesław Olszański

DECYZJA

Na podstawie art. 93 ust. 1, art. 94 ust. 1, art. 96 ust. 1 i 4, art. 97 ust. 1-2, art. 99 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2004r., Nr 261, poz. 2603 ze zmianami), §2, §9, §10, §13 i §14 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości (Dz. U. z 2004r., Nr 268, poz. 2663) oraz art. 104 KPA (tekst jednolity – Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 z późniejszymi zmianami), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 22.04.2008r. Powiatu Żarskiego, uzupełnionego o wymagane dokumenty dnia 28.05.2008r

orzekam:

1. Zatwierdzić projekt podziału nieruchomości położonej przy ul. **Pszennej 2** w Żarach, oznaczonej działkami:

nr 91/8 o pow. 2,9150 ha,

nr 91/10 o pow. 3,6449 ha,

obręb 3, KM 6, posiadającej księgę wieczystą nr KW 23307, stanowiącej własność Powiatu Żarskiego w użyczeniu Powiatowego Centrum Usługowego Sp. z o.o. – Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej „Szpital na Wyspie”, na działki:

nr 91/15 o pow. 0,7510 ha,

nr 91/16 o pow. 2,1640 ha,

nr 91/17 o pow. 0,8395 ha,

nr 91/18 o pow. 2,8054 ha.

2. Ustanowić warunek – w celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej należy ustanowić (przy zbyciu) służebność drogową na nowo wydzielanej działce nr 91/17, do nowo wydzielanej działki nr 91/18, na rzecz każdorazowych właścicieli bądź użytkowników działki nr 91/18, tak długo jak to będzie konieczne.

Projekt podziału nieruchomości, oznaczony znakiem niniejszej decyzji wraz z przebiegiem służebności, przedstawiony jest na załączniku graficznym, stanowiącym integralną jej część.

Uzasadnienie

Wnioskiem z dnia: 22.04.2008r. Powiat Żarski wystąpił do Burmistrza Miasta Żary o podział nieruchomości, załączając jednocześnie wymagane dokumenty.

Nieruchomość podlegająca podziałowi położona jest na terenie dla którego nie ma aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i dla którego nie ma obowiązku sporządzenia tego planu.

Celem podziału jest wydzielenie nieruchomości zabudowanych, które będą przedmiotem przekształceń własnościowych.

Podział nieruchomości zgodny jest z przepisami odrębnymi.

Z uwagi na fakt, że nowo wydzielana działka nr 91/18 nie ma bezpośredniego dostępu do drogi publicznej należy ustanowić (przy zbyciu) służebność drogową na nowo wydzielanej działce nr 91/17, do nowo wydzielanej działki nr 91/18, na rzecz każdorazowych właścicieli bądź użytkowników działki nr 91/18, tak długo jak to będzie konieczne. Służebność określona na załączniku graficznym dochodzi do działki nr 91/1, oznaczonej w ewidencji gruntów jako droga, będąca własnością Powiatu Żarskiego.

Postanowieniem z dnia 23.04.2008r., nr GA-7430/MZ/P/21/08 Burmistrz Miasta Żary zaopiniował pozytywnie proponowany podział nieruchomości.

Projekt podziału nieruchomości oraz pozostałe, niezbędne dokumenty, wykonane zostały przez geodetę, posiadającego uprawnienia zawodowe w zakresie określonym w art. 43 pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989r. – Prawo Geodezyjne i Kartograficzne. Zostały one dołączone do wniosku dnia 28.05.2008r.

Operat zawierający dokumentację dotyczącą podziału nieruchomości został przyjęty do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

Decyzja niniejsza stanowi podstawę do dokonania wpisów w księdze wieczystej oraz w katastrze nieruchomości.

Biorąc pod uwagę stan faktyczny i prawny postanowiono jak w sentencji.

Pouczenie

Podziału nieruchomości dokonuje się pod warunkiem ustanowienia, przy zbywaniu działek powstałych w wyniku tego podziału, odpowiednich służebności.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Zielonej Górze za pośrednictwem Burmistrza Miasta Żary w terminie 14 dni od daty doręczenia.

Otrzymują:

1. Starostwo Powiatowe w Żarach, Ref. Gospodarki Nieruchomościami Powiatu i Skarbu Państwa al. Jana Pawła II nr 5, 68-200 Żary

Do wiadomości:

1. Powiatowe Centrum Usługowe Sp. z o.o. NZOZ „Szpital na Wyspie”, ul. Pszenna 2, 68-200 Żary,
2. Starostwo Powiatowe w Żarach
3. a/a


BURMISTRZA

Żary dnia: 2008-04-23

POSTANOWIENIE

Na podstawie art. 93 ust. 1, 4 i 5, art. 94, ust. 1, art. 99 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2004r., Nr 261, poz. 2603 ze zmianami) oraz art.123 § 1 KPA (tekst jednolity – Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 z późniejszymi zmianami), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 22.04.2008r., Powiatu Żarskiego,

postanawiam

opiniować pozytywnie proponowany podział nieruchomości przedstawiony kolorem czerwonym w załączniku graficznym, stanowiącym integralną część niniejszego postanowienia. Nieruchomość położona jest w Żarach przy ulicy **Pszennej 2**, oznaczona jest działkami nr 91/8 i 91/10, obręb 3, KM 6, posiada księgę wieczystą nr KW 23307.

Uzasadnienie

Teren objęty podziałem leży na obszarze dla którego brak jest aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i dla którego nie jest wymagane jego sporządzenie.

Celem podziału jest wydzielenie nieruchomości zabudowanych, które będą przedmiotem przekształceń własnościowych.

Z uwagi na fakt, że nowo wydzielana działka nr 91/18 nie ma bezpośredniego dostępu do drogi publicznej należy ustanowić (przy zbyciu) służebność drogową na nowo wydzielanej działce nr 91/17, do nowo wydzielanej działki nr 91/18, na rzecz każdorazowych właścicieli bądź użytkowników działki nr 91/18, tak długo jak to będzie konieczne. Służebność, określona na załączniku graficznym, dochodzi do działki nr 91/1, oznaczonej w ewidencji gruntów jako droga, będąca własnością Powiatu Żarskiego.

Projekt podziału zgodny jest z przepisami odrębnymi.

Z uwagi na powyższe postanowiono jak w sentencji.

Na niniejsze postanowienie służy stronie zażalenie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Zielonej Górze za pośrednictwem Burmistrza Miasta Żary w terminie 7 dni od daty otrzymania.

z up. BURMISTRZA

Jacek Kozłowski
Zast. Burmistrza

Otrzymują:

1. Starostwo Powiatowe w Żarach, Ref. Gospodarki Nieruchomościami Powiatu i Skarbu Państwa.

Do wiadomości:

1. Powiatowe Centrum Usługowe Sp. z o.o. NZOZ „Szpital na Wyspie”, u. Pszena 2, 68-200 Żary,
2. Starostwo Powiatowe w Żarach
3. a/a

Wojewódzkie Centrum Usługowe Sp. z o.o.
NZOZ „Szpital na Wyspie” w Żarach

28. 04. 2008

PREZES ZARZĄDU

PCU Sp. z o.o.

NZOZ „Szpital Na Wyspie” w Żarach

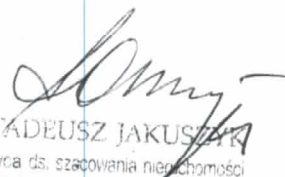
WPŁYNĘŁO/WYSTĄNO

Wiesław Olszański

Załącznik nr. 6, do
operatu szacunk.

P.W. »JANTAR« Sp. c.
ul. Kościuszkowców 11, tel. 27 05 01
65-249 ZIELONA GÓRA
NIP 973-04-65-785, Regon 970645473

ZDJĘCIA FOTOGRAFICZNE
zabudowy działek nr 91/15 i 91/17, obr. 3 w Żarach.
Szpital Na Wyspie Pawilon nr 2, przy ul. Przennej 2.


mgr inż. JACEK JAKUSZYK
Wykonalnyca ds. szacowania nieruchomości
dla celów budowlanych M.G. PIB nr 1264
ul. Bud. art. 662 nr 14/61/61 i 214/74/ZG,
65-249 Zielona Góra, ul. Kościuszkowców 11, tel. 27 05 01

Zielona Góra marzec 2013 r.



Zdjęcie nr 3 – Laboratorium i bar widoczny od strony wschodniej



Zdjęcie nr 4 – Budynek tlenowni widoczny od strony północno zachodniej



Zdjęcie nr 5 – widok pawilonu nr 2 od strony południowej



Zdjęcie nr 6 – widok pawilonu nr 2 od strony zachodniej



Zdjęcie nr 7 – widok dobudowanego nowego skrzydła od strony wschodniej



Zdjęcie nr 8 – widok połączenia budynku starego i nowego od strony północno-wschodniej



Zdjęcie nr 9 – widok budynku starego ze ścianą szczytową od strony wschodniej



Zdjęcie nr 10 – widok części dobudowanej budynku od strony zachodniej