



5. OPIS BUDYNKÓW ZNAJDUJĄCYCH SIĘ NA NIERUCHOMOŚCI

Tczew, ul. 30 Stycznia

1) **Budynek administracyjny (działka nr 3)**

Podstawowe parametry budynku:

- Powierzchnia zabudowy – 646 m²
- Powierzchnia użytkowa – 1.164,2 m²
- Kubatura – 3.236,62 m³

Budynek wybudowany na początku XX-wieku. Obiekt dwukondygnacyjny z częścią dobudowaną w drugiej połowie XX-wieku. Budynek częściowo podpiwniczony z dachem czterospadowym pokrytym dachówką. Budynek zmodernizowany w ostatnich latach. Budynek przeznaczony do świadczenia usług medycznych, na drugiej kondygnacji znajduje się część administracyjna.

Podstawowy opis techniczny:

- ściany z cegły pełnej, odnowiona elewacja,
- stropy – w starszej części budynku nad piwnicą strop Kleina, nad piętrem oraz poddaszem drewniane. W nowszej części konstrukcji żelbetowej,
- klatki schodowe – w starszej części drewniane, w nowszej żelbetowe,
- stolarka okienna z profili PCV.

Budynek w dobrym stanie technicznym.

2) Budynek główny chirurgii (działka nr 1/4)

Podstawowe parametry budynku:

- Powierzchnia zabudowy – 544 m²
- Powierzchnia użytkowa – 1.527,40 m²
- Kubatura – 5.337,13 m³

Budynek wybudowany na początku XX-wieku, rozbudowany w późniejszym okresie. Obiekt trzykondygnacyjny, podpiwniczony z dachem płaskim. Budynek przeznaczony do świadczenia usług medycznych i rehabilitacyjnych, posiadający wydzielony szyb windy do transportu wewnętrznego chorych, dobudowany w późniejszym okresie.

Podstawowy opis techniczny:

- ściany z cegły pełnej, boczna klatka schodowa od strony południowej otynkowana,
- stropy – nad piwnicą strop Kleina, nad pozostałymi kondygnacjami drewniane,
- dach pokryty papą na płytkach korytkowych,
- stolarka okienna z profili PCV.

Budynek w dobrym stanie technicznym.

3) Budynek pediatryczny i pomocy doraźnej (działka 1/4)

Podstawowe parametry budynku:

- Powierzchnia zabudowy – 889 m²
- Powierzchnia użytkowa – 1 595,48 m²
- Kubatura – 4.087,41 m³

Obiekt wybudowany w latach 60-tych poprzedniego wieku wraz z późniejszą dobudową (segment pomocy doraźnej). Budynek dwukondygnacyjny, podpiwniczony na połowie powierzchni w części zachodniej. Budynek przeznaczony do świadczenia usług medycznych.

Podstawowy opis techniczny:

- ściany z cegły pełnej oraz bloczków gazobetonowych, ścianki działowe murowane z cegły, przegrody między boksami z płyt sklejkowych,
- stropy – typu Kleina,

Domżała Paweł TRITUM Business Park Aleja Zwycięstwa 241/13 81-521 Gdynia	Operat szacunkowy nieruchomości oraz środków trwałych Szpitala Tczewskie S.A. w Tczewie	Strona 25
--	--	--------------

- dach płaski pokryty papą na płytkach korytkowych,
- stolarka okienna z profili PCV.

Budynek w średnim stanie technicznym.

4) Budynek położniczy i noworodków (działka 1/4)

Podstawowe parametry budynku:

- Powierzchnia zabudowy – 796 m²
- Powierzchnia użytkowa – 767,50 m²
- Kubatura – 1.266,76 m³

Obiekt wybudowany na początku XX-wieku, następnie w latach 60-tych od strony północnej dobudowano pomieszczenia szpitalne wraz z klatką schodową prowadzącą do szatni znajdującej się w piwnicy. Budynek jednokondygnacyjny, częściowo podpiwniczony, przeznaczony do świadczenia usług medycznych.

Podstawowy opis techniczny:

- ściany – w piwnicy w starszej części betonowe, parteru wykonane z cegły pełnej ceramicznej,
- stropy – typu Kleina,
- dach dwuspadowy pokryty papą,
- stolarka okienna w znacznej mierze drewniana wymagająca wymiany.

Budynek w średnim stanie technicznym.

5) Budynek szatni przyszpitalnej – magazyn żywności plus szatnia (działka 1/4)

Podstawowe parametry budynku:

- Powierzchnia zabudowy – 101 m²
- Powierzchnia użytkowa – 180,22 m²
- Kubatura – 445,22 m³

Obiekt dwukondygnacyjny, niepodpiwniczony, z dachem jednospadowym o niskim nachyleniu. Budynek przeznaczony częściowo jako szatnia dla personelu medycznego. Elewacja południowa otynkowana, pozostałe ceglane.

Podstawowy opis techniczny:

- ściany – z cegły pełnej,

- stropy – łukowe,
- stropodach pokryty papą.

Budynek w średnim stanie technicznym.

6) Budynek apteki przyszpitalnej (działka 1/4)

Podstawowe parametry budynku:

- Powierzchnia zabudowy – 322,0 m²
- Powierzchnia użytkowa – 269,13 m²
- Kubatura – 933,88 m³

Obiekt jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, z dachem jednospadowym, w części wschodniej posiadający bunkier. Budynek przeznaczony częściowo jako budynek apteki szpitalnej oraz oddział laboratoryjny.

Podstawowy opis techniczny:

- ściany – z cegły pełnej,
- stropy – stropodach wentylowany, żelbetowy, pokryty papą,
- stolarka okienna wymagająca wymiany.

Budynek w dość niskim stanie technicznym.

7) Budynek prosektorium i kaplicy (działka 1/4)

Podstawowe parametry budynku:

- Powierzchnia zabudowy – 116 m²
- Powierzchnia użytkowa – 94,36 m²
- Kubatura – 405,04 m³

Obiekt jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, z dachem dwuspadowym. Budynek użytkowany w części wschodniej jako kaplica przyszpitalna, a całą resztę zajmuje prosektorium. Do budynku dobudowano w części północnej dodatkowe pomieszczenia.

Podstawowy opis techniczny:

- ściany – z cegły pełnej, część dobudowana otynkowana,
- stropy – budynek posiada poddasze nieużytkowe,
- dach dwuspadowy drewniany pokryty papą.

Budynek w dobrym stanie technicznym.

8) Budynek stacji dializ (działka 1/2)

Podstawowe parametry budynku:

- Powierzchnia zabudowy – 452 m²
- Powierzchnia użytkowa – 382,20 m²
- Kubatura – 1.318,83 m³

Obiekt jednokondygnacyjny, częściowo podpiwniczony, z dachem dwuspadowym. Budynek przeznaczony częściowo jako portiernia, w znacznej części przeznaczony na potrzeby medyczne (m.in. stacja dializ).

Podstawowy opis techniczny:

- ściany – z cegły pełnej i gazobetonu,
- stropy – stropodach wentylowany, żelbetowy, pokryty papą.

Budynek w dobrym stanie technicznym.

9) Budynek sali konferencyjnej (działka 1/2)

Podstawowe parametry budynku:

- Powierzchnia zabudowy – 151 m²
- Powierzchnia użytkowa – 115,51 m²
- Kubatura – 321,12 m³

Obiekt jednokondygnacyjny, nie podpiwniczony, z dachem dwuspadowym.

Podstawowy opis techniczny:

- ściany – z cegły pełnej i gazobetonu,
- stropy – stropodach wentylowany, żelbetowy, pokryty papą.

Budynek w dobrym stanie technicznym.

10) Budynek magazynu głównego i zaopatrzenia (działka 1/4)

Podstawowe parametry budynku:

- Powierzchnia zabudowy – 247 m²
- Powierzchnia użytkowa – 206,84 m²
- Kubatura – 827,36 m³

Obiekt jednokondygnacyjny, nie podpiwniczony, z dachem dwuspadowym. Budynek przeznaczony na cele magazynowe oraz częściowo na agregat.

Podstawowy opis techniczny:

- ściany – z cegły pełnej,
- stropy – stropodach niewentylowany, żelbetowy, pokryty papą.

Budynek w dość dobrym stanie technicznym, odnowiona w ostatnich latach – nowa elewacja oraz stolarka okienna.

11) Budynek kostnicy i agregatu (działka 1/4)

Podstawowe parametry budynku:

- Powierzchnia użytkowa – 45 m²

Obiekt jednokondygnacyjny, nie podpiwniczony, z dachem dwuspadowym.

Podstawowy opis techniczny:

- ściany – z cegły pełnej i gazobetonu,
- stropy – żelbetowy nad parterem, pokryty papą.

Budynek w średnim stanie technicznym.

12) Budynek techniczny i warsztaty (działka 1/4)

Podstawowe parametry budynku:

- Powierzchnia zabudowy – 187 m²
- Powierzchnia użytkowa – 292,72 m²
- Kubatura – 797,09 m³

Obiekt dwukondygnacyjny, nie podpiwniczony, z dachem dwuspadowym.

Podstawowy opis techniczny:

- ściany – z cegły pełnej i gazobetonu,
- stropy – żelbetowy nad parterem, pokryty papą.

Budynek w niskim stanie technicznym.

Tczew, ul. Paderewskiego**13) Budynek Oddziału Wewnętrznego (działka nr 492)**

Podstawowe parametry budynku:

- powierzchnia zabudowy – 388 m²,
- powierzchnia użytkowa – 1.373,06 m²,
- kubatura – 4.183,27 m³.

Obiekt czterokondygnacyjny, podpiwniczony, z dachem czterospadowym pokrytym dachówką ceramiczną. Budynek przeznaczony do świadczenia usług medycznych z windą do wewnętrznego transportu.

Podstawowy opis techniczny:

- ściany z cegły pełnej, istnieje konieczność odnowienia elewacji,
- stropy – nad piwnicą Kleina, nad pozostałymi kondygnacjami drewniane,
- stolarka okienna – wymieniona na górnych kondygnacjach, na parterze drewniana skrzynkowa.

Budynek w części zewnętrznej w niskim stanie technicznym, natomiast w części wewnętrznej częściowo odnowiony na dwóch ostatnich kondygnacjach.

14) Budynek bielizny brudnej i garaż (działka nr 492)

Podstawowe parametry budynku:

- powierzchnia zabudowy – 37 m²,
- powierzchnia użytkowa – 34,27 m²,
- kubatura – 109,66 m³.

Obiekt jednokondygnacyjny, nie podpiwniczony, z dachem dwuspadowym ze spadkiem do środka. Budynek przeznaczony na cele gospodarcze i garażowe.

Podstawowy opis techniczny:

- ściany z cegły pełnej,
- dach pokryty papą.

Budynek o niskim standardzie technicznym.

15) Budynek rozprężni tlenu medycznego (działka nr 492)

Podstawowe parametry budynku:

- powierzchnia zabudowy – 47 m²,
- powierzchnia użytkowa – 29,39 m²,
- kubatura – 98,16 m³.

Obiekt jednokondygnacyjny, nie podpiwniczony, z dachem jednospadowym z rampą. Budynek przeznaczony na cele pomocnicze techniczne dla budynku szpitalnego.

Podstawowy opis techniczny:

- ściany z cegły pełnej,
- stolarka stalowa,
- dach konstrukcji stalowej.

Budynek o niskim standardzie technicznym.

Tczew, ul. 1 Maja**16) Budynek Oddziału Rehabilitacyjnego (działka nr 123)**

Podstawowe parametry budynku:

- powierzchnia zabudowy – 769 m²,
- powierzchnia użytkowa – 2.214,21 m²,

Obiekt czterokondygnacyjny, z dachem płaskim. Budynek przeznaczony do świadczenia usług medycznych i rehabilitacyjnych z windą do wewnętrznego transportu.

Podstawowy opis techniczny:

- ściany z cegły pełnej, nowa elewacja,
- stropy – żelbetowe,
- stolarka okienna – wymieniona na PCV.

Budynek w bardzo dobrym stanie technicznym, odnowiony zarówno w części zewnętrznej jak i wewnątrz budynku. W sierpniu 2013 roku budynek został rozbudowany o łącznik.

Tczew, ul. Wojska Polskiego**17) Budynek przychodni specjalistycznych (działka nr 7/3)**

Podstawowe parametry budynku:

- powierzchnia zabudowy – 346,89 m²,
- powierzchnia użytkowa – 826,41 m²,
- kubatura – 2.249,2 m³.

Obiekt dwukondygnacyjny, podpiwniczony, z dachem dwuspadowym pokrytym papą. Budynek przeznaczony do świadczenia usług medycznych – przychodnia zdrowia i pogotowie.

Podstawowy opis techniczny:

- ściany z cegły pełnej, odnowiona w ostatnich miesiącach elewacja,
- stropy – żelbetowe,
- stolarka okienna – wymieniona w ostatnich latach na PCV.

Budynek w bardzo dobrym stanie technicznym w części zewnętrznej (po modernizacji) oraz dość dobrym w części wewnętrznej.

Przedmiotem wyceny jest lokal użytkowy składający się z czterech gabinetów oraz pomieszczeń piwnicznych o średnim standardzie i łącznej powierzchni 107,58 m².

Gniew, ul. 7-go Marca**18) Budynek Główny (działka nr 4/2)**

Podstawowe parametry budynku:

- powierzchnia zabudowy – 534 m²,
- powierzchnia użytkowa – 1.276,36 m²,
- kubatura – 4.550,21 m³.

Obiekt wybudowany w latach dwudziestych poprzedniego wieku, czterokondygnacyjny, podpiwniczony, z dachem czterospadowym nad poszczególnymi częściami obiektu, pokrytym dachówką ceramiczną. Budynek przeznaczony do świadczenia usług medycznych i rehabilitacyjnych z windą do wewnętrznego transportu.

Podstawowy opis techniczny:

- ściany z cegły pełnej,

- stropy – nad piwnicą Kleina, nad poddaszem drewniane,
- stolarka okienna – drewniana skrzynkowa wymagająca wymiany.

Budynek w części zewnętrznej w dobrym stanie technicznym, natomiast w części wewnętrznej częściowo odnowiony o dość dobrym standardzie dostosowanym do rodzaju świadczonych usług opieki długoterminowej.

19) Budynek gospodarczy nr 1 (działka nr 4/2)

Podstawowe parametry budynku:

- powierzchnia zabudowy – 193 m²,
- powierzchnia użytkowa – 141,37 m²,
- kubatura – 386,9 m³.

Obiekt jednokondygnacyjny z niskim strychem w części gospodarczo-technicznej, nie podpiwniczony, z dachem jednospadowym, pokrytym papą. Budynek przeznaczony na cele gospodarcze służb technicznych oraz obiekt socjalny dla pogotowia.

Podstawowy opis techniczny:

- ściany z cegły pełnej,
- stropy – monolityczne,
- stolarka okienna – stara drewniana.

Budynek w średnim stanie technicznym.

20) Budynek gospodarczy nr 2 (działka nr 4/2)

Podstawowe parametry budynku:

- powierzchnia zabudowy – 19 m²,
- powierzchnia użytkowa – 10,4 m²,
- kubatura – 20,49 m³.

Obiekt jednokondygnacyjny, nie podpiwniczony, z dachem jednospadowym, pokrytym papą. Budynek przeznaczony na cele gospodarcze w niskim stanie technicznym.

21) Budynek gospodarczy nr 3 (działka nr 4/2)

Podstawowe parametry budynku:

- powierzchnia zabudowy – 19 m²,
- powierzchnia użytkowa – 16,46 m²,

Obiekt jednokondygnacyjny, nie podpiwniczony, z dachem jednospadowym. Budynek przeznaczony na cele gospodarcze w niskim stanie technicznym.

22) Budynek gospodarczy nr 4 (działka nr 4/2)

Podstawowe parametry budynku:

- powierzchnia zabudowy – 33 m²,
- powierzchnia użytkowa – 23,1 m²,
- kubatura – 63,29 m³.

Obiekt jednokondygnacyjny, nie podpiwniczony, z dachem jednospadowym, pokrytym papą. Budynek przeznaczony na cele gospodarczo-magazynowe w średnim stanie technicznym.

23) Budynek prosektorium (działka nr 4/2)

Podstawowe parametry budynku:

- powierzchnia zabudowy – 66 m²,
- powierzchnia użytkowa – 48,2 m²,
- kubatura – 220,5 m³.

Obiekt jednokondygnacyjny, nie podpiwniczony, z dachem dwuspadowym, pokrytym papą. Budynek poza prosektorium przeznaczony na cele gospodarcze i garażowe w średnim stanie technicznym.

24) Budynek administracyjny (działka nr 4/2)

Podstawowe parametry budynku:

- powierzchnia zabudowy – 155 m²,
- powierzchnia użytkowa – 304,48 m²,
- kubatura – 964,13 m³.

Obiekt dwukondygnacyjny, podpiwniczony, z dachem dwuspadowym, pokrytym papą. Budynek praktycznie nie użytkowany w niskim stanie technicznym.

Zestawienie powierzchni i kubatury budynków znajdujących się na terenie poszczególnych nieruchomości:

L.p.	Nazwa budynku	Powierzchnia zabudowy	Powierzchnia użytkowa	Kubatura
1	Budynek Administracyjny	646,0	1 164,2	3 236,6
2	Budynek główny chirurgii	544,0	1 527,4	5 337,1
3	Budynek pediatryczny i pomocy doraźnej	889,0	1 595,5	4 087,4
4	Budynek położniczy i noworodków	796,0	767,5	1 266,8
5	Budynek szatni przyszpitalnej	101,0	180,2	445,2
6	Budynek apteki przyszpitalnej	300,0	269,1	933,9
7	Budynek prosektorium i kaplicy	116,0	94,4	405,0
8	Budynek stacji dializ i portierni	452,0	382,2	1 318,8
9	Budynek sala konferencyjna + gabinety	151,0	115,5	321,1
10	Budynek magazynu głównego i zaopatrzenia	247,0	206,8	827,4
11	Budynek techniczny i warsztaty	187,0	292,7	797,1
	Razem budynki Tczew ul. 30 Stycznia	4 429,0	6 595,6	18 976,5
12	Oddział Wewnętrzny	388,0	1 373,1	4 183,3
13	Budynek bielizny brudnej i garaż	37,0	34,3	109,7
14	Budynek rozprężni tlenu medycznego	47,0	29,4	98,2
	Razem budynki Tczew ul. Paderewskiego	472,0	1 436,7	4 391,1
15	Oddział Rehabilitacyjny (wraz z hospicjum)	769,0	2 214,2	-
16	Budynek kostnicy i agregatu	45,0	45,0	-
	Razem budynki Tczew ul. 1 Maja	814,0	2 259,2	-
17	Samodzielny lokal użytkowy		107,8	-

L.p.	Nazwa budynku	Powierzchnia zabudowy	Powierzchnia użytkowa	Kubatura
	Razem Tczew ul. Wojska Polskiego	-	107,8	-
	Razem Tczew	-	10 399,3	-
18	Budynek główny	534,0	1 276,4	4 550,2
19	Budynek gospodarczy nr 1	193,0	141,4	386,9
20	Budynek gospodarczy nr 2	19,0	10,4	20,5
21	Budynek gospodarczy nr 3	19,0	16,5	-
22	Budynek gospodarczy nr 4	33,0	23,1	63,3
23	Budynek prosektorium	66,0	48,2	220,5
24	Budynek Administracyjny	155,0	304,5	964,1
	Razem Gniew	1 019,0	1 820,4	6 205,5