

OPERAT SZACUNKOWY

NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ
BUDYNKAMI i BUDOWLAMI OCZYSZCZALNI ŚCIEKÓW
położonej w miejscowości Kałdowo Wieś, gmina Malbork,
(KW GD1M/00031415/7)



AUTOR OPRACOWANIA

Mgr inż. Krzysztof Łaskowski



Gdańsk 27.02.2019 r.

OPERAT ZAWIERA:

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO.....	3
II. Podstawy formalno – prawne.	4
1. Przedmiot wyceny i zakres wyceny.	4
2. Cel wyceny.....	4
3. Podstawa formalna.	4
4. Podstawy materialno-prawne wyceny.....	4
5. Źródła informacji i materiały źródłowe.	4
6. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego.	5
III. Opis przedmiotu wyceny.....	5
1. Stan prawny.....	5
2. Stan techniczny i użytkowy.	7
3. Przeznaczenie nieruchomości.	18
4. Uwarunkowania planistyczne.	18
IV. Procedura szacowania.	18
1. Rodzaj wartości.	18
2. Wybór podejścia i metody szacowania.	19
V. Ustalenie wyniku szacowania.	21
1. Analiza i charakterystyka rynku.....	21
2. Określenie wartości nieruchomości.	22
2.1. Określenie trendu czasowego.....	22
2.2. Określenie cech wpływających na wartość nieruchomości zabudowanych budynkami przemysłowymi oraz ich wag.....	23
2.3. Określenie cech wpływających na wartość niezabudowanych gruntów przemysłowych oraz ich wag.	24
2.4. Oszacowanie wartości rynkowej części nieruchomości zabudowanej budynkiem administracyjno-warsztatowym.	25
2.5. Oszacowanie wartości rynkowej części nieruchomości zabudowanej budynkiem stacji odwadniania.	25
2.6. Obliczenie wartości współczynnika Wk dla użytkowania wieczystego.	26
2.7. Oszacowanie wartości rynkowej części nieruchomości zabudowanej placem składowym	26
2.8. Oszacowanie wartości rynkowej części gruntu zajętego przez budowle technologiczne.....	27
2.9. Oszacowanie wartości odtworzeniowej budowli technologicznych.....	28
3. Wynik końcowy wyceny.....	31
4. Ocena wyniku i wnioski.....	31
VI. Uwagi końcowe.	32
1. Uwagi i zastrzeżenia.	32
2. Wykaz załączników.	32

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1. Opis nieruchomości.

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa w użytkowaniu wieczystym, zabudowana budynkami oraz budowlami oczyszczalni ścieków Przedsiębiorstwa „Nogat” Sp. z o.o. Nieruchomość, dla której w V Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Malborku, jest prowadzona księga wieczysta KW GD1M/00031415/7, jest położona w miejscowości Czerwone Stogi, gmina Malbork, w odległości ok. 2 km od centrum Malborka, przy drodze krajowej nr 55. Stan techniczny budynków oraz budowli i urządzeń jest bardzo dobry, lub dobry. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Dojazd do nieruchomości drogą o nawierzchni utwardzonej.

2. Cel wyceny.

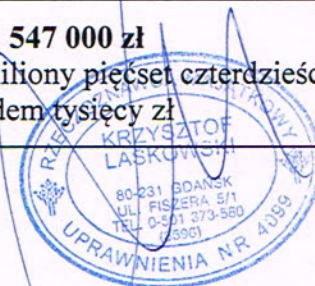
Określenie wartości rynkowej nieruchomości, będącej podstawą do zabezpieczenia wierzytelności Kredytodawcy.

3. Wartość oszacowana w wyniku wyceny.

Rodzaj wartości	Wartość w zł.
1.1.a) Wartość rynkowa części nieruchomości zabudowanej budynkiem administracyjno-warsztatowym w stanie i w cenach na dzień wyceny wynosi:	3 154 000 zł słownie: trzy miliony sto pięćdziesiąt cztery tysiące zł
1.1.b) Wartość rynkowa części nieruchomości zabudowanej budynkiem stacji odwadniania w stanie i w cenach na dzień wyceny wynosi:	337 000 zł słownie: trzysta trzydzieści siedem tysięcy zł
1.1.c) Wartość rynkowa części nieruchomości zabudowanej placem składowym OB.24, w stanie i w cenach z dnia wyceny	874 000 zł słownie: osiemset siedemdziesiąt cztery tysiące zł
Wartość rynkowa nieruchomości objętej KW GD1M/00031415/7 (suma oszacowanych wartości rynkowych - zakres wyceny str.4)	4 365 000 zł słownie: cztery miliony trzysta sześćdziesiąt pięć tysięcy zł

1.2. Wartość odtworzeniowa części nieruchomości zajętej przez budowle, instalacje i urządzenia technologiczne, w stanie i w cenach na dzień wyceny wynosi:	27 330 000 zł słownie: dwadzieścia siedem milionów trzysta trzydzieści tysięcy zł
w tym:	
Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu w stanie i w cenach na dzień wyceny wynosi:	2 547 000 zł słownie: dwa miliony pięćset czterdzieści siedem tysięcy zł

4. Data sporządzenia operatu: 27.02.2019 r.



II. Podstawy formalno – prawne.

1. Przedmiot wyceny i zakres wyceny.

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa, zabudowana budynkami oraz budowlami oczyszczalni ścieków Przedsiębiorstwa „Nogat” Sp. z o.o. Nieruchomość, dla której w V Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Malborku, jest prowadzona księga wieczysta KW GD1M/00031415, jest położona w miejscowości Czerwone Stogi, gmina Malbork, w odległości ok. 2 km od centrum Malborka, przy drodze krajowej nr 55. Stan techniczny budynków oraz budowli i urządzeń jest bardzo dobry, lub dobry. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Dojazd do nieruchomości drogą o nawierzchni utwardzonej.

Zakres wyceny obejmuje określenie:

- 1.1 wartości rynkowej nieruchomości objętej księgą wieczystą GD1M/00031415, w tym :
- części nieruchomości zabudowanej budynkiem administracyjno-warsztatowy, według stanu i w cenach na dzień wyceny,
 - części nieruchomości zabudowanej budynkiem stacji odwadniania, według stanu i w cenach na dzień wyceny,
 - części nieruchomości zabudowanej placem składowym OB.24, według stanu i w cenach na dzień wyceny,

1.2 wartości odtworzeniowej części nieruchomości zajętej przez budowle, instalacje i urządzenia technologiczne, w tym osobno wartości prawa użytkowania wieczystego gruntu,

1.3 **dodatkowe oszacowanie stanowiące załącznik do niniejszego operatu szacunkowego**, zawiera oszacowanie wartości rynkowej środków trwałych grup od 03 do 08, należących do Przedsiębiorstwa „Nogat” Sp. z o.o.

2. Cel wyceny.

Określenie wartości rynkowej nieruchomości, będącej podstawą do zabezpieczenia wierzytelności Kredytodawcy.

3. Podstawa formalna.

Zleceniodawca –

Przedsiębiorstwo „Nogat” Sp. z o.o., Kałdowo Wieś, 82-200 Malbork, NIP 579-20-00-069

Zleceniobiorca –

Krzysztof Laskowski - zam. Gdańsk ul. Fiszera 5/1, Rzecznawca majątkowy, upr 4099, Rzecznawca SIMP w zakresie wyceny maszyn urządzeń i pojazdów, certyfikat nr 9685.

4. Podstawy materialno-prawne wyceny.

- Ustawa prawo bankowe z 29 sierpnia 1997 r. (Dz.U.2018 poz. 2187.);
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2018 poz. 121);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 207, poz. 2109);
- Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych.

5. Źródła informacji i materiały źródłowe.

- KW GD1M/00031415,
- Informacje z ewidencji gruntów;

- Baza danych o transakcjach nieruchomościami: Wydział Geodezji, Referat Ewidencji Gruntów, Starostwo Powiatowe w Malborku;
- Baza danych o transakcjach nieruchomościami w Województwie Pomorskim
- Dane dotyczące treści planu miejscowego: Urząd Gminy Malbork;
- Dokumentacja techniczna budynków i budowli oczyszczalni ścieków;
- Dokumentacja środków trwałych grup 03-08;
- Wywiad i oględziny nieruchomości oraz pozostałych środków trwałych przeprowadzone w dniach 14 i 22.02.2019 r.
- Informacje własne autora opracowania dotyczące lokalnego rynku nieruchomości przemysłowych w Województwie Pomorskim.

6. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego.

- 1) data sporządzenia operatu: 27.02.2019 r.
- 2) data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 27.02.2019 r.
- 3) data na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny: 22.02.2019 r.
- 4) data dokonania wizji lokalnej: 14 i 22.02.2019 r.

III. Opis przedmiotu wyceny.

1. Stan prawny.

Stan prawny przedmiotu wyceny ustalono na podstawie badania księgi wieczystej prowadzonej przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Malborku oraz danych z ewidencji gruntów

KW GD1M/00031415

Grunt oddany w użytkowanie wieczyste i budynek stanowiący odrębną nieruchomość

--Dział I-O – oznaczenie nieruchomości

Obręb ewidencyjny: 0002, Czerwone Stogi

Położenie: Pomorskie, Malborski, Malbork, Kałdowo Wieś

Działki nr:

96/4 – R – grunty orne

96/6 - Ps – pastwiska trwałe

97/3 – Bi – inne tereny zabudowane

97/5- R – grunty orne

98/2 – Ł – łąki trwałe

99/2- Ł – łąki trwałe

100/2 – Ł – łąki trwałe

102/2 - Ps – pastwiska trwałe

103/2 - R – grunty orne

132/2 – Bi – inne tereny zabudowane

167/2 - Bi – inne tereny zabudowane

168/2 – Dr - drogi

169/2- R – grunty orne

171/2 – R – grunty orne

172/2- R – grunty orne

Budynki: odrębność – tak

Budowle: odrębność- tak

Obszar: 7,2100ha

--Dział I-SP – Działka gruntu w użytkowaniu wieczystym.

Okres użytkowania: 2094-12-28

--Dział II – własność

1/1 Gmina Malbork

Użytkownik wieczysty:

Przedsiębiorstwo „Nogat” sp. z o.o. z siedzibą w Kałdowo Wieś, REGON 19279275600000.

W łamie 5 ujawniono wpis: prawo własności wpisane w KW 19023 tu przeniesiono na wniosek z dnia 11.01.1996r. nr 404/96, wpisano dnia 21 października 1997r.

--Dział III – prawa, roszczenia i ograniczenia

Ograniczone prawo rzeczowe: nieodpłatna, na czas trwania użytkowania wieczystego, służebność przesyłu polegająca na :

1) znoszeniu istnienia posadowionych na nieruchomości obciążonej urządzeń elektroenergetycznych w postaci: działka nr 98/2 - linia kablowa 15 k v numer eksploatacyjny 73900 o długości 54 m (pięćdziesiąt cztery metry), działka nr 99/2 - linia kablowa 15 kv numer eksploatacyjny 73900 o długości 42 m (czterdzieści dwa metry), działka nr 100/2 - linia kablowa 15 kv numer eksploatacyjny 73900 o długości 38 m (trzydzieści osiem metrów), działka nr 102/2 - linia kablowa 15 kv numer eksploatacyjny 73900 o długości 40 m (czterdzieści metrów), działka nr 103/2 - linia kablowa 15 kv numer eksploatacyjny 73900 o długości 1 m (jeden metr), działka nr 97/3 - linia kablowa 15 kv numer eksploatacyjny 73900 o długości 48 m (czterdzieści osiem metrów), działka nr 132/2 – rozdzielnia wewnętrzna 15 kv w stacji transformatorowej wewnętrznej t -5232 "czerwone stogi oczyszczalnia", linia kablowa 15 kv numer eksploatacyjny 73900 o długości 18 m (osiemnaście metrów), działka nr 167/2 - linia kablowa 15 kv numer eksploatacyjny 73900 o długości 103 m (sto trzy metry), działka nr 168/2 - linia kablowa 15 kv numer eksploatacyjny 73900 o długości 18 m (osiemnaście metrów), działka nr 171/2 - linia kablowa 15 kv numer eksploatacyjny 73900 o długości 30 m (trzydzieści metrów), służących do przesyłu energii elektrycznej

2) prawie do korzystania z nieruchomości obciążonych w zakresie niezbędnym do dokonywania konserwacji, remontów, modernizacji, usuwania awarii oraz przebudowy urządzeń i instalacji elektroenergetycznych, o których mowa w pkt 1, jak również usytuowania w przyszłości kolejnych wyprowadzeń linii, w obszarze nieruchomości zajętem dotychczas przez urządzenia elektroenergetyczne, zgodnie z zaznaczonym na załączniku graficznym do aktu notarialnego obszarem zajętem przez służebność wraz z prawem wejścia i wjazdu na teren odpowiednim sprzętem przez pracowników przedsiębiorstwa energetycznego oraz przez wszystkie podmioty i osoby, którymi przedsiębiorstwo energetyczne posługuje się w związku z prowadzoną działalnością, zgodnie z treścią § 3 umowy rep. A nr 2560/2017.

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: Energa-Operator Spółka Akcyjna, Gdańsk, 0000033455, 190275904

--Dział IV – hipoteka – Brak wpisu

Dane z rejestru gruntów:

Województwo: Pomorskie

Powiat: malborski

Jednostka ewidencyjna: Malbork

Obręb: Czerwone Stogi

Właściciel: udział 1/1 Gmina Malbork, siedziba 82-200 Malbork ul. Ceglana 7

Nr jednostki rejestrowej: 96

KW 31415

Grunty: Działki nr:

96/4, grunty orne, rowy, kl. II, pow. 0.67ha

96/6, grunty orne kl. IIIa, pastwiska trwałe kl. III i IV, rowy, pow. 0.89ha

97/3 grunty orne kl. III, pastwiska trwałe kl. III i IV, pow. 2.88ha

97/5, grunty orne, kl. II, pow. 0.11ha

98/2, pastwiska trwałe kl. IV, łąki trwałe kl. III, pow. 0.10ha

99/2, łąki trwałe kl. III, pow. 0.08ha

100/2, grunty orne kl. II, łąki trwałe kl. III, pow. 0.08ha

102/2, pastwiska trwałe kl. III i IV, pow. 0.15ha

103/2, grunty orne kl. IVa. Pow. 0,21

132/2, drogi, pow. 0.52ha

167/2, łąki trwałe kl. IV, pow. 1.13ha

168/2, drogi, pow. 0.12ha

169/2, grunty orne kl. II i IIIb, pow. 0.15ha

172/2, grunty orne kl. II, pow. 0.09

Razem 7.21 ha

2. Stan techniczny i użytkowy.

2.1 Lokalizacja i otoczenie.

Nieruchomość położona jest w miejscowości Czerwone Stogi, w gminie Malbork, na terenie Żuław Wiślanych. Miejscowość zlokalizowana jest w odległości ok. 2 km na północ od centrum Malborka, przy drodze krajowej nr 55 z Malborka do Nowego Dworu Gdańskiego. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Dojazd do nieruchomości drogą o nawierzchni utwardzonej.

Najbliższe otoczenie nieruchomości stanowią tereny rolnicze oraz rozproszona zabudowa mieszkaniowa. W miejscowości znajdują się sklepy zapewniające podstawowe zaopatrzenie oraz przystanki komunikacji publicznej.

W aspekcie potencjalnej funkcji przemysłowej, lokalizacja nieruchomości w porównaniu z innymi podobnymi miejscowościami województwa jest bardzo korzystna. Położone w sąsiedztwie dwa duże miasta powiatowe, Malbork oraz Tczew, są w stanie zapewnić kadrę odpowiednich specjalistów a także pracowników produkcyjnych. Przebiegająca w pobliżu droga krajowa nr 55, zapewnia dojazd do drogi ekspresowej S7, a przebiegająca w pobliżu droga krajowa nr 22, zapewnia komunikację z autostradą A1 co pozytywnie wpływa na wzrost atrakcyjności nieruchomości.

2.2. Opis nieruchomości.

Działki objęte KW 31415 są skupione w zwartym w regularnym kształcie, zbliżonym do prostokąta, którego główna oś o kierunku zbliżonym do północ-południe, biegnie równolegle do rzeki Nogat, przepływającej po wschodniej stronie nieruchomości. Działki graniczą z niezabudowanymi terenami rolnymi i częściowo zalesionymi. Teren jest ogrodzony i zagospodarowany, posiada utwardzone drogi wewnętrzne i place manewrowe, oraz oświetlenie.

W północnej części nieruchomości na działkach nr 96/4 i 96/6 znajduje się utwardzone składowisko osadu OB.24 o pow. ok. 10 000 m². Na działce nr 96/6 w południowej części znajduje się budynek stacji odwadniania. Na podstawie mapy ustalono, że istnieje możliwość dojazdu do tych działek od strony północnej drogą gminną (działka nr 96/9). Na terenie placu znajduje się waga samochodowa.

W centralnej części nieruchomości na działkach nr 97/3, 132/2, 167/2 znajdują się budowle, instalacje i urządzenia technologiczne oczyszczalni. w tym m.in.: budynek przepompowni OB.5, budynek stacji dmuchaw OB.11A, budynek mechanicznego oczyszczania, wiata komory krat, osadniki, reaktory, zlewnia ścieków dowożonych, pompownie, zbiorniki retencyjne i inne.

W południowej części nieruchomości na działkach nr 102/2 oraz 102/3 znajduje się budynek administracyjno-warsztatowy z parkingiem oraz urządzonym otoczeniem. Dojazd do nieruchomości od drogi krajowej zapewnia droga na działce 98/2 99/2 100/2 oraz 101/2. Działki o nr 168/2 169/2 172/2 stanowią teren zieleni izolacyjnej pomiędzy oczyszczalnią a gruntami rolnymi położnymi nad rzeką Nogat.

Uwaga: rozmieszczenie poszczególnych obiektów oraz ich funkcji daje potencjalną możliwość podziału nieruchomości na 3 odrębne funkcjonalne części:

- część północą obejmującą działki nr 97/5, 96/4 i 96/6 jako możliwa do wydzielenia z nieruchomości wraz z budynkiem stacji odwadniania, której oszacowanie jest możliwe w podejściu porównawczym w oparciu o rynek nieruchomości podobnych,
- centralną część nieruchomości zajęta przez budowle, instalacje i urządzenia technologiczne, której wartość odtworzeniową można oszacować w podejściu kosztowym,
- południową część nieruchomości zabudowaną budynkiem administracyjno-warsztatowym, której wartość może być oszacowana w oparciu o rynek nieruchomości podobnych.

2.3. Opis budynków.

Opisy obiektów budowlanych wykonano na podstawie ksiąg obiektów budowlanych i zweryfikowano w trakcie oględzin w dniu 14 i 22.02.2019 r.

1. Budynek administracyjno – warsztatowy (OB.1)

Budynek dwuskrzydłowy w kształcie litery „L”. Budynek został wybudowany w latach 80-tych XX wieku. Skrzydło od strony wyjazdu na teren oczyszczalni jest dwukondygnacyjne o powierzchni wyższej kondygnacji ok. 330 m² i łącznej powierzchni użytkowej 1152,60 m². Dolna kondygnacja jest użytkowana przez administrację i nadzór techniczny, a górna jest przeznaczona dla kierownictwa oczyszczalni, laboratorium, centralnej dyspozytorni. Drugie skrzydło jest jednokondygnacyjne i przeznaczone zostało na kotłownię olejową, część warsztatową, socjalną i garaże.

Wysokość:

- cz. 2-kondygnacyjnej – 6,00 m
- cz. 1-kondygnacyjnej – 5,00 m

Zestawienie powierzchni budynku zawiera tabela nr 1. Budynek posiada konstrukcję tradycyjną murowaną, stropy i schody żelbetowe, elewacja ocieplona, stolarka okienna PCV. Budynek jest wyposażony w instalacje : elektryczną , centralnego ogrzewania (kotłownia olejowa) , wodno-kanalizacyjną, telefoniczną , internetową. Stan budynku jest bardzo dobry, standard pomieszczeń dostosowany do aktualnie realizowanych funkcji. Przy ocenie stanu wzięto pod uwagę wiek budynku, technologię wykonania i materiały, wykończenie oraz gospodarkę remontową.

Tabela nr 1. Zestawienie powierzchni budynku administracyjno-warsztatowego.

Lp	Pomieszczenie	pow. m ²
1	Wiatrołap	3,40
2	Komunikacja	32,60

3	Pokój	12,00
4	Pokój	12,20
5	Toaleta	9,70
6	Toaleta	3,80
7	Magazyn	9,80
8	Magazyn	3,10
9	Aneks kuchenny	7,40
10	Świetlica	48,50
11	Szatnia	11,60
12	Komunikacja	12,20
13	Pokój	13,60
14	Pokój	10,80
15	Pokój	12,20
16	Pokój	12,00
17	Pokój	11,90
18	Komunikacja	12,20
19	Pokój	25,00
20	Kasa	2,60
21	Komunikacja	16,00
22	Pokój	14,20
23	Pokój	10,20
24	Toaleta	7,70
25	Toaleta	3,80
26	Pokój	9,80
27	Pokój	12,00
28	Wiatrołap	3,20
29	Komunikacja	55,50
30	Warsztat	23,30
31	Warsztat	33,80
32	Magazyn	11,10
33	Śniadalnia	20,70
34	Toaleta	6,00
35	Toaleta	8,70
36	Suszarnia	2,10
37	Szatnia	10,00
38	Pomieszczenie sanit.	18,30
39	Szatnia	15,90
40	Narzędziownia	15,90
41	Magazyn	25,70
42	Pompownia	18,60
43	Garaż	51,60
44	Magazyn	9,00
45	Pomieszczenie sanit.	6,90
46	Pokój	7,40
47	Kotłownia	18,80
48	Warsztat	19,30
49	Magazyn	28,20
50	Warsztat	74,20
	RAZEM PARTER	824,50

51	Komunikacja	19,60
52	Pokój	11,90
53	Pokój	23,60
54	Sekretariat	24,90
55	Archiwum	9,80
56	Toaleta	3,80
57	Toaleta	9,90
58	Pokój	12,20
59	Laboratorium	5,70
60	Laboratorium	6,00
61	Laboratorium	24,30
62	Laboratorium	11,40
63	Laboratorium	3,10
64	Laboratorium	8,80
65	Laboratorium	39,50
66	Magazyn	3,70
67	Laboratorium	6,90
68	Komunikacja	23,20
69	Komunikacja	6,40
70	Pokój	13,00
71	Dyspozytornia	60,40
	RAZEM PIĘTRO	328,10
	Razem Pu	1152,60

2. Budynek krat i koryto pomiarowe (OB.2)

Funkcja obiektu: oddzielenie zanieczyszczeń stałych i wleczonych

Rok zakończenia budowy: 2005 r.

Układ konstrukcyjny:

- konstrukcja stalowa obudowana blachą stalową
- komora rozprężna – zbiornik żelbetowy
- pomieszczenie krat:
 - krata schodkowa gęsta o parametrach technicznych: szerokość 1100 mm, wysokość całkowita 2940 mm, prześwit 6 mm
 - krata schodkowa gęsta
 - stacja automatycznego poboru prób ściekowych
- instalacje: grzewcza, wentylacja grawitacyjna – ciągła, wentylacja mechaniczna – okresowa, instalacja elektryczna, instalacja detekcji gazów

3. Stacja zlewczna ścieków dowożonych (STZ)

Funkcja obiektu: odbiór ścieków płynnych

Rok zakończenia budowy: 2011

Układ konstrukcyjny: kontener stacji zlewczej ścieków z sitem i prasą do kratek o wymiarach 3,5x2,5x2,6 m, izolowany termicznie.

Stacja zlewczna ścieków przeznaczona jest do odbioru ścieków komunalnych i przemysłowych z samochodów i przyczep asenizacyjnych. Stacja mierzy i kontroluje parametry oraz ilość dostarczonych ścieków, zabezpieczając przed przekroczeniem założonych wartości zgodnych z przyjętymi normami.

Wypożyczenie: kontener, panel identyfikacji, wlot ścieków, zasuw pneumatyczna, przepływomierz, moduł pomiarowy, rura wylotowa, panel sterowania, wąż giętki ze złączem typu strażackiego

Instalacje: ogrzewanie automatyczne, z regulowaną temp. pomieszczenia, instalacja oświetleniowa, instalacja wentylacyjna wymuszona.

4. Koryto pomiarowe KP2 i KP3 (KP 1-2)

Funkcja obiektu: pomiar ścieków

Rok zakończenia budowy: 1999

Układ konstrukcyjny: koryto betonowe o przekroju prostokątnym, przykryte płytami żelbetowymi.

5. Pompownia wielofunkcyjna (OB.5) z budynkiem turbodmuchaw i stacją transformatorową

Funkcja obiektu: pompownia ścieków i osadów, turbodmuchawy i zasilanie elektryczne

Rok zakończenia budowy: 1999

Układ konstrukcyjny:

- rodzaj budynku: tradycyjny, murowany
- kubatura: 5 653,00 m³
- powierzchnia zabudowy: 1 006,40 m²
- powierzchnia użytkowa: 1 192,60 m²
- objętość komory: 1944,00 m³

Stacja turbodmuchaw:

- dwie turbodmuchawy D1 i D2 typ DA
- moc 75 kW
- obroty dmuchaw – 27086 obr/min
- zasilanie – z szaf sterowniczych osobną linią kablową z rozdzielnicą NN w budynku pompowni

Stacja transformatora: zlokalizowana w istniejącym obiekcie

Instalacje: wodno-kanalizacyjna, elektryczna siły, sterowania, oświetleniowa, piorunochronna, telefoniczna, wentylacja grawitacyjna i mechaniczna, tłumienia wydechu, zasilania paliwowego (agregat)

Stan budynku jest bardzo dobry. Przy ocenie stanu wzięto pod uwagę wiek budynku, technologię wykonania i materiały, wykończenie oraz gospodarkę remontową.

6. Zbiornik retencyjny A (ZB A)

Komora kontaktowej denitryfikacji

Funkcja obiektu: usuwanie azotu ze ścieków

Rok zakończenia budowy: 1999

Zbiornik żelbetowy – otwarty

Średnica zbiornika – 14,3 m

Głębokość całkowita – 11,1 m

Kubatura V_{czynna} – 1410,00 m³

Wypełnienie pakietami z tworzywa sztucznego – V-1260 m³

7. Zbiornik retencyjny B (ZB B)

Osadniki wtórne

Funkcja obiektu: oddzielenie osadu czynnego od oczyszczonych ścieków

Rok budowy: 1999

- N = 6 osadników wtórnych

- Każda para posiada mechaniczny zgarniacz prostoliniowy i przelewy pilaste z korytami odpływowymi

- Odbiór osadu następuje z dna lejów rurociągami, wyposażonymi w zasuwę spustową z napędem elektrycznym

- Studnia pomiarowa przy osadnikach wyposażona w czujnik stężenia osadu z czujnikiem mętności

- Kanał odpływowy wyposażony w koryto pomiarowe z zestawem pomiarowym

8. Komory osadu czynnego (OB.9 A/B/C) i pompownia recykulatu i osadu nadmiernego (OB.9 E)

Funkcja obiektu: usuwanie azotu i fosforu ze ścieków

Rok zakończenia budowy: 1999

Wielofazowy bioreaktor osadu czynnego

Komora osadu czynnego podzielona jest przegrodami na cztery komory:

- nitrifikacji: $V_c = 3,279 \text{ m}^3$

- denitrifikacji: $V_c = 1,093 \text{ m}^3$

- defosfatacji: $V_c = 250 \text{ m}^3$

Wyposażenie:

- mieszające M1 na prowadnicach z żurawiami obrotowymi i wyciągarkami linowymi ręcznymi

- mieszadła pompujące P 1, 2, 7, 8 na prowadnicach z żurawiami obrotowymi i wyciągarkami linowymi ręcznymi wyposażone w falowniki do regulacji wydajności

- instalację do głębokiego napowietrzania systemem drobno-bąbelkowym z dyfuzorami rurowymi z membranami plastycznymi

- przewody sprężonego powietrza z przepustnicami

- urządzenie do pomiaru stężenia tlenu rozpuszczonego z czujnikiem

Komora osadu czynnego technologicznie związana z:

- pompownią osadu recykulowanego i nadmiernego

- koryto pomiarowe K2 wyposażone w przetwornik pomiarowy z czujnikiem ultradźwiękowym

- zbiorcza komora odpływowa z zasuwami odcinającymi urządzeniami pomiarowymi odczyn pH oraz stężenia osadu z czujnikiem mętności

- komora pomiarowa z pomiarem stężenia osadu z czujnikiem mętności

Pompownia recykulatu i osadu nadmiernego

- z osadników wtórnych przez studnię osad recykulowany dopływa do pompowni recykulatu, ilość ścieków dopływających $800 \text{ m}^3/\text{h}$

9. Osadniki wtórne radialne (OB.10 AB) i studnia rozdziału ścieków i zbiorcza osadów (OB.10 F)

Funkcja obiektu: oddzielenie osadu czynnego od oczyszczonych ścieków

Rok zakończenia budowy: 1999

Układ konstrukcyjny – osadniki wtórne radialne

- N = 2 osadniki wtórne
- średnica 25 m
- głębokość czynna 3 m
- $V_{\text{czynna}} = 1,470 \text{ m}$
- zagęszczacz ssawkowy osadu

Instalacje: zasilanie RS – 10 z rozdzielni RGnn zlokalizowanej w budynku pompowni wielofunkcyjnej.

10. Zagęszczacz mechaniczny

Funkcja obiektu: zagęszczanie osadów ściekowych

Rok zakończenia budowy: 1999

Układ konstrukcyjny:

- N= 3 zagęszczacze
- dwa zagęszczacze dla osadu wstępnego i wtórnego wyposażone w mieszadła
- jeden zagęszczacz osadu nadmiernego

11. Przepompownia osadu zagęszczonego (OB.12D)

Funkcja obiektu: przepompownia osadu zagęszczonego

Rok zakończenia budowy: 1999

Układ konstrukcyjny: studnia zbiorcza osadów $V_{\text{użytk.}} = 18 \text{ m}^3$ wyposażona w:

- dwie pompy zatapialne
- zestaw pomiarowy do podpoziomu osadu
- przepływomierz elektromagnetyczny
- urządzenie do pomiaru stężenia osadu

12. Zbiornik osadu zagęszczonego (OB.15)

Rok zakończenia budowy: 1999

Układ konstrukcyjny: zbiornik magazynująco-uśredniający:

- zbiornik żelbetowy otwarty
- średnica 8 m
- głębokość 3,5 m
- objętość czynna 150 m^3

Wyposażenie: mieszadło łopatowe, przelew wód nadosadowych, trzy łopaty hamujące, zestaw pomiarowy poziomu osadu

13. Stacja odwadniania (OB.16-16A) i stabilizacji osadu z pom. operatora z silosem wapna

Rok zakończenia budowy: 1999

Budynek stacji odwadniania.

Budynek ten składa się z dwóch segmentów :

Pierwszy z nich , to budynek wapnowania osadu OB.16 oraz fundamentu pod silos wapna OB.16B.

Rozwiązania projektowe:

- fundamenty: posadowienie na studniach posadowionych poniżej gruntów organicznych na stropie gruntu piaszczystego. Studnie z kręgów średnicy 140 o kroku betonowym wypełnione pospółką. Pod ściany budynku na studniach przewidziano ruszt żelbetowy,

- ściany zewnętrzne: warstwowe z cegły ocieplonej styropianem, cegła klasy min. „10” na zaprawie c.-w. Od góry ściany zakończone wieńcem żelbetowym. Nadproża w ścianie typu „L” oraz monolityczne,
- stropodach: strop gęstożebrowy „Leier’a”

Drugi segment, to budynek stacji odnawiania i stabilizacji osadu i silosu wapna (16A i 16B)

Obiekt nr 16A

Budynek parterowy, niepodpiwniczony w kształcie prostokąta z dachem jednospadowym przybudowany jedną ścianą do istniejącego budynku nr 16. Konstrukcja budynku murowana tradycyjna.

Obiekt 16A

Powierzchnia zabudowy: 71,40 m²

Powierzchnia użytkowa: 58,90 m²

Kubatura: 367,00 m³

Opis techniczny:

- fundamenty: ławy fundamentowe wylewane na mokro oparte na studniach z kręgów,
- ściany zewnętrzne: murowane warstwowe,
- ściana na styku z budynkiem istniejącym: murowana z cegły dziurawki gr. 25 cm na zaprawie cem – wap.,
- nadproża: nad bramą proj. indywidualnie /N1 nad oknami typu L 19 po 4 szt.,
- stropodach: jednospadowy, gęstożebrowy, belkowo – pustakowy typu „Leier” ocieplany styropianem gr. 5 cm i kryty 3x papą na lepiku kładzioną na szlachcie betonowej,

Łączna powierzchnia użytkowa wynosi 140,5 m². Stan budynku jest dobry. Przy ocenie stanu wzięto pod uwagę wiek budynku, technologię wykonania i materiały, wykończenie oraz gospodarkę remontową.

14. Składowisko osadu i piasku (OB.24 i OB.24B)

Rok zakończenia budowy: 1999

Składowisko osadu:

- powierzchnia: 8 330 m²
- wysokość składowiska: 2m
- wykonane z 2 warstw asfaltobetonu
- nawierzchnia szczelna i całkowicie odporna na działanie korozyjne
- plac oddzielony na dwie kwatery ze spadkiem = 1% i =0,4%
- 4 pizometry określające stan środowiska gruntowo-wodnego

Składowisko piasku:

- powierzchnia składowiska piachu 370-730 m²
- pas komunikacyjny 200 m²
- średnia wys. składowania piasku h = 1m

Konstrukcja nawierzchni składowiska piasku:

- podsypka filtracyjna z pospółki
- płyty żelbetowe prefabrykowane wielootworowe
- obramowanie pow. składowiska – krawężnik betonowy drogowy układany na ławie z betonu

- odcieki ze składowiska odprowadzane drenażem opaskowym

15. Pompownia wód nadosadowych

Rok zakończenia budowy: 1999

Układ konstrukcyjny: pompownia podziemna żelbetowa, z zamontowanymi pompami tłocznymi.

16. Przepompownia ścieków sanitarnych i wód opadowych

Funkcja obiektu: przepompowanie ścieków na początek układu technologicznego

Rok zakończenia budowy: 1999

Układ konstrukcyjny: pompownia podziemna żelbetowa, z zamontowanymi pompami tłocznymi.

- średnica DW 7 m

- wysokość 8 m

- kanał dopływowy rury WIPRO

- rurociąg tłoczony - stalowy

17. Place, drogi dojazdowe, ogrodzenie

Rok zakończenia budowy: 1999

Droga dojazdowa do zakładu – 753 m²

Parking zewnętrzny – 115 m²

Droga przy budynku głównym – 1051 m²

Drogi wewnątrz zakładowe – 3187 m²

20. Komora rozdziału R1 (KR1-4)

Funkcja obiektu: odcięcie dopływu osadu surowego do pompowni

Rok zakończenia budowy: 2012

Parametry techniczne:

Komorę zasuw zaprojektowane jako obiekt prefabrykowany betonowy o średnicy d=100 cm. W studni zaprojektowane 2 zasuwki klinowe elektryczne o średnicy DN 150 w celu umożliwienia odcięcia dopływu osadu surowego do pompowni PS2. W płycie pokrywowej zaprojektowane otwór żłazowy umożliwiający zejście obsługi przykryty włazem żeliwnym wentylowanym d=60cm. Stopnie żłazowe – stalowe klamry w układzie drabinowym w powłoce tworzywowej antypoślizgowej.

21. Hala mechanicznego podczyszczania ścieków (OB.3)

Funkcja obiektu: mechaniczne oczyszczanie ścieków

Rok zakończenia budowy: 2012

Parametry techniczne:

Hala o wym. 22,5 m x 8,0 m i wys. w kalenicy H= 6,06 m. Hala podzielona na dwie części: pierwsza – komora żelbetowa z piaskownikami poziomymi, druga – separator i płuczka piasku oraz lokalna szafa zasilająco-sterująca.

W hali znajdują się dwa piaskowniki poziome umieszczone w komorze żelbetowej wylewanej o wym. 14,1 m x 7,3 m i H= 3,85 m, do których ścieki doprowadzono rurociągami o średnicy 710 PE. Na wylocie z piaskowników zasuwki elektryczne odcinające oraz rurociągi odprowadzające ścieki. W komorze piaskowników odwodnienie liniowe.

Do piaskowników doprowadzono rurociągi:

- powietrza złownego
- flotatu
- piasku

Przejścia przez ściany komory żelbetowej projektowanymi rurociągami zaprojektowane jako szczelne.

W hali zaprojektowane montaż lokalnej szafy zasilająco-sterującej. Hala wyposażona w wentylację mechaniczną i grawitacyjną.

22. Komora rozdziału R2 (KR 1-4)

Funkcja obiektu: odcięcie dopływu osadu surowego do pompowni

Rok zakończenia budowy: 2012

Komorę zasuw zaprojektowane jako obiekt prefabrykowany betonowy o średnicy $d=100$ cm. W studni zaprojektowane 2 zasuwki klinowe elektryczne o średnicy DN 150 w celu umożliwienia odcięcia dopływu osadu surowego do pompowni PS2. w Płycie pokrywowej zaprojektowane otwór żłazowy umożliwiający zejście obsługi przykryty włazem żeliwnym wentylowanym $d=60$ cm. Stopnie żłazowe – stalowe klamry w układzie drabinowym w powłoce tworzywowej antypoślizgowej.

23. Osadniki OW1 i OW2 z kanałami odpływowymi (OW1-2)

Funkcja obiektu: osadniki wstępne

Rok zakończenia budowy: 2012

Parametry techniczne:

Zaprojektowano 2 osadniki wstępne jako obiekty okrągłe, żelbetowe, wylewane, pp 2,54 m n.p.m., każdy o wymiarach: średnica = 15,21 m, wysokość czynna = 3,0 m, pojemność czynna = 530 m³

Ścieki z bloku biologicznego do osadników wstępnych doprowadzone rurą o średnicy 710 PE do części centralnej i zakończone dyfuzorem kielichowym ze stali nierdzewnej. Sklarowane ścieki odprowadzane korytem przelewowym o szer. 55 cm ze stali nierdzewnej zamontowanym na obwodzie osadnika. W osadnikach zaprojektowano zgarniacz jako element prefabrykowany ze stali nierdzewnej. Pomost wyłożony kratą z laminatu. Zgarniacz napędzany przy pomocy mechanizmu napędowego złożonego z koła, przekładni i silnika – moc napędu 2,0kW. Wszystkie przejścia rurociągów przez ściany zbiornika – szczelne. Przykrycie laminatem na stelażu ze stali nierdzewnej.

24. Pompowanie PS1, PS2, PS3 (PS 1-3)

Funkcja obiektu: pompownie tłuszczu, osadu, wody technologicznej

Rok zakończenia budowy: 2012

Pompownia tłuszczu i flotatu została zaprojektowana jako obiekt prefabrykowany betonowy o średnicy $d=150$ cm. W studni zaprojektowano 1 pompę zatapialną wraz ze stopą sprzęgającą prowadnicą i łańcuchami. W płycie pokrywowej zaprojektowano właz montażowy o wym. 70x80 cm do pompy wykonany z blachy stalowej. W pompowni znajduje się drabina żłazowa. Rurociąg w pompowni z rur polietylenowych. Pojemność czynna komory czerpnej wynosi $V = 1,3$ m³.

Pompownia osadu wstępnego jest obiektem prefabrykowanym betonowym o średnicy $d=200$ cm. Zaprojektowano dwie pompy jedna podstawowa druga rezerwowa. Pompowanie wraz wyposażeniem tj. prowadnicą, łańcuchami i stopą sprzęgającą. W płycie pokrywowej właz

montażowy do pompy z blachy stalowej, otwór złazowy do pompowni przykryty włazem żeliwnym wentylowanym.

Pompownia wody technologicznej zaprojektowano w celu przetłaczania ścieków oczyszczonych do separatora i płuczki piaski. Pompownia jest obiektem prefabrykowanym betonowym o średnicy $d=150$ cm. W studni 1 pompa zatapialna wraz ze stopą sprzęgającą prowadnicą i łańcuchami. W płycie pokrywowej właz montażowy do pompy z blachy stalowej, otwór złazowy do pompowni przykryty włazem żeliwnym wentylowanym.

25. Komora zasuw KZ1 i KZ2

Funkcja obiektu: odcięcie dopływu osadu surowego

Rok zakończenia budowy: 2012

Parametry techniczne:

Komorę zasuw zaprojektowane jako obiekt prefabrykowany betonowy o średnicy $d=100$ cm. W studni zaprojektowane 2 zasuwki klinowe elektryczne o średnicy DN 150 w celu umożliwienia odcięcia dopływu osadu surowego do pompowni PS2. W płycie pokrywowej zaprojektowane otwór złazowy umożliwiający zejście obsługi przykryty włazem żeliwnym wentylowanym $d=60$ cm. Stopnie złazowe – stalowe klamry w układzie drabinowym w powłoce tworzywowej antypoślizgowej.

26. Biofiltr

Funkcja obiektu: Filtracja osadu

Rok zakończenia budowy: 2012

Parametry techniczne:

Powierzchnia filtra – $10,25 \text{ m}^2$

Rozmiar komory – $5000 \times 2500 \times 1850 \text{ mm}$

Liczba modułów – 1 szt.

Ciśnienie - 250 Pa

Zapotrzebowanie mocy

- wentylator – 1,85 kW

- pompa nawilżacza – 0,55 kW

- grzałka nawilżacza – 3,0 kW

27. Komora rozdziału KR1 z kanałem napływowym (KR 1-4)

Funkcja obiektu: Rozdział ścieków na bioreaktory 9A, 9B, 9C

Rok zakończenia budowy: 2015

- konstrukcja żelbetowa monolityczna
- przykrycie kratami pomostowymi ze stali
- część dostępna otoczona balustradą z rur stalowych
- na strop komór prowadzą z poziomu terenu schodki ze stali
- do komory KR-1 dochodzi kanał zewnętrzny otwarty przegłębiony bezpośrednio przy komorze
- komory wykonano z betonu hydrotechnicznego o wodoszczelności W8, mrozoodporności F150, zbrojonego stalą

28. Komora rozdziału KR2

Funkcja obiektu: Rozdział ścieków na osadniki wtórne OB.10 A i B

Rok zakończenia budowy: 2015

- konstrukcja żelbetowa monolityczna, wymiary komory 405 x 430 cm głębokość 257 cm
- przykrycie kratami pomostowymi ze stali
- część dostępna otoczona balustradą z rur stalowych
- na strop komór prowadzą z poziomu terenu schodki ze stali
- do komory KR-1 dochodzi kanał zewnętrzny otwarty przegłębiony bezpośrednio przy komorze
- komory wykonano z betonu hydrotechnicznego o wodoszczelności W8, mrozoodporności F150, zbrojonego stalą

29. Komora osadu czynnego 9C

Funkcja obiektu: Reaktor biologiczny

Rok zakończenia budowy: 2015

Bioreaktor:

Żelbetowy zbiornik z podziałem na komory, z betonu B-37, zbrojony stalą. Szerokość reaktora 12,3 m, całkowita długość 55,0 m. Reaktor na długości podzielony jest na cztery różnej długości komory. Całkowita wydajność reaktora wynosi 5,75 m. Ze względu na długość reaktor podzielono dylatacją na dwie części. Ściany zewnętrzne o zmiennej grubości. Ściany wewnętrznej wzmocnione żelbetową przyporą środka rozpiętości. Komora pomiaru recyrkulacji przylegała jest bezpośrednio do ściany zewnętrznej reaktora. Komora z betonu B-37.

Zewnętrzna komora pomiaru recyrkulacji wewnętrznej przylegająca do zewnętrznych ścian reaktora:

Komora żelbetowa o wym. 480x180 cm i głębokości 380 cm. Płyta górna na części żelbetowa. Ściany żelbetowe. Schematem statystycznym jest układ w kształcie litery C oparty na płycie dennej.

Koryto odpływowe:

Koryto z blachy ze stali nierdzewnej gr. 4 mm. Ścianki boczne koryta w części górnej połączone ze sobą rurą jako zabezpieczenie przed zwichrzeniem. Koryto oparte na wspornikach z rury prostokątnej mocowanych do ściany.

3. Przeznaczenie nieruchomości.

Wyceniana nieruchomość jest wykorzystywana zgodnie z przeznaczeniem jako oczyszczalnia ścieków.

4. Uwarunkowania planistyczne.

Nieruchomość leży na terenie, dla którego obecnie nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Teren jest objęty Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Malbork, zatwierdzonym Uchwałą Rady Gminy Nr XI/60/99 z dnia 17.12.1999 r. Nieruchomość leży na obszarze oznaczonym jako tereny komunalne.

IV. Procedura szacowania.

1. Rodzaj wartości.

Określono wartość rynkową nieruchomości, oraz wartość odtworzeniową budowli technologicznych.

2. Wybór podejścia i metody szacowania.

Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości, dokonano mając na względzie cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania, oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych – art. 154 u. 1 *ustawy z dnia 21.08.1997 o gospodarce nieruchomościami*.

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości dla ustalenia wysokości zabezpieczenia kredytu bankowego.

Jest to procedura szacowania na bazie przepisów szczególnych – *ustawy z dnia 29.08.1997 Prawo bankowe*. Art. 70.1 ustawy stanowi: „Bank uzależnia przyznanie kredytu od zdolności kredytowej kredytobiorcy. Przez zdolność kredytową rozumie się zdolność do spłaty zaciągniętego kredytu wraz z odsetkami w terminach określonych w umowie”.

Ze względu na cel wyceny, zachodzi konieczność zastosowania takiego podejścia, w którym możliwe jest oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości.

Zgodnie z art.151 u.1 *ustawy o gospodarce nieruchomościami*: „Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działając z rozeznaniem i postępując rozważnie oraz nie znajdując się w sytuacji przymusowej.

2. Wartość odtworzeniowa nieruchomości jest równa kosztom jej odtworzenia, z uwzględnieniem stopnia zużycia.”

Zgodnie z art.152 u. 3 *ustawy*, do określania wartości rynkowej nieruchomości stosuje się podejście porównawcze lub podejście dochodowe. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym. Dla wycenianej nieruchomości przyjęto podejście porównawcze. Według art. 153.1 *ustawy o gospodarce nieruchomościami*: „Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej”.

W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku – § 4 ust. 2. *rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego*.

Do oszacowania wartości nieruchomości, posłużono się metodą korygowania ceny średniej, która polega na porównaniu nieruchomości wycenianej o znanych cechach ze zbiorem co najmniej kilkunastu nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Wartość określa się poprzez korektę średniej ceny z przyjętego zbioru na podstawie oceny cech nieruchomości pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi. Procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej:

- Utworzenie zbioru cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, stanowiącego podstawę wyceny.
- Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
- Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
- Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych (gradacja stanów cechy rynkowej).

- Wybór do porównań ze zbioru transakcji co najmniej kilkunastu nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z opisem i charakterystyką zbioru.
- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Obliczenie ceny średniej (C_{sr}) ze zbioru transakcji stanowiących podstawę wyceny.
- Korekta ceny średniej (C_{sr}) współczynnikami korygującymi uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach nieruchomości przyjętych do porównań
- Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W_R = C_{sr} \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

- u_i – oznacza wielkość i- tego współczynnika korygującego,
- n - liczba współczynników korygujących.

- Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu z wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m kw. powierzchni gruntu, budynku, czy lokalu).

Ze względu na zróżnicowane cechy oraz funkcje budynków znajdujących się na działce, na podstawie Standardu V.4, zastosowano metodę polegającą na: określeniu wartości nieruchomości o dużej różnorodności (użytków, budynków: mieszkalnych, inwentarskich, magazynowych, przetwórczych, budowli: stawy rybne, melioracje itp.) poprzez wydzielenie funkcjonalnych części oraz ich odrębnej wyceny. Do porównań przyjęto nieruchomości podobne pod względem charakteru i rodzaju zabudowy. Osobno oszacowano wartość wydzielonych w tym celu części nieruchomości, przyjmując że dla każdego trzech budynków powierzchnia otaczającej go działki gruntu wynosi iloczyn 5 razy powierzchnia zabudowy, osobno plac składowy o nawierzchni asfaltowej, oraz pozostałą część gruntu.

Ze względu na fakt, że grunt będący przedmiotem wyceny, jest w użytkowaniu wieczystym, oraz brak na rynku transakcji takimi gruntami, wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu oszacowano zgodnie z § 29.3 *rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego*. W przypadku braku możliwości ustalenia wzajemnych relacji, o których mowa w p. 1 i 2 przepisu, wartość nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego określa się jako iloczyn wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej jako przedmiotu prawa własności i współczynnika korygującego określonego wg następującego wzoru

$$Wk = \left(1 - \frac{Sr}{R}\right) \cdot \frac{t}{T} + 0,25 \cdot \frac{T-t}{T}$$

gdzie :

Wk – współczynnik korygujący,

Sr – stawka procentowa opłaty rocznej nie większa niż 3%,

R - przeciętna stopa kapitalizacji ustalana na podstawie badania rynku nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, nie mniejsza jednak niż 0,09 i nie większa niż 0,12.

t – liczba lat niewykorzystanego okresu użytkowania wieczystego,

T – liczba lat, na które ustanowiono użytkowanie wieczyste.

V. Ustalenie wyniku szacowania.

1. Analiza i charakterystyka rynku.

Rynek lokalny, który objęto badaniem w celu wyceny jest określony:

- terytorialnie – w powiecie malborskim, starogardzkim, gdańskim, bytowskim, kartuskim, wejherowskim, tczewskim, kościerskim, sztumskim, nowodworskim, słupskim oraz lęborskim
- rodzajowo – do nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami produkcyjnymi, warsztatowo-usługowymi, magazynowo - składowymi oraz niezabudowanych o przeznaczeniu przemysłowo-usługowym
- czasowo – do okresu od lutego 2016 r. do daty wyceny.

a) rynek nieruchomości zabudowanych budynkami przemysłowymi

W okresie i na obszarze objętym badaniem, miało miejsce ok. 40 transakcji kupna sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami produkcyjnymi, warsztatowo-usługowymi i magazynowo - składowymi, z których 18 wybrano jako podstawę do oszacowania wartości. Analiza zmienności cen w czasie wykazała, że w badanym okresie ceny nie wykazywały zmian (trend zerowy). Popyt był zrównoważony przez podaż. Wykaz transakcji przyjętych do oszacowania wartości, wraz z cenami uwzględniającymi wpływ czasu, zawiera tabela, stanowiąca załącznik do operatu.

Wśród nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny określono następującą najwyższą, oraz najniższą jednostkową cenę transakcyjną (jednostką odniesienia jest 1 m² powierzchni użytkowej) :

Tabela nr 2.

Cena min	1 265,47
Cena średnia	1 837,51
Cena max	2 944,85

Na podstawie zebranych danych określono, jakie atrybuty mają wpływ na wartość budynków przemysłowych , oraz jakie są udziały tych cech w przedziale ΔC. Zestawienie cech oraz ich wag zawiera tabela nr 3.

Tabela nr 3.

l.p.	Rodzaj cechy	Waga w %
1.	Lokalizacja	25
2.	Dostępność komunikacyjna	15
3.	Stan budynku	20
4.	Powierzchnia budynku	10
5.	Powierzchnia działki	15
6.	Możliwość innego wykorzystania	15
	SUMA	100

Za nieruchomości zabudowane budynkami przemysłowymi oferowane na wtórnym rynku, kupujący zapłacili kwoty w zakresie od ok. 290 000 do ok. 7 992 000 zł.

b) rynek nieruchomości niebudowanych przemysłowych

Na rynku gruntów niezabudowanych o przeznaczeniu przemysłowo-usługowym miało miejsce ponad 40 transakcji kupna sprzedaży nieruchomości, z których 20 wybrano jako

podstawę do oszacowania wartości. Analiza zmienności cen w czasie wykazała, że w badanym okresie ceny gruntów wykazywały 5% wzrost cen w skali roku. Wykaz transakcji przyjętych do oszacowania wartości, wraz z cenami uwzględniającymi upływ czasu, zawiera tabela, stanowiąca załącznik do operatu.

Wśród nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny określono następującą najwyższą, oraz najniższą jednostkową cenę transakcyjną za 1 m² gruntu:

Tabela nr 4.

Cena min	28,98
Cena średnia	52,55
Cena max	82,95

Na podstawie zebranych danych określono, jakie atrybuty mają wpływ na wartość gruntów, oraz jakie są udziały tych cech w przedziale ΔC . Zestawienie cech oraz ich wag zawiera tabela nr 5.

Tabela nr 5.

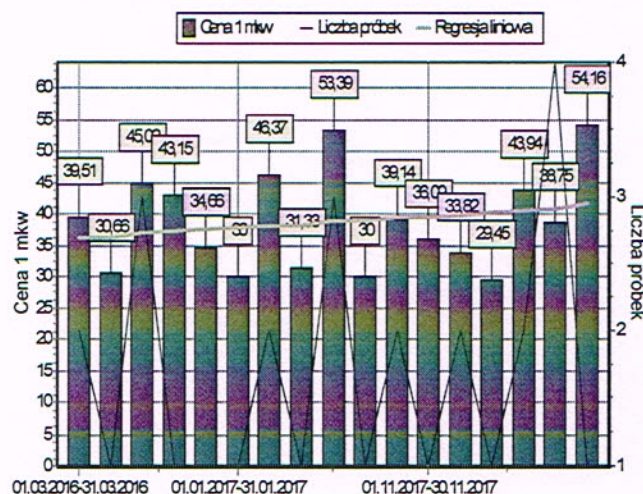
I.p.	Rodzaj cechy	Waga w %
1.	Lokalizacja	30
2.	Uwarunkowania fizyczne	30
3.	Dojazd do nieruchomości	20
4.	Wielkość powierzchni	10
5.	Uwarunkowania planistyczne i prawne	10
	SUMA	100

Za grunty niezabudowane o przeznaczeniu przemysłowym oferowane na badanym obszarze rynku, kupujący zapłacili kwoty w zakresie do ok. 116 000 zł do 8 500 000 zł.

2. Określenie wartości nieruchomości.

2.1. Określenie trendu czasowego.

Wskaźnik korygujący ceny transakcyjne ze względu na upływ czasu określono na podstawie bazy danych o transakcjach prowadzoną przez konsorcjum rzeczoznawców majątkowych, w oparciu o program wspomagający wycenę WALOR. Wykres nr 1 przedstawia przebieg linii trendu dla nieruchomości niezabudowanych.



Wykres nr 1.

2.2. Określenie cech wpływających na wartość nieruchomości zabudowanych budynkami przemysłowymi oraz ich wag.

Dla określenia wag cech wpływających na wartość nieruchomości zabudowanych na badanym obszarze rynku posłużono się badaniem preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości, przeprowadzając wywiad z uczestnikami rynku nieruchomości. Zestawienie cech oraz ich wag zawiera tabela nr 3. Na potrzeby wyceny przyjęto (w ramach ustalonych cech rynkowych) skalę ocen cech, przedstawioną poniżej:

1. Lokalizacja (uwzględnia w szczególności ocenę atrakcyjności z punktu widzenia potencjalnych nabywców nieruchomości, w tym m.in. położenie względem lokalnych ośrodków centro twórczych oraz pozostałych obszarów przemysłowych i usługowych regionu, prognozy rozwojowe oraz ich skutki dla przyszłej wartości nieruchomości, wpływ innych czynników zewnętrznych, stopień zurbanizowania terenów otaczających, rodzaj oraz intensywność zabudowy, dostęp do zaopatrzenia, komunikacji publicznej oraz usług) :
 - bardzo dobra
 - dobra
 - zadowalająca
2. Dostępność komunikacyjna (uwzględnia warunki dojazdu transportem indywidualnym i publicznym do nieruchomości, liczbę miejsc parkingowych w otoczeniu nieruchomości oraz ich odległość od budynku, a także jakość dróg dojazdowych uwzględniająca m.in. ich szerokość oraz rodzaj i stan nawierzchni):
 - korzystny
 - przeciętny
 - niekorzystny
3. Stan budynku (uwzględnia w szczególności wiek budynku, technologię budowy, stopień zużycia elementów konstrukcyjnych oraz wykończeniowych, w tym izolacji budynku, pokrycia dachu, instalacji wewnętrznych, stolarki drzwiowej i okiennej, jakość zastosowanych materiałów oraz wykonanych prac, skutki ewentualnych zdarzeń losowych, gospodarkę remontową, wpływ wykonanych remontów z uwzględnieniem ich zakresu oraz czasu w jakim były wykonywane):
 - bardzo dobry
 - dobry
 - zadowalający
4. Powierzchnia użytkowa budynku (w odniesieniu do średniej powierzchni użytkowej budynków wymienionych w załączniku do operatu):
 - mała
 - średnia
 - duża
5. Powierzchnia działki (w odniesieniu do średniej powierzchni działek, nieruchomości wymienionych w załączniku do operatu):
 - duża
 - średnia
 - mała
6. Możliwość innego wykorzystania (uwzględnia w szczególności zdolność budynku do wykorzystania go w alternatywny sposób wynikająca z jego funkcjonalności „, a także

uwarunkowania planistyczne i prawne w tym zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz inne uwarunkowania prawne (w tym służebności) w aspekcie oceny możliwości inwestycyjnych dla potencjalnych inwestorów, z uwzględnieniem oczekiwanej efektywności oraz możliwej różnorodności kierunków inwestowania):

- bardzo dobra
- dobra
- zadowalająca

Ocena cech nieruchomości wycenianej jest wskazana w tabeli obliczeniowej stanowiącej załącznik do operatu – przyjętą ocenę cechy wskazuje znak „+”.

2.3. Określenie cech wpływających na wartość niezabudowanych gruntów przemysłowych oraz ich wag.

Dla określenia wag cech wpływających na wartość gruntów niezabudowanych na badanym obszarze rynku posłużono się badaniem preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości, przeprowadzając wywiad z uczestnikami rynku nieruchomości. Zestawienie cech oraz ich wag zawiera tabela nr 5. Na potrzeby wyceny przyjęto (w ramach ustalonych cech rynkowych) skalę ocen cech, przedstawioną poniżej:

1. Lokalizacja (uwzględnia w szczególności ocenę atrakcyjności nieruchomości z punktu widzenia potencjalnych nabywców, w tym m.in. położenie względem lokalnych ośrodków centro-twórczych, stopień zurbanizowania terenów otaczających, rodzaj oraz intensywność zabudowy, dostęp do zaopatrzenia, komunikacji publicznej oraz usług):
 - bardzo dobra
 - przeciętna
 - niekorzystna
2. Uwarunkowania fizyczne (uwzględnia uwarunkowania fizyczne oraz stopień ich wpływu na możliwość racjonalnego zagospodarowania działki, w szczególności kształt działki, rozpiętość rzędnych, ukształtowanie powierzchni, warunki geotechniczne, sieci infrastruktury technicznej i inne):
 - korzystne
 - przeciętne
 - niekorzystne
3. Dojazd do nieruchomości (uwzględnia warunki dojazdu transportem indywidualnym i publicznym do nieruchomości, liczbę miejsc parkingowych w otoczeniu oraz ich położenie, a także jakość dróg dojazdowych uwzględniająca m.in. ich szerokość oraz rodzaj i stan nawierzchni):
 - korzystny
 - przeciętny
 - niedogodny
4. Wielkość powierzchni (w odniesieniu do średniej powierzchni działek wskazanych w załączniku do operatu):
 - mała
 - średnia
 - duża

5. Uwarunkowania planistyczne i prawne (uwzględnia w szczególności zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz inne uwarunkowania prawne (w tym służebności) w aspekcie oceny możliwości inwestycyjnych dla potencjalnych inwestorów, z uwzględnieniem oczekiwanej efektywności oraz możliwej różnorodności kierunków inwestowania):

- korzystne
- przeciętne
- niekorzystne

Ocena cech nieruchomości wycenianej jest wskazana w tabeli obliczeniowej stanowiącej załącznik do operatu – przyjętą ocenę cechy wskazuje znak „+”.

2.4. Oszacowanie wartości rynkowej części nieruchomości zabudowanej budynkiem administracyjno-warsztatowym.

Oszacowana wartość budynku administracyjno-warsztatowego obejmuje następujące działki:

Lp.	Nr działki	Powierzchnia w m ²
1.	102/2	1 500
2.	103/2	2 100
	Razem	3 600

Wartość rynkową W_{Rj} dla 1 m² powierzchni użytkowej budynku obliczamy wg wzoru:

$$W_R = C_{\text{sr}} \sum u_i$$

$$C_{\text{sr}} = 1\,837,51 \text{ zł/m}^2$$

$$\sum u_i = 1,489$$

Obliczenie sumy współczynników korygujących znajduje się w tabelach obliczeniowych stanowiących załącznik do operatu.

$$W_{Rj} = 1\,837,51 \text{ zł/m}^2 * 1,489 = 2\,736,05 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa jest iloczynem wartości jednostkowej i powierzchni:

$$WR_{b1} = P \times W_{Rj} = 1\,152,60 \text{ m}^2 \times 2\,736,05 \text{ zł/m}^2 = 3\,154\,000 \text{ zł}$$

2.5. Oszacowanie wartości rynkowej części nieruchomości zabudowanej budynkiem stacji odwadniania.

Oszacowana wartość obejmuje część gruntu działki nr 96/6 zajęta przez budynek stacji odwadniania o powierzchni ok. 1 500 m².

Wartość rynkową W_{Rj} dla 1 m² powierzchni użytkowej budynku obliczamy wg wzoru:

$$W_R = C_{\text{sr}} \sum u_i$$

$$C_{\text{sr}} = 1\,837,51 \text{ zł/m}^2$$

$$\sum u_i = 1,306$$

Obliczenie sumy współczynników korygujących znajduje się w tabelach obliczeniowych stanowiących załącznik do operatu.

$$W_{Rj} = 1\,837,51 \text{ zł/m}^2 * 1,306 = 2\,399,79 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa jest iloczynem wartości jednostkowej i powierzchni:

$$WR_{b2} = P \times W_{Rj} = 140,50 \text{ m}^2 \times 2\,399,79 \text{ zł/m}^2 = 337\,000 \text{ zł}$$

2.6. Obliczenie wartości współczynnika W_k dla użytkowania wieczystego.

Zgodnie z § 29.3 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego w przypadku braku możliwości ustalenia wzajemnych relacji, o których mowa w p. 1 i 2 przepisu, wartość nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego określa się jako iloczyn wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej jako przedmiotu prawa własności i współczynnika korygującego określonego wg następującego wzoru

$$W_k = \left(1 - \frac{Sr}{R}\right) \cdot \frac{t}{T} + 0,25 \cdot \frac{T-t}{T}$$

gdzie :

Sr – stawka procentowa opłaty rocznej (wynosi 1%),

R – przedcena stopa kapitalizacji ustalana na podstawie badania rynku nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, nie mniejsza jednak niż 0,09 i nie większa niż 0,12 (przyjęto 0,10).

t – liczba lat niewykorzystanego okresu użytkowania wieczystego (75 lat),

T – liczba lat, na które ustanowiono użytkowanie wieczyste (99 lat).

W_k – współczynnik korygujący,

Wynik obliczeń:

$$W_k = 0,74$$

2.7. Oszacowanie wartości rynkowej części nieruchomości zabudowanej placem składowym

Oszacowana wartość obejmuje działki nr 97/5, 96/4 oraz część działki nr 96/6 niezajętą przez budynek odwadniania. Zestawienie powierzchni działek zawiera poniższa tabela:

Lp.	Nr działki	Powierzchnia w m ²
1.	97/5	1 100
2.	96/4	6 700
3.	96/6	8 900
	część działki nr 96/6 zajęta przez budynek odwadniania	- 1 500
	Razem	15 200

Wartość rynkową W_{Rj} dla 1 m² powierzchni gruntu obliczamy wg wzoru:

$$W_R = C_{\text{sr}} \sum u_i$$

$$C_{\text{sr}} = 52,55 \text{ zł/m}^2$$

$$\sum u_i = 1,478$$

$W_k = 0,74$ – współczynnik uwzględniający rodzaj prawa do gruntu.

Obliczenie sumy współczynników korygujących znajduje się w tabelach obliczeniowych stanowiących załącznik do operatu.

$$W_{Gj} = 52,55 \text{ zł/m}^2 \times 1,478 = 77,67 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa jest iloczynem wartości jednostkowej i powierzchni:

$$WR_{ps} = P \times W_{Gj} = 15\,200 \text{ m}^2 \times 77,67 \text{ zł/m}^2 \times 0,74 = 874\,000 \text{ zł}$$

2.8. Oszacowanie wartości rynkowej części gruntu zajętego przez budowle technologiczne

Oszacowana wartość obejmuje część gruntu nieruchomości zajęta przez budowle technologiczne. Zestawienie powierzchni działek zawiera poniższa tabela:

Lp.	Nr działki	Opis terenu	Powierzchnia w m ²
1.	97/3	część technologiczna	28 800
2.	132/2	część technologiczna	5 200
3.	167/2	część technologiczna	11 300
4.	168/2	zieleń izolacyjna	1 200
5.	169/2	zieleń izolacyjna	1 500
6.	172/2	zieleń izolacyjna	900
7.	98/2	droga	1 000
8.	99/2	droga	800
9.	100/2	droga	800
		Razem	51 500

Wartość rynkową W_{Rj} dla 1 m² powierzchni gruntu obliczamy wg wzoru:

$$W_R = C_{\text{sr}} \sum u_i$$

$$C_{\text{sr}} = 52,55 \text{ zł/m}^2$$

$$\sum u_i = 1,272$$

$W_k = 0,74$ – współczynnik uwzględniający rodzaj prawa do gruntu.

Obliczenie sumy współczynników korygujących znajduje się w tabelach obliczeniowych stanowiących załącznik do operatu.

$$W_{Gj} = 52,55 \text{ zł/m}^2 \times 1,272 = 66,84 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa jest iloczynem wartości jednostkowej i powierzchni gruntu, pozostałej po odjęciu placu o nawierzchni asfaltowej, oraz powierzchni gruntu otaczającej budynki, podanej w podpunktach w których oszacowano wartości budynków.

$$WR_{GT} = P \times W_{Gj} = 51\,500 \text{ m}^2 \times 66,84 \text{ zł/m}^2 \times 0,74 = 2\,547\,000 \text{ zł}$$

2.9. Oszacowanie wartości odtworzeniowej budowli technologicznych.

W tabeli nr 8. zestawiono oszacowane wartości początkowe po zmianach oraz wartości odtworzeniowe budowli technologicznych oczyszczalni ścieków uwzględniające ich stopień zużycia. Koszty odtworzenia budowli oraz budynków zweryfikowano na podstawie Katalogu cen jednostkowych robót i obiektów inwestycyjnych IV kwartał 2018.” – Bistyp Consulting. Wartość odtworzeniowa budowli została obliczona według wzoru.

$$W_N = \sum WB \times (1 - (Sz/100))$$

Przy szacowaniu nakładów na odtworzenie gdzie: Wk– wartość nakładów, uwzględniono współczynniki :
Kd- koszty dokumentacji i nadzoru,
Mr – mnożnik regionalny.

Tabela nr 8.

Nr	Nazwa środka	Data przyjęcia	Numer ewidencyjny	Wartość początkowa po zmianach	Sz	WO _{ST1-2}
6	Stacja TRAFO Oczyszczalnia	2003.04.08	6/020/96	57 000	30	39 900
9	Kolektor tłoczny fi 280 7830mb PCV-HD	2003.04.01	9/020/96	870 799	30	609 560
10	Kolektor tłoczny fi 315 3832 mb PCV-HD	2003.04.01	10/020/96	427 056	30	298 940
34	Kanał zrzutowy ścieków do Nogatu	2003.04.08	34/020/96	37 025	30	25 920
42	Zagęszczacz grawitacyjny nr 12A	2003.04.08	42/020/96	10 463	30	7 320
43	Zagęszczacz grawitacyjny na 12B	2003.04.08	43/020/96	10 463	30	7 320
44	Drogi technologiczne oczyszczalni	2003.04.08	44/020/96	212 065	30	148 450
45	Drogi, place oczyszczalni	2003.04.08	45/020/96	294 392	30	206 070
46	Parking na oczyszczalni	2003.04.08	46/020/96	2 927	30	2 050
47	Ogrodzenie oczyszczalni	2003.04.08	47/020/96	40 320	30	28 220
50	Budynek przepompowni wielofunkcyjnej OB 5	2003.04.08	50/010/96	478 052	30	334 640
51	Przepompownia ścieków sanitarnych i wód opadowych	2003.04.08	51/020/96	27 466	30	19 230
62	Oświetlenie terenu oczyszczalni	2003.04.08	62/020/96	25 586	30	17 910
63	Sieć telefoniczna oczyszczalni	2003.04.08	63/020/96	22 888	30	16 020
64	Koryto przepływowo-pomiarowe	2003.04.08	64/020/96	515	30	360
66	Wiata komory krat	2003.04.08	66/020/96	143 206	30	100 240
68	Składowisko osadu Ob 24	2003.04.08	68/020/97	504 972	30	353 480
69	Przepompownia wód odciekowych OB 24A	2003.04.08	69/020/97	9 952	30	6 970
71	Instalacja elektryczna składowisko osadu i piasku	2003.04.08	71/020/97	34 725	30	24 310
74	Zbiornik Retencyjny A	2003.04.08	74/020/99	1 227 903	30	859 530
75	Komora osadu czynnego -reaktor biologiczny	2003.04.08	75/020/99	3 743 897	30	2 620 730
75	Komora osadu czynnego -reaktor biologiczny	2003.04.08	75/020/99	3 743 897	30	2 620 730
76	Osadnik wtórny radialny OB 10A kpl.1	2003.04.08	76/020/99	778 223	30	544 760
77	Osadnik wtórny radialny OB 10B kpl.1	2003.04.08	77/020/99	778 884	30	545 220
78	Zagęszczacz mechaniczny osadu nr12C	2003.04.08	78/020/99	220 391	30	154 270
79	Przepompownia osadu zagęszczonego ob.12D	2003.04.08	79/020/99	76 024	30	53 220
80	Zbiornik osadu zagęszczonego	2003.04.08	80/020/99	155 405	30	108 780
81	Budynek stacji higienizacji osadów OB 16A	2003.04.08	81/010/99	234 367	30	164 060

82	Sieć kablowa-siłowa	2003.04.08	82/020/99	95 129	30	66 590
83	Sieć kablowa niskiego napięcia	2003.04.08	83/020/99	29 568	30	20 700
84	Zasilanie i sterowanie	2003.04.08	84/020/99	14 165	30	9 920
85	Oświetlenie zewnętrzne na słupach	2003.04.08	85/020/99	12 340	30	8 640
86	Drogi technologiczne wewnętrzne	2003.04.08	86/020/99	1 354 570	30	948 200
171	Silos wapna 33 m3	2003.04.01	171/010/99	68 735	30	48 110
188	Sieci między obiektowe wewnątrz zakładów	2003.04.08	188/020/96	459 905	30	321 930
189	Kanały technologiczne wewnątrz zakładów	2003.04.08	189/020/96	18 424	30	12 900
224	Kanały żelbetowe wewnątrz zakładów KRŚT 651	2003.04.08	224/020/99	653 016	30	457 110
225	Rurociąg stalowy wewnątrz zakładów KRŚT 651	2003.04.08	225/020/99	447 182	30	313 030
226	Rurociągi sprężonego powietrza wewnątrz KRŚT 651	2003.04.08	226/020/99	143 422	30	100 400
227	Rurociągi stalowe wewnątrz KRŚT 651	2003.04.08	227/020/99	329 367	30	230 560
404	Komory zasuw wraz z rurociągiem Parkowa	2004.06.09	404/020/04	117 256	30	82 080
405	Główna przepompownia z wyposażeniem Parkowa	2004.06.09	405/020/04	525 278	30	367 690
406	Kanał awaryjny -zrzutowy Parkowa	2004.06.09	406/020/04	898	30	630
429	Modernizacja windy komory krat	2005.08.31	429/020/05/- 66/020/96	224 061	30	156 840
477	Modernizacja przepompowni lokalnej	2006.10.31	477/020/06	3 764	20	3 010
479	Modernizacja przepompowni wielofunkcyjnej OB 5	2006.10.31	479/010/06	809 275	30	566 490
574	Przepompownia odcieków z wirówki	2009.12.14	574/020/09	108 301	20	86 640
593	Modernizacja osadnik wtórnego radial OB10B koryta	2010.04.30	593/020/10	144 300	20	115 440
601	Modernizacja sieci tech. przepompowni N Staw	2010.08.06	601/020/10	51 443	20	41 150
631	Światłowodowa sieć przesyłu danych	2011.08.22	631/020/11	141 771	20	113 420
662	Rurociąg technologiczny wody technologicznej	2012.07.14	662/020/12	1 734	15	1 470
663	Rurociąg technologiczny ścieków z 11 zastawkami	2012.07.14	663/020/12	850 629	15	723 030
664	Rurociąg technologiczny tłuszczu i flotatu	2012.07.14	664/020/12	32 041	15	27 240
665	Rurociąg technologiczny flotatu	2012.07.14	665/020/12	53 522	15	45 490
666	Rurociąg technologiczny osadów	2012.07.14	666/020/12	29 453	15	25 040
667	Rurociąg technologiczny powietrza złowonnego	2012.07.14	667/020/12	74 279	15	63 140
668	Kanały żelbetowe z 2 zastawkami Zke	2012.07.14	668/020/12	103 659	15	88 110
669	PS1 Pompownia tłuszczu i foliatu	2012.07.14	669/020/12	13 858	15	11 780
670	PS2 Pompownia osadu wraz z KZ1 KZ2	2012.07.14	670/020/12	57 422	15	48 810
671	PS3 Pompownia wody technologicznej	2012.07.14	671/020/12	45 692	15	38 840
672	PS4 Pompownia flotatu	2012.07.14	672/020/12	20 240	15	17 200
673	Oświetlenie zewnętrzne na słupach 4 szt	2012.07.14	673/020/12	15 838	15	13 460
674	Droga wewnętrzna utwardzona	2012.07.14	674/020/12	221 104	15	187 940
675	Osadnik wstępny OW1	2012.07.14	675/020/12	1 070 930	15	910 290
676	Osadnik wstępny OW2	2012.07.14	676/020/12	1 070 930	15	910 290
677	Sieć kablowa	2012.07.14	677/020/12	40 386	15	34 330
689	Budynek -hala mechanicznego podczyszczania	2012.07.14	689/010/12	772 231	20	617 780
785	Rurociąg techniczny osadów DN -160	2015.06.23	785/020/15	27 878	10	25 090
809	Zbiornik Retencyjny B	2015.11.16	809/020/15	1 298 862	10	1 168 980
810	Koryta -modernizacja osadnika wtórnego 10A	2015.09.01	803/020/15	162 861	10	146 570
811	Budynek stacji dmuchaw OB 11A	2015.11.12	811/010/15	228 636	10	205 770

812	Droga i chodniki wewnętrzne	2015.11.12	812/020/15	208 053	10	187 250
813	Kanał ścieków mechanicznie oczyszczonych	2015.11.12	813/020/15	202 468	10	182 220
814	Komora rozdziału KR-1	2015.11.12	814/020/15	95 020	10	85 520
814	Komora rozdziału KR-1	2015.11.12	814/020/15	95 020	10	85 520
815	Komora rozdziału KR-2	2015.11.12	815/020/15	85 186	10	76 670
815	Komora rozdziału KR-2	2015.11.12	815/020/15	85 186	10	76 670
816	Komora pomiarowa KP-3	2015.11.12	816/020/15	100 473	10	90 430
817	Komora pomiarowa KP-4	2015.11.12	817/020/15	61 173	10	55 060
818	Reaktor biologiczny OB 9C	2015.11.12	818/020/15	2 739 651	10	2 465 690
819	Przepompownia OB 9E	2015.11.12	819/020/15	70 981	10	63 880
820	Przewody technologiczne	2015.11.12	820/020/15	510 699	10	459 630
821	Rurociąg sprężonego powietrza	2015.11.12	821/020/15	401 997	10	361 800
822	Sieci elektroenergetycznr zewnętrzne	2015.11.12	822/020/15	143 231	10	128 910
823	Oświetlenie zew.-słupy oświetleniowe szt6	2015.11.12	823/020/15	28 059	10	25 250
856	Modernizacja Bioreaktora 9AB	2015.11.12	856/020/15	240 384	10	216 350
860	Adaptacja Zbiornika Retencyjnego A	2015.11.16	860/020/15	262 470	10	236 220
861	Adaptacja Zbiornika Retencyjnego B	2015.11.16	861/020/15	343 823	10	309 440
862	Rurociąg PE DN 400 L 146,0 mb	2015.11.16	862/020/15	144 210	5	137 000
863	Rurociąg PE DN 250 L 75,0mb	2015.11.16	863/020/15	56 654	10	50 990
864	Rozdzielcze linie elektroener. i teletechniczne	2015.11.16	864/020/15	69 915	10	62 920
933	Linie kablowe stacji transformatorowej SN 15kV	2017.03.01	933/020/17	34 807	5	33 070
938	Linie kablowe SN stacji transformatorowej	2017.03.01	938/020/17	22 272	5	21 160
942	Instalacja rozdzielcza CO 3 obwody	2017.09.12	942/020/17	26 511	5	25 190
958	Linie kablowe zasilanie, sterowanie, pomiar Parkow	2018.05.04	958/020/18	47 707	5	45 320
					suma	24 782 500

Wartość odtworzeniowa części nieruchomości opisanej w pkt. 1.2.

$$WO_{NT} = WR_{GT} + WO_{ST1-2} = 2\,547\,000 + 24\,782\,500 = 27\,330\,000 \text{ zł}$$

3. Wynik końcowy wyceny.

Rodzaj wartości	Wartość w zł.
1.1.a) Wartość rynkowa części nieruchomości zabudowanej budynkiem administracyjno-warsztatowym w stanie i w cenach na dzień wyceny wynosi:	3 154 000 zł słownie: trzy miliony sto pięćdziesiąt cztery tysiące zł
1.1.b) Wartość rynkowa części nieruchomości zabudowanej budynkiem stacji odwadniania w stanie i w cenach na dzień wyceny wynosi:	337 000 zł słownie: trzysta trzydzieści siedem tysięcy zł
1.1.c) Wartość rynkowa części nieruchomości zabudowanej placem składowym OB.24, w stanie i w cenach z dnia wyceny	874 000 zł słownie: osiemset siedemdziesiąt cztery tysiące zł
Wartość rynkowa nieruchomości objętej KW GD1M/00031415/7 (suma oszacowanych wartości rynkowych - zakres wyceny str.4)	4 365 000 zł słownie: cztery miliony trzysta sześćdziesiąt pięć tysięcy zł
1.2. Wartość odtworzeniowa części nieruchomości zajętej przez budowlę, instalacje i urządzenia technologiczne, w stanie i w cenach na dzień wyceny wynosi:	27 330 000 zł słownie: dwadzieścia siedem milionów trzysta trzydzieści tysięcy zł
w tym:	
Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu w stanie i w cenach na dzień wyceny wynosi:	2 547 000 zł słownie: dwa miliony pięćset czterdzieści siedem tysięcy zł

4. Ocena wyniku i wnioski.

Wszystkie budynki oraz budowle użytkowane przez przedsiębiorstwo NOGAT sp. z o.o. są eksploatowane zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki. Wszystkie obiekty budowlane posiadają założone książki obiektów, oraz posiadają przeglądy wymagane przepisami prawa budowlanego. Oszacowane wartości odtworzeniowe uwzględniają sposób prowadzenia gospodarki remontowej przedsiębiorstwa.

Cały proces technologiczny, oraz używane do jego prowadzenia instalacje i urządzenia technologiczne znajdują się pod stałym nadzorem prowadzonym zdalnie. Przedsiębiorstwo utrzymuje w zapasie odpowiednią liczbę zamiennych pomp oraz innych urządzeń niezbędnych do zachowania płynności procesu, a środki trwałe grup 3-8 są poddawane przeglądom oraz konserwacji w celu utrzymania ich w stanie zdatności.

Oszacowane wartości jednostkowe zabudowanych oraz niezabudowanych części nieruchomości mieszczą się w przedziałach wartości najczęściej spotykanych na rynku wtórnym, i znajdują się powyżej średniej uzyskiwanej za podobne nieruchomości. Większość indywidualnych cech wpływa korzystnie na wynik oszacowania.

VI. Uwagi końcowe.

1. Uwagi i zastrzeżenia.

Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami i standardami. Szacunku dokonano przy założeniu, że udostępnione materiały i dokumenty odpowiadają aktualnemu stanowi formalno-prawnemu.

Opina o wartości ma znaczenie wyłącznie posiłkowe i nie może przesądzać o wysokości udzielonego kredytu.

Szczegółowe wyliczenia i analizy porównawcze dotyczące zestawień i tabel w odniesieniu do całego opracowania znajdują się w zasobach archiwalnych autora.

Zgodnie z zasadami określonymi w standardach zawodowych rzeczoznawców majątkowych niniejszy operat:

- a. nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie, bez zgody rzeczoznawcy i bez uzgodnienia z nim formy i treści publikacji,
- b. nie można go wykorzystywać dla żadnego innego celu aniżeli określony w operacie

Opracowanie ma charakter poufny, a jego treść może być ujawniona tylko przez zleceniodawcę.

Wszystkie wartości są podane netto (bez podatku VAT)

Operat wykonano w dwóch egzemplarzach.

2. Wykaz załączników.

1. Ocena ryzyka
2. Zestawienie transakcji nieruchomości zabudowanych.
3. Zestawienie transakcji gruntami.
4. Tabela obliczeniowa dla budynku administracyjno- warsztatowego.
5. Tabela obliczeniowa dla budynku stacji odwadniania.
6. Tabela obliczeniowa dla placu składowego.
7. Tabela obliczeniowa dla gruntu zajętego przez budowle technologiczne.
8. Wrys z ewidencji gruntów.
9. Dokumentacja fotograficzna
10. Polisa
11. Oszacowanie wartości środków trwałych grup 03-08.

Załącznik nr 1. Ocena ryzyka

Wartość została oszacowana w podejściu porównawczym z zastosowaniem zasady szczególnej ostrożności, a w szczególności:

- uwzględniono jedynie typowe zachowania rynkowe, które można uznać za trwałe w długim okresie czasu (obserwuje się ciągle występujący popyt na lokale handlowe na badanym obszarze rynku),
- uwzględniono jedynie te cechy przedmiotu wyceny, które są doceniane i możliwe do wykorzystania przez każdego jej właściciela,
- pominięto wpływ na wartość nieruchomości ponadprzeciętnego wyposażenia i wykończenia przedmiotu wyceny w stosunku do typowego dla danej lokalizacji,
- nie wystąpiły (oraz nie przewiduje się w przyszłości) okoliczności mające charakter tymczasowy, mogące mieć wpływ na nagły wzrost lub obniżenie wartości.

Ocena istotnych cech nieruchomości w aspekcie ryzyka związanego z inwestowaniem:

- ocena stopnia zużycia nieruchomości – w dniu wyceny nieruchomość jest zabudowana budynkami o stanie technicznym pozwalającym przewidywać okres dalszej eksploatacji na co najmniej 40 lat,
- nieruchomość posiada atrakcyjną lokalizację a uwarunkowania planistyczne dają inwestorowi możliwość zrealizowania zamierzeń pozwalających na jej racjonalne wykorzystanie,
- przewidywane zmiany na danym rynku nieruchomości: przewiduje się utrzymanie się popytu na nieruchomości o podobnym charakterze, można oczekiwać, że wartość rynkowa podobnych nieruchomości będzie stabilna,
- ryzyko związane z oceną danej nieruchomości przez inwestorów: wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny nie powinna ulec zmniejszeniu w okresie najbliższych kilku lat,
- ogólna opinia na temat wpływu powyższych na poziom wartości wycenianej nieruchomości w przyszłości: nie przewiduje się trudności w sprzedaży nieruchomości w przypadku podjęcia decyzji o jej zbyciu z uwzględnieniem przewidywanych wahań cen związanych z cyklami koniunkturalnymi krótko i długookresowymi.

Uwzględniając powyższe, ocena przydatności nieruchomości do zabezpieczenia na niej wierzytelności banku jest pozytywna. Prawdopodobny czas ekspozycji nieruchomości w przypadku sprzedaży będzie wynosił ok. 6- 12 miesięcy.

Załącznik nr 2. Zestawienie transakcji. Nieruchomości zabudowane.

<i>L.p</i>	<i>Data transakcji</i>	<i>Położenie</i>	<i>Cena</i>	<i>Powierzchnia działki</i>	<i>Powierzchnia (m²)</i>	<i>Wartość 1 m² (zł) zaktualizowana na II 2019</i>
1	28.12.2017	Gniew	2 700 000	3 380	2 133,60	1 265,47
2	14.09.2018	Starogard Gdański	1 478 972	2 536	1 142,90	1 294,05
3	28.06.2016	Lębork	350 000	1 474	265,00	1 320,75
4	09.09.2017	Żukowo	550 000	1 608	400,00	1 375,00
5	18.07.2017	Kartuzy	290 000	1 306	203,25	1 426,81
6	27.09.2017	Kościerzyna	330 000	1 676	228,70	1 442,94
7	13.10.2017	Lubichowo	7 992 200	6 695	5 206,82	1 534,95
8	27.06.2018	Żukowo	650 000	1 608	380,00	1 710,53
9	04.10.2018	Kartuzy	2 400 000	2 789	1 403,00	1 710,62
10	27.01.2017	Żukowo	1 000 000	1 601	578,70	1 728,01
11	11.05.2016	Reda	1 380 000	1 688	780,00	1 769,23
12	09.03.2016	Żukowo	750 000	1 608	400,00	1 875,00
13	16.07.2018	Słupsk	1 780 000	7 138	855,00	2 081,87
14	11.10.2016	Kościerzyna Gmina Wiejska	1 150 000	2 405	534,60	2 151,14
15	23.02.2018	Żukowo	3 000 000	9 400	1 295,84	2 315,10
16	19.04.2018	Pruszcz Gdański	1 850 000	1 355	772,90	2 393,58
17	20.11.2017	Żukowo	1 870 927	13 848	684,00	2 735,27
18	24.01.2018	Bytów	3 250 000	6 294	1 103,62	2 944,85
ŚREDNIA CENA TRANSAKCYJNA NA PRZYJĘTYM OBSZARZE RYNKU (zł/m²)						1 837,51

Załącznik nr 3. Zestawienie transakcji gruntami.

<i>L.p</i>	<i>Data transakcji</i>	<i>Położenie</i>	<i>Cena transakcyjna</i>	<i>Powierzchnia działki</i>	<i>Wartość 1 m² (zł) zaktualizowana na II 2019</i>
1	10.05.2018	Kwidzyn Gmina Wiejska	414 000	14 857	28,98
2	09.10.2017	Tczew Gmina Wiejska	116 667	4 260	29,30
3	30.01.2017	Chojnice Gmina Wiejska	204 420	6 814	33,20
4	17.01.2018	Starogard Gdański Gmina Wiejska	302 348	9 313	34,28
5	26.04.2016	Sztum	130 000	4 240	35,22
6	30.11.2017	Tczew Gmina Wiejska	8 500 000	235 520	38,35
7	17.11.2016	Tczew	456 355	13 165	38,74
8	07.02.2017	Starogard Gdański	410 569	11 059	41,04
9	05.07.2018	Starogard Gdański	410 569	9 901	42,80
10	18.08.2016	Bytów	460 000	10 178	51,13
11	16.11.2018	Sztum	200 000	3 693	54,91
12	18.07.2018	Malbork	207 570	3 841	55,68
13	22.03.2016	Malbork	163 291	3 185	59,17
14	11.07.2017	Tczew	2 200 000	40 000	59,56
15	22.05.2018	Sztum	155 340	2 588	62,32
16	08.12.2016	Tczew Gmina Wiejska	5 000 000	80 000	69,66
17	13.10.2016	Nowy Dwór Gdański	300 000	4 409	76,40
18	26.07.2018	Tczew Gmina Wiejska	319 500	4 260	77,20
19	30.05.2016	Malbork	305 230	4 356	80,12
20	13.07.2016	Starogard Gdański Gmina Wiejska	149 000	2 042	82,95
ŚREDNIA CENA TRANSAKCYJNA NA PRZYJĘTYM OBSZARZE RYNKU (zł/m²)					52,55

Załącznik nr 4. Tabela obliczeniowa dla budynku administracyjno- warsztatowego.

<i>I.p.</i>	<i>Rodzaj cechy</i>	<i>Waga w %</i>	<i>Zakres współczynników korygujących</i>		<i>Wartość współczynnika U_i</i>
1.	Lokalizacja	25	0,172	0,401	0,401
2.	Dostępność komunikacyjna	15	0,103	0,240	0,240
3.	Stan budynku	20	0,138	0,321	0,321
4.	Powierzchnia budynku	10	0,069	0,160	0,115
5.	Powierzchnia działki	15	0,103	0,240	0,172
6.	Możliwość innego wykorzystania	15	0,103	0,240	0,240
	SUMA	100	0,688	1,602	1,489

Lokalizacja

bardzo dobra	0,401	+
dobra	0,287	
zadowalająca	0,172	

Dostępność komunikacyjna

korzystny	0,240	+
przeciętny	0,172	
niekorzystny	0,103	

Stan budynku

bardzo dobry	0,321	+
dobry	0,230	
zadowalający	0,138	

Powierzchnia budynku

mała	0,160	
średnia	0,115	+
duża	0,069	

Powierzchnia działki

duża	0,240	
średnia	0,172	+
mała	0,103	

Możliwość innego wykorzystania

bardzo dobra	0,240	+
dobra	0,172	
zadowalająca	0,103	

Załącznik nr 5. Tabela obliczeniowa dla budynku stacji odwadniania.

<i>I.p.</i>	<i>Rodzaj cechy</i>	<i>Waga w %</i>	<i>Zakres współczynników korygujących</i>		<i>Wartość współczynnika U_i</i>
1.	<i>Lokalizacja</i>	25	0,172	0,401	0,401
2.	<i>Dostępność komunikacyjna</i>	15	0,103	0,240	0,240
3.	<i>Stan budynku</i>	20	0,138	0,321	0,230
4.	<i>Powierzchnia budynku</i>	10	0,069	0,160	0,160
5.	<i>Powierzchnia działki</i>	15	0,103	0,240	0,103
6.	<i>Możliwość innego wykorzystania</i>	15	0,103	0,240	0,172
	SUMA	100	0,688	1,602	1,306

Lokalizacja

bardzo dobra	0,401	+
dobra	0,287	
zadowalająca	0,172	

Dostępność komunikacyjna

korzystny	0,240	+
przeciętny	0,172	
niekorzystny	0,103	

Stan budynku

bardzo dobry	0,321	
dobry	0,230	+
zadowalający	0,138	

Powierzchnia budynku

mała	0,160	+
średnia	0,115	
duża	0,069	

Powierzchnia działki

duża	0,240	
średnia	0,172	
mała	0,103	+

Możliwość innego wykorzystania

bardzo dobra	0,240	
dobra	0,172	+
zadowalająca	0,103	

Załącznik nr 6. Tabela obliczeniowa dla placu składowego.

<i>I.p.</i>	<i>Rodzaj cechy</i>	<i>Waga w %</i>	<i>Zakres współczynników korygujących</i>		<i>Wartość współczynnika U_i</i>
1.	<i>Lokalizacja</i>	30	0,165	0,474	0,474
2.	<i>Uwarunkowania fizyczne</i>	30	0,165	0,474	0,474
3.	<i>Dojazd do nieruchomości</i>	20	0,110	0,316	0,316
4.	<i>Wielkość powierzchni</i>	10	0,055	0,158	0,107
5.	<i>Uwarunkowania planistyczne i prawne</i>	10	0,055	0,158	0,107
	SUMA	100	0,550	1,580	1,478

Lokalizacja

<i>bardzo dobra</i>	0,474	+
<i>przeciętna</i>	0,320	
<i>niekorzystna</i>	0,165	

Uwarunkowania fizyczne

<i>korzystne</i>	0,474	+
<i>przeciętne</i>	0,320	
<i>niekorzystne</i>	0,165	

Dojazd do nieruchomości

<i>korzystny</i>	0,316	+
<i>przeciętny</i>	0,213	
<i>niedogodny</i>	0,110	

Wielkość powierzchni

<i>mała</i>	0,158	
<i>średnia</i>	0,107	+
<i>duża</i>	0,055	

Uwarunkowania planistyczne i prawne

<i>korzystne</i>	0,158	
<i>przeciętne</i>	0,107	+
<i>niekorzystne</i>	0,055	

Załącznik nr 7. Tabela obliczeniowa dla gruntu zajętego przez budowlę technologiczne

<i>I.p.</i>	<i>Rodzaj cechy</i>	<i>Waga w %</i>	<i>Zakres współczynników korygujących</i>		<i>Wartość współczynnika U_i</i>
1.	Lokalizacja	30	0,165	0,474	0,474
2.	Uwarunkowania fizyczne	30	0,165	0,474	0,320
3.	Dojazd do nieruchomości	20	0,110	0,316	0,316
4.	Wielkość powierzchni	10	0,055	0,158	0,055
5.	Uwarunkowania planistyczne i prawne	10	0,055	0,158	0,107
	SUMA	100	0,550	1,580	1,272

Lokalizacja

bardzo dobra	0,474	+
przeciętna	0,320	
niekorzystna	0,165	

Uwarunkowania fizyczne

korzystne	0,474	
przeciętne	0,320	+
niekorzystne	0,165	

Dojazd do nieruchomości

korzystny	0,316	+
przeciętny	0,213	
niedogodny	0,110	

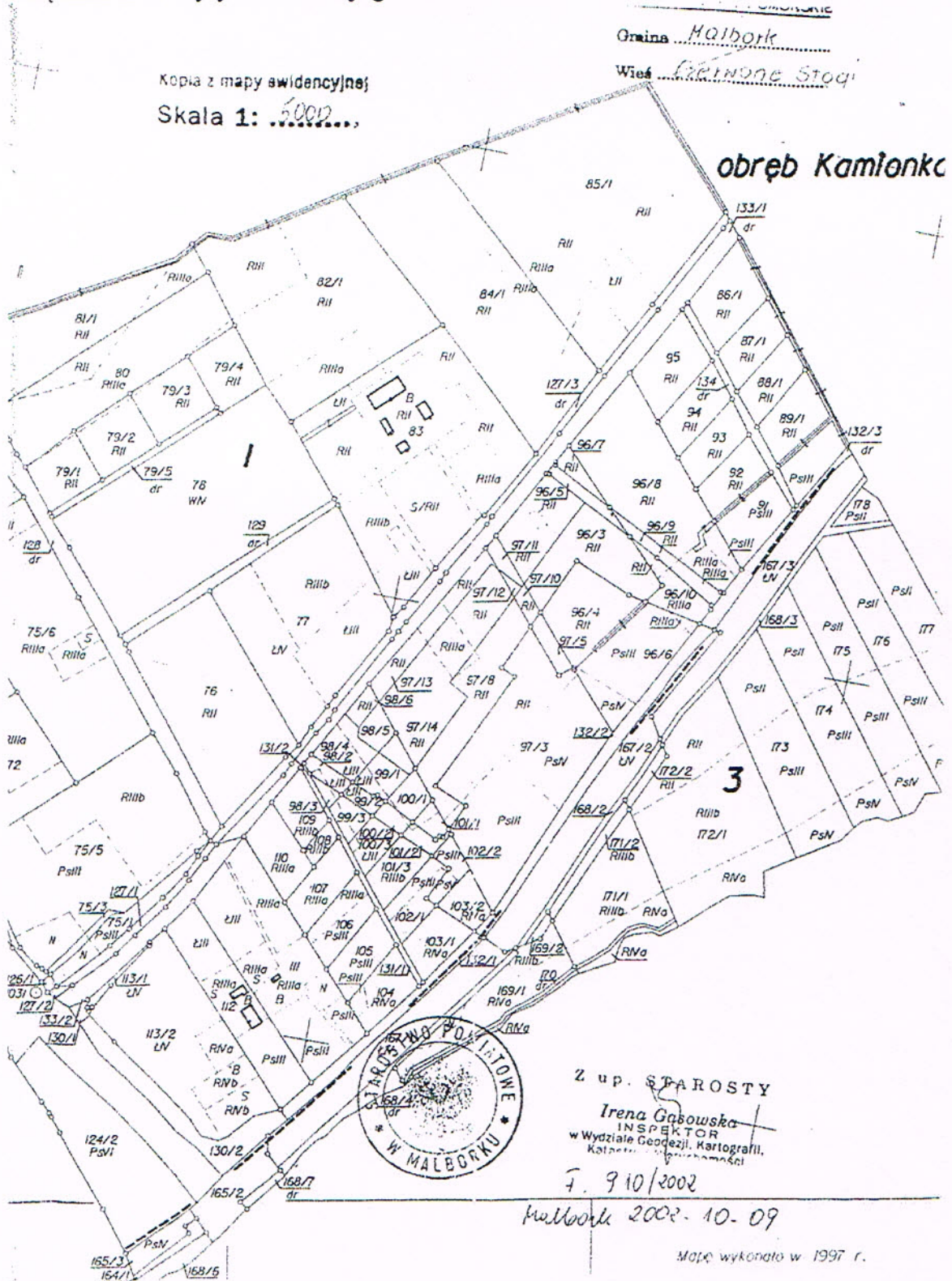
Wielkość powierzchni

mała	0,158	
średnia	0,107	
duża	0,055	+

Uwarunkowania planistyczne i prawne

korzystne	0,158	
przeciętne	0,107	+
niekorzystne	0,055	

Załącznik nr 8. Wyrys z ewidencji gruntów.



Mgr inż. Krzysztof Laskowski

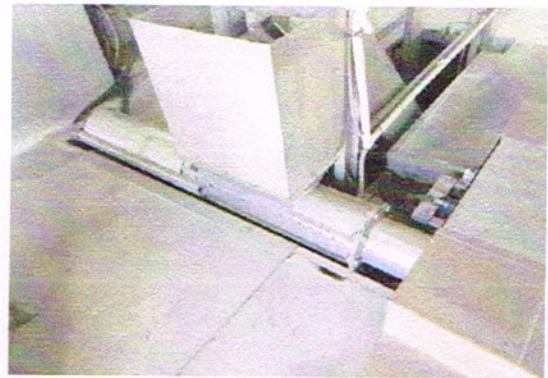
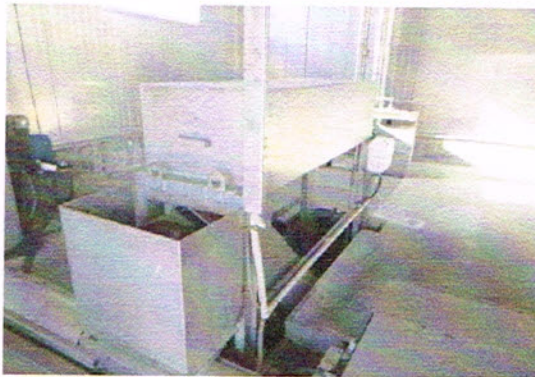
Wycena nieruchomości gruntowej zabudowanej oczyszczalnią ścieków w miejscowości Kałdowo Wies, gmina Malbork

Załącznik nr 9. Dokumentacja fotograficzna.

Budynek administracyjno-warsztatowy.



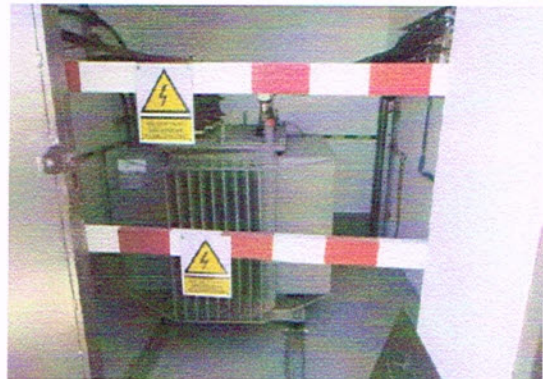
Budynek wiata komory krat



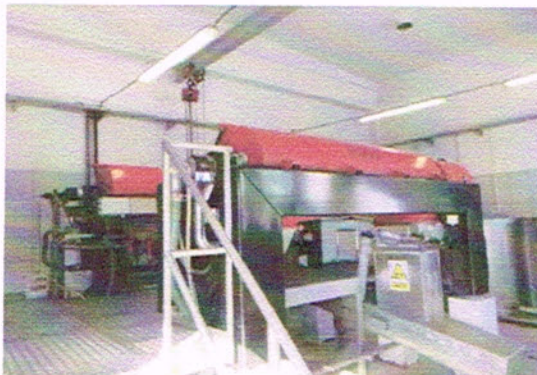
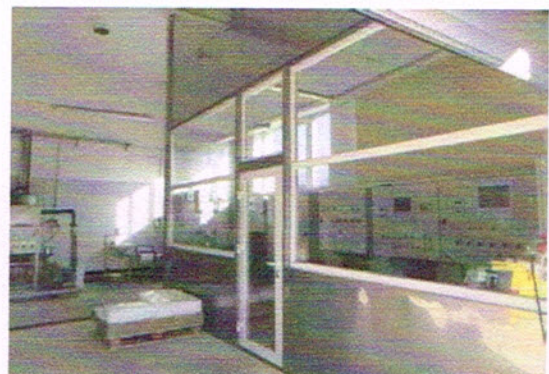
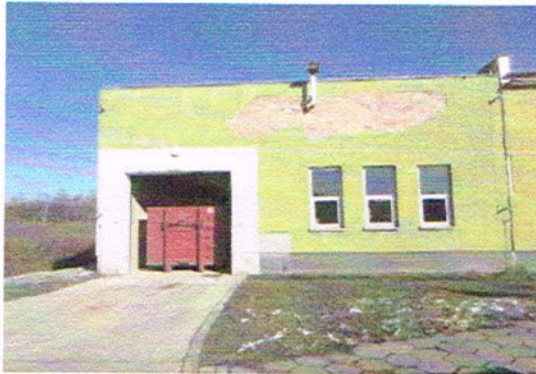
Stacja zlewcza



Budynek stacja trafo



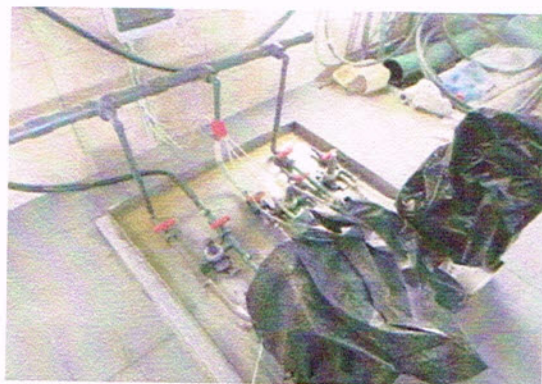
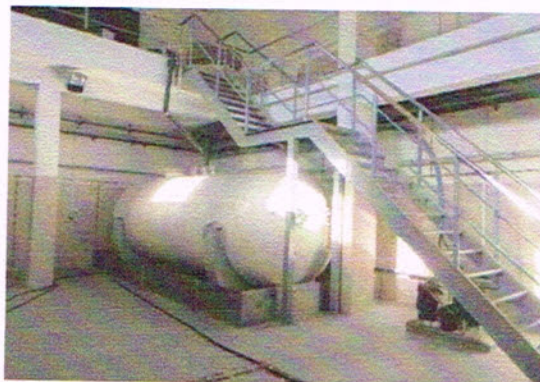
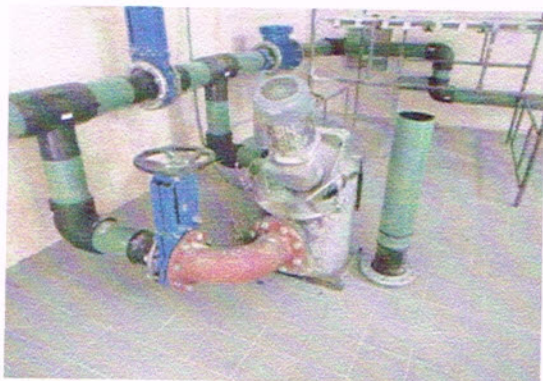
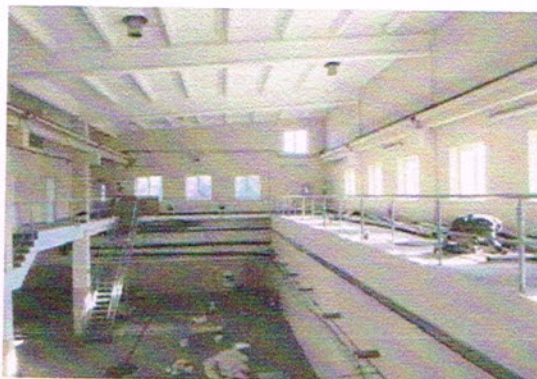
Budynek stacji odwadniania i stabilizacji osadu z pom. operatora z silosem wapna



Zagęszczacz grawitacyjny



Budynek przepompowni wielofunkcyjnej (OB.5) z budynkiem turbodmuchaw i stacją transformatorową



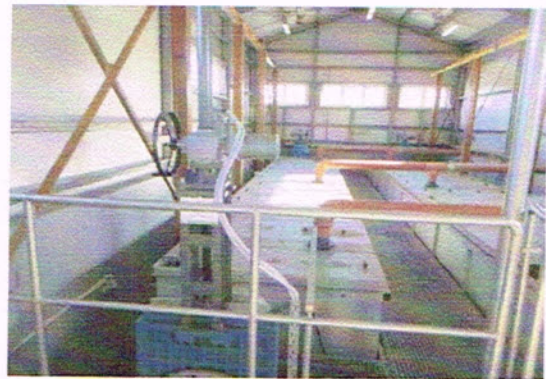
Osadnik wstępny OW1 i OW2



Rurociąg sprężonego powietrza



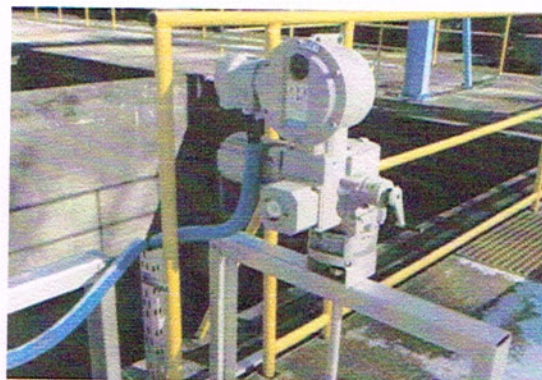
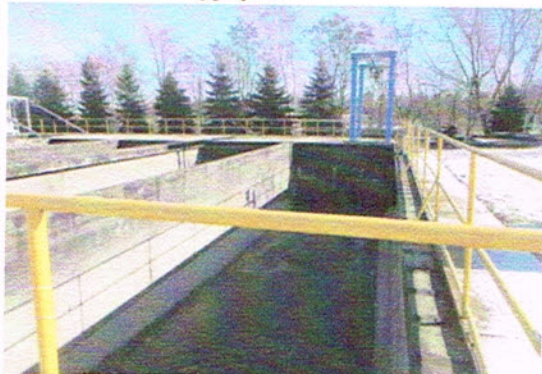
Budynek hala mechanicznego podczyszczania



Składowisko osadu OB. 24



Zbiornik retencyjny B



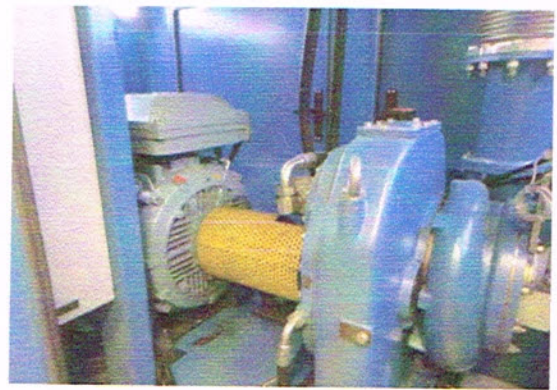
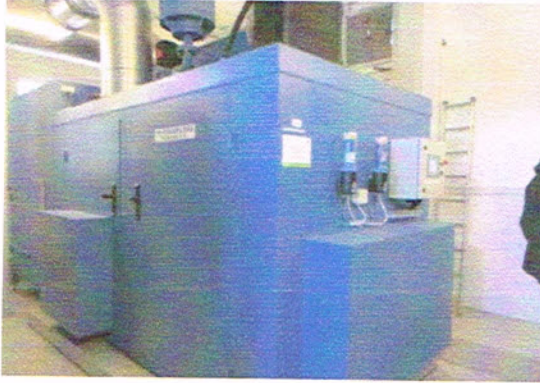
Reaktor biologiczny



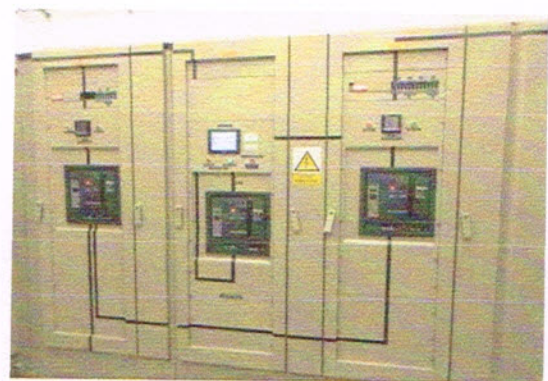
Osadnik wtórny OB. 10A OB. 10B



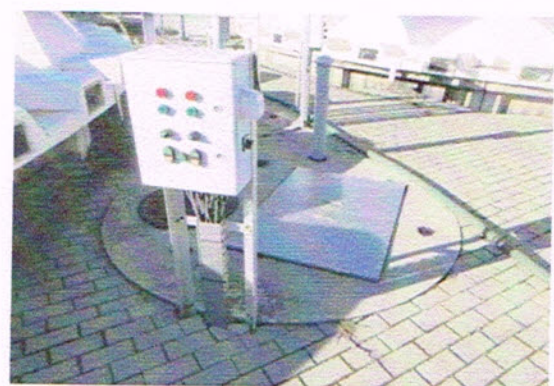
Dmuchawy



Baterie kondensacyjne i inne



Pompownia PS1 i PS2



Załącznik nr 10. Polisa

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1016032092

1	Okres ubezpieczenia: od 20.12.2018 r. do 19.12.2019 r.	
2	Ubezpieczający: WYCENA NIERUCHOMOŚCI I MASZYN LASKOWSKI S.C. Adres siedziby: GEN. JÓZEFA FISZERA 5 m. 1, 80-231 GDAŃSK E-mail: Klient odmówił	Telefon: Klient odmówił REGON: 220287675
3	Ubezpieczony: WYCENA NIERUCHOMOŚCI I MASZYN LASKOWSKI S.C. Adres siedziby: GEN. JÓZEFA FISZERA 5 m. 1, 80-231 GDAŃSK E-mail: Klient odmówił	Telefon: Klient odmówił REGON: 220287675
4	Zakres ubezpieczenia obowiązkowego Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego Suma gwarancyjna Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia 25 000 EUR 25 000 EUR Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.	
5	Składka łączna: 128,75 PLN Jednorazowo Kwota w PLN: 128,75 Termin płatności: 17.12.2018	6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 05 1020 1026 2881 0110 0511 5342 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1016032092
7	Warunki ubezpieczenia 1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia mają zastosowanie: 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 13.12.2013 r. Rozporządzenie (Dz. U. 20 grudnia 2013 r. Poz. 1620), 2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych,	Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.
8	Oświadczenia 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do	umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
9	Postanowienia dodatkowe lub odmienne Postanowienia dodatkowe do Rozporządzenia. 1. Reklamacja, skarga lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU SA obsługującej klienta. 2. Reklamacja, skarga lub zażalenie może być złożona w formie: 1) pisemnej – oświadczenie albo pismo pocztowe w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisać na adres: PZU SA ul. Powiśle 18A, 01-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji); 2) ustnej – telefonicznie na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1; 3) elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl. 3. PZU SA rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedź, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4. 4. W szczególnych skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU SA przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której: 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia; 2) wskazuje skłótności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy; 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia. 5. Odpowiedź PZU SA na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która złożyła, w postaci papierowej lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji, z tym, że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wskazany adres, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie. 6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługują prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego: 1) niespełnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji; 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację. 7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU SA, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy. 8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.	9. PZU SA przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów. 10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl . 11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługują prawo zwrócić się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumentów. 12. W przypadku umowy zawieranej za pośrednictwem Internetu, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozpatrywania sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy Internetowego systemu rozpatrywania sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: http://ec.europa.eu/consumers/odr/ . Za dołączenie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU SA to: reklamacje@pzu.pl. 13. Językiem stosowanym przez PZU SA w relacjach z konsumentem jest język polski. 14. PZU SA podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego. Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisa 1. Do OWU mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia i umowy ubezpieczenia obowiązkowego wprowadza się postanowienie dodatkowe w brzmieniu: Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl . 2. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doreczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonemu na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinien być doreczony Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczającego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wyponania tej powinności.

DSP/P/1016032092/1509/pc:100000185356242/BE20

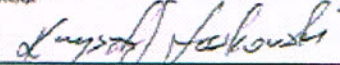
Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora)

DSPOCZA/18G11_01/20181210.1055/prod/pzu05-92549049.3/PLSE/pz:100000185356242

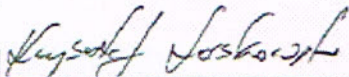
Potwierdzam dane kontaktowe
 WYCENA NIERUCHOMOŚCI I MASZYN LASKOWSKI S.C.
 E-mail: Klient odmówił
 Telefon: Klient odmówił

Data zawarcia umowy: 10.12.2018 r.

Oświadczam, że niniejsza umowa ubezpieczenia spełnia moje wymagania i potrzeby przy uwzględnieniu wysokości składki jaką jestem skłonny/a zapłacić. Zawieram ją w wyniku mojej świadomej decyzji.


 Pieczęć i podpis ubezpieczającego

WYCENA NIERUCHOMOŚCI I MASZYN LASKOWSKI
 S.C.
 Ubezpieczający


 Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

Pośrednik do Ubezpieczeń
 PZU S.A.
 80-462 Gdańsk, ul. Powstańców 30
 tel. 58 340 60 00, kom. 796 536 643
 NIP 557091174 REGON 220045647

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA



 801 102 102 lub (or) +48 22 566 55 55 pzu.pl
 w przypadku awarii lub wypadku (in case of accident)

DSP/P/1016032092/1509/pc:100000185356242/BE20

 801 102 102 pzu.pl

2/2

OŚWIADCZENIA DO POLISY UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ NR 1016032092



1	Okres ubezpieczenia: od 20.12.2018 r. do 19.12.2019 r.	
2	Ubezpieczający: WYCENA NIERUCHOMOŚCI I MASZYN LASKOWSKI S.C. Adres siedziby: GEN. JÓZEFA PIŚSZERA 5 m. 1, 80-231 GDAŃSK E-mail: Klient odmówił	REGON: 220287675
3	Składka łączna: 128,75 PLN Sposób płatności: Przelew	

4	Oświadczenia 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informacje, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego. 3. Oświadczam o przebiegu ubezpieczenia OC w związku z prowadzoną działalnością lub posiadanym mieniem: 1. w ciągu ostatniego roku liczba szkód wypłaconych wyniosła: 0, a łączna suma wypłat wyniosła: 0,00 zł 2. w ciągu trzech ostatnich lat: liczba szkód wypłaconych wyniosła: 0, a łączna suma wypłat wyniosła: 0,00 zł	
---	--	--

5	Postanowienia dodatkowe lub odmienne Postanowienia dodatkowe do Rozporządzenia 1. Reklamacja, skarga lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU SA obsługującej Klienta. 2. Reklamacja, skarga lub zażalenie może być złożona w formie: 1) pisemnej – osobiście albo przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pocztą na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji); 2) ustnej – telefonicznie na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do pracownika podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust.1; 3) elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl. 3. PZU SA rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nią odpowiedź, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4. 4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU SA przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której: 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia; 2) wskazuje określony termin, który musi zostać ustalony dla rozpatrzenia sprawy; 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia. 5. Odpowiedź PZU SA na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła, w postaci papierowej lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji, z tym, że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek osoby, która złożyła tę reklamację, skargę lub zażalenie. 6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługują prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego: 1) niezastosowania przepisów w trybie rozpatrywania reklamacji; 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację. 7. Reklamacja, skarga i zażalenie rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU SA, które są właściwe w sprawie o rozpatrzeniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dysfunkcji ubezpieczeń. 9. PZU SA przekazuje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów. 10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozwiązywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozwiązywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl. 11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługują prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumentów. 12. W przypadku umowy zawartej za pośrednictwem Internetu, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygnięcia sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowego systemu rozstrzygnięcia sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: http://ec.europa.eu/consumers/odr/ . Za dołączenie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU SA to: reklamacje@pzu.pl. 13. Językiem stosowanym przez PZU SA w relacjach z konsumentem jest język polski. 14. PZU SA podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego. Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzanych niniejszą Polisa 1. Do OWU mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia / umowy ubezpieczenia obowiązkowego wprowadza się postanowienia dodatkowe w brzmieniu: Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozwiązywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozwiązywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl. 2. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego, na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.	
---	--	--

Potwierdzam dane kontaktowe
WYCENA NIERUCHOMOŚCI I MASZYN LASKOWSKI S.C.
E-mail: Klient odmówił
Telefon: Klient odmówił

Data zawarcia umowy: 10.12.2018 r.

Oświadczam, że niniejsza umowa ubezpieczenia spełnia moje wymagania i potrzeby przy uwzględnieniu wysokości składki jaką jestem skłonny/a zapłacić. Zawieram ją w wyniku mojej świadomej decyzji.



[Podpis Wyceny]
Pieczęć i podpis ubezpieczającego

Pośrednictwo Ubezpieczeniowe
Paulina Kozłowska
80-462 Gdańsk, ul. Jana Pawła II 3C
tel. 71 796 536 643
e-mail: p.kozlowska@pzu.pl

WYCENA NIERUCHOMOŚCI I MASZYN LASKOWSKI
S.C.
Ubezpieczający

[Podpis Wyceny]
Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

[Podpis Pauliny Kozłowskiej]
Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

801 102 102 lub (or) +48 22 566 55 55 pzu.pl
w przypadku awarii lub wypadku (in case of accident)

DSP/P/1016032092/1509/pc:100000185356242/BE20

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 326-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora)

1/1