



# BIURO WYCEN i NIERUCHOMOŚCI

---

42-200 Częstochowa, ul. Dąbrowskiego 15 lok.6 NIP 573-107-13-42  
tel. 34/ 368-23-38 www.kjr.com.pl mBank: 74114020040000380240776695

---

## **OPERAT SZACUNKOWY (3/3) OKREŚLAJĄCY WARTOŚĆ AKTYWÓW TRWAŁYCH**

**Przedmiot wyceny:**

**Aktywa trwałe zgodnie ze spisem**

**Zleceniodawca:**

**CEMEX Polska Sp. z o.o.**  
02-255 Warszawa, ul. Krakowiaków 46

**Cel wyceny:**

Celem wyceny jest określenie wartości przedmiotu wyceny dla potrzeb ustalenia ceny sprzedaży.

**Autor opracowania:**

Krzysztof J. Rembisz  
Rzecznawca majątkowy – uprawnienia nr 4023.

<b>- SYNTEZA WYCENY -</b>	
<b>PRZEDMIOT WYCENY:</b>	
Przedmiotem opracowania są aktywa trwałe zgodnie ze zleceniem. Aktywa trwałe znajdują się w <b>CEMEX Sp. z o.o.</b> – Częstochowa, ul. Legionów 186F	
<b>ZAKRES WYCENY:</b>	
Wycenie podlega własność wskazanego aktywa trwałego (22 szt.).	
<b>CEL WYCENY:</b>	
Celem wyceny jest określenie wartości przedmiotu wyceny dla potrzeb ustalenia ceny sprzedaży.	
<b>DATA SPORZĄDZENIA WYCENY:</b>	
Wycenę sporządzono <b>29 października 2024 roku.</b>	
<b>OSZACOWANA WARTOŚĆ RYNKOWA</b>	
<b>Wartość łączna aktywów trwałych wynosi:</b>	<b>888 000 PLN</b>
<b>OPRACOWAŁ:</b>	
Krzysztof J. Rembisz	
<b>PODPIS I PIECZĘĆ WYKONAWCY:</b>	

### 1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem opracowania są aktywa trwałe zgodnie z załącznikiem do wyceny.  
Aktywa trwałe znajdują się w **CEMEX Sp. z o.o.** – Częstochowa, ul. Legionów 186F

### 2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości przedmiotu wyceny dla potrzeb ustalenia ceny sprzedaży.

### 3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

#### 3.1. PODSTAWA FORMALNA OPRACOWANIA

Podstawą wykonania wyceny jest umowa zawarta z **CEMEX Sp. z o.o.** reprezentowaną przez p. Karola Grusieckiego jako Zamawiającego a Biurem Wycen i Nieruchomości KJR, 42-202 Częstochowa, ul. Dąbrowskiego 15 lok.6 jako Wykonawcą.

Opracowanie zostało wykonane w oparciu o informacje, wyjaśnienia i dokumenty źródłowe przygotowane przez Zamawiającego, a także o materiały i informacje pozyskane w trakcie oględzin przez rzeczoznawcę, niezbędne w procesie szacowania nieruchomości.

#### 3.2. PODSTAWY PRAWNE

Podstawą prawną wyceny są:

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. nr 344 ze zm.);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832);
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks Cywilny (Dz. U. z 2023 r. poz. 1610, 1615, 1890, 1933).

#### 3.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

W procesie wyceny wykorzystano następujące źródła merytoryczne i materiały pomocnicze:

- ❖ Wizja lokalna przeprowadzona dnia **24 października 2024 r.**
  - ❖ Materiały szkoleniowe BOMIS – Poznań. 2007r. dr inż. Tadeusz Klimek.
  - ❖ Tadeusz Klimek „Podstawy wyceny wartości środków technicznych” 2003r.
  - ❖ „Cennik maszyn i urządzeń” wydawany przez Bistyp Consulting Sp. z o. o. w Warszawie
  - ❖ Informacje cenowe pozyskane bezpośrednio od producentów lub dostawców środków technicznych identycznych, bądź porównywalnych z przedmiotem wyceny.
  - ❖ Dokumentacja i informacje udostępnione przez Zamawiającego,
  - ❖ Internetowa baza ofertowa.
- a także Standardy Zawodowe, Powszechne Krajowe Zasady Wyceny, Noty Interpretacyjne oraz Tymczasowe Noty Interpretacyjne zalecane do stosowania przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych jako zasady dobrej praktyki zawodowej.

## WYCENA WARTOŚCI AKTYWA TRWAŁEGO - CEMEX

**4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA WYCENY**

- ❖ Data sporządzenia wyceny – **29 października 2024 roku.**
  - ❖ Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny – **24 października 2024 roku.**
  - ❖ Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – **24 października 2024 roku.**
- Podczas wizji dokonano opisu przedmiotu wyceny oraz wykonano dokumentację fotograficzną.

**5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY****5.1. INFORMACJE OGÓLNE**

Wyceniane aktywa trwałe w dniu oględzin znajdowały się w **CEMEX Sp. z o. o.** – Częstochowa, ul. Legionów 186F.

**5.2. AKTYWA TRWAŁE – OPIS**

Aktywa trwałe opisano w formie tabelarycznej przypisując im odpowiednie cechy. Dokonano również oceny stanu technicznego środka trwałego, przy czym oceny tej dokonano na następujących płaszczyznach:

Wykorzystanie gospodarcze	A – dla środka trwałego aktualnie wykorzystywanego gospodarczo; B – dla środka trwałego aktualnie nie wykorzystywanego gospodarczo, ale nie przeznaczonego do likwidacji lub sprzedaży C - dla środka trwałego aktualnie nie wykorzystywanego gospodarczo i przeznaczonego do likwidacji; D - dla środka trwałego aktualnie nie wykorzystywanego gospodarczo i przeznaczonego sprzedaży;
Stan techniczny	7 - środek jest nowy lub prawie nieużywany; 6 - środek w bardzo dobrym stanie, lub/i w początkowym stanie eksploatacji; 5 - środek w dobrym stanie, przydatny do dalszego użytkowania bez konieczności napraw; 4 - środek eksploatowany, przydatny do dalszego użytkowania, kwalifikuje się do przeglądu lub/i naprawy bieżącej; 3 - środek użytkowany, kwalifikuje się do naprawy głównej z ograniczonym zakresem z wymianą elementów; 2 - środek użytkowany, kwalifikuje się do kolejnej naprawy głównej w ograniczonym zakresie, lub do pierwszej naprawy głównej z wymianą elementów w szerokim zakresie; 1 - środek niezdatny do użytkowania; podejmowanie naprawy może nie mieć technicznego uzasadnienia; 0 - środek nie kwalifikuje się do użytkowania ani do naprawy o charakterze odbudowy; nadaje się do złomowania lub rozbiórki.
Stan funkcjonalny	3 - środek optymalny pod względem funkcjonalnym; 2 - środek przeciętny tj. wystarczający pod względem funkcjonalnym; 1 - środek wymaga modernizacji lub unowocześnienia; 0 - środek nie przydatny pod względem funkcjonalnym.

## 6. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY

### 6.1. Opis metod szacowania

#### Podejście kosztowe, metoda deprecjacji kosztu zastąpienia dla określenia wartości środków trwałych ruchomych.

Dla środków trwałych co do których nie istnieje aktywny rynek wtórny stosuje się podejście kosztowe. W tym celu zidentyfikowano koszt zastąpienia, uwzględniono m. in. utratę wartości z przyczyn fizycznych, z przyczyn funkcjonalnych i z przyczyn ekonomicznych.

Dla środków trwałych koszt zastąpienia ustalono na podstawie kosztów nabycia i analizy cen od daty nabycia.

Urządzenia są bardzo trwałe i solidnie wykonane. W przypadku maszyn i urządzeń produkcyjnych zużycie funkcjonalne jest niewielkie, zużycie techniczne w przypadku prawidłowej eksploatacji i konserwacji nie jest również duże. W związku z powyższym łączne zużycie maszyn i urządzeń przy kontynuacji działania nie wpływa w znacznym stopniu na wartość.

Maszyny i urządzenia były ostatnio eksploatowane w sposób ciągły w zależności od potrzeb (informację uzyskano od pracownika firmy, który wskazał miejsce, w którym znajduje się środek trwały).

Koszt zastąpienia (wartość wyjściowa) środka technicznego stanowi aktualny na dzień wyceny koszt jaki należałoby ponieść celem otrzymania identycznego lub o zbliżonych parametrach nowego środka technicznego. Koszt zastąpienia ustalany jest w oparciu o ogólnodostępne katalogi cenowe lub informacje cenowe pozyskane bezpośrednio od producentów lub dostawców środków technicznych identycznych, bądź porównywalnych z przedmiotem wyceny.

W celu oszacowania wartości rynkowej środka technicznego w podejściu kosztowym metodą deprecjacji kosztu, od kosztu zastąpienia nowego środka należy odjąć odpowiednie wielkości utraty wartości.

Sposób określenia wartości środka trwałego wyraża wzór:

$$W = Q * K_z * [(100\% - KU_{FIZ}) * (100\% - KU_{FUN}) * (100\% - KU_E)]$$

gdzie:

- W – wartość środka trwałego w złotych
- Q – ilość jednostek
- K<sub>z</sub> – jednostkowy koszt odtworzenia/zastąpienia w złotych
- KU<sub>FIZ</sub> – zużycie techniczne
- KU<sub>FUN</sub> – zużycie funkcjonalne
- KU<sub>E</sub> – zużycie ekonomiczne.

#### Podejście porównawcze.

W przypadku zastosowania podejścia porównawczego i skorzystania z cen ofertowych sprzedaży podobnych maszyn i/lub urządzeń. Cenę średnią zmniejszono o 10 %. Wynika to z analizy rynku, która wykazała, że ceny transakcyjne były niższe średnio o 10 % w stosunku do ofertowych. Ustala się współczynnik zachęty cenowej W<sub>z</sub> = 10%

W przypadku braku identycznych pozycji w katalogach cenowych, bądź informacjach cenowych pozyskanych od producentów lub dostawców, dokonywana jest analiza własna w oparciu o kilka lub jeden najbardziej znaczący dla danego środka technicznego parametr techniczny lub funkcjonalny. Utratę wartości środka technicznego stanowi zmniejszenie jego wartości na skutek następujących przyczyn:

- fizykochemicznych;
- funkcjonalnych;
- ekonomicznych (zewnętrznych).

**Utrata wartości z przyczyn fizykochemicznych** jest to ubytek wartości i użyteczności którego przyczyną są zjawiska fizyczne i chemiczne związane z tarciem i zużyciem, rozpadem, korozją, oddziaływaniem czynników niekorzystnych, a także z upływem czasu i starzeniem oraz suma innych skutków degradacji nie skompensowanych przez normalne zabiegi konserwacji i utrzymania, np. zdekompletowanie, prowizoryczna naprawa lub tymczasowa naprawa. Miary zużycia fizykochemicznego są determinantą stanu technicznego przedmiotu wyceny.

**Utrata wartości z przyczyn funkcjonalnych (wewnętrznych)** jest to ubytek wartości którego przyczyną tkwi we właściwościach środka technicznego. Jest spowodowana względny pogorszeniem się efektywności działania co zawsze jest następstwem wprowadzonych zmian konstrukcji i istoty działania, a także wynika ze zmian technologii i wprowadzenia nowych tworzyw. Przejawia się np. w braku przydatności do działania, nadmiernej lub niedostatecznej wydajności, zbyt dużej energochłonności, w przewymiarowaniu, w braku zastosowania produktów które są wytwarzane lub usług które są wykonywane, w nadmiernych kosztach kapitałowych i/lub operacyjnych, w zbyt niskiej sprawności. Ubytek wartości z przyczyn funkcjonalnych ujawnia się skokowo po wprowadzeniu nowszych generacji środków technicznych.

**Utrata wartości z przyczyn ekonomicznych (zewnętrznych)** jest to ubytek wartości wywołany czynnikami zewnętrznymi w stosunku do środka technicznego, czyli wynikły z relacji do szeroko rozumianej ekonomii. Ekonomii tworzą uwarunkowania stricte ekonomiczne, prawne, społeczne i ekologiczne. Utratę wartości z przyczyn zewnętrznych powodują m.in.: spadek wskaźników gospodarczych globalnych lub lokalnych, niekorzystne zmiany przepisów prawa podatkowego, wzrost kosztów kredytu, wzrost opłat celnych, brak surowców, zaostrzone wymogi ekologiczne, spadek popytu, niefortalna lokalizacja, zmiana preferencji społecznych, itp.

## 7. Określenie rodzaju szacowanej wartości i wybór metody

Przeanalizowano rynek wtórny maszyn/urządzeń który podlega wycenie. Analizą objęto środki trwałe, które są podobne co do zasady działania oraz tożsamy i podobnych parametrach. Ustalono, że jest to segment maszyn/urządzeń, który częściowo występuje po stronie sprzedażowej. Dla części z nich nie odnotowano ofert sprzedaży dla maszyn/urządzeń o podobnej konstrukcji oraz zasadzie działania. W części z nich parametry robocze nie były porównywalne, a w części stopień zużycia lub rok produkcji znacznie odbiegał od urządzenia wycenianego. Część maszyn i urządzeń i innych środków trwałych odnaleziono w ofertach sprzedaży oraz w katalogach branżowych. Część producentów nie podaje cen sprzedaży lub cena wykonania produktu jest podawana wyłącznie na pisemne zapytanie firmy z branży. Wiele urządzeń jest wykonywana na specjalne zamówienia. Są to wytwory jednostkowe. W tych przypadkach odstąpiono od wyceny metodą porównawczą.

Ze względu na rodzaj działalności – część urządzeń nie ma odnośników w katalogach lub nie ma zachowanego warunku podobieństwa.

Wyceny środków trwałych dokonano opierając się na danych uzyskanych od Zamawiającego, danych porównawczych środków trwałych oraz na badaniu rynku.

Część aktywów trwałych jak budynek, plac, droga czy ogrodzenie są częściami składowymi nieruchomości lub stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. Zgodnie z ustaleniami ze Zlecającym wyceniono również te elementy w tym opracowaniu – zgodnie ze spisem.

Wartość gruntu traktowanego jako niezabudowany został obliczony w odrębnych opracowaniach.

W niniejszym opracowaniu, biorąc pod uwagę specyfikę urządzeń oraz uwarunkowania rynkowe zastosowano do wyceny podejście porównawcze oraz kosztowe.

## WYCENA WARTOŚCI AKTYWA TRWAŁEGO - CEMEX

**8. OBLICZENIA**

Obliczenia przeprowadzono na arkuszu Excela. Wyniki końcowe zostały wstawione do niniejszego opracowania.

Lp.	Ilość sztuk/ Ilość jednostek	Numer w karto- tece	Data aktywo- wania	Nazwa aktywów trwałych	Wartość począt- kowa	Uwagi
1	88 m <sup>2</sup>	3000329	27.01.2010	Zasieki na odpady	17 646,04	Mur oporowy o długości 22 m i wysokości 4
2	42 m <sup>2</sup>	3000341	03.01.2011	Studnia wodomierzowa ze zbiornikiem 6x2,5x2,8 m	30 000,00	Studnia poniżej poziomu gruntu z wężem stalowym
3	1	3000418	31.10.2011	Silos na cement	32 969,56	Silos o przekroju okrągłym; pojemność 120 ton
4	1	3000421	31.10.2011	Silos na cement	24 621,34	Silos o przekroju okrągłym; pojemność 120 ton
5	1	3000424	31.10.2011	Silos na cement	109 621,34	Silos o przekroju okrągłym; pojemność 60 ton
6	1	3000427	31.10.2011	Silos na cement	115 469,50	Silos o przekroju okrągłym; pojemność 60 ton
7	1	3000430	31.10.2011	Budynek administracyjny	80 832,88	Obiekt parterowy o p.zab. 99m
8	1	3000436	31.10.2011	Plac	32 567,04	wybetonowana część działki
9	1	3000439	31.10.2011	Ogrodzenie	23 549,00	Ogrodzenie z przęsł betonowych oraz siatki stalowej
10	1	4000840	31.12.2009	Instalacja dozowania dodatków chemicznych z obudow	54 692,50	Instalacja znajdująca się w kontenerze
11	1	4000844	30.11.2009	Sprężarka tłokowa N50 z osuszaczem OP20 MDMX1200	14 460,00	Sprężarka ze zbiornikiem w dolnej części; silnik i sterowanie na zbiorniku
12	1	4000924	30.09.2010	Recycling CRP-TIGER 600	345 914,43	Urządzenie na olej opałowy + stacja uzdatniania wody (tabletki); wytwarza parę. Maszyna jest niekompletna.
13	1	4001228	01.08.2008	Sprężarka śrubowa Atlas GX 7P	26 000,00	Sprężarka ze zbiornikiem w dolnej części; silnik i sterowanie w osłonie stalowej
14	1	4002325	01.01.2014	Monitoring CCTV i SSWIN	52 275,65	Instalacja i kamery rozproszone po obiekcie + rejestrator
15	1	4002696	31.10.2011	URZĄDZENIE GRZEWCZE TYPU CERTUS JUNIOR	240 150,00	Urządzenie znajduje się w kontenerze. Sprawność techniczna oceniana na 50%.
16	1	4002853	01.07.2009	Kontener sterowniczy RK Prozesstechnik (używ.)	255 670,96	Urządzenie sterujące produkcją - w kontenerze
17	1	4003182	21.09.2018	Wezeł betoniarzki - inw. w obcy srod. Trwały	127 881,53	Nakład na środka trwałego do działania w tym zakładzie
18	1	4003522	08.10.2021	Zbiornik ON	5 800,00	wolnostojący o pojemności 1600 litrów
19	1	6000182	31.05.2010	Sieć strukturalna WBT Częstochowa	39 172,89	Instalacja w zakładzie
20	1	9000359	20.01.2014	Kontener magazynowy	6 600,00	Obiekt wolnostojący
21	1	9001703	30.11.2009	Pomieszczenie dla sprężarki wym. 2/2/2,5 z płyty	4 600,00	Obiekt do osłony sprężarek
22	1	9001830	15.02.2021	Garaz blaszany 3x5m-magazyn odpadów	1 700,50	Obiekt wolnostojący z bramą wjazdową.

## WYCENA WARTOŚCI AKTYWA TRWAŁEGO - CEMEX

Lp.	Nazwa środka trwałego	Wykorzystanie gospodarcze/pow.uż.	Stan techniczny	Stan funkcjonalny	Cena 1	Link 1	Cena 2	Link 2	Cena 3	Link 3	Cena średnia ofertowa - 1 szt.	Cena zakupu/cena katalogowa/cena ofertowa -10%	Katalog
1	Zasieki na odpady											374,84	BCI.2.7.4.005 KNR 2-02 0206-01 + BCI.2.7.4.006 KNR 2-02 0206-02
2	Studnia wodomierzo wa ze zbiornikiem 6x2,5x2,8 m											1 203,81	BCOI.6.006
3	Silos na cement				41000	<a href="https://www.olx.pl/d/oferta/silos-na-cement-50t-nysa-CID4269-ID11Aq3u.html">https://www.olx.pl/d/oferta/silos-na-cement-50t-nysa-CID4269-ID11Aq3u.html</a>	36400	os-cementu-60t-3000mm-sr-z-konstr-nosna-powertec-nowy-cement-popio-CID4269-	20000	<a href="https://allegro.pl/oferta/silos-na-cement-60t-14352392213">https://allegro.pl/oferta/silos-na-cement-60t-14352392213</a>	32466,67	29220	
4	Silos na cement				41000	<a href="https://www.olx.pl/d/oferta/silos-na-cement-50t-nysa-CID4269-ID11Aq3u.html">https://www.olx.pl/d/oferta/silos-na-cement-50t-nysa-CID4269-ID11Aq3u.html</a>	36400	os-cementu-60t-3000mm-sr-z-konstr-nosna-powertec-nowy-cement-popio-CID4269-	20000	<a href="https://allegro.pl/oferta/silos-na-cement-60t-14352392213">https://allegro.pl/oferta/silos-na-cement-60t-14352392213</a>	32466,67	29220	
5	Silos na cement				60000	<a href="https://www.olx.pl/d/oferta/silos-na-cement-100t-nysa-CID4269-IDY8FLa.html">https://www.olx.pl/d/oferta/silos-na-cement-100t-nysa-CID4269-IDY8FLa.html</a>	75000	<a href="https://www.olx.pl/d/oferta/silos-na-cement-115m3-140t-nysa-CID4269-ID1071VY.html">https://www.olx.pl/d/oferta/silos-na-cement-115m3-140t-nysa-CID4269-ID1071VY.html</a>	54000	<a href="https://www.olx.pl/d/oferta/silos-zbiornik-na-cement-120-ton-CID4269-IDzB1gD.html">https://www.olx.pl/d/oferta/silos-zbiornik-na-cement-120-ton-CID4269-IDzB1gD.html</a>	63000	56700	



## WYCENA WARTOŚCI AKTYWA TRWAŁEGO - CEMEX

13	Sprężarka śrubowa Atlas GX 7P					10975	<a href="https://www.cormak.pl/pl/zestawy-compact-kompresor-osuszacz/2382-zestaw-luft-700-compact-kompresor-srubowy-luft-700-osuszacz-n10s-butla-270l-5906800302427.html?cd=21748905579&amp;ad=&amp;kd=&amp;gad_source=1&amp;gclid=Cj0KCCQjw7Py4BhCbARIsAMMx-_KIMy6ukQEwww-khf_bveqn0w1ndH3HTtg4DGS-h0Wij5xrg5zKrqAq3EALw_wcb">https://www.cormak.pl/pl/zestawy-compact-kompresor-osuszacz/2382-zestaw-luft-700-compact-kompresor-srubowy-luft-700-osuszacz-n10s-butla-270l-5906800302427.html?cd=21748905579&amp;ad=&amp;kd=&amp;gad_source=1&amp;gclid=Cj0KCCQjw7Py4BhCbARIsAMMx-_KIMy6ukQEwww-khf_bveqn0w1ndH3HTtg4DGS-h0Wij5xrg5zKrqAq3EALw_wcb</a>	11045	<a href="https://www.cormak.pl/pl/zestawy-compact-kompresor-osuszacz/2382-zestaw-luft-700-compact-kompresor-srubowy-luft-700-osuszacz-n10s-butla-500l-5906800302441.html?cd=21748905579&amp;ad=&amp;kd=&amp;gad_source=1&amp;gclid=Cj0KCCQjw7Py4BhCbARIsAMMx-_JHTIGHbbN9P1xwY4IDVgWaoRWxt9_djLGjrtDocOD4_DqjdxwVwYyAgMKEALw_wcb">acc_chem_workshop_pla_pmax_catch_all&amp;ev_campaign_id=21757288758&amp;utm_keyword=&amp;gad_source=1&amp;gclid=Cj0KCCQjw7Py4BhCbARIsAMMx-_K-ijpSCLy_ZWfGIARDaWfpayEz5RU5fnTDSxperuzZhp370M-hGhMaAsuceALw_wcb</a>	15499		12506,27	11255,64		
14	Monitoring CCTV i SSWIN													52 275,65	
15	URZĄDZE- NIE GRZEWCZE TYPU CERTUS JUNIOR													240 150,00	
16	Kontener sterowniczy RK Prozesstech nik (używ.)					6000	<a href="https://allegro.pl/oferta/kontener-biurowy-i-magazynowy-maly-16472013034">https://allegro.pl/oferta/kontener-biurowy-i-magazynowy-maly-16472013034</a>	5500	<a href="https://allegro.pl/ogloszenie/kontener-magazynowy-8-5m-x-2-5m-15203250105">https://allegro.pl/ogloszenie/kontener-magazynowy-8-5m-x-2-5m-15203250105</a>	10000	<a href="https://allegro.pl/oferta/kontener-magazynowy-6-06-x-2-44-m-14681190155">https://allegro.pl/oferta/kontener-magazynowy-6-06-x-2-44-m-14681190155</a>		7166,67	6450	

## WYCENA WARTOŚCI AKTYWA TRWAŁEGO - CEMEX

17	Węzeł betoniarski (mieszalnik + zasobniki)				500000	<a href="https://www.mascus.pl/budownictwo/skladowanie-betonu/teka-maschinenbau-gmbh/mcpnjduh.html">https://www.mascus.pl/budownictwo/skladowanie-betonu/teka-maschinenbau-gmbh/mcpnjduh.html</a>	423659	<a href="https://www.mascus.pl/budownictwo/skladowanie-betonu/tsr-betonmischanlage-und-tanstelle/peugtppo.html">https://www.mascus.pl/budownictwo/skladowanie-betonu/tsr-betonmischanlage-und-tanstelle/peugtppo.html</a>	406541	443400	399060	
18	Zbiornik ON										5 800,00	
19	Sieć strukturalna WBT Częstochowa										39 172,89	
20	Kontener magazynowy				6000	<a href="https://allegro.pl/oferta/kontener-biurowy-i-magazynowy-maly-16472013034">https://allegro.pl/oferta/kontener-biurowy-i-magazynowy-maly-16472013034</a>	5500	<a href="https://allegro.pl/ogloszenie/kontener-magazynowy-8-5m-x-2-5m-15203250105">https://allegro.pl/ogloszenie/kontener-magazynowy-8-5m-x-2-5m-15203250105</a>	10000	7166,67	6450	
21	Pomieszczenie dla sprężarki wym. 2/2/2,5 z płyty										4 600,00	

## WYCENA WARTOŚCI AKTYWA TRWAŁEGO - CEMEX

22	Garaż blaszany 3x5m- magazyn odpadów					2630	<a href="https://www.konstal-garaze.pl/sklep/garaz-blaszany-3x5-katowniki-ocynk.html?gad_source=1&amp;gclid=Cj0KCQjw7Py4BhCbARIsAMMx-_Jvza1SRsfB1ptJi43KzVpqj7SikzI2JC8ayFToNM2fak1dcWzIAaAmPgEALw_wcB">https://www.konstal-garaze.pl/sklep/garaz-blaszany-3x5-katowniki-ocynk.html?gad_source=1&amp;gclid=Cj0KCQjw7Py4BhCbARIsAMMx-_Jvza1SRsfB1ptJi43KzVpqj7SikzI2JC8ayFToNM2fak1dcWzIAaAmPgEALw_wcB</a>			
						2750	<a href="https://www.konstal-garaze.pl/sklep/garaz-blaszany-3x5-katowniki-ocynk.html?gad_source=1&amp;gclid=Cj0KCQjw7Py4BhCbARIsAMMx-_LkzwCveoIV_vlG8eqXkK6W6ezyMAVJGtQ7Do41eHHb70Excw_ffZaAaSwREALw_wcB">https://www.konstal-garaze.pl/sklep/garaz-blaszany-3x5-katowniki-ocynk.html?gad_source=1&amp;gclid=Cj0KCQjw7Py4BhCbARIsAMMx-_LkzwCveoIV_vlG8eqXkK6W6ezyMAVJGtQ7Do41eHHb70Excw_ffZaAaSwREALw_wcB</a>			
						2600	<a href="https://www.konstal-garaze.pl/sklep/garaz-blaszany-3x5-katowniki-ocynk.html?gad_source=1&amp;gclid=Cj0KCQjw7Py4BhCbARIsAMMx-_LwEOdEOtcXYQN6WU8KLPeVJOWpOvpdnkGLKEO-4pTvnfijApDakaAsYoEALw_wcB">https://www.konstal-garaze.pl/sklep/garaz-blaszany-3x5-katowniki-ocynk.html?gad_source=1&amp;gclid=Cj0KCQjw7Py4BhCbARIsAMMx-_LwEOdEOtcXYQN6WU8KLPeVJOWpOvpdnkGLKEO-4pTvnfijApDakaAsYoEALw_wcB</a>			
						2660				
						2394				

## WYCENA WARTOŚCI AKTYWA TRWAŁEGO - CEMEX

Lp.	Nazwa środka trwałego	KU <sub>FIZ</sub>	KU <sub>FUNK</sub>	KU <sub>E</sub>	Wartość 1 szt. minus zużycie	Wartość 1 szt. z zast. współ. zachęty cenowej 10% (dla ofert)	WARTOŚĆ	Podejście do wyceny
1	Zasieki na odpady	0,5	0,1	0,2	135	135	11880	KOSZTOWE
2	Studnia wodomierzowa ze zbiornikiem 6x2,5x2,8 m	0,4	0,1	0,1	585	590	24780	KOSZTOWE
3	Silos na cement				29220	26300	26300	PORÓWNAWCZE
4	Silos na cement				29220	26300	26300	PORÓWNAWCZE
5	Silos na cement				56700	51030	51030	PORÓWNAWCZE
6	Silos na cement				56700	51030	51030	PORÓWNAWCZE
7	Budynek administracyjny	0,4	0,2	0,2	90406	90410	90410	KOSZTOWE
8	Plac	0,3	0,1	0,1	18466	18470	18470	KOSZTOWE
9	Ogrodzenie	0,3	0,1	0,1	13352	13350	13350	KOSZTOWE
10	Instalacja dozowania dodatków chemicznych z obudow	0,3	0,1	0,1	31011	31010	31010	KOSZTOWE
11	Sprężarka tłokowa N50 z osuszaczem OP20 MDMX1200				3831	3450	3450	PORÓWNAWCZE
12	Recycling CRP-TIGER 600	0,7	0,2	0,1	74718	74720	74720	KOSZTOWE
13	Sprężarka śrubowa Atlas GX 7P				11256	10130	10130	PORÓWNAWCZE
14	Monitoring CCTV i SSWIN	0,5	0,2	0,1	18819	18820	18820	KOSZTOWE
15	URZĄDZENIE GRZEWCZE TYPU CERTUS JUNIOR	0,7	0,2	0,2	46109	46110	46110	KOSZTOWE
16	Kontener sterowniczy RK Prozesstechnik (używ.)	0,4	0,1	0,1	6450	5810	5810	KOSZTOWE
17	Węzeł betoniarski (mieszalnik + zasobniki)				399060	359150	359150	KOSZTOWE
18	Zbiornik ON	0,1	0,1	0,1	4228	4230	4230	KOSZTOWE
19	Sieć strukturalna WBT Częstochowa	0,6	0,2	0,1	11282	11280	11280	KOSZTOWE
20	Kontener magazynowy				6450	5810	5810	PORÓWNAWCZE
21	Pomieszczenie dla sprężarki wym. 2/2/2,5 z płyty	0,5	0,3	0,1	1449	1450	1450	KOSZTOWE
22	Garaż blaszany 3x5m-magazyn odpadów				2394	2150	2150	PORÓWNAWCZE
RAZEM:							887 670	

## 9. WYNIK KOŃCOWY WYCENY

Wartość łączna aktywów trwałych wynosi:

**888 000 PLN**

Słownie: osiemset osiemdziesiąt osiem tysięcy złotych.

## 9. KLAUZULE I OGRANICZENIA

- Niniejsza opinia została sporządzona zgodnie z przepisami prawa.
- Autor zastrzega sobie prawa autorskie do niniejszego opracowania. Niniejsze opracowanie nie może być opublikowane w całości lub w części w jakimkolwiek opracowaniu bez zgody autora i bez uzgodnienia formy i treści takiej publikacji, o ile taka publikacja nie wynika wprost z celu wykonania niniejszego opracowania lub z obowiązujących przepisów prawa. Przed skopiowaniem całości lub części niniejszego opracowania lub odwołaniem się do niego w jakimkolwiek piśmie, dokumencie lub oświadczeniu albo włączeniu lub dołączeniu całości lub części niniejszego opracowania do pisma, dokumentu lub oświadczenia albo przed ujawnieniem treści niniejszego opracowania stronie trzeciej, wymagana jest pisemna zgoda autora, o ile takie skopiowanie, odwołanie lub ujawnienie treści nie wynika wprost z celu wykonania opracowania lub z obowiązujących przepisów prawa. Taka zgoda jest wymagana również, jeśli autor nie jest wymieniony z imienia i nazwiska lub jeśli część niniejszego opracowania będzie połączona z innym opracowaniem.
- Rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie dzieła bez jego zgody do innego celu, niż cel, dla którego został sporządzony.
- Wycena oparta jest na oględzinach dokonanych podczas wizji lokalnej oraz na informacjach i dokumentach pozyskanych przez rzeczoznawcę majątkowego w procesie szacowania, a także udostępnionych przez Zamawiającego.
- Dokumentacja dostarczona przez Zamawiającego przyjęta została w dobrej wierze jako wiarygodna oraz kompletna i nie była przedmiotem odrębnego dochodzenia.
- Zakłada się, że autorowi opracowania zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na oszacowanie wartości.
- Rzeczoznawca majątkowy nie badał stanu prawnego środków trwałych zleconych do wyceny.
- Oszacowana wartość nie zawiera podatku VAT.
- **Całość opracowania składa się z trzech części: 1 - wycena działki nr 74/2 bez naniesień (własność); 2 - wycena działek nr 75/3, 75/5 i 75/6 (użytkowanie wieczyste) bez naniesień; wycena aktywów trwałych zgodnie ze spisem (22 pozycji).**
- Opinię sporządzono w dwóch egzemplarzach dla Zamawiającego. Zachowano archiwum elektroniczne dla Wykonawcy.

## 10. ZAŁĄCZNIKI

- ❖ Dokumentacja fotograficzna.
- ❖ Świadectwo uprawnień zawodowych
- ❖ Certyfikat BOMIS

## 11. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA