



# **OPERAT SZACUNKOWY**

## **WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH I BUDYNKOWYCH POŁOŻONYCH W GORZOWIE WLKP. PRZY UL. ŁUKASIŃSKIEGO**



DZIAŁKI GRUNTU NR 286/4 I 285/4 O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 8 334 M<sup>2</sup>  
OBRĘB 0003 WAWRÓW W GORZOWIE WLKP.

KSIĘGI WIECZyste NR GW1G/00106902/0 ORAZ GW1G/00080271/8 PROWADZONE PRZEZ  
SĄD REJONOWY W GORZOWIE WLKP., WYDZIAŁ VI KSIĄG WIECZYSTYCH

OPRACOWAŁY:  
KAMILA DARECKA  
JADWIGA GRACZYK

GORZÓW WLKP., DNIA 27 MAJA 2024 ROKU

IMMO Wycena Nieruchomości Kamila Darecka  
ul. Wełniany Rynek 4, 66-400 Gorzów Wlkp.  
NIP 777 291 39 68 REGON 360579024

tel. +48 792 22 32 52  
biuro@nieruchomosciimmo.pl  
www.nieruchomosciimmo.pl

## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

| OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Adres                               | Gorzów Wlkp. ul. Łukasieńskiego                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Księga Wieczysta                    | Księgi Wieczyste nr GW1G/00106902/0 oraz GW1G/00080271/8 prowadzone przez Sąd Rejonowy w Gorzowie Wlkp., Wydział VI Ksiąg Wieczystych.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Oznaczenie w ewidencji gruntów      | Działki gruntu nr 286/4 i 285/4 o łącznej powierzchni 8 334 m <sup>2</sup> , obręb 0003 Wawrów.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| SKRÓCONY OPIS NIERUCHOMOŚCI         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Forma władania                      | Prawo użytkowania wieczystego gruntu i prawo własności budynków.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Opis nieruchomości                  | Na działkach znajdują się zespół węzła betoniarskiego STETTER M2, magazyn kruszyw (zasieki), budynek administracyjno-socjalny, budynek hydroforni, wiaty i magazyny, portiernia oraz stacja transformatorowa wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Lokalizacja                         | Przedmiot wyceny położony jest w Gorzowie Wlkp. przy ulicy Łukasieńskiego w odległości ok. 3,5 km na północny-wschód od ścisłego centrum miasta. Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości stanowi zabudowa komercyjna – obiekty magazynowe, produkcyjne oraz usługowe. Ponadto w dalszym sąsiedztwie znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz niezabudowane. Dostęp do komunikacji publicznej bardzo dobry. Rejon lokalizacji charakteryzuje się dość dużym zainteresowaniem wśród potencjalnych inwestorów. Nieruchomość położona jest przy ulicy o małym natężeniu ruchu pieszo-kołowym, z dobrym dojazdem z drogi krajowej 22. |
| Dostęp do nieruchomości             | Dojazd drogą wewnętrzną – ulicą Łukasieńskiego utwardzoną płytami betonowymi, na której ustanowiono odpłatną służebność gruntową. W odległości ok. 125 m znajduje się zjazd z drogi krajowej nr 22.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| DANE DOTYCZĄCE OSZACOWANIA WARTOŚCI |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Cel oszacowania                     | Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej i budynkowej oraz środka trwałego dla potrzeb sprzedaży.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Oszacowane wartości                 | <p><b>Wartość rynkowa gruntu z budynkiem administracyjno-socjalnym i naniesieniami (z pominięciem węzła betoniarskiego):</b><br/> <b>1 691 000 PLN</b></p> <p><b>Wartość rynkowa gruntu z naniesieniami (z pominięciem budynku administracyjno-socjalnego oraz węzła betoniarskiego):</b><br/> <b>1 178 000 PLN</b></p> <p><b>Wartość odtworzeniowa środka trwałego - węzła betoniarskiego:</b><br/> <b>573 000 PLN</b></p>                                                                                                                                                                                                                          |
| Daty oszacowania                    | <p>Operat szacunkowy wykonano:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• w dniu 27 maja 2024 roku,</li> <li>• według stanu na dzień 11 marca 2024 roku,</li> <li>• na poziomie cen na 27 maja 2024 roku,</li> <li>• na podstawie oględzin z dnia 11 marca 2024 roku.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

Opracowały:



# SPIS TREŚCI

|                                                                                                                                                                                                                         |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. PRZEDMIOT WYCENY</b>                                                                                                                                                                                              | <b>4</b>  |
| <b>2. ZAKRES WYCENY</b>                                                                                                                                                                                                 | <b>4</b>  |
| <b>3. CEL WYCENY</b>                                                                                                                                                                                                    | <b>4</b>  |
| <b>4. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO</b>                                                                                                                                                                     | <b>4</b>  |
| 4.1. PODSTAWA FORMALNA                                                                                                                                                                                                  | 4         |
| 4.2. PODSTAWY PRAWNE I UWARUNKOWANIA DOKONANYCH CZYNNOŚCI                                                                                                                                                               | 4         |
| 4.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE                                                                                                                                                                                            | 5         |
| 4.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH                                                                                                                                                                                       | 5         |
| <b>5. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO</b>                                                                                                                                               | <b>5</b>  |
| <b>6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI</b>                                                                                                                                                                         | <b>5</b>  |
| 6.1. LOKALIZACJA, SĄSIEDZTWO                                                                                                                                                                                            | 5         |
| 6.2. DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ                                                                                                                                                                                         | 7         |
| 6.3. EWIDENCJA GRUNTÓW I BUDYNKÓW                                                                                                                                                                                       | 8         |
| 6.4. OPIS DZIAŁKI GRUNTU                                                                                                                                                                                                | 9         |
| 6.5. OPIS BUDYNKÓW I BUDOWLI                                                                                                                                                                                            | 11        |
| 6.7. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI                                                                                                                                                                                          | 23        |
| 6.7.1. KSIĘGI WIECZYZSTE                                                                                                                                                                                                | 23        |
| 6.7.2. PRAWA OSÓB TRZECICH                                                                                                                                                                                              | 25        |
| 6.8. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO                                                                                                                                                  | 26        |
| <b>7. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY</b>                                                                                                                                                                                 | <b>26</b> |
| 7.1. WSTĘP                                                                                                                                                                                                              | 26        |
| 7.2. PODEJŚCIE DOCHODOWE                                                                                                                                                                                                | 27        |
| 7.2.1. METODA ZYSKÓW                                                                                                                                                                                                    | 27        |
| 7.2.2. METODA INWESTYCYJNA                                                                                                                                                                                              | 28        |
| 7.2.3. TECHNIKA KAPITALIZACJI PROSTEJ NETTO                                                                                                                                                                             | 28        |
| <b>8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI</b>                                                                                                                                                                 | <b>29</b> |
| 8.1. WSTĘP                                                                                                                                                                                                              | 29        |
| 8.2. RYNEK NIERUCHOMOŚCI                                                                                                                                                                                                | 29        |
| 8.3. ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI O FUNKCJU SOCJALNO – BIUROWEJ I MAGAZYNOWEJ                                                                                                                                            | 32        |
| 8.4. OKREŚLENIE STOPY KAPITALIZACJI                                                                                                                                                                                     | 35        |
| <b>9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY</b>                                                                                                                                                                | <b>36</b> |
| 9.1. WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI Z POMINIĘCIEM ZESPOŁU WĘZŁA BETONIARSKIEGO PRZY ZASTOSOWANIU PODEJŚCIA DOCHODOWEGO, METODY ZYSKÓW, TECHNIKI KAPITALIZACJI PROSEJ NETTO                                               | 36        |
| 9.2. WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI Z POMINIĘCIEM ZESPOŁU WĘZŁA BETONIARSKIEGO I BUDYNKU ADMINISTRACYJNO-SOCJALNEGO, PRZY ZASTOSOWANIU PODEJŚCIA DOCHODOWEGO, METODY INWESTYCYJNEJ, TECHNIKI KAPITALIZACJI PROSTEJ NETTO | 38        |
| 9.3. WARTOŚĆ ODTWORZENIOWA ŚRODKA TRWAŁEGO W WARUNKACH RYNKOWYCH - ZESPOŁU WĘZŁA BETONIARSKIEGO                                                                                                                         | 40        |
| <b>10. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIA</b>                                                                                                                                                                       | <b>43</b> |
| <b>11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA</b>                                                                                                                                                                                      | <b>43</b> |
| <b>12. ZAŁĄCZNIKI</b>                                                                                                                                                                                                   | <b>44</b> |



## 1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny są nieruchomości gruntowe zlokalizowane w miejscowości Gorzów Wlkp. przy ul. Łukasieńskiego, obejmujące działki gruntu nr 286/4 i 285/4.

Dla nieruchomości Sąd Rejonowy w Gorzowie Wlkp., Wydział VI Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgi Wieczyste nr GW1G/000106902/0 oraz GW1G/00080271/8.

Dane ewidencyjne:

| Numer działki | Ark. | Położenie działki                          | Opisy użytków                          | Oznaczenie użytków i konturów klasyfikacyjnych | Powierzchnia |                  | Nr KW lub inny dokument własności |
|---------------|------|--------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------------------|--------------|------------------|-----------------------------------|
|               |      |                                            |                                        |                                                | użytków w ha | działki w ha     |                                   |
| 286/4         |      | GORZÓW WIELKOPOLSKI;<br>UL. ŁUKASIEŃSKIEGO | Tereny przemysłowe                     | Ba                                             | 0,6890       | 0,6890           | GW1G/00106902/0                   |
| 285/4         |      | GORZÓW WIELKOPOLSKI;<br>UL. ŁUKASIEŃSKIEGO | Tereny przemysłowe                     | Ba                                             | 0,1444       | 0,1444           | GW1G/00080271/8                   |
|               |      |                                            | <b>Całkowita powierzchnia działki:</b> |                                                |              | <b>0,8334 ha</b> |                                   |

## 2. ZAKRES WYCENY

Zakres opracowania obejmuje:

- prawo użytkowania wieczystego geodezyjnie wyodrębnionej działki gruntu nr 286/4 o powierzchni 6 890 m<sup>2</sup>, obręb 0003 Wawrów w Gorzowie Wlkp.,
- prawo użytkowania wieczystego geodezyjnie wyodrębnionej działki gruntu nr 285/4 o powierzchni 1 444 m<sup>2</sup>, obręb 0003 Wawrów w Gorzowie Wlkp.,
- prawo własności naniesień w postaci: zespołu węzła betoniarskiego STETTER M2, magazynu kruszyw (zasieki), budynku administracyjno-socjalny, budynku hydroforni, wiat i magazynów, portierni oraz stacja transformatorowa wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu.

## 3. CEL WYCENY

Zgodnie z otrzymanym zleceniem celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej wraz z budynkiem administracyjno-biurowym i naniesieniami (z pominięciem węzła betoniarskiego) oraz określenie wartości odtworzeniowej w warunkach rynkowych środka trwałego – węzła betoniarskiego, dla potrzeb sprzedaży.

## 4. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

### 4.1. PODSTAWA FORMALNA

Podstawę formalną stanowi zlecenie CEMEX POLSKA Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

### 4.2. PODSTAWY PRAWNE I UWARUNKOWANIA DOKONANYCH CZYNNOŚCI

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. 2023 poz. 1610 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. 2023



poz. 344 z póź. zm.),

- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. 2023 poz. 1832).

#### 4.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE

- Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, m.in. KSWS Ogólne Zasady Wyceny Przedsiębiorstw,
- „Szacowanie nieruchomości. Rzecznawstwo majątkowe” – pod redakcją Jerzego Dydenki, wydawnictwo: Wolters Kluwer Polska, Warszawa 2012 r.,
- „System, zasady i procedury szacowania nieruchomości” – Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, wydawnictwo: Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, Warszawa 2012r.,
- „Gospodarka nieruchomościami z komentarzem do wybranych procedur” - Sabina Żróbek, Ryszard Żróbek, Jan Kuryj, Wydanie II, Wydawnictwo Gall, Katowice 2012 r.,
- „Ile jest warta nieruchomość” – Elżbieta Mączyńska, Mieczysław Prystupa, Kazimierz Rygiel, wydawnictwo: POLTEXT, Warszawa 2008 r.

#### 4.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 11 marca 2024 roku,
- Badanie zapisów w Księgach Wieczystych nr GW1G/00106902/0 i GW1G/00080271/8 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Gorzowie Wlkp., Wydział VI Ksiąg Wieczystych, przeprowadzonego dnia 11 marca 2024 roku,
- Konsultacja w sprawie zapisów w opracowaniach planistycznych przeprowadzona w Urzędzie Miasta Gorzów Wlkp. dnia 11 marca 2024 roku,
- Uproszczone wypisy z rejestru gruntów wydane przez Prezydenta Miasta Gorzowa dnia 13 marca 2024 roku,
- Wypis z kartoteki budynków wydany przez Prezydenta Miasta Gorzowa dnia 13 marca 2024 roku,
- Mapa z Geoportalu Miasta Gorzowa Wlkp.,
- Informacje przekazane przez Zleceniodawcę – dokumentacja księgowa Spółki oraz dane techniczne węzła betoniarskiego,
- Dokumentacja projektowa dla części budynków i budowli,
- Informacje o cenach transakcyjnych i czynszach na rynku nieruchomości,
- Informacje z Internetu i prasy specjalistycznej.

#### 5. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOWNAWCY MAJĄTKOWEGO

Operat szacunkowy wykonano:

- w dniu 27 maja 2024 roku,
- według stanu na dzień 11 marca 2024 roku,
- na poziomie cen na 27 maja 2024 roku,
- na podstawie oględzin z dnia 11 marca 2024 roku.

#### 6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

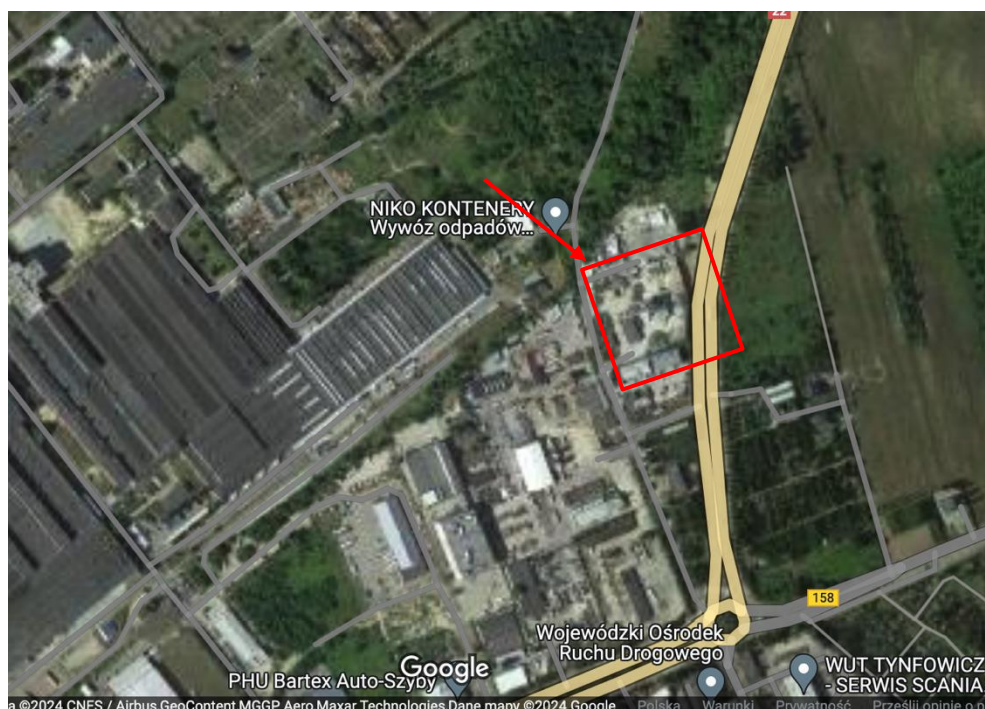
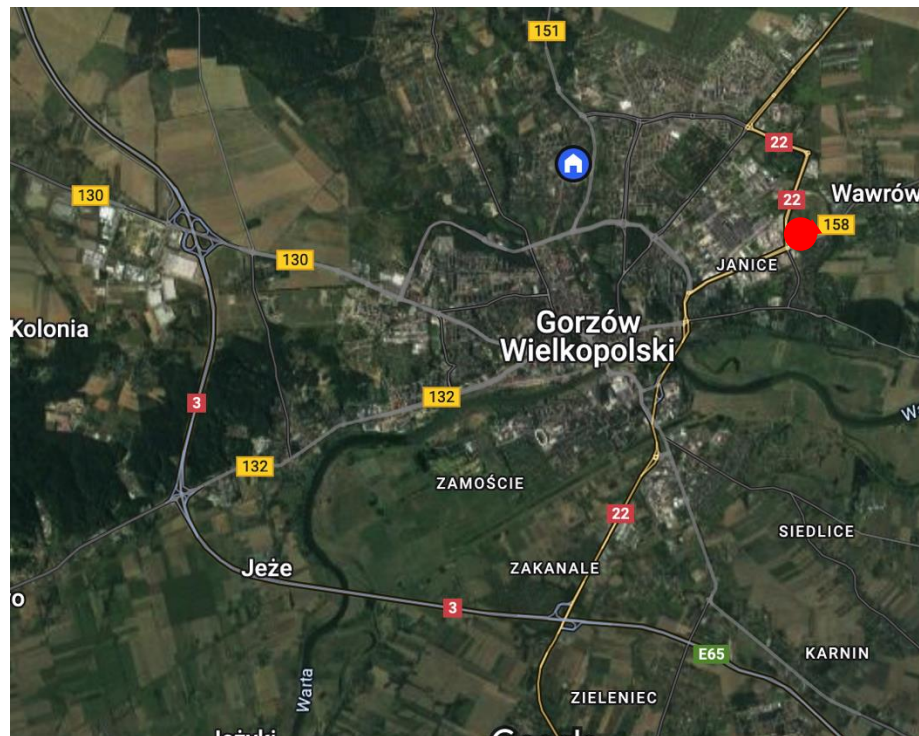
##### 6.1. LOKALIZACJA, SĄSIEDZTWO

Przedmiot wyceny położony jest w Gorzowie Wlkp. przy ulicy Łukasieńskiego w odległości ok. 3,5 km na północny-wschód od ścisłego centrum miasta. Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości stanowi zabudowa komercyjna – obiekty magazynowe, produkcyjne oraz usługowe. Ponadto w dalszym sąsiedztwie znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz niezabudowane. Dostęp do komunikacji publicznej bardzo dobry. Rejon lokalizacji charakteryzuje się dość dużym zainteresowaniem wśród potencjalnych inwestorów. Nieruchomość położona jest przy



ulicy o małym natężeniu ruchu pieszo-kołowym, z dobrym dojazdem z drogi krajowej 22.

### Lokalizacja nieruchomości



źródło: <http://maps.google.pl>

W rejonie lokalizacji rozprowadzono sieci: energetyczną, wodociągową i telekomunikacyjną.



Widok na sąsiedztwo



## 6.2. DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ

Dojazd drogą wewnętrzną – ulicą Łukasieńskiego utwardzoną płytami betonowymi, na której ustanowiono odpłatną służebność gruntową.

W odległości ok. 125 m znajduje się zjazd z drogi krajowej nr 22.

Widok na drogę dojazdową



### 6.3. EWIDENCJA GRUNTÓW I BUDYNKÓW

Zgodnie z danymi zawartymi w wypisie z rejestru gruntów w Ewidencji Gruntów przedmiotowe działki gruntu zapisane są w następujący sposób:

**Województwo:** lubuskie  
**Powiat:** M. Gorzów Wielkopolski  
**Jednostka ewidencyjna:** 086101\_1 M. Gorzów Wielkopolski  
**Obręb:** 0003 Wawrów  
**Właściciel:** Skarb Państwa, udział 1/1  
**Użytkownik wieczysty:** „CEMEX POLSKA” Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, udział 1/1.

| Numer działki | Ark. | Położenie działki                          | Opisy użytków                          | Oznaczenie użytków i konturów klasyfikacyjnych | Powierzchnia |                  | Nr KW lub inny dokument własności |
|---------------|------|--------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------------------|--------------|------------------|-----------------------------------|
|               |      |                                            |                                        |                                                | użytków w ha | działki w ha     |                                   |
| 286/4         |      | GORZÓW WIELKOPOLSKI;<br>UL. ŁUKASIEŃSKIEGO | Tereny przemysłowe                     | Ba                                             | 0,6890       | 0,6890           | GW1G/00106902/0                   |
| 285/4         |      | GORZÓW WIELKOPOLSKI;<br>UL. ŁUKASIEŃSKIEGO | Tereny przemysłowe                     | Ba                                             | 0,1444       | 0,1444           | GW1G/00080271/8                   |
|               |      |                                            | <b>Całkowita powierzchnia działki:</b> |                                                |              | <b>0,8334 ha</b> |                                   |

| Numer ewid. budynku | Działka | Adres budynku | Rodzaj wg. KŚT | Liczba kondygnacji |            | Nr KW lub inny dokument własności |
|---------------------|---------|---------------|----------------|--------------------|------------|-----------------------------------|
|                     |         |               |                | Nad ziemią         | Pod ziemią |                                   |
|                     |         |               |                |                    |            |                                   |





|                                 |       |                                               |                                    |   |   |                 |
|---------------------------------|-------|-----------------------------------------------|------------------------------------|---|---|-----------------|
| 286/1;1                         | 286/4 | GORZÓW<br>WIELKOPOLSKI;<br>UL. ŁUKASIEŃSKIEGO | Budynki biurowe                    | 1 | 0 | GW1G/00106902/0 |
| Powierzchnia zabudowy [m2]: 276 |       |                                               |                                    |   |   |                 |
| 286/1;2                         | 286/4 | GORZÓW<br>WIELKOPOLSKI;<br>UL. ŁUKASIEŃSKIEGO | Pozostałe budynki<br>niemieszkalne | 1 | 0 | GW1G/00106902/0 |
| Powierzchnia zabudowy [m2]: 22  |       |                                               |                                    |   |   |                 |

**Zapisy zawarte w KW nr GW1G/00106902/0 oraz GW1G/00080271/8 są zgodne z zapisami w Ewidencji Gruntów.**

*Powyższe ustalono na podstawie uproszczonych wypisów z rejestru gruntów i budynków stanowiących załączniki do niniejszego opracowania.*

#### 6.4. OPIS DZIAŁKI GRUNTU

Działki gruntu nr 286/4 oraz 285/4 o łącznej powierzchni 8 334 m<sup>2</sup> tworzą funkcjonalną całość, kształt wielokątny, dość regularny. Ukształtowanie terenu płaskie. Teren ogrodzony częściowo prefabrykowanymi płytami betonowymi, częściowo ogrodzeniem z siatki stalowej, z bramą stalową przesuwną, sterowaną automatycznie. Na działkach znajdują się zespół węzła betoniarskiego STETTER M2, magazyn kruszyw (zaseki), budynek administracyjno-socjalny, budynek hydroforni, wiaty i magazyny, portiernia wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu. Na działce nr 285/4 znajduje się stacja transformatorowa. Niezabudowana część terenu została utwardzona betonem.

*Widok na zagospodarowanie terenu nieruchomości*









Uzbrojenie terenu w sieci infrastruktury technicznej:

- energetyczną,
- wodociągową,
- zbiornik bezodpływowy na nieczystości,
- własne ujęcie wody,
- telekomunikacyjną.

## 6.5. OPIS BUDYNKÓW I BUDOWLI

### BUDYNEK ADMINISTRACYJNO-SOCJALNY

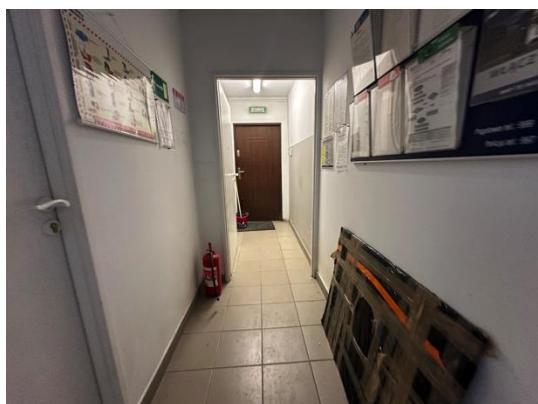
Budynek kontenerowy administracyjno-socjalny w zabudowie wolno stojącej, jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony. Obiekt wykonany z 20-tu typowych kontenerów o konstrukcji stalowej, szkieletowej o wymiarach wewnętrznych 2,4 x 5,6 m i zestawionych w budynek o wymiarach 11,20 x 24,00. Budynek wzniesiony w 2001 roku.

Widok ogólny na budynek

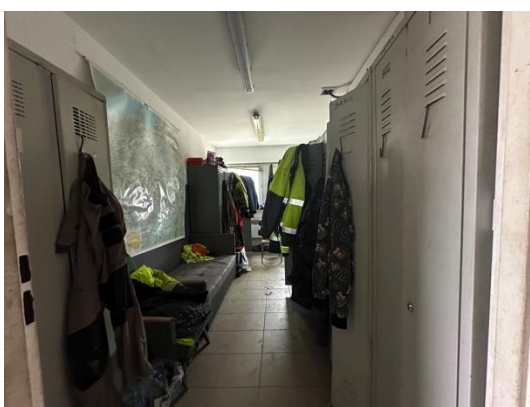
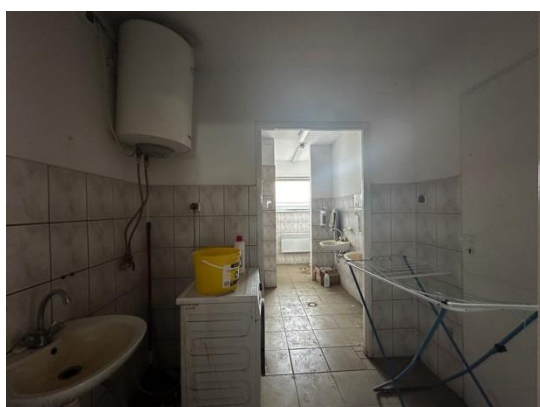
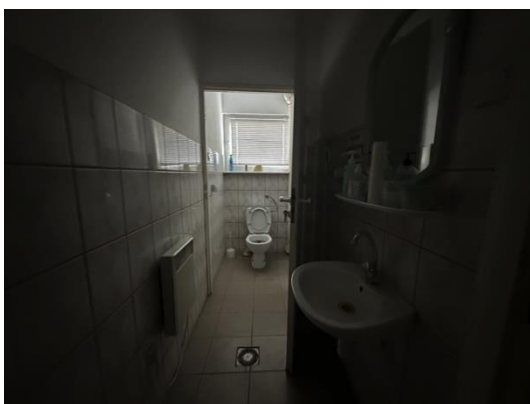
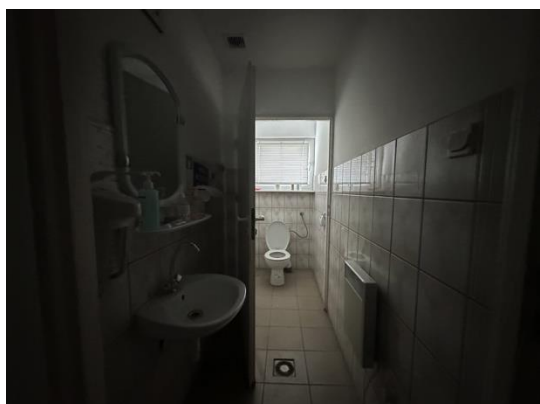
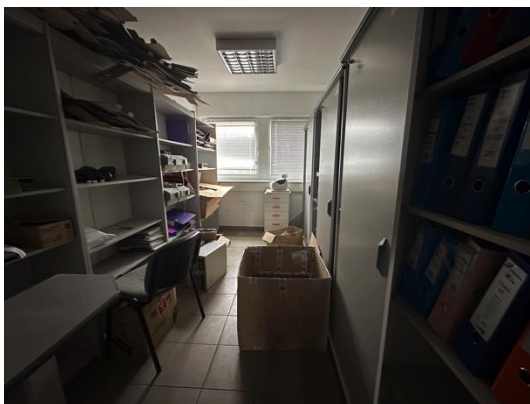


Widok na pomieszczenia w budynku









Zastosowane rozwiązania konstrukcyjno – materiałowe budynku oraz wykończenie pomieszczeń:

- fundamenty betonowe,
- ściany fundamentowe ocieplone styropianem,
- ściany zewnętrzne z płyt PW8 gr 6cm, z wypełnieniem wełną mineralną
- ściany wewnętrzne z płyt gk gr 7 cm, na ruszcie stalowym z wypełnieniem wełną mineralną oraz częściowo murowane z gazobetonu,
- dach dwuspadowy kryty papą,
- sufity podwieszane z płyt gk,
- oświetlenie rastrowe,
- dach płaski kryty papą,
- rynny i rury spustowe PCV,
- posadzki – płyta żelbetowa uzupełniona betonem, wyłożone granitogresem,
- ściany malowane, glazurowane,
- stolarka drzwiowa wewnętrzna typowa,
- stolarka okienna PCV,
- parapety zewnętrzne z blachy, wewnętrzne drewniane, okleinowane,
- stolarka drzwiowa zewnętrzna PCV.

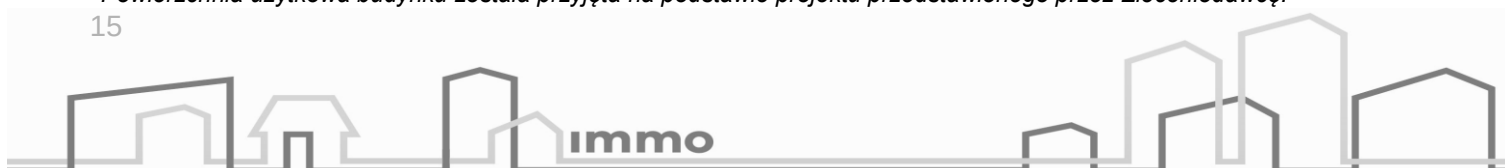
Budynek wyposażony m.in. w następujące instalacje:

- elektryczną,
- wodociągową,
- kanalizacyjną,
- ciepła woda z podgrzewaczy elektrycznych,
- ogrzewanie elektryczne,
- wentylacja mechaniczna.

Dane techniczne<sup>1</sup>:

| Budynek administracyjno-socjalny |                        |                   |
|----------------------------------|------------------------|-------------------|
| Nr pom.                          | pomieszczenie          | powierzchnia [m2] |
| parter                           |                        |                   |
| 1                                | wiatrołap              | 1,42              |
| 2                                | korytarz               | 4,37              |
| 3                                | szatnia brudna         | 11,30             |
| 4                                | przedsionek            | 3,24              |
| 5                                | natryski               | 5,71              |
| 6                                | WC                     | 1,27              |
| 7                                | szatnia czysta         | 10,90             |
| 8                                | pokój śniadań          | 11,33             |
| 9                                | przedsionek            | 2,76              |
| 10                               | pokój prezesa          | 22,60             |
| 11                               | sekretariat            | 17,23             |
| 12                               | dyrektor ds. produkcji | 17,28             |
| 13                               | archiwum               | 11,30             |

<sup>1</sup> Powierzchnia użytkowa budynku została przyjęta na podstawie projektu przedstawionego przez Zleceniodawcę.



|                              |                           |               |
|------------------------------|---------------------------|---------------|
| 14                           | pomieszczenie gospodarcze | 5,36          |
| 15                           | pomieszczenie gospodarcze | 5,76          |
| 16                           | przedsionek               | 2,03          |
| 17                           | przedsionek               | 1,94          |
| 18                           | WC damski                 | 1,30          |
| 19                           | WC męski                  | 1,24          |
| 20                           | pokój biurowy             | 11,00         |
| 21                           | pokój biurowy             | 11,30         |
| 22                           | pokój biurowy             | 11,60         |
| 23                           | rozliczenia               | 16,90         |
| 24                           | główna księgowa           | 16,90         |
| 25                           | kasa                      | 11,40         |
| 26                           | dyspozytor                | 11,30         |
| 27                           | korytarz                  | 13,60         |
| <b>Powierzchnia użytkowa</b> |                           | <b>242,34</b> |

Stan techniczny i standard:

Budynek wzniesiony przy użyciu materiałów budowlanych średniej jakości. Przyjęto średni stan techniczny budynku i standard wykończenia pomieszczeń.

Stopień zużycia ( $S_z$ ) obiektu budowlanego jest wyrazem utraty wartości wynikającej ze stanu fizycznego i pogarszającej się „sprawności” funkcjonalnej oraz czynników środowiskowych.

Zużycie funkcjonalne.

Po porównaniu zastosowanych rozwiązań projektowych do aktualnie preferowanych, a także po dokonaniu porównań w zakresie standardu wykończenia i wyposażenia w urządzenia techniczne budynku. Zużycie funkcjonalne przyjęto 15%.

Zużycie środowiskowe.

Od okresu eksploatacji budynku nie dokonano i nie są planowane w najbliższym okresie czasu zmiany w otoczeniu nieruchomości powodujące zwiększenie uciążliwości w korzystaniu nieruchomości. Zużycie środowiskowe przyjęto na poziomie 0%.

Zużycie techniczne.

Zużycie techniczne jest podstawą do określenia stanu technicznego budynku. Wynika ono z wieku obiektu budowlanego, trwałości zastosowanych materiałów, jakości wykonawstwa budowlanego, sposobu użytkowania i warunków eksploatacyjnych, wad projektowych, prowadzonej gospodarki remontowej oraz rodzaju konstrukcji budynku. Zużycie techniczne przyjęto  $S_z$ – 15%.

**ZESPÓŁ WĘZŁA BETONIARSKIEGO**

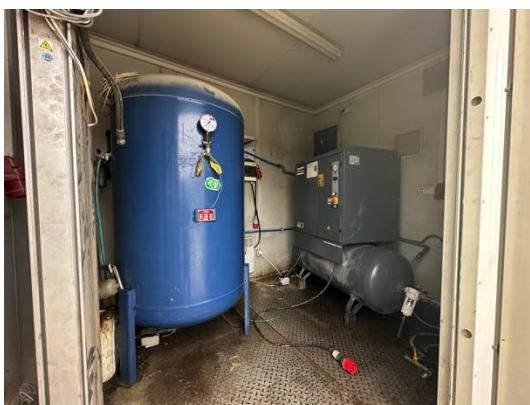
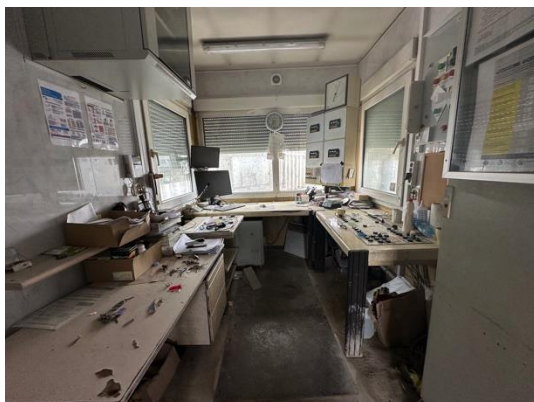
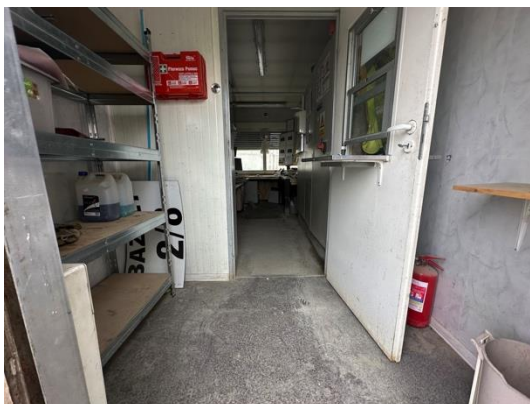
Węzeł betoniarski z instalacją podgrzewania masy, zasobnikiem kruszyw, urządzeniem wiążącym i mieszającym, rampą, silosami na cement, zasobnikiem dodatków, kontenerem operatora.



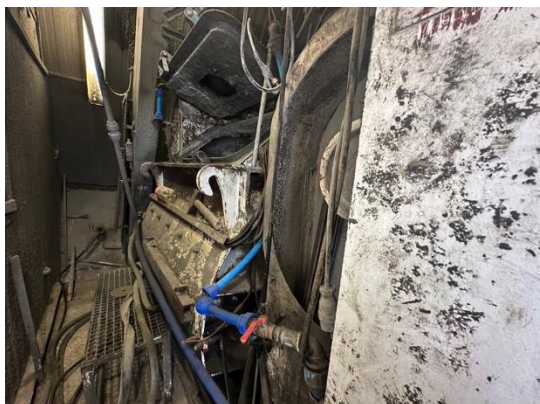


Widok na zespół węzła betoniarskiego











**Parametry:**

Węzeł betoniarski STETTER M2 wyprodukowany w 1991 roku.

Wydajność węzła ok 60 m<sup>3</sup>/h. Moc napędu 60 kW.

Mieszalnik BHS LEKX 2,0S dwuwałowy.

Ogrzewanie pomieszczenia mieszalnika nagrzewnicą Heylo.

Pojemność zarobu 2m<sup>3</sup>, pojemność całkowita 3m<sup>3</sup>.

Silosy na cement 4 x 100 ton.

Podajniki 273 mm 15kW.

Wciągarka kosza z hamulcem: Roba-stop 30kW.

System grzewczy: Certuss Junior 500 329 kW, rok produkcji 1994 (ogrzewanie wody i kruszywa parą).

Waga chemii: 2x12,5 kg+1x10kg.

Waga wody 500 kg.

**POZOSTAŁE BUDYNKI I BUDOWLE**

Ponadto na nieruchomości znajdują się: magazyn kruszyw (zasieki ok 4246 t – 298tm 911 t, 478 t, 600t, 802t, 807t, 350t), portiernia, magazyny i wiaty magazynowe, hydrofornia, studnia, podziemny zbiornik 40 na wodę recyklingową m<sup>3</sup> (z separatorem Klarfix KSW 60 rok produkcji 1994) oraz stacja transformatorowa.



Widok na budynki i budowle









Budynki wzniesione zostały przy użyciu materiałów budowlanych średniej jakości. Przyjęto średni stan techniczny budynku i niski standard wykończenia pomieszczeń.

## 6.7. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

### 6.7.1. KSIĘGI WIECZyste

W poszczególnych działach **Księgi Wieczyste** nr **GW1G/00106902/0** zapisano – według stanu z dnia 11 marca 2024 roku:

#### **DZIAŁ I – O (oznaczenie nieruchomości)**

Województwo lubuskie, powiat M. Gorzów Wlkp., gmina Gorzów Wlkp. M., miejscowość Gorzów Wlkp., obręb 3 Wawrów, ul. Waleriana Łukasieńskiego.



Działka ewidencyjna: 286/4, sposób korzystania: Ba - tereny przemysłowe, obszar całej nieruchomości: 0,6890 ha.

Budynki:

Lp. 1: liczba kondygnacji 1,0, przeznaczenie budynku: budynek biurowy, odrębność: tak,

Lp. 2: liczba kondygnacji 1,0, przeznaczenie budynku: inny budynek niemieszkalny, odrębność: tak.

**DZIAŁ I – SP(spis praw związanych z własnością)**

Działka gruntu w użytkowaniu wieczystym zabudowana do 5 grudnia 2089 roku.

1. WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ: UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYTEJ: treść prawa: ODPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJAZDU I PRZECHODU PRZEZ DZIAŁKI NUMER 284, 285/1, 329/3, 330/1, 334/1 I 332/1 DO I OD DROGI PUBLICZNEJ USTANOWIONA NA CZAS NIEOZNACZONY, NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WIECZYSTEGO UŻYTKOWNIKA BĄDŹ WŁAŚCICIELA SĄSIEDNICH DZIAŁEK NUMER 286/3, I 286/4, KW powiązana: GW1G / 00115531 / 4.
2. WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ: UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYTEJ: treść prawa: ODPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA OBCIĄŻAJĄCA PRAWO UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO DZIAŁEK 273 I 331/1 POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJAZDU I PRZECHODU PRZEZ DZIAŁKI NUMER 273 I 331/1 DO I OD DROGI PUBLICZNEJ USTANOWIONA NA CZAS NIEOZNACZONY, NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WIECZYSTEGO UŻYTKOWNIKA BĄDŹ WŁAŚCICIELA SĄSIEDNICH DZIAŁEK NUMER 286/3 I 286/4, KW powiązana: GW1G / 00116870 / 9
3. WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ: UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYTEJ: treść prawa: ODPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA OBCIĄŻAJĄCA PRAWO UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO DZIAŁKI 332/2 POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJAZDU I PRZECHODU PRZEZ DZIAŁKĘ NUMER 332/2 DO I OD DROGI PUBLICZNEJ USTANOWIONA NA CZAS NIEOZNACZONY, NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WIECZYSTEGO UŻYTKOWNIKA BĄDŹ WŁAŚCICIELA SĄSIEDNICH DZIAŁEK NUMER 286/3 I 286/4, KW powiązana: GW1G / 00049089 / 6.

**DZIAŁ II (własność)**

Właściciele: Skarb Państwa - Prezydent Miasta Gorzowa Wlkp., udział 1/1.

Użytkownicy wieczysti: CEMEX POLSKA Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, udział 1/1.

Na podstawie umowy sprzedaży, Rep. A 19700/2009, 2009-12-30.

**DZIAŁ III (prawa, roszczenia i ograniczenia)**

Wolny od wpisów.

**DZIAŁ IV (hipoteki)**

Wolny od wpisów.

W poszczególnych działach **Księgi Wieczystej nr GW1G/00080271/8** zapisano – według stanu z dnia 11 marca 2024 roku:

**DZIAŁ I – O (oznaczenie nieruchomości)**

Województwo lubuskie, powiat M. Gorzów Wlkp., gmina Gorzów Wlkp. M., miejscowość Gorzów Wlkp., obręb 3 Wawrów, ul. Waleriana Łukasieńskiego.

Działka ewidencyjna: 285/4, sposób korzystania: Ba - tereny przemysłowe, obszar całej nieruchomości: 0,1444 ha.

**DZIAŁ I – SP(spis praw związanych z własnością)**



Działka gruntu w użytkowaniu wieczystym zabudowana do 22 grudnia 2092 roku.

1. WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ: UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ: treść prawa: ODPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJAZDU I PRZECHODU PRZESZ DZIAŁKI NUMER 284, 285/1, 329/3, 330/1, 334/1 I 332/1 DO I OD DROGI PUBLICZNEJ USTANOWIONA NA CZAS NIEOZNACZONY, NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WIECZYSTEGO UŻYTKOWNIKA BĄDŹ WŁAŚCICIELA SĄSIEDNICH DZIAŁEK NUMER 286/3, I 286/4, KW powiązana: GW1G / 00115531 / 4.
2. WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ: UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ: treść prawa: ODPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA OBCIĄŻAJĄCA PRAWO UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO DZIAŁEK 273 I 331/1 POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJAZDU I PRZECHODU PRZESZ DZIAŁKI NUMER 273 I 331/1 DO I OD DROGI PUBLICZNEJ USTANOWIONA NA CZAS NIEOZNACZONY, NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WIECZYSTEGO UŻYTKOWNIKA BĄDŹ WŁAŚCICIELA SĄSIEDNICH DZIAŁEK NUMER 286/3 I 286/4, KW powiązana: GW1G / 00116870 / 9
3. WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ: UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ: treść prawa: ODPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA OBCIĄŻAJĄCA PRAWO UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO DZIAŁKI 332/2 POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJAZDU I PRZECHODU PRZESZ DZIAŁKĘ NUMER 332/2 DO I OD DROGI PUBLICZNEJ USTANOWIONA NA CZAS NIEOZNACZONY, NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WIECZYSTEGO UŻYTKOWNIKA BĄDŹ WŁAŚCICIELA SĄSIEDNICH DZIAŁEK NUMER 286/3 I 286/4, KW powiązana: GW1G / 00049089 / 6.

#### **DZIAŁ II (własność)**

Właściciele: Skarb Państwa - Prezydent Miasta Gorzowa Wlkp., udział 1/1.

Użytkownicy wieczysti: CEMEX POLSKA Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, udział 1/1.

Na podstawie umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego, 8778/2011, 2011-08-26 oraz umowy sprzedaży (warunkowej), 6932/2011, 2011-07-05.

#### **DZIAŁ III (prawa, roszczenia i ograniczenia)**

Wolny od wpisów.

#### **DZIAŁ IV (hipoteki)**

Wolny od wpisów.

### **6.7.2. PRAWA OSÓB TRZECICH**

Brak jest informacji o istniejących lub ewentualnych obciążeniach prawnych związanych z przedmiotową nieruchomością. Rzeczoznawcy przedstawiono żadnych umów, których przedmiotem jest wyceniana nieruchomość.

**Oszacowania wartości rynkowej przedmiotu wyceny dokonano przy założeniu, że nieruchomość jest wolna od wszelkich obciążeń.**

*Stan prawny ustalono na podstawie badania zapisów w Księgach Wieczystych nr GW1G/00106902/0 oraz GW1G/00080271/8 oraz dokumentów wymienionych w punkcie 4.4. Protokół z badania zapisów w KW stanowi załącznik do niniejszego opracowania.*



## 6.8. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Dla obszaru, na którym zlokalizowany jest przedmiotowa nieruchomość nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

*Zgodnie z art. 154 ust. 2 oraz 3 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. 2023 poz. 344):*

*2. W przypadku braku planu miejscowego, przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.*

*3. W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy (do dnia wejścia w życie planu ogólnego w danej gminie, zgodnie z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy).*

Zgodnie z zatwierdzonym Uchwałą Rady Miasta Gorzów Wlkp. nr XXXIV/602/2021 z dnia 24 lutego 2021 roku, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Gorzów Wlkp., przedmiotowa działka gruntu znajduje się na terenach strefy zabudowy produkcyjnej.





określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Wartość rynkową, zgodnie z Ustawą z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. 2023 poz. 344 z póź. zm.) 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, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Zgodnie z §3 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości - tekst jednolity (Dz. U. 2023 poz. 1832) określanie wartości nieruchomości poprzedza się analizą rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie uzyskiwanych cen, stawek czynszów oraz warunków zawarcia transakcji, a także oględzinami nieruchomości.

**Mając na uwadze podstawy prawne i metodologiczne zawarte w Ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami i w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości oraz zakres wyceny wskazany przez Zlecniodawcę określono następujące wartości:**

- 1) wartość rynkową nieruchomości z pominięciem zespołu węzła betoniarskiego (wariantowo z uwzględnieniem wartości budynku biurowego i bez), przy zastosowaniu podejścia dochodowego, metody inwestycyjnej, techniką kapitalizacji prostej netto.**
- 3) wartość odtworzeniową węzła betoniarskiego w warunkach rynkowych, w podejściu kosztowym.**

## 7.2. PODEJŚCIE DOCHODOWE

Podjęcie dochodowe polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości oraz że nie zapłaci za nią więcej od kwoty, za którą mógłby nabyć inną nieruchomość o tej samej rentowności i stopniu ryzyka.

Podjęcie dochodowe jest stosowane w przypadku określania wartości nieruchomości generujących dochód bądź stwarzających możliwość osiągnięcia dochodu, przy założeniu, że dochód jest podstawowym czynnikiem wpływającym na wartość tych nieruchomości. W podejściu dochodowym określa się wartość praw właściciela lub innego użytkownika do osiągnięcia dochodu z nieruchomości.

W podejściu dochodowym stosuje się metodę inwestycyjną albo metodę zysków. Metodę inwestycyjną i metodę zysków stosuje się przy użyciu techniki kapitalizacji prostej albo techniki dyskontowania strumieni dochodów.

### 7.2.1. METODA ZYSKÓW

Przy metodzie zysków podstawą obliczania dochodu z nieruchomości jest część dochodu z działalności gospodarczej prowadzonej na nieruchomości, ściśle związanej z jej specjalistycznym charakterem, który determinuje rodzaj tej działalności. Wpływy uzależnione są od dochodów z działalności prowadzonej na nieruchomości.

Przez dochody z nieruchomości, stanowiące odpowiednik wpływów czynszowych, rozumieć należy część dochodów z działalności gospodarczej prowadzonej na danej nieruchomości przez typowego, przeciętnie efektywnie działającego użytkownika.

Dochód z nieruchomości obliczany jest na podstawie przychodu użytkownika z działalności operacyjnej, pomniejszonego o koszty operacyjne użytkownika i wydatki operacyjne.

W metodzie zysków wyróżnia się następujące etapy określania dochodów:

- 1) wyznaczanie wpływów użytkownika (WU) z działalności operacyjnej prowadzonej na nieruchomości;
- 2) obliczanie dochodu brutto użytkownika (DBU) z różnicy wpływów użytkownika (WU) i kosztów operacyjnych użytkownika (KOU);



- 3) obliczanie dochodu operacyjnego netto użytkownika (DONU) z różnicy dochodu brutto użytkownika (DBU) i wydatków operacyjnych (WOU);
- 4) obliczanie dochodu operacyjnego netto właściciela nieruchomości (DON) z udziału właściciela nieruchomości w dochodzie operacyjnym netto użytkownika (DONU). Wysokość tego dochodu wyznacza się na podstawie danych rynkowych lub w inny uzasadniony sposób.

Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości metodą zysków nie uwzględnia się tzw. osobistego *goodwillu*, który wpływa na dochody użytkownika, ale jest związany nie z nieruchomością, lecz z osobą prowadzącą działalność na nieruchomości.

### 7.2.2. METODA INWESTYCYJNA

Metoda inwestycyjna znajduje zastosowanie przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód z czynszów najmu lub dzierżawy i innych stałych opłat poza czynszowych. Wysokość dochodów można określić na podstawie analizy kształtowania się stawek rynkowych tych czynszów.

Podstawą obliczania dochodu z nieruchomości w metodzie inwestycyjnej są wpływy czynszowe, uzyskiwane z najmu, dzierżawy i innych praw do nieruchomości oraz wpływy poza czynszowe (plansze reklamowe, anteny telefonii komórkowych, bankomaty, parkingi itp.).

Technikę kapitalizacji prostej stosuje się do wyceny nieruchomości, dla której uzasadnione jest założenie (przewidywanie), że realna wartość dochodu pozostanie w przyszłości na poziomie dochodu obecnego oraz że poziom tego dochodu będzie stały. W modelu techniki kapitalizacji prostej mieści się założenie stabilności dochodu w dłuższej perspektywie. Wartość rynkową nieruchomości przy użyciu tej techniki określa się jako iloczyn stałego strumienia dochodu rocznego możliwego do uzyskania z wycenianej nieruchomości i współczynnika kapitalizacji albo jako iloraz strumienia stałego dochodu rocznego i stopy kapitalizacji.

#### **Schemat postępowania podczas określania wartości nieruchomości przy zastosowaniu podejścia dochodowego, metody inwestycyjnej:**

1. Oszacowanie potencjalnego dochodu brutto (PDB), jaki może być osiągnięty w ciągu roku z nieruchomości. Wyznaczany jest on przy założeniu, że potencjał nieruchomości jest wykorzystywany, w 100%, co oznacza, że nie występują straty z tytułu pustostanów, zwolnień z płatności czynszu i zaległości czynszowych.
2. Określenie efektywnego dochodu brutto (EDB) poprzez pomniejszenie potencjalnego dochodu brutto o straty w dochodzie spowodowane typowymi dla lokalnego rynku zaległościami czynszowymi, poziomem pustostanów oraz zwolnieniami w płatnościach.
3. Kalkulacja wydatków operacyjnych związanych z eksploatacją i funkcjonowaniem nieruchomości w ujęciu rocznym. Wydatki operacyjne stanowią koszty utrzymania nieruchomości ponoszone przez właściciela. Do kosztów tych zaliczyć można: podatek od nieruchomości, opłaty za użytkowanie wieczyste gruntów, koszty mediów, nakłady na konserwację i naprawy bieżące, koszty zarządzania, koszty ubezpieczenia i ochrony nieruchomości, natomiast nie obejmują odpisów amortyzacyjnych, spłat rat kapitałowych i odsetkowych od kredytów lub pożyczek, nakładów na remonty przekraczających bieżącą dbałość o stan techniczny i standard użytkowy oraz podatku dochodowego.
4. Obliczenie dochodu operacyjnego netto (DON), który stanowi różnicę efektywnego dochodu brutto i wydatków operacyjnych.

### 7.2.3. TECHNIKA KAPITALIZACJI PROSTEJ NETTO

W technice kapitalizacji prostej wartość rynkową nieruchomości określa iloczyn dochodu operacyjnego netto i odpowiedniego współczynnika kapitalizacji lub iloraz wyżej opisanego dochodu i odpowiedniej stopy kapitalizacji.



W technice kapitalizacji prostej wartość nieruchomości obliczana jest wg wzoru:

$$W_R = \text{DON} \times \frac{1}{R} \quad \text{lub} \quad W_R = \text{DON} \times W_K$$

gdzie:

- $W_R$  - wartość rynkowa nieruchomości
- $\text{DON}$  - dochód operacyjny netto przyjmowany do kapitalizacji
- $R$  - stopa kapitalizacji
- $W_K$  - współczynnik kapitalizacji.

Na podstawie analizy odnotowanych na rynku nieruchomości podobnych transakcji dochodów netto uzyskiwanych lub możliwych do uzyskania z tych nieruchomości, oszacowanie stopy lub współczynnika kapitalizacji. Współczynnik odzwierciedla okres zwrotu wyłożonego kapitału. Możliwe jest również wykorzystanie do kalkulacji stopy danych pochodzących z rynku kapitałowego.

## 8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

### 8.1. WSTĘP

Do określenia wartości przedmiotu wyceny dokonano analizy lokalnego rynku obejmującego Gorzów Wlkp., miasta na prawach powiatu, które znajduje się w północno-zachodniej Polsce, w województwie lubuskim.



źródło: <http://www.maps.google.pl/>

Gorzów Wlkp. jest siedzibą wojewody lubuskiego i największym miastem w województwie lubuskim, jego powierzchnia wynosi 86 km<sup>2</sup>. Liczba ludności to ok. 122 000 osób, co daje gęstość zaludnienia 1 419,9 os./km<sup>2</sup>. Ozdobą miasta jest rzeka Warta i siedem wzgórz morenowych.

Miasto posiada status regionalnego ośrodka handlowego, gospodarczego i kulturalnego. Gorzów Wlkp. jest miastem o charakterze rozwojowym z możliwościami inwestycyjnymi i potencjalną bazą lokalną dla ludzi biznesu w utworzonej strefie inwestycyjnej. Na terenie miasta funkcjonuje Kostrzyńsko – Słubicka Specjalna Strefa Ekonomiczna. Inwestorzy, którzy zdecydują się rozpocząć realizację inwestycji na gruntach wchodzących w skład strefy, zwalniani są z części lokalnych opłat i podatków oraz mają ulgi w opłatach na rzecz Skarbu Państwa. Tereny przeznaczone pod aktywizację gospodarczą położone są w peryferyjnych częściach miasta, przy głównych trasach wylotowych. Najistotniejszymi dla miasta szlakami komunikacji samochodowej jest droga ekspresowa S3 (E65), której fragment stanowi zachodnią obwodnicę miasta (jest to szlak o znaczeniu krajowym, biegnący na terenie Polski, od zespołu portów morskich Szczecin – Świnoujście do granicy z Czechami, w granicach miasta znajdują się trzy węzły z drogą S3) oraz droga krajowa nr 22 prowadząca od przejścia granicznego w Grzechotkach (granica polsko – rosyjska) do Kostrzyna nad Odrą (granica polsko – niemiecka).





Komunikacja miejska stanowi część większego systemu komunikacji zbiorowej i obejmuje połączenia o statusie publicznym. W kontekście zasięgu swojego działania możemy mówić o komunikacji miejskiej jak i podmiejskiej.

Miasto może pochwalić się atrakcyjnymi miejscami o charakterze kulturalnym oraz wypoczynku, m.in.: Centrum Edukacji Artystycznej – Filharmonia Gorzowska, Amfiteatr - w parku Siemiradzkiego, Bulwar Nadwiślański, Deptak Gorzowski, Park Wiosny Ludów zwany Parkiem Róż, zabytkowe Mury Obronne, Galerie: Nova Park i Galeria Askana z kinami oraz kompleks sportowy Centrum Sportowo – Rehabilitacyjne Słowianka, z których korzystają chętnie mieszkańcy Gorzowa oraz turyści.

Gorzów Wielkopolski podzielony jest na 4 dzielnice urbanistyczne. Centralną część miasta, wokół historycznego rdzenia, zajmuje „Śródmieście” (Stare Miasto i Nowe Miasto), które wyróżnia się wyraźnie wśród innych dzielnic rodzajem i intensywnością zabudowy, gęstością sieci ulicznej i linii transportu publicznego. Na jego obszarze znajduje się największa liczba miejsc i obiektów istotnych dla całego miasta. Pozostałe dzielnice to „Zawarcie” (Zamoście i Zakanale), „Dzielnica Północna” (Górczyn, Manhattan, Zacisze, Dolinki) i „Dzielnica Zachodnia” (Staszica, Piaski, Słoneczne, Wieprzyce, Europejskie).

## 8.2. ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI W ZAKRESIE WYTWÓRNI BETONU

Przedmiotem wyceny jest wyspecjalizowana nieruchomość komercyjna, przynosząca dochód z tytułu prowadzonej działalności – produkcji betonu towarowego. Przed przystąpieniem do szacowania przeprowadzono analizę rynku lokalnego, regionalnego, a następnie krajowego w sektorze zakładów produkcyjnych zajmujących się wytwarzaniem i sprzedażą betonu.

### Rynek betonu towarowego.

Branża produkcji betonu jest intensywnie rozwijającą się gałęzią gospodarki. Pod względem wielkości produkcji betonu Polska znajduje się w czołówce Europy. Największym konsumentem betonu towarowego jest budownictwo inżynieryjne, wzrasta także udział budownictwa mieszkaniowego.

*Polska branża betonu towarowego zajmuje czwarte miejsce w Unii Europejskiej pod względem wielkości produkcji, która od ok. 5 lat jest na poziomie ok. 25 mln m<sup>3</sup> rocznie. Na terenie naszego kraju działa ok. 1100 wytwórni betonu, skupionych w rękach prawie 600 producentów.* Sektor jest bardzo rozdrobniony, ale sukcesywnie następuje konsolidacja. W ostatnich latach najwięcej przejęć odnotowała grupa Holcim (wcześniej jako Lafarge). Znaczna część wytwórni skupiona jest w ręku dużych holdingów i koncernów, dla których produkcja betonu jest jednym z sektorów działalności (Górażdże, Holcim, Cemex, Bosta Beton), ale istotny sektor rynku stanowią wytwórnie lokalne.

W wyniku znaczącego wzrostu kosztów produkcji (kruszywa, cement, domieszki do betonu, siła robocza, logistyka i transport), w latach 2017-2022 rynek betonu towarowego w Polsce odnotował skokowy wzrost obrotów, osiągając wysokość 7,5 mld zł. Pomimo przejściowego schłodzenia koniunktury w budownictwie, długoterminowe prognozy dla rynku betonu towarowego prezentują się dość stabilnie.



## Rynek betonu towarowego w Polsce



Prognozy przewidują, że dobra koniunktura powróci na rynek betonu towarowego w latach 2025-2026, m.in. dzięki realizacji większej ilości dużych inwestycji współfinansowanych ze środków unijnych. W rezultacie, w najbliższych latach segment inżynieryjny stopniowo odbudowywać będzie swój udział w rynku betonu, głównie za sprawą realizacji w całym kraju dużych projektów infrastrukturalnych.

W najbliższych latach głównymi czynnikami wspierającymi proces dalszego rozwoju rynku betonu towarowego będą: solidne długoterminowe fundamenty makroekonomiczne polskiej gospodarki, znaczące środki unijne przysługujące Polsce w latach 2021-2027, kontynuacja realizacji Programu Budowy Dróg Krajowych oraz samorządowych inwestycji drogowych, rosnące szanse na start realizacji planowanych megainwestycji (np. elektrownia jądrowa lub Centralny Port Komunikacyjny), strukturalny niedobór zasobów mieszkaniowych w Polsce na tle średniej unijnej, generujący długoterminowy popyt na nowe mieszkania i domy, powszechność zastosowania betonu praktycznie w każdym segmencie rynku budowlanego, głęboko zakorzeniona w Polsce technologia wznoszenia budynków w technologii żelbetowej, rozbudowane zaplecze produkcyjne oraz wysoki poziom dostępności betonu na większości rynków lokalnych.

Z powyższych danych wynika, że jest to branża o dobrych perspektywach pod względem inwestowania.

Istotnymi czynnikami oddziałującymi negatywnie na rynek betonu towarowego będą natomiast: niekorzystne prognozy demograficzne dla polskiej gospodarki, konieczność ograniczenia emisyjności polskiej gospodarki zgodnie z celami Europejskiego Zielonego Ładu oraz pakietu Fit for 55, wysokie ceny podstawowych surowców i półproduktów, takich jak cement, kruszywa, domieszki do betonu, słaba kondycja budownictwa jednorodzinnego, generującego istotną część popytu na beton towarowy, a także praktycznie całkowita zależność segmentu betonu towarowego od krajowego rynku budowlanego.

Analizę opracowano na podstawie materiałów źródłowych: <https://inzynierbudownictwa.pl: spbt.pl>, <https://www.muratorplus.pl/biznes/raporty-i-prognozy>

#### Rynek nieruchomości w sektorze zakładów produkcji betonu.

Na podstawie analizy rynku nieruchomości stwierdzono, że transakcje kupna – sprzedaży występują w tym sektorze sporadycznie. Nie wynika to jednak z małej atrakcyjności, ale ze specyfiki



nieruchomości.

Analizując podaż stwierdzono, że na rynku oferowanych jest na terenie kraju zaledwie kilka nieruchomości. Transakcje również występują bardzo rzadko i dotyczą głównie przejęć przez duże holdingi. W ostatnim czasie największą transakcję odnotowano w 2023 roku, kiedy LAFARGE CEMENT (od 01 lutego 2024 zmiana nazwy na HOLCIM POLSKA) zakupił sześć wytwórni w województwie pomorskim, należących wcześniej do OL-TRANS (zlokalizowanych w miejscowościach Tuchom, Mrzezino, Gdynia, Bąkowo oraz Gdańsk). Obecnie przygotowywany jest zakup kolejnego pakietu – wytwórni betonu towarowego w Bydgoszczy, Elblągu, Koszalinie, Malborku, Lisim Ogonie, Pile, Toruniu oraz Starogardzie Gdańskim od firmy Eurobud Chajewscy.

Indywidualni właściciele istniejących, dobrze prosperujących zakładów, nie są zainteresowani ich sprzedażą, częściej oferowane są nieruchomości o słabszej kondycji, wymagające doinwestowania.

Rozpiętość cenowa sprzedawanych nieruchomości jest bardzo duża ze względu na zróżnicowanie pod względem struktury zabudowy i urządzeń, jak również wydajności poszczególnych wytwórni. Odnotowane ceny wahają się w przedziale od ok. 3,1 mln zł do 11,2 mln złotych. Różna jest też funkcjonalność sprzedawanych nieruchomości. Często wytwórnie oprócz sprzedaży betonu towarowego posiadają linie produkcyjne do wytwarzania prefabrykatów lub galanterii betonowej, a cena obejmuje, oprócz elementów trwale związanych z gruntem, linie technologiczne, urządzenia, środki transportu itp. Szczegóły transakcji nie są w pełni ujawniane w aktach notarialnych, objęte tajemnicą handlową. Dlatego też, przy bardzo ograniczonym rynku, także w wymiarze krajowym, brak jest możliwości zidentyfikowania cech rynkowych w stopniu umożliwiającym zastosowanie do wyceny podejścia porównawczego. Poniżej przykładowe transakcje odnotowane na rynku regionalnym i krajowym.

| Data transakcji | Województwo  | Miasto/Gmina | Obręb            | Cena łączna netto w zł |
|-----------------|--------------|--------------|------------------|------------------------|
| 2020-08-06      | dolnośląskie | Miękinia     | Krępice          | 3 075 000              |
| 2022-03-22      | dolnośląskie | Lubin        | Lubin            | 3 690 000              |
| 2023-01-31      | Pomorskie    | Gdynia       | Chylonia         | 6 066 450              |
| 2022-07-13      | śląskie      | Częstochowa  | Rząsawy          | 8 500 000              |
| 2023-01-31      | Pomorskie    | Żukowo       | Tuchom           | 10 559 866             |
| 2023-01-31      | Pomorskie    | Kolbudy      | Lublewo Gdańskie | 11 220 568             |

### 8.3. ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI O FUNKCJU SOCJALNO – BIUROWEJ I MAGAZYNOWEJ

Na lokalnym rynku odnotowano niewiele transakcji sprzedaży nieruchomości z zabudową biurowo – socjalną i magazynową, a struktura i wielkość obiektów są bardzo zróżnicowane. Ceny zależą od indywidualnych cech nieruchomości, w tym m.in. lokalizacji, wielkości obiektów, ich stanu technicznego i standardu pomieszczeń. oscylują w przedziale od ok. 1 500 PLN/1 mkw. do 4 000 PLN/1 mkw.

Podaż i popyt na tego typu nieruchomości są przeciętne. Czynnikiem wpływającym na ceny jest położenie na obszarze miasta, względem głównych tras komunikacyjnych, wielkość oraz możliwość wykazania firmy w sposób łatwy do zlokalizowania przez klientów.

Obiekty wynajmowane w całości posiadają zazwyczaj funkcję mieszaną, biurowo – magazynowo - produkcyjną. Biura wynajmowane są raczej jako pojedyncze lokale lub części nieruchomości. Na terenie Gorzowa funkcjonuje kilka większych obiektów biurowych z dużą ilością najemców.

Na lokalnym rynku odnotowane stawki czynszu za obiekty biurowe i administracyjno - socjalne i zawierają się w przedziale od ok. 15,00 PLN/m<sup>2</sup> do ok. 100,00 PLN/m<sup>2</sup>.





Z kolei obiekty magazynowe i place składowe zlokalizowane są głównie na obrzeżach miasta. Ceny powierzchni magazynowych na przestrzeni lat pozostają na podobnym poziomie. Lokalny rynek lokali użytkowych przeznaczonych na cele magazynowe charakteryzuje się niewielką ilością transakcji sprzedaży. Największa ilość transakcji, które zostały zawarte na terenie miasta dotyczy budynków o powierzchni użytkowej mniejszej niż 500 m<sup>2</sup>.

Podaż w odniesieniu do wynajmu powierzchni magazynowej jest przeciętna. Popyt jest przeciętny. Na terenie miasta funkcjonuje średnia liczba budynków magazynowych, które przeznaczane są przez Właścicieli na wynajem. Na terenie miasta znajdują się głównie obiekty magazynowe w średnim stanie technicznym, wzniesione przed 1990 rokiem. Większość obiektów magazynowych zlokalizowanych jest w rejonie ulic Cichej, Kostrzyńskiej, Myśliborskiej, Walczaka i Podmiejskiej.

Podaż w odniesieniu do wynajmu powierzchni handlowych jest przeciętna. Popyt jest przeciętny. Stawki czynszów za powierzchnie magazynowe od 5 PLN/m<sup>2</sup> do 20 PLN/m<sup>2</sup>. Wyższe stawki czynszu osiągane są za budynki z możliwością wysokiego składowania, z rampami rozładunkowymi.

Przedmiotem najmu na lokalnym rynku są również place składowe. Stawki czynszu za takie powierzchnie oscylują w przedziale 0,70 PLN/m<sup>2</sup> do 5,00 PLN/m<sup>2</sup>. Stawki zależą głównie od tego czy teren jest utwardzony, ogrodzony.

### ANALIZA STAWEK CZYN SZU

Dla potrzeb dalszej wyceny dokonano analizy przykładów stawek czynszów odnotowanych na podstawie umów najmu, płaconych za powierzchnie administracyjno-socjalne, biurowe i magazynowe oraz place składowe, zlokalizowane na terenie Gorzowa Wlkp. Dokonując analizy wybrano stawki płacone za powierzchnie o parametrach technicznych i użytkowych, z podobną strukturą kosztów ponoszonych dodatkowo, możliwie najbardziej zbliżonych do wycenianego lokalu.

*Przykładowe czynsze za powierzchnie biurowe, administracyjno – socjalne przedstawiono poniżej:*

| L.p. | Miejscowość  | Ulica            | Powierzchnia użytkowa | Stawka czynszu [PLN/1mkw.] | Czynsz miesięczny [PLN] |
|------|--------------|------------------|-----------------------|----------------------------|-------------------------|
| 1    | Gorzów Wlkp. | Szarych Szeregów | 138                   | 15,00                      | 2 070                   |
| 2    | Gorzów Wlkp. | Zawarcie         | 108                   | 19,00                      | 2 052                   |
| 3    | Gorzów Wlkp. | Sikorskiego      | 196                   | 31,00                      | 6 076                   |
| 4    | Gorzów Wlkp. | Walczaka         | 77                    | 38,00                      | 2 926                   |
| 5    | Gorzów Wlkp. | Podmiejska       | 346                   | 17,00                      | 5 882                   |
| 6    | Gorzów Wlkp. | Janice           | 170                   | 24,00                      | 4 080                   |
| 7    | Gorzów Wlkp. | Walczaka         | 200                   | 30,00                      | 6 000                   |
| 8    | Gorzów Wlkp. | Łokietka         | 142                   | 20,00                      | 2 840                   |
| 9    | Gorzów Wlkp. | Borowskiego      | 163                   | 18,00                      | 2 934                   |
| 10   | Gorzów Wlkp. | Pomorska         | 334                   | 18,00                      | 6 012                   |

*Przykładowe czynsze za powierzchnie wiaty i powierzchnie magazynowe przedstawiono poniżej:*

| L.p. | Ulica       | Powierzchnia użytkowa | Stawka czynszu [PLN/1mkw.] | Czynsz miesięczny [PLN] |
|------|-------------|-----------------------|----------------------------|-------------------------|
| 1    | Fabryczna   | 300                   | 10,00                      | 3000                    |
| 2    | Kostrzyńska | 420                   | 10,00                      | 4200                    |
| 3    | Kasprzaka   | 864                   | 10,00                      | 8640                    |
| 4    | Przemysłowa | 240                   | 10,00                      | 2400                    |



|    |             |        |       |         |
|----|-------------|--------|-------|---------|
| 5  | Krótką      | 400    | 10,16 | 4065    |
| 6  | Zielona     | 212    | 9,00  | 1908    |
| 7  | Ryska       | 270    | 9,00  | 2430    |
| 8  | Kostrzyńska | 207    | 8,00  | 1656    |
| 9  | Brauna      | 151    | 11,00 | 1661    |
| 10 | Słoneczna   | 1000   | 11,00 | 11000   |
| 11 | Owocowa     | 310    | 12,00 | 3720    |
| 12 | Zakanale    | 320    | 9,00  | 2880    |
| 13 | Mysliborska | 208,82 | 7,00  | 1461,74 |
| 14 | Mysliborska | 400    | 7,00  | 2800    |
| 15 | Podmiejska  | 4690   | 5,00  | 23450   |
| 16 | Zawarcie    | 750    | 5,50  | 4125    |
| 17 | Staszica    | 660    | 7,00  | 4620    |
| 18 | Zamoście    | 750    | 7,00  | 5250    |
| 19 | Warszawska  | 400    | 6,00  | 2400    |

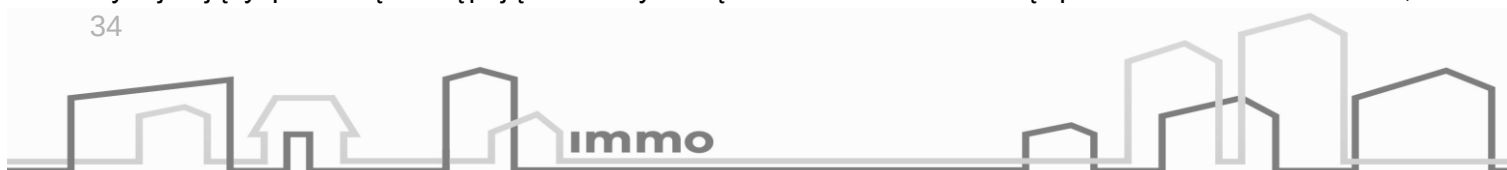
*Przykładowe czynsze za place składowe przedstawiono poniżej:*

| L.p. | Ulica            | Powierzchnia<br>gruntu | Stawka czynszu<br>[PLN/1mkw.] | Czynsz<br>miesięczny<br>[PLN] |
|------|------------------|------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 1    | Ryska            | 5300                   | 1,00                          | 5300                          |
| 2    | Wojcieszycza     | 1600                   | 1,00                          | 1600                          |
| 3    | Warszawska       | 1400                   | 1,00                          | 1400                          |
| 4    | Warszawska       | 1000                   | 1,00                          | 1000                          |
| 5    | Przy Stadionie   | 4000                   | 1,00                          | 4000                          |
| 6    | Energetyków      | 7000                   | 2,00                          | 14000                         |
| 7    | Zielona          | 3500                   | 2,00                          | 7000                          |
| 8    | Żwirowa          | 1300                   | 2,00                          | 2600                          |
| 9    | Zielona          | 4500                   | 2,50                          | 11250                         |
| 10   | Al. 11 Listopada | 3000                   | 3,00                          | 9000                          |
| 11   | Wieprzycze       | 4000                   | 4,00                          | 16000                         |
| 12   | Fabryczna        | 5600                   | 1,00                          | 5600                          |
| 13   | Zielona          | 1000                   | 3,00                          | 3000                          |
| 14   | Fabryczna        | 2200                   | 4,55                          | 10010                         |

Stawki czynszów na powyżej wskazanym obszarze są zróżnicowane. Czynsze za powierzchnie biurowe, administracyjno-socjalne podobne do wycenianej osiągają poziom od 15,00 do 38,00 PLN/m<sup>2</sup>. Czynsze za powierzchnie magazynowe, wiaty magazynowe podobne do wycenianej osiągają poziom od 5,00 do 12,00 PLN/m<sup>2</sup>. Natomiast czynsze za place składowe oscylują na poziomie 1,00 do 4,55 PLN/m<sup>2</sup>.

**Głównym czynnikiem wpływającym na poziom stawek jest położenie na obszarze miejscowości, co uwidacznia się nie tylko w wysokości stawek, ale także w ilości zawartych umów. Dodatkowym atutem jest standard wynajmowanej powierzchni, jej wielkość oraz możliwość wyekspozowania firmy w sposób łatwy do zlokalizowania przez klientów.**

Stawki czynszu najmu powierzchni komercyjnych na przestrzeni lat pozostają na podobnym poziomie. Nie obejmują one opłat dodatkowych np. wynikających z utrzymywania w obiektach ochrony, sprzątnięcia, opłat za media, które pokrywa najemca wg indywidualnego zużycia. Natomiast wynajmujący ponoszą następujące koszty związane z nieruchomością: podatki od nieruchomości,



ubezpieczenie nieruchomości, koszty zarządu i administracji oraz napraw.

W niniejszej wycenie oparto się o rynkowe stawki czynszów uzyskiwane za lokale podobne, które spełniają wymogi wolnego rynku. Stąd, oszacowanie wartości rynkowej lokalu, osadzone jest w realiach rynkowych.

### STAWKI PRZYJĘTE DO OSZACOWANIA

Biorąc pod uwagę powyższe, dla potrzeb niniejszej wyceny przyjęto następujące stawki czynszu:

- za powierzchnię administracyjno – socjalną w budynku na poziomie 22,00 PLN/m<sup>2</sup>,
- za powierzchnię magazynową zadaszoną – wiaty, magazyny - 7,00 PLN/m<sup>2</sup>,
- za magazyn kruszyw (zasieki) - 4,00 PLN/m<sup>2</sup>,
- za place utwardzone - 2,50 PLN/m<sup>2</sup>.

Powyższe stawki uwzględniają szczegółowe położenie i otoczenie, stan techniczny i funkcję oraz wielkość oferowanej powierzchni.

### 8.4 OKREŚLENIE STOPY KAPITALIZACJI

#### Określenie stopy kapitalizacji.

Ze względu na znikomy obrót nieruchomościami podobnego typu i brak możliwości określenia stopy dyskonta z rynku lokalnego lub regionalnego, określono ją zgodnie z dyspozycją zawartą w § 14 pkt.2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju Technologii z dnia 05 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości. Uwzględniając założenia procedury wyceny oraz bazując na zjawiskach ekonomiczno - gospodarczych rynku, stopę dyskontową obliczono, według następującego wzoru:

$$r = r_r + r_m + r_{kn}$$

gdzie:

$r$  - stopa dyskontowa

$r_r$  - realna stopa rentowności obligacji 10-letnich

$r_m$  - premia za ryzyko inwestowania na lokalnym rynku nieruchomości (od 2 do 5 %)

$r_{kn}$  - premia za ryzyko inwestowania w daną nieruchomość (od 2 do 10 %)

Ustalenie realnej stopy rentowności obliczono według następującego wzoru:

$$r_r = \frac{1 + r_{nom}}{1 + r_{infl}} - 1$$

gdzie:

$r_r$  - realna stopa rentowności obligacji 10-letnich

$r_{nom}$  - nominalna stopa rentowności obligacji 10-letnich – 5,5%  
(źródło: [www.inwestinfo.pl](http://www.inwestinfo.pl), not. z dnia 02.04.2024r.)

$r_{infl}$  - stopa inflacji

Stopę inflacji przyjęto jako średnią z prognozy NBP. W marcu br. Narodowy Bank Polski opublikował "Raport o inflacji", zawierający projekcję inflacji i PKB. Bank centralny przedstawił dwie wersje projekcji: jedną opracowaną przy założeniu odejścia od zerowej stawki VAT na żywność i rezygnacji z tarcz antyinflacyjnych, czyli mrożenia cen energii, gazu i ciepła, a drugą - przy założeniu, że działania osłonowe będą kontynuowane.

Centralna ścieżka projekcji przy przedłużeniu działań osłonowych zakłada inflację na poziomie 3%.





w 2024 r., 3,4 % w 2025 r. i 2,9% w 2026 r. Natomiast centralna ścieżka projekcji bez przedłużenia działań osłonowych zakłada inflację rzędu 5,7% w 2024 r., 3,5% w 2025 r. i 2,7% w 2026 r.  
 źródło: <https://www.prawo.pl/podatki/prognoza-inflacji-bbp-na-2024-r,525882.html>

Dla potrzeb wyceny przyjęto prognozę bez przedłużenia działań osłonowych. W kolejnych latach przewiduje się osiągnięcie celu inflacyjnego na poziomie 2,5%. Stąd średnia na przestrzeni 10 lat wyniesie:

$$(5,7\% + 3,5\% + 2,7\% + 7 \times 2,5\%)/10 = \underline{2,94\%}$$

$$r_r = \frac{1 + 0,055}{1 + 0,0294} - 1 = 0,0249 \text{ przyjęto } 2,5\%$$

Składniki premii za ryzyko inwestowania na rynku nieruchomości:

a/. za małą płynność (w przypadku dużych, trudno podzielnych nieruchomości wymagających zaangażowania dużego kapitału) - do 2 %, przyjęto **1%**

b/. za konieczność zarządzania nieruchomością - do 1 %, przyjęto **0,50 %**

c/. za niższą atrakcyjność lokalnego rynku nieruchomości w odniesieniu do innych form inwestowania: w fazie ożywienia - do 1 % i w fazie recesji – do 2 % przyjęto **1%**

Korekty z tytułu porównania cech wycenianej nieruchomości w stosunku do najlepszej nieruchomości na danym lokalnym rynku nieruchomości:

a/. dla bardzo dobrej nieruchomości 2 do 4 %

b/. dla średnio atrakcyjnej – 4 do 8 %, przyjęto **4%**

c/. dla „słabych” nieruchomości- 8 do 10 %

**Obliczenie stopy dyskontowej:**

$$r = 2,5\% + 2,5\% + 4,0\%$$

$$r = 9 \%$$

Stopę kapitalizacji obliczono na bazie stopy dyskontowej (stopa dyskontowa na poziomie stopy kapitalizacji).

## 9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY

### 9.1. WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI Z POMINIĘCIEM ZESPOŁU WĘZŁA BETONIARSKIEGO PRZY ZASTOSOWANIU PODEJŚCIA DOCHODOWEGO, METODY INWESTYCYJNEJ, TECHNIKĄ KAPITALIZACJI PROSTEJ NETTO

Założenia przyjęte do wyceny:

- najemca płaci czynsz netto oraz opłaty tj. m.in. koszty eksploatacyjne, dostawę mediów,
- właściciel pokrywa koszty związane z podatkiem od nieruchomości, opłatę z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, koszty napraw bieżących, ubezpieczenie
- stopa kapitalizacji określona z rynku kapitałowego na poziomie 9%.

### USTALENIE WYSOKOŚCI DOCHODU Z NAJMU

| Lp. | Funkcja              | Powierzchnia<br>oczyszczowana<br>w m <sup>2</sup> | Stawka czynszu<br>z 1m <sup>2</sup><br>w zł/miesiąc | Dochód<br>roczny<br>w zł |
|-----|----------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------|
| 1   | biurowo - socjalna   | 242,34                                            | 22,00                                               | 63977,76                 |
| 2   | magazynowa – wiaty   | 3 000,00                                          | 2,50                                                | 90000,00                 |
| 3   | magazynowa – zasieki | 160,00                                            | 7,00                                                | 13440,00                 |



|   |                |          |      |                  |
|---|----------------|----------|------|------------------|
| 4 | place składowe | 1 500,00 | 4,00 | 72000,00         |
|   | <b>Razem</b>   |          |      | <b>239417,76</b> |

**OBLICZENIE EFEKTYWNEGO DOCHODU BRUTTO Z NIERUCHOMOŚCI.**

$$EDB = PDB * Ww$$

gdzie:

**EDB** – efektywny dochód brutto**PDB** –potencjalny dochód brutto**Ww** – współczynnik strat w dochodzie z tytułu pustostanów, zaległości czynszowych itp.

Przyjęto założenie, że nieruchomość wynajmowana jest w całości. Niemniej jednak współczynnik Ww odzwierciedla nie tylko potencjalne niepełne wykorzystanie powierzchni czynszowanej. Uwzględnia on także przerwy w uzyskiwaniu dochodów (np. zmiana najemcy), jak również zaległości w opłatach itp. Przyjęto na przestrzeni długookresowej, że średnio przez 1 miesiąc w roku właściciel nie uzyskuje dochodu i przyjęto współczynnik wykorzystania 11/12.

| PDB [zł]         | Współczynnik wykorzystania Ww | EDB [zł]         |
|------------------|-------------------------------|------------------|
| <b>239417,76</b> | <b>11/12</b>                  | <b>220264,34</b> |

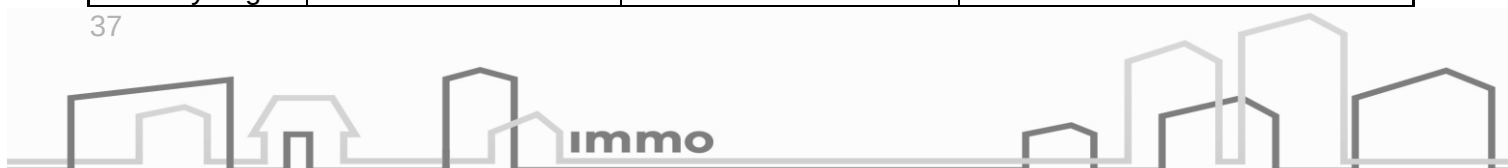
**Obliczenie dochodu netto z nieruchomości.**Określenie poziomu wydatków operacyjnych

Wydatki operacyjne związane są z utrzymaniem przedmiotowej nieruchomości, których rodzaj i poziom wynika z warunków rynkowych. Wydatki operacyjne stanowią koszty utrzymania nieruchomości ponoszone przez właściciela i warunkujące osiąganie dochodów na założonym poziomie. Przyjęto założenie, że po stronie właściciela nieruchomości leżą koszty związane bezpośrednio z nieruchomością, tj. ubezpieczenie, podatek od nieruchomości, opłata z tytułu użytkowania wieczystego i koszty bieżących prac remontowych, pozostałe koszty, takie jak ochrona, media itp. ponosi najemca. Podatek od nieruchomości przyjęto zgodnie

z deklaracją podatkową właściciela na 2024r. opłata roczna za użytkowanie wieczyste gruntu – dane od właściciela (zgodnie z treścią wyroku Sądu Rejonowego w Gorzowie Wlkp. z dnia 11.10.2019r.), koszty ubezpieczenia z dokumentów księgowych za 2022r. powiększone o wskaźnik inflacji)

Opłatę podatku od budowli i ubezpieczenie pomniejszono proporcjonalnie o wartość wężła betoniarskiego nie podlegającego w tej części wycenie.

| Podatek od nieruchomości                |            |                                                              |             |
|-----------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------------|-------------|
|                                         | stawka[zł] | pow. użytkowa [m²]                                           | podatek     |
| budynki                                 | 31,54      | 332,58                                                       | 10489,57 zł |
|                                         | stawka[zł] | pow. [m²]                                                    | podatek     |
| grunt                                   | 1,23       | 8334,00                                                      | 10250,82 zł |
|                                         | stawka     | wartość księgowa[zł]                                         | podatek     |
| budowle                                 | 2%         | 1500817,34                                                   | 30016,35 zł |
| opłata z tytułu użytkowania wieczystego | 3%         | przyjęto wysokość opłaty zgodnie z przedłożonymi dokumentami | 10884,81 zł |



| Koszty eksploatacyjne, napraw bieżących i remontów |           |                   |
|----------------------------------------------------|-----------|-------------------|
| stawka[%]                                          | EDB[zł]   | wartość           |
| 2                                                  | 219466,28 | <b>4405,29 zł</b> |
| Ubezpieczenie                                      |           |                   |
|                                                    | 2000,00   | <b>2000,00 zł</b> |
| łącznie wydatki operacyjne (WO)                    |           | <b>68046,84</b>   |

**Obliczenie dochodu operacyjnego netto**

$$\text{DON} = \text{EDB} - \text{WO}$$

gdzie:

**DON** – dochód operacyjny netto**EDB** – efektywny dochód brutto**WO** – wydatki operacyjne związane z utrzymaniem przedmiotowej nieruchomości.

| EDB [zł]  | Wydatki Operacyjne WO [zł] | DON [zł]         |
|-----------|----------------------------|------------------|
| 220264,34 | 68046,84                   | <b>152217,50</b> |

**Obliczenie wartości nieruchomości – WR**

$$\text{WR} = \text{DON} / \text{R}$$

gdzie:

**WR** – wartość rynkowa nieruchomości po zakończeniu inwestycji**DON** – dochód operacyjny netto**R** – stopa dyskontowa, która odwzorowuje dochód inwestora na kapitale zaangażowanym w nieruchomość

| DON [zł]        | R  | Wartość Nieruchomości |
|-----------------|----|-----------------------|
| 152217,50       | 9% | 1691305,60            |
| <b>przyjęto</b> |    | <b>1 691 000 zł</b>   |

**słownie: jeden milion sześćset dziewięćdziesiąt jeden tysięcy PLN****9.2. WARTOŚĆ RYNKOWA GRUNTU Z POMINIĘCIEM ZESPOŁU WĘZŁA BETONIARSKIEGO I BUDYNKU ADMINISTRACYJNO – SOCJALNEGO, PRZY ZASTOSOWANIU PODEJŚCIA DOCHODOWEGO, METODY INWESTYCYJNEJ, TECHNIKĄ KAPITALIZACJI PROSTEJ NETTO**

Założenia przyjęte do wyceny:

- najemca płaci czynsz netto oraz opłaty tj. m.in. koszty eksploatacyjne, dostawę mediów,
- właściciel pokrywa koszty związane z podatkiem od nieruchomości, opłatę z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, koszty napraw bieżących, ubezpieczenie
- stopa kapitalizacji określona z rynku kapitałowego na poziomie 9%.

**USTALENIE WYSOKOŚCI DOCHODU Z NAJMU**

| Lp. | Funkcja              | Powierzchnia<br>oczynszowana<br>w m <sup>2</sup> | Stawka czynszu<br>z 1m <sup>2</sup><br>w zł/miesiąc | Dochód<br>roczny<br>w zł |
|-----|----------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------|
| 1   | magazynowa – wiaty   | 3 000,00                                         | 2,50                                                | 90000,00                 |
| 2   | magazynowa – zasieki | 160,00                                           | 7,00                                                | 13440,00                 |
| 3   | place składowe       | 1 500,00                                         | 4,00                                                | 72000,00                 |
|     | <b>Razem</b>         |                                                  |                                                     | <b>175440,00</b>         |

**OBLICZENIE EFEKTYWNEGO DOCHODU BRUTTO Z NIERUCHOMOŚCI.**

$$EDB = PDB * Ww$$

gdzie:

**EDB** – efektywny dochód brutto**PDB** – potencjalny dochód brutto**Ww** – współczynnik strat w dochodzie z tytułu pustostanów, zaległości czynszowych itp.

Przyjęto założenie, że nieruchomość wynajmowana jest w całości. Niemniej jednak współczynnik Ww odzwierciedla nie tylko potencjalne niepełne wykorzystanie powierzchni oczynszowanej. Uwzględnia on także przerwy w uzyskiwaniu dochodów (np. zmiana najemcy), jak również zaległości w opłatach itp. Przyjęto na przestrzeni długookresowej, że średnio przez 1 miesiąc w roku właściciel nie uzyskuje dochodu i przyjęto współczynnik wykorzystania 11/12.

| PDB [zł]         | Współczynnik wykorzystania<br>Ww | EDB [zł]         |
|------------------|----------------------------------|------------------|
| <b>175440,00</b> | <b>11/12</b>                     | <b>161404,80</b> |

**Obliczenie dochodu netto z nieruchomości.**Określenie poziomu wydatków operacyjnych

Wydatki operacyjne związane są z utrzymaniem przedmiotowej nieruchomości, których rodzaj i poziom wynika z warunków rynkowych. Wydatki operacyjne stanowią koszty utrzymania nieruchomości ponoszone przez właściciela i warunkujące osiąganie dochodów na założonym poziomie. Przyjęto założenie, że po stronie właściciela nieruchomości leżą koszty związane bezpośrednio z nieruchomością, tj. ubezpieczenie, podatek od nieruchomości, opłata z tytułu użytkowania wieczystego i koszty bieżących prac remontowych, pozostałe koszty, takie jak ochrona, media itp. ponosi najemca. Podatek od nieruchomości przyjęto zgodnie

z deklaracją podatkową właściciela na 2024r. opłata roczna za użytkowanie wieczyste gruntu – dane od właściciela (zgodnie z treścią wyroku Sądu Rejonowego w Gorzowie Wlkp. z dnia 11.10.2019r.), koszty ubezpieczenia z dokumentów księgowych za 2022r. powiększone o wskaźnik inflacji)

Opłatę podatku od budowli i ubezpieczenie pomniejszono proporcjonalnie o wartość wężła betoniarskiego nie podlegającego w tej części wycenie.

| Podatek od nieruchomości |            |                                 |             |
|--------------------------|------------|---------------------------------|-------------|
|                          | stawka[zł] | pow. użytkowa [m <sup>2</sup> ] | podatek     |
| grunt                    | 1,23       | 8334,00                         | 10250,82 zł |
|                          | stawka     | wartość księgowa[zł]            | podatek     |





|                                                    |    |                                                              |                 |
|----------------------------------------------------|----|--------------------------------------------------------------|-----------------|
| budowle                                            | 2% | 1500817,34                                                   | 30016,35 zł     |
| opłata z tytułu użytkowania wieczystego            | 3% | przyjęto wysokość opłaty zgodnie z przedłożonymi dokumentami | 10884,81 zł     |
| Koszty eksploatacyjne, napraw bieżących i remontów |    |                                                              |                 |
| stawka[%]                                          |    | EDB[zł]                                                      | wartość         |
| 2                                                  |    | 161404,80                                                    | 3228,10 zł      |
| Ubezpieczenie                                      |    |                                                              |                 |
|                                                    |    | 1000,00                                                      | 1000,00 zł      |
| łącznie wydatki operacyjne (WO)                    |    |                                                              | <b>55380,08</b> |

**Obliczenie dochodu operacyjnego netto**

$$\text{DON} = \text{EDB} - \text{WO}$$

gdzie:

**DON** – dochód operacyjny netto**EDB** – efektywny dochód brutto**WO** – wydatki operacyjne związane z utrzymaniem przedmiotowej nieruchomości.

| EDB [zł]  | Wydatki Operacyjne WO [zł] | DON [zł]         |
|-----------|----------------------------|------------------|
| 161404,80 | 55380,08                   | <b>106024,72</b> |

**Obliczenie wartości nieruchomości – WR**

$$\text{WR} = \text{DON} / \text{R}$$

gdzie:

**WR** – wartość rynkowa nieruchomości po zakończeniu inwestycji**DON** – dochód operacyjny netto**R** – stopa dyskontowa, która odwzorowuje dochód inwestora na kapitale zaangażowanym w nieruchomość

| DON [zł]  | R  | Wartość Nieruchomości |
|-----------|----|-----------------------|
| 106024,72 | 9% | 1178052               |
| przyjęto  |    | <b>1 178 000</b>      |

**9.3. WARTOŚĆ ODTWORZENOWA ŚRODKA TRWAŁEGO W WARUNKACH RYNKOWYCH - ZEPOŁU WĘZŁA BETONIARSKIEGO**

Zgodnie z otrzymanym zleceniem wartość środka trwałego oszacowano przy założeniu, że zostanie on zdemontowany i sprzedany odrębnie. W związku z tym oszacowano wartość odtworzeniową w warunkach rynkowych.

Do oszacowania wartości węzła zastosowano podejście kosztowe, metodę kosztów odtworzenia. Wartość ta znajduje zastosowanie dla maszyn, których jest brak we wtórnym obrocie a niezbędne jest wyznaczenie wartości najbardziej zbliżonej do wartości rynkowej. Wartość urządzenia zostaje ustalona jako koszt odtworzenia pomniejszony o utratę wartości wynikającej z zużycia technicznego, funkcjonalnego i środowiskowego.



Wartość odtworzeniowa urządzenia wyraża się w wysokości nakładów inwestycyjnych niezbędnych do odtworzenia w danej chwili potencjału eksploatacyjnego równego potencjałowi maszyny. Wartość odtworzeniową wyznacza się za pomocą następującej formuły matematycznej:

$$W = C \times K \times (1 - S) \times (1 - Z)$$

gdzie:

W - wartość odtworzeniowa maszyny

C - cena na rynku nowej porównywalnej maszyny (zastąpienia lub odtworzenia),

K - współczynnik nowoczesności konstrukcji charakteryzujący zużycie funkcjonalne,

S - stopień zużycia technicznego.

Z - stopień zużycia zewnętrznego

### Dane wyjściowe.

#### C - Cena zakupu maszyn i urządzeń

Cenę węzła przyjęto na podstawie oferty przesłanej przez producenta – STETTER. Oferta nie obejmowała kosztu zakupu silosów, przyjęto cenę ofertową polskiego producenta – ELKON.

| L.p. | Nazwa maszyny, urządzenia                                             | Producent model                                                     | Charakterystyka maszyny, urządzenia               | Cena netto w zł | Ilość | Wartość w zł |
|------|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------|-------|--------------|
| 1.   | Węzeł betoniarski (system podstawowy (bez systemu silosów na cement)) | STETTER M2 wg oferty cena aktualna na maj 2024 (cena w EURO 430000) | system podstawowy (bez systemu silosów na cement) | 1827500         | 1     | 1827500      |
| 2.   | Silosy na cement                                                      | ELKON                                                               | pojemność 100 ton                                 | 128000          | 4     | 512000       |
|      | RAZEM:                                                                |                                                                     |                                                   |                 |       | 2339500      |

**C = 2339500 zł**

#### K – współczynnik nowoczesności.

Współczynnik nowoczesności odpowiada zużyciu funkcjonalnemu, które rozumie się jako trwałe, niepożądane zmiany rozwiązań funkcjonalno-użytkowych maszyn, odniesione do aktualnie obowiązujących standardów wynikających z postępu technicznego i technologicznego.

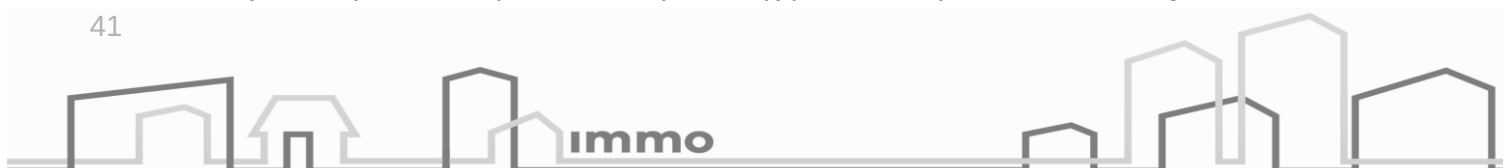
Współczynnik nowoczesności konstrukcji przyjmuje się z przedziału następujących wartości:

K = 0,8 – 1 dla obiektów aktualnie produkowanych,

K = 0,6 – 0,8 dla obiektów nie wytwarzanych, dostępne są części zamienne,

K < 0,6 dla obiektów przestarzałych, których produkcja została zaniechana.

Aktualnie producent nie posiada w ofercie dokładnie takiego samego węzła betoniarskiego, ale możliwe jest pozyskanie części zamiennych, przyjęto współczynnik z pośredniego przedziału,



**K = 0,7**S – zużycie techniczne

Przez zużycie techniczne rozumie się trwałe, niepożądane zmiany fizyko-chemiczne zachodzące w czasie eksploatacji, w wyniku czego okres zdolności do spełnienia przez maszynę określonych funkcji użytkowych stopniowo się wyczerpuje.

Przyjęto następującą gradację procentowego stopnia zużycia technicznego:

- a) 0% - miara czysto teoretyczna,
- b) 1 do 10% - gdy środek techniczny jest nowy lub prawie nieużywany;  
uwaga: maszyna kilkuletnia nieużywana powinna mieć większy stopień zużycia wynikły m.in. z procesów starzenia;
- c) 15 do 30% - środek techniczny w bardzo dobrym stanie, lub/i w początkowym stanie eksploatacji;
- d) 35 do 40% - środek techniczny w dobrym stanie, przydatny do dalszego użytkowania bez konieczności napraw;
- e) 45 do 50% - środek techniczny eksploatowany, przydatny do dalszego użytkowania, kwalifikuje się do przeglądu, regulacji lub/i naprawy bieżącej;
- f) 55 do 60% - środek techniczny użytkowany, kwalifikuje się do naprawy głównej z ograniczonym zakresem z wymianą elementów lub podzespołów;
- g) 65 do 75% - środek techniczny użytkowany, kwalifikuje się do kolejnej naprawy głównej w ograniczonym zakresie, lub do pierwszej naprawy głównej z wymianą elementów lub podzespołów w szerokim zakresie;
- h) 80 do 90% - środek techniczny niezdatny do użytkowania; podejmowanie naprawy może nie mieć technicznego uzasadnienia; niektóre zespoły/podzespoły/elementy kwalifikują się do wykorzystania w innym środku technicznym;
- i) 95% - środek techniczny nie kwalifikuje się do użytkowania ani do naprawy o charakterze odbudowy; nadaje się do złomowania;
- j) 100% - miara czysto teoretyczna.

Wyceniany węzeł aktualnie nie jest użytkowany, ale na bieżąco monitorowany i utrzymywany w gotowości do pracy. Należy jednak uwzględnić, że przy ponownym rozruchu mogą być konieczne drobne naprawy. W związku z tym przyjęto zużycie jak dla środka przydatnego do dalszego użytkowania, kwalifikującego się do przeglądu, regulacji lub/i naprawy bieżącej:

**S = 50%**Z – zużycie zewnętrzne

*Zużycie zewnętrzne (ekonomiczne)* traktowane jest jako utrata wartości maszyn w wyniku oddziaływania na nią czynników zewnętrznych, pochodzących z otoczenia układu eksploatacji. Otoczenie to tworzą uwarunkowania ekonomiczne, prawne, społeczne i ekologiczne.

Czynniki powodujące zużycie zewnętrzne podzielić można na dwie grupy:

- ☐ zużycie spowodowane czynnikami wynikającymi z lokalizacji i dostępności (dostępność surowca w kopalni, zmiana przepisów odnośnie ochrony środowiska itd.),
- ☐ zużycie wywołane czynnikami ekonomicznymi mikro - i makroekonomicznymi (zmiana wartości cła, ulgi preferencyjne itd.).

Dla wycenianych urządzeń przyjęto:

**Z = 30%.**

**Wartość odtworzeniowa urządzeń na dzień wyceny:**

$$W = C \times K \times (1 - S) \times (1 - Z) = 2\,339\,500 \text{ zł} \times 0,7 \times (1 - 0,5) \times (1 - 0,7) = 573\,177,5 \text{ zł} \approx \mathbf{573\,000 \text{ zł}}$$

**słownie: pięćset siedemdziesiąt trzy tysiące złotych**

**10. WYNIK KOŃCOWY – ZESTAWIENIE, WNIOSKI I UZASADNIENIA**

Wartość rynkowa gruntu z budynkiem administracyjno-socjalnym i naniesieniami:

1 691 000 PLN

Wartość rynkowa gruntu z naniesieniami:

1 178 000 PLN

Wartość odtworzeniowa środka trwałego - węzła betoniarskiego:

573 000 PLN

Biorąc pod uwagę aktualny poziom cen na rynku nieruchomości oraz zdolność generowania dochodów z nieruchomości można oszacowane wartości można uznać za adekwatne w stosunku do sytuacji na lokalnym rynku nieruchomości.

Określone wartości odzwierciedlają stan rynku w dniu wyceny i odpowiadają cenom, jakie można uzyskać przy zawarciu umowy kupna – sprzedaży zakładając, że w czasie negocjowania umowy ceny nie uległy zmianie. Określone wartości rynkowe nie obejmują podatków i opłat, jakie potencjalny nabywca zobowiązany jest zapłacić, a w szczególności podatku VAT.

**11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA**

- niniejszy operat sporządzony został zgodnie z przepisami prawa, Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym na datę sporządzenia wyceny,
- wycena opiera się na oględzinach przedmiotowej nieruchomości oraz informacjach i dokumentach udostępnionych podczas oględzin,
- operat nie może być wykorzystany do żadnego innego celu aniżeli określony w opracowaniu,
- operat nie stanowi analizy prawnej, stan prawny został zbadany jedynie dla potrzeb wyceny,
- autor nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte wycenianej nieruchomości, których występowania nie można było stwierdzić podczas oględzin,
- ocena stanu technicznego wycenianej nieruchomości zawarta w opracowaniu nie stanowi jego ekspertyzy technicznej,
- autor operatu nie pozostaje w żadnym stosunku osobistym lub służbowym z Zamawiającym,
- opracowanie nie może być opublikowane w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji,
- operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami; operat może zostać wykorzystany po upływie ww. okresu, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego,
- w obliczeniach nie uwzględniono ewentualnych obciążeń hipotecznych lub innych obciążeń nieruchomości,
- obliczenia zamieszczone w niniejszym opracowaniu zostały wykonane z pomocą arkusza kalkulacyjnego, wyniki pośrednie mogą być obarczone minimalnymi niedokładnościami wynikającymi z zaokrągleń,
- niniejszy operat został wykonany w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach.





## 12. ZAŁĄCZNIKI

- Protokół z badania zapisów w Księgach Wieczystych nr GW1G/00106902/0 i GW1G/00080271/8 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Gorzowie Wlkp., Wydział VI Ksiąg Wieczystych, przeprowadzonego dnia 11 marca 2024 roku,
- Protokół z konsultacji w sprawie zapisów w opracowaniach planistycznych przeprowadzonej w Urzędzie Miasta Gorzów Wlkp. dnia 11 marca 2024 roku,
- Uproszczone wypisy z rejestru gruntów wydane przez Prezydenta Miasta Gorzowa dnia 13 marca 2024 roku,
- Wypis z kartoteki budynków wydany przez Prezydenta Miasta Gorzowa dnia 13 marca 2024 roku,
- Mapa z Geoportalu miasta Gorzów Wlkp.,
- Polisy OC.



**PROTOKÓŁ**  
**Z BADANIA ZAPISÓW W KSIĘGACH WIECZYSTYCH NR GW1G/00106902/0 ORAZ**  
**GW1G/00080271/8 PROWADZONYCH PRZEZ SĄD REJONOWY W GORZOWIE WLKP.,**  
**WYDZIAŁ VI KSIĄG WIECZYSTYCH PRZEPROWADZONEGO DNIA 11 MARCA 2024 ROKU**

W poszczególnych działach **Księgi Wieczystej nr GW1G/00106902/0** zapisano – według stanu z dnia 11 marca 2024 roku:

**DZIAŁ I – O (oznaczenie nieruchomości)**

Województwo lubuskie, powiat M. Gorzów Wlkp., gmina Gorzów Wlkp. M., miejscowość Gorzów Wlkp., obręb 3 Wawrów, ul. Waleriana Łukasieńskiego.

Działka ewidencyjna: 286/4, sposób korzystania: Ba - tereny przemysłowe, obszar całej nieruchomości: 0,6890 ha.

Budynki:

Lp. 1: liczba kondygnacji 1,0, przeznaczenie budynku: budynek biurowy, odrębność: tak,

Lp. 2: liczba kondygnacji 1,0, przeznaczenie budynku: inny budynek niemieszkalny, odrębność: tak.

**DZIAŁ I – SP(spis praw związanych z własnością)**

Działka gruntu w użytkowaniu wieczystym zabudowana do 5 grudnia 2089 roku.

4. WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ: UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYTEJ: treść prawa: ODPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJAZDU I PRZECHODU PRZEZ DZIAŁKI NUMER 284, 285/1, 329/3, 330/1, 334/1 I 332/1 DO I OD DROGI PUBLICZNEJ USTANOWIONA NA CZAS NIEOZNACZONY, NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WIECZYSTEGO UŻYTKOWNIKA BĄDŹ WŁAŚCICIELA SĄSIEDNICH DZIAŁEK NUMER 286/3, I 286/4, KW powiązana: GW1G / 00115531 / 4.
5. WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ: UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYTEJ: treść prawa: ODPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA OBCIĄŻAJĄCA PRAWO UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO DZIAŁEK 273 I 331/1 POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJAZDU I PRZECHODU PRZEZ DZIAŁKI NUMER 273 I 331/1 DO I OD DROGI PUBLICZNEJ USTANOWIONA NA CZAS NIEOZNACZONY, NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WIECZYSTEGO UŻYTKOWNIKA BĄDŹ WŁAŚCICIELA SĄSIEDNICH DZIAŁEK NUMER 286/3 I 286/4, KW powiązana: GW1G / 00116870 / 9
6. WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ: UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYTEJ: treść prawa: ODPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA OBCIĄŻAJĄCA PRAWO UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO DZIAŁKI 332/2 POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJAZDU I PRZECHODU PRZEZ DZIAŁKĘ NUMER 332/2 DO I OD DROGI PUBLICZNEJ USTANOWIONA NA CZAS NIEOZNACZONY, NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WIECZYSTEGO UŻYTKOWNIKA BĄDŹ WŁAŚCICIELA SĄSIEDNICH DZIAŁEK NUMER 286/3 I 286/4, KW powiązana: GW1G / 00049089 / 6.

**DZIAŁ II (własność)**

Właściciele: Skarb Państwa - Prezydent Miasta Gorzowa Wlkp., udział 1/1.

Użytkownicy wieczysti: CEMEX POLSKA Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, udział 1/1.

Na podstawie umowy sprzedaży, Rep. A 19700/2009, 2009-12-30.

**DZIAŁ III (prawa, roszczenia i ograniczenia)**

Wolny od wpisów.

**DZIAŁ IV (hipoteki)**



Wolny od wpisów.

W poszczególnych działach **Księgi Wieczystej nr GW1G/00080271/8** zapisano – według stanu z dnia 11 marca 2024 roku:

**DZIAŁ I – O (oznaczenie nieruchomości)**

Województwo lubuskie, powiat M. Gorzów Wlkp., gmina Gorzów Wlkp. M., miejscowość Gorzów Wlkp., obręb 3 Wawrów, ul. Waleriana Łukasieńskiego.

Działka ewidencyjna: 285/4, sposób korzystania: Ba - tereny przemysłowe, obszar całej nieruchomości: 0,1444 ha.

**DZIAŁ I – SP(spis praw związanych z własnością)**

Działka gruntu w użytkowaniu wieczystym zabudowana do 22 grudnia 2092 roku.

4. WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ: UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYTEJ: treść prawa: ODPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJAZDU I PRZECHODU PRZEZ DZIAŁKI NUMER 284, 285/1, 329/3, 330/1, 334/1 I 332/1 DO I OD DROGI PUBLICZNEJ USTANOWIONA NA CZAS NIEOZNACZONY, NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WIECZYSTEGO UŻYTKOWNIKA BĄDŹ WŁAŚCICIELA SĄSIEDNICH DZIAŁEK NUMER 286/3, I 286/4, KW powiązana: GW1G / 00115531 / 4.
5. WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ: UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYTEJ: treść prawa: ODPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA OBCIĄŻAJĄCA PRAWO UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO DZIAŁEK 273 I 331/1 POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJAZDU I PRZECHODU PRZEZ DZIAŁKI NUMER 273 I 331/1 DO I OD DROGI PUBLICZNEJ USTANOWIONA NA CZAS NIEOZNACZONY, NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WIECZYSTEGO UŻYTKOWNIKA BĄDŹ WŁAŚCICIELA SĄSIEDNICH DZIAŁEK NUMER 286/3 I 286/4, KW powiązana: GW1G / 00116870 / 9
6. WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ: UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYTEJ: treść prawa: ODPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA OBCIĄŻAJĄCA PRAWO UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO DZIAŁKI 332/2 POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJAZDU I PRZECHODU PRZEZ DZIAŁKĘ NUMER 332/2 DO I OD DROGI PUBLICZNEJ USTANOWIONA NA CZAS NIEOZNACZONY, NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WIECZYSTEGO UŻYTKOWNIKA BĄDŹ WŁAŚCICIELA SĄSIEDNICH DZIAŁEK NUMER 286/3 I 286/4, KW powiązana: GW1G / 00049089 / 6.

**DZIAŁ II (własność)**

Właściciele: Skarb Państwa - Prezydent Miasta Gorzowa Wlkp., udział 1/1.

Użytkownicy wieczysti: CEMEX POLSKA Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, udział 1/1.

Na podstawie umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego, 8778/2011, 2011-08-26 oraz umowy sprzedaży (warunkowej), 6932/2011, 2011-07-05.

**DZIAŁ III (prawa, roszczenia i ograniczenia)**

Wolny od wpisów.

**DZIAŁ IV (hipoteki)**

Wolny od wpisów.

Sporządzająca protokół:

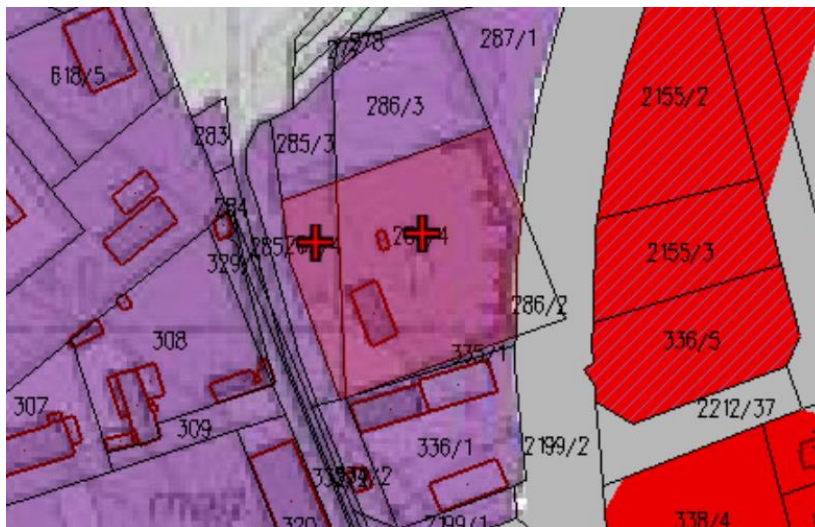
Kamila Darecka



**PROTOKÓŁ  
Z BADANIA ZAPISÓW W OPRACOWANIACH PLANISTYCZNYCH PRZEPROWADZONE  
W URZĘDZIE MIASTA W GORZOWIE WLKP.  
DNIA 11 MARCA 2024 ROKU**

Dla obszaru, na którym zlokalizowany jest przedmiotowa nieruchomość nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z zatwierdzonym Uchwałą Rady Miasta Gorzów Wlkp. nr XXXIV/602/2021 z dnia 24 lutego 2021 roku, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Gorzów Wlkp., przedmiotowa działka gruntu znajduje się na terenach strefy zabudowy produkcyjnej.



źródło: fragment rysunku suikzp

**Przeznaczenie terenu przyjęto zgodnie z kierunkiem wyznaczonym w suikzp.**

**Sporządzająca protokół:**

**Kamila Darecka**



PREZYDENT MIASTA  
GORZOWA WIELKOPOLSKIEGO  
ul. gen. Władysława Sikorskiego 4  
66-400 Gorzów Wielkopolski

Województwo : LUBUSKIE  
Powiat : M. GORZÓW WIELKOPOLSKI  
Jednostka ewidencyjna : 086101\_1 M. GORZÓW WIELKOPOLSKI  
Obręb : 0003 WAWROW

Nr kancelaryjny : WKG-III.6621. 370 .2024

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2024-03-13

Jednostka rejestrowa : G.1538

| Lp | Podmiot ewidencyjny                                                                            | Charakter<br>własności / władania | Udział |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------|
| 1  | SKARB PAŃSTWA                                                                                  | Własność                          | 1/1    |
| 2  | "CEMEX POLSKA" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ<br>UL. KRAKOWIAKÓW 46; 02-255 WARSZAWA; | Użytkowanie wieczyste             | 1/1    |

| Numer działki | Położenie działki                                    | Opis użytku        | Oznaczenie<br>użytków i<br>konturów<br>klasyfikac. | Pow.<br>użytku<br>[ha] | Pow.<br>działki<br>[ha] | Nr KW lub inny<br>dokument<br>własności |
|---------------|------------------------------------------------------|--------------------|----------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|-----------------------------------------|
| 286/4         | GORZÓW WIELKOPOLSKI; UL.<br>WALERIANA ŁUKASIEŃSKIEGO | tereny przemysłowe | Ba                                                 | 0,6890                 | 0,6890                  | GW1G/00106902/0                         |

Id działki: 086101\_1.0003.286/4

Razem powierzchnia działek :0,6890 ha

Słownie : sześć tysięcy osiemset dziewięćdziesiąt m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2024-03-13

Sporządził/a dnia : 2024-03-13 Wioleta Giemziak

2024-03-13

Dokument podpisano elektronicznie



PREZYDENT MIASTA  
GORZOWA WIELKOPOLSKIEGO  
ul. gen. Władysława Sikorskiego 4  
66-400 Gorzów Wielkopolski

Nr kancelaryjny : WKG-III.6621. 370 .2024

Województwo : LUBUSKIE  
Powiat : M. GORZÓW WIELKOPOLSKI  
Jednostka ewidencyjna : 086101\_1 M. GORZÓW WIELKOPOLSKI  
Obręb : 0003 WAWROW

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2024-03-13

Jednostka rejestrowa : G.1304

| Lp | Podmiot ewidencyjny                                                                            | Charakter<br>własności / władania | Udział |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------|
| 1  | MIASTO GORZÓW WLKP.<br>UL. GEN. WŁADYSŁAWA SIKORSKIEGO 4; 66-400 GORZÓW WIELKOPOLSKI;          | Własność                          | 1/1    |
| 2  | "CEMEX POLSKA" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ<br>UL. KRAKOWIAKÓW 46; 02-255 WARSZAWA; | Użytkowanie wieczyste             | 1/1    |

| Numer działki                   | Położenie działki                                   | Opis użytku        | Oznaczenie<br>użytków i<br>konturów<br>klasyfikac. | Pow.<br>użytku<br>[ha] | Pow.<br>działki<br>[ha] | Nr KW lub inny<br>dokument<br>własności |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------|----------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|-----------------------------------------|
| 285/4                           | GORZÓW WIELKOPOLSKI; UL.<br>WALERIANA ŁUKASIŃSKIEGO | tereny przemysłowe | Ba                                                 | 0,1444                 | 0,1444                  | GW1G/00080271/8                         |
| Id działki: 086101_1.0003.285/4 |                                                     |                    |                                                    |                        |                         |                                         |

Razem powierzchnia działek :0,1444 ha

Słownie : jeden tysiąc czterysta czterdzieści cztery m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2024-03-13

Sporządził/a dnia : 2024-03-13 Wioleta Giemziak

2024-03-13

Dokument podpisano elektronicznie

Z up. PREZYDENTA  
MIASTA  
GORZOWA WLKP.  
Inspektor ds. obsługi  
zasobu geodezyjnego  
i kartograficznego  
OGGIK

Signed by /  
Podpisano przez:  
Wioleta Giemziak  
Urząd Miasta  
Gorzowa  
Wielkopolskiego

Date / Data:  
2024-03-13 11:32

④

**§**

A

§ A<sub>2</sub>

ŚĆ

|                   |  |   |   |   |  |
|-------------------|--|---|---|---|--|
|                   |  |   | Š | a |  |
|                   |  | Ń |   |   |  |
| <p>ę</p> <p>ę</p> |  |   |   |   |  |
|                   |  | Ń |   |   |  |
| <p>ę</p> <p>ę</p> |  |   |   |   |  |

 $\dot{n}$ 

④

a

Z up. PREZYDENTA  
MIASTA  
GORZÓWA WLKP.  
Inspektor ds. obsługi  
zasobu geodezyjnego  
i kartograficznego  
ODGIK

Signed by /  
Podpisano przez:

Wioleta Giemziak  
Urząd Miasta  
Gorzowa  
Wielkopolskiego

Date / Data:  
2024-03-13 11:33







# CERTYFIKAT

**ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA  
ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ  
PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ  
W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO**

Niniejszym potwierdza się, że:

**IMMO Wycena Nieruchomości Kamila  
Darecka**

**66-400 Gorzów Wlkp., Wełniany Rynek 4**

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie  
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

**Nr polisy SRM0014471**

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.  
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej  
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności  
rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

**na okres: 24/04/2023 - 23/04/2024**

**na sumę gwarancyjną: 100 000 EUR**

**słownie: sto tysięcy euro**

**składka za ubezpieczenie wynosi: 596.00 PLN**

*Lidia Machalska*  
Staryzy Specjalista ds. Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna  
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32  
02-001 Warszawa  
KRS 0000426530, REGON 140437850  
NIP 525-235-52-48

iExpert.pl SA | www.iewert.pl  
Al. Jerozolimskie 99/32 | 02-001 Warszawa  
tel.: 22 646 42 42 | fax: 22 100 26 26

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy KRS, KRS nr: 0000426530  
NIP 5252355248 | Kapitał zakładowy: 100.000 zł, opłacony w całości.





# CERTYFIKAT

**ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA  
ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ  
PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ  
W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO**

Niniejszym potwierdza się, że:

**CENTRUM NIERUCHOMOŚCI Jadwiga  
Graczyk**

**66-400 Gorzów Wlkp., Nadbrzeżna 17**

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie  
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

**Nr polisy SRM0016153**

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.  
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej  
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności  
rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

**na okres: 21/02/2024 - 20/02/2025**

**na sumę gwarancyjną: 50 000 EUR**

**słownie: pięćdziesiąt tysięcy euro**

**składka za ubezpieczenie wynosi: 348.00 PLN**

*Lidia Machalska*  
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna  
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32  
02-001 Warszawa  
KRS 0000426530, REGON 140437850  
NIP 525-235-52-48

iExpert.pl SA | www.iexpert.pl  
Al. Jerozolimskie 99/32 | 02-001 Warszawa  
tel.: 22 646 42 42 | fax: 22 100 26 26

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy KRS, KRS nr: 0000426530  
NIP 5252355248 | Kapitał zakładowy: 100.000 zł, opłacony w całości.

