

OPERAT SZACUNKOWY

OKREŚLAJĄCY WARTOŚĆ RYNKOWĄ
PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO

NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH OZNACZONYCH DZIAŁKAMI

O NR EWIDENCYJNYCH 31/4, 17, 32, 30/1, 15/13, 33/11, 33/10, 33/7, 33/4, 34/1 I 33/8

**OBRĘB 0001 NADODRZE, ZABUDOWANYCH BUDYNKAMI I BUDOWLANIAMI,
WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIEJSKIEJ OCZYSZCZALNI ŚCIEKÓW, STANOWIĄCYMI
ODRĘBNY OD GRUNTU PRZEDMIOT WŁASNOŚCI,
POŁOŻONYCH PRZY UL. KROCHMALNEJ W GŁOGOWIE,
POWIECIE GŁOGOWSKIM, WOJEWÓDZTWIE DOLNOŚLĄSKIM**



- Nr KW: LE1G/00033964/6
- Nr KW: LE1G/00034551/5
- Nr KW: LE1G/00035608/7
- Nr KW: LE1G/00033031/7

AUTOR OPERATU: MARTA OKŁA
RZECZCZOWNAWCA MAJĄTKOWY NR UPRAWNIENI 7154



Marta Okła

GŁOGÓW, 09.04.2026r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Przedmiot wyceny:	Nieruchomości gruntowe oddane w użytkowanie wieczyste, oznaczone działkami o nr ewidencyjnych 31/4, 17, 32, 30/1, 15/13, 33/11, 33/10, 33/7, 33/4, 34/1 i 33/8, obręb 0001 Nadodrże, o łącznej powierzchni 9,5938 ha, zabudowane budynkami i budowlami wchodzącymi w skład Miejskiej Oczyszczalni Ścieków, stanowiącymi odrębny od gruntu przedmiot własności, położone przy ul. Krochmalnej w Głogowie, powiecie głogowskim, województwie dolnośląskim. Dla przedmiotowych nieruchomości Sąd Rejonowy w Głogowie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste o nr: LE1G/00033964/6 (dz. nr 31/4), LE1G/00034551/5 (dz. nr 17), LE1G/00035608/7 (dz. nr 32), LE1G/00033031/7 (dz. nr 30/1, 15/13, 33/11, 33/10, 33/7, 33/4, 34/1, 33/8). Nieruchomości tworzą funkcjonalnie powiązaną i zorganizowaną całość gospodarczą, wykorzystywaną dla potrzeb infrastruktury komunalnej. Zabudowane są budynkami oraz budowlami wchodzącymi w skład Miejskiej Oczyszczalni Ścieków, obejmującymi w szczególności obiekty technologiczne, zbiorniki, instalacje oraz infrastrukturę towarzyszącą, niezbędną do prawidłowego funkcjonowania systemu oczyszczania ścieków. Kompleks działek tworzących teren oczyszczalni ścieków położony jest w północno - zachodniej części miasta, w rejonie o charakterze przemysłowo - infrastrukturalnym, w sąsiedztwie terenów kolejowych oraz rzeki Odry. Posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej (ul. Krochmalna – droga powiatowa o nawierzchni asfaltowej). Rejon lokalizacji nieruchomości wyposażony w następujące sieci infrastruktury technicznej: wodociągową, kanalizacyjną, elektroenergetyczną, telekomunikacyjną. Oczyszczalnia ścieków w Głogowie jest mechaniczno – biologiczną oczyszczalnią z procesami podwyższonego usuwania związków biogenych oraz procesami przeróbki i stabilizacji osadów ściekowych, o RML 112 500, obsługującą aglomerację ściekową Głogów o RLM 108 165. Oczyszczalnia funkcjonowała już w okresie przedwojennym, co wskazuje na długoletnie wykorzystanie nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem infrastrukturalnym. W latach 1998 – 2000 zrealizowano budowę nowej oczyszczalni ścieków, stanowiącej podstawowy element systemu gospodarki ściekowej, co należy uznać za zasadniczy moment powstania obecnie użytkowanej substancji technicznej. W latach 2014 - 2015 przeprowadzono modernizację obiektu. W wyniku przeprowadzonych prac nastąpiła poprawa parametrów techniczno – użytkowych obiektu oraz wydłużenie okresu jego dalszej eksploatacji. Dla oczyszczalni jest wydane aktualne pozwolenie wodnoprawne na szczególne korzystanie z wód w zakresie wprowadzania istniejącym wylotem do rzeki Odry w km 395+275 jej biegu, ścieków komunalnych oczyszczonych - Decyzja Marszałka Województwa Dolnośląskiego z dnia 31 października 2017r. nr DOW – S - VI.7322.86.2017.PR. Z oczyszczalni ścieków można odprowadzać ścieki w ilościach: Q_{maxh} – 1500 m³/h, Q_{śrd} – 15 000 m³/d, Q_{maxrok} – 5 490 000 m³/rok. Odprowadzanie ścieków oczyszczonych do rzeki Odry odbywa się istniejącym wylotem, zlokalizowanym na lewym brzegu rzeki, na działce nr 29, obręb 0001 Nadodrże.
Zakres wyceny:	Określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych oznaczonych działkami o nr ewidencyjnych 31/4, 17, 32, 30/1, 15/13, 33/11, 33/10, 33/7, 33/4, 34/1 i 33/8, obręb 0001 Nadodrże, zabudowanych budynkami i budowlami wchodzącymi w skład Miejskiej Oczyszczalni Ścieków, stanowiącymi odrębny od gruntu przedmiot własności, położonych przy ul. Krochmalnej w Głogowie, powiecie głogowskim, województwie dolnośląskim, według stanu i poziomu cen na dzień wyceny.
Cel wyceny:	Określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych oznaczonych działkami o nr ewidencyjnych 31/4, 17, 32, 30/1, 15/13, 33/11, 33/10, 33/7, 33/4, 34/1 i 33/8, obręb 0001 Nadodrże, zabudowanych budynkami i budowlami wchodzącymi w skład Miejskiej Oczyszczalni Ścieków, stanowiącymi odrębny od gruntu przedmiot własności, położonych przy ul. Krochmalnej w Głogowie, powiecie głogowskim, województwie dolnośląskim, dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy.
Zastosowana procedura:	Podjęcie dochodowe, metoda zysków, technika kapitalizacji prostej.
Wartość nieruchomości:	W_{RN} = 30.361.600,00 zł słownie: trzydzieści milionów, trzysta sześćdziesiąt jeden tysięcy, sześćset złotych.
Rodzaj wartości:	Wartość rynkowa
Data określenia wartości:	09.04.2026r.
Data sporządzenia operatu:	09.04.2026r.
Autor operatu:	Marta Okła Rzecznik majątkowy nr uprawnień 7154



SPIS TREŚCI

1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY.....	5
1.1. Przedmiot wyceny.....	5
1.2. Zakres wyceny.....	5
1.3. Cel wyceny.....	5
2. OKREŚLENIE PODSTAW OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO.....	5
2.1. Podstawa formalna wyceny.....	5
2.2. Podstawa prawna wyceny.....	5
2.3. Materiały źródłowe.....	6
2.4. Podstawy metodologiczne.....	6
3. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO.....	6
4. OPIS I CHARAKTERYSTYKA PRZEDMIOTU WYCENY.....	7
4.1. Stan prawny.....	7
4.2. Lokalizacja i otoczenie.....	10
4.3. Opis obiektu wyceny.....	13
4.3.1. Stan zagospodarowania terenu.....	13
4.3.2. Opis Miejskiej Oczyszczalni Ścieków.....	14
4.3.3. Opis procesu technologicznego.....	15
4.3.4. Wykaz i opis obiektów.....	16
4.3.5. Uwarunkowania środowiskowe.....	28
4.4. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.....	28
5. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.....	30
6. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY.....	32
7. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLANEJ WARTOŚCI.....	33
8. WYCENA NIERUCHOMOŚCI.....	33
8.1. Wyznaczenie wpływów użytkownika (WU).....	33
8.2. Określenie kosztów operacyjnych użytkownika (KOU) i wydatków operacyjnych (WO).....	36
8.3. Obliczenie dochodu operacyjnego netto użytkownika (DONU).....	37
8.4. Obliczenie dochodu operacyjnego netto właściciela nieruchomości (DON) z udziału właściciela nieruchomości w dochodzie operacyjnym netto użytkownika (DONU).....	37
8.5. Określenie stopy kapitalizacji.....	39
8.6. Określenie wartości rynkowej nieruchomości.....	43
9. WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY.....	43
10. WYNIK KOŃCOWY WYCENY.....	44
11. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE.....	44

Załączniki

- Obszary ryzyka
- Dokumentacja fotograficzna
- Wydruki z Centralnej Bazy Ksiąg Wieczystych ksiąg wieczystych nr: LE1G/00033964/6, LE1G/00034551/5, LE1G/00035608/7, LE1G/00033031/7, prowadzonych przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Głogowie
- Wypisy z rejestru gruntów oraz wypis z kartoteki budynków
- Kopia mapy ewidencyjnej
- Wypis z Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- Decyzja Marszałka Województwa Dolnośląskiego z dnia 31 października 2017r.
nr DOW – S - VI.7322.86.2017.PR
- Decyzja Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu z dnia 17 listopada 2023r.,
nr WR.RZT.70.130.2023
- Książki obiektów budowlanych
- Pozwolenia na użytkowanie oraz zawiadomienia o zakończeniu budowy
- Decyzje, Akty notarialne – nabycie, przekazanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste
- Rachunek zysków i strat za ostatnie 3 lata
- Ubezpieczenie obowiązkowe OC rzeczoznawcy majątkowego

1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY.

1.1. Przedmiot wyceny.

- **Rodzaj:** nieruchomości gruntowe oddane w użytkowanie wieczyste, oznaczona działkami o nr ewidencyjnych 31/4, 17, 32, 30/1, 15/13, 33/11, 33/10, 33/7, 33/4, 34/1, 33/8, obręb 0001 Nadodrże, o łącznej powierzchni 9,5938 ha, zabudowane budynkami i budowlami wchodzącymi w skład Miejskiej Oczyszczalni Ścieków, stanowiącymi odrębny od gruntu przedmiot własności. Nieruchomości tworzą funkcjonalnie powiązaną i zorganizowaną całość gospodarczą, wykorzystywaną dla potrzeb infrastruktury komunalnej.
- **Położenie:** wyceniane nieruchomości położone są przy ul. Krochmalnej w Głogowie, powiecie głogowskim, województwie dolnośląskim.
- **Nr księgi wieczystej:** dla przedmiotowych nieruchomości V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Głogowie prowadzi księgi wieczyste o nr: LE1G/00033964/6 (dz. nr 31/4), LE1G/00034551/5 (dz. nr 17), LE1G/00035608/7 (dz. nr 32), LE1G/00033031/7 (dz. nr 30/1, 15/13, 33/11, 33/10, 33/7, 33/4, 34/1, 33/8).

1.2. Zakres wyceny.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych oznaczonych działkami o nr ewidencyjnych 31/4, 17, 32, 30/1, 15/13, 33/11, 33/10, 33/7, 33/4, 34/1 i 33/8, obręb 0001 Nadodrże, zabudowanych budynkami i budowlami wchodzącymi w skład Miejskiej Oczyszczalni Ścieków, stanowiącymi odrębny od gruntu przedmiot własności, położonych przy ul. Krochmalnej w Głogowie, powiecie głogowskim, województwie dolnośląskim, **według stanu i poziomu cen na dzień wyceny.**

Niniejsza wycena nie obejmuje wyceny przedsiębiorstwa. Sieci kanalizacji sanitarnej nie są częścią składową nieruchomości, a są własnością przedsiębiorstwa. Przyjęto założenie, że działalność ściekowa prowadzona jest z wykorzystaniem środków trwałych zlokalizowanych na nieruchomościach oznaczonych działkami o nr ewidencyjnych 31/4, 17, 32, 30/1, 15/13, 33/11, 33/10, 33/7, 33/4, 34/1 i 33/8, obręb 0001 Nadodrże i ogranicza się do odprowadzania i oczyszczania ścieków, odprowadzania wód opadowych oraz działalności laboratoryjnej. Zakres wyceny nie obejmuje środków trwałych niezwiązanych trwale z gruntem. Przyjęto ponadto, iż potencjalny nabywca nieruchomości, w przypadku zamiaru kontynuacji jej dotychczasowej funkcji, zobowiązany będzie do uregulowania zasad korzystania z sieci kanalizacyjnych poprzez ich nabycie lub zawarcie innej odpłatnej formy korzystania.

1.3. Cel wyceny.

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych oznaczonych działkami o nr ewidencyjnych 31/4, 17, 32, 30/1, 15/13, 33/11, 33/10, 33/7, 33/4, 34/1 i 33/8, obręb 0001 Nadodrże, zabudowanych budynkami i budowlami wchodzącymi w skład Miejskiej Oczyszczalni Ścieków, stanowiącymi odrębny od gruntu przedmiot własności, położonych przy ul. Krochmalnej w Głogowie, powiecie głogowskim, województwie dolnośląskim, **dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy.**

2. OKREŚLENIE PODSTAW OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO.

2.1. Podstawa formalna wyceny.

Podstawę formalną sporządzenia operatu szacunkowego stanowi Zlecenie Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Głogowie Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Łąkowej 52 w Głogowie, z dnia 18 lutego 2026r.

2.2. Podstawa prawna wyceny.

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2024r. poz. 1145 z późn. zm.),

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1071 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2025r., poz. 341 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t.j. Dz. U. z 2024r., poz. 757 z późn. zm.),
- Rozporządzenie Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 27 lutego 2018 r. w sprawie określania taryf, wzoru wniosku o zatwierdzenie taryfy oraz warunków rozliczeń za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków (t.j. Dz.U. z 2022 poz. 1074),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023, poz. 1832).

2.3. Materiały źródłowe.

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego modernizacji i rozbudowy miejskiej oczyszczalni ścieków w Głogowie, zatwierdzony Uchwałą Rady Miejskiej w Głogowie Nr XXXIII/273/97 z dnia 22 kwietnia 1997 r. (Dz. Urz. Województwa Legnickiego Nr 11, poz. 114 z dnia 22 maja 1997 r.), zmieniony Uchwałą Rady Miejskiej w Głogowie Nr III/29/98 z dnia 12 grudnia 1998r. (Dz. Urz. Województwa Dolnośląskiego Nr 5, poz. 145 z dnia 22 marca 1999 r.) oraz Uchwałą Rady Miejskiej w Głogowie Nr XI/89/2003 z dnia 30 września 2003r. (Dz. Urz. Województwa Dolnośląskiego Nr 216, poz. 3089 z dnia 27 listopada 2003 r.),
- Dane z ksiąg wieczystych nr LE1G/00033964/6, LE1G/00034551/5, LE1G/00035608/7 i LE1G/00033031/7, prowadzonych przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Głogowie,
- Kopia mapy zasadniczej,
- Dane z ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Głogowie,
- Dane księgowe i techniczne przekazane przez Zlecającego,
- Decyzja Marszałka Województwa Dolnośląskiego z dnia 31 października 2017r. nr DOW – S - VI.7322.86.2017.PR
- Decyzja Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu z dnia 17 listopada 2023r., nr WR.RZT.70.130.2023.
- Operat wodnoprawny z września 2017r. opracowany przez mgr inż. Jarema Duma,
- Ustalenia z oględzin nieruchomości,
- Informacje uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych i badania rynku.

2.4. Podstawy metodologiczne.

- Orzecznictwo sądowe,
- Krajowe Standardy Wyceny – podstawowe i specjalistyczne, uchwały Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych,

3. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO.

- Data sporządzenia operatu: **09.04.2026r.**
- Data, na którą określono wartość nieruchomości: **09.04.2026r.**
- Data, na którą określono i uwzględniono stan nieruchomości: **09.04.2026r.**
- Data dokonania oględzin nieruchomości: **09.04.2026r.**

4. OPIS I CHARAKTERYSTYKA PRZEDMIOTU WYCENY.

4.1. Stan prawny.

Stan prawny określono na podstawie uzyskanych dokumentów. Z analizy tych dokumentów wynika, że działki gruntu o nr ewidencyjnych 31/4, 17, 32, 30/1, 15/13, 33/11, 33/10, 33/7, 33/4, 34/1, 33/8, położone w obrębie 0001 Nadodrże, miasta Głogowa są własnością Gminy Miejskiej Głogów i zostały oddane w użytkowanie wieczyste. Prawo użytkowania wieczystego zostało ustanowione: dla działki o nr ewidencyjnym 17 - do dnia 05.12.2089r., dla działek o nr ewidencyjnych 31/4, 32, 30/1, 15/13, 33/11, 33/10, 33/7, 33/4, 34/1, 33/8 – do dnia 31.12.2097r. (w załączeniu decyzje oraz akty notarialne). Opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego gruntu wynosi łącznie 42.491,00 zł.

Dla wycenianych nieruchomości V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Głogowie prowadzi księgi wieczyste o nr: LE1G/00033964/6 – dz. nr 31/4, LE1G/00034551/5 – dz. nr 17, LE1G/00035608/7 – dz. nr 32, LE1G/00033031/7 – dz. nr 30/1, 15/13, 33/11, 33/10, 33/7, 33/4, 34/1, 33/8. Zgodnie z zapisami przedmiotowych ksiąg, użytkownikiem wieczystym nieruchomości oraz właścicielem budynków i budowli zlokalizowanych w granicach ww. nieruchomości jest Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. (udział 1/1). Na dzień badania ksiąg tj. 09.04.2026r.:

• LE1G/00033964/6 – dz. nr 31/4

W **Dziale I-O - Oznaczenie nieruchomości** wskazano nr działki, powierzchnię, położenie i sposób korzystania: działka nr 31/4, o powierzchni 5,3286 ha, położona w obrębie Nadodrże, przy ul. Krochmalnej w Głogowie, powiecie głogowskim, województwie dolnośląskim, tereny przemysłowe. Budynki stanowiące odrębny od gruntu przedmiot własności: pozostałe budynki niemieszkalne, budynki biurowe, budynki transportu i łączności, budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa, zbiorniki, silosy i budynki magazynowe. W **Dziale I-Sp - Spis praw związanych z własnością** - działka gruntu w użytkowaniu wieczystym i budynek stanowiący odrębną nieruchomość. **Dział IV – Hipoteka** był wolny od wpisów. W **Dziale: III- Prawa, roszczenia i ograniczenia** widniały nw. wpisy:

Dział III- Prawa, roszczenia i ograniczenia

Lp. 1.	---
Numer wpisu	1
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE
Treść wpisu	SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA, POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJAZDU I PRZECHODU PRZEZ DZIAŁKĘ NUMER 31/2 PASEM ZIEMI O DŁUGOŚCI 50 M I SZEROKOŚCI 4 M WZDŁUŻ DROGI WEWNĘTRZNEJ OD ULICY KROCHMALNEJ

Lp. 2.			---
Numer wpisu	2		
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ		
Rodzaj wpisu	OGROANICZONE PRAWO RZECZOWE		
Treść wpisu	SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA, POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJAZDU I PRZECHODU PRZEZ DZIAŁKĘ NUMER 31/4 PASEM ZIEMI O DŁUGOŚCI 50 M I SZEROKOŚCI 4 M WZDŁUŻ DROGI WEWNĘTRZNEJ OD ULICY KROCHMALNEJ - WPISANO NA PODSTAWIE OŚWIADCZENIA O USTANOWIENIU SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWEJ ZAWARTEGO W UMOWIE SPRZEDAŻY Z DNIA 04 LUTEGO 2004 R., NA WNIOSKI NR DZ. KW. 551-552/04		
Wskazania innej nieruchomości - nieruchomości władnqca	Lp. 1.	Numer księgi	/ 00054278 /
		Inne informacje	NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA I UŻYTKOWNIKA WIECZYSTEGO DZIAŁKI NR 35/3
Lp. 3.			---
Numer wpisu	3		
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ		
Rodzaj wpisu	OGROANICZONE PRAWO RZECZOWE		
Treść wpisu	NABYTA W DRODZE ZASIEDZENIA SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU NA NIERUCHOMOŚCI OKREŚLONEJ JAKO DZIAŁKA NR 31/4 POŁOŻONEJ W GŁOGOWIE W OBRĘBIE NADODRZE, OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ, POLEGAJĄCA NA PRAWIE KORZYSTANIA Z PASA GRUNTU O SZEROKOŚCI 7,6 METRA I DŁUGOŚCI 166 METRÓW, W CELU WYKONYWANIA CZYNNOŚCI POTRZEBNYCH DO EKSPLOATACJI, KONTROLI, UTRZYMANIA, KONSERWACJI, REMONTU, MODERNIZACJI, WYMIANY I ODBUDOWY PRZEBIEGAJĄCEJ PRZEZ TĘ NIERUCHOMOŚĆ NAPOWIERZTRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 110 KV S-451, WRAZ Z PRAWEM WSTĘPU I WJAZDU NA TĘ NIERUCHOMOŚĆ W CELU DOKONYWANIA POWYŻSZYCH CZYNNOŚCI, Z OBOWIĄZKIEM KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA TEJ NIERUCHOMOŚCI POWSTRZYMYWANIA SIE OD ZACHOWAŃ UTRUDNIAJĄCYCH LUB UNIEMOŻLIWIAJĄCYCH TAURON DYSTRYBUCJA S.A. Z SIEDZIBĄ W KRAKOWIE WYKONANIE TYCH CZYNNOŚCI.		
Przedmiot wykonywania	DZIAŁKA GRUNTU NR 34/1		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	TAURON DYSTRYBUCJA SPÓŁKA AKCYJNA, KRAKÓW, 230179216, 0000073321	

• LE1G/00034551/5 – dz. nr 17

W Dziale I-O - Oznaczenie nieruchomości wskazano nr działki, powierzchnię, położenie i sposób korzystania: działka nr 17, o powierzchni 0,0423 ha, położona w obrębie Nadodrze, przy ul. Krochmalnej w Głogowie, nieruchomość bez zabudowań. W Dziale I-Sp - Spis praw związanych z własnością - działka gruntu w użytkowaniu wieczystym. Dział III- Prawa, roszczenia i ograniczenia oraz Dział IV – Hipoteka był wolny od wpisów.

• **LE1G/00035608/7 – dz. nr 32**

W **Dziale I-O - Oznaczenie nieruchomości** wskazano nr działki, powierzchnię, położenie i sposób korzystania: działka nr 32, o powierzchni 0,1468 ha, położona w obrębie Nadodrze, przy ul. Krochmalnej w Głogowie, działka niezabudowana. W **Dziale I-Sp - Spis praw związanych z własnością** - działka gruntu w użytkowaniu wieczystym. **Dział III- Prawa, roszczenia i ograniczenia** oraz **Dział IV – Hipoteka** był wolny od wpisów.

• **LE1G/00033031/7 – dz. nr 30/1, 15/13, 33/11, 33/10, 33/7, 33/4, 34/1, 33/8**

W **Dziale I-O - Oznaczenie nieruchomości** wskazano nr działek, powierzchnię, położenie i sposób korzystania: działka nr 33/4 – nieruchomość zabudowana, 33/10 – nieruchomość zabudowana, 33/7 – nieruchomość zabudowana, 30/1 – drogi, 15/13 – nieruchomość bez zabudowań, 34/1 – działka gruntu, 33/8 – działka gruntu, 33/11 – działka gruntu, o łącznej powierzchni 4,0761 ha, położona w obrębie Nadodrze, przy ul. Krochmalnej w Głogowie. Budynki stanowiące odrębny od gruntu przedmiot własności: oczyszczalnia ścieków. W **Dziale I-Sp - Spis praw związanych z własnością** - działka gruntu w użytkowaniu wieczystym i budynek stanowiący odrębną nieruchomość. W **Dziale III- Prawa, roszczenia i ograniczenia** oraz **Dziale IV – Hipoteka** widniały nw. wpisy:

Dział III - Prawa, roszczenia i ograniczenia

Lp. 1.	---
Numer wpisu	1
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE
Treść wpisu	NABYTA W DRODZE ZASIEDZENIA SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU NA NIERUCHOMOŚCI OKREŚLONEJ JAKO DZIAŁKA NR 30/1 POŁOŻONEJ W GŁOGOWIE, OBRĘB NADODRZE, OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ, POLEGAJĄCA NA PRAWIE KORZYSTANIA Z PASA GRUNTU O DŁUGOŚCI 30 M I SZEROKOŚCI 7,6 M, W CELU WYKONYWANIA CZYNNOŚCI POTRZEBNYCH DO EKSPLOATACJI, KONTROLI, UTRZYMANIA, KONSERWACJI, REMONTU, MODERNIZACJI, WYMIANY I ODBUDOWY PRZEBIEGAJĄCEJ PRZECZ TĘ NIERUCHOMOŚĆ NAPOWIERZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 110 KV S-451, WRAZ Z PRAWEM WSTĘPU I WJAZDU NA TĘ NIERUCHOMOŚĆ W CELU DOKONYWANIA POWYŻSZYCH CZYNNOŚCI, Z OBOWIĄZKIEM KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA TEJ NIERUCHOMOŚCI POWSTRZYMYWANIA SIĘ OD ZACHOWAŃ UTRUDNIAJĄCYCH LUB UNIEMOŻLIWIĄJĄCYCH TAURON DYSTRYBUCJA S.A. Z SIEDZIBĄ W KRAKOWIE WYKONANIE TYCH CZYNNOŚCI.
Przedmiot wykonywania	DZIAŁKA GRUNTU NR 30/1
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1. TAURON DYSTRYBUCJA SPÓŁKA AKCYJNA , KRAKÓW, 230179216, 0000073321

Dział IV- Hipoteka

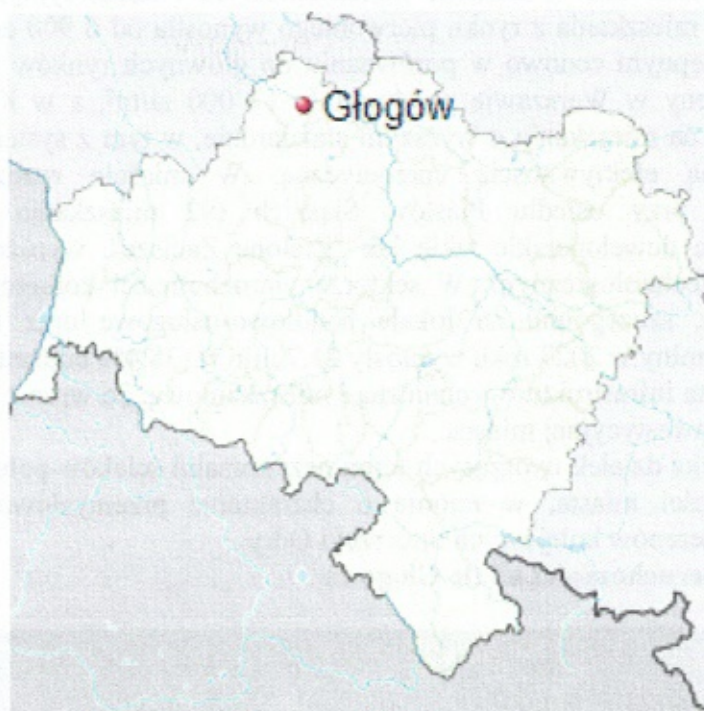
Lp. 1.		---
Numer hipoteki (roszczenia)	1	
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA	
Suma (słownie), waluta	10 500 000,00 (DZIESIĘĆ MILIONÓW PIĘĆSET TYSIĘCY) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1 KAPITAŁ, ODSETKI, PROWIZJE I OPŁATY, A TAKŻE KOSZTY POSTĘPOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZAWARTEJ UMOWY, UMOWA KREDYTU NR: WAR/4060/14/165/CB Z DNIA 18 LIPCA 2014 ROKU
	Lp. 2.	2 KAPITAŁ, ODSETKI, PROWIZJE I OPŁATY, A TAKŻE KOSZTY POSTĘPOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZAWARTEJ UMOWY, UMOWA NR WAR/4060/19/145/CB Z DNIA 13.05.2019 R.
	Lp. 3.	3 KAPITAŁ, ODSETKI, PROWIZJE I OPŁATY, A TAKŻE KOSZTY POSTĘPOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZAWARTEJ UMOWY, UMOWA KREDYTU NUMER WAR/4060/21/36/CB Z DNIA 29 STYCZNIA 2021 R.
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	W POLU 4.4.1.8 - UJAWNIONO WPIS NOWEJ WIERZYTELNOŚCI POWSTAŁEJ Z NOWEGO STOSUNKU PRAWNEGO ZABEZPIECZONEJ NINIEJSZĄ HIPOTEKĄ.
	Lp. 2.	W POLACH 4.4.1.2 ORAZ 4.4.1.3 UJAWNIONO ZMIANĘ KWOTY HIPOTEKI POPRZECZ PODWYŻSZENIE JEJ KWOTY ORAZ W POLU 4.4.1.8 UJAWNIONO WPIS NOWEJ WIERZYTELNOŚCI POWSTAŁEJ Z NOWEGO STOSUNKU PRAWNEGO ZABEZPIECZONEJ NINIEJSZĄ HIPOTEKĄ.
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	BNP PARIBAS BANK POLSKA SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 00391597000000, 0000011571

Stan prawny według ksiąg wieczystych jest zgodny ze stanem figurującym w katastrze nieruchomości (w załączeniu wypisy z rejestru gruntów oraz wydruki z Centralnej Bazy Ksiąg Wieczystych, ksiąg wieczystych nr LE1G/00033964/6, LE1G/00034551/5, LE1G/00035608/7, LE1G/00033031/7).

4.2. Lokalizacja i otoczenie.

Wyceniana nieruchomość zlokalizowana jest w mieście Głogów. Głogów to jedno z kluczowych miast Dolnego Śląska, usytuowane w jego północno-zachodniej części, bezpośrednio nad rzeką Odrą, która historycznie odgrywała istotną rolę w kształtowaniu funkcji komunikacyjnej i gospodarczej miasta. Jest stolicą powiatu głogowskiego i stanowi lokalny ośrodek administracyjny, przemysłowy, kulturalny i edukacyjny. Powierzchnia miasta wynosi 35,12 km², z czego znaczna część przypada na tereny zurbanizowane oraz obszary o przeznaczeniu przemysłowym i logistycznym. Układ przestrzenny miasta oparty jest na siatce drogowej promieniście zbiegającej się ku centrum, z dobrze rozwiniętą infrastrukturą transportową oraz systemem terenów zielonych, zapewniających wysoką jakość środowiska zamieszkania.

Położenie Głogowa na tle województwa dolnośląskiego



źródło: wikipedia

Głogów dysponuje wielomodalnym systemem transportowym, obejmującym drogi krajowe DK12 i DK36, kolej oraz żeglugę rzeczną. Komunikacja miejska jest systematycznie modernizowana, a infrastruktura rowerowa i piesza rozwijana w duchu zintegrowanego rozwoju przestrzennego. Planuje się rozwój zielonej mobilności i inwestycje w tabor niskoemisyjny. Rozbudowa układu drogowego i potencjalne wykorzystanie portu rzecznego nad Odrą stwarzają dodatkowe możliwości dla logistyki i transportu towarowego.

Według danych na koniec 2024 roku, Głogów liczył 61 675 mieszkańców. Struktura demograficzna wykazuje dominację kobiet (52,2%) nad mężczyznami (47,8%), co jest zbieżne z trendami ogólnopolskimi. Średni wiek mieszkańca Głogowa wynosił 44,4 lata, wskazując na postępujący proces starzenia się populacji. W ostatnich latach zauważa się ujemny przyrost naturalny oraz wyraźne saldo migracyjne ujemne, zwłaszcza w najmłodszych grupach wiekowych. Równocześnie wzrasta znaczenie edukacji formalnej i nieformalnej, aktywizacji seniorów oraz długofalowej polityki zdrowotnej i mieszkaniowej. Demograficzne zmiany wymuszają dostosowanie polityki miejskiej do nowych potrzeb, takich jak rozwój mieszkalnictwa senioralnego czy infrastruktury medycznej.

Podstawą gospodarki Głogowa jest przemysł ciężki, głównie hutnictwo miedzi, skoncentrowane wokół zakładów należących do KGHM Polska Miedź S.A. Koncern ten stanowi główne źródło zatrudnienia w regionie i jest osią rozwoju lokalnego rynku pracy. Rozwinięty jest także sektor MŚP, usługi handlowe, logistyka, budownictwo oraz coraz bardziej aktywna gospodarka oparta na wiedzy, w tym nowe inwestycje w odnawialne źródła energii. Głogów uczestniczy w projektach współpracy transgranicznej i pozyskiwania funduszy unijnych, rozwijając strefy aktywności gospodarczej i inicjatywy wspierania innowacyjności oraz cyfryzacji usług publicznych.

Na koniec marca 2025 roku bezrobocie w powiecie głogowskim wyniosło 7,1%, przewyższając wartości dla województwa dolnośląskiego (5,0%) i kraju (5,4%). Problem dotyczy głównie osób o niskich kwalifikacjach oraz długotrwale bezrobotnych. Zatrudnienie koncentruje się wokół sektora przemysłowego, edukacji, ochrony zdrowia, handlu i transportu. Kluczową rolę odgrywają mikroprzedsiębiorstwa, stanowiące ponad 70% lokalnych podmiotów gospodarczych. Miasto wspiera rynek pracy poprzez instrumenty aktywizacyjne, centra doradztwa zawodowego i wspieranie start-upów technologicznych.

W 2024 roku rynek nieruchomości w Głogowie odnotował dalszy wzrost aktywności inwestycyjnej oraz cen w sektorze mieszkaniowym i komercyjnym. Średnia cena metra kwadratowego mieszkania z rynku pierwotnego wynosiła od 6 900 do 8 000 zł/m², co czyni Głogów przystępnym cenowo w porównaniu do głównych rynków miejskich w kraju. Dla porównania, ceny w Warszawie przekraczały 17 000 zł/m², a w Krakowie 15 700 zł/m². Wzrasta popyt na mieszkania o wyższym standardzie, w tym z systemami fotowoltaicznymi i podwyższoną efektywnością energetyczną. W mieście realizowano m.in. projekt mieszkaniowy przy osiedlu Piastów Śląskich (92 mieszkania komunalne), a także przedsięwzięcia deweloperskie takie jak "Zielone Zacisze", wyróżniające się architekturą i standardem technologicznym. W sektorze nieruchomości komercyjnych odnotowuje się stabilny popyt, szczególnie na lokale handlowo-usługowe oraz magazynowe. Wydatki inwestycyjne gminy w 2023 roku wyniosły 21,7 mln zł (38,4% budżetu), w tym znaczną część przeznaczono na infrastrukturę techniczną i mieszkaniową, co wprost przekłada się na wzrost atrakcyjności inwestycyjnej miasta.

Kompleks działek tworzących teren oczyszczalni ścieków położony jest w północno - zachodniej części miasta, w rejonie o charakterze przemysłowo - infrastrukturalnym, w sąsiedztwie terenów kolejowych oraz rzeki Odry.

Lokalizacja nieruchomości na tle Głogowa



źródło: peug-glogow.geoportal2.pl

Sąsiedztwo i otoczenie Miejskiej Oczyszczalni Ścieków w Głogowie



źródło: peug-glogow.geoportal2.pl

4.3. Opis obiektu wyceny.

Na podstawie przeprowadzonych oględzin oraz uzyskanych informacji, ustalono następujący stan nieruchomości na datę 09.04.2026r.

4.3.1. Stan zagospodarowania terenu.

Nieruchomości gruntowe oddane w użytkowanie wieczyste, oznaczone działkami o nr ewidencyjnych (pow. według wypisów z rejestru gruntów):

- 31/4: pow. 5,3286 ha,
- 17: pow. 0,0423 ha,
- 32: pow. 0,1468 ha,
- 30/1, 15/13, 33/11, 33/10, 33/7, 33/4, 34/1 i 33/8: łączna pow. 4,0761 ha

Powierzchnia łączna nieruchomości wynosi 9,5938 ha

Nieruchomości tworzą funkcjonalnie powiązaną i zorganizowaną całość gospodarczą, wykorzystywaną dla potrzeb infrastruktury komunalnej. Zabudowane są budynkami oraz budowlami, stanowiącymi odrębny od gruntu przedmiot własności, wchodzącymi w skład Miejskiej Oczyszczalni Ścieków, obejmującymi w szczególności obiekty technologiczne, zbiorniki, instalacje oraz infrastrukturę towarzyszącą, niezbędną do prawidłowego funkcjonowania systemu oczyszczania ścieków. Kompleks działek tworzących teren oczyszczalni ścieków posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej (ul. Krochmalna – droga powiatowa o nawierzchni asfaltowej). Rejon lokalizacji nieruchomości wyposażony w następujące sieci infrastruktury technicznej: wodociągową, kanalizacyjną, elektroenergetyczną, telekomunikacyjną. Teren jest zagospodarowany i utrzymany w sposób uporządkowany. Obszar ogrodzony ogrodzeniem stalowym, wyposażonym w bramy wjazdowe zapewniające kontrolę dostępu. Układ komunikacyjny stanowią drogi wewnętrzne, place manewrowe oraz ciągi piesze o nawierzchni utwardzonej (betonowej oraz z kostki brukowej), umożliwiające obsługę komunikacyjną obiektów. Na terenie występują chodniki z kostki

betonowej, zapewniające bezpieczne przemieszczanie się pieszych. Obszar oczyszczalni ścieków jest częściowo zagospodarowany zielenią urządzonej w postaci trawników oraz nasadzeń drzew i krzewów. Obiekty wyposażone są w zewnętrzną instalację oświetleniową, realizowaną za pomocą słupów oświetleniowych rozmieszczonych wzdłuż ciągów komunikacyjnych.

Działki o nr ewidencyjnych 31/4, 17, 32, 30/1, 15/13, 33/11, 33/10, 33/7, 33/4, 34/1 i 33/8, obręb 0001 Nadodrze



źródło: peug-glogow.geoportal2.pl

4.3.2. Opis Miejskiej Oczyszczalni Ścieków.

Oczyszczalnia ścieków w Głogowie jest mechaniczno – biologiczną oczyszczalnią z procesami podwyższonego usuwania związków biogennych oraz procesami przeróbki i stabilizacji osadów ściekowych, o RML 112 500, obsługującą aglomerację ściekową Głogów o RLM 108 165. Oczyszczalnia funkcjonowała już w okresie przedwojennym, co wskazuje na długoletnie wykorzystanie nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem infrastrukturalnym. W latach 1998 – 2000 zrealizowano budowę nowej oczyszczalni ścieków, stanowiącej podstawowy element systemu gospodarki ściekowej, co należy uznać za zasadniczy moment powstania obecnie użytkowanej substancji technicznej. W latach 2014 - 2015 przeprowadzono modernizację obiektu. W wyniku przeprowadzonych prac nastąpiła poprawa parametrów techniczno – użytkowych obiektu oraz wydłużenie okresu jego dalszej eksploatacji.

Dla oczyszczalni jest wydane aktualne pozwolenie wodnoprawne na szczególne korzystanie z wód w zakresie wprowadzania istniejącym wylotem do rzeki Odry w km 395+275 jej biegu, ścieków komunalnych oczyszczonych - Decyzja Marszałka Województwa Dolnośląskiego z dnia 31 października 2017r. nr DOW – S - VI.7322.86.2017.PR. Z oczyszczalni ścieków można odprowadzać ścieki w ilościach:

$Q_{maxh} - 1500 \text{ m}^3/\text{h}$,

$Q_{\text{śrd}} - 15\,000 \text{ m}^3/\text{d}$,

$Q_{maxrok} - 5\,490\,000 \text{ m}^3/\text{rok}$.

Odprowadzanie ścieków oczyszczonych do rzeki Odry odbywa się istniejącym wylotem, zlokalizowanym na lewym brzegu rzeki, na działce nr 29, obręb 0001 Nadodrze.

Wysokoefektywne biologiczne oczyszczanie ścieków, ze zintegrowanym usuwaniem związków węgla, azotu i fosforu, realizowane jest w procesie niskoobciążonego, trójfazowego osadu czynnego, opartego na nitryfikacji, denitryfikacji oraz defosfatacji biologicznej, która w razie konieczności jest wspomagana strącaniem chemicznym. Osad wstępny poddawany jest hydrolizie oraz zagęszczaniu grawitacyjnemu. Osad nadmierny zagęszczany jest mechanicznie, a część strumienia tego osadu jest poddawana dodatkowo dezintegracji ultradźwiękowej. Zagęszczone osady są stabilizowane beztlenowo oraz odwadniane mechanicznie. Podczas beztlenowej stabilizacji produkowany jest biogaz o wysokiej zawartości metanu. Ustabilizowane osady ściekowe są zagospodarowywane przez zewnętrznych odbiorców osadów. Biogaz, powstający w procesie fermentacji osadów, wykorzystywany jest do produkcji energii elektrycznej, a odzyskiwane ciepło używane do celów technologicznych i grzewczych. Obiekty systemu zbiornika retencyjnego oczyszczalni ścieków pozwalają na magazynowanie nadmiaru ścieków w okresach deszczowych, a następnie przepompowywanie ich do ciągu oczyszczania, co pozwala chronić wody rzeki Odry przed zrzutem nieoczyszczonych ścieków z przelewu burzowego. Ponadto na kolektorze burzowym jest wykonana komora zamknięcia przeciwpowodziowego, dla ochrony oczyszczalni przed cofką wód z Odry. Pompownia ścieków przed obiektami oczyszczania biologicznego oraz odpowiednie wyniesienie tych obiektów, zapewniają swobodny odpływ ścieków oczyszczonych do Odry także w okresach wysokich stanów wody w rzece, bez podpiętrzania się zwierciadła ścieków w obiektach oczyszczania.

4.3.3. Opis procesu technologicznego.

Proces technologiczny oczyszczania ścieków w oczyszczalni w Głogowie składa się z kilku następujących po sobie etapów:

Oczyszczanie mechaniczne

Na początku ścieki poddawane są oczyszczaniu mechanicznemu, którego celem jest usunięcie zanieczyszczeń stałych. Proces ten obejmuje:

- zatrzymywanie dużych zanieczyszczeń na kratkach schodkowych,
- usuwanie piasku i zawiesin mineralnych w piaskowniku napowietrzanym z łapaczem tłuszczu,
- oddzielanie zawiesin w osadnikach wstępnych poprzez sedymentację i flotację.

Powstałe osady są odprowadzane do dalszej obróbki, natomiast podczyszczone ścieki kierowane są do części biologicznej.

Oczyszczanie biologiczne

W kolejnym etapie zachodzi biologiczne oczyszczanie ścieków w reaktorach z osadem czynnym, gdzie usuwane są związki organiczne oraz biogeny (azot i fosfor). Proces obejmuje:

- rozkład związków organicznych,
- przemiany azotu (nitryfikacja i denitryfikacja),
- biologiczne usuwanie fosforu.

Po procesie biologicznym ścieki trafiają do osadników wtórnych, gdzie następuje oddzielenie osadu czynnego od oczyszczonej wody. Część osadu jest zwracana do procesu (recyrkulacja), a nadmiar usuwany jako osad nadmierny.

Oczyszczanie chemiczne

Oczyszczanie chemiczne pełni funkcję uzupełniającą i stosowane jest w razie potrzeby. Obejmuje:

- wstępne strącanie chemiczne (awaryjne lub wspomagające),
- koagulację fosforu w celu osiągnięcia wymaganych parametrów ścieków.

Proces ten pozwala zwiększyć skuteczność usuwania fosforu oraz części zanieczyszczeń organicznych.

Gospodarka osadowa

Osady powstające w procesie oczyszczania poddawane są dalszej obróbce:

- osad wstępny trafia do hydrolizy,
- następnie osady są zagęszczane i stabilizowane beztlenowo,
- w komorach fermentacyjnych powstaje biogaz,
- końcowo osady są odwadniane i przekazywane do zagospodarowania.

Proces oczyszczania ścieków w Głogowie to klasyczny układ:
mechaniczny → biologiczny → (opcjonalnie) chemiczny + gospodarka osadowa,
z odzyskiem energii w postaci biogazu i systemem retencji ograniczającym zrzuty w czasie opadów.

4.3.4. Wykaz i opis obiektów.

Opis obiektów sporządzono na podstawie dokumentacji źródłowej, w tym operatu wodnoprawnego z września 2017r. opracowanego przez mgr inż. Jarema Duma, książek obiektu budowlanego, a także w oparciu o informacje uzyskane podczas przeprowadzonych oględzin nieruchomości. Stopień zużycia technicznego obiektów określono na podstawie ich wieku, funkcji i warunków eksploatacji oraz w oparciu o analizę dokumentacji i oględziny w terenie. Uwzględniono rodzaj konstrukcji, intensywność użytkowania jak również oddziaływanie środowiska technologicznego.

Budynek biurowy

Budynek administracyjny (biurowy) jest obiektem kubaturowym o funkcji administracyjno – socjalnej, związany z obsługą części technologicznej. Zgodnie z danymi zawartymi w książce obiektu budowlanego powstał w wyniku adaptacji istniejącej zabudowy, a jego oddanie do użytkowania nastąpiło na podstawie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie z dnia 06.04.1998r. W dniu 12 marca 2012r. wydano Decyzję nr 20/2012 pozwolenia na użytkowanie rozbudowanego i przebudowanego budynku administracyjnego wraz z budową wewnętrznej instalacji zasilającej i przebudową przyłącza telekomunikacyjnego. Budynek jest obiektem wolnostojącym dwukondygnacyjnym, niepodpiwniczonym, wykonanym w technologii tradycyjnej, o zwartej bryle i rzucie zbliżonym do prostokąta. Konstrukcję obiektu stanowią fundamenty żelbetowe, ściany murowane z elementów drobnowymiarowych oraz stropy prefabrykowane żelbetowe, dach wykonano jako stropodach kryty papą. Zgodnie z zapisami książki obiektu budowlanego: pow. zabudowy wynosi 123,30 m², pow. całkowita – 268,12 m², pow. użytkowa – 144,08 m², kubatura – 1100 m³. Budynek wyposażony w instalację elektryczną, wodno – kanalizacyjną, centralnego ogrzewania (elektryczne), odgromową i telefoniczną, na elewacji zewnętrznej zamontowane jednostki klimatyzacyjne. Standard wykończenia budynku określono jako przeciętny, odpowiadający standardowi typowemu dla obiektów o podobnej funkcji i okresie realizacji. Budynek utrzymany w dobrym stanie technicznym, odpowiadającym jego wiekowi oraz charakterowi użytkowania, bez widocznych uszkodzeń o charakterze istotnym. Stopień zużycia technicznego przyjęto na poziomie ok. 25 – 30%.

Budynek hali magazynowej

Budynek hali magazynowej o funkcji magazynowo – garażowej, przeznaczony na potrzeby gospodarki osadowej. Obiekt wolnostojący, jednokondygnacyjny, wykonany w technologii lekkiej konstrukcji stalowej. Budynek posadowiony na stopach fundamentowych. Konstrukcja nośna stalowa, oparta na słupach i ryglach, zgodnie z obowiązującymi normami. Dach dwuspadowy o konstrukcji stalowej, pokryty blachą fałdową. Obiekt wyposażony w bramy segmentowe stalowe, umożliwiające wjazd pojazdów i sprzętu oraz drzwi wejściowe. Wewnątrz wydzielone są pomieszczenia magazynowe. Zgodnie z danymi zawartymi w książce obiektu budowlanego obiekt został wzniesiony w 2011r. natomiast pozwolenie na użytkowanie wydano decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego nr 1/2012 z dnia 10.01.2012r.

Powierzchnia zabudowy wynosi 170,23 m², pow. użytkowa – 164,92 m², kubatura – 968,61 m³. Standard wykończenia budynku określono jako przeciętny, odpowiadający standardowi typowemu dla obiektów o podobnej funkcji i okresie realizacji. Budynek utrzymany w dobrym stanie technicznym, odpowiadającym jego wiekowi oraz charakterowi użytkowania bez widocznych uszkodzeń o charakterze istotnym. Stopień zużycia technicznego przyjęto na poziomie ok. 15 - 20%.

Budynek socjalno - warsztatowy

Obiekt jest budynkiem dwukondygnacyjnym, podpiwniczonym, wykonanym w technologii tradycyjnej murowanej. Konstrukcję stanowią ściany nośne z cegły kratówki o grubości 38 cm, wzniesione na zaprawie cementowo – wapiennej oraz elementy konstrukcyjne w postaci stropów wykonanych z drobnowymiarowych elementów prefabrykowanych typu DZ – 3, opartych na belkach stalowych. Dach z płyt korytkowych, wentylowany. Budynek wyposażony jest w instalacje: centralnego ogrzewania (elektryczne), wodno-kanalizacyjną, elektryczną, wentylacyjną, odgromową, a także instalacje teletechniczne, w tym telefoniczne i komputerowe. Zgodnie z danymi zawartymi w książce obiektu budowlanego obiekt został wzniesiony w 1973r., poddany modernizacji w latach 1999 – 2000 - pozwolenie na użytkowanie wydano decyzją nr 1/132/01 Starosty Powiatu Głogowskiego z dnia 07.05.2001r. Powierzchnia zabudowy wynosi 438,15 m², pow. użytkowa – 390,40 m², kubatura – 1885 m³. Standard wykończenia budynku określono jako przeciętny, odpowiadający standardowi typowemu dla obiektów o podobnej funkcji i okresie realizacji. Budynek utrzymany w dobrym stanie technicznym, odpowiadającym jego wiekowi oraz charakterowi użytkowania bez widocznych uszkodzeń o charakterze istotnym. Stopień zużycia technicznego przyjęto na poziomie ok. 25 - 30%.

Budynek garażowo - magazynowy

Budynek jest obiektem jednokondygnacyjnym, niepodpiwniczonym, wykonanym w technologii tradycyjnej murowanej. Konstrukcję stanowią fundamenty żelbetowe, ściany zewnętrzne wykonane z bloczków żużłobetonowych o grubości 42 cm z ociepleniem oraz częściowo z cegły pełnej na zaprawie cementowej, a także elementy żelbetowe w strefach obciążeń technologicznych. Strop żelbetowy, dach kryty płytami warstwowymi. Budynek wyposażony w instalację elektryczną i odgromową. Zgodnie z danymi zawartymi w książce obiektu budowlanego obiekt został zrealizowany w latach 1993 – 1994, natomiast pozwolenie na użytkowanie wydano decyzją Nr UN-7356-1-11/95 Starosty Powiatu Głogowskiego z dnia 20.01.95r. W roku 2004 obiekt przebudowano – budynek sit i wirówki na budynek garażu i warsztat (przyjęcie zawiadomienia o zakończeniu budowy PINB – 7353 – 1 – 173/1025/04 z dn. 6 sierpnia 2004r.). Powierzchnia zabudowy wynosi 247,60 m², pow. użytkowa – 204,77 m², kubatura – 1463,24 m³. Standard wykończenia budynku określono jako przeciętny, odpowiadający standardowi typowemu dla obiektów o podobnej funkcji i okresie realizacji. Budynek utrzymany w dobrym stanie technicznym, bez widocznych uszkodzeń o charakterze istotnym. Stopień zużycia technicznego przyjęto na poziomie ok. 25 - 30%.

Budynek dmuchaw i koagulantu wraz ze stacją transformatorową

Budynek dmuchaw i koagulantu wraz ze stacją transformatorową stanowi obiekt technologiczny, pełniący funkcję związaną z procesem napowietrzania ścieków oraz dozowania reagentów chemicznych, a także zasilania energetycznego. Zgodnie z danymi zawartymi w książce obiektu budowlanego budynek został zrealizowany w 2000 r. natomiast pozwolenie na użytkowanie wydano Decyzją nr 1/134/01 Starosty Powiatu Głogowskiego z dnia 07.05.2001r. Obiekt jest budynkiem jednokondygnacyjnym, niepodpiwniczonym, wykonanym w technologii tradycyjnej murowanej, o wydłużonej zwartej bryle. Konstrukcję obiektu stanowią fundamenty żelbetowe, ściany murowane oraz stropodach. Zgodnie z zapisami książki obiektu budowlanego powierzchnia zabudowy wynosi 284,60 m²,

powierzchnia użytkowa – 240,20 m², kubatura – 950,54 m³. Budynek wyposażony jest w urządzenia technologiczne, w tym pompy dozujące, dmuchawy powietrza, instalacje towarzyszące. Obiekt posiada instalację elektryczną, wentylacyjną, odgromową. Standard wykończenia budynku określono jako przeciętny, odpowiadający standardowi typowemu dla obiektów o podobnej funkcji i okresie realizacji. Budynek utrzymany w dobrym stanie technicznym, bez widocznych uszkodzeń o charakterze istotnym. Stopień zużycia technicznego przyjęto na poziomie ok. 30 - 35%.

Budynek laboratorium i dyspozytoria

Zgodnie z danymi zawartymi w książce obiektu budowlanego budynek został zrealizowany w 2000 r. natomiast pozwolenie na użytkowanie wydano Decyzją nr 1/135/01 Starosty Powiatu Głogowskiego z dnia 07.05.2001r. W roku 2022 przebudowany i rozbudowany (pozwolenie na użytkowanie PINB.BO.414.0.80.2022 z dn. 20 lipca 2022r.). Obiekt wykonany w technologii murowanej tradycyjnej. Ściany konstrukcyjne wykonane z materiałów murowanych (pustaki), fundamenty – żelbetowe, dach o konstrukcji drewnianej, kryty dachówką bitumiczną. Budynek jest jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony. Zgodnie z zapisami książki obiektu budowlanego powierzchnia zabudowy wynosi 299,0 m², powierzchnia użytkowa – 241,03 m², kubatura - 1525,0 m³. Obiekt wyposażony w instalacje: elektryczną, wodno – kanalizacyjną, centralnego ogrzewania (agregaty, uzupełniane ogrzewaniem elektrycznym), wentylacji mechanicznej, teletechniczne. W części laboratoryjnej znajdują się stanowiska badawcze wraz z dyspozytorium oraz specjalistyczne wyposażenie obejmujące m.in. analizatory, fotometry, wagi laboratoryjne, wirówki, suszarki oraz inne urządzenia niezbędne do prowadzenia analiz fizykochemicznych. Standard wykończenia budynku określono jako przeciętny, odpowiadający standardowi typowemu dla obiektów o podobnej funkcji i okresie realizacji. Budynek utrzymany w dobrym stanie technicznym, bez widocznych uszkodzeń o charakterze istotnym. Stopień zużycia technicznego przyjęto na poziomie ok. 20 - 25%.

Budynek poboru próbek

Budynek poboru próbek znajduje się przy komorze pomiarowej i wyposażony jest w:

- urządzenie do automatycznego poboru prób ścieków oczyszczonych,
- analizatory on – line do badań jakości ścieków oczyszczonych w próbkach pobieranych z komory pomiarowej (fosfor fosforanowy, azot amonowy). Zgodnie z zapisami książki obiektu budowlanego budynek zrealizowany w 2000 r. Decyzja nr 1/133/01 o pozwoleniu na użytkowanie obiektu wydana przez Starostę Powiatu Głogowskiego w dniu 07.05.2001r. Obiekt wykonany w technologii tradycyjnej murowanej. Konstrukcję stanowią fundamenty żelbetowe oraz ściany nośne wzniesione z betonu komórkowego o grubości 24 cm, ocieplone warstwą styropianu o grubości 8 cm. Budynek jest jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony. Przekrycie obiektu stanowi stropodach niewentylowany, pokryty papą bitumiczną układaną na lepiku, w układzie wielowarstwowym (3 warstwy). Powierzchnia zabudowy wynosi: 11,75 m², pow. użytkowa – 7,25 m², kubatura – 35,25 m³. Budynek wyposażony w instalację elektryczną oraz centralnego ogrzewania (elektryczne). Standard wykończenia budynku określono jako przeciętny, odpowiadający standardowi typowemu dla obiektów o podobnej funkcji i okresie realizacji. Budynek utrzymany w dobrym stanie technicznym, bez widocznych uszkodzeń o charakterze istotnym. Stopień zużycia technicznego przyjęto na poziomie ok. 30 - 35%.

Budynek krat

Budynek jednokondygnacyjny, w którym zainstalowane są:

- dwie kraty schodkowe gęste o prześwicie 3 mm i przepustowości $Q = 1\,500\text{ m}^3/\text{h}$,
- śrubowy przenośnik do skratek,
- praska odwadniająca i zagęszczająca skratki,
- wentylator do napowietrzania kanału i koryt,
- wyporowa dmuchawa dla piaskownika,

- separator piasku,
- kontenery na skratki i piasek,
- zastawki.

Przy budynku krat jest zamontowany silos wapna, z przenośnikiem wapna, do higienizacji skratek. Zgodnie z zapisami książki obiektu budowlanego budynek zrealizowany w 2000 r. Decyzja nr 1/132/01 o pozwoleniu na użytkowanie obiektu wydana przez Starostę Powiatu Głogowskiego w dniu 07.05.2001r. Obiekt wykonany w technologii tradycyjnej z elementami żelbetowymi. Dach w formie stropodachu niewentylowanego. Powierzchnia zabudowy wynosi: 132,9 m², pow. użytkowa – 108,4 m², kubatura – 730,8 m³. Budynek wyposażony w instalację elektryczną, wod-kanalizacyjną, odgromową, wentylacyjną, telefoniczną oraz centralnego ogrzewania (elektryczne). Standard wykończenia budynku określono jako przeciętny, odpowiadający standardowi typowemu dla obiektów o podobnej funkcji i okresie realizacji. Budynek utrzymany w dobrym stanie technicznym, bez widocznych uszkodzeń o charakterze istotnym. Stopień zużycia technicznego określono przyjęto na poziomie ok. 30 - 35%.

Budynek gospodarki osadowej i gazowej

Budynek składa się z części parterowej i części dwukondygnacyjnej. Budynek w części parterowej mieści:

- kotłownię,
- pomieszczenie pomp i wymienników ciepła,
- pomieszczenie pomp osadowych,
- pomieszczenie rozdzielni elektrycznej,
- pomieszczenie kontenerów na osad odwodniony,
- pomieszczenie mieszacza osadu z wapnem,
- magazyn polimerów,
- stację przygotowania polimerów,
- pomieszczenie WC,
- pomieszczenie urządzeń do dezintegracji osadu nadmiernego.

Na piętrze znajduje się:

- pomieszczenie zagęszczania i odwadniania osadu,
- sterownia.

Budynek jest zblokowany ze zbiornikami: zbiornik hydrolizy osadu wstępnego, zbiornik zagęszczacza grawitacyjnego, zbiornik magazynowo - odgazowujący osadu przefermentowanego i zbiornik wody do płukania.

Przy budynku zamontowany jest silos ze śrubowym dozownikiem i przenośnikiem wapna o pojemności $V = 25 \text{ m}^3$. Wody nadosadowe, odcieki i wody popłuczne z zagęszczania i odwadniania osadu są kierowane do ciągu oczyszczania ścieków, przed osadniki wstępne. Zgodnie z zapisami książki obiektu budowlanego budynek zrealizowany w 2000 r. Decyzja nr 1/135/01 o pozwoleniu na użytkowanie obiektu wydana przez Starostę Powiatu Głogowskiego w dniu 07.05.2001r. W roku 2007 rozbudowano obiekt (dobudowano garaż, zawiadomienie o zakończeniu budowy PINB – BO.4140-189/07 z dnia 25 października 2007r.). W dniu 22 czerwca 2015r. wydano zaświadczenie o zakończeniu budowy i robót budowlanych w zakresie przebudowy budynku gospodarki gazowej i osadowej, budowy rurociągu tłoczonego i rurociągu ssawnego osadu recyrkulacyjnego wraz z przebudową i rozbudową instalacji technologicznej i przyłącza wodociągowego, budowy instalacji wentylacji mechanicznej, rozbudowę instalacji c.o. (PINB.BO.414.0.97.2015). Obiekt wykonany w technologii tradycyjnej murowanej (budynek gospodarki osadowej) oraz żelbetowej (zbiorniki). Powierzchnia zabudowy wynosi: 923,50 m², kubatura – 6921 m³. Budynek wyposażony w instalację elektryczną, wod-kanalizacyjną, odgromową, centralnego ogrzewania (agregaty), wentylacji mechanicznej oraz sterowniczą. Standard wykończenia budynku określono jako przeciętny, odpowiadający standardowi typowemu dla obiektów

o podobnej funkcji i okresie realizacji. Budynek utrzymany w dobrym stanie technicznym, bez widocznych uszkodzeń o charakterze istotnym. Stopień zużycia przyjęto na poziomie ok. 30 - 35%.

Komora przelewu burzowego

Przelew burzowy zlokalizowany jest tuż przed oczyszczalnią, a jego konstrukcja nie pozwala na dopływ do oczyszczalni ilości ścieków przekraczającej jej przepustowość hydrauliczną. Komora przelewu burzowego to żelbetowa podziemna komora o rzędnej krawędzi przelewowej usytuowanej na wysokości 73,38 m n.p.m. i dostosowanej do poziomu napełnienia ścieków w kolektorze doprowadzającym ścieki do oczyszczalni, tak aby ich ilość nie przekroczyła maksymalnej przepustowości oczyszczalni ścieków.

W okresach deszczowych nadmiar ścieków z przelewu burzowego przepływa przez komorę przelewu retencyjnego i wpływa do zbiornika retencyjnego. W przypadku przekroczenia poziomu maksymalnego w zbiorniku następuje odprowadzenie nadmiaru mieszaniny wody i ścieków do rzeki Odry przez przelew w komorze przelewu retencyjnego.

Komora przelewu burzowego wyposażona jest w:

- przelew szandorowy z możliwością zmiany poziomu krawędzi
- zastawkę ręczną na dopływie do oczyszczalni.

Zgodnie z danymi zawartymi w książce obiektu budowlanego obiekt wybudowany w 2000 r., pozwolenie na użytkowanie wydano Decyzją nr 1/132/01 Starosty Powiatu Głogowskiego z dnia 07.05.2001r. Rodzaj konstrukcji – murowana (cegła na zaprawie cementowej). Obiekt utrzymany w dobrym stanie technicznym, bez widocznych uszkodzeń o charakterze istotnym. Stopień zużycia technicznego przyjęto na poziomie ok. 30 - 35%.

Komora przelewu retencyjnego

Komora przelewu retencyjnego to żelbetowa, zagłębiona w ziemi, otwarta komora. Zlokalizowana jest na kolektorze burzowym i służy do kierowania ścieków i wód opadowych do zbiornika retencyjnego, a nadmiaru ścieków – do rzeki Odry.

Krawędź przelewu znajduje się na rzędnej 72,56 m n.p.m., który nie pozwala na zrzut ścieków do rzeki Odry częściej niż 10 razy w ciągu roku. Poziom przelewu może być regulowany.

Wyposażenie komory stanowią:

- zastawka ręczna odcinająca, umożliwiająca awaryjne odcięcie dopływu do zbiornika retencyjnego z kolektora burzowego i wód cofkowych z Odry,
- przelew szandorowy,
- zastawka ręczna awaryjna, zabudowana w linii ściany przelewu szandorowego.

Zgodnie z danymi zawartymi w książce obiektu budowlanego obiekt wybudowany w 2000 r., pozwolenie na użytkowanie wydano Decyzją nr 1/132/01 Starosty Powiatu Głogowskiego z dnia 07.05.2001r. Rodzaj konstrukcji – żelbetowa. Powierzchnia zabudowy wynosi 54,8 m², kubatura – 465,5 m³. Obiekt utrzymany w dobrym stanie technicznym, bez widocznych uszkodzeń o charakterze istotnym. Stopień zużycia technicznego przyjęto na poziomie ok. 30 - 35%.

Zbiornik retencyjny

Zbiornik retencyjny jest wielokomorowym, żelbetowym, częściowo podziemnym, otwartym zbiornikiem, składającym się z komory przepływowej, czterech komór retencyjnych oraz czterech komór płuczających. Pojemność czynna to 9 000 m³.

Zadaniem zbiornika jest gromadzenie nadmiaru ścieków przelewających się przez przelew burzowy, w okresach intensywnych i długotrwałych opadów. Po ustaniu deszczu, nadmiar ścieków zgromadzonych w zbiorniku retencyjnym, kierowany jest do procesu oczyszczania mechanicznego i biologicznego.

Zbiornik wyposażony jest w:

- zastawki,

- instalację syfonową do płukania komór, z dmuchawą do wytwarzania podciśnienia w syfonach,
- czujniki pomiarowe.

Zgodnie z danymi zawartymi w książce obiektu budowlanego obiekt wybudowany w 2000 r., pozwolenie na użytkowanie wydano Decyzją nr 1/132/01 Starosty Powiatu Głogowskiego z dnia 07.05.2001r. Rodzaj konstrukcji – żelbetowa, fundament z tłucznia pomiedziowego odizolowany od gruntu. Powierzchnia zabudowy wynosi 3490 m², kubatura – 9000 m³. Obiekt utrzymany w dobrym stanie technicznym, bez widocznych uszkodzeń o charakterze istotnym. Stopień zużycia technicznego przyjęto na poziomie ok. 30 - 35%.

Pompownia ścieków retencjonowanych

Pompownia ścieków retencjonowanych jest to żelbetowa otwarta komora, zblokowana ze zbiornikiem retencyjnym. Wyposażenie pompowni stanowią pompy zatapialne przetłaczające ścieki ze zbiorników do oczyszczalni. Zgodnie z danymi zawartymi w książce obiektu budowlanego obiekt wybudowany w 2000 r., pozwolenie na użytkowanie wydano Decyzją nr 1/132/01 Starosty Powiatu Głogowskiego z dnia 07.05.2001r. Rodzaj konstrukcji – żelbetowa. Powierzchnia zabudowy wynosi 47,0 m², kubatura – 117,6 m³. Obiekt utrzymany w dobrym stanie technicznym, bez widocznych uszkodzeń o charakterze istotnym. Stopień zużycia technicznego przyjęto na poziomie ok. 30 - 35%.

Komora wlotowa przed budynkiem krat

Komora żelbetowa łącząca kolektor doprowadzający ścieki surowe z budynkiem krat. Do komory przepompowywane są ścieki i wody opadowe usuwane ze zbiornika retencyjnego, fekalia z punktu zlewnego oraz wprowadzane są osady dowożone z czyszczenia kanalizacji. Komora wyposażona jest w:

- ruszt napowietrzający grubopęcherzykowy,
- zastawkę automatyczną regulującą ilość ścieków wpływających na oczyszczalnię.

Zgodnie z danymi zawartymi w książce obiektu budowlanego obiekt wybudowany w 2000 r., pozwolenie na użytkowanie wydano Decyzją nr 1/132/01 Starosty Powiatu Głogowskiego z dnia 07.05.2001r. Obiekt wykonany w technologii żelbetowej. Powierzchnia zabudowy wynosi 9,8 m², kubatura – 24 m³. Obiekt wyposażony w instalację elektryczną. Utrzymany w dobrym stanie technicznym, bez widocznych uszkodzeń o charakterze istotnym. Stopień zużycia technicznego przyjęto na poziomie ok. 30 - 35%.

Punkt mycia beczkowsów i taca dezynfekcyjna

Mycie beczkowsów transportujących ścieki z terenów nieskanalizowanych realizowane jest przy budynku krat, na placu o betonowej nawierzchni, wyposażonej w kratkę kanalizacyjną. Dezynfekcja wozów asenizacyjnych odbywa się na tacy znajdującej się w jezdni, przy komorze wlotowej, o wymiarach 7,5 m x 4,3 m i wysokości 0,4 m. Zgodnie z danymi zawartymi w książce obiektu budowlanego taca dezynfekcyjna powstała w 2000 r., pozwolenie na użytkowanie wydano Decyzją nr 1/132/01 Starosty Powiatu Głogowskiego z dnia 07.05.2001r. Powierzchnia zabudowy wynosi 32,25 m². Technologia wykonania - żelbetowa. Obiekt utrzymany w dobrym stanie technicznym, bez widocznych uszkodzeń o charakterze istotnym. Stopień zużycia technicznego przyjęto na poziomie ok. 30 - 35%.

Piaskownik napowietrzany

Piaskownik jednokomorowy napowietrzany o wymiarach 23,1 m x 6,3 m i pojemności V = 210 m³. Piaskownik wyposażony jest w:

- wózkowy pomost jezdny dla pompy piasku,
- pompę pulpy piaskowej,
- pompę do tłuszczu z piaskownika,
- ruszt napowietrzający,

– zastawki.

Komora piaskownika podzielona jest wzdłuż ściany dłuższego boku na część sedimentacji piasku oraz flotacji tłuszczów, studzienkę pompową oraz koryto omijające piaskownik. Powietrze do piaskownika dostarczane jest układem rur z dmuchawy znajdującej się w budynku krat. Zgodnie z danymi zawartymi w książce obiektu budowlanego obiekt wybudowany w 2000 r., pozwolenie na użytkowanie wydano Decyzją nr 1/132/01 Starosty Powiatu Głogowskiego z dnia 07.05.2001r. Obiekt wykonany w technologii żelbetowej jako zbiornik monolityczny, zagłębiony w gruncie. Powierzchnia zabudowy wynosi 136,4 m², kubatura – 210 m³. Obiekt wyposażony w instalację elektryczną i odgromową. Utrzymany w dobrym stanie technicznym, bez widocznych uszkodzeń o charakterze istotnym. Stopień zużycia technicznego przyjęto na poziomie ok. 30 - 35%.

Koryto pomiarowe

Koryto pomiarowe typu Parschall'a służy do pomiaru wielkości przepływu ścieków. Zlokalizowane jest na odcinku pomiędzy piaskownikiem, a osadnikami wstępnymi. Wyprofilowane w korycie żelbetowym otwartym. Natężenie przepływu mierzone jest przepływomierzem z sondą ultradźwiękową o zakresie 0 – 2 000 m³/h. Zgodnie z danymi zawartymi w książce obiektu budowlanego obiekt wybudowany w 2000 r., pozwolenie na użytkowanie wydano Decyzją nr 1/132/01 Starosty Powiatu Głogowskiego z dnia 07.05.2001r. Obiekt wykonany w technologii żelbetowej. Powierzchnia zabudowy wynosi 23,65 m², kubatura – 30,2 m³. Utrzymany w dobrym stanie technicznym, bez widocznych uszkodzeń o charakterze istotnym. Stopień zużycia technicznego przyjęto na poziomie ok. 30 - 35%.

Punkt zlewny

Punkt zlewny służy do gromadzenia fekaliów z szamb, położonych na terenach nieskanalizowanych, dowożonych wozami asenizacyjnymi. Obiekt stanowi zamknięty zbiornik żelbetowy o średnicy 8,0 m i wysokości 5,6 m, wyposażony w:

- wirową, zatapialną pompę fekaliów,
- rurociąg wlotowy z zasuwą i szybkozłączką,
- urządzenie pomiarowe i rejestrujące ilość dowożonych fekaliów.

Zgodnie z danymi zawartymi w książce obiektu budowlanego obiekt wybudowany w 2000 r., pozwolenie na użytkowanie wydano Decyzją nr 1/132/01 Starosty Powiatu Głogowskiego z dnia 07.05.2001r. Komora ma kształt cylindryczny, przykryta płytą. Powierzchnia zabudowy wynosi 50,60 m². Obiekt utrzymany w dobrym stanie technicznym, bez widocznych uszkodzeń o charakterze istotnym. Stopień zużycia technicznego przyjęto na poziomie ok. 30 - 35%.

Osadniki wstępne

Osadniki wstępne to trzy dwukomorowe osadniki podłużne zagłębione w ziemi, o pojemności czynnej 2 200 m³. Wyposażone są w:

- wózkowe zgarniacze osadu,
- napędy automatyczne dla zasuw spustowych osadu wstępnego,
- przelewy pilaste na korytach odpływowych,
- płyty przelewowe na korytach osadu płynącego,
- zastawki ręczne.

Obiekty wykonane jako żelbetowe, otwarte zbiorniki prostokątne, zagłębione w gruncie. Konstrukcja monolityczna, wykonana z betonu zbrojonego. Ściany oraz dno szczelne, przystosowane do pracy w warunkach stałego kontaktu ze ściekami. Zgodnie z danymi zawartymi w książce obiektu budowlanego obiekt wybudowany w 2000 r., pozwolenie na użytkowanie wydano Decyzją nr 1/132/01 Starosty Powiatu Głogowskiego z dnia 07.05.2001r. Kubatura wynosi 7530,0 m³. Obiekty utrzymane w dobrym stanie technicznym, bez widocznych uszkodzeń o charakterze istotnym. Stopień zużycia technicznego przyjęto na poziomie ok. 30 - 35%.

Pompownia ścieków

Pompownia ścieków przetłacza ścieki po oczyszczaniu mechanicznym do części biologicznej oczyszczalni. Jest to wielokomorowy, żelbetowy zbiornik, częściowo zagłębiony w ziemi i przylegający do reaktora biologicznego, w którym wydzielono studnie czerpną, stanowisko pomiarowe oraz koryto rozdzielcze. Wyposażenie pompowni stanowią:

- śmigłowe pompy zatapialne (2 podstawowe + 1 rezerwowa), $Q_p = 0 \div 810 \text{ m}^3/\text{h} \times 5,3 \text{ m}$,
- zastawki ręczne, umożliwiające odcięcie dopływu ścieków do poszczególnych ciągów reaktora biologicznego oraz odcięcie poszczególnych stanowisk pompowych,
- urządzenia pomiarowe.

Zgodnie z danymi zawartymi w książce obiektu budowlanego obiekt wybudowany w 2000 r., pozwolenie na użytkowanie wydano Decyzją nr 1/135/01 Starosty Powiatu Głogowskiego z dnia 07.05.2001r. Rodzaj konstrukcji – żelbetowa, fundamenty – żelbetowe. Powierzchnia zabudowy wynosi $32,60 \text{ m}^2$, kubatura – $239,60 \text{ m}^3$. Obiekt wyposażony w instalację elektryczną. Utrzymany w dobrym stanie technicznym, bez widocznych uszkodzeń o charakterze istotnym. Stopień zużycia technicznego przyjęto na poziomie ok. 30 - 35%.

Przepompownia tłuszczu

Przepompownia tłuszczu stanowi obiekt technologiczny, służący do odbioru, gromadzenia oraz przetłaczania tłuszczów i zawiesin flotujących powstających w procesie mechanicznego oczyszczania ścieków. Obiekt wykonany jako podziemna komora technologiczna z elementów betonowych, przykryta płytą żelbetową. Konstrukcja zbiornika jest zagłębiona w gruncie i przystosowana do pracy w środowisku agresywnym. Dostęp do komory zapewniają włązy rewizyjne zlokalizowane w płycie przykrywającej. Przepompownia wyposażona jest w urządzenia technologiczne, w tym pompę zatapialną (tłoczoną) oraz przetwornicę częstotliwości. Obiekt utrzymany w dobrym stanie technicznym, bez widocznych uszkodzeń o charakterze istotnym. Stopień zużycia technicznego przyjęto na poziomie ok. 30 - 35%.

Reaktor biologiczny

Reaktor biologiczny to wielokomorowy zbiornik otwarty, częściowo zagłębiony, w którym prowadzony jest proces oczyszczania biologicznego, oparty na metodzie trójfazowego niskoobciążonego osadu czynnego z denitryfikacją, nityfikacją i defosfatacją. Reaktor biologiczny podzielony jest na dwa równoległe ciągi technologiczne, pracujące niezależnie. W skład każdego ciągu wchodzi trzy wydzielone strefy o zróżnicowanych funkcjach: beztlenowa, niedotleniona (anoksydacyjna) i tlenowa. Dodatkowo w reaktorze wykonana jest pompownia osadu recyrkulowanego oraz dwie komory odpływowe. Korona reaktora została wyposażona w pomosty obsługowe, umożliwiające dostęp do urządzeń zainstalowanych w reaktorze. Całkowita pojemność czynna reaktora wynosi $V = 14\,750 \text{ m}^3$. Zgodnie z danymi zawartymi w książce obiektu budowlanego obiekt wybudowany w 2000 r., pozwolenie na użytkowanie wydano Decyzją nr 1/135/01 Starosty Powiatu Głogowskiego z dnia 07.05.2001r. Obiekt wykonany w technologii żelbetowej. Powierzchnia zabudowy wynosi 3165 m^2 . Wyposażenie w instalacje: elektryczna, sprężonego powietrza. Obiekt utrzymany w dobrym stanie technicznym, bez widocznych uszkodzeń o charakterze istotnym. Stopień zużycia technicznego przyjęto na poziomie ok. 30 - 35%.

Komora rozdzielcza

Komora żelbetowa, częściowo zagłębiona w ziemi, wykonana jest na rurociągach ściekowych odprowadzających ścieki z reaktora biologicznego do osadników wtórnych. Komora wyposażona została w zasuwę kanałowe, umożliwiające odcięcie dopływu ścieków do każdego z osadników. Zgodnie z danymi zawartymi w książce obiektu budowlanego obiekt wybudowany w 2000 r., pozwolenie na użytkowanie wydano Decyzją nr 1/135/01 Starosty Powiatu Głogowskiego z dnia 07.05.2001r. Obiekt wykonany w technologii żelbetowej jako konstrukcja monolityczna, posadowiona na płycie fundamentowej żelbetowej. Powierzchnia

zabudowy wynosi 16 m², kubatura – 30 m³. Obiekt wyposażony w instalację elektryczną. Utrzymany w dobrym stanie technicznym, bez widocznych uszkodzeń o charakterze istotnym. Stopień zużycia technicznego przyjęto na poziomie ok. 30 - 35%.

Osadniki wtórne

Sedymencja osadu czynnego realizowana jest w dwóch radialnych osadnikach wtórnych, o parametrach każdego z nich:

- średnica DN = 35 m,
- wysokość H = 4,55 m,

Wposażenie technologiczne osadników:

- zgarniacze osadu zgrzeblowe, z pomostem jednoramiennym,
- deflektory na kolumnach doprowadzających ścieki,
- koryta odpływowe ścieków.

Zespół obejmuje dwa zbiorniki wykonane w technologii żelbetowej, o konstrukcji monolitycznej, zagłębione w gruncie. Obiekty wyposażone w instalacje elektryczne oraz odgromowe. Zgodnie z danymi zawartymi w książce obiektu budowlanego obiekt wybudowany w 2000 r., pozwolenie na użytkowanie wydano Decyzją nr 1/135/01 Starosty Powiatu Głogowskiego z dnia 07.05.2001r. Łączna powierzchnia zabudowy wynosi 1989,8 m². Pojemność: 2 x 4000 m³ = 8000 m³. Obiekty utrzymane w dobrym stanie technicznym, bez widocznych uszkodzeń o charakterze istotnym. Stopień zużycia technicznego przyjęto na poziomie ok. 30 - 35%.

Komora pomiarowa

Komora pomiarowa zlokalizowana jest pomiędzy osadnikami wtórnymi, a kolektorem odprowadzającym ścieki oczyszczone do odbiornika. W komorze w sposób ciągły mierzony jest przepływ ścieków. W komorze pomiarowej zainstalowane są:

- przelew mierniczy z przepływomierzem z sondą ultradźwiękową do pomiaru natężenia przepływu ścieków,
- sondy pomiarowe do kontroli stanu i jakości ścieków (temperatury, pH, azotu azotanowego)
- pompa zatapialna, tłocząca pewną ilość oczyszczonych ścieków do zbiornika, w celu wykorzystania ich do płukania taśm sitowych.

Z komory pomiarowej pobierane są również próbki ścieków oczyszczonych do analiz laboratoryjnych. Zgodnie z danymi zawartymi w książce obiektu budowlanego obiekt wybudowany w 2000 r., pozwolenie na użytkowanie wydano Decyzją nr 1/135/01 Starosty Powiatu Głogowskiego z dnia 07.05.2001r. Obiekt wykonany w technologii żelbetowej jako konstrukcja monolityczna, posadowiona na fundamentach żelbetowych. Powierzchnia zabudowy wynosi 14 m², kubatura – 27 m³. Wyposażenie w instalacje: elektryczna i odgromowa. Obiekt utrzymany w dobrym stanie technicznym, bez widocznych uszkodzeń o charakterze istotnym. Stopień zużycia technicznego przyjęto na poziomie ok. 30 - 35%.

Komora zamknięcia przeciwpowodziowego

Komora znajduje się na połączeniu kanału ścieków oczyszczonych DN 800 odprowadzanych do rzeki Odry z kolektorem burzowym Ø2400, odprowadzającym nadmiar ścieków i wód opadowych zrzucanych z przelewu w komorze przelewu retencyjnego.

Komora wyposażona jest w zastawkę automatyczną z napędem elektrycznym, której zadaniem jest odcięcie cofki wód Odry do burzowca. Zgodnie z danymi zawartymi w książce obiektu budowlanego obiekt wybudowany w 2000 r., pozwolenie na użytkowanie wydano Decyzją nr 1/132/01 Starosty Powiatu Głogowskiego z dnia 07.05.2001r. Obiekt wykonany w technologii żelbetowej, fundamenty – płyta żelbetowa. Powierzchnia zabudowy wynosi 12,25 m², kubatura – 60,75 m³. Obiekt wyposażony w instalację elektryczną. Utrzymany w dobrym stanie technicznym, bez widocznych uszkodzeń o charakterze istotnym. Stopień zużycia technicznego przyjęto na poziomie ok. 30 - 35%.

Zbiornik PIX-u

Zbiornik z tworzywa sztucznego o pojemności $V = 28 \text{ m}^3$, z pompą dozującą dwugłowicową o wydajności $Q = 160 \text{ l/h}$. Ustawiony jest na tacy żelbetowej o wymiarach $12,5 \text{ m} \times 4,0 \text{ m}$. Zgodnie z danymi zawartymi w książce obiektu budowlanego obiekt wybudowany w 2000 r., pozwolenie na użytkowanie wydano Decyzją nr 1/132/01 Starosty Powiatu Głogowskiego z dnia 07.05.2001r. Obiekt utrzymany w dobrym stanie technicznym, bez widocznych uszkodzeń o charakterze istotnym. Stopień zużycia technicznego przyjęto na poziomie ok. 30 - 35%.

Komora zasuw

Komora zasuw to żelbetowa studnia o wymiarach $2,6 \text{ m} \times 2,6 \text{ m}$ i wysokości $2,5 \text{ m}$, znajdująca się na rozgałęzieniu rurociągu tłocznego ścieków retencjonowanych w zbiorniku retencyjnym. Obiekt wyposażony jest w zasuwę z napędem elektrycznym sterowane automatycznie. Zgodnie z danymi zawartymi w książce obiektu budowlanego obiekt wybudowany w 2000 r., pozwolenie na użytkowanie wydano Decyzją nr 1/132/01 Starosty Powiatu Głogowskiego z dnia 07.05.2001r. Stopień zużycia technicznego przyjęto na poziomie ok. 30 - 35%.

Pompowania osadu wstępnego

Pompowania osadu wstępnego zlokalizowana jest w podpiwniczonym budynku, przylegającym do studni czepnej osadu wstępnego. Wyposażenie pompowni stanowią:

- dwie pompy jednośrubowe dla osadu wstępnego o wydajności $Q = 40 \text{ m}^3/\text{h}$, wysokości podnoszenia $H = 15 \text{ m}$ i mocy $7,5 \text{ kW}$; pompy tłoczą osad wstępny do zbiornika hydrolizy przy budynku gospodarki osadowej,
- rurociągi osadowe,
- urządzenia pomiarowe.

Zgodnie z danymi zawartymi w książce obiektu budowlanego obiekt wybudowany w 2000 r., pozwolenie na użytkowanie wydano Decyzją nr 1/132/01 Starosty Powiatu Głogowskiego z dnia 07.05.2001r. Budynek jednokondygnacyjny. Rodzaj konstrukcji – murowany z cegły, fundamenty żelbetowe, strop żelbetowy, stropodach niewentylowany. Powierzchnia zabudowy wynosi $30,62 \text{ m}^2$, pow. użytkowa – $23,60 \text{ m}^2$, kubatura – $288,00 \text{ m}^3$. Wyposażenie w instalacje: elektryczna, wod. - kanalizacyjna, wentylacyjna, centralnego ogrzewania (elektryczne). Obiekt utrzymany w dobrym stanie technicznym, bez widocznych uszkodzeń o charakterze istotnym. Stopień zużycia technicznego przyjęto na poziomie ok. 30 - 35%.

Pompowania osadu wtórnego – pływającego

Pompownię wykonano w formie częściowo podziemnej, otwartej studni żelbetowej. Studnia pełni funkcję magazynowo – czerpną dla osadu wyflotowanego w osadnikach wtórnych. W pompowni zainstalowana jest pompa wirowa, zatapialna o wydajności $Q = 5 \text{ m}^3/\text{h}$, wysokości podnoszenia $H = 8 \text{ m}$ i mocy $1,5 \text{ kW}$, tłocząca osad do budynku gospodarki osadowej. Zgodnie z danymi zawartymi w książce obiektu budowlanego obiekt wybudowany w 2000 r., pozwolenie na użytkowanie wydano Decyzją nr 1/134/01 Starosty Powiatu Głogowskiego z dnia 07.05.2001r. Budynek jednokondygnacyjny. Rodzaj konstrukcji – żelbetowa, fundamenty- płyta żelbetowa. Powierzchnia zabudowy wynosi $2,60 \text{ m}^2$, kubatura – $9,0 \text{ m}^3$. Wyposażenie w instalacje: elektryczna. Obiekt utrzymany w dobrym stanie technicznym, bez widocznych uszkodzeń o charakterze istotnym. Stopień zużycia technicznego przyjęto na poziomie ok. 30 - 35%.

Pompownia osadu nadmiernego

Pompownia to budynek jednokondygnacyjny, znajdujący się przy reaktorze biologicznym. Budynek wyposażony jest w:

- dwie pompy wirowe, zatapialne o wydajności $Q = 20 - 40 \text{ m}^3/\text{h}$, wysokości podnoszenia $H = 8,5 \text{ m}$ i mocy $2,2 \text{ kW}$, tłoczące osad wtórny nadmierny do zagęszczacza mechanicznego,

- rurociągi osadowe,
- urządzenia pomiarowe.

Zgodnie z danymi zawartymi w książce obiektu budowlanego obiekt wybudowany w 2000 r., pozwolenie na użytkowanie wydano Decyzją nr 1/134/01 Starosty Powiatu Głogowskiego z dnia 07.05.2001r. Obiekt wykonany w technologii murowanej, fundamenty żelbetowe, strop – żelbetowy, stropodach niewentylowany kryty papą. Powierzchnia zabudowy wynosi 15,60 m², kubatura – 41,0 m³. Wyposażenie w instalacje: elektryczna, wod.- kanalizacyjna, centralnego ogrzewania (elektryczne). Obiekt utrzymany w dobrym stanie technicznym, bez widocznych uszkodzeń o charakterze istotnym. Stopień zużycia technicznego przyjęto na poziomie ok. 30 - 35%.

Wydzielone komory fermentacyjne

Fermentacja metanowa prowadzona jest w dwóch pracujących szeregowo komorach cylindrycznych o średnicy 13,5 m oraz wysokości 16,2 m. Wydzielone zamknięte komory fermentacyjne mają pojemność czynną wynoszącą: $2 \cdot 2\,000\text{ m}^3 = 4\,000\text{ m}^3$. Stabilizacji beztlenowej poddawany jest wspólnie osad wstępny po hydrolizie i zagęszczeniu, osad nadmierny po zagęszczeniu, a także tłuszcze zatrzymane w piaskowniku. Rozkład złożonych substancji organicznych przy pomocy bakterii beztlenowych skutkuje powstaniem biogazu, ujmowanego w górnej części komór, a następnie odprowadzanego do obiektów gospodarki gazowej.

Komory fermentacyjne wyposażone są w:

- śmigłowe mieszadła pionowe do komór fermentacyjnych z uszczelnieniem labiryntowym,
- rurociągi osadowe,
- rurociągi gazowe,
- urządzenia pomiarowe.

Zgodnie z danymi zawartymi w książce obiektu budowlanego obiekty wybudowane w 2000 r., pozwolenie na użytkowanie wydano Decyzją nr 1/134/01 Starosty Powiatu Głogowskiego z dnia 07.05.2001r. Obiekty stanowią dwa stalowe zbiorniki zamknięte, fundamenty żelbetowe. Wyposażenie w instalacje: elektryczna, odgromowa. Powierzchnia zabudowy wynosi $2 \times 147,3 = 294,6\text{ m}^2$. Obiekty utrzymane w dobrym stanie technicznym, bez widocznych uszkodzeń o charakterze istotnym. Stopień zużycia technicznego przyjęto na poziomie ok. 30 - 35%.

Plac sezonowania osadu odwodnionego

Plac sezonowania osadu odwodnionego służy do przetrzymywania osadu w celach technologicznych tj. przystosowania osadu do wymogów rolniczego i przyrodniczego wykorzystania. Wykorzystywany jest również do magazynowania odwodnionych osadów, skratek i piasku przed wywiezieniem ich poza teren oczyszczalni do miejsca zagospodarowania. Wody opadowe z placu są odprowadzane do kanalizacji zakładowej, którą są kierowane do pełnego ciągu oczyszczania ścieków. Zgodnie z danymi zawartymi w książce obiektu budowlanego obiekt wybudowany w 2000 r., pozwolenie na użytkowanie wydano Decyzją nr 1/132/01 Starosty Powiatu Głogowskiego z dnia 07.05.2001r. Jest to plac o nawierzchni betonowej na podbudowie z tłucznia o pow. 5258,0 m². Obiekt utrzymany w dobrym stanie technicznym, bez widocznych uszkodzeń o charakterze istotnym. Stopień zużycia technicznego przyjęto na poziomie ok. 30 - 35%.

Waga osadu

Waga służy do kontroli masy osadów wywożonych poza teren oczyszczalni ścieków. Jest to najazdowa waga samochodowa z pomostem stalowym o wymiarach 3,0 m x 10,0 m i nośności 40 t. Waga wyposażona jest w dwa czajniki kart magnetycznych oraz jeden zewnętrzny wskaźnik masy. Zgodnie z danymi zawartymi w książce obiektu budowlanego obiekt wybudowany w 2000 r., pozwolenie na użytkowanie wydano Decyzją nr 1/132/01 Starosty

Powiatu Głogowskiego z dnia 07.05.2001r. Konstrukcja posadowiona jest na fundamencie żelbetowym w formie płyty. Pod fundamentem wykonano warstwę podkładową z chudego betonu. Obiekt utrzymany w dobrym stanie technicznym, bez widocznych uszkodzeń o charakterze istotnym. Stopień zużycia technicznego przyjęto na poziomie ok. 30 - 35%.

Stacja kogeneratorów

Stacja kogeneratorów znajduje się na zewnątrz budynku gospodarki osadowej i gazowej, po jego południowej stronie. Wyposażona jest w dwa agregaty kogeneracyjne, znajdujące się w kontenerach. Stacja została wyposażona w układ stabilizacji ciśnienia, układ pomiarowy energii i filtrowdmulnik magnetyczny, zabezpieczający agregat przed przedostaniem się do nich zanieczyszczeń z instalacji ciepłej. Elementy instalacji wydechowej zostały wyposażone w tłumiki hałasu. Agregaty kogeneracyjne to kompaktowe jednostki CHP, służące do produkcji energii elektrycznej i ciepłej z biogazu oraz odzysku energii ciepłej, składające się z:

- silnika gazowego,
- generatora synchronicznego chłodzonego powietrzem,
- wymiennika ciepła ze spalin zintegrowanego z głównym układem chłodzenia,
- szafy kontrolnej ze sterownikiem programowalnym oraz jednostką operacyjną,
- zbiornika oleju z automatycznym podajnikiem,
- ścieżki gazowej.

Moc elektryczna 1 agregatu: 205 kW Moc cieplownicza 1 agregatu: 236 kW. W 2016 r. z biogazu wytworzono ok. 1471 MWh energii elektrycznej, co pokryło ok. 65% rocznego zapotrzebowania energii elektrycznej dla oczyszczalni.

Zgodnie z danymi zawartymi w książce obiektu budowlanego obiekt wybudowany w 2015 r. (zaświadczenie o zakończeniu budowy PINB.BO.414.079.2015). Obiekt posadowiony na fundamencie wykonanym z betonu konstrukcyjnego o wymiarach na rzucie 6,70 m x 3,15m. Powierzchnia zabudowy 21,1 m². Wyposażenie w instalacje: wodna, gazowa, elektryczna, odgromowa. Dodatkowo stacja współpracuje z instalacjami biogazu oraz systemem energetycznym oczyszczalni. Obiekt utrzymany w dobrym stanie technicznym, bez widocznych uszkodzeń o charakterze istotnym. Stopień zużycia technicznego przyjęto na poziomie ok. 15 - 20%.

Zbiornik biogazu

Zbiornik biogazu jest suchym zbiornikiem membranowym, dwupowłokowym służącym do ciśnieniowego magazynowania biogazu. Powłoka zewnętrzna wykonana z tworzywa poliestrowego powlekanego obustronnie PVC, odpornego na działanie mikroorganizmów i promieniowania UV. Zbiornik zamontowany jest na żelbetowym fundamencie. Pojemność użytkowa zbiornika: 1 300 m³. Ciśnienie robocze w zbiorniku 20 – 24 mbar. Zbiornik wyposażono w nadciśnieniowy zawór bezpieczeństwa oraz ultradźwiękowy miernik poziomu napełnienia zbiornika biogazem. Zgodnie z danymi zawartymi w książce obiektu budowlanego obiekt wybudowany w 2015 r. (zaświadczenie o zakończeniu budowy PINB.BO.414.079.2015). Zbiornik posadowiony na żelbetowym fundamencie w planie ośmiokąta. Obiekt utrzymany w dobrym stanie technicznym, bez widocznych uszkodzeń o charakterze istotnym. Stopień zużycia technicznego przyjęto na poziomie ok. 15 - 20%.

Pochodnia gazowa

Pochodnia wykorzystana jest do spalania nadmiaru biogazu w sytuacji, gdy zbiornik biogazu jest całkowicie napełniony i nie pracuje żaden agregat kogeneracyjny. Dopływ biogazu następuje po otwarciu zasuwy i sterowany jest automatycznie w zależności od poziomu napełnienia zbiornika. Wydajność pochodni wynosi $Q = 120 \text{ Nm}^3/\text{h}$. Zgodnie z danymi zawartymi w książce obiektu budowlanego obiekt wybudowany w 2000 r., pozwolenie na użytkowanie wydano Decyzją nr 1/132/01 Starosty Powiatu Głogowskiego z dnia 07.05.2001r. Rodzaj fundamentu – betonowy, rodzaj konstrukcji - żelbetowa. Wyposażenie

w instalację elektryczną, urządzenie zapłonowe, wtryskowe. Obiekt utrzymany w dobrym stanie technicznym, bez widocznych uszkodzeń o charakterze istotnym. Stopień zużycia technicznego przyjęto na poziomie ok. 30 - 35%.

Zbiornik na paliwo

Zbiornik o objętości $V = 5 \text{ m}^3$, służy do magazynowania oleju opałowego, wykorzystywanego w sytuacjach awaryjnego ogrzewania osadu. Jest to podziemny, dwuscianowy zbiornik stalowy, umieszczony na płycie żelbetowej. Zgodnie z danymi zawartymi w książce obiektu budowlanego obiekt wybudowany w 2000 r., pozwolenie na użytkowanie wydano Decyzją nr 1/132/01 Starosty Powiatu Głogowskiego z dnia 07.05.2001r. Obiekt utrzymany w dobrym stanie technicznym, bez widocznych uszkodzeń o charakterze istotnym. Stopień zużycia technicznego przyjęto na poziomie ok. 30 - 35%.

Odsiarczalnica

Kontener ze stali kwasoodpornej w kształcie prostopadłościanu o wymiarach 4,2 x 2,2 m i wysokości 2,3 m. Wypełniony jest złożem odisarzającym w postaci wysoko porowatego, aktywnego granulatu i przeznaczony do usunięcia z biogazu związków siarki. Proces odisarzania oparty jest na metodzie wiązania siarki występującej w siarkowodorze z żelazem. Przepustowość 150 Nm³/h. Fundament żelbetowy 4,5 m x 2,6 m, powierzchnia zabudowy 11,7 m². Zgodnie z danymi zawartymi w książce obiektu budowlanego obiekt został zrealizowany w 2015 r. (zaświadczenie o zakończeniu budowy – PINB.BO.414.0.79.2015 z dnia 25 maja 2015r.). Obiekt utrzymany w dobrym stanie technicznym, bez widocznych uszkodzeń o charakterze istotnym. Stopień zużycia technicznego przyjęto na poziomie ok. 15 - 20%.

4.3.5. Uwarunkowania środowiskowe.

Miejska Oczyszczalnia Ścieków w Głogowie nie jest zlokalizowana na terenie obszarów chronionych oraz nie znajduje się na terenie obszaru Natura 2000. W zasięgu oddziaływania wprowadzania ścieków do Odry nie występują formy ochrony przyrody. Obszar nie leży w miejscowości uzdrowiskowej, nie wpływa negatywnie na środowisko. Wpływ na stan zanieczyszczenia powietrza jest niewielki. Nie występuje bakteriologiczne oddziaływanie. Wprowadzanie ścieków z Oczyszczalni Ścieków w Głogowie ma nieistotny wpływ na stan wód, a ilość wprowadzanych ścieków jest nieznaczna w stosunku do przepływu w rzece, zatem można przyjąć, że zasięg oddziaływania jest ograniczony do miejsca wprowadzania ścieków. Oczyszczalnia Ścieków nie wpływa na jakość wód podziemnych, ponieważ nie wprowadza ścieków do gruntu, a wszystkie rurociągi i zbiorniki technologiczne są szczelne i zanieczyszczenia nie przedostają się do wód podziemnych. Teren oczyszczalni nie leży również na obszarze szkód górniczych ani w granicach terenu górniczego, nie jest obszarem zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych. Nieruchomości znajdują się na obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi. Ryzyko takiej sytuacji jest bardzo małe, gdyż teren oczyszczalni jest zabezpieczony wałem przeciwpowodziowym o rzędnej korony 75,60 m n.p.m., przewyższającym stan wody stuletniej w Odrze o 1,0 m i o około 0,4 m stan wielkiej wody jaki wystąpił podczas powodzi w lipcu 1997r.

4.4. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z zapisami Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego modernizacji i rozbudowy miejskiej oczyszczalni ścieków w Głogowie, zatwierdzonego Uchwałą Rady Miejskiej w Głogowie Nr XXXIII/273/97 z dnia 22 kwietnia 1997 r. (Dz. Urz. Województwa Legnickiego Nr 11, poz. 114 z dnia 22 maja 1997 r.), zmienionego Uchwałą Rady Miejskiej w Głogowie Nr III/29/98 z dnia 12 grudnia 1998r. (Dz. Urz. Województwa Dolnośląskiego Nr 5, poz. 145 z dnia 22 marca 1999 r.) oraz Uchwałą Rady Miejskiej w Głogowie Nr XI/89/2003 z dnia 30 września 2003r. (Dz. Urz. Województwa Dolnośląskiego

Nr 216, poz. 3089 z dnia 27 listopada 2003 r.), działki o nr ewidencyjnych 31/4, 17, 32, 30/1, 15/13, 33/11, 33/10, 33/7, 33/4, 34/1, 33/8, obręb 0001 Nadodrże, znajdują się na obszarze oznaczonym na rysunkach planu symbolami:

dz. nr 31/4: NO – 1b, NO – 1a

dz. nr 17: NO – 1b

dz. nr 32: NO – 1b

dz. nr 30/1: NO – 1b, KP, ZN, W

dz. nr 15/13: NO – 1b

dz. nr 33/11: PS

dz. nr 33/10: NO – 2

dz. nr 33/7: NO – 1b

dz. nr 33/4: NO – 1b

dz. nr 34/1: PS

dz. nr 33/8: NO – 2

Dla terenu NO -1a ustala się:

1. Plac do kompostowania osadów ściekowych – z możliwością wykorzystywania biomasy pozyskiwanej z zewnątrz – zlokalizowany w miejscu placu sezonowania osadów (poletek irygacyjnych) – jako element ciągu technologicznego miejskiej oczyszczalni ścieków, zmniejszający jej uciążliwość dla środowiska przyrodniczego w stosunku do rozwiązania dotychczasowego. Dopuszcza się oprócz kompostowania, stosowanie innych działalności oraz budowę obiektów, związanych z przeróbką, konfekcjonowaniem i dystrybucją produktów, wykorzystujących osady i wytwarzanych z nich kompost.
2. Plac należy utwardzić a nawierzchnię wyprofilować w sposób umożliwiający odprowadzenie wód z osadów ściekowych i uniemożliwiający przedostawanie się ich do gruntu. Poziom placu należy podnieść w stosunku do istniejącego o około 40 cm celem zapobieżenia zalewaniu terenu z przesiąków, które mogą wystąpić w okresie powodzi.
3. Likwidacja istniejących oraz budowa nowych sieci wodnych i kanalizacyjnych oraz innych sieci uzbrojenia inżynierskiego powinna odbywać się zgodnie z warunkami zabudowy i zagospodarowania terenu, określonymi na podstawie niniejszej zmiany planu.
4. Obsługa komunikacyjna terenu systemem wewnętrznych dróg zakładowych oczyszczalni.
5. Zastosowana technologia osuszania osadów oraz gospodarki odpadowej powinna minimalizować niekorzystny wpływ oczyszczalni na środowisko, w tym zapobiegać przenikaniu nieoczyszczonych odcieków z osadów ściekowych do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych oraz ograniczać emisję zapachową do środowiska.

Dla terenu NO -1b ustala się:

1. Pozostała część istniejącej oczyszczalni ścieków.
2. Zagospodarowanie terenu do adaptacji ze stanu istniejącego, z możliwością rozbudowy istniejących oraz budowy nowych obiektów i urządzeń technologicznych, niezbędnych dla funkcjonowania oczyszczalni. Ewentualne nowe obiekty budowlane mogą być wyłącznie usytuowane poza obrębem 50 – metrowej strefy ochronnej wału przeciwpowodziowego, zaznaczonej na rysunku planu.
3. Dopuszcza się zmiany sieci uzbrojenia inżynierskiego i układu komunikacyjnego oraz lokalizację elementów, związanych z ustaleniami §7.

Dla terenu NO - 2 ustala się:

1. Ustala się przeznaczenie terenu na funkcję miejskiej oczyszczalni ścieków.
2. Zagospodarowanie terenu obejmuje lokalizację urządzeń technicznych związanych z oczyszczalnią ścieków.

okres dwóch lat poprzedzających datę wyceny. W badanym okresie stwierdzono bardzo ograniczoną liczbę transakcji dotyczących czynnych oczyszczalni ścieków, co wynika ze specyfiki tych obiektów oraz ich silnego powiązania z lokalną infrastrukturą komunalną i obowiązkiem zapewnienia ciągłości świadczenia usług.

W związku z powyższym stwierdza się, że rynek nieruchomości zabudowanych oczyszczalniami ścieków ma charakter ograniczony i niereprezentatywny dla zastosowania podejścia porównawczego. Obrót tego typu nieruchomościami występuje sporadycznie, a dostępne dane transakcyjne nie pozwalają na wiarygodne określenie wartości w oparciu o porównania rynkowe. Dodatkowo każda oczyszczalnia charakteryzuje się indywidualnymi parametrami technologicznymi, wydajnością, stopniem modernizacji oraz zakresem obsługiwanego obszaru, co dodatkowo ogranicza możliwość bezpośredniego porównania obiektów.

Z uwagi na powyższe, analizę rynku dla potrzeb wyceny oparto na rynku usług oczyszczania ścieków, który determinuje zdolność nieruchomości do generowania dochodu. Podejście takie jest uzasadnione charakterem obiektu oraz jego funkcją w systemie gospodarki komunalnej, gdzie wartość wynika przede wszystkim z możliwości generowania stabilnych przepływów finansowych.

Rynek usług oczyszczania ścieków ma charakter lokalny i funkcjonuje w warunkach monopolu naturalnego, co oznacza brak konkurencji na obszarze działania oczyszczalni. Odbiorcy usług są przypisani do konkretnego systemu kanalizacyjnego, co powoduje brak możliwości wyboru alternatywnego dostawcy usług oraz zapewnia stabilność odbioru usług. Popyt na usługi ma charakter ciągły i wynika z podstawowych potrzeb bytowych ludności oraz funkcjonowania podmiotów gospodarczych. Wielkość popytu uzależniona jest przede wszystkim od liczby użytkowników systemu kanalizacyjnego (RLM), poziomu zużycia wody, stopnia skanalizowania obszaru oraz zmian demograficznych zachodzących na danym terenie. Przychody generowane przez oczyszczalnię wynikają z opłat za odprowadzanie i oczyszczanie ścieków. Ich poziom uzależniony jest od ilości ścieków oraz zatwierdzonych taryf. Ceny usług nie są kształtowane w warunkach wolnego rynku, lecz podlegają regulacji administracyjnej, co wpływa na ich stabilność i przewidywalność oraz ogranicza ryzyko nagłych zmian przychodów. Koszty działalności obejmują w szczególności koszty energii, eksploatacji urządzeń, gospodarki osadowej, materiałów oraz zatrudnienia. Mają one w dużej mierze charakter stały i wynikają z konieczności zapewnienia ciągłości pracy obiektu oraz spełnienia wymogów środowiskowych i technologicznych. Istotnym elementem kosztów są również nakłady na utrzymanie infrastruktury oraz okresowe modernizacje.

Działalność oczyszczalni prowadzona jest w warunkach regulowanych, co ogranicza ryzyko rynkowe, ale jednocześnie wpływa na ograniczoną możliwość swobodnego kształtowania dochodów. System taryfowy zapewnia równowagę pomiędzy kosztami funkcjonowania a poziomem przychodów oraz umożliwia zachowanie stabilności finansowej w długim okresie. Dodatkowo należy wskazać, że funkcjonowanie oczyszczalni jest ściśle powiązane z lokalnym systemem infrastruktury technicznej, co ogranicza możliwość zmiany sposobu użytkowania nieruchomości oraz wpływa na jej niską płynność rynkową. Jednocześnie zapewnia to stabilność funkcjonowania obiektu w długim okresie.

W związku z powyższym przyjmuje się, że dochody generowane przez oczyszczalnię mają charakter stabilny i powtarzalny, a ich poziom uzależniony jest przede wszystkim od wolumenu ścieków oraz obowiązujących taryf. Przyjmuje się, że ewentualne zmiany przychodów będą równoważone zmianami kosztów, co skutkuje utrzymaniem dochodu na relatywnie stałym poziomie w ujęciu realnym. Szczegółowa analiza dochodów oraz ich prognoza stanowi przedmiot dalszej części operatu.

6. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY.

Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego, kosztowego lub mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich. Wartość rynkową określają podejścia: porównawcze, dochodowe, mieszane. Odstąpiono od zastosowania podejścia porównawczego z uwagi na brak wystarczającej liczby transakcji nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. Rynek tego typu obiektów ma charakter specjalistyczny i niereprezentatywny, a nieruchomości te cechują się indywidualnymi parametrami technologicznymi oraz powiązaniem z lokalną infrastrukturą, co uniemożliwia ich bezpośrednie porównanie. W związku z powyższym brak jest podstaw do określenia wartości rynkowej w oparciu o ceny transakcyjne podobnych nieruchomości. **Z uwagi na zdolność nieruchomości do generowania dochodu oraz charakter jej użytkowania, do wyceny przyjęto podejście dochodowe, metodę zysków, technikę kapitalizacji prostej.**

Podejście dochodowe stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących dochód lub potencjalnie mogących przynosić dochód pod warunkiem, że wysokość tego dochodu jest znana lub możliwa do określenia. Pod pojęciem dochodu z nieruchomości rozumie się dochód, jaki można uzyskać z gruntu wraz z jego częściami składowymi. Uzyskiwanie dochodu z całej nieruchomości i jego wykorzystywanie w podejściu dochodowym powoduje, że wartość rynkowa określana w tym podejściu obejmuje wartość prawa własności gruntu wraz z jego częściami składowymi lub odpowiednio wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu i związanego z tym prawa własności budynków i urządzeń oraz lokali na użytkowanym gruncie. Metodę zysków stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód, którego wysokości nie można ustalić jako wpływu z czynszów najmu lub dzierżawy. Dochód ten odpowiada udziałowi właściciela nieruchomości w dochodach osiągniętych z działalności prowadzonej na nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny i na nieruchomościach podobnych. W metodzie tej stosuje się:

- technikę zdyskontowanych strumieni dochodów, w której wartość nieruchomości określa suma zdyskontowanych strumieni dochodów możliwych do uzyskania z wycenianej nieruchomości w poszczególnych latach przyjętego okresu prognozy, powiększona o zdyskontowaną wartość rezydualną nieruchomości,
- technikę kapitalizacji prostej, w której wartość nieruchomości określa iloczyn stabilnego strumienia dochodu rocznego, możliwego do uzyskania z wycenianej nieruchomości i współczynnika kapitalizacji lub iloraz stabilnego strumienia dochodu rocznego i stopy kapitalizacji.

Zastosowano technikę kapitalizacji prostej. Technikę kapitalizacji prostej stosuje się do wyceny nieruchomości, dla której uzasadnione jest założenie, że realna wartość dochodu pozostanie w przyszłości na poziomie dochodu obecnego oraz że poziom tego dochodu będzie stały. W przypadku wycenianej nieruchomości przyjęto, że ewentualny wzrost przychodów będzie generował wzrost kosztów w zbliżonej skali, co w efekcie nie będzie powodowało istotnych zmian poziomu dochodu. Założono, że dochód będzie wzrastał na poziomie odpowiadającym inflacji, co uzasadnia przyjęcie jego stabilności w ujęciu realnym.

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody zysków:

- Wyznaczenie wpływów użytkownika (WU) z działalności operacyjnej prowadzonej na nieruchomości
- Obliczenie dochodu brutto użytkownika (DBU) z różnicy wpływów użytkownika (WU) i kosztów operacyjnych użytkownika (KOU)
- Obliczenie dochodu operacyjnego netto użytkownika (DONU) z różnicy dochodu brutto (DBU) i wydatków operacyjnych (WO)
- Obliczenie 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 użyciu techniki kapitalizacji prostej wartość nieruchomości określa się jako iloraz stabilnego strumienia dochodu rocznego i stopy kapitalizacji lub jako iloczyn stabilnego strumienia dochodu rocznego możliwego do uzyskania z wycenianej nieruchomości i współczynnika kapitalizacji. Stopa kapitalizacji R jest odwrotnością współczynnika kapitalizacji.

$$W_{RN} = DON/R \text{ lub } W_{RN} = DON \times W_K$$

gdzie:

W_{RN} – wartość rynkowa nieruchomości

DON – dochód operacyjny netto przyjmowany do kapitalizacji

R – stopa kapitalizacji

W_K – współczynnik kapitalizacji

Do wyceny przyjmuje się dochody z nieruchomości ujmowane w okresach rocznych, przy założeniu ich uzyskiwania na koniec roku. Źródłem informacji o wysokości dochodów z nieruchomości są dane rynkowe i dane z szacowanej nieruchomości. Do kapitalizacji dochodu zaleca się wykorzystanie dochodu operacyjnego netto (DON). Wpływy użytkownika pochodzą z działalności operacyjnej, bez uwzględniania jego przychodów z działalności inwestycyjnej oraz finansowej. Do kosztów operacyjnych użytkownika zalicza się wszelkie wydatki związane z prowadzeniem działalności i warunkujące uzyskanie spodziewanych wpływów. Obejmują one w szczególności: koszty zakupu towarów, materiałów i usług, płace personelu wraz z narzutami, koszty związane z odtwarzaniem majątku trwałego i wyposażenia, koszty reklamy itp. Do kosztów operacyjnych użytkownika nie zalicza się amortyzacji, kosztów finansowych (w tym obsługi kredytów) oraz płaconego przez użytkownika podatku dochodowego.

7. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLANEJ WARTOŚCI.

Stosownie do art. 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami, uwzględniając cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach i cechach nieruchomości podobnych dokonano określenia **wartości rynkowej**.

Zgodnie z art. 151 ust. 1 ww. ustawy wartość rynkową 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 rozeznanie i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

W procesie wyceny przyjęto aktualny sposób użytkowania, który na dzień sporządzenia operatu jest także optymalnym sposobem użytkowania. Sposób optymalnego użytkowania oznacza prawdopodobne wykorzystanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i zapewniające największą wartość wycenianej nieruchomości.

8. WYCENA NIERUCHOMOŚCI.

8.1. Wyznaczenie wpływów użytkownika (WU).

Przedsiębiorstwo wodociągowo – kanalizacyjne w Głogowie zajmuje się przede wszystkim dostarczaniem wody oraz odbiorem ścieków. Oprócz tego realizuje szereg usług technicznych, takich jak budowa sieci i przyłączy wodociągowych oraz kanalizacyjnych, diagnostyka i inspekcja rurociągów, wykrywanie wycieków, czyszczenie przewodów kanalizacyjnych, wykrywanie wszelkich podłączeń oraz lokalizacja uzbrojenia podziemnego. Firma świadczy także usługi laboratoryjne w zakresie analizy wody i ścieków obejmujące oznaczenia fizyko – chemiczne i bakteriologiczne. **W tabeli nr 1 przedstawiono zestawienie przychodów przedsiębiorstwa wodociągowo – kanalizacyjnego ze sprzedaży produktów opracowane na podstawie rachunków zysków i strat za trzy ostatnie lata obrotowe oraz**

informacji uzyskanych od Zamawiającego. Dane te odzwierciedlają poziom generowanych przychodów i stabilność działalności operacyjnej przedsiębiorstwa.

Tabela nr 1 – Zestawienie przychodów przedsiębiorstwa (netto)

Przychody w zł	2023	2024	2025	Śr. przychody w zł
ze sprzedaży wody	15 159 767,16	17 293 086,15	17 636 934,28	16 696 595,86
z odebranych ścieków sanitarnych	17 177 901,50	18 849 539,57	19 502 629,95	18 510 023,67
z opłaty stałej	3 540 484,65	3 992 782,24	4 354 479,35	3 962 582,08
z wód opadowych i roztopowych	5 074 222,52	5 218 423,95	5 354 599,62	5 215 748,70
z pozostałych usług	1 681 370,18	2 075 266,74	1 954 447,51	1 903 694,81
w tym usługi laboratoryjne	241 215,04	284 564,49	312 383,61	279 387,71
Razem przychody	42 633 746,01	47 429 098,65	48 803 090,71	46 288 645,12

Przychody generowane przez przedsiębiorstwo wodociągowo – kanalizacyjne pochodzą przede wszystkim z podstawowej działalności operacyjnej tj. sprzedaży wody oraz usług związanych z odbiorem i oczyszczaniem ścieków sanitarnych. Źródła te stanowią dominującą część wpływów, zapewniając stabilność finansową podmiotu i odzwierciedlając jego kluczową rolę w zakresie świadczenia usług komunalnych. Ceny usług nie są kształtowane w warunkach wolnego rynku, lecz podlegają regulacji administracyjnej, co wpływa na ich stabilność i przewidywalność oraz ogranicza ryzyko nagłych zmian przychodów. Zgodnie z przepisami ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, wysokość oraz rodzaje należności pobieranych przez przedsiębiorstwo wodociągowo – kanalizacyjne z tytułu usług świadczonych na rzecz odbiorców wskazuje taryfa. Jest to, według definicji ustawowej, zestawienie ogłoszonych publicznie cen i stawek opłat za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzenie ścieków wraz z warunkami ich stosowania. Szczegółowe sposoby określania taryf reguluje Rozporządzenie Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 27 lutego 2018r. w sprawie określania taryf, wzoru wniosku o zatwierdzenie taryfy oraz warunków rozliczeń za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków (tj. Dz.U. z 2022r., poz. 1074).

Przychody z podstawowej działalności operacyjnej tj. sprzedaży wody oraz usług związanych z odbiorem i oczyszczaniem ścieków sanitarnych są bezpośrednio uzależnione od wielkości sprzedanego wolumenu usług (ilości dostarczonej wody i odebranych ścieków) oraz od wysokości obowiązujących taryf, zatwierdzonych przez właściwy organ regulacyjny. Taryfy dla przedsiębiorstwa wodociągowo – kanalizacyjnego w Głogowie zostały zatwierdzone decyzją nr WR.RZT.70.130.2023 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu, z dnia 17 listopada 2023r., obowiązującą w okresie od dnia 1 grudnia 2023r. do dnia 30 listopada 2026r.

Tabela nr 2 – Ceny taryfowe m³ (netto) w latach

Okres obowiązywania taryfy		od 1.12.2022 do 30.11.2023 r.	od 1.12.2023 do 30.11.2024 r.	od 1.12.2024 do 30.11.2025 r.	od 1.12.2025 do 30.11.2026 r.
woda	gospodarstwa domowe	5,91 zł	6,76 zł	6,94 zł	7,22 zł
	spożywką	5,92 zł			
	pozostali	5,93 zł	6,79 zł	6,96 zł	7,24 zł
ścieki	wszyscy	6,41 zł	7,00 zł	7,28 zł	7,43 zł

Tabela nr 3 – Wolumen sprzedaży za ostatnie 3 lata

W m ³	2023	2024	2025
woda	2 617 088	2 667 601	2 654 523
ścieki	2 661 129	2 702 212	2 675 391
wody opadowe	931 944	905 668	919 178

W analizowanym okresie obowiązywały dopłaty do taryf za zbiorowe zaopatrzenie w wodę, które były stosowane do końca 2024r. (tylko dla gminy Głogów). Od 2025r. dopłaty te zostały zniesione. W przypadku usług odbioru i oczyszczania ścieków w całym analizowanym okresie nie stosowano dopłat, a opłaty ponoszone przez odbiorców wynikały bezpośrednio z obowiązujących taryf.

Analiza danych za lata 2023 – 2025 wskazuje na stabilny poziom działalności przedsiębiorstwa wodociągowo – kanalizacyjnego w Głogowie, zarówno w zakresie uzyskiwanych przychodów, jak i wolumenu sprzedaży usług. Łączne przychody wykazują tendencję wzrostową, osiągając najwyższy poziom w 2025r., co wynika głównie ze wzrostu wpływów z tytułu odbioru ścieków oraz sprzedaży wody (wpływy ze sprzedaży wody wzrosły w roku 2025, pomimo zniesienia dopłat). **Struktura przychodów pozostaje typowa dla branży – dominującą pozycję stanowią przychody z podstawowej działalności operacyjnej, przy relatywnie niewielkim udziale pozostałych usług. Wolumen sprzedaży w analizowanym okresie utrzymuje się na zbliżonym poziomie, z niewielkimi wahaniami rok do roku. Zarówno ilość dostarczanej wody, jak i odebranych ścieków charakteryzuje się stabilnością, co potwierdza przewidywalny charakter działalności przedsiębiorstwa. Analogicznie wolumen wód opadowych nie wykazuje istotnych odchyleń. Powyższe wskazuje na stabilne warunki funkcjonowania podmiotu oraz powtarzalność generowanych przychodów.**

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość ściśle związana z działalnością ściekową. Przyjęto założenie, iż nieruchomość ta może być wykorzystywana wyłącznie do realizacji wskazanej funkcji, niezależnie od pozostałych obszarów działalności przedsiębiorstwa. W związku z powyższym, na potrzeby wyceny dokonano wyodrębnienia przychodów generowanych przez działalność ściekową. Do przychodów działalności ściekowej zaliczono: przychody z odbioru ścieków sanitarnych, przychody z odprowadzania wód opadowych i roztopowych, część opłaty stałej przypisaną działalności ściekowej, przychody z usług laboratoryjnych, związanych z badaniem ścieków. Przychody z usług laboratoryjnych uwzględniono w analizie, ponieważ dotyczą badań próbek ścieków i pozostają w bezpośrednim związku z działalnością oczyszczalni ścieków (przyjęto 50% przychodu z usług laboratoryjnych, z uwagi na fakt, że przedsiębiorstwo świadczy także usługi laboratoryjne w zakresie analizy wody). Opłata stała stanowi element taryfy za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków i została przypisana proporcjonalnie do udziału przychodów z odbioru ścieków sanitarnych w przychodach z usług objętych taryfą tj. sprzedaży wody i odbioru ścieków (przyjęto 52,58% przychodu z opłaty stałej).

Tabela nr 4 – Przychody z działalności ściekowej przedsiębiorstwa (netto)

Średnie przychody z działalności ściekowej	
z odebranych ścieków sanitarnych	18 510 023,67 zł
z opłaty stałej	2 083 525,66 zł
z wód opadowych i roztopowych	5 215 748,70 zł
z usług laboratoryjnych	139 693,86 zł
Razem średnie przychody	25 948 991,89 zł

Przychód działalności ściekowej generowany jest przez system infrastruktury obejmujący oczyszczalnię ścieków, sieci, przyłącza i inne obiekty technologiczne. W celu ustalenia udziału wycenianej nieruchomości w generowaniu przychodu dokonano analizy ewidencji środków trwałych przedsiębiorstwa. Na tej podstawie określono wartość obiektów związanych z działalnością ściekową, a następnie ustalono udział wycenianej nieruchomości w tej grupie jako relację wartości obiektów zlokalizowanych na wycenianej nieruchomości do łącznej wartości obiektów związanych z działalnością ściekową. Łączna wartość netto obiektów związanych z działalnością ściekową wynosi: 61 509 661,70 zł, wartość netto obiektów zlokalizowanych na wycenianej nieruchomości wynosi: 28 468 753,98 zł. Udział ten wynosi 46,28%. Przyjęto, że udział ten odzwierciedla udział oczyszczalni ścieków w generowaniu przychodu działalności ściekowej. Wpływy użytkownika (WU) określono jako strumień przychodów z tytułu prowadzonej na wycenianej nieruchomości działalności.

Tabela nr 5 – Wpływy użytkownika z działalności operacyjnej prowadzonej na nieruchomości (netto)

Wpływy z działalności ściekowej	25 948 991,89 zł
Wpływy z działalności operacyjnej prowadzonej na nieruchomości (WU)	WU = 12 009 193,45 zł

8.2. Określenie kosztów operacyjnych użytkownika (KOU) i wydatków operacyjnych (WO).

W tabeli nr 6 przedstawiono koszty działalności operacyjnej przedsiębiorstwa opracowane na podstawie rachunków zysków i strat za trzy ostatnie lata obrotowe oraz informacji uzyskanych od Zamawiającego. Koszty te obejmują koszty operacyjne (m.in. wynagrodzenia, koszty zużytych materiałów i energii, koszty remontowo – budowlane) i wydatki operacyjne (m.in. ubezpieczenie nieruchomości, podatek od nieruchomości, opłata za użytkowanie wieczyste). Nie uwzględniono amortyzacji, kosztów finansowych (w tym obsługi kredytów) oraz podatku dochodowego.

Tabela nr 6 – Koszty działalności operacyjnej przedsiębiorstwa (netto).

	2023	2024	2025	Średnie koszty
Koszty działalności operacyjnej przedsiębiorstwa	33 479 686,72 zł	38 114 897,19 zł	40 958 308,01 zł	37 517 630,64 zł

Koszty działalności operacyjnej przedsiębiorstwa w analizowanym okresie wykazują systematyczną tendencję wzrostową. Analogicznie wzrost odnotowano również w zakresie osiąganych przychodów, które z roku na rok osiągają wyższe poziomy.

Z uwagi na brak możliwości bezpośredniego przypisania kosztów operacyjnych i wydatków operacyjnych do poszczególnych rodzajów działalności oraz wycenianej nieruchomości, przyjęto założenie, że koszty i wydatki operacyjne kształtują się proporcjonalnie do osiąganych przychodów. Na podstawie przeprowadzonej analizy ustalono, że udział przychodów przypisanych do wycenianej nieruchomości w przychodach ogółem przedsiębiorstwa wynosi 25,94% (średni przychód przedsiębiorstwa: 46 288 645,12 zł, przychód przypisany do wycenianej nieruchomości: 12 009 193,45 zł).

Tabela nr 7 – Koszty operacyjne użytkownika (KOU) i wydatki operacyjne (WO)(netto)

Średnie koszty przedsiębiorstwa	KOU i WO przypisane do nieruchomości
37 517 630,64 zł	KOU + WO = 9 732 073,39 zł

Z analizy rynkowej wynika, że koszty prowadzenia oczyszczalni ścieków kształtują się zazwyczaj na poziomie około 70 – 80%, uzyskiwanych przychodów. Wynika to ze specyfiki działalności, charakteryzującej się wysokim udziałem kosztów eksploatacyjnych, w szczególności energii czy utrzymania infrastruktury technologicznej. Na podstawie przeprowadzonej analizy danych finansowych stwierdzono, iż stosunek kosztów do przychodów w opiniowanej oczyszczalni kształtuje się na poziomie zbliżonym do obserwowanego na rynku, co potwierdza jego rynkowy i realistyczny charakter. Struktura kosztów odpowiada specyfice działalności tego typu obiektów i nie odbiega istotnie od typowych poziomów dla sektora, co wskazuje na prawidłowe funkcjonowanie przedsiębiorstwa oraz brak istotnych odchyłań mogących wpływać na poziom dochodu operacyjnego.

8.3. Obliczenie dochodu operacyjnego netto użytkownika (DONU).

Dochód operacyjny netto użytkownika (DONU) wynosi:

Tabela nr 8 – Obliczenie dochodu operacyjnego netto użytkownika (DONU)

Wpływy użytkownika (WU)	Koszty operacyjne użytkownika (KOU) i wydatki operacyjne (WO)	Dochód operacyjny netto użytkownika (DONU)
12 009 193,45 zł	9 732 073,39 zł	DONU = 2 277 120,06 zł

Przyjęto, że dochód generowany przez nieruchomość ma charakter stabilny w czasie i może być traktowany jako dochód stały. Działalność przedsiębiorstwa w szczególności w zakresie odbioru i oczyszczania ścieków, prowadzona jest w oparciu o taryfy regulowane oraz stosunkowo stały poziom zapotrzebowania na usługi, co wpływa na przewidywalność osiąganych przychodów. Jednocześnie przyjęto, że ewentualny wzrost przychodów z działalności ściekowej będzie związany ze wzrostem kosztów wynikającym m.in. z koniecznością zwiększenia nakładów eksploatacyjnych, zużycia energii, materiałów czy usług obcych. **W związku z powyższym założono, że dochód generowany przez nieruchomość nie będzie podlegał istotnym zmianom w czasie i pozostanie na zbliżonym poziomie w okresie prognozy. Przyjęcie stabilnego dochodu uzasadnia zastosowanie techniki kapitalizacji prostej przy określaniu wartości nieruchomości.**

8.4. Obliczenie dochodu operacyjnego netto właściciela nieruchomości (DON) z udziału właściciela nieruchomości w dochodzie operacyjnym netto użytkownika (DONU).

Dochód operacyjny netto właściciela nieruchomości oblicza się jako udział właściciela nieruchomości w dochodzie operacyjnym netto użytkownika. Wysokość tego dochodu wyznacza się na podstawie danych rynkowych lub w inny uzasadniony sposób.

W przypadku nieruchomości komercyjnych dochód właściciela ustalany jest najczęściej na podstawie czynszu dzierżawnego, który stanowi wynagrodzenie za udostępnienie nieruchomości użytkownikowi prowadzącemu działalność gospodarczą. Czynsz ten może przyjmować różne formy, w szczególności stałej opłaty okresowej (często indeksowanej), opłaty uzależnionej od osiąganych przychodów lub dochodów, bądź form mieszanych. W praktyce rynkowej brak jest jednak jednolitych zasad jego kształtowania, a poziom czynszów oraz sposób ich kalkulacji są zróżnicowane i wynikają z indywidualnych

postanowień umownych, zakresu obowiązków stron, podziału ryzyk pomiędzy uczestnikami transakcji oraz stanu technicznego i funkcjonalnego nieruchomości. Istotnym elementem jest również lokalizacja, standard infrastruktury oraz stopień specjalizacji obiektu, co w sposób bezpośredni wpływa na poziom możliwego do uzyskania dochodu. W przypadku typowych nieruchomości komercyjnych rynek dostarcza stosunkowo szerokiego zakresu danych dotyczących czynszów, co umożliwia ich analizę porównawczą oraz określenie poziomu rynkowego. W odniesieniu do nieruchomości specjalistycznych, w szczególności infrastrukturalnych, zakres dostępnych danych jest jednak znacząco ograniczony, a relacje rynkowe przyjmują odmienny charakter. Dotyczy to w szczególności nieruchomości związanych z realizacją zadań użyteczności publicznej.

Na tle powyższego, rynek nieruchomości związanych z infrastrukturą wodno-ściekową, w tym oczyszczalni ścieków, wykazuje istotną odmienność. Z przeprowadzonych analiz danych rynkowych oraz obserwacji praktyki funkcjonowania tego segmentu wynika, iż dominującym i charakterystycznym dla tego rynku modelem jest tożsamość właściciela infrastruktury oraz podmiotu prowadzącego działalność operacyjną. Model ten wynika zarówno ze specyfiki technicznej obiektów, jak i uwarunkowań organizacyjnych oraz regulacyjnych sektora gospodarki wodno-ściekowej. Relacje oparte na dzierżawie pomiędzy odrębnym właścicielem a użytkownikiem występują sporadycznie i mają charakter incydentalny. W przypadkach ich występowania poziom czynszów często nie odzwierciedla warunków rynkowych, przyjmując formę rozwiązań umownych, administracyjnych lub o charakterze symbolicznym. W konsekwencji brak jest reprezentatywnej bazy danych umożliwiającej określenie rynkowego poziomu czynszów dla tego typu nieruchomości, co ogranicza możliwość zastosowania klasycznego podejścia opartego na analizie czynszów dzierżawnych.

W analizowanym przypadku użytkownikiem wieczystym gruntu oraz właścicielem zabudowań na gruncie jest przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne, które jednocześnie prowadzi działalność operacyjną polegającą w szczególności na odbiorze i oczyszczaniu ścieków. Oznacza to, iż właściciel nieruchomości jest jednocześnie podmiotem generującym przychody z jej wykorzystania (użytkownikiem), co jest rozwiązaniem typowym i dominującym dla tego segmentu rynku. Brak jest zatem relacji dzierżawy pomiędzy niezależnymi podmiotami, która pozwalałaby na określenie dochodu właściciela w oparciu o rynkowy poziom czynszu. Tym samym nie występuje bezpośrednie odniesienie się do czynszów jako podstawy ustalenia dochodu, jak ma to miejsce w przypadku klasycznych nieruchomości komercyjnych.

W konsekwencji, przy uwzględnieniu dostępnych danych rynkowych, specyfiki analizowanego segmentu rynku oraz dominującego modelu funkcjonowania tego typu nieruchomości, przyjmuje się, iż całość dochodu generowanego przez nieruchomość, wynikającego z prowadzonej działalności, przypada właścicielowi będącemu jednocześnie użytkownikiem. Dochód ten odzwierciedla ekonomiczne wykorzystanie nieruchomości w jej aktualnej funkcji oraz pozostaje w bezpośrednim związku z prowadzoną działalnością operacyjną. Przyjęte założenie odzwierciedla dominujący, charakterystyczny dla rynku wodno-kanalizacyjnego model funkcjonowania tego typu nieruchomości oraz znajduje potwierdzenie w analizie danych rynkowych dotyczących sposobu organizacji i eksploatacji infrastruktury tego rodzaju.

Przyjmuje się, iż potencjalnym nabywcą przedmiotowej nieruchomości będzie podmiot zamierzający kontynuować jej dotychczasową funkcję oraz prowadzić działalność w zakresie zbiorowego odbioru i oczyszczania ścieków. Uwzględniając specyfikę rynku tego typu nieruchomości zakłada się, iż nabywca nieruchomości będzie jednocześnie właścicielem oraz użytkownikiem nieruchomości. W konsekwencji całość dochodu generowanego przez nieruchomość przypadać będzie temu podmiotowi jako właścicielowi i użytkownikowi. Nie znajduje uzasadnienia przyjęcie hipotetycznego modelu, w którym właściciel nieruchomości uzyskuje dochód w postaci czynszu dzierżawnego od odrębnego operatora prowadzącego

działalność na terenie oczyszczalni. Takie założenie byłoby niezgodne z dominującymi relacjami rynkowymi w sektorze wodno – kanalizacyjnym oraz nie znajdowałoby potwierdzenia w dostępnych danych rynkowych. Przyjęte założenia wynikają z analizy rynku oraz odzwierciedlają najbardziej prawdopodobny sposób wykorzystania nieruchomości, zgodny z jej charakterem, przeznaczeniem oraz praktyką funkcjonowania tego typu obiektów.

Tabela nr 9 – Obliczenie dochodu operacyjnego netto właściciela nieruchomości (DON) z udziału właściciela nieruchomości w dochodzie operacyjnym netto użytkownika (DONU).

Dochód operacyjny netto użytkownika (DONU)	Udział (%)	Dochód operacyjny netto właściciela (DON)
2 277 120,06 zł	100%	DON = 2 277 120,06 zł

8.5. Określenie stopy kapitalizacji.

Analiza makroekonomiczna rynku nieruchomości

Sytuacja makroekonomiczna stanowi istotne tło dla funkcjonowania rynku nieruchomości oraz kształtowania poziomu stóp kapitalizacji. Zgodnie z danymi zawartymi w raporcie Knight Frank („Rynek inwestycyjny w Polsce, I kw. 2025”), gospodarka Polski wykazuje stabilne perspektywy wzrostu, przy prognozowanej dynamice PKB na poziomie ok. 3,3% w 2025 r., co plasuje ją powyżej średniej dla wielu krajów europejskich. Jednocześnie obserwowane jest stopniowe dostosowanie poziomu stóp procentowych oraz stabilizacja warunków finansowania, co wpływa na poprawę aktywności inwestorów, przy jednoczesnym utrzymaniu ostrożnego podejścia do ryzyka. Na poziom aktywności inwestycyjnej wpływają również czynniki takie jak inflacja, dostępność finansowania oraz oczekiwania dotyczące przyszłych zmian stóp procentowych. W ostatnim okresie obserwuje się stabilizację kosztu kapitału oraz większą przewidywalność otoczenia gospodarczego, co sprzyja stopniowemu powrotowi inwestorów na rynek nieruchomości. Niemniej jednak decyzje inwestycyjne nadal podejmowane są z uwzględnieniem podwyższonego poziomu ostrożności oraz selektywnego podejścia do aktywów. Rynek nieruchomości komercyjnych w Polsce pozostaje rynkiem o umiarkowanej płynności, znajdującym się w fazie odbudowy po okresie ograniczonej aktywności inwestycyjnej. Wzrost wolumenu transakcji oraz zwiększone zainteresowanie inwestorów koncentruje się głównie na nieruchomościach najwyższej jakości (tzw. prime), generujących stabilne dochody oraz charakteryzujących się relatywnie niskim poziomem ryzyka. Jednocześnie obserwuje się ograniczone zainteresowanie aktywami o podwyższonym ryzyku, co wpływa na większe zróżnicowanie stóp kapitalizacji w zależności od jakości nieruchomości. Analiza danych rynkowych wskazuje, iż stopy kapitalizacji dla najlepszych nieruchomości komercyjnych w Polsce kształtują się w przedziale ok. 5,5%–6,5% w zależności od sektora. Najniższe wartości obserwowane są w segmencie najmu instytucjonalnego mieszkań (PRS), co wynika z wysokiej stabilności dochodów oraz rosnącego popytu na tego typu aktywa. Dla sektora biurowego i handlowego stopy kapitalizacji wynoszą ok. 6,0%, natomiast dla nieruchomości magazynowych, które cechują się nieco wyższym poziomem ryzyka operacyjnego i większą wrażliwością na koniunkturę gospodarczą, osiągają poziom ok. 6,5%. Zróżnicowanie poziomu stóp kapitalizacji wynika przede wszystkim z odmiennego poziomu ryzyka inwestycyjnego, płynności rynku oraz stabilności dochodów generowanych przez poszczególne typy nieruchomości. Niższe stopy kapitalizacji przypisywane są aktywom o wysokiej przewidywalności dochodów, długoterminowych umowach oraz silnej pozycji rynkowej, natomiast wyższe – nieruchomościom obciążonym większym ryzykiem operacyjnym, technicznym, lokalizacyjnym lub regulacyjnym.

Najlepsze stopy kapitalizacji w Polsce



6,5%
MAGAZYNY



6,0%
BIURA



6,0%
CENTRA
HANDLOWE



5,5%
BTR - MIESZKANIA
NA WYNAJEM



6,0%
PBSA - PRYWATNE
AKADEMIKI

Źródło: Knight Frank „Rynek inwestycyjny w Polsce, 1 kw.2025”

Określenie stopy kapitalizacji dla wycenianej nieruchomości

Stopę kapitalizacji ustala się na podstawie badania rynku nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej jako wzajemną relację między cenami transakcyjnymi uzyskanymi za nieruchomości podobne a dochodami możliwymi do uzyskania z tych nieruchomości. Z uwagi na brak danych dotyczących cen transakcyjnych, dla potrzeb niniejszej wyceny, zgodnie z § 14 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023r. w sprawie wyceny nieruchomości, stopę kapitalizacji określono na podstawie stopy dyskontowej z uwzględnieniem przewidywanych zmian w poziomie dochodów z nieruchomości podobnych. Stopa dyskontowa jest określana na podstawie danych z rynku kapitałowego jako stopa realna, wolna od inflacji, powiększona o ryzyko związane z inwestowaniem w wycenianą nieruchomość:

$$r = r_r + r_s + r_n$$

gdzie:

r - stopa dyskontowa

r_r - stopa realna, wolna od wpływu inflacji

r_s – narzut z tytułu inwestowania w najlepszą nieruchomość na danym rynku lokalnym w analizowanym segmencie rynku nieruchomości

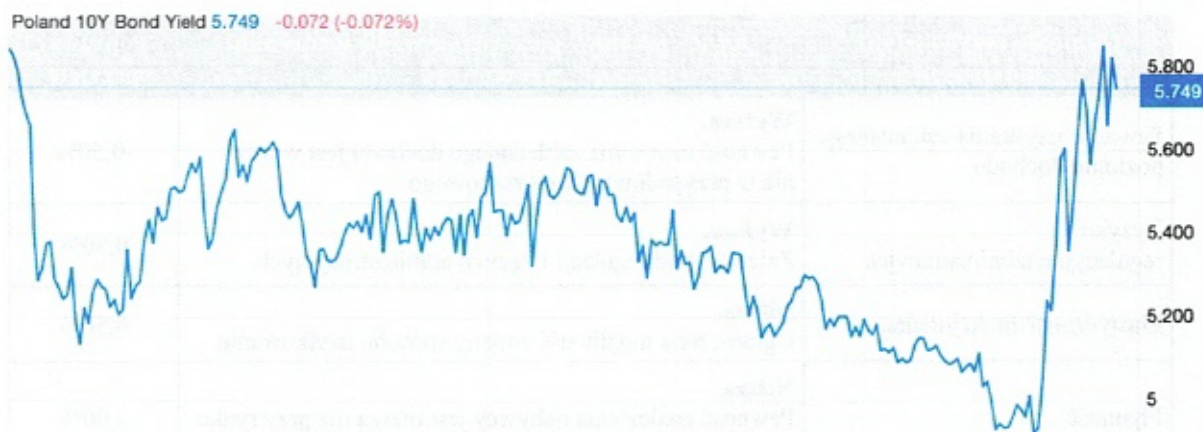
r_n – narzut z tytułu inwestowania w konkretną nieruchomość

Tabela nr 10 - Projekcja inflacji i PKB opublikowana 6 marca 2026 r.

	2026	2027	2028
Inflacja CPI r/r (%)	2,3	2,4	2,3
PKB r/r (%)	3,9	2,9	2,9
WIBOR 3M* (%)	4,11	4,12	4,12

źródło: nbp.pl

Wykres nr 1 – Rentowność 10 - letnich obligacji Polski



źródło: investing.com

Realną stopę wolną od ryzyka określono na podstawie rentowności 10-letnich obligacji skarbowych, skorygowanej ze względu na inflację. Wartość została skorygowana o poziom inflacji, na podstawie wzoru Fishera:

$$r_r = \frac{(rn-i)}{(1+i)}$$

gdzie:

r_r - rentowność obligacji w ujęciu realnym

rn - rentowność obligacji w ujęciu nominalnym

i - inflacja

W oparciu o średnią rentowność 10-letnich obligacji skarbowych (wg danych investing.com - 5,75%) oraz średnioroczną prognozowaną przez NBP stopę inflacji w okresie najbliższych 2 lat (2,35%) obliczono stopę bazową w ujęciu realnym:

$$r_r = (5,75\% - 2,35\%) / (1 + 0,0235) = 3,32\%$$

Obiekt oczyszczalni ścieków, ze względu na swoją funkcję oraz sposób użytkowania nie stanowi typowej nieruchomości komercyjnej, jednak wykazuje cechy najbardziej zbliżone do nieruchomości przemysłowych. Wynika to przede wszystkim z jego technicznego charakteru, powiązania z infrastrukturą sieciową oraz pełnienia funkcji związanych z przetwarzaniem i oczyszczaniem ścieków. Jako najbardziej zbliżony segment rynku przyjęto rynek nieruchomości przemysłowych, w szczególności sektor magazynowo – logistyczny. Minimalną stopę ryzyka w sektorze nieruchomości wzorcowych dla najbliższego lokalizacyjnie rynku przyjęto na poziomie 6,50%. W analizie przyjęto narzut z tytułu inwestowania w wycenianą nieruchomość na poziomie +1%, wynikający ze specyfiki obiektu oraz zidentyfikowanych czynników ryzyka.

Tabela nr 11

Elementy ryzyka (stopa kapitalizacji)	Rynek lokalny - porównanie względem rynku wzorcowego	Poprawki przyjęte
Pewność uzyskania zakładanego poziomu dochodu	Wyższa. Pewność uzyskania zakładanego dochodu jest wyższa niż w przypadku rynku wzorcowego	-0,50%
Ryzyko regulacyjne/administracyjne	Wyższe. Zależność od regulacji i decyzji administracyjnych	0,50%
Elastyczność funkcjonalna	Niższa. Ograniczona możliwość zmiany sposobu użytkowania.	0,50%
Płynność	Niższa. Pewność znalezienia nabywcy jest niższa niż przy rynku wzorcowym.	1,00%
Korekta za rodzaj nieruchomości	Niższe ryzyko operacyjne niż na rynku wzorcowym.	-0,50%
	Suma poprawek	1,00%

Na tej podstawie obliczono stopę dyskontową:

$$r = 3,32\% + 3,18\% + 1,00\% = 7,50\%$$

$$r = 7,50\%$$

r - stopa dyskontowa

r_r – 3,32%

r_s – 3,18% - premia - przejście na poziom *Prime Yields* dla najlepszych lokalizacji (3,32% + 3,18% = 6,50%) – rynek wzorcowy – monitorowany zaraportowany,

r_n – 1,00% - przejście na rynek lokalny i premia za przejście na opiniowaną nieruchomość.

Stopę kapitalizacji wyznaczono z pomocą wzoru Gordona:

$$R = r - q$$

gdzie:

R – stopa kapitalizacji

r – stopa dyskontowa

q – coroczna, stała procentowa zmiana dochodów.

W średnim i długim okresie nie przewiduje się zmian w poziomie dochodów wynikających z powodów innych niż uwzględnione w prognozie. Wobec powyższego określono, iż coroczna stała zmiana dochodów jest równa zero ($q=0\%$), zatem stopa kapitalizacji jest równa stopie dyskontowej.

$$R = r = 7,50\%$$

8.6. Określenie wartości rynkowej nieruchomości.

Wartość rynkową nieruchomości obliczono metodą zysków, techniką kapitalizacji prostej wg wzoru:

$$W_{RN} = DON/R$$

Tabela nr 12 – Określenie wartości rynkowej nieruchomości.

WU Wpływy użytkownika z tytułu prowadzonej działalności (prognoza)	Koszty i wydatki operacyjne KOU i WO	DON Dochód operacyjny netto	R - stopa kapitalizacji	Wartość rynkowa nieruchomości
12 009 193,45 zł	9 732 073,39 zł	2 277 120,06 zł	7,50%	30 361 600,80 zł

Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych oznaczonych działkami o nr ewidencyjnych 31/4, 17, 32, 30/1, 15/13, 33/11, 33/10, 33/7, 33/4, 34/1 i 33/8, obręb 0001 Nadodrże, zabudowanych budynkami i budowlami wchodzącymi w skład Miejskiej Oczyszczalni Ścieków, stanowiącymi odrębny od gruntu przedmiot własności, położonych przy ul. Krochmalnej w Głogowie, powiecie głogowskim, województwie dolnośląskim, według stanu i poziomu cen na dzień wyceny, wynosi:

$$W_{RN} = 30.361.600,80 \text{ zł}$$

po zaokrągleniu przyjęto:

$$W_{RN} = 30.361.600,00 \text{ zł}$$

słownie: trzydzieści milionów, trzysta sześćdziesiąt jeden tysięcy, sześćset złotych.

9. WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY.

Sprzedaż wymuszona ma miejsce wtedy, gdy nie są spełnione warunki transakcji wolnorynkowej, szczególnie w zakresie czasu eksponowania nieruchomości na rynku. Następuje to np. wtedy, gdy kredytobiorca nie jest w stanie spłacać zadłużenia i bank decyduje się skorzystać z hipoteki. Sprzedaż winna nastąpić możliwie szybko, aby nie pogłębiać strat kredytodawcy. Pośpiech ten powoduje skrócenie czasu eksponowania nieruchomości na rynku, wskutek czego oferta dotrze do ograniczonego kręgu nabywców. Wartość tą wyznaczono na podstawie określonej wartości rynkowej w następujący sposób:

$$W_{RW} = W_r * W_a * W_c$$

gdzie:

W_{RW} – wartość nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży

W_r - wartość rynkowa,

W_a - współczynnik korekty atrakcyjności rynkowej

W_c - współczynnik zachęty ceną wywoławczą.

Współczynnik korekty atrakcyjności rynkowej (W_a) odzwierciedla wpływ cech nieruchomości ograniczających jej zbywalność w warunkach sprzedaży wymuszonej. Dla przedmiotowej nieruchomości przyjęto $W_a = 0,90$, co oznacza 10% obniżenie wartości, wynikające m.in. z wyspecjalizowanego charakteru obiektu.

Współczynnik zachęty cenowej (W_c) uwzględnia konieczność zastosowania korekty ceny ofertowej w celu zwiększenia konkurencyjności nieruchomości na rynku i skrócenia czasu sprzedaży. Dla przedmiotowej nieruchomości określono go również na poziomie 0,90, co oznacza 10% obniżenie wartości. Na podstawie analizy rynku i informacji uzyskanych od pośredników ustalono, iż 10 %-owa bonifikata pozwala przewidywać utrzymanie czasu ekspozycji nieruchomości na rynku na poziomie 3-6 miesięcy.

Dla nieruchomości szacowanej przyjęto współczynniki:

$W_a = 0,90$ (10 % obniżenia wartości),

$W_c = 0,90$ (10 % obniżenia wartości).

$$W_{RW} = 30.361.600,00 \text{ zł} \times 0,9 \times 0,9 = 24.592.896,00 \text{ zł}$$

po zaokrągleniu przyjęto:

$$W_{RW} = 24.592.900,00 \text{ zł}$$

słownie: dwadzieścia cztery miliony, pięćset dziewięćdziesiąt dwa tysiące, dziewięćset złotych.

10. WYNIK KOŃCOWY WYCENY.

Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych oznaczonych działkami o nr ewidencyjnych 31/4, 17, 32, 30/1, 15/13, 33/11, 33/10, 33/7, 33/4, 34/1 i 33/8, obręb 0001 Nadodrże, zabudowanych budynkami i budowlami wchodzącymi w skład Miejskiej Oczyszczalni Ścieków, stanowiącymi odrębny od gruntu przedmiot własności, położonych przy ul. Krochmalnej w Głogowie, powiecie głogowskim, województwie dolnośląskim, według stanu i poziomu cen na dzień wyceny, wynosi:

$$W_{RN} = 30.361.600,00 \text{ zł}$$

słownie: trzydzieści milionów, trzysta sześćdziesiąt jeden tysięcy, sześćset złotych.

Wartość nieruchomości określono w podejściu dochodowym, metodą zysków, przy zastosowaniu techniki kapitalizacji prostej. Podstawę wyceny stanowił dochód operacyjny netto ustalony na podstawie danych finansowych przekazanych przez Zamawiającego. Dane księgowe zostały poddane analizie pod kątem ich wiarygodności, kompletności oraz możliwości ich wykorzystania do określenia dochodu o charakterze rynkowym. Uwzględniono charakter działalności prowadzonej na nieruchomości oraz jej ciągłość, wynikającą z infrastrukturalnego przeznaczenia obiektu. Przeprowadzona analiza nie wykazała istotnych odchyśleń ani zdarzeń jednorazowych mogących w sposób istotny zaburzać poziom osiąganego dochodu. Przyjęte dane finansowe nie odbiegają istotnie od poziomów typowych dla tego rodzaju działalności, co potwierdza ich reprezentatywność. Przyjęty dochód uznano za reprezentatywny oraz możliwy do utrzymania w dłuższym okresie. Jednocześnie przyjęto ostrożne podejście do określenia podstawy dochodowej. Zastosowana stopa kapitalizacji odzwierciedla aktualne uwarunkowania rynkowe oraz poziom ryzyka właściwy dla tego typu nieruchomości, w szczególności z uwzględnieniem jej ograniczonej płynności oraz specjalistycznego charakteru.

11. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE.

☐ Rzecznawca majątkowy przeprowadzający wycenę:

- jest niezależny
- nie bierze udziału w procesie udzielania kredytu, podejmowania decyzji kredytowej i nie jest zaangażowany w działania administracyjne
- nie ma wpływu na ocenę zdolności kredytowej kredytobiorcy
- nie jest wnioskodawcą/kredytobiorcą lub jego małżonkiem, krewnym, nie pozostaje w żadnym stosunku osobistym z kredytobiorcą
- nie ma żadnych bezpośrednich lub pośrednich, w tym przez wspólników, partnerów lub bliską rodzinę, istotnych udziałów w firmie kredytobiorcy, nie jest związany z nimi umowami cywilno – prawnymi za wyjątkiem dotyczącej wykonania wyceny nieruchomości
- nie pozostaje w żadnym stosunku pracy lub podległości służbowej względem kredytobiorcy lub z którymkolwiek z właścicieli nieruchomości lub osobą uprawnioną
- nie posiada bezpośrednio ani pośrednio udziału/praw własnościowych do nieruchomości
- zapewnia bezstronne, jasne, przejrzyste i obiektywne sprawozdanie z wyceny

- nie otrzyma opłaty lub wynagrodzenia związanej/związanego z wynikiem wyceny oraz w żaden sposób uzależnionego od faktu udzielenia i wysokości kredytu
- nie ma żadnych, przeszłych obecnych lub planowanych powiązań z kredytobiorcą, potencjalnym kredytobiorcą, z nieruchomością podlegającą wycenie ani z żadną stroną związaną z transakcją, na potrzeby której zawierana jest umowa o udzielenie kredytu
- w ciągu 24 miesięcy poprzedzających złożenie oferty na wycenę: nie dokonywał wycen dla innych celów lub innych opracowań/analiz nieruchomości, nie brał udziału w komercjalizacji nieruchomości, nie brał udziału w zarządzaniu nieruchomością, nie pełnił roli agenta sprzedaży nieruchomości.
- ☐ Określona wartość nieruchomości nie uwzględnia podatków i opłat, jakie mogą się pojawić w przypadku sprzedaży nieruchomości
- ☐ **Wartość określona w operacie szacunkowym nie uwzględnia podatku VAT**
- ☐ Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa, standardami zawodowymi oraz zasadami dobrej praktyki zawodowej
- ☐ Operat może być wykorzystany wyłącznie do celu w jakim został sporządzony
- ☐ Stan prawny nieruchomości określono na podstawie uzyskanych dokumentów
- ☐ Założono, że nie zatajono informacji i danych formalno- prawnych mających istotny wpływ na wartość wycenianej nieruchomości
- ☐ Określony w operacie stan techniczny i użytkowy nieruchomości nie stanowi ekspertyzy technicznej

Głogów, dnia 09.04.2026r.

Sporządziła:



