

Zarządzenie Nr 825
Burmistrza Nowego Dworu Gdańskiego
z dnia 13 czerwca 2017 roku

w sprawie aktualizacji kosztów budowy zadania pn. Modernizacja oczyszczalni ścieków przy ulicy Warszawskiej w Nowym Dworze Gdańskim.

Na podstawie art. 30 ust.1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r, o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013r., poz. 594z późn.zm.), ustawy z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości art. 28 ust 8 oraz Zarządzenia Nr 12 Burmistrza Nowego Dworu Gdańskiego z dnia 31 grudnia 2010r. w sprawie wprowadzenia zasad (polityki) rachunkowości zarządzam co następuje:

§ 1

Ustala się aktualną wartość kosztów budowy środka trwałego w budowie pn. Modernizacja oczyszczalni ścieków przy ulicy Warszawskiej w Nowym Dworze Gdańskim ewidencjonowanej na koncie Nr 080-16 w wysokości 4.143.697,-zł w tym wartość poszczególnych części składowych następująco:

1 Zlewnia ścieków	21.265,00
2 Piaskownik wirowy i separator piasku	65.736,00
3 Komora krat	52.496,00
4 Komory predenitryfikacji	64.600,00
5 Komora defostatacji (2 szt)	72.800,00
6 Zbiornik uśredniający osadu	6.300,00
7 Zbiornik retencyjny (2 szt)	13 000,00
8 Blok biologiczny (nityfikacja i denitryfikacja)	1.041.500,00
9 Pompownia osadu recykulowanego	48.300,00
10 Osadniki wtórne radialne (2 szt)	433 000,00
11 Budynek stacji odwadniania	158 000,00
12 Stacja dosowania koagulantu PIX	42.400,00
13 Stacja dmuchaw	54.000,00
14 Budynek garaży z warsztatem i rampą	403 000,00
15 Budynek socjano-administracyjny	571.900,00
16 Pompownia części pływających	5.900,00
17 Pompownia odcieków	8.300,00
18 Komora rozprężna	800,00
19 Poletka osadowe	189 000,00
20 System automatyki i sterowania	102.000,00
21 Sieci technologiczne i wod kan	250.000,00
22 Sieci elektroenergetyczne	436.400,00
23 Drogi chodniki i place	33.000,00
24 Oświetlenie terenu	13.000,00
25 Ogrodzenie	39.000,00
26 Zieleń	18.000,00

27 System teletransmisji
28 Układ sieci

0,00
0,00

§ 2

Zaktualizowaną wartość kosztów budowy środka trwałego określonego w § 1 należy uwzględnić w wartości majątku Gminy oraz w procedurach przykazania majątku w formie aportu do Spółki SZOP.

§ 3

Wykonanie Zarządzenia powierzam Kierownikowi Referatu Majątku Komunalnego oraz Kierownikowi Referatu Budżetu.

§ 4

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.


BURMISTRZ
mgr inż. Jacek Michalski

UZASADNIENIE

W 2014 roku zaktualizowana została wartość nakładów poniesionych na „Modernizację oczyszczalni ścieków przy ulicy Warszawskiej w Nowym Dworze Gdańskim”. Do wysokości 4.955.600 zł Zadanie zostało przyjęte do eksploatacji na podstawie pozwolenia Nr PNB.7114-049/02/04 z dnia 26 lipca 2004r. . Do chwili obecnej zadanie to nie zostało rozliczone i nie wprowadzone do ewidencji majątku Gminy z uwagi na brak tytułu prawnego do gruntu na którym poniesiono nakłady. W okresie od 2014r. Rada Miejska podejmowała uchwały o przekazaniu tego majątku do Spółki SZOP w Nowym Dworze Gdańskim. Z uwagi na trwający długo postępowanie sądowe związane z nienaliczaniem podatku Vat od przekazanego aportu do chwili obecnej nie przekazano majątku do Spółki. W celu ustalenia prawidłowego stanu majątku Gminy zgodnie z ustawą o rachunkowości oraz przyjmując zasady polityki rachunkowości Gminy określone Zarządzeniem Burmistrza Nr 12 z dnia 31 grudnia 2010r. dokonana została wycena aktualnej wartości nakładów inwestycyjnych z wyszczególnieniem wartości poszczególnych jej składników, która stanowi załącznik do niniejszego zarządzenia. Aktualna wartość poniesionych nakładów odzwierciedla rzeczywistą wartość przekazywanego majątku

SKARBNIK GMINY

mgr Anna Pańubińska

P. SUFRZYŃSKI

WYCENA AKTUALNEJ WARTOŚCI NAKŁADÓW INWESTYCJI
pod nazwą

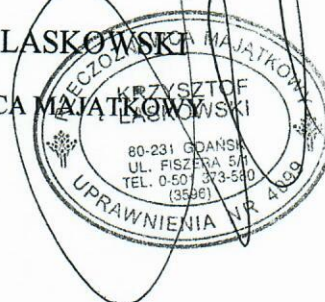
"MODERNIZACJA OCZYSZCZALNI ŚCIEKÓW PRZY ULICY
WARSZAWSKIEJ W NOWYM DWORZE GDAŃSKIM"

Część II : BUDYNKI I BUDOWLE



KRZYSZTOF LASKOWSKI

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY



Gdańsk 08.06.2017 r.

OPINIA ZAWIERA:

WYCIĄG Z OPINII	3
1. Przedmiot wyceny i zakres wyceny	4
2. Cel wyceny	4
3. Podstawa formalna	4
4. Podstawy materialno-prawne wyceny	4
5. Źródła informacji i materiały źródłowe	4
6. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego	4
7. Opis metody szacowania	4
8. Oszacowanie wartości budynków i budowli	5
9. Zestawienie oszacowanych wartości obiektów	8
10. Wynik końcowy wyceny	9
11. Ocena wyniku i wnioski	9
12. Uwagi i zastrzeżenia	10

WYCIĄG Z OPINII

1. Opis przedmiotu wyceny

Przedmiotem wyceny są obiekty wykonane w ramach inwestycji "MODERNIZACJA OCZYSZCZALNI ŚCIEKÓW PRZY ULICY WARSZAWSKIEJ W NOWYM DWORZE GDAŃSKIM" wymienione w tabeli nr 1

2. Cel wyceny

Celem opracowania oszacowanie aktualnej wartości nakładów wykonanych w ramach inwestycji "MODERNIZACJA OCZYSZCZALNI ŚCIEKÓW PRZY ULICY WARSZAWSKIEJ W NOWYM DWORZE GDAŃSKIM", w celu wniesienia aportu do „SZOP” sp. z o.o w Nowym Dworze Gdańskim z jednoosobowym udziałem Gminy Nowy Dwór Gdański .

3. Wartość oszacowana w wyniku wyceny

Rodzaj wartość	Wartość w zł
Zaktualizowana wartość rynkowa nakładów na budynki i budowle wykonanych w ramach inwestycji inwestycji wynosi (netto) :	3 716 397 zł słownie: trzy miliony siedemset szesnaście tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt siedem zł



4. Data sporządzenia opinii: 08.06.2017 r.

1. **Przedmiot wyceny i zakres wyceny**

Przedmiotem wyceny są obiekty wykonane w ramach inwestycji "MODERNIZACJA OCZYSZCZALNI ŚCIEKÓW PRZY ULICY WARSZAWSKIEJ W NOWYM DWORZE GDAŃSKIM" wymienione w tabeli nr 1.

Zakres wyceny obejmuje określenie aktualnej wartości obiektów, według stanu z dnia wyceny.

2. **Cel wyceny**

Celem opracowania oszacowanie aktualnej wartości nakładów wykonanych w ramach inwestycji "MODERNIZACJA OCZYSZCZALNI ŚCIEKÓW PRZY ULICY WARSZAWSKIEJ W NOWYM DWORZE GDAŃSKIM", w celu wniesienia aportu do „SZOP” sp. z o.o. w Nowym Dworze Gdańskim z jednoosobowym udziałem Gminy Nowy Dwór Gdański.

3. **Podstawa formalna**

Umowa zawarta pomiędzy

Zleceniodawca – Gmina Nowy Dwór Gdański

Zleceniobiorca – Prozetam System Henryk Macniak, Gdańsk ul. Asesora 11

4. **Podstawy materialno-prawne wyceny**

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jednolity tekst, Dz.U. z 2010 nr 102, poz. 651);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. nr 207, poz. 2109);
- Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych.
- "Standardy zawodowe rzeczoznawców" wydaw. T.RZ.M. SIMP Warszawa 2001r.

5. **Źródła informacji i materiały źródłowe**

- Dokumentacja dostarczona przez Zarząd „Szop” sp. z o.o.
- Wywiad i wizja lokalna nieruchomości przeprowadzone w dniu: 06.06.2017 r.;
- Informacje własne autorów opracowania

6. **Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego**

- 1) data sporządzenia operatu: 08.06.2017 r.
- 2) data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 08.06.2017 r.
- 3) data na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny: 06.06.2017 r.
- 4) data dokonania wizji lokalnej: 06.06.2017 r.

7. **Opis metody szacowania**

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

Oszacowanie wartości przedmiotu wyceny wykonano w oparciu o art. 150 pkt 3 *ustawy o gospodarce nieruchomościami*. Zgodnie z art. 150 pkt wartość odtworzeniową określa się dla nieruchomości, które ze względu na rodzaj, obecne użytkowanie lub przeznaczenie nie są lub nie mogą być przedmiotem obrotu rynkowego, a także jeżeli wymagają tego przepisy szczególne.

Wartość odtworzeniowa przedmiotu wyceny jest równa kosztom jej odtworzenia, z uwzględnieniem stopnia zużycia (art. 151 pkt 2 *ustawy*).

Zgodnie z dyspozycją § 20 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego w podejściu kosztowym stosuje się metodę kosztów odtworzenia i metodę kosztów zastąpienia. Zgodnie z § 21. przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości za koszt nabycia gruntu, o którym mowa w art. 153 ust. 3 ustawy, przyjmuje się wartość rynkową gruntu o takich samych cechach. Za koszt odtworzenia części składowych gruntu, o którym mowa w art. 153 ust. 3 ustawy, przyjmuje się kwotę równą kosztom ich odtworzenia lub kosztom ich zastąpienia, pomniejszoną o wartość zużycia tych części składowych. Przy metodzie kosztów odtworzenia (§ 22.1) określa się koszty odtworzenia części składowych gruntu przy zastosowaniu tej samej technologii i materiałów, które wykorzystano do wzniesienia lub powstania tych części składowych. Przy metodzie kosztów zastąpienia (§ 22.1) określa się koszty zastąpienia części składowych gruntu częściami składowymi o takiej samej funkcji i podobnych parametrach użytkowych, jakie mają części składowe, których wartość określa się, lecz wykonanymi przy wykorzystaniu aktualnie stosowanych technologii i materiałów.

8. Oszacowanie wartości budynków i budowli

Oszacowano wartość odtworzeniową. Ilość wykonanych robót budowlanych, a także wykorzystanych materiałów, określono na podstawie dostępnej dokumentacji projektowej, książek obiektów budowlanych oraz inwentaryzacji. Ceny dla poszczególnych elementów skalkulowano w oparciu o analizę indywidualną, oraz Katalogu cen jednostkowych robót i obiektów inwestycyjnych BISTYP, IV kwartał 2013.

Obiekt 1

Zlewnia ścieków	1
Koszt jednostkowy	1 060,65
Kubatura	1,25
Suma kosztu elementów scalonych	1 325,81
Koszty dokumentacji i nadzoru %	4
Koszt robót budowlanych	1 379,00
Zużycie % (Sz)	30
Wartość odtworzeniowa obiektu	965,00

Obiekt 2

Piaskownik wirowy i separator piasku	2
Koszt robót budowlanych	94 560,00
Zużycie % (Sz)	40
Wartość odtworzeniowa obiektu	56 736,00

Obiekt 3

Komora krat	3
Koszt robót budowlanych	57 494,00
Zużycie % (Sz)	40
Wartość odtworzeniowa budynku	34 496,00

Obiekt 4

Komory predenitryfikacji	4
Koszt robót budowlanych	98 055,00
Zużycie % (Sz)	40
Wartość odtworzeniowa budynku	59 000,00

Obiekt 5

Komora defostatacji (2 szt)	5
Koszt robót budowlanych	87 156,00
Zużycie % (Sz)	35
Wartość odtworzeniowa budynku	57 000,00

Obiekt 8

Blok biologiczny (nitrifikacja i denitrifikacja)	8
Koszt robót budowlanych	1 698 975,00
Zużycie % (Sz)	40
Wartość odtworzeniowa budynku	1 019 000,00

Obiekt 9

Pompownia osadu recykulowanego	9
Koszt robót budowlanych	62 480,00
Zużycie % (Sz)	40
Wartość odtworzeniowa budynku	37 000,00

Obiekt 10

Osadniki wtórne radialne (2 szt)	10
Koszt robót budowlanych	666 881,00
Zużycie % (Sz)	35
Wartość odtworzeniowa budynku	433 000,00

Obiekt 11

Budynek stacji odwadniania	11
Koszt robót budowlanych	90 390,00
Zużycie % (Sz)	25
Wartość odtworzeniowa budynku	68 000,00

Obiekt 12

Stacja dosowania koagulantu PIX	12
Koszt robót budowlanych	45 485,00
Zużycie % (Sz)	25
Wartość odtworzeniowa budynku	34 000,00

Obiekt 14

Budynek garaży z warsztatem i rampą	14
Koszt robót budowlanych	537 559,00
Zużycie % (Sz)	25
Wartość odtworzeniowa budynku	403 000,00

Obiekt 15

Budynek socjano-administracyjny	15
Koszt robót budowlanych	725 407,00
Zużycie % (Sz)	25
Wartość odtworzeniowa budynku	544 000,00

Obiekt 16

Pompownia części pływających	16
Koszt robót budowlanych	2 018,00
Zużycie % (Sz)	30
Wartość odtworzeniowa obiektu	1 400,00

Obiekt 17

Pompownia odcieków	17
Koszt robót budowlanych	6 820,00
Zużycie % (Sz)	30
Wartość odtworzeniowa budynku	5 000,00

Obiekt 18

Komora rozprężna	18
Koszt robót budowlanych	1 165,00
Zużycie % (Sz)	30
Wartość odtworzeniowa budynku	800,00

Obiekt 19

Poletka osadowe	19
Koszt robót budowlanych	315 827,00
Zużycie % (Sz)	40
Wartość odtworzeniowa budynku	189 000,00

Obiekt 21

Sieci technologiczne i wod kan	21
Koszt odtworzenia budynku WBi	455 255,00
Zużycie % (Sz)	45
Wartość odtworzeniowa budynku	250 000,00

Obiekt 22

Sieci elektroenergetyczne	22
Koszt robót budowlanych	601 891,00
Zużycie % (Sz)	30
Wartość odtworzeniowa budynku	421 000,00

Obiekt 23

Drogi chodniki i place	23
Koszt robót budowlanych	55 751,00
Zużycie % (Sz)	40
Wartość odtworzeniowa budynku	33 000,00

Obiekt 24

Oświetlenie terenu	24
Koszt robót budowlanych	19 602,00
Zużycie % (Sz)	35
Wartość odtworzeniowa budynku	13 000,00

Obiekt 25

Ogrodzenie	25
Koszt robót budowlanych	64 250,00
Zużycie % (Sz)	40
Wartość odtworzeniowa obiektu	39 000,00

Obiekt 26

Zieleń	27
Wartość nakładów	19 425,00
Zużycie % (Sz)	5
Wartość odtworzeniowa obiektu	18 000,00

Obiekt 27

System teletransmisji	27
Koszt robót budowlanych	104 107,00
Zużycie % (Sz)	55
Wartość odtworzeniowa obiektu	47 000,00

Obiekt 28

Modernizacja układu sieci	28
Koszt robót budowlanych	83 926,00
Zużycie % (Sz)	45
Wartość odtworzeniowa obiektu	46 00,00

9. Zestawienie oszacowanych wartości obiektów

Wartość poszczególnych obiektów jest sumą wartości urządzeń oraz wartości nakładów budowlanych. Zestawieni tych wartości zawiera tabela nr 1.

Lp	Obiekt	Wartość robót budowlanych
1	Zlewnia ścieków	965,00
2	Piaskownik wirowy i separator piasku	56 736,00
3	Komora krat	34 496,00
4	Komory predenitryfikacji	59 000,00
5	Komora defostatacji (2 szt)	57 000,00
6	Zbiornik uśredniający osadu	0,00
7	Zbiornik retencyjny (2 szt)	0,00
8	Blok biologiczny (nitryfikacja i denitryfikacja)	1 019 000,00
9	Pompownia osadu recykulowanego	37 000,00
10	Osadniki wtórne radialne (2 szt)	433 000,00
11	Budynek stacji odwadniania	68 000,00
12	Stacja dozowania koagulantu PIX	34 000,00
13	Stacja dmuchaw	0,00
14	Budynek garaży z warsztatem i rampą	403 000,00
15	Budynek socjano-administracyjny	544 000,00

16	Pompownia części pływających	1 400,00
17	Pompownia odcieków	5 000,00
18	Komora rozprężna	800,00
19	Poletka osadowe	189 000,00
20	System automatyki i sterowania	0,00
21	Sieci technologiczne i wod kan	250 000,00
22	Sieci elektroenergetyczne	421 000,00
23	Drogi chodniki i place	33 000,00
24	Oświetlenie terenu	13 000,00
25	Ogrodzenie	39 000,00
26	Zieleń	18 000,00
27	System teletransmisji	0,00
28	Modernizacja układu sieci	0,00
	RAZEM	3 716 397,00

słownie: trzy miliony siedemset szesnaście tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt siedem zł

10. Wynik końcowy wyceny

Rodzaj wartość	Wartość w zł
Zaktualizowana wartość rynkowa nakładów na budynki i budowle wykonanych w ramach inwestycji inwestycji wynosi (netto) :	3 716 397 zł słownie: trzy miliony siedemset szesnaście tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt siedem zł

11. Ocena wyniku i wnioski

W przedmiotowym przypadku mamy do czynienia z sytuacją, w której oszacowanie wartości rynkowej na podstawie transakcji obiektami podobnymi jest niemożliwe, ponieważ budynki i budowle nie występują w transakcjach rynkowych w oderwaniu od gruntu. Wartości budynków oszacowano w podejściu kosztowym, tak jak pozostałe obiekty budowlane, ze względu na konieczność zachowania zasady współmierności.

Oszacowane wartości są oparte na danych i relacjach rynkowych, a uwzględniając specyfikę segmentu rynku, na którym prowadzi działalność spółka „SZOP” oszacowana wartość jest najbardziej prawdopodobną możliwą do uzyskania na rynku.



12. Uwagi i zastrzeżenia

Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami i standardami. Opina o wartości ma znaczenie wyłącznie posiłkowe i nie może przesądzać o wysokości udzielonego kredytu.

Wartość rynkową, szacunkową określa się jako informacyjną, aktualną na dzień wyceny. Przy zmianach podaży i popytu w obrocie wolnorynkowym w zależności od sytuacji gospodarczej może ulegać zmianom.

Istotą niniejszego opracowania jest określenie aktualnej wartości, a nie ceny. Cena powstaje w akcie kupna- sprzedaży, a więc nie jest gwarancją sprzedaży za kwotę równą tej wartości.

Operat opracowano w oparciu o informacje uzyskane w trakcie wizji lokalnej i dostarczone informacje. Zakłada się, że nie ukryto żadnych faktów, które mogłyby mieć większy wpływ na wartość środków trwałych (informacje użytkownika).

Operat nie może być powielany i publikowany bez zgody autorów. Wykonany on jest w trzech egzemplarzach i ma charakter poufny.

Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa, standardami zawodowymi rzeczoznawców a także zgodnie ze stanem wskazanym przez właściciela.

Operat nie obejmuje analizy stanu prawnego i księgowego, w tym badania tytułu własności.

Operat nie stanowi orzeczenia technicznego. Autor nie odpowiada za wady ukryte.

Dane zawarte w skrótowym opisie technicznym oraz ocenie stanu technicznego służą wyłącznie do celów informacyjnych dla rzeczoznawcy, jako podstawa określenia wartości rynkowej.

Wyliczona wartość nie obejmuje podatku VAT.

Opinię wykonano w trzech egzemplarzach



PROZAM SYSTEM

USŁUGI PROJEKTOWE I INŻYNIERSKIE

Ew. 980/17

**OPERAT Z WYCENY RYNKOWEJ
SZACUNKOWEJ MASZYN I URZĄDZEŃ ZNAJDU-
JĄCYCH SIĘ W OCZYSZCZALNI ŚCIEKÓW JAKO
NAKŁADÓW INWESTYCJI POD NAZWĄ
„MODERNIZACJA OCZYSZCZALNI ŚCIEKÓW
PRZY ULICY WARSZAWSKIEJ
W NOWYM DWORZE GDAŃSKIM”**

CEL WYCENY: Informacja na temat aktualnej wartości rynkowej w celu wniesienia aportu do „SZOP” Sp. z o.o. w Nowym Dworze Gd.

**ZLECENIODAWCA
I WŁAŚCICIEL:** GMINA NOWY DWÓR GDANSKI
UL. WEJHERA 3, 82-100 NOWY DWÓR GD.

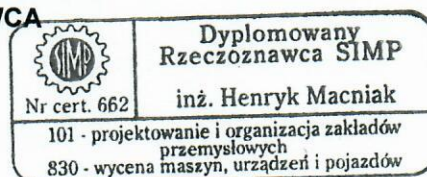
LOKALIZACJA: „SZOP” SP. Z O.O.
UL. WARSZAWSKA 51, NOWY DWÓR GD.

POZIOM CEN: 05.06.2017 r.

AUTORZY:

HENRYK MACNIAK

RZECZOZNAWCA



ROMAN MAKOWSKI

RZECZOZNAWCA



Gdańsk – Czerwiec 2017 r.

SPIS TREŚCI

1.0. INFORMACJE WYJŚCIOWE	3
1.1. Przedmiot opracowania	3
1.2. Podstawa opracowania	3
1.3. Cel opracowania	3
2.0. WYCENA	3
2.1. Zastosowana metoda wyceny	3
2.2. Ocena stanu technicznego i charakterystyka wraz z wyceną wartości	5
2.3. Wynik wyceny	11
2.4. Zastrzeżenia i ograniczenia	11
3.0. ZAŁĄCZNIKI EGZEMPLARZA ARCHIWALNEGO	

1.0. INFORMACJE WYJŚCIOWE

1.1. Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest wycena szacunkowa, rynkowa ruchomości, w tym maszyn, urządzeń zlokalizowanych w Oczyszczalni Ścieków SZOP w Nowym Dworze Gdańskim przy ul. Warszawskiej 41 jako nakładów inwestycji pod nazwą „MODERNIZACJA OCZYSZCZALNI ŚCIEKÓW PRZY ULICY WARSZAWSKIEJ W NOWYM DWORZE GDAŃSKIM”

Niniejsza wycena obejmuje maszyny i urządzenia i stanowi I część opracowania. Część II stanowi wycenę nieruchomości.

1.2. Podstawa opracowania

Podstawą opracowania są:

- * Umowa nr MK.IB.6812.7.2017 z dnia 02.06.2017 r.
- * Wizja lokalna przeprowadzona dnia 05.06.2017 r.
- * Informacje i wykaz ruchomości przekazany przez zleceniodawcę
- * „Standardy zawodowe rzeczoznawców” SIMP Warszawa 2001r.

1.3. Cel opracowania

Celem opracowania jest informacja o aktualnej wartości rynkowej przedmiotowych maszyn i urządzeń na poziomie cen 05.06.2017 r. z uwzględnieniem wszystkich czynników mających wpływ na wartość. Wartość ta może służyć do ustalenia ceny dla potrzeb wniesienia aportu do „SZOP” Sp. z o.o. w Nowym Dworze Gd.

2.0. WYCENA

2.1. Zastosowana metoda wyceny

Wycenę szacunkową rynkową ruchomości wykonano poniższymi metodami:

A. WYCENA ODTWORZENIOWA W WARUNKACH RYNKOWYCH

Istotą wyceny odtworzeniowej jest ustalenie wartości ruchomych środków trwałych jako równowartości nakładów poniesionych na zakup nowych środków, pomniejszonych o zużycie.

Stanowi to I etap dojścia do wartości rynkowej.

Wartości procentowe określające zużycie wynikające ze stanu technicznego, wieku oraz przydatności ujęto w powszechnie stosowanej i niżej opisanej skali:

- | | |
|--------------------|--|
| - stan dobry | 0 – 20% - jeżeli ruchomy środek nie wymaga remontu, |
| - stan średni | 21 – 45% - ruchomy środek może wymagać remontu bieżącego, |
| - stan dostateczny | 46 – 70% - ruchomy środek może wymagać remontu średniego, |
| - stan zły | 71 – 100% - ruchomy środek może wymagać remontu kapitalnego lub jest przeznaczony do likwidacji. |

[Signature] 3

Przy wycenie posłużono się profesjonalnymi cennikami oraz informacjami od producentów maszyn i wypracowanymi wskaźnikami:

- * Informacje uzyskane od producentów i przedstawicieli,
- * Obserwacje rynku (ceny z przetargów) lecz podobnych ruchomości,
- * INTERNET,
- * Własny bank informacji.

W oparciu o niniejsze materiały wyznaczono wartość początkową maszyn, a następnie pomniejszono ją o zużycie.

Wartość odtworzeniową wyliczono ze wzoru: $W_o = W_p \times (1 - Z_p) \times K$
gdzie:

- W_p - wartość początkowa,
- Z_p - zużycie potencjału eksploatacyjnego,
- K - współczynnik nowoczesności konstrukcji uwzględniający zużycie moralne (ekonomiczne) i stopień przydatności,

Wartość rynkową wyliczono ze wzoru: $W_R = W_o \times E$
gdzie:

- E - współczynnik uwzględniający aktualne uwarunkowania rynkowe.

B. WARTOŚĆ RYNKOWA OKREŚLONA PODEJŚCIEM PORÓWNAWCZYM, METODĄ KORYGOWANIA CENY ŚREDNIEJ.

Metodę tę wybrano ze względu na fakt, że na rynku określono pewną liczbę notowań ruchomości o porównywalnym stopniu podobieństwa, co pozwala precyzyjnie określić wartość wycenianej maszyny.

W tej metodzie szacowanie ruchomości odbywa się poprzez realizację procedury porównania maszyny wycenianej z maszynami podobnymi o znanych notowaniach lub cenach transakcyjnych z uwzględnieniem cech fizycznych, środowiskowych i ekonomicznych.

Ze względu na fakt, że ruchomości nie były identyczne, użycie tej metody wymaga stosowania korekt i poprawek w celu wyeliminowania lub złagodzenia występujących różnic.

Określenie wartości rynkowej ruchomości wymaga zrealizowania następującej procedury:

- wybór ruchomości porównawczych;
- określenie zestawu cech do porównania;
- analiza i weryfikacja danych o obiektach porównawczych;
- korygowanie cen z tytułu występujących różnic;
- określenie wartości maszyny szacowanej.

Wartość szacowanej maszyny określa się ze wzoru: $W_R = C_{sr} \times K$
gdzie:

W_R – wartość rynkowa maszyny;

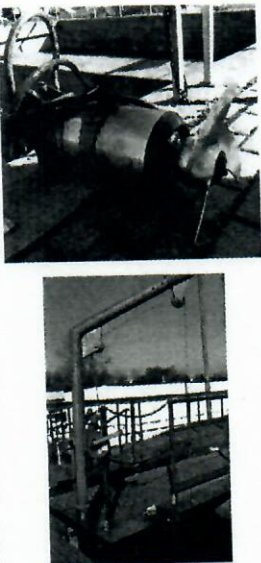
C_{sr} – cena średnia;

K – zbiór wartości wskaźnika korygującego

2.2. Ocena stanu technicznego i charakterystyka wraz z wyceną wartości.

p	Wyszczególnienie	Dokument. fotograficzna	Rok bu- dowy. Nr ident.	Ocena stanu technicznego. Wartość po- czątk. Wp (zł) Wskaźniki zmniejszające.	Wartość rynkowa Wr (zł)
	2	3	4	5	6
	<u>Stacja zlewna ścieków dowożonych – kontenerowa.</u> - typ: STZ-201 M1S, - kontener: 3,5 x 2,5 x 2,6 m, - sprężarka, sito z prasą, - moc: 2,4 kW, - producent: ENKO Gliwice.		2003	Stan techn. dostateczny, Wp = 90.000 Zp = 0,70 K = 0,75	20.300,00
	<u>Piaskownik wirowy i separator piasku.</u> Pompa do usuwania piasku - typ: FA 08.22-133kor-1400, - wydajność: 10 m ³ /h, - masa: 34 kg, - moc: 1,3 kW, - producent: KSB. Separator piasku - typ: SP-18, - wydajność: 18 m ³ /h, - masa: 480 kg, - moc: 0,75 kW, - producent: ECO-CELKON.		2003	Stan techn. dostateczny, Wp = 40.000 Zp = 0,70 K = 0,75	9.000,00
	<u>Komora krat.</u> Kratka schodkowa - typ: OZ-B/600/4, - wymiary kanału: 600 x 1.100 - moc: 1,1 kW, - przepustowość: 800 m ³ /h, - producent: ECO-CELKON. Podajnik skratek - typ: PH-200, - średnica rurociągu: 200 mm, - moc: 1,5 kW, - producent: ECO-CELKON..		2003	Stan techn. dostateczny, Wp = 80.000 Zp = 0,70 K = 0,75	18.000,00

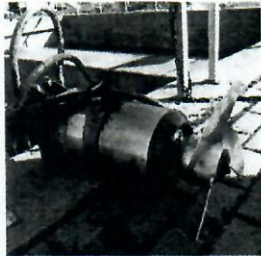
[Signature]

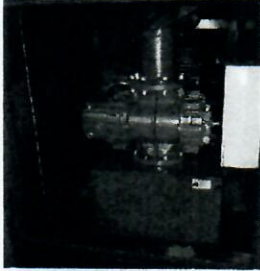
..p	Wyszczególnienie	Dokument. fotograficzna	Rok bu- dowy. Nr ident.	Ocena stanu technicznego. Wartość po- czątk. Wp (zł) Wskaźniki zmniejszające.	Wartość rynkowa Wr (zł)
1	2	3	4	5	6
4. 1.1	<u>Komory predeitryfikacji osadu recyrkulowanego.</u> Mieszadło FLYGT - typ: SF4630.410SF, - średnica śmigła: 368 mm, - masa: 50 kg, - moc: 1,5 kW, - producent: FLYGT Szwecja. Wciągarka - typ: 0239004, - udźwig: 650 kG, - siła: 22,8 kN, - producent: PFAFF Niemcy.		2003	Stan techn. dostateczny, Wp = 25.000 Zp = 0,70 K = 0,75	5.600,00
5. 5.1 5.2	<u>Komory defostatacji (2 szt.)</u> Mieszadło FLYGT - typ: SF4650.410SF, - średnica śmigła: 580 mm, - masa: 138 kg, - moc: 5,5 kW, - producent: FLYGT Szwecja. Wciągarka - typ: 0239004, - udźwig: 650 kG, - siła: 22,8 kN, - producent: PFAFF Niemcy.		2003	Stan techn. dostateczny, Wp = 35.000 Zp = 0,70 K = 0,75	7.900,00 x 2 = 15.800,00

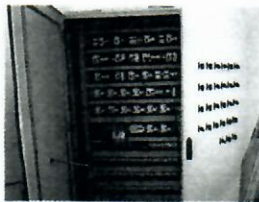
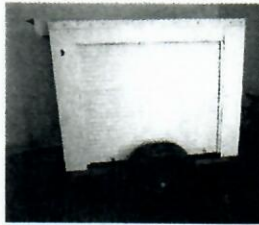


L.p.	Wyszczególnienie	Dokument. fotograficzna	Rok budowy. Nr ident.	Ocena stanu technicznego. Wartość początk. Wp (zł) Wskaźniki zmniejszające.	Wartość rynkowa Wr (zł)
1	2	3	4	5	6
6.	<u>Zbiornik uśredniający osadu</u>		2003	Stan techn. dostateczny, Wp = 28.000 Zp = 0,70 K = 0,75	6.300,00
6.1	Mieszadło FLYGT - typ: SF4640.410SF, - średnica śmigła: 368 mm, - masa: 63 kg, - moc: 2,5 kW,				
6.2	Wciągarka - typ: 0239004, - udźwig: 650 kG, - siła: 22,8 kN, - producent: PFAFF Niemcy.				
7.	<u>Zbiornik retencyjny (2 szt.)</u>		2003	Stan techn. dostateczny, Wp = 29.000 Zp = 0,70 K = 0,75	6.500,00 x 2 = 13.000,00
7.1	Mieszadło FLYGT - typ: SF4640.410SF, - średnica śmigła: 368 mm, - masa: 63 kg, - moc: 2,5 kW, - producent: FLYGT Szwecja.				
7.2	Wciągarka - typ: 0239004, - udźwig: 650 kG, - siła: 22,8 kN, - producent: PFAFF Niemcy.				

Mac 1 P2

..P	Wyszczególnienie	Dokument. fotograficzna	Rok bu- dowy. Nr ident.	Ocena stanu technicznego. Wartość po- czątk. Wp (zł) Wskaźniki zmniejszające.	Wartość rynkowa Wr (zł)
1	2	3	4	5	6
8.	<u>Komory defostatacji (2 szt.)</u>				
8.1	Mieszadło FLYGT - typ: SF4650.410SJ, - średnica śmigła: 580 mm, - masa: 138 kg, - moc: 5,5 kW, - producent: FLYGT Szwecja.		2003	Stan techn. dostateczny, Wp = 100.000 Zp = 0,70 K = 0,75 (dla 2 kpl i 816 dyfuzorów)	22.500,00
8.2	Wciągarka - typ: 0239004, - udźwig: 650 kG, - siła: 22,8 kN, - producent: PFAFF Niemcy.				
8.3	Dyfuzory membranowe (816 szt.)				
9.	<u>Pompownia osadu recykulowa- nego i nadmiernego</u>				
9.1	Pompa zatapialna FLYGT-2 szt. - typ: NP 3127.180MT, - wydajność: 128 m³/h, - masa: 200 kg, - moc: 5,5 kW, - producent: FLYGT Szwecja.	Brak	2003	Stan techn. dostateczny, Wp = 50.000 Zp = 0,70 K = 0,75	11.300,00
9.2	Pompa zatapialna FLYGT-2 szt. - typ: DP 3045.180MT, - wydajność: 18 m³/h, - masa: 30 kg, - moc: 1,5 kW, - producent: FLYGT Szwecja.				
11.	<u>Budynek stacji odwadniania, zagęszczania i higienizacji osa- du.</u> Prasa odwadniająca - typ: OMEGA 100100, - wydajność: 15 m³/h, - masa: 800 kg, - moc: 1,5 kW, - producent: EMO Francja. Wraz ze stacją dozowania poli- elektrolitu oraz instalacją wap- niowania osadu.	 	2003	Stan techn. dostateczny, Wp = 400.000 Zp = 0,70 K = 0,75	90.000,00

L.p.	Wyszczególnienie	Dokument. fotograficzna	Rok budowy. Nr ident.	Ocena stanu technicznego. Wartość początk. Wp (zł) Wskaźniki zmniejszające.	Wartość rynkowa Wr (zł)
1	2	3	4	5	6
12.	<u>Stacja dozowania koagulatu PIX</u> Zbiornik pionowy - typ: ZV-08,0/16, - pojemność: 8 m, - masa: 420 kg, - moc: 0,2 kW, - producent: TROKOTEX Toruń. Wraz z pompą oraz instalacją dozowania.		2003	Stan techn. średni, Wp = 18.600 Zp = 0,50 K = 0,90	8.400,00
13	<u>Stacja dmuchaw.</u> Dmuchawy (3 szt.) - typ: RBS 65/3 P, - wydajność: 23,54 m ³ /h, - masa: 1.000 kg, - moc: 30 kW, - producent: TROKOTEX Toruń.	 	2003	Stan techn. dostateczny, Wp = 60.000 Zp = 0,60 K = 0,75	18.000,00 x 3 = 54.000,00
15.	<u>Budynek socjalno - administracyjny z kotłownią.</u> Kocioł olejowy - typ: LOGAMAX PLUS GB162, - temperatura: 100 °C, - moc: 80 kW, - producent: BUDERUS Wraz z instalacją, zbiornikiem wyrównawczym.		2017	Stan techn. dobry. Wp = 31.000 Zp = 0,90 K = 1,00	27.900,00
16.	<u>Pompownia części pływających.</u> Pompa zatapialna (2 szt. – 1kpl.) - typ: 50-GFRU, - wydajność: 4,8 m ³ /h, - masa: kg, - moc: 1,15 kW, - producent: SIGMA.	Brak	2003	Stan techn. dostateczny Wp = 20.000 Zp = 0,70 K = 0,75	4.500,00

p	Wyszczególnienie	Dokument. fotograficzna	Rok bu- dowy. Nr ident.	Ocena stanu technicznego. Wartość po- czątk. Wp (zł) Wskaźniki zmniejszające.	Wartość rynkowa Wr (zł)
1	2	3	4	5	6
7.	<u>Pompownia odcieków</u> Pompa zatapialna FLYGT-3 szt. - typ: DP 3068.180 HT/214, - wydajność: 18 m ³ /h, - masa: 35 kg, - moc: 5,5 kW, - producent: FLYGT Szwecja.	Brak	2003	Stan techn. dostateczny, Wp = 5.000 Zp = 0,70 K = 0,75	1.100,00 X 3 = 3.300,00
0.	<u>System automatyki i sterowania oczyszczalnią.</u> - sondy do pomiaru tlenu, - sondy Redox, - mierniki temperatury, - przepływomierze elektrmagnet. - przepływomierze ultradźwięk, - sondy do pomiaru NH4 i NO3, - komputer z oprogramowaniem, - tablica synoptyczna, - szafy zasilające sterujące, - rozdzielnica Główna.	 	2003	Stan techn. dostateczny, Występuje zu- życie moralne (ekonomiczne) Wp = 850.000 Zp = 0,70 K = 0,40	102.000,00
2.	<u>Sieci elektroenergetyczne.</u>				
1.	<u>Agregat prądowórczy stacjo- nary</u> - typ: FI 100GE1, - masa: 1.225 kg, - moc: 115 kVA, - producent: kraj,		2003	Stan techn. dostateczny, Wp = 80.000 Zp = 0,60 K = 0,80 E = 0.60	15.400,00
2.	<u>Agregat prądowórczy przewoź- ny</u> - typ: GI30, - masa: ~ 1.000 kg, - moc: 30 kVA, - producent: kraj,				
	RAZEM:				427.300,00

2.3. Wynik wyceny

Wycena rynkowa, szacunkowa **netto**, wykonana dla celów określenia aktualnej wartości na dzień 05.06.2017 r. wynosi:

Wr = 427.300,00 zł.

Słownie: czterysta dwadzieścia siedem tysięcy trzysta złotych netto

2.4. Zastrzeżenia i ograniczenia

- A Wartość rynkową, szacunkową określa się jako informacyjną aktualną na dzień wyceny. Przy zmianach podaży i popytu w obrocie wolnorynkowym w zależności od sytuacji gospodarczej wartość ta może ulegać zmianom.
- B Istotą niniejszego opracowania jest określenie aktualnej wartości, a nie ceny. Cena powstaje w akcie kupna- sprzedaży, a więc nie jest gwarancją sprzedaży za kwotę równą tej wartości.
- C Operat opracowano w oparciu o informacje uzyskane w trakcie wizji lokalnej i dostarczone informacje. Zakłada się, że nie ukryto żadnych faktów, które mogłyby mieć większy wpływ na wartość maszyn i urządzeń.
- D Operat nie może być powielany i publikowany bez zgody autora. Wykonany on jest w dwóch egzemplarzach i ma charakter poufny.
- E Niniejszy operat sporządzony został zgodnie z przepisami prawa, standardami zawodowymi rzeczoznawców opracowanymi przez T.R.Z.M. SIMP Warszawa 2001 r., a także zgodnie ze stanem wskazanym przez właściciela. Operat nie obejmuje analizy stanu prawnego i księgowego, w tym badania tytułu własności.
- F Operat nie stanowi orzeczenia technicznego. Autorzy nie odpowiadają za wady ukryte. Dane zawarte w skrótowym opisie technicznym oraz ocenie stanu technicznego służą wyłącznie do celów informacyjnych dla rzeczoznawcy, jako podstawa określenia wartości rynkowej.
- G Wyliczona wartość nie obejmuje podatku VAT.

