

Operat szacunkowy

Określenia wartości sieci kanalizacji sanitarnej wraz z przepompowniami i przyłączami położonymi w poszczególnych miejscowościach gminy Dubiecko

Zleceniodawca ;
Wójt Gminy Dubiecko

Cel wyceny :
Określenie wartości sieci kanalizacji sanitarnej z uwzględnieniem jej stanu technicznego na dzień wyceny

Wartość rynkowa sieci kanalizacyjnej wynosi ;

L.p	Właściciel Gmina Dubiecko Zadanie inwestycyjne	Rok ukończenia budowy	Wartość na rok ukończenia budowy	Aktualna wartość sieci w zł na 08.2013
1	Dubiecko - I - etap	1993	756 788	151 358
2	Dubiecko - II - etap - część 1	1994	80 830	19 399
3	Dubiecko - II - etap - część 2	1995	756 828	211 912
4	Nienadowa - I - etap	1997	969 015	348 845
5	Nienadowa - III - etap - część 1	2001	651 173	338 610
6	Nienadowa - III - etap - część 2	2002	402 777	225 555
7	Przedmieście Dubieckie - I - etap	2002	1 294 306	724 811
8	Nienadowa - IV - etap - część 1	2003	1 819 957	1 091 974
9	Przedmieście Dubieckie - II - etap	2003	1 233 747	740 248
10	Nienadowa - V - etap - część 2	2004	746 679	477 875

Razem

4 330 587 zł

Słownie: cztery miliony trzysta trzydzieści tysięcy pięćset osiemdziesiąt siedem złotych

Frankiewicz Jerzy
Nr upr. 3162

Wrzesień 2013



1. Zleceniodawca;

Wójt Gminy Dubiecko

2. Wykonawca:

Rzecznawca Majątkowy

Jerzy Frankiewicz

37-514 Munina 332

3. Przedmiot i zakres wyceny:

Przedmiotem opracowania jest określenie wartości szacunkowej sieci kanalizacji sanitarnej wraz z przepompowniami i przyłączami położonych w poszczególnych obrębach ewidencyjnych gminy Dubiecko zbudowanych w latach 1993 -2004 :

4. Stan właścicielski wycenianej sieci kanalizacji sanitarnej w gminie Dubiecko :

- sieć kanalizacji sanitarnej grawitacyjna i ciśnieniowa wraz z przepompowniami i przyłączami (przykanalikami) stanowi własność Gminy Dubiecko – oświadczenie Wójta Gminy Dubiecko

5. Cel wyceny:

Określenie wartości sieci kanalizacji sanitarnej z uwzględnieniem jej stanu technicznego na dzień wyceny dla potrzeb Zleceniodawcy

6. Terminy istotne dla wyceny.

data oględzin nieruchomości ; 2013.08.26

data określenia i uwzględnienia stanu przedmiotu wyceny ; 2013.08.26

data na którą określono wartość przedmiotu wyceny : 2013.08.26

data sporządzenia wyceny : 2013.09.05

7. Podstawa materialno – prawna wyceny.

Ustawa z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami , jednolity tekst Dz. U 261/2004 poz.2603 zmiana Dz. U 102/2010 poz.651

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r.w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego Dz.U 207/2004 poz.2109 zmiana Dz.165/2011 poz. 985

8. Materiały źródłowe i pomocnicze:

Standardy Zawodowe Rzecznawców Majątkowych (PFSRM)

Powszechne krajowe zasady wyceny

Biuletyny cen obiektów budowlanych (Sekocenbud , Wacetob)

Wizja terenowa



II . Opis sieci kanalizacyjnej

1. Lokalizacja i otoczenie :

Wyceniana sieć kanalizacji sanitarnej zlokalizowana jest w trzech miejscowościach gminy Dubiecko tj. Nienadowa, Dubiecko , Przedmieście Dubieckie – tereny zabudowy osadniczej i usługowej. Teren przebiegu sieci kanalizacyjnej o zróżnicowanej konfiguracji z charakterystycznym pochyleniem północ – południe tj. do rzeki San, co znacznie ułatwia budowę sieci kanalizacyjnej z wykorzystaniem elementów grawitacji . opisywany powyżej teren uzbrojony w sieć wodociągową , gazową , energetyczną przecięty drogą wojewódzką nr. 884 Przemysł - Domaradz .

2. Charakterystyka poszczególnych elementów sieci kanalizacyjnej w Gminie Dubiecko :

2.1 - Dubiecko – rok 1993

I – etap

- wykonano sieć kanalizacyjną grawitacyjną o średnicach **250 mm / 200 mm** z rur PCV wraz z studniami rewizyjnymi z kręgów betonowych i studzienkami systemowymi z tworzyw sztucznych o łącznej długości **3 124 mb** w tym fi 250 – 377 mb , fi 200 – 2 747 mb
- wykonano przyłącza kanalizacyjne o średnicy **165 mm** z rur PCV do studzienek kanalizacyjnych sztuk **58** o łącznej długości **1 400 mb**
- średnia głębokość wykopów oraz studni w przedziale 1 - 3 m

Wartość brutto wykazanej powyżej całości robót budowlanych wynosiła ; brak danych ustalono przez analogię

– długość sieci wraz studniami i przyłączami = 5 524 mb , stąd średnia cena 1mb ustalona w oparciu o poz. 2,3 i 2,4 wynosi $-(130,20 \text{ zł/mb} + 143,70 \text{ zł/mb})/2 = 137,00 \text{ zł/mb}$ stąd wartość brutto sieci wynosi $5 524 \text{ mb} \times 137,00 \text{ zł/mb} = \mathbf{756 788 \text{ zł}}$

Sieć kanalizacji sanitarnej wykonana terenie średnio zurbanizowanym, z małą ilością podwiertów pod drogami, z wykopami w przedziale 1,0 m – 3, 0 m , o średniej trudności wykonania ze względu na konfigurację terenu.

2.2 - Dubiecko – rok 1994

II – etap – część 1

- wykonano przepompownię ścieków - szt. 1
- wykonano rurociąg tłoczny sieci kanalizacyjną o średnicy **110 mm** z rur polietylenowych (PE, PEHD) długości **590 mb**
- średnia głębokość wykopów w przedziale 1 - 2 m

Wartość brutto wykazanej powyżej całości robót budowlanych wynosiła ; brak danych ustalono przez analogię

– długość sieci = 590 mb , stąd średnia cena 1mb ustalona w oparciu o poz. 2,3 i 2,4 wynosi $-(130,20 \text{ zł/mb} + 143,70 \text{ zł/mb})/2 = 137,00 \text{ zł/mb}$ stąd wartość brutto sieci wynosi $590 \text{ mb} \times 137,00 \text{ zł/mb} = \mathbf{80 830 \text{ zł}}$

Sieć kanalizacji sanitarnej wykonana terenie średnio zurbanizowanym, z małą ilością podwiertów pod drogami, z wykopami w przedziale 1,0 m – 2, 0 m , o średniej trudności wykonania ze względu na konfigurację terenu.

2.3 - Dubiecko – rok 1995

II – etap – część 2

- wykonano sieć kanalizacyjną grawitacyjną o średnicach **250 mm / 200 mm** z rur PCV wraz z studniami rewizyjnymi z kręgów betonowych i studzienkami systemowymi z tworzyw sztucznych o łącznej długości **3 515 mb** w tym fi 250 – 1 215 mb , fi 200 – 2 300 mb
- wykonano przyłącza kanalizacyjne o średnicy **165 mm** z rur PCV do studzienek kanalizacyjnych sztuk **110** o łącznej długości **2 300 mb**



- średnia głębokość wykopów oraz studni w przedziale 1 - 3 m

Wartość brutto wykazanej powyżej całości robót budowlanych wynosiła; 756 828 zł

- długość sieci wraz studniami i przyłączami = 5 815 mb , stąd cena 1mb wynosi - 130,20 zł/mb

Sieć kanalizacji sanitarnej wykonana terenie średnio zurbanizowanym, z małą ilością podwiertów pod drogami, z wykopami w przedziale 1,0 m – 3, 0 m , o średniej trudności wykonania ze względu na konfigurację terenu .

2.4 - Nienadowa – rok 1997

I – etap

- wykonano sieć kanalizacyjną o średnicy **200 mm** z rur PCV wraz z studniami rewizyjnymi z kręgów betonowych i studzienkami systemowymi z tworzyw sztucznych długości **5 330 mb**

- wykonano przyłącza kanalizacyjne o średnicy **165 mm** z rur PCV do studzienek kanalizacyjnych sztuk 93 o łącznej długości **1 412 mb**

- średnia głębokość wykopów oraz studni w przedziale 1 - 3 m

Wartość brutto wykazanej powyżej całości robót budowlanych wynosiła; 969 015 zł

- długość sieci wraz studniami i przyłączami = 6 742 mb , stąd cena 1mb wynosi - 143,70 zł/mb

Sieć kanalizacji sanitarnej wykonana terenie średnio zurbanizowanym, z małą ilością podwiertów pod drogami, z wykopami w przedziale 1,0 m – 3, 0 m , o średniej trudności wykonania ze względu na konfigurację terenu.

2.5 - Nienadowa – rok 2001

III – etap – część 1

- wykonano sieć kanalizacyjną o średnicy **200 mm/160 mm** z rur PCV wraz z studniami rewizyjnymi z kręgów betonowych i studzienkami systemowymi z tworzyw sztucznych długości **4 360 mb w tym tłoczny**

- wykonano przyłącza kanalizacyjne o średnicy **165 mm** z rur PCV do studzienek kanalizacyjnych sztuk 60 o łącznej długości **1 500 mb**

- średnia głębokość wykopów oraz studni w przedziale 1 - 3 m

- wykonano przepompownię ścieków - szt. 1

- wykonano rurociąg tłoczny sieci kanalizacyjną o średnicy **110 mm** z rur polietylenowych (PE, PEHD) długości **700 mb**

- średnia głębokość wykopów w przedziale 1 - 3 m

Wartość brutto wykazanej powyżej całości robót budowlanych wynosiła; 651 173 zł

- długość sieci wraz studniami , przyłączami i jedną przepompownią wynosi = 5 860 mb , stąd cena 1mb wynosi - 111,10 zł/mb

Sieć kanalizacji sanitarnej wykonana terenie mało zurbanizowanym, z małą ilością podwiertów pod drogami, z wykopami w przedziale 1,0 m – 3, 0 m , o średniej trudności wykonania wymuszającym budowę przepompowni ze względu na konfigurację terenu.

2.6 - Nienadowa – rok 2002

III – etap – część 2

- wykonano sieć kanalizacyjną o średnicy **200 mm/160 mm** z rur PCV wraz z studniami rewizyjnymi z kręgów betonowych i studzienkami systemowymi z tworzyw sztucznych długości **2 736 mb w tym tłoczny**

- wykonano przyłącza kanalizacyjne o średnicy **165 mm** z rur PCV do studzienek kanalizacyjnych sztuk 50 o łącznej długości **841 mb**

- średnia głębokość wykopów oraz studni w przedziale 1 - 2 m

- wykonano przepompownię ścieków - szt. 1



- wykonano rurociąg tłoczny sieci kanalizacyjną o średnicy **110 mm** z rur polietylenowych (PE, PEHD) długości **8 mb**

- średnia głębokość wykopów w przedziale 1 - 2 m

Wartość brutto wykazanej powyżej całości robót budowlanych wynosiła; 402 777 zł

- długość sieci wraz studniami, przyłączami i jedną przepompownią wynosi = 3 577 mb, stąd cena 1mb wynosi - 112,60 zł/mb

Sieć kanalizacji sanitarnej wykonana terenie mało zurbanizowanym, z małą ilością podwiertów pod drogami, z wykopami w przedziale 1,0 m – 2, 0 m, o średniej trudności wykonania wymuszającym budowę przepompowni ze względu na konfigurację terenu.

2.7 – Przedmieście Dubieckie – rok 2002

I – etap

- wykonano sieć kanalizacyjną o średnicy **200 mm/160 mm** z rur PCV wraz z studniami rewizyjnymi z kręgów betonowych i studzienkami systemowymi z tworzyw sztucznych długości **10 537 mb w tym tłoczny**

- wykonano przyłącza kanalizacyjne o średnicy **165 mm** z rur PCV do studzienek kanalizacyjnych sztuk 130 o łącznej długości **1 691 mb**

- średnia głębokość wykopów oraz studni w przedziale 1 - 2 m

- wykonano przepompownię ścieków - szt. 2

- wykonano rurociąg tłoczny sieci kanalizacyjną o średnicy **110 mm** z rur polietylenowych (PE, PEHD) długości **478 mb**

- wykonano rurociąg tłoczny sieci kanalizacyjną o średnicy **125 mm** z rur polietylenowych (PE, PEHD) długości **568 mb**

- średnia głębokość wykopów w przedziale 1 - 2 m

Wartość brutto wykazanej powyżej całości robót budowlanych wynosiła; 1 294 306 zł

- długość sieci wraz studniami, przyłączami i dwoma przepompowniami wynosi = 12 228 mb, stąd cena 1mb wynosi – 105,80 zł/mb

Sieć kanalizacji sanitarnej wykonana terenie mało zurbanizowanym, z małą ilością podwiertów pod drogami, z wykopami w przedziale 1,0 m – 2, 0 m, o średniej trudności wykonania wymuszającym budowę przepompowni ze względu na konfigurację terenu.

2.8 - Nienadowa – rok 2003

IV – etap – część 1

- wykonano sieć kanalizacyjną o średnicy **200 mm/160 mm** z rur PCV wraz z studniami rewizyjnymi z kręgów betonowych i studzienkami systemowymi z tworzyw sztucznych długości **11 477 mb** (fi 200 – 3 152 mb, fi 160 – 7 262 mb) **w tym tłoczny**

- wykonano przyłącza kanalizacyjne o średnicy **165 mm** z rur PCV do studzienek kanalizacyjnych sztuk 120 o łącznej długości **2 387 mb**

- średnia głębokość wykopów oraz studni w przedziale 1 - 3 m

- wykonano przepompownię ścieków - szt. 4

- wykonano rurociąg tłoczny sieci kanalizacyjną o średnicy **90 mm/75 mm** z rur polietylenowych (PE, PEHD) długości **749 mb** w tym fi 90 – 77 mb, fi 75 – 672 mb

- średnia głębokość wykopów w przedziale 1 - 3 m

Wartość brutto wykazanej powyżej całości robót budowlanych wynosiła; 1 819 957 zł

- długość sieci wraz studniami, przyłączami i czterema przepompowniami wynosi = 13 864 mb stąd cena 1mb wynosi - 131,30 zł/mb

Sieć kanalizacji sanitarnej wykonana terenie średnio zurbanizowanym, z małą ilością podwiertów pod drogami, z wykopami w przedziale 1,0 m – 3, 0 m, o średniej trudności wykonania wymuszającym budowę przepompowni ze względu na konfigurację terenu.



2.9 – Przedmieście Dubieckie – rok 2003

II – etap

- wykonano sieć kanalizacyjną o średnicy **250 mm/200 mm** z rur PCV wraz z studniami rewizyjnymi z kręgów betonowych i studzienkami systemowymi z tworzyw sztucznych długości **7 918 mb**
- wykonano przyłącza kanalizacyjne o średnicy **165 mm** z rur PCV do studzienek kanalizacyjnych sztuk 105 o łącznej długości **1 760 mb**
- średnia głębokość wykopów oraz studni w przedziale 1 - 3 m
- wykonano przepompownię ścieków - szt. 4
- wykonano rurociąg tłoczny sieci kanalizacyjną o średnicy **110 mm** z rur polietylenowych (PE, PEHD) długości **174 mb**
- średnia głębokość wykopów w przedziale 1 - 3 m

Wartość brutto wykazanej powyżej całości robót budowlanych wynosiła; 1 233 747 zł

- długość sieci wraz studniami, przyłączami i czterema przepompowniami wynosi = 9 852 mb
stąd cena 1mb wynosi – 125,20 zł/m

Sieć kanalizacji sanitarnej wykonana terenie średnio zurbanizowanym, z małą ilością podwiertów pod drogami, z wykopami w przedziale 1,0 m – 3,0 m, o średniej trudności wykonania wymuszającym budowę przepompowni ze względu na konfigurację terenu.

2.10 - Nienadowa – rok 2004

V – etap – część 2

- wykonano sieć kanalizacyjną o średnicy **200 mm/160 mm** z rur PCV wraz z studniami rewizyjnymi z kręgów betonowych i studzienkami systemowymi z tworzyw sztucznych długości **4 708 mb** (fi 200 – 2 802 mb, fi 160 – 1 906 mb)
- wykonano przyłącza kanalizacyjne o średnicy **165 mm** z rur PCV do studzienek kanalizacyjnych sztuk 75 o łącznej długości **1 263 mb**
- średnia głębokość wykopów oraz studni w przedziale 1 - 3 m
- wykonano przepompownię ścieków - szt. 2
- wykonano rurociąg tłoczny sieci kanalizacyjną o średnicy **90 mm** z rur polietylenowych (PE, PEHD) długości **148 mb**
- średnia głębokość wykopów w przedziale 1 - 3 m

Wartość brutto wykazanej powyżej całości robót budowlanych wynosiła; 746 679 zł

- długość sieci wraz studniami, przyłączami i dwoma przepompowniami wynosi = 6 119 mb
stąd cena 1mb wynosi – 122,00 zł/m

terenu średnio zurbanizowanym, z małą ilością podwiertów pod drogami, z wykopami w przedziale 1,0 m – 3,0 m, o średniej trudności wykonania wymuszającym budowę przepompowni ze względu na konfigurację terenu.

Opisywana powyżej sieć kanalizacji sanitarnej na terenie gminy Dubiecko jest w średnim stanie technicznym wg. zapewnień Właściciela.

III. Wycena sieci kanalizacyjnej :

1. Analiza rynku :

Na lokalnym oraz regionalnym rynku nie stwierdzono transakcji kupna – sprzedaży dotyczących sieci kanalizacji sanitarnej natomiast istnieją rozstrzygnięte przetargi na budowę sieci kanalizacji sanitarnej, z przyłączami studniami rewizyjnymi, przepompowniami w oparciu o które można przeprowadzić analizę wartości sieci.



2. Wybór podejścia , metody i techniki wyceny sieci kanalizacyjnej :

W związku z tym że na rynku brak jest transakcji dotyczących obrotu sieciami kanalizacyjnymi wartość tych urządzeń można określić w oparciu o średnie ceny krajowe ceny czynników produkcji : R,M,S narzuty kosztów pośrednich i zysku z wydawnictw SEKOCENBUD i WACETOB notowania na II kwartał 2013 r stosując podejście kosztowe ,metodę kosztów odtworzenia , techniką elementów scalonych. Zastosowane metody polegają na oszacowaniu nakładów ,jakie należy ponieść na wybudowanie podobnej sieci w stanie nowym przy użyciu podobnej technologii , materiałów , organizacji ,pomniejszając o stopień zużycia technicznego Istnieje również możliwość określenia wartości sieci kanalizacyjnej metodą rynkową w oparciu dane z rozstrzygniętych postępowań przetargowych na wykonanie sieci kanalizacji sanitarnej w gminach o podobnej charakterystyce stopnia urbanizacji , ukształtowania terenu , przy wykorzystaniu elementów kosztorysów ofertowych (przyjętych do realizacji) znajdujących się w tych gminach. W opisywanym opracowaniu zastosowano ten wariant obliczenia wartości istniejącej sieci kanalizacyjnej w gminie Dubiecko. W związku z tym do porównania przyjęto kosztorysy ofertowe z elementami scalonymi z gmin sąsiednich tj. Gminy Pruchnik, Gminy Krzywca , Gminy Bircza – na podstawie tych danych sporządzono średnie ceny scalone elementu sieci kanalizacyjnej tj. cenę 1 mb zrealizowanej sieci .

3. Wykaz robót budowlanych sieci kanalizacyjnej w poszczególnych gminach przyjętych do porównania:

Ad 1- Gmina Bircza – obiekt Leszczawa Górna – Leszczawa Dolna – rok wykonania 2013 – 02.2014 - długość sieci : 7 719 mb w tym fi 250 – 2 512 mb ,fi 200 – 5 207 mb , przyłącza fi 160 – 2 671 mb , sieć tłoczna fi 90 – 243 mb , podwierty do fi 325 mm- 218 mb, studnie PCV fi 1000 - 62 szt. , studnie PCV fi 800 - 222 szt. , studnie PCV fi 500 - 80 szt.

Budowa prowadzona w terenie średnio zurbanizowanym z małą ilością podwiertów pod drogami, z wykopami w przedziale 1,5m – 3,5 m , o średniej trudności wykonania ze względu na konfigurację terenu.

Wartość brutto wykazanej powyżej całości robót budowlanych wynosi ; 1 471 277 zł, stąd cena 1mb kanalizacji sanitarnej wraz z studniami wynosi - 135,60 zł/mb

Ad 2 - Gmina Bircza – obiekt Stara Bircza – Rudawka – rok wykonania 2011 – długość sieci : 5 786 mb w tym fi 200 – 5 786 mb , przyłącza fi 160 – 486 mb , sieć tłoczna fi 90 – 243 mb . podwierty do fi 300- 600 mm- 109 mb, studnie betonowe fi 1200 - 62 szt. , studnie PCV fi 315- 425 - 119 szt.

Sieć kanalizacji sanitarnej wykonana w terenie słabo zurbanizowanym z małą ilością podwiertów pod drogami, z wykopami w przedziale 1,5m – 3,5 m , o małej trudności wykonania ze względu na konfigurację terenu.

Wartość brutto wykazanej powyżej całości robót budowlanych wynosi ; 770 408 zł, stąd cena 1mb kanalizacji sanitarnej wraz z studniami wynosi - 116,30 zł/mb

Ad 3 - Gmina Krzywca – obiekt Babice I etap – 3352,50 mb – rok wykonania 2012 – 12.2013 r - długość sieci : 3352,50 mb w tym fi 250 – 3 mb ,fi 200 – 3349,50 mb , fi 160 – 919 mb, przyłącza fi 160 – 514 mb , sieć tłoczna fi 110 – 5539 mb . podwierty do fi 300- 600 mm - 95,50 mb, podwierty do fi 225 mm - 407 mb (rzeka San), studnie betonowe fi 1200 - 26 szt. , studnie betonowe fi 1000 - 56 szt. , studnie PCV fi 315- 425 -115 szt., przepompownie 2 szt Budowa prowadzona w terenie średnio zurbanizowanym, z średnią ilością podwiertów pod drogami, z wykopami w przedziale 1,5m – 5,0 m , o średniej trudności wykonania wymuszającym budowę przepompowni ze względu na konfigurację terenu.

Wartość brutto wykazanej powyżej całości robót budowlanych wynosi ; 1 743 942 zł stąd cena 1mb kanalizacji sanitarnej wraz z studniami i dwoma przepompowniami wynosi - 161,10 zł/mb



Ad 4 - Gmina Pruchnik – obiekt Pruchnik , Kramarzówka – rok wykonania 2012 – długość sieci : 24 mb w tym fi 200 – 212 mb ,przyłącza fi 160 – 230 mb , podwierty do fi 406 mm- 18,40 mb, studnie, studnie PCV fi 400 - 61 szt.

Sieć kanalizacji sanitarnej wykonana w terenie słabo zurbanizowanym z małą ilością podwiertów pod drogami, z wykopami w przedziale 1,5m – 3,5 m , o małej trudności wykonania ze względu na konfigurację terenu.

Wartość brutto wykazanej powyżej całości robót budowlanych wynosi ; 69 120 zł stąd cena 1mb kanalizacji sanitarnej wraz z studniami wynosi – 150,10 zł/mb

Ad 5 - Gmina Pruchnik – obiekt Pruchnik – rok wykonania 2011 – 12.2012 r - długość sieci : 42 661 mb w tym fi 200 – 35 803 mb ,fi 160 –5 157 mb, podwierty fi 406 mm – 1391 mb, podwierty fi 400-500 mm - 310 mb, studnie PP fi 1000 - 230 szt. , studnie PP fi 400 - 1175 szt. , studnie betonowe fi 1200 - 2 szt. , studnie betonowe fi 1000 - 175 szt., przepompownie 6 szt

Sieć kanalizacji sanitarnej wykonana w terenie mocno zurbanizowanym, z dużą ilością podwiertów pod drogami, z wykopami w przedziale 1,5m – 6,5 m , o dużej trudności wykonania wymuszającym budowę wielu przepompowni ze względu na konfigurację terenu.

Wartość brutto wykazanej powyżej całości robót budowlanych wynosi ; 10 810 298 zł stąd cena 1mb kanalizacji sanitarnej wraz z studniami i dwoma przepompowniami wynosi – 253,40 zł/mb

IV . Sposób obliczenia wartości sieci kanalizacyjnej oparty na charakterystyce sieci wycenianej znajdującej się w gminie Dubiecko w stosunku do sieci budowanych w latach 2011 – 2013 przyjętych do analizy znajdujących się w gminach przyległych :

W wyniku analizy i porównania inwestycji prowadzonych na terenie gminy Dubiecko które realizowane były w oparciu o ogłaszane przetargi publiczne na poszczególne zadania , gdzie podstawowym kryterium wyboru była najniższa cena ,skanalizowano w latach 1993 – 2004 część gminy. W oparciu o dane przetargowe (cena za całość prac na zadaniu) obliczono wartość elementu scalonego tj. 1mb sieci kanalizacyjnej z przyłączami i przepompowniami uzyskując element cenowy – wartość tą opisano przy poszczególnych zadaniach , w dwóch przypadkach gdy wartość ta była nieznana obliczono ją przez analogię do zadań na których wartości te można było uchwycić . W podobny sposób określono wartość elementu 1 mb dla zadań realizowanych w gminach sąsiednich tj. gminie : Bircza , Krzywca , Pruchnik . W wyniku tych obliczeń i otrzymanych cen za 1mb stwierdzono że ceny w toczących się wówczas postępowaniach nie odbiegają od cen za 1mb sieci w rozstrzygniętych przetargach w chwili obecnej , niewielkie różnice wynikają z występujących trudności przy realizacji (np. głębokości wykopów, zwiększona ilość przepompowni, przejść po drogach . W związku z tymi okolicznościami zdecydowano się nie wprowadzać poprawek ze względu na upływ czasu , i pozostawić tamte wartości przetargowe bez zmian. Wiadomym natomiast jest że w związku z upływem czasu i eksploatacją sieć kanalizacyjna ulega zużyciu technicznemu, zużycie to je większe w sieciach starszych niż obecnie budowanych . Wielkość okresów trwałości sieci kanalizacji sanitarnej ustalono w oparciu opracowania Wacetob i Secocenbud Zastosowano współczynniki zużycia technicznego wycenianej sieci mając na uwadze okres trwałości sieci kanalizacji sanitarnej który wynosi od 25 - 50 lat przyjmując roczny stopień zużycia w przedziale od 2% - 4% . Dane uzyskano z opracowań Wacetob (Warszawskie Centrum Postępu Techniczno – Organizacyjnego Budownictwa - Warszawa 2010 r) w oparciu o w/w opracowania sporządzono instrukcję dotyczącą zasad ustalania stopnia zużycia technicznego budynków i budowli oraz mienia ruchomego – numer zarządzenia 53/2008 z dnia 18.11.2008 dla Departamentu Ubezpieczeń Biura Zarządu InterRisk Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna Vienna Insurance Group Warszawa . W instrukcji tej opisano okresy trwałości sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej oraz określono stopień rocznego zużycia.



Mając na uwadze powyższe informacje dla bezpieczeństwa obliczenia wartości sieci kanalizacyjnej (brak danych o ewentualnych remontach, przeglądach, awariach, użytych materiałach, ich jakości) przyjęto okres trwałości wybudowanych sieci - 25 lat, w związku z tym roczny procent zużycia wynosi 4,0%. W oparciu o te założenia przeliczono wartości sieci uzyskując aktualne:

V. Obliczenia – aktualna wartość sieci kanalizacji sanitarnej gmina Dubiecko

2.1 - Dubiecko – rok 1993

I – etap

wartość brutto sieci wynosi = 756 788 zł

Aktualna wartość na rok sierpień 2013

$756\,788\text{ zł} \times ((100\% - (20 \times 4\%)) = 151\,358\text{ zł}$

Słownie: sto pięćdziesiąt jeden tysięcy trzysta pięćdziesiąt osiem złotych

2.2 - Dubiecko – rok 1994

II – etap – część 1

wartość brutto sieci wynosi = 80 830 zł

Aktualna wartość na rok sierpień 2013

$80\,830\text{ zł} \times ((100\% - (19 \times 4\%)) = 19\,399\text{ zł}$

Słownie: dziewiętnaście tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt dziewięć złotych

2.3 - Dubiecko – rok 1995

II – etap – część 2

wartość brutto sieci wynosi = 756 828 zł

Aktualna wartość na rok sierpień 2013

$756\,828\text{ zł} \times ((100\% - (18 \times 4\%)) = 211\,912\text{ zł}$

Słownie: dwieście jedenaste tysięcy dziewięćset dwanaście złotych

2.4 - Nienadowa – rok 1997

I – etap

wartość brutto sieci wynosi = 969 015 zł

Aktualna wartość na rok sierpień 2013

$969\,015\text{ zł} \times ((100\% - (16 \times 4\%)) = 348\,845\text{ zł}$

Słownie: trzysta czterdzieści osiem tysięcy osiemset czterdzieści pięć złotych

2.5 - Nienadowa – rok 2001

III – etap – część 1

wartość brutto sieci wynosi = 651 173 zł

Aktualna wartość na rok sierpień 2013

$651\,173\text{ zł} \times ((100\% - (12 \times 4\%)) = 338\,610\text{ zł}$

Słownie: trzysta trzydzieści osiem tysięcy sześćset dziesięć złotych

2.6 - Nienadowa – rok 2002

III – etap – część 2

wartość brutto sieci wynosi = 402 777 zł

Aktualna wartość na rok sierpień 2013

$402\,777\text{ zł} \times ((100\% - (11 \times 4\%)) = 225\,555\text{ zł}$

Słownie: dwieście dwadzieścia pięć tysięcy pięćset pięćdziesiąt pięć złotych



2.7 – Przedmieście Dubieckie – rok 2002

I – etap

wartość brutto sieci wynosi = 1 294 306 zł

Aktualna wartość na rok sierpień 2013

1 294 306 zł x ((100 % - (11 x 4%)) = **724 811 zł**

Słownie : siedemset dwadzieścia cztery tysięcy osiemset jedenaście złotych

2.8 - Nienadowa – rok 2003

IV – etap – część 1

wartość brutto sieci wynosi = 1 819 957 zł

Aktualna wartość na rok sierpień 2013

1 819 957 zł x ((100 % - (10 x 4%)) = **1 091 974 zł**

Słownie : milion dziewięćdziesiąt jeden tysięcy dziewięćset siedemdziesiąt cztery złotych

2.9 – Przedmieście Dubieckie – rok 2003

II – etap

wartość brutto sieci wynosi = 1 233 747 zł

Aktualna wartość na rok sierpień 2013

1 233 747 zł x ((100 % - (10 x 4%)) = **740 248 zł**

Słownie : siedemset czterdzieści tysięcy dwieście czterdzieści osiem złotych

2.10 - Nienadowa – rok 2004

V – etap – część 2

wartość brutto sieci wynosi = 746 679 zł

Aktualna wartość na rok sierpień 2013

746 679 zł x ((100 % - (9 x 4%)) = **477 875 zł**

Słownie : czterysta siedemdziesiąt siedem tysięcy osiemset siedemdziesiąt pięć złotych

VI . Wartość sieci kanalizacji sanitarnej na terenie gminy Dubiecko ustalono na dzień 26.08.2013 r wg zestawienia powyżej .

VII. UZASADNIENIE WYKONANEJ WYCENY:

Do ustalenia wartości wycenianej nieruchomości zastosowano podejście porównawcze. Przyjęcie w/w podejście wynika z przepisów prawa, jako rynek przyjęto teren gmin: Dubiecko , Bircza , Krzywca , Pruchnik – z badań ofert przetargowych wyodrębniono grupę na podstawie której realizowane były przedsięwzięcia na terenie poszczególnych gmin i te oferty znalazły obrotu się w obrocie cywilno – prawnym umożliwiającym wykonanie poszczególnych zadań budowlanych . Z analizy ofert na tego typu roboty wynika że nie zmieniają się one na przestrzeni ostatnich lat.

VIII. Klauzule i zastrzeżenia

Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie ze standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych

Operat szacunkowy służy dla celu określonego w niniejszym opracowaniu i nie może być publikowany bez zgody rzeczoznawcy

