

OPINIA O WARTOŚCI ŚRODKÓW TRWAŁYCH

Przedmiot wyceny:

Przedmiotem opracowania są wskazane środki trwałe wchodzące w skład istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia położonej w gminie Włodowice relacji Kopaniny – Włodowice – Parkoszowice, stanowiące składniki mienia komunalnego gminy Włodowice

Wycenie podlega prawo własności wskazanych budowli, natomiast wycenie nie podlega prawo do gruntów, na których posadowione są owe budowle.

Przedmiotowe środki trwałe zestawiono i opisano w części obliczeniowej stanowiącej załącznik do niniejszego opracowania.

Cel wyceny:

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny dla potrzeb zbycia.

Autor opracowania:

Dorota Przybyłka
Rzeczoznawca majątkowy – uprawnienia nr 5032

Konsultacja techniczna:

Marek Kowalczyk
Ukończone seminarium: Szacowanie wartości środków technicznych w Unii Europejskiej.

Katowice, 12 maja 2017 roku

GRUPA KONSULTINGOWA DEFIN

Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
mail: grupa@defin.pl, www.defin.pl
Kapitał zakładowy: 50 000 złotych

Ul. Sokolska 65
40-087 **KATOWICE**
tel.: 32/246 02 05, fax: 32/246 02 06
KRS: 0000211001

SYNTEZA OPINII

1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem opracowania są wskazane środki trwałe wchodzące w skład istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia położonej w gminie Włodowice relacji Kopaniny – Włodowice – Parkoszowice, stanowiące składniki mienia komunalnego gminy Włodowice

Wycenie podlega prawo własności wskazanych budowli, natomiast wycenie nie podlega prawo do gruntów, na których posadowione są owe budowle.

Przedmiotowe środki trwałe zestawiono i opisano w części obliczeniowej stanowiącej załącznik do niniejszego opracowania.

2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej przy kontynuacji działania wskazanych środków trwałych.

3. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny dla potrzeb zbycia.

4. Data sporządzenia opinii

Opinię sporządzono 12 maja 2017 roku.

5. Oszacowana wartość

Wartość rynkowa przy kontynuacji działania przedmiotu wyceny, określona według stanu na dzień 12 maja 2017 roku, wynosi:

3 946 150 PLN

słownie: trzy miliony dziewięćset czterdzieści sześć tysięcy sto pięćdziesiąt złotych

6. Podpis rzeczoznawcy majątkowego

SPIS TREŚCI

SYNTEZA OPINII _____	1
1. Przedmiot wyceny _____	3
2. Zakres wyceny _____	3
3. Cel wyceny _____	3
4. Podstawy sporządzenia raportu z wyceny _____	3
4.1 Podstawy formalne _____	3
4.2 Podstawy prawne _____	3
4.3 Źródła danych merytorycznych _____	3
5. Daty istotne dla procesu szacowania _____	4
5.1 Data sporządzenia wyceny _____	4
5.2 Data określenia wartości przedmiotu wyceny _____	4
5.3 Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny _____	4
5.4 Data dokonania wizji przedmiotu wyceny _____	4
6. Określenie stanu przedmiotu wyceny _____	5
6.1 Środki trwałe - opis _____	5
7. Określenie sposobu wyceny _____	9
7.1 Wybór metody i określenie rodzaju szacowanej wartości. _____	9
7.2 Opis metod szacowania _____	9
8. Wartość przedmiotu wyceny. _____	12
9. Podpis rzeczoznawcy majątkowego. _____	13
10. Klauzule i zastrzeżenia _____	14
11. Załączniki _____	14

1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem opracowania są wskazane środki trwałe wchodzące w skład istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia położonej w gminie Włodowice relacji Kopaniny – Włodowice – Parkoszowice, stanowiące składniki mienia komunalnego gminy Włodowice

Wycenie podlega prawo własności wskazanych budowli, natomiast wycenie nie podlega prawo do gruntów, na których posadowione są owe budowle.

Przedmiotowe środki trwałe zestawiono i opisano w części obliczeniowej stanowiącej załącznik do niniejszego opracowania.

2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej przy kontynuacji działania wskazanych środków trwałych.

3. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny dla potrzeb zbycia.

4. Podstawy sporządzenia raportu z wyceny

4.1 Podstawy formalne

Podstawą wykonania wyceny jest Umowa – Zlecenie Nr 1 /2017 zawarta w dniu 24.04.2017 r., pomiędzy: Gminą Włodowice z siedzibą we Włodowicach przy ul. Krakowskiej 26 a Grupą Konsultingową Defin Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach przy ul. Sokolskiej 65

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

4.2 Podstawy prawne

Podstawą prawną wyceny są:

- Ustawa z dnia 15.09.2000 r. Kodeks Spółek Handlowych (Dz. U. z 08.11.2000 r. nr 94/2000 poz. 1037),
- Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. Nr 121, poz. 591 z późniejszymi zmianami),
- Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 17 stycznia 1997 roku w sprawie amortyzacji środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych (Dz.U. 1997 nr 6 poz. 35),
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Tekst jednolity Dz. U. z 2017 poz. 459 z późniejszymi zmianami).

4.3 Źródła danych merytorycznych

W procesie wyceny wykorzystano następujące źródła merytoryczne i materiały pomocnicze:

- Materiały szkoleniowe BOMIS – Poznań. 2007 r. dr inż. Tadeusz Klimek.
- Tadeusz Klimek „Podstawy wyceny wartości środków technicznych” 2003 r.,

- „Cennik maszyn i urządzeń” wydawany przez Bistyp Consulting Sp. z o. o. w Warszawie,
- „Cennik maszyn i urządzeń” wydawany przez Wacetob Sp. z o. o. w Warszawie,
- Bistyp Consulting - Katalog cen jednostkowych robót i obiektów Inwestycyjnych – I kw. 2017 r.,
- „Scalone Normatywy do Wyceny Budynków i Budowli” wydawany przez Wacetob Sp. z o. o. w Warszawie,
- „Informacyjny Zestaw Wskaźników Nakładów na Obiekty Budowlane” wydany przez „ORGBUD-SERWIS” Sp. z o.o. w Poznaniu,
- „SEKOCENBUD – Biuletyn Cen Obiektów Budowlanych BCO, część II – obiekty inżynieryjne” wydany przez Ośrodek Wdrożeń Ekonomiczno – Organizacyjnych Budownictwa „PROMOCJA” Sp. z o.o. w Warszawie,
- Informacje cenowe pozyskane bezpośrednio od producentów lub dostawców środków technicznych identycznych, bądź porównywalnych z przedmiotem wyceny,
- Dokumentacja i informacje udostępnione przez Zamawiającego, w tym:
 - o Projekt sieci gazowej średnioprężnej, Kopaniny – Włodowice – Parkoszowice, wraz z aneksem do projektu budowlanego,
 - o Szkice tyczenia sieci gazowej średnioprężnej, Kopaniny – Włodowice – Parkoszowice,
 - o Operat pomiarowy, inwentaryzacja powykonawcza sieci gazowej,
 - o Dokumenty odbioru gazociągu PE (2 segregatory),
 - o Umowy przekazania przyłączy gazowych – 138 szt.,
- Internetowa baza ofertowa,
a także Powszechne Krajowe Zasady Wyceny, Noty Interpretacyjne oraz Tymczasowe Noty Interpretacyjne zalecane do stosowania przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych jako zasady dobrej praktyki zawodowej.

5. Daty istotne dla procesu szacowania

5.1 Data sporządzenia wyceny

Opinię ukończono dnia 12 maja 2017 roku.

5.2 Data określenia wartości przedmiotu wyceny

Wartość przedmiotu wyceny określono w cenach z 15 grudnia 2016 roku.

5.3 Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny

Stan przedmiotu wyceny ustalono na dzień 08 maja 2017 roku.

5.4 Data dokonania wizji przedmiotu wyceny

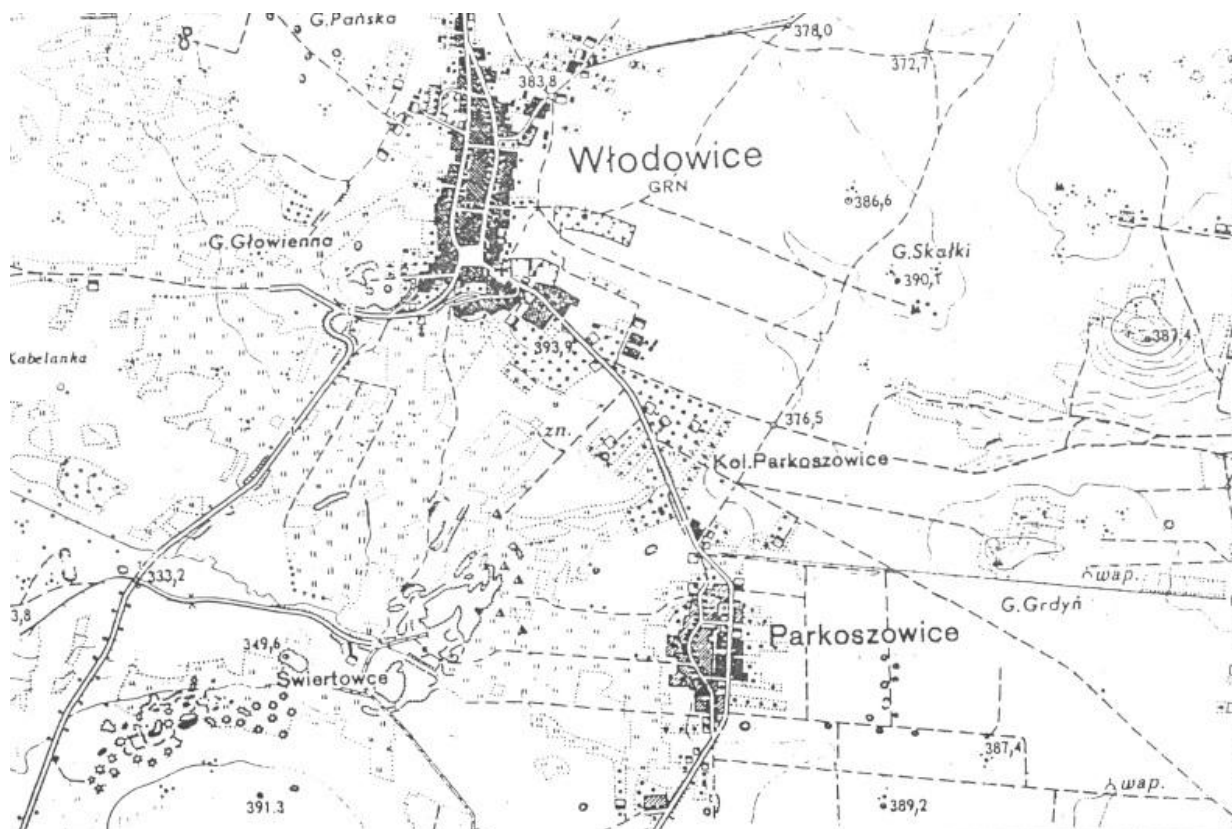
Wizji lokalnej dokonano dnia 08 maja 2017 roku, z uwagi na specyficzny charakter przedmiotu wyceny – sieć podziemna, odstąpiono od wykonania oględzin w terenie na całej trasie przebiegu gazociągu, a lokalizację sieci i stopień zurbanizowania i co za tym idzie infrastrukturę towarzyszącą przeanalizowano na podstawie map z zaznaczonymi i opisanymi odcinkami sieci gazowej. Dokumentację fotograficzną obrazującą przykładową lokalizację oraz oznaczenie w terenie gazociągu wykonano we Włodowicach przy ul. Krakowskiej w sąsiedztwie Urzędu Gminy.

6. Określenie stanu przedmiotu wyceny

6.1 Środki trwałe - opis

Wyceniane środki trwałe stanowią składniki mienia komunalnego gminy Włodowice, zlokalizowane są one na terenie gminy Włodowice, stanowią odcinki sieci gazowej średniego ciśnienia relacji Kopaniny – Włodowice – Parkoszowice o łącznej długości ok. 15.931 mb, przyłącza domowe – 187 szt. oraz zasowy – 15 kpl.

Poniżej przedstawiono fragment mapy orientacyjnej:



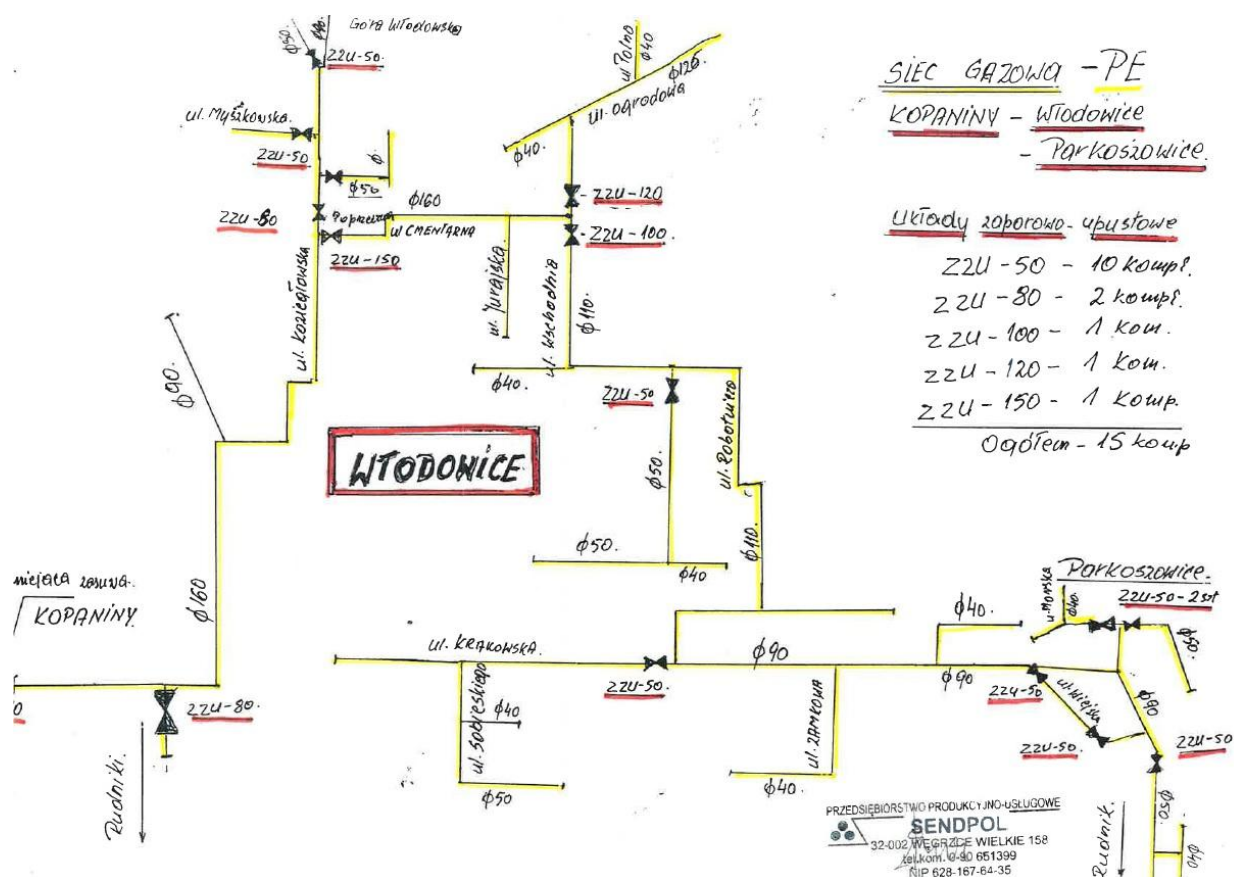
Zgodnie z dokumentami otrzymanymi od Zamawiającego odcinki gazociągu średnioprężnego, zasowy oraz część przyłączy zostały oddane do użytkowania w 2001 roku. Pozostałe przyłącza domowe zostawały sukcesywnie oddawane do użytku w latach 2002 – 2004 (zgodnie z zawartymi umowami). Oceny stanu technicznego oraz funkcjonalnego wycenianego gazociągu, przyłączy oraz zasuw dokonano na płaszczyznach wykorzystania sieci oraz ich wieku.

Z uwagi na obszerność środki trwałe opisano w arkuszu kalkulacyjnym, stanowiącym załącznik do niniejszego opracowania i jego integralną część. W przedmiotowym arkuszu dokonano również oceny stanu technicznego środków trwałych, przy czym oceny tej dokonano na następujących płaszczyznach:

Wykorzystanie gospodarcze	<p>A – dla środka trwałego aktualnie wykorzystywanego gospodarczo;</p> <p>B – dla środka trwałego aktualnie nie wykorzystywanego gospodarczo, ale nie przeznaczonego do likwidacji lub sprzedaży</p> <p>C - dla środka trwałego aktualnie nie wykorzystywanego gospodarczo i przeznaczonego do likwidacji;</p> <p>D - dla środka trwałego aktualnie nie wykorzystywanego gospodarczo i przeznaczonego sprzedaży;</p>
---------------------------	--

Stan techniczny	<p>7 - środek jest nowy lub prawie nieużywany;</p> <p>6 - środek w bardzo dobrym stanie, lub/i w początkowym stanie eksploatacji;</p> <p>5 - środek w dobrym stanie, przydatny do dalszego użytkowania bez konieczności napraw;</p> <p>4 - środek eksploatowany, przydatny do dalszego użytkowania, kwalifikuje się do przeglądu lub/i naprawy bieżącej;</p> <p>3 - środek użytkowany, kwalifikuje się do naprawy głównej z ograniczonym zakresem z wymianą elementów;</p> <p>2 - środek użytkowany, kwalifikuje się do kolejnej naprawy głównej w ograniczonym zakresie, lub do pierwszej naprawy głównej z wymianą elementów w szerokim zakresie;</p> <p>1 - środek niezdatny do użytkowania; podejmowanie naprawy może nie mieć technicznego uzasadnienia;</p> <p>0 - środek nie kwalifikuje się do użytkowania ani do naprawy o charakterze odbudowy; nadaje się do złomowania lub rozbiórki.</p>
Stan funkcjonalny	<p>3 - środek optymalny pod względem funkcjonalnym;</p> <p>2 - środek przeciętny tj. wystarczający pod względem funkcjonalnym;</p> <p>1 - środek wymaga modernizacji lub unowocześnienia;</p> <p>0 - środek nie przydatny pod względem funkcjonalnym.</p>

Poniżej przedstawiono schemat sieci gazowej PE Kopaniny – Włodowice – Parkoszowice:



Zgodnie z dokumentacją techniczną przy budowie gazociągu oraz przyłączy zastosowano następujące materiały i armaturę:

- rury PE-80-gaz, 160x9, 1 SDR 17,6
- rury PE-80-gaz, 125x7, 1 SDR 17,6

- rury PE-80-gaz, 110x6,3 SDR 17,6
- rury PE-80-gaz, 90x5,2 SDR 17,6
- rury PE-80-gaz, 50x4,6 SDR 11
- rury PE-80-gaz, 40x3,7 SDR 11
- rury PE-80-gaz; 25x3,0 SDR 11
- rury PE-80-gaz; 32x3,0 SDR 11
- Zasuwa Ø 150
- Zasuwa Ø 125
- Zasuwa Ø 110
- Zasuwa Ø 90
- Zasuwa Ø 50

Rury zostały wyprodukowane przez WAVIN – Metal-Plast-Buk Spółka z o.o. natomiast zasuwy zostały wyprodukowane przez EFAWA – Zakład Produkcyjno – Usługowy i Handlowy. Zarówno rury jak i armatura posiadały aktualne certyfikaty zgodności, bezpieczeństwa czy też aprobaty techniczne.

Zgodnie z projektem budowlanym sieci gazowej średnioprężnej relacji Kopaniny – Włodowice – Parkoszowice źródłem gazu dla przedmiotowego gazociągu jest gazociąg średniego ciśnienia dn160 PE w Kopaninach, a w miejscu włączenia istniejący zespół zaporowo upustowy (zasuwa) DN 150. Podczas budowy zgodnie, z wymaganiami koncepcji zapewniono tranzyt gazu w kierunkach: Rudniki, Góra Włodowska, Rzędkowice, Morsko, Pomrożyce. Podczas budowy przyjęto wersję trasy wzdłuż drogi Rudniki – Włodowice a nie przez las z uwagi na:

- trudności poprowadzenia gazociągu tranzytowego DN160 we Włodowicach na odcinku szkoła – rynek,
- mniejszą długość sieci gazowej,
- łatwiejszy dostęp do sieci.

Układ urbanistyczny i zabudowa Włodowic, brak lub wąskie chodniki z istniejącym wówczas uzbrojeniem, nie pozwoliły na poprowadzenie sieci gazowej w ciągu ulic Żareckiej, Krakowskiej, Rynku z zachowaniem bezpiecznych odległości podstawowych od budynków – i pozostałych sieci. Wobec powyższego tranzyt gazu został zapewniony ulicami: Zawiercką, ulicą bez nazwy do ulicy Mrzygłodzkiej, lewą stroną Rynku, Poprzeczną, Cmentarną, drogą bez nazwy do ul. Ogrodowej i dalej w kierunku Rzędkowic. W ten sposób zostały dotrzymane warunki koncepcji gazyfikacji Gminy.

Gazociąg został wybudowany w następujących etapach:

- I etap – Kopaniny – Zespół Zaporowo Upustowy w ul. Koziegłowskiej – gazociąg dn160 PE,
- II etap – gazociągi rozdzielcze we Włodowicach w wyprowadzeniu tranzytu w kierunku Góry Włodowskiej, Morska, Rzędkowic, Parkoszowic,
- III etap – gazyfikacja Parkoszowic.

Ze względu na różnego rodzaju przeszkody terenowe wystąpiło kilka zmian w przebiegu gazociągu, pomiędzy projektem a stanem rzeczywistym. Poniżej przedstawiono przedmiotowe zmiany:

- gazociąg Ø 40 od przejścia pod drogą ulicy Krakowskiej u r przy budynku Nr 31 do końca odcinka przesunięto w kierunku jezdni z powodu istniejącego wodociągu,
- gazociąg Ø 90 od ulicy Zamkowej w kierunku południowym do ogrodzenia budynku Nr 58 przesunięto ze względu na wodociąg i kable energetyczne,
- w ulicy Krakowskiej gazociąg Ø 90 przesunięto w stronę jezdni z powodu kabli energetycznych,
- w ulicy Krakowskiej gazociąg Ø 90 od ulicy Wiejskiej do ulicy Morskiej przesunięto w kierunku jezdni,
- przejście pod jezdnią ulicy Ogrodowej obok budynku Nr 48 przesunięto w kierunku Rzędkowic z uwagi na brak zgody właściciela działki,
- dodatkowo zrealizowano odcinek gazociągu Ø 50 od ulicy Poprzecznej (od rurociągu Ø 160 w ulicy Żareckiej do budynku Nr 7 z uwagi na istniejący węzeł wodny przy Banku Spółdzielczym),

- dokonano zmiany przejścia pod jezdnią w ulicy Żareckiej przy budynku Nr 11 w kierunku ulicy Cmentarnej ze względu na brak możliwości wykonania przejścia,
- ulica Robotnicza gazociąg Ø 110 od Mleczarni do drogi w stronę Morska przesunięto na drugą stronę ulicy na wschód z uwagi na istniejący kabel energetyczny i wodociąg,
- gazociąg Ø 90 naprzeciw budynku Nr 19 ulica Krakowska przesunięto z chodnika za ogrodzeniem z uwagi na istniejące kable energetyczne i telekomunikacyjne,
- odcinek gazociągu Ø 160 przy serpentynie przesunięto na zachód - brak zgody Pana Jarzy - właściciela działki.
- przejścia pod jezdniami ulicy Mrzygłodzkiej Ø 160 oraz ulicy Zawierckiej Ø 40 przesunięto z powodu braku możliwości technicznej (węzeł wodny, układ zasuw).
- odcinek gazociągu Ø 160 między ulicą Koziegłowską (budynek Nr 19), a ulicą Poprzeczną (budynek Nr 8) przesunięto na drugą stronę ulicy Poprecznej z uwagi na brak miejsca między istniejącym wodociągiem, a linią zabudowy,
- odcinek gazociągu Ø 90 ulica Żarecka od budynku Nr 90 do Nr 84 przesunięto w kierunku jezdni z uwagi na istniejące kable energetyczne,
- przejście pod drogą u zbiegu ulicy Koziegłowskiej i Żareckiej przesunięto ze względu na istniejący kanał ściekowy (do rowu), wodociąg, oraz istniejące warunki terenowe
- odcinek gazociągu około 40 mb. Na końcu ulicy Żareckiej (naprzeciw budynku Nr 138) przesunięto w kierunku jezdni z uwagi na istniejące kable energetyczne.

Zgodnie z oświadczeniem kierownika budowy z dnia 28.08.2001 r., wybudowany gazociąg średnioprężny relacji Kopaniny – Włodowice – Parkoszowice został wykonany zgodnie z projektem technicznym oraz obowiązującymi przepisami. Gazociąg został oznaczony słupkami i tabliczkami opisowymi oraz skutecznie odwodniony na całej długości.

Zgodnie z inwentaryzacją powykonawczą długości poszczególnych odcinków gazociągu średnioprężnego wynoszą:

- gazociąg dn160 PE – 3.989 mb,
- gazociąg dn125 PE – 969 mb,
- gazociąg dn110 PE – 859 mb,
- gazociąg dn90 PE – 3.494 mb,
- gazociąg dn50 PE – 4.110 mb,
- gazociąg dn40 PE – 2.510 mb.

Łączna długość gazociągu średnioprężnego relacji Kopaniny – Włodowice – Parkoszowice wynosi zatem 15.931 mb. Dodatkowo w przedmiotowym zestawieniu podano 187 szt. przyłączy domowych.

Zgodnie z umowami o przekazanie przyłącza gazowego i przyłączenia do sieci gazowej Urzędu Gminy Włodowice:

(...)

§3

Granica własności sieci gazowej Gminy Włodowice a instalacją gazową odbiorcy stanowi kurek główny umieszczony w szafce na budynku. Szafka jest własnością właściciela budynku i na nim spoczywa obowiązek jej zakupu, montażu i konserwacji.

(...)

§5

Na Gminie bądź upoważnionym przedstawicielu spoczywa obowiązek dostarczenia i zamontowania nieodpłatnie gazomierza G4.

(...)

Zgodnie z powyższym wyceną objęto poszczególne odcinki gazociągów, przyłącza gazowe łącznie z kurkiem głównym. Wyceną nie objęto natomiast gazomierzy G4.

Zgodnie z treścią Umowy - Zlecenia Nr 1/2017 z dnia 24 kwietnia 2017 roku wyceną oszacowano wartość rynkową sieci gazowej średniego ciśnienia położonej w gminie Włodowice relacji Kopaniny – Włodowice – Parkoszowice o długości gazociągu ok. 15.391 mb oraz przyłącza gazowe według załącznika nr 1, a zatem na potrzeby niniejszego szacunku przyjęto (zgodnie z załącznikiem Nr 1/2017) następujące ilości, średnice, długości oraz lata budowy gazociągów, przyłączy i zasuw.:

Załącznik nr 1 do umowy nr 1/2017 z dnia 24.04.2017 r.

Opis i charakterystyka sieci gazowej

- Gazociąg średniego ciśnienia, sieć PE fi 160 mm d1.3989 mb, PE fi 125 mm d1.969 mb, PE fi 110 mm d1.859 mb, PE fi 90 mm d1.3494 mb, PE fi 50 mm d1.4110 mb, PE fi 40 mm d1.2510 mb, gazociąg o łącznej długości 15.931 mb, zasuw 15 szt., 5 przyłączy gazowych PE fi 25mm d1.96,47 mb - 2001 r.,
- Przyłącze do mieszkań średn.25 mm długości 10,65 mb, przyłącze do kotłowni średn. 32 mm długości 23,33 mb - 2001 r.,
- Przyłącze PE fi 25 mm w ilości 32 kpl. o łącznej długości 537,22 mb w miejscowości Parkoszowice i Włodowice - 2002 r.,
- Przyłącze PE fi 25 mm w ilości 89 kpl. łącznej długości 1517,16 mb - 2002 r.,
- Przyłącze PR fi 25 mm w ilości 9 kpl. o łącznej długości 167.67 mb - 2002 r.,
- Przyłącze PE fi 25mm w ilości 2 kpl. o łącznej długości 55,25 mb - 2002 r.,
- Przyłącze PE fi 32 mm d1. 487,62 mb — 1 kpl, przyłącze PE fi 25 mm d1. 66,54 mb 4 kpl – 2003 r.,
- Przyłącze PE fi 25mm d1. 62,56 mb 3 kpl. – 2003 r.,
- Przyłącze PE fi 25mm d1. 121,15 mb 3 kpl. - 2004 r.,
- Przyłącze PE fi 25 mm d1. 1.8 mb - 2005 r.,
- Przyłącze PE fi 25 mm d1. 4,95 mb 1 kpl 2007 r.

7. Określenie sposobu wyceny

7.1 Wybór metody i określenie rodzaju szacowanej wartości.

Z uwagi na cel szacowania, określona zostanie wartość rynkowa przedmiotu wyceny.

7.2 Opis metod szacowania

W celu określenia wartości przedmiotu wyceny oszacowano: **wartość rynkową przy kontynuacji działania wskazanych środków trwałych.**

Wybór podejścia, metody i sposobu wyceny środków technicznych uzależniony jest od przedmiotu wyceny oraz celu i przeznaczenia wyceny wartości. Środki techniczne podlegają wycenie przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub kosztowego. Podejście dochodowe nie powinno być stosowane do wyceny środków technicznych poza wyjątkowymi, szczególnie uzasadnionymi przypadkami, np. dla megaukładu technicznego wycenianego jako element majątku szacowanego przedsiębiorstwa dającego przychód z działalności operacyjnej lub dla środków technicznych, którym da się jednoznacznie przypisać cały generowany, wyłącznie przez nią dochód. Ten ostatni przypadek zachodzi np. przy szacowaniu wysokości czynszu za najem maszyn i urządzeń.

W podejściu porównawczym dość często stosowana jest metoda cenowo – porównawcza, a oszacowanie wartości przedmiotu wyceny winno być oparte na znajomości cen transakcyjnych podobnych, porównywalnych środków technicznych. Jeśli porównywalne środki techniczne nie są dokładnie takie same jak środek wyceniany, dokonuje się korekt wartości środków wycenianych. Korekty te wynikają najczęściej z różnic stanu technicznego, wieku, modelu (wydajności, rozmiarów), lokalizacji, a także ze względu na inne atrybuty różniące obiekt porównywany z wycenianym. Podejście

to ma doprowadzić do określenia najbardziej prawdopodobnej ceny sprzedaży wycenianego środka technicznego.

W podejściu porównawczym jeśli nie ma zastosowania porównywanie parami, można wykorzystać relacje wartości, tzn. stosunku wartości obiektu używanego do kosztu zastąpienia obiektu nowego.

Podejście kosztowe oparte jest na założeniu, że świadomy, tzn. poinformowany i zorientowany w warunkach rynkowych nabywca nie zapłaci więcej za środek techniczny niż wynosi koszt wytworzenia środka zastępczego, o tej samej użyteczności co środek wyceniany (zasada substytucji).

Podejście to zakłada, że maksymalną wartością środka technicznego dla świadomego nabywcy jest kwota równa cenie budowy lub zakupu nowego obiektu o tej samej użyteczności. Jeśli przedmiot wyceny nie jest nowy to aktualny koszt obiektu nowego musi zostać pomniejszony o sumę odpowiadającą wszystkim formom utraty (ubytku) wartości liczoną kolejno, zaistniałym do daty wyceny. Punktem początkowym wyceny wartości w podejściu kosztowym jest określenie kosztu odtworzenia środka technicznego nowego lub kosztu zastąpienia środka technicznego nowego.

W niniejszym opracowaniu, biorąc pod uwagę powyższe założenia, specyfikę poszczególnych składników majątku oraz uwarunkowania rynkowe zastosowano **podejście kosztowe**.

Wartość rynkowa – to racjonalnie określona ilość pieniędzy, którą chętny kupujący będzie skłonny zaoferować chętnemu sprzedającemu w zamian za przedmiot transakcji, przy założeniu równości stron i ich niezależności, bez istnienia żadnego przymusu wpływającego na decyzję o zakupie i sprzedaży, przy pełnej znajomości przedmiotu i okoliczności transakcji, w określonym, danym czasie.

Zakłada się odpowiednio długi czas wyeksponowania przedmiotu sprzedaży na wolnym rynku, tzn. m.in. na rynku o nieograniczonym dostępie chętnych do kupna i sprzedaży.

Na pojęcie wartości rynkowej nie są nałożone żadne więzy czasowe w sensie ograniczeń czasu poszukiwania klienta.

Wartość rynkowa jest szacowana dla konkretnej daty wyceny.

W praktyce, żadna szacowana wartość rynkowa nie spełnia wszystkich warunków wymaganych przez definicję, która może mieć różne odmiany. Poniżej podano jedną. Wartość rynkowa to najbardziej prawdopodobna cena, możliwa do uzyskania na rynku, przy przyjęciu następujących założeń, co do stron umowy:

- są od siebie niezależne i działają w sposób racjonalny, nie kierując się szczególnymi motywami,
- mają stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- są świadome współistnienia okoliczności mających wpływ na wartość przedmiotu wyceny,
- nie działają w sytuacji przymusowej,

a także, upłynął niezbędny okres wyeksponowania środka technicznego na rynku, przy zastosowaniu odpowiedniej reklamy oraz był do dyspozycji konieczny czas potrzebny do wynegocjowania warunków umowy, biorąc pod uwagę rodzaj środka technicznego i stan rynku.

Istnieje więc konieczność uszczegółowienia definicji ogólnej i wprowadzenie odpowiednich do okoliczności rodzajów wartości rynkowej. Najbardziej typowe rodzaje wartości rynkowej to:

- wartość rynkowa po zainstalowaniu,
- wartość rynkowa przy kontynuacji działania,
- wartość rynkowa przy przeniesieniu,
- wartość likwidacyjna środka technicznego przy sprzedaży na zlecenie,
- wartość likwidacyjna środka technicznego przy sprzedaży całego megaukładu technicznego,
- wartość likwidacyjna przy sprzedaży wymuszonej,

- wartość pozostałości,
- wartość złomu.

Wartość rynkowa przy kontynuacji działania – jest rodzajem wartości rynkowej odnoszącej się do środków technicznych, które są już zainstalowane i uruchomione, działają i będą dalej działać w tym samym miejscu. Wartość ta uwzględnia koszt zainstalowania oraz uruchomienia i najczęściej ma zastosowanie przy zmianie właściciela zakładu lub linii technologicznej, lecz bez przemieszczania maszyn i urządzeń.

Do wyceny środków trwałych, zastosowano podejście kosztowe, **metodę kosztów odtworzenia, technikę wskaźnikową**.

Wartość przedmiotu wyceny oszacowano wg następującego wzoru:

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

gdzie:

- W** – wartość składnika majątku
- Q** – ilość jednostek
- K_z** – jednostkowy koszt odtworzenia
- KU_{FIZ}** – zużycie techniczne
- KU_{FUN}** – zużycie funkcjonalne
- KU_E** – zużycie ekonomiczne.

Za koszt odtworzenia środka technicznego przyjmuje się kwotę równą kosztom jego odtworzenia, pomniejszoną o wartość zużycia tych części składowych: techniczne, funkcjonalne i środowiskowe.

Stopień zużycia technicznego wynika z wieku obiektu budowlanego, trwałości zastosowanych materiałów, jakości wykonawstwa budowlanego, sposobu użytkowania i warunków eksploatacji, wad projektowych, prowadzonej gospodarki remontowej itp. Stopień zużycia technicznego każdego elementu obiektu (szi) może być dokonywany sposób wizualny lub badawczy, w zależności od rodzaju stwierdzonego zużycia całego obiektu, w tym poszczególnych jego elementów.

Zużycie funkcjonalne wynika z porównań zastosowanych w danym przypadku projektowych rozwiązań użytkowych do aktualnie preferowanych (ocena nowoczesności), a także porównań w zakresie standardu wykończenia i wyposażenia w urządzenia techniczne, jak również specjalistycznego przeznaczenia utrudniającego lub uniemożliwiającego zmianę sposobu wykorzystania. Miarą tego rodzaju zużycia jest zmniejszenie potencjalnej dochodowości danej nieruchomości w stosunku do podobnych nieruchomości zlokalizowanych na danym terenie.

Zużycie środowiskowe wynika z planowanych lub realizowanych zmian w otoczeniu nieruchomości powodujących uciążliwości w korzystaniu z niej lub jej trwałe uszkodzenia.

Metodę kosztów odtworzenia lub kosztów zastąpienia stosuje się przy użyciu techniki szczegółowej, techniki elementów scalonych albo techniki wskaźnikowej.

Przy użyciu techniki wskaźnikowej koszty określa się jako iloczyn ceny wskaźnikowej oraz liczby jednostek odniesienia, dla których ta cena została ustalona.

Uwzględnia się koszty dokumentacji i nadzoru.

Koszty dodatkowe związane z dokumentacją i nadzorem, zgodnie z Załącznikiem do Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2004 roku – Dz.U. Nr 130, poz. 1389, przyjęto na

poziomie 3,5%, współczynnik regionalny dla cennik Bistyp przyjęto w wysokości 0,9100, dla cennika Scalone Normatywy współczynnik ten przyjęto w wysokości 0.693, dla danych pochodzących z rynku przyjęto 1,0000.

Dla potrzeb niniejszej wyceny przyjęto, że żywotność graniczne (czasowa granica pełzania) dla sieci gazowych z polietylenu PE wynosi 50 lat .

Wszystkie wyceniane składniki majątku trwałego eksploatowane są prawidłowo, są kompletne, nie posiadają uszkodzeń awaryjnych i nadają się do dalszej eksploatacji wobec czego ubytek wartości fizycznej wynika wyłącznie ze stosunku efektywnego czasu użytkowania do normalnego czasu eksploatacji. Na podstawie powyższych założeń obliczono stopień zużycia z przyczyn fizycznych.

Stopień zużycia funkcjonalnego określono cyfrą 3 jako środek optymalny pod względem funkcjonalnym, z tego względu zużycie funkcjonalne określono na poziomie 0%.

Zużycie ekonomiczne (środowiskowe) ze względu na brak informacji o planowanych i po stwierdzeniu braku realizowanych zmian w otoczeniu, które mogły by negatywnie wpłynąć na korzystanie oraz stan techniczny wycenianych środków trwałych, stopień zużycia środowiskowego przyjęto w wysokości 0%.

8. Wartość przedmiotu wyceny.

Wartość rynkowa przy kontynuacji działania przedmiotu wyceny, określona według stanu na dzień 12 maja 2017 roku, wynosi:

3 946 150 PLN

słownie: trzy miliony dziewięćset czterdzieści sześć tysięcy sto pięćdziesiąt złotych

W tym:

Lp.	Nazwa składnika	Rok budowy	Jednostka	Ilość jednostek	W _R [PLN], po zaokrągleniu (przy kontynuacji działania)
1	Gazociąg średniego ciśnienia PE-80-gaz,160x9,1 SDR 17,6	2001	mb	3 989,00	1 096 590 zł
2	Gazociąg średniego ciśnienia PE-80-gaz,125x7,1 SDR 17,6	2001	mb	969,00	230 710 zł
3	Gazociąg średniego ciśnienia PE-80-gaz,110x6,3 SDR 17,6	2001	mb	859,00	184 770 zł
4	Gazociąg średniego ciśnienia PE-80-gaz,90x5,2 SDR 17,6	2001	mb	3 494,00	711 290 zł
5	Gazociąg średniego ciśnienia PE-80-gaz,50x4,6 SDR 11	2001	mb	4 110,00	729 960 zł
6	Gazociąg średniego ciśnienia PE-80-gaz,40x3,7 SDR 11	2001	mb	2 510,00	427 950 zł
7	Zasuwa Ø 150	2001	kpl.	1,00	1 210 zł
8	Zasuwa Ø 125	2001	kpl.	1,00	930 zł
9	Zasuwa Ø 110	2001	kpl.	1,00	800 zł
10	Zasuwa Ø 90	2001	kpl.	2,00	1 200 zł

11	Zasuwa Ø 50	2001	kpl.	10,00	4 310 zł
12	Przyłącze gazowe PE-80-gaz; 25x3,0 SDR 11 - 5 kpl.	2001	mb	96,47	16 230 zł
13	Przyłącze gazowe do mieszkań PE-80-gaz; 25x3,0 SDR 11	2001	mb	10,65	1 790 zł
14	Przyłącze gazowe do kotłowni PE-80-gaz; 32x3,0 SDR 11	2001	mb	23,33	3 920 zł
15	Przyłącze gazowe PE-80-gaz; 25x3,0 SDR 11 - 132 kpl.	2002	mb	2 277,30	394 420 zł
16	Przyłącze gazowe PE-80-gaz; 32x3,0 SDR 11 - 1 kpl.	2003	mb	487,62	92 410 zł
17	Przyłącze gazowe PE-80-gaz; 25x3,0 SDR 11 - 7 kpl.	2003	mb	129,10	23 000 zł
18	Przyłącze gazowe PE-80-gaz; 25x3,0 SDR 11 - 3 kpl.	2004	mb	121,15	22 180 zł
19	Przyłącze gazowe PE-80-gaz; 25x3,0 SDR 11	2005	mb	8,00	1 500 zł
20	Przyłącze gazowe PE-80-gaz; 25x3,0 SDR 11	2007	mb	4,95	980 zł

9. Podpis rzeczoznawcy majątkowego.

10. Klauzule i zastrzeżenia

- Niniejsza opinia została sporządzona zgodnie z przepisami prawa.
- Autor zastrzega sobie prawa autorskie do niniejszego opracowania. Niniejsze opracowanie nie może być opublikowane w całości lub w części w jakimkolwiek opracowaniu bez zgody autora i bez uzgodnienia formy i treści takiej publikacji, o ile taka publikacja nie wynika wprost z celu wykonania niniejszego opracowania lub z obowiązujących przepisów prawa. Przed skopiowaniem całości lub części niniejszego opracowania lub odwołaniem się do niego w jakimkolwiek piśmie, dokumencie lub oświadczeniu albo włączeniu lub dołączeniu całości lub części niniejszego opracowania do pisma, dokumentu lub oświadczenia albo przed ujawnieniem treści niniejszego opracowania stronie trzeciej, wymagana jest pisemna zgoda autora, o ile takie skopiowanie, odwołanie lub ujawnienie treści nie wynika wprost z celu wykonania opracowania lub z obowiązujących przepisów prawa. Taka zgoda jest wymagana również, jeśli autor nie jest wymieniony z imienia i nazwiska lub jeśli część niniejszego opracowania będzie połączona z innym opracowaniem.
- Rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie dzieła bez jego zgody do innego celu, niż cel, dla którego został sporządzony.
- Wycena oparta jest na informacjach i dokumentach pozyskanych przez rzeczoznawcę majątkowego w procesie szacowania, a także udostępnionych przez Zamawiającego.
- Dokumentacja dostarczona przez zamawiającego przyjęta została w dobrej wierze jako wiarygodna oraz kompletna i nie była przedmiotem odrębnego dochodzenia.
- Zakłada się, że autorowi opracowania zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na oszacowanie wartości.
- Oszacowana wartość nie zawiera podatku VAT.
- Opinię sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach w wersji papierowej dla Zamawiającego. Zachowano archiwum elektroniczne dla Wykonawcy.

11. Załączniki

- Arkusz obliczeniowy,
- Kopia wypisów z rejestru gruntów (nr działek, przez których teren przebiega wyceniany gazociąg oraz przyłącza),
- Kopia szkicu osnowy pomiarowej,
- Kopia szkiców polowych – inwentaryzacja powykonawcza sieci gazowej,
- Kopia zestawienia długości sieci gazowej – sporządzona na podstawie inwentaryzacji powykonawczej,
- Kopia załącznik nr 1 do umowy nr 1/2017 z dnia 24.04.2017 r.,
- Dokumentacja fotograficzna.