Operat szacunkowy

przedmiot oszacowania: nieruchomość gruntowa złożona z działek ewidencyjnych nr …… położona w ……. przy ulicy ……. nr …… zabudowana zespołem budynków i budowli stanowiących Zakład ……..

Dla nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Lwówku Śląskim urządzono księgę wieczystą nr ……..

Wycenę sporządzono dla celów sprawozdawczości finansowej.

Jelenia Góra, styczeń 2017 r.

rzeczoznawca majątkowy ……
rzeczoznawca majątkowy ……
członkowie Karkonoskiego Stowarzyszenia
Rzeczoznawców Majątkowych Jelenia Góra – Wałbrzych

Wyciąg z operatu szacunkowego

Określenie nieruchomości	Nieruchomość gruntowa złożona z działek ewidencyjnych nr …….. o łącznej powierzchni 10,7697 ha położona w …… zabudowana zespołem budynków i budowli stanowiących Zakład ……. Dla nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Lwówku Śląskim urządzono księgę wieczystą nr ……..
Opis nieruchomości	**Lokalizacja:** …….. Nieruchomość położona w południowo wschodniej części miasta poza granicami terenów zabudowanych. **Działki.** **……** o powierzchni 1,0421 ha w kształcie nieregularnym, w granicach działki znajduje się część niecki wysypiska śmieci; **……** o powierzchni 5,0782 ha w kształcie nieregularnym, w granicach działki znajduje się część niecki wysypiska śmieci oraz zbiornik odcieków; **……** o powierzchni 1,3910 ha w kształcie nieregularnym, w granicach działki znajduje się część niecki wysypiska śmieci.

Wyciąg z operatu szacunkowego

	……..o powierzchni 3,2584 ha w kształcie nieregularnym zabudowana budynkami i budowlami użytkowanymi jako obiekty Zakładu ……. **Sieci**: elektroenergetyczna, wodociągowa, kanalizacyjna, teletechniczna.
Osoby, którym przysługują prawa do nieruchomości	właściciel – Gmina ……..
Cel wyceny	Wycenę sporządzono dla celów sprawozdawczości finansowej.
Rodzaj oszacowanej wartości	Wartość odtworzeniowa nieruchomości
Oszacowana wartość nieruchomości	Wartość odtworzeniowa budowli wchodzących w skład nieruchomości położonej w ……. wpisanej do KW nr …… wynosi: ***4 897 400 zł; słownie: cztery miliony osiemset dziewięćdziesiąt siedem tysięcy czterysta złotych*** Określona wartość odtworzeniowa jest substytutem wartości rynkowej, o której mowa w przepisach ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.
Data określenia wartości	1 stycznia 2017 r.

Wyciąg z operatu szacunkowego

nieruchomości	
Data sporządzenia operatu	10 stycznia 2017 r.

1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY

1.1. PRZEDMIOT WYCENY

Nieruchomość gruntowa złożona z działek ewidencyjnych nr ……. o łącznej powierzchni 10,7697 ha położona w …….. zabudowana zespołem budynków i budowli użytkowanych jako Zakład …….

Dla nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Lwówku Śląskim urządzono księgę wieczystą nr .....

1.2. ZAKRES WYCENY

Zakresem wyceny objęto wartość budowli znajdujących się w granicach nieruchomości jako podstawy do ustalenia wymiaru podatku od nieruchomości.

2. CEL WYCENY

Wycenę sporządzono dla celów sprawozdawczości finansowej.

3. PODSTAWY SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. PODSTAWA FORMALNA

Podstawę formalną operatu szacunkowego stanowi umowa z dnia ……. zawarta pomiędzy …… a rzeczoznawcą majątkowym …….

3.2. PODSTAWY MATERIALNO – PRAWNE

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (DzU nr 16 poz. 93 z późn. zm.),
- Ustawa o gospodarce nieruchomościami. (t.j. Dz.U. 2016 poz. 2147);
- Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz.U. 2016 poz. 716);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (DzU nr 207 poz. 2109), z późn. zm.

3.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- Księga wieczysta nr …… urządzona przez Wydział VI Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w …….
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
- Operat ewidencji gruntów PODGiK w …….
- Mapa zasadnicza.
- Książki obiektów budowlanych.
- Dokumentacja techniczna
- Informacje uzyskane podczas oględzin i pomiarów wycenianej nieruchomości.
- Informacje zamawiającego.
- Informacje uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych.

4. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Data sporządzenia wyceny	-	10 stycznia 2017 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	-	1 stycznia 2017 r.
Data, na którą uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny	-	2 grudnia 2016 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości	-	2 grudnia 2016 r.

5. INFORMACJE PODSTAWOWE

Składowanie odpadów to proces, który można prowadzić wyłącznie na specjalnie przystosowanych do tego obiektach budowlanych – składowiskach odpadów.

Ze względu na miejsce powstawania odpady dzielimy na odpady przemysłowe i komunalne. Osobną grupę stanowią odpady z rolnictwa i hodowli, w znacznej części wykorzystywane ponownie, a częściowo wymagające unieszkodliwienia ze względu na poważne zagrożenie dla gleb oraz wód gruntowych.

Zgodnie z Art. 103 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 roku o odpadach, Dz.U.2013, poz.21, odpady składuje się:

1) na składowisku odpadów;

2) w podziemnym składowisku odpadów, o którym mowa w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze;

3) w obiekcie unieszkodliwiania odpadów wydobywczych, o którym mowa w ustawie z dnia 10 lipca 2008 r. o odpadach wydobywczych.

Składowisko odpadów, potocznie wysypisko śmieci – to zlokalizowany i urządzony zgodnie z przepisami obiekt zorganizowanego deponowania odpadów. Pojęcie składowisko obejmuje również wylewisko odpadów ciekłych, wysypisko odpadów komunalnych, a także zwałowiska mas ziemnych. Składowanie odpadów może odbywać się wyłącznie w miejscu do tego wyznaczonym. Niekiedy w tym samym miejscu prowadzi się też selekcję i częściowy odzysk surowców wtórnych.

Pod względem budowlanym składowiska odpadów należą do najtrudniejszych technicznie obiektów, ponieważ wymaga się od nich maksymalnej szczelności i zapewnienia minimalnego oddziaływania na otoczenie, a równocześnie są to obiekty o bardzo dużej powierzchni i pojemności oraz czasie eksploatacji trwającym kilkadziesiąt lat.

W Polsce wyróżnia się trzy typy składowisk odpadów (na podstawie art. 103, ust.2 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 roku o odpadach, Dz.U.2013, poz.21):

składowisko odpadów niebezpiecznych – odpady niebezpieczne oznaczają odpady wykazujące co najmniej jedną spośród właściwości niebezpiecznych,

składowisko odpadów obojętnych - rozumie się przez to odpady, które nie ulegają istotnym przemianom fizycznym, chemicznym lub biologicznym; są nierozpuszczalne, nie wchodzą w reakcje fizyczne ani chemiczne, nie powodują zanieczyszczenia środowiska lub zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi, nie ulegają biodegradacji i nie wpływają niekorzystnie na materię, z którą się kontaktują; ogólna zawartość zanieczyszczeń w tych odpadach oraz zdolność do ich wymywania, a także negatywne oddziaływanie na środowisko odcieku są nieznaczne, a w szczególności nie stanowią zagrożenia dla jakości wód powierzchniowych, wód podziemnych, gleby i ziemi,

składowisko odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne (w tej grupie znajdują się składowiska odpadów komunalnych, tj. odpadów powstających w gospodarstwach domowych, z wyłączeniem pojazdów wycofanych z eksploatacji, a także odpadów niezawierających odpadów niebezpiecznych pochodzących od innych wytwórców odpadów, które ze względu na swój charakter lub skład są podobne do odpadów powstających w gospodarstwach domowych; zmieszane odpady komunalne pozostają zmieszanymi odpadami komunalnymi, nawet jeżeli zostały poddane czynności przetwarzania odpadów, która nie zmieniła w sposób znaczący ich właściwości oraz składowiska odpadów przemysłowych, zwykle umieszczane przy zakładach przemysłowych).

Na składowiskach można składować odpady, których rodzaj określa instrukcja prowadzenia składowiska. Odpady na składowiskach powinny być składowane w sposób selektywny i tylko takie odpady, z których wcześniej odzyskano odpady nadające się do ponownego przetworzenia.

5.1. EKSPLOATACJA SKŁADOWISKA ODPADÓW

W ustawie o odpadach na zarządzającego składowiskiem odpadów nałożono szereg obowiązków dotyczących eksploatacji składowiska odpadów. Prowadzenie składowiska odpadów wymaga uzyskania decyzji z zakresu gospodarki odpadami: pozwolenia na budowę, instrukcji prowadzenia składowiska odpadów, pozwolenia na użytkowanie składowiska odpadów, a w końcowej fazie eksploatacji składowiska wymagane jest uzyskanie zgody na zamknięcie składowiska odpadów. Decyzje te są wydawane przez właściwy organ (starostę, marszałka województwa lub regionalnego dyrektora ochrony środowiska w przypadku terenów zamkniętych). Do jednych z ważniejszych obowiązków zarządzającego składowiskiem odpadów należy prowadzenie jego monitoringu.

Zgodnie z art. 123 ustawy o odpadach, okres przygotowania do budowy, budowy oraz prowadzenia składowiska odpadów obejmuje fazy:

1) **przedeksploatacyjną** - okres poprzedzający uzyskanie pierwszej ostatecznej decyzji zatwierdzającej instrukcję prowadzenia składowiska odpadów; faza ta obejmuje m. in. uzyskanie pozwolenia na budowę, w którym odpowiedni organ określa niezbędne informacje (typ składowiska odpadów, warunki techniczne, roczną i ogólną ilość odpadów dopuszczonych do składowania, sposób eksploatacji składowiska, maksymalną wysokość składowania, sposób postępowania z odciekami oraz gazem składowiskowym, warunki prowadzenia monitoringu składowiska odpadów, określenie technicznego sposobu zamknięcia składowiska odpadów, kierunki rekultywacji oraz określenie wysokości i formy zabezpieczenia roszczeń z tytułu wystąpienia negatywnych szkód w środowisku);

2) **eksploatacyjną** - okres od dnia uzyskania pierwszej ostatecznej decyzji zatwierdzającej instrukcję prowadzenia składowiska odpadów do dnia zakończenia rekultywacji składowiska odpadów; w instrukcji eksploatacji składowiska odpadów powinny zostać określone m. in.: urządzenia techniczne konieczne na składowisku odpadów, aparatura kontrolno - pomiarowa wraz ze schematem rozmieszczenia punktów pomiarowych, a plan awaryjny; eksploatacja składowiska odpadów powinna być zgodna z wymaganiami zapisanymi w instrukcji eksploatacji składowiska odpadów - zarządzający składowiskiem odpadów ma obowiązek prowadzić w taki sposób eksploatację składowiska odpadów, aby zapewnić właściwe funkcjonowanie urządzeń technicznych stanowiących wyposażenie składowiska odpadów oraz zachowanie wymagań sanitarnych, bezpieczeństwa i higieny pracy, przeciwpożarowych oraz zasad ochrony środowiska; zarządzającym składowiskiem odpadów powinna być osoba, która posiada świadectwo stwierdzające kwalifikacje w zakresie gospodarowania odpadami (wydawane przez marszałka województwa po zdaniu egzaminu przez zainteresowanego)

3) **poeksploatacyjną** - okres 30 lat liczony od dnia zakończenia rekultywacji składowiska odpadów; Aby składowisko odpadów mogło zostać zamknięte, zarządzający składowiskiem odpadów musi wystąpić do starosty lub marszałka z wnioskiem o zamknięcie składowiska odpadów. W decyzji o zgodzie na zamknięcie składowiska odpadów lub jego wydzielonej części, powinny znaleźć się informacje dotyczące technicznego sposobu zamknięcia składowiska odpadów lub jego wydzielonej części, data zaprzestania przyjmowania odpadów do składowania na składowisku odpadów, harmonogram działań związanych z rekultywacją składowiska odpadów oraz sposób sprawowania nadzoru nad zrekultywowanym składowiskiem odpadów, w tym prowadzenia monitoringu. Zaprzestanie przyjmowania odpadów do składowania powinno nastąpić nie później niż w ciągu 3 miesięcy od wydania ww. decyzji. Zgodnie z § 17 ust. 1 rozporządzenia lokalizacyjnego, rekultywację wykonuje się zgodnie z harmonogramem działań związanych z rekultywacją składowiska odpadów, określonym w decyzji o zgodzie na zamknięcie składowiska odpadów lub jego wydzielonej części. Działania te należy prowadzić w sposób zabezpieczający składowisko odpadów przed jego szkodliwym oddziaływaniem na wody powierzchniowe i podziemne oraz powietrze, integrujący obszar składowiska odpadów z otaczającym środowiskiem oraz umożliwiający obserwację wpływu składowiska odpadów na otaczające środowisko, stosując materiały niebędące odpadami.

5.2. SKŁADOWISKA ODPADÓW W POLSCE I NA DOLNYM ŚLĄSKU

Polski rynek gospodarowania odpadów cechuje duża fragmentacja. Na terenie kraju działają duże przedsiębiorstwa ponadregionalne: ZUK USKOM, Mo-Bruk, Trans-formers, Alba, Tonesmeier oraz przedsiębiorstwa lokalne MPO, a także przedsiębiorstwa prywatne. Zgodnie z KPGO, w wojewódzkich planach gospodarki odpadami zostały wyznaczone regiony gospodarki odpadami komunalnymi, które mają być obsługiwane przez zakłady zagospodarowania odpadów komunalnych (zzo). Wszystkie województwa uchwaliły wojewódzkie plany gospodarki odpadami, w ramach których zostało wyznaczonych 123 regiony gospodarki odpadami komunalnymi.

Na Dolnym Śląsku występuje szereg ograniczeń dla budowy składowisk odpadów, takich jak obszary chronionego krajobrazu, park narodowy, tereny ochrony wód i zagrożone powodzią, obszary górskie, lasy ochronne, obszary ochrony środowiska, ochrony wód itp. Do takich obszarów zaliczyć można zwłaszcza teren Kotliny Kłodzkiej, Karkonoszy, obszary Natura 2000, parki krajobrazowe, obszary ochrony złóż, wód mineralnych, itp. W oparciu o powyższe założenia oraz plany rozwoju regionalnego Województwa Dolnośląskiego biorąc pod uwagę przede wszystkim potencjał ludnościowy i gospodarczy oraz sieć powiązań komunikacyjnych, zaproponowano utworzenie regionów, w których wdrażane powinny być kompleksowe systemy gospodarki odpadami komunalnymi i tworzone Zakłady Zagospodarowania Odpadów.

Składowiska, które będą funkcjonować po 2014 r. to instalacje o uregulowanej sytuacji prawnej, które spełniają wymagania najlepszej dostępnej techniki (BAT). Wszystkie składowiska są eksploatowane zgodnie z udzielonymi pozwoleniami zintegrowanymi, przy czym pozwolenia te w większości wydane zostały z harmonogramem dostosowawczym. Generalnie, harmonogramy dotyczyły *Wojewódzkiego Planu Gospodarki Odpadami Województwa Dolnośląskiego na lata 2008-2011 z uwzględnieniem lat 2012-2015.*

6. STAN PRZEDMIOTU WYCENY

6.1. STAN PRAW

6.1.1. KSIĘGA WIECZYSTA

Tablica nr 1. Stan KW nr ..... na podstawie wglądu[1] z dnia 2 stycznia 2017 r.

Dział I – Opis nieruchomości	Województwo Dolnośląskie, Powiat ……, Gmina ……. Obręb ewidencyjny - 0001 wpisano działki nr …… obszar – 10,7697 ha W łamie 5 wskazano sposoby korzystania dotyczące nieruchomości: pastwiska trwałe, grunty zadrzewione i zakrzewione, nieużytki, grunty orne, łąki trwałe, pastwiska trwałe, rowy
Spis praw	Brak wpisów
Dział II – Własność	Właściciele: Gmina …….. w udziale ¼ części Gmina …….. w udziale ¼ części Gmina ……w udziale ¼ części Gmina …….. w udziale ¼ części.
Dział III – ciężary i ograniczenia	Brak wpisów
Dział IV – hipoteki	Brak wpisów

[1] wglądu dokonano przy zastosowaniu internetowego podsystemu Elektronicznych Ksiąg Wieczystych

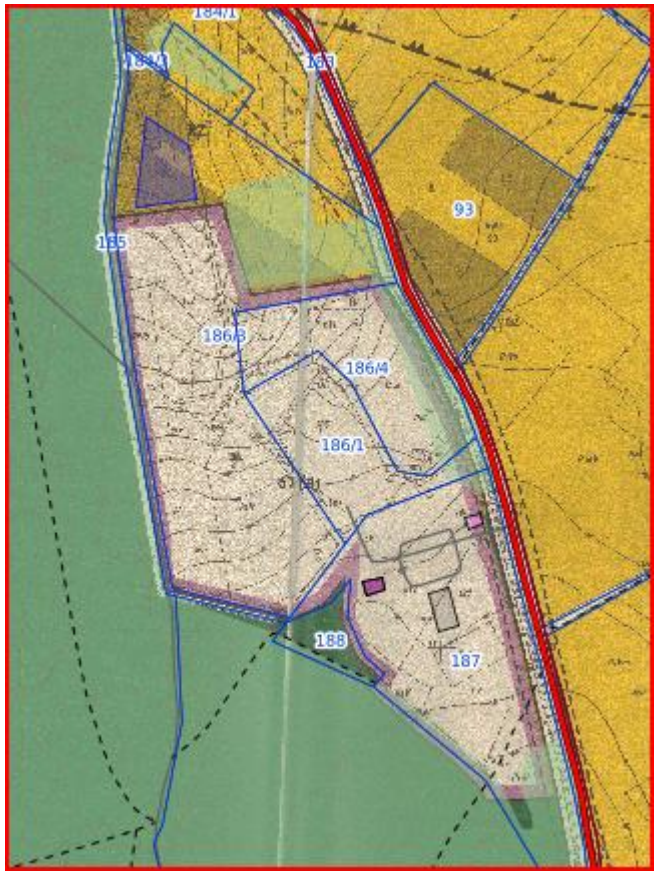
6.1.2. ZAPISY EWIDENCJI GRUNTÓW

Tablica nr 2. Dane ewidencyjne na podstawie wykazu władających działkami

Województwo	Dolnośląskie			
Powiat	……..			
Jednostka rejestrowa	……..			
Obręb ewidencyjny	0001			
Jednostka ewidencyjna	……			
Arkusz mapy	4			
Numer działki ewidencyjnej powierzchnia działki rodzaj użytków powierzchnia użytku	***Nr działki***	***Powierzchnia działki [ha]***	***Rodzaj użytku***	***Powierzchnia użytku [ha]***
	……	1,0421	PsIV	0,1000
			LzIV	0,1440
			N	0,7981
	……	5,0782	PsIV	0,8805
			ŁIV	2,4695
			ŁV	0,2843
			W	0,0840
			RIVa	0,8305
			RIVb	0,5000
			N	0,0294
	……	1,3910	LzIV	1,2045
			LzV	0,0315
			ŁV	0,1120
			N	0,0430
	……..	3,2584	PsIV	0,8007
			LzV	0,1657
			ŁIV	0,7107
			ŁV	1,4317
			ŁVI	0,1496
Nr księgi wieczystej	……..			

6.1.3. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Źródło informacji – UCHWAŁA RADY MIEJSKIEJ GMINY ……. z dnia 27 października 2000 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta ……. w granicach administracyjnych, opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr ……



Przeznaczenie:

Znaczna część nieruchomości leży w granicach terenu oznaczonego symbolem 67NU dla, którego ustalono jako funkcję – tereny wysypiska odpadów komunalnych – rozbudowa istniejącego wysypiska śmieci. Wymóg zagospodarowania i obsadzenie zielenią oraz lokalizacji zabudowy towarzyszącej i obiektów infrastruktury technicznej.

Północna część działki nr 186/3 o przybliżonej powierzchni 1,8 ha znajduje się w granicach obszaru oznaczonego symbolem RZ – opisanym jako tereny użytków rolnych.

Południowa część działki nr 187 o przybliżonej powierzchni 0,35 ha znajduje się w granicach terenów leśnych.

6.2. STAN RZECZY

6.2.1. DANE OGÓLNE

Na obszarze zajętym obecnie przez Zakład ……, funkcjonowało w latach sześćdziesiątych XX wieku składowisko odpadów zajmujące powierzchnię 1,7 ha. Było to składowisko, które nie spełniało obecnie obowiązujących norm i wymogów ochrony środowiska, nie posiadające żadnych zabezpieczeń i uszczelnień. Administratorem tego składowiska był Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w …….. W styczniu 2003 roku Starosta …… wydał decyzję pozwolenia na budowę Zakładu …… nr ……., w której zatwierdził projekt budowlany oraz udzielił zgodę na jego realizację zgodnie z opracowanymi projekcie. W dniu 16 lipca 2007 roku Wojewoda Dolnośląski wydał dla Burmistrza Miasta i Gminy ……., decyzję Nr PZ …… znak …… na prowadzenie kwatery nr 1 składowiska w ……. Następnie zawarta została umowa użyczenia, między Gminą ……, Gminą ……., Gminą …… i Gminą ……., a Zakładem …… Spółka z o.o. w …….. Decyzjami nr ……, nr ……. i nr ……, Marszałek Województwa Dolnośląskiego udzielił Zakładowi ……, pozwolenia zintegrowanego na prowadzenie instalacji pod nazwą „Zakład …….”. Pozwolenie to zostało wydane do dnia 29 grudnia 2019 roku. Decyzją nr …….. znak ……. z dnia 09 października 2008 roku, Marszałek Województwa Dolnośląskiego zatwierdził instrukcje eksploatacji składowiska odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne.

Zakład ……, usytuowany jest w odległości ok. 1,2 km w kierunku północnym od granic miasta ……. Zakład położony na obszarze ……, na wschodniej krawędzi obniżenia ……. W bezpośrednim sąsiedztwie zakładu znajdują się głównie lasy, łąki i działki gruntowe uprawiane rolniczo. Od strony wschodniej Zakład …… graniczy z powiatową drogą asfaltową ……., od strony zachodniej w odległości ok. 150 m znajduje się koryto rzeki …….., a od strony wschodniej zakład graniczy z

nieruchomościami leśnymi. Najbliższe zabudowania znajdują się w odległości ok. 600 m, i są to budynki mieszkalne jednorodzinne peryferyjnej strefy zabudowy miasta …….. W obrębie zakładu brak jest obszarów parków narodowych, terenów ochrony uzdrowiskowej, parków krajobrazowych, lub bezpośrednich czy też pośrednich stref ochronnych ujęć wodnych. Zakład nie stanowi więc żadnego zagrożenia dla lokalnego środowiska naturalnego, a teren zakładu otoczony jest pasem zieleni izolacyjnej o minimalnej szerokości 10 m.

Zakład …….”, obsługuje swoim zasięgiem Gminę ……., Gminę …….., Gminę ……. i Gminę …….. Zakład Utylizacji Odpadów Komunalnych posiada; sortownię, plac kompostowy, kwaterę sklarowania odpadów oraz inne obiekty zaplecza. Zakład posiada również niezbędną infrastrukturę; drenaż wód gruntowych, drenaż odcieków, rowy opaskowe, separatory zanieczyszczeń, oraz instalacje elektryczną, wodną z sieci miejskiej i kanalizację sanitarną. Dostarczone do zakładu odpady, są oczyszczane i przetwarzane wstępnie w sortowni odpadów, a następnie przekazywane są specjalistycznym podmiotom do dalszej przeróbki. Odpady ulegające biodegradacji (kuchenne, ogrodowe, odpady z utrzymania terenów zielonych) są kompostowane, a odpady wielkogabarytowe poddawane są rozbiórce w celu wydzielenia frakcji przeznaczonych do odzysku. Zakład prowadzi również selektywną zbiórkę zużytego sprzętu elektrycznego i elektronicznego, a odpady niebezpieczne magazynowane są w pojemnikach.

6.2.2. LOKALIZACJA

Powiat …… leży ……..

…….. to miasto leżące w południowo-zachodniej Polsce. Należy do województwa dolnośląskiego, powiatu ……. . Jest siedzibą gminy …….

Komunikacja: …….

Przedmiotowa nieruchomość położona jest poza obszarem zurbanizowanym miasta w odległości około 1,6 km od jego centrum. Bezpośrednie sąsiedztwo stanowi teren niezurbanizowany – grunty rolne i leśne. Dojazd do nieruchomości jest dogodny – nieruchomość graniczy bezpośrednio z drogą powiatową prowadzącą z ……. w kierunku …….. i dalej drogi krajowej nr …..

Podstawowe punkty handlowe i usługowe zlokalizowane są na terenie miasta ……. Szeroki zakres jednostek handlowych, usługowych i kulturalnych dostępny jest w Jeleniej Górze.

Odległości

- ……

Lokalizacja szczegółowa. Nieruchomość jest położona przy drodze powiatowej nr …….. Bezpośrednie sąsiedztwo stanowi droga lokalna, tereny rolne i leśne.

6.2.3. TEREN NIERUCHOMOŚCI

Nieruchomość stanowi kompleks czterech działek ewidencyjnych oznaczonych numerami 186/1, 186/3, 186,4, 187 o łącznej powierzchni 10,7697 ha, teren o nieregularnym przebiegu granic zbliżonym nieco do wydłużonego trapezu (przybliżone wymiary wynoszą ok. 800 x 260 m). Układ granic nieruchomości nie utrudnia zgodnego z przeznaczeniem zagospodarowania terenu.

Tablica nr 3. Teren nieruchomości i jej otoczenie

Ukształtowanie terenu. Grunt jest lekko nachylony w kierunku północnym, ukształtowanie pionowe terenu jest zróżnicowane głównie z uwagi na przeprowadzone roboty ziemne związane z budową niecki składowiska odpadów.

Zagospodarowanie terenu.

1)

W części północnej, w granicach działki ……., położonej poza strefą ochronną wysypiska śmieci, nieruchomość jest użytkowana, jako tereny zielone – zieleń niska nieurządzona, lokalne nasadzenia drzewami i krzewami pełniącymi rolę ochronną.

W najdalej na północ i najniżej położonej części nieruchomości wybudowano zbiornik odciekowy wraz z ogrodzeniem i niezbędną infrastrukturą.

2)

W centralnej części nieruchomości w granicach działek nr ……., ……., …… zlokalizowana jest niecka wysypiska odpadów komunalnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz, od strony wschodniej, szpaler zadrzewień pełniący funkcję ochronną.

3)

Najdalej wysunięta na południe działka nr ……. podzielona jest na dwie części funkcjonalne.

3a)

Część zabudowaną obiektami zakładu utylizacji odpadów w skład, którego wchodzą:

- budynek administracyjno – socjalny;
- budynek garażu;
- budynek sortowni;
- drogi wewnętrzne;
- place i składowiska;
- ogrodzenie technologicznej części nieruchomości;
- infrastruktura techniczna;
  - wodociągowa;
  - kanalizacyjna;
  - elektroenergetyczna;
  - przeciwpożarowa.

3b)

Część niezabudowaną (częściowo leżącą poza strefą ochronną wysypiska), która jest użytkowana, jako tereny zielone – zieleń niska nieurządzona, lokalne nasadzenia drzewami i krzewami pełniącymi rolę ochronną.

7. BUDYNKI

7.1. ZASADY PRZEDMIARU BUDYNKÓW

Powierzchnię ogólną budynku administracyjno-socjalnego, budynku sortowni, budynku garażowo-warsztatowego, oraz wiaty magazynowej, przyjęto na podstawie pomiarów własnych i obliczono z uwzględnieniem okładzin i wypraw ścian, zgodnie ze Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych, Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych Standard Nr III.5 – „Zasady ustalania powierzchni nieruchomości i kubatury obiektów budowlanych". Zgodnie z normą PN-70/B-02365 w pomieszczeniach o wysokości większej niż 1,40 m, a mniejszej niż 2,20 m zalicza się połowę (50 %) powierzchni obmierzonej. Powierzchnie pomieszczeń o wysokości mniejszej niż 1,40 m, zgodnie ze wspomnianą normą - pomija się. Występy i wnęki o powierzchni powyżej 0,10 m^2 potrąca się lub dodaje do powierzchni pomieszczeń, zaś mniejszej niż 0,10 m^2 nie ulegają potrąceniu z powierzchni lub doliczeniu do powierzchni obmierzonej.

7.2. OPIS STANU TECHNICZNO – UŻYTKOWEGO

7.2.1. BUDYNEK ADMINISTRACYJNO- SOCJALNY

Budynek administracyjno-socjalny, jest obiektem wolnostojącym, parterowym, z poddaszem nieużytkowym, bez podpiwniczenia. Budynek usytuowany po prawej stronie, od głównej bramy wjazdowej na teren nieruchomości. W budynku znajdują się dwa pomieszczenia biurowe, jedno pomieszczenia stołówki, oraz zespół pomieszczeń socjalnych z wyodrębnionymi szatniami męskimi i damski wraz z przylegającymi do nich pomieszczeniami sanitarnymi. Główne drzwi wejściowe do części biurowej budynku usytuowane są na ścianie południowej budynku, drzwi wejściowe do pomieszczeń szatni pracowniczej męskiej usytuowane są od strony północnej budynku. Budynek wykonany w technologii tradycyjnej. Ławy fundamentowe żelbetonowe wylewane na mokro z betonu C20/25, zbrojone stalą żebrowaną podłużnie. Ściany fundamentowe grubości 25 cm, murowane z bloczków betonowych na zaprawie cementowo-wapiennej. Izolacja pozioma ław fundamentowych, oraz izolacja pionowa ścian fundamentowych wykonana z folii PCV z warstwą masy bitumicznej. Ściany osłonowe i ściany konstrukcyjne wewnętrzne grubości 25 cm, murowane z pustaków gazobetonowych i cegły pełnej, na zaprawie cementowo-wapiennej. Ścianki działowe wewnętrzne grubości 12 cm, wykonane z płyt kartonowo-gipsowych mocowanych na rusztach z profili aluminiowych, przestrzenie między płytami kartonowo-gipsowymi wygłuszone matami wełny mineralnej grubości 10 cm. Strop nad parterem prefabrykowany gęstożebrowy typu TERIVA II, którego konstrukcją nośną stanowi układ belek żelbetowych zakotwionych końcówkami w ścianach osłonowych budynku, wspartych dodatkowo na ścianach konstrukcyjnych wewnętrznych budynku. Wieniec żelbetowy wylewany z betonu C20/25, zbrojony podłużnie stalą żebrowaną. Nadproża okienne i drzwiowe wykonane z prefabrykowanych belek żelbetowych systemu „L”. Dach budynku dwupłaszczyznowy wykonany z drewna, którego krokwie wsparte są na murłatach drewnianych zakotwionych w ścianach osłonowych budynku, ocieplony matami wełny

mineralnej grubości 15 cm. Dach kryty blachą trapezową powlekaną z folią paroprzepuszczalną, mocowaną do konstrukcji dachu za pomocą łat drewnianych. Przestrzeń poddasza między stropem nad parterem, a konstrukcją dachu wentylowana kratkami wentylacyjnymi osadzonymi w przeciwległych ścianach szczytowych budynku. Posadzki betonowe, tynki wewnętrzne cementowo-wapienne kat III i wyrównane gładziami gipsowymi, malowane farbami emulsyjnymi i olejnymi. Główne drzwi wejściowe do budynku, oraz drzwi wejściowe od strony północnej, wykonane z profili aluminiowych powlekanych PCV i oklejonych filią drewnopodobną. Stolarka drzwiowa wewnętrzna płycinowa pełna i częściowo oszklona, oklejana okleiną drewnopodobną. Okna w budynku i parapety wewnętrzne z profili PVC. Elewacja budynku ocieplona styropianem zakładkowym grubości 10,0 cm, na który na siatce typu TERRA BUD ułożono tynk akrylowy, cienkowarstwowy. Rynny i rury spustowe z profili PCV, obróbki blacharskie wykonane z blachy ocynkowanej. Na parterze w korytarzu wejściowym na posadzce cementowej ułożono płytki o wymiarach 30x30 cm, powierzchnie ścian do wysokości ok. 2,0 m malowane farbą olejną (lamperie), pozostałe powierzchnie ścian malowane farbą emulsyjną. W pomieszczeniu socjalnym na posadzce ułożono płytki o wymiarach 30x30 cm, powierzchnie ścian do wysokości ok. 1,10 m malowane farbą olejną (lamperie), pozostałe powierzchnie ścian malowane farbą emulsyjną, na powierzchni ściany nad zlewozmywakiem ułożono glazurę o wymiarach 20x30 cm. W dwóch pomieszczeniach szatni męskiej na posadzkach cementowych ułożono płytki o wymiarach 30x30 cm, powierzchnie ścian do wysokości ok. 2,0 m malowane farbą olejną (lamperie), pozostałe powierzchnie ścian malowane farbą emulsyjną. W pomieszczeniu w.c. i w pomieszczeniu kabiny prysznicowej powierzchnie ścian do wysokości ok. 2,0 m wyłożone glazurą o wymiarach 20x30 cm, na posadzce ułożono płytki o wymiarach 30x30 cm. W pomieszczeniu szatni damskiej na posadzce cementowej ułożono płytki o wymiarach 30x30 cm, powierzchnie ścian do wysokości ok. 2,0 m malowane farbą olejną (lamperie), pozostałe powierzchnie ścian malowane farbą emulsyjną. W dwóch pomieszczeniach w.c. i w pomieszczeniu kabiny prysznicowej powierzchnie ścian do wysokości ok. 2,0 m wyłożone glazurą o wymiarach 20x30 cm, na posadzce ułożono płytki o wymiarach 30x30 cm. W dwóch pomieszczeniach

biurowych na posadzkach cementowych ułożono płytki podłogowe o wymiarach 30x30 cm, powierzchnie ścian malowane farbami emulsyjnymi. Budynek wyposażony jest w instalację elektryczną oświetleniową i gniazd wtykowych, instalację wodną z sieci miejskiej, kanalizację ogólnospławną oraz instalację teletechniczną. Ogrzewanie wszystkich pomieszczeń budynku z grzejników elektrycznych. Ciepła woda użytkowa z elektrycznych przepływowych podgrzewaczy wody. Stopień zużycia łącznego budynku administracyjno-socjalnego, oszacowano na podstawie szczegółowych oględzin na ok. 15 %. Budynek został oddany do użytkowania w 2006 roku. Budynek dobrze utrzymany i konserwowany. Elementy konstrukcyjne obiektu nie wykazują żadnych deformacji. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom normowym. Budynek o dobrych rozwiązaniach użytkowych i poziomie wykończenia, oraz wyposażenia w urządzenia techniczne, niezbędne dla pełnionej przez obiekt funkcji. Budynek znajduje się w stanie technicznym gwarantującym jego dalsze bezpieczne użytkowanie.

Zestawienie pomieszczeń oraz powierzchni ogólnej budynku:

- ⇨ Powierzchnia zabudowy budynku – 120,0 m2
- ⇨ Kubatura budynku – 283,70 m3
- ⇨ Powierzchnia użytkowa budynku – 92,50 m2

Tablica nr 4. Zestawienie powierzchni

PARTER					
1.	Korytarz wejściowy	6,50	m^2	h = 2,98	m
2.	Pomieszczenie socjalne	11,60	m^2	h = 2,98	m
3.	Korytarz	3,70	m^2	h = 2,98	m
4.	Pomieszczenie sanitarne	2,20	m^2	h = 2,96	m
5.	Pomieszczenie w.c.	1,60	m^2	h = 2,96	m
6.	Szatnia męska	14,60	m^2	h = 2,96	m
7.	Szatnia męska	6,50	m^2	h = 2,96	m
8.	Szatnia damska	10,30	m^2	h = 2,98	m
9.	Pomieszczenie sanitarne	4,70	m^2	h = 2,96	m
10.	Pomieszczenie w.c.	1,50	m^2	h = 2,96	m
11.	Pomieszczenie w.c.	1,50	m^2	h = 2,96	m
12.	Pomieszczenie sanitarne natryski	5,60	m^2	h = 2,96	m
13.	Przedsionek wejściowy	2,80	m^2	h = 2,98	m
14.	Pomieszczenie biurowe	11,20	m^2	h = 2,98	m
15.	Pomieszczenie biurowe	8,20	m^2	h = 2,98	m
Razem powierzchnia budynku		**92,50**	**m^2**		

7.2.2. BUDYNEK SORTOWNI

Budynek sortowni surowców wtórnych, jest obiektem wolnostojącym, parterowym, bez podpiwniczenia. Budynek wykonany w technologii uprzemysłowionej, szkieletowej. Ławy fundamentowe żelbetonowe wylewane na mokro z betonu C20/25, zbrojone stalą żebrowaną podłużnie. Ściany fundamentowe grubości 25 cm, betonowe wylewane z betonu C12/15. Izolacja pozioma ław fundamentowych, oraz izolacja pionowa ścian fundamentowych wykonana z folii PCV z warstwą masy bitumicznej. Konstrukcją nośną budynku jest układ pionowych słupów i podciągów żelbetowych, które tworzą konstrukcję szkieletową budynku. Ściany osłonowe, które są wypełnieniem między słupami żelbetowymi, murowane z pustaków bloczków gazobetonowych i cegły pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej. Wieniec żelbetowy wylewany z betonu C20/25, zbrojony podłużnie stalą żebrowaną. Nadproża okienne wykonane z prefabrykowanych belek żelbetowych systemu „L”, nadproża nad bramami wjazdowymi żelbetowe wylewane monolitycznie z betonu C20/25. Konstrukcja dachu stalowa, dwupołaciowa, pokryta blachą trapezową powlekaną na latach drewnianych, mocowanych do płatwi z kształtowników stalowych. Przestrzeń poddasza między stropem nad parterem, a konstrukcją dachu wentylowana kratkami wentylacyjnymi osadzonymi w przeciwległych ścianach szczytowych budynku. Od wewnątrz budynku, do stalowej konstrukcji dachu zamontowano sufit powieszany z paneli metalowych ocieplonych matami wełny mineralnej. W płaszczyznach dachu, zamontowano cztery stalowe wywietrzniki dachowe o średnicy 250 mm. Posadzka budynku betonowa wylewana, powierzchnie ścian do wysokości ok. 2,0 m malowane farbą olejną (lamperie), pozostałe powierzchnie ścian malowane farbami emulsyjnymi. Okna w budynku szt. 13 wykonane z profili PCV. W budynku znajduje się jedno pomieszczenie sortowni, które wyposażone jest w sześciostanowiskową linię sortowniczą. Linia sortownicza wyprodukowana przez Firmę „TRYMET” producenta maszyn do recyklingu, składa się z podajnika wibracyjnego z lejem zasypowym, przenośnika wznoszącego i przenośnika sortowniczego. Przy przenośniku sortowniczym znajduje się sześć stanowisk sortowniczych, po trzy z każdej strony linii. Maksymalna wydajność sortowni wynosi 12 000 Mg rocznie, przy

dwuzmianowym systemie pracy. Elewacja budynku ocieplona styropianem zakładkowym grubości 10,0 cm, na który na siatce typu TERRA BUD ułożono tynk akrylowy, cienkowarstwowy. Cokół budynku okładany płytkami elewacyjnymi. Rynny i rury spustowe z profili PCV, obróbki blacharskie wykonane z blachy ocynkowanej. Budynek wyposażony jest w instalację elektryczną wysokiego napięcia, instalację elektryczną niskiego napięcia oświetleniową i gniazd wtykowych, instalację wodną z sieci, instalację kanalizacyjną oraz instalację wentylacyjną grawitacyjną. Budynek nie posiada instalacji centralnego ogrzewania. Ogrzewane są stanowiska pracy przy przenośniku sortowniczym, elektryczną nagrzewnicą olejową. Wzdłuż ścian osłonowych od strony zewnętrznej budynku, wykonano opaskę betonową dla odprowadzenia wód opadowych. Stopień zużycia łącznego budynku magazynowego, oszacowano na podstawie szczegółowych oględzin na ok. 25 %. Budynek oddany został do użytkowania w 2006 roku. Budynek utrzymany należycie, o średnim stopniu zużycia technicznego i funkcjonalnego. W budynku brak jest wprawdzie widocznych oznak uszkodzenia lub zawilgocenia elementów konstrukcyjnych obiektu, to jednak widoczne są liczne uszkodzenia warstwy ocieplającej styropianu na elewacji budynku, które powodują powstawanie mostków termicznych uszkadzających ściany osłonowe budynku. Uszkodzenia te, oraz uszkodzenia i zniekształcenia parapetów zewnętrznych, powstały w wyniku niedbałego i zbyt bliskiego składowania, bezpośrednio przy elewacji budynku odpadów komunalnych. Widoczne są również liczne uszkodzenia i zniekształcenia sufitu podwieszanego wykonanego z paneli metalowych ocieplonych matami wełny mineralnej, które powstały w wyniku uderzeń kontenerami w trakcie ich podnoszenia przy rozładunku lub załadunku z samochodów przywożących odpady komunalne w pomieszczeniu sortowni. Widoczne odpadające płytki elewacyjne z cokołu budynku, uszkodzona i wygięta brama wjazdowa na ścianie południowej szczytowej budynku, niedbałe wykucie bramy wjazdowej dla samochodów z kontenerami bez wykonania obróbki tynkiem cementowo-wapiennym krawędzi ścian, oraz licznie odpadający tynk cienkowarstwowy z elewacji budynku powoduje, że pomimo eksploatacji budynku przez 10 lat, jego stopień zużycia jest

znacznie wyższy. Budynek o zadawalających rozwiązaniach użytkowych i poziomie wykończenia uwzględniających postęp technologiczny w budownictwie. Budynek znajduje się w stanie technicznym gwarantującym jego dalsze bezpieczne użytkowanie.

- ⇨ Powierzchnia zabudowy budynku – 456,30 m2
- ⇨ Kubatura budynku – 2261,0 m3
- ⇨ Powierzchnia użytkowa budynku – 434,80 m2

7.2.3. BUDYNEK GARAŻOWO - WARSZTATOWY

Budynek garażowo-warsztatowy, jest obiektem parterowym, bez podpiwniczenia, w zabudowie bliźniaczej z wiatą magazynową. Budynek usytuowany jest między kwaterą składowania odpadów komunalnych a płytą kompostowni. W budynku znajduje się jedno pomieszczenie garażowe dwustanowiskowe, oraz jedno pomieszczenie warsztatowe. Budynek wykonany w technologii uprzemysłowionej, szkieletowej. Ławy fundamentowe i ściany fundamentowe, żelbetonowe wylewane na mokro z betonu C20/25. Izolacja pozioma ław fundamentowych, oraz izolacja pionowa ścian fundamentowych wykonana z folii PCV z warstwą masy bitumicznej. Konstrukcją nośną budynku jest układ pionowych słupów i podciągów żelbetowych, które tworzą konstrukcję szkieletową budynku. Ściany osłonowe które są wypełnieniem między słupami żelbetowymi, murowane z pustaków typu „Alfa" i cegły pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej. Wieniec żelbetowy wylewany z betonu C20/25, zbrojony podłużnie stalą żebrowaną. Nadproża okienne wykonane z prefabrykowanych belek żelbetowych systemu „L", nadproża nad bramami wjazdowymi żelbetowe wylewane monolitycznie z betonu C20/25. Stropodach plaski, bez ocieplenia, pokryty blachą trapezową powlekaną na latach drewnianych, mocowanych do płatwi z kształtowników stalowych. Konstrukcję nośną dachu stanowi układ belek stalowych dwuteowych, wspartych końcówkami na ścianach osłonowych budynku. W płaszczyźnie stropodachu, zamontowano dwa stalowe wywietrzniki dachowe o średnicy 250 mm. Wjazd do pomieszczenia garażowego poprzez dwie bramy stalowe, rolowane automatycznie, każda o szerokości 5,30 m. Szerokość otworu bram dostosowany do wjazdu samochodów ciężarowych o dużej ładowności. Drzwi wejściowe do pomieszczania warsztatowego usytuowane na ścianie frontowej budynku od strony północnej, metalowe pełne, malowane farbą olejną. Otwory okienne szt 3, murowane z pustaków szklanych typu luksfery. Posadzki w budynku cementowe. W pomieszczeniu garażowym znajduje się kanał najazdowy rewizyjno-naprawczy o głębokości 1,39 m, dla samochodów o dużej ładowności. Tynki wewnętrzne budynku kat II i III malowane farbami emulsyjnymi. Elewacja budynku, tynk cementowo-wapienny kat III gładki, malowany farbą emulsyjną. W budynku ogrzewane jest

pomieszczenie warsztatowe grzejnikiem elektrycznym, pomieszczenie garażowe jest nie ogrzewane. Obróbki blacharskie wykonane z blachy ocynkowanej. Budynek wyposażony jest w instalację elektryczną wysokiego napięcia, instalację elektryczną niskiego napięcia oświetleniową i gniazd wtykowych, oraz instalację wentylacyjną grawitacyjną. Budynek oddany został do użytkowania w 2006 roku. Budynek utrzymany należycie, o średnim stopniu zużycia technicznego i funkcjonalnego. W budynku widoczne są oznaki uszkodzenia i zawilgocenia elementów konstrukcyjnych obiektu. W górnej części zachodniej ściany osłonowej budynku, widoczne są ubytki tynków elewacji, oraz wyraźne pęknięcia konstrukcji ściany polegające na oddzielaniu się warstw pustaków betonowych, z których wymurowany został budynek. Spowodowane jest to brakiem rynien i rur spustowych, oraz złym wykonaniem obróbek blacharskich, które są montowane na rąbek stojący, lecz są zbyt mało wypuszczone poza obrys ogniomurka i nie osłaniają skutecznie przez wodami opadowymi ścian osłonowych budynku. Naraża to płaszczyzny ścian na zamakanie, które następnie w okresie zimowym są rozsadzane przez mróz. Stopień zużycia łącznego budynku magazynowego, oszacowano na podstawie szczegółowych oględzin na ok. 25 %. Pomimo eksploatacji budynku tylko przez 10 lat, jego stopień zużycia jest znacznie wyższy. Budynek o zadawalających rozwiązaniach użytkowych i poziomie wykończenia uwzględniających postęp technologiczny w budownictwie. Budynek znajduje się w stanie technicznym gwarantującym jego dalsze bezpieczne użytkowanie.

- ⇨ Powierzchnia zabudowy budynku – 163,70 m2
- ⇨ Kubatura budynku – 839,70 m3
- ⇨ Powierzchnia użytkowa budynku – 146,50 m2

Tablica nr 5. Zestawienie powierzchni

PARTER					
1.	Pomieszczenie warsztatowe	13,90	m^2	h = 3,25	m
2.	Pomieszczenie garażowe	132,60	m^2	h = 5,71	m
Razem powierzchnia budynku		**146,50**	**m^2**		

7.3. BUDOWLE

7.3.1. OPIS STANU TECHNICZNO – UŻYTKOWEGO KWATERY SKŁADOWANIA

Kwatera składowania odpadów o łącznej powierzchni 2,85 ha, podzielona jest na dwie części. Część 1a o powierzchni 1,35 ha, oraz część 1b o powierzchni 1,50 ha. Głębokość kwatery w części 1a, wynosi od 1,50 m do 5,0 m poniżej korony obwałowania. Kwatera posiada zabezpieczenia, poprzez uszczelnienie dna i skarp wewnętrznych bentomatą o gramaturze 5000 g/m^3 oraz geomembraną z PEHD grubości 2,0 mm. Geomembrana zabezpieczona jest geowłókniną i przykryta warstwą żwirową filtracyjno-ochronną o miąższości 0,5 m. W warstwie drenażowej dna kwatery, ułożono drenaż odcieków wykonany z rur perforowanych PEHD w obsypce z grubego żwiru. Odcieki które przedostaną się do rury drenażowej, odprowadzane są grawitacyjnie do zbiornika odcieków, i dalej kanalizacją sanitarną do miejskiej oczyszczalni ścieków miasta …….. Na terenie kwatery wykonano studnie odgazowujące oznaczone symbolami; G1, G2, G3, G4, G5, G6, G7, G8 i G9. Studnie odgazowujące budowane są na bieżąco, wraz ze wzrostem ilości odpadów w kwaterze. Studnie wykonane są z rur perforowanych PEHD umieszczonych w rdzeniu żwirowym i w rurze stalowej o średnicy 400 mm. Dla części kwatery 1a zbudowano studnie; G1, G4, D7, G8 i G9, a dla części kwatery 1b zbudowano studnie; G2, G3, G5 i G6. Po dnem kwatery składowania, wykonano drenaż wód gruntowych z rur perforowanych PEHD dwuściennych. Projektowana pojemność komory składowania części 1a i części 1b, określona została na 115 tys. m^3 odpadów. Zgodnie z informacjami uzyskanymi w Zakładzie ……., do dnia 31 grudnia 2015 roku stan wypełnienia wynosił 68 739 m^3 odpadów. Ponieważ Zakład ……. funkcjonuje od stycznia 2007 roku czyli 9 lat, to oznacza, że rocznie składowanych jest ok. 7 638 m^3 odpadów. Łącznie do dnia 31 grudnia 2016 roku, czyli przez 10 lat, w kwaterze składowania złożono 76 380 m^3 odpadów. A zatem, wskaźnik wypełnienia kwatery składowania części 1a i części 1b na dzień 31 grudnia 2016 roku wynosi – 66,4 %.

- ⇨ Powierzchnia kwatery składowania – 2,850 ha
- ⇨ Wskaźnik wypełnienia kwatery składowania – 66,4 %

7.3.2. OPIS STANU TECHNICZNO – UŻYTKOWEGO ZBIORNIKA ODCIEKÓW

Zbiornik odcieków do którego grawitacyjnie przepływają odcieki z kwatery składowania, usytuowany jest poniżej kwatery składowania. Zbiornik jest obiektem odkrytym, posiadającym powierzchnię 2300,0 m^2, oraz o pojemności 4729,0 m^3. Zbiornik posiada zabezpieczenia uszczelniające, poprzez wykonanie uszczelnienia z bentomaty i geomembrany PEHD o grubości 1,0 mm, zabezpieczoną geowłókniną i 15 cm warstwą piasku, które przykryte zostały płytami betonowymi będącymi wierzchnią warstwą dna zbiornika. Skarpy wewnętrzne zbiornika 1:3, skarpy zewnętrzne 1:1,5, szerokość korony obwałowania wynosi 2,0 m, a wysokość obwałowania wynosi od 0,2 m do 5,0 m. Cały obszar zbiornika jest ogrodzony, siatką stalową zamocowaną do słupków stalowych osadzonych w gruncie w stopach betonowych.

- ⇨ Powierzchnia zbiornika – 2300,0 m^2
- ⇨ Pojemność zbiornika – 4729,0 m^3

7.3.3. OPIS STANU TECHNICZNO – UŻYTKOWEGO PLACU KOMPOSTOWEGO

Kompostowanie odpadów biodegradalnych, przeprowadzane jest w pryzmach na placu kompostowym o wymiarach 35,0 m x 35,0 m. Plac kompostowy usytuowany jest między budynkiem sortowni odpadów, a budynkiem garażowo-warsztatowym. Nawierzchnię placu kompostowego wykonano jako 10 cm warstwę asfaltu pisakowego na podbudowie z betonu grubości 30,0 cm i podsypce piaskowej o grubości 15,0 cm. Wody odciekowe z kompostowanych odpadów odprowadzane są do kanalizacji kwatery składowania, i dalej do zbiornika odcieków, a następnie kanalizacją sanitarną do miejskiej oczyszczalni ścieków miasta …….. Cała powierzchnia placu kompostowego uszczelniona jest geomembraną PEHD o grubości 1,5 mm, ułożoną na geowłókninie.

⇨ Powierzchnia placu – 1225,0 m^2

7.3.4. OPIS STANU TECHNICZNO – UŻYTKOWEGO WAGI

W strefie wjazdowej na teren nieruchomości, w bezpośrednim sąsiedztwie budynku administracyjno –socjalnego, usytuowana jest platforma najazdowej wagi samochodowej typu WSASO1-Z/SB, o nośności 40 ton, wybudowana w 2006 roku. Waga posiada elektroniczny system sterowania i archiwizacji danych który znajduje się w pomieszczeniu biurowym w budynku administracyjno–socjalnym. Fundament wagi żelbetowy, zbrojony podwójnie stalą żebrowaną o średnicy 12 mm, z włazem rewizyjnym. Platforma najazdowa żelbetowa prefabrykowana o grubości 20 cm, obramowana kątownikiem stalowym gorącowalcowanym. Platforma najazdowa posiada wymiary 10,0 m x 3,0 m.

7.3.5. OPIS STANU TECHNICZNO – UŻYTKOWEGO SIECI WODOCIĄGOWEJ

Na potrzeby funkcjonowania Zakładu ……., wykonano sieć wodociągową wykonaną z rur PE o średnicy 160 mm, o łącznej długości 1605,0 mb, wraz z pompownią, zasilanej z wodociągu miejskiego miasta ……. Do sieci wodociągowej wykonanej z rur 160 mm, wykonano z rur 110 mm o łącznej długości 88,0 mb wodociąg doprowadzający wodę w sąsiedztwie budynków, a następnie z rur ocynkowanych 40 mm o łącznej długości 44,0 mb wykonano przyłącza sieci wodociągowej; do budynku administracyjno-socjalnego, do budynku sortowni, do budynku garażowo-warsztatowego, oraz do myjki płytowej.

- ⇨ Długość przebiegu sieci wodociągowej z rur 160 mm – 1605,0 mb.
- ⇨ Długość przebiegu sieci wodociągowej z rur 110 mm – 88,0 mb.
- ⇨ Długość przebiegu sieci wodociągowej z rur 40 mm – 44,0 mb.

7.3.6. OPIS STANU TECHNICZNO – UŻYTKOWEGO SIECI KANALIZACYJNEJ

Sieć kanalizacyjna wykonana została z rur PE SDR17 PN10 o średnicy 200 mm o łącznej długości 1018,0 mb, i włączona do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej miasta ……. Do sieci kanalizacyjnej wykonanej z rur 200 mm, z rur 160 mm o łącznej długości 91,0 mb wykonano przyłącza sieci kanalizacyjnej do budynku administracyjno-socjalnego, do budynku sortowni, do budynku garażowo-warsztatowego, do śluzy dezynfekcyjnej, oraz do myjki płytowej.

- ⇨ Długość przebiegu sieci kanalizacyjnej o średnicy 200 mm – 1018,0 mb
- ⇨ Długość przebiegu sieci kanalizacyjnej o średnicy 160 mm – 91,0 mb

7.3.7. OPIS STANU TECHNICZNO – UŻYTKOWEGO SIECI ENERGETYCZNEJ

Zakład ……., zasilany jest linią kablową 20 kV, z napowietrznej linii średniego napięcia o numerze ruchowym L-110, bezpośrednio do usytuowanej na terenie nieruchomości stacji transformatorowej 8TSK po-20/250 o numerze ruchowym PT 11029. Słup elektroenergetyczny wraz ze stacją transformatorową o numerze ruchowym PT 11029 usytuowane na terenie nieruchomości są własnością Zakładu Energetycznego. Od szafy rozdzielczej zamkniętej typ KVS1/222+ KVSO/222 znajdującej się przy stacji transformatorowej, przebiegają trzy linie zasilające. Linia wybudowana z kabli YAKY 4x16 mm^2, o długości 32,0 mb zasila budynek administracyjno-biurowy i o długości 89,0 mb budynek garażowo-warsztatowy, a linia wybudowana z kabli YAKY 4x35 mm^2 o długości 68,0 mb zasila budynek sortowni.

- ⇨ Łączna długość przebiegu linii kablowej YAKY 4x16 mm2 – 121,0 mb.
- ⇨ Długość przebiegu linii kablowej YAKY 4x35 mm2 – 68,0 mb.

7.3.8. OPIS STANU TECHNICZNO – UŻYTKOWEGO ŚLUZY DEZYNFEKCYJNEJ

W strefie wyjazdowej ze składowiska wykonano śluzę dezynfekcyjną o wymiarach 13,50 m x 4,80 m, która w okresie letnim powinien być wypełniony wodnym roztworem lizolu lub septylu. Betonowa płyta dna śluzy dezynfekcyjnej jest zagłębiona w stosunku do przyległej wewnętrznej drogi asfaltowej, o około 40 cm. Funkcją śluzy jest, aby samochody wyjeżdżające z terenu składowiska, przejeżdżały przez śluzę dezynfekując jednocześnie koła samochodowe.

- ⇨ Powierzchnia śluzy dezynfekcyjnej – 64,80 m^2

7.3.9. OPIS STANU TECHNICZNO – UŻYTKOWEGO MYJNI PŁYTOWEJ

Myjnię płytową o wymiarach 10,0 m x 10,0 m, funkcjonującą wyłącznie w okresie dodatnich temperatur, wykonano do mycia kontenerów oraz podwozi i kół pojazdów. Płytę myjni wykonano jako dywanik z asfaltu piaskowego grubości 4 cm, na podbudowie z betonu grubości 20 cm z warstwą podsypki piaskowej o grubości 15 cm. Obok myjni znajduje się zawór wodny czerpalny, z którego przy pomocy węży wykonuje się mycie kontenerów i samochodów. W najniższym punkcie myjki znajduje się studzienka kanalizacyjna zabezpieczona żeliwną kratą, do której odprowadzana jest woda.

⇨ Powierzchnia myjni – 100,0 m^2

7.3.10. OPIS STANU TECHNICZNO – UŻYTKOWEGO OŚWIETLENIA DRÓG I PLACÓW

Powierzchnia dróg wewnętrznych i placów, jest oświetlona w godzinach nocnych. Oświetlenie stanowią trzy lampy o wysokości słupów wynoszącą 9,0 m, z dwoma oprawami ulicznymi, oraz jedna lampa o wysokości słupa wynoszącą 9,0 m, z jedną oprawą uliczną. Zasilanie latarni z wewnętrznej sieci energetycznej kablem YKY 3x4 mm^2 o długości 96 m.

⇨ Ilość latarni z dwoma oprawami – 3 szt

⇨ Ilość latarni z jedną oprawą – 1 szt

7.3.11. OPIS STANU TECHNICZNO – UŻYTKOWEGO OGRODZENIA

Ogrodzenie terenu Zakładu ……, wykonano z siatki stalowej ogrodzeniowej o wysokości 2,50 m, zamocowanej do słupków stalowych które osadzono w stopach betonowych na głębokość ok. 90 cm, w rozstawie co ok. 3,0 m. W najwyższej części słupka zamontowano kątowniki stalowe o długości ok. 50 cm odgiętych w do wewnątrz składowiska, do których przymocowano cztery rzędy drutu kolczastego. Od strony wjazdu na teren wysypiska odpadów zamontowano bramę wykonaną z kształtowników stalowych, dwuskrzydłową o wymiarach każdego skrzydła 2,0 m x 2,25 m. Długość ogrodzenia Zakładu …….. wynosi 1320 m. Do ogrodzenia zakładu należy dodać ogrodzenie zbiornika odcieków o wysokości 1,50 m którego długość wynosi 208,0 mb, oraz ogrodzenie kolumny nadmiarowo-upustowej tzw. „pochodni” o wysokości 2,0 m którego długość wynosi 27,0 mb.

- ⇨ Długość ogrodzenia Zakładu – 1320,0 mb.
- ⇨ Długość ogrodzenia zbiornika odcieków – 208,0 mb.
- ⇨ Długość ogrodzenia kolumny nadmiarowo-upustowej tzw. „pochodni” – 27,0 mb.

7.3.12. OPIS STANU TECHNICZNO – UŻYTKOWEGO BOKSU NA ODPADY WIELKOGABARYTOWE

Boks na złom metali i odpady wielkogabarytowe o wymiarach 10,40 m x 20,70 m, usytuowany jest po lewej stronie od bramy wjazdowej na teren nieruchomości. Ściany boksu od strony północnej, południowej i wschodniej o wysokości 2,0 m, wykonane z płyt żelbetowych o wymiarach 2,80 m x 0,50 m osadzonych w żelbetowych słupach w rozstawie co 2,80 m, słupy osadzone w gruncie w stopach betonowych. Od strony zachodniej boks ma układ otwarty umożliwiający wjazd samochodami o dużej ładowności. Łącznie boks wykonano z 20 segmentów o łącznej długości ścian 56,0 mb, z czego w dniu lustracji nieruchomości 5 było zawalonych, a część było znacznie pochylonych. Płytę boksu wykonano jak dla pozostałych dróg placów z betonu asfaltowego.

- ⇨ Powierzchnia boksu – 215,0 m2.
- ⇨ Długość ścian boksu – 56,0 mb.

7.3.13. OPIS STANU TECHNICZNO – UŻYTKOWEGO DRÓG I PLACÓW Z BETONU ASFALTOWEGO

Powierzchnię dróg wewnętrznych i placów, wykonano jako nawierzchnię podatną dla kategorii ruchu KR1, o następującej budowie; warstwa ścieralna asfaltowa – 4 cm, warstwa wiążąca asfaltowa – 4 cm oraz podbudowa z kruszywa – 20 cm.

- ⇨ Powierzchnia dróg i placów z nawierzchnią asfaltową – 4285,0 m^2

7.3.14. OPIS STANU TECHNICZNO – UŻYTKOWEGO WIATY MAGAZYNOWEJ

Wiata magazynowa w zabudowie bliźniaczej z budynkiem garażowo-warsztatowym, usytuowana jest między kwaterą składowania odpadów komunalnych a płytą kompostowni. Wiata wykonana w technologii tradycyjnej. Stopy fundamentowe pod elementami nośnymi wiaty, żelbetowe wylewane z betonu na mokro. Wiata ma układ otwarty od strony wschodniej, zachodniej i południowej, od strony północnej wiata przylega do budynku garażowo-warsztatowego. Konstrukcję nośną wiaty, stanowi układ pięciu kratownic wykonanych z kształtowników stalowych zamocowanych w układzie poprzecznym do osi zabudowy wiaty, wspartych od strony południowej na pięciu pionowych belkach drewnianych zakotwionych w stopach betonowych. Od strony północnej w górnej części ściany osłonowej budynku garażowo-warsztatowego zamocowano belkę drewniana, na której oparto kratownice stalowe. Do poziomych kratownic stalowych konstrukcji dachu, zamontowano krawędziaki drewniane, do których śrubami przykręcono blachę trapezową powlekaną, stanowiącą pokrycie dachu wiaty. Posadzka wiaty betonowa. Wiata wybudowana w 2006 roku. Wiata znajduje się w stanie technicznym umożliwiającym jej dalsze użytkowanie.

⇨ Powierzchnia zabudowy wiaty – 63,50 m^2

7.3.15. OPIS STANU TECHNICZNO – UŻYTKOWEGO DROGI BETONOWEJ

Dla przejazdu kompaktora, na odcinku od budynku garażowo-warsztatowego do kwatery składowania wykonano drogę z płyt żelbetonowych. Drogę wykonano poprzez ułożenie podsypki piaskowej zagęszczonej o grubości 10 cm na którą ułożono płyty żelbetonowe na styk o grubości 15 cm.

⇨ Powierzchnia drogi betonowej – 545,00 m^2

7.3.16. OPIS STANU TECHNICZNO – UŻYTKOWEGO PLACU Z KRUSZYWA DROGOWEGO

Po prawej stronie od boksu na złom metali i odpadów wielkogabarytowych, wykonano plac utwardzony kruszywem drogowym. Plac utwardzony kruszywem drogowym, wykonano poprzez ułożenie podsypki piaskowej zagęszczonej o grubości 10 cm na którą ułożono kruszywo łamane tłuczeń o grubości 15 cm.

⇨ Powierzchnia placu – 256,00 m^2

7.3.17. OPIS STANU TECHNICZNO – UŻYTKOWEGO PLACU Z ŻELBETOWYCH PŁYT WIELOOTWOROWYCH

Plac z żelbetowych płyt wielootworowych, usytuowany jest przy kolumnie nadmiarowo-upustowej tzw. „pochodni”, i usytuowany jest po lewej stronie od wjazdu na teren kwatery składowania. Plac wykonano, poprzez ułożenie podsypki piaskowej zagęszczonej o grubości 15 cm na którą ułożono wielootworowe płyty żelbetowe o grubości 10 cm.

⇨ Powierzchnia placu z żelbetowych płyt wielootworowych – 147,00 m^2

7.3.18. OPIS STANU TECHNICZNO – UŻYTKOWEGO CHODNIKA Z KOSTKI BETONOWEJ

Przed budynkiem administracyjno-socjalnym wykonano chodnik z kostki betonowej grubości 8 cm, układany na podbudowie z tłucznia oraz piasku wraz z obrzeżami ulicznymi.

⇨ Powierzchnia chodnika– 96,00 m^2

7.3.19. OPIS STANU TECHNICZNO – UŻYTKOWEGO PRZEPUSTÓW

Wokół Zakładu ……., wykonano rów opaskowy, do którego spływają wody powierzchniowe z terenu położonego wyżej zakładu. Wody te spływają do rowu a następnie odprowadzane są do zbiornika odcieków. Część rowu stanowią przepusty wykonane z rur betonowych o średnicy 50 cm.

⇨ Łączna długość przepustów – 57,80 mb

7.3.20. OPIS STANU TECHNICZNO – UŻYTKOWEGO DRENAŻU OPASKOWEGO

Wokół Zakładu …….. , wykonano drenaż opaskowy, którego celem jest obniżenie poziom wód gruntowych i grawitacyjne odprowadzenie wody gruntowe do rowu opaskowego. Drenaż wykonany jest z rur perforowanych PEHD dwuściennych o średnicy 232/200 firmy AROT SKG 232, w obsypce żwirowej. Drenaż posiada studzienki rewizyjne z PEHD SR 600 firmy AROT.

⇨ Łączna długość drenażu – 1091,0 mb

7.3.21. OPIS STANU TECHNICZNO – UŻYTKOWEGO HYDRANTÓW NADZIEMNYCH

Nas sieci wodociągowej wykonanej z rur PE o średnicy 160 mm, co około 150 m zamontowano nadziemne hydranty DN 80, z zasuwami odcinającymi o średnicy 80 mm.

⇨ Ilość hydrantów – 5 kpl.

7.3.22. OPIS STANU TECHNICZNO – UŻYTKOWEGO STUDNI REWIZYJNYCH SIECI KANALIZACYJNEJ

Na sieci kanalizacyjnej wykonano studnie rewizyjne, z kręgów żelbetowych o średnicy 1000 mm.

⇨ Ilość studni – 17 szt.

8. PRAWNE UWARUNKOWANIA WYCENY

Celem wykonania niniejszego operatu szacunkowego jest wskazanie podstawy do ustalenia wymiaru podatku od nieruchomości, w tym oszacowanie wartości budowli, w związku, z czym aktem prawnym regulującym sposób postępowania jest ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz.U. 2016 poz. 716), która określa podstawowe definicje związane z podatkiem od nieruchomości, zakres opodatkowania budynków i budowli oraz sposób ustalania wymiaru podatku, i tak:

Art. 1a. 1. Użyte w ustawie określenia oznaczają:

1) budynek – obiekt budowlany w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach;

2) budowla – obiekt budowlany w rozumieniu przepisów prawa budowlanego niebędący budynkiem lub obiektem małej architektury, a także urządzenie budowlane w rozumieniu przepisów prawa budowlanego związane z obiektem budowlanym, które zapewnia możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem;

3) grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej – grunty, budynki i budowle będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, z zastrzeżeniem ust. 2a;

5) powierzchnia użytkowa budynku lub jego części – powierzchnię mierzoną po wewnętrznej długości ścian na wszystkich kondygnacjach, z wyjątkiem powierzchni klatek schodowych oraz szybów dźwigowych; za kondygnację uważa się również garaże podziemne, piwnice, sutereny i poddasza użytkowe;

2a. Do gruntów, budynków i budowli związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej nie zalicza się:

1) budynków mieszkalnych oraz gruntów związanych z tymi budynkami;

2) gruntów, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. b i d;

3) budynków, budowli lub ich części, w odniesieniu do których została wydana decyzja ostateczna organu nadzoru budowlanego, o której mowa w art. 67 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2016 r. poz. 290), lub decyzja ostateczna organu nadzoru górniczego, na podstawie której trwale wyłączono budynek, budowlę lub ich części z użytkowania.

Art. 2. 1. Opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają następujące nieruchomości lub obiekty budowlane:

1) grunty;

2) budynki lub ich części;

3) budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

2. Opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości nie podlegają użytki rolne lub lasy, z wyjątkiem zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej

Art. 4. 1. Podstawę opodatkowania stanowi:

1) dla gruntów – powierzchnia;

2) dla budynków lub ich części – powierzchnia użytkowa;

3) dla budowli lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, z zastrzeżeniem ust. 4–6 – wartość, o której mowa w przepisach o podatkach dochodowych, ustalona na dzień 1 stycznia roku podatkowego, stanowiąca podstawę obliczania amortyzacji w tym roku, niepomniejszona o odpisy amortyzacyjne, a w przypadku budowli całkowicie zamortyzowanych – ich wartość z dnia 1 stycznia roku, w którym dokonano ostatniego odpisu amortyzacyjnego.

W związku z faktem, że obecny posiadacz nieruchomości nie jest jej właścicielem a jedynie użytkuje ją na podstawie umowy użyczenia z dnia ……. r. i nie dokonuje odpisów amortyzacyjnych od użytkowanych środków trwałych, dla opracowania istotne znaczenie ma Art. 4 ust. 5 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych w brzmieniu.

5. Jeżeli od budowli lub ich części, o których mowa w ust. 1 pkt 3, nie dokonuje się odpisów amortyzacyjnych – podstawę opodatkowania stanowi ich wartość rynkowa, określona przez podatnika na dzień powstania obowiązku podatkowego.

Jakkolwiek ustawa o podatkach i opłatach lokalnych odwołuje się do wartości rynkowej, jednakże nie definiuje jej istoty, a także nie precyzuje sposobu jej szacowania. W związku z powyższym zasadnym jest odwołanie się do zapisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, która zawiera definicję wartości rynkowej oraz określa metodologię jej określania.

Ustawodawca określił okoliczności, w których można określić wartość rynkową:

Art. 150. 1. W wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się:

1) określenia wartości rynkowej;

2) określenia wartości odtworzeniowej;

3) ustalenia wartości katastralnej;

4) (uchylony)

5) określenia innych rodzajów wartości przewidzianych w odrębnych przepisach.

2. Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.

Wartość rynkowa nieruchomości została zdefiniowana przez ustawodawcę w art. 151 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami jako *"najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:*

- *strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy;*
- *upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.*

Definicje ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane istotne dla opracowania

Art. 3. Ilekroć w ustawie jest mowa o:

1) obiekcie budowlanym – należy przez to rozumieć budynek, budowlę bądź obiekt małej architektury, wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, wzniesiony z użyciem wyrobów budowlanych;

2) budynku – należy przez to rozumieć taki obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach;

(…)

3) budowli – należy przez to rozumieć każdy obiekt budowlany niebędący budynkiem lub obiektem małej architektury, jak: obiekty liniowe, lotniska, mosty, wiadukty, estakady, tunele, przepusty, sieci techniczne, wolno stojące maszty antenowe, wolno stojące trwale związane z gruntem tablice reklamowe i urządzenia reklamowe, budowle ziemne, obronne (fortyfikacje), ochronne, hydrotechniczne, zbiorniki, wolno stojące instalacje przemysłowe lub urządzenia techniczne, oczyszczalnie ścieków, składowiska odpadów, stacje uzdatniania wody, konstrukcje oporowe, nadziemne i podziemne przejścia dla pieszych, sieci uzbrojenia terenu, budowle sportowe, cmentarze, pomniki, a także części budowlane urządzeń technicznych (kotłów, pieców przemysłowych, elektrowni jądrowych i innych urządzeń) oraz fundamenty pod maszyny i urządzenia, jako odrębne pod względem technicznym części przedmiotów składających się na całość użytkową;

3a) obiekcie liniowym – należy przez to rozumieć obiekt budowlany, którego charakterystycznym parametrem jest długość, w szczególności droga wraz ze zjazdami, linia kolejowa, wodociąg, kanał, gazociąg, ciepłociąg, rurociąg, linia i trakcja elektroenergetyczna, linia kablowa nadziemna i, umieszczona bezpośrednio w ziemi, podziemna, wał przeciwpowodziowy oraz kanalizacja kablowa, przy czym kable w niej zainstalowane nie stanowią obiektu budowlanego lub jego części ani urządzenia budowlanego;

Zapisy Kodeksu cywilnego istotne dla opracowania:

Art. 46. § 1. Nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności.

Art. 47. § 1. Część składowa rzeczy nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych.

§ 2. Częścią składową rzeczy jest wszystko, co nie może być od niej odłączone bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości albo bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu odłączonego.

§ 3. Przedmioty połączone z rzeczą tylko dla przemijającego użytku nie stanowią jej części składowych.

Art. 48. Z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, do części składowych gruntu należą w szczególności budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane, jak również drzewa i inne rośliny od chwili zasadzenia lub zasiania.

Art. 49. § 1. Urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne nie należą do części składowych nieruchomości, jeżeli wchodzą w skład przedsiębiorstwa.

Z analizy powyższych przepisów prawa wynika, że:

- budynki i budowle, za wyjątkiem przypadków szczególnych, stanowią części składowe nieruchomości;
- budynki i budowle, za wyjątkiem przypadków szczególnych, nie mogą być odrębnym przedmiotem własności;

Jako przypadki szczególne rozumiane są w szczególności:

- użytkowanie wieczyste gruntów wraz z odrębną własnością budynków i budowli, które są na tych gruntach posadowione oraz
- przysługujące przedsiębiorstwom przesyłowym prawo własności sieci przesyłowych posadowionych na cudzych gruntach.

9. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

W aspekcie przedmiotu i zakresu wyceny oraz przepisów prawa przeprowadzono analizę rynku nieruchomości, które mogłyby stanowić podstawę oszacowania.

W pierwszym etapie zbadano rynek pod kątem występowania transakcji budynkami i/lub budowlami o przeznaczeniu i sposobie użytkowania podobnym do przedmiotu wyceny. Badaniu poddano obszar południowozachodniej części Województwa Dolnośląskiego. W efekcie, po przeanalizowaniu transakcji z powiatów lubańskiego, lwóweckiego, jeleniogórskiego, kamiennogórskiego, wałbrzyskiego i świdnickiego nie stwierdzono obrotu częściami składowymi nieruchomości (budynkami i budowlami), co jest zrozumiałe w szczególności w aspekcie Art. 47. § 1.Kodeksu Cywilnego, który mówi między innymi, że część składowa rzeczy (w tym także nieruchomości) nie może być odrębnym przedmiotem własności, z czego wynika, że budowle stanowiące części składowe nieruchomości nie mogą być przedmiotem obrotu.

W następnym etapie zbadano czy na rynku występują transakcje sprzedaży nieruchomości, których stopień podobieństwa do przedmiotu wyceny pozwoliłby na jego oszacowanie (tereny funkcjonujących składowisk odpadów komunalnych zabudowane obiektami kubaturowymi – sortownie, zabudowa pomocnicza). W efekcie po przebadaniu terenu Województwa Dolnośląskiego stwierdzono, że na rynku nie wystąpiły transakcje nieruchomościami stanowiącymi funkcjonujące wysypiska odpadów komunalnych wraz z zabudową stanowiącą kompleksy obiektów służących utylizacji i/lub przetwarzaniu odpadów. W związku z powyższym zasadnym jest sformułowanie twierdzenia, że nie ma możliwości oszacowania przedmiotu wyceny w podejściu porównawczym.

W związku z powyższym, w aspekcie celu, przedmiotu i zakresu wyceny (zakresem oszacowania objęto budowle znajdujące się w granicach nieruchomości wpisanej do księgi wieczystej .....) oraz obowiązujących przepisów prawa stwierdzono, że skoro budowle stanowiące części składowe nieruchomości nie mogą być przedmiotem obrotu rynkowego oraz nie występują transakcje ich sprzedaży, to w aspekcie art. 150. ust 2. ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu *„Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu”* nie ma możliwości oszacowania wartości rynkowej przedmiotowych budowli.

9.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLANEJ WARTOŚCI

Opierając się na powyższym stwierdzeniu w opracowaniu na podstawie art. 150 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu *„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”* w opracowaniu oszacowano wartość odtworzeniową budowli przy zastosowaniu podejścia kosztowego.

9.2. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY

W myśl Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (DzU nr 207 poz. 2109), do określenia wartości odtworzeniowej nieruchomości stosuje się podejście kosztowe. W podejściu kosztowym stosuje się metodę kosztów odtworzenia, kosztów zastąpienia oraz techniki szczegółową, elementów scalonych i wskaźnikową.

W opracowaniu zastosowano podejście kosztowe metodę kosztów odtworzenia i technikę wskaźnikową.

9.3. PODSTAWY WYBORU PODEJŚCIA ORAZ RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI - PODSUMOWANIE

Kodeks Cywilny

Art. 47. § 1. Część składowa rzeczy nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych.

§ 2. Częścią składową rzeczy jest wszystko, co nie może być od niej odłączone bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości albo bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu odłączonego.

§ 3. Przedmioty połączone z rzeczą tylko dla przemijającego użytku nie stanowią jej części składowych.

Art. 48. Z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, do części składowych gruntu należą w szczególności budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane, jak również drzewa i inne rośliny od chwili zasadzenia lub zasiania.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami

Art. 150. 1. W wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się:

1) określenia wartości rynkowej;

2) określenia wartości odtworzeniowej;

3) ustalenia wartości katastralnej;

4) (uchylony)

5) określenia innych rodzajów wartości przewidzianych w odrębnych przepisach.

2. Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.

3. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym. Przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości.

Art. 153. 3. Podejście kosztowe polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada kosztom jej odtworzenia, pomniejszonym o wartość zużycia nieruchomości. Przy podejściu tym określa się oddzielnie koszt nabycia gruntu i koszt odtworzenia jego części składowych.

Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego

§ 20. W podejściu kosztowym stosuje się metodę kosztów odtworzenia i metodę kosztów zastąpienia.

§ 21. 1. 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.

2. 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.

§ 22. 1. Przy metodzie kosztów odtworzenia określa się koszty odtworzenia części składowych gruntu przy zastosowaniu tej samej technologii i materiałów, które wykorzystano do wzniesienia lub powstania tych części składowych.

2. Przy metodzie kosztów zastąpienia określa się koszty zastąpienia części składowych gruntu obiektami budowlanymi o takiej samej funkcji i podobnych parametrach użytkowych, jakie mają obiekty, których wartość określa się, lecz wykonanymi przy wykorzystaniu aktualnie stosowanych technologii i materiałów.

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

2. Przy użyciu techniki szczegółowej koszty odtworzenia albo koszty zastąpienia określa się na podstawie ilości niezbędnych do wykonania robót budowlanych oraz cen jednostkowych tych robót.

3. Przy użyciu techniki elementów scalonych koszty odtworzenia albo koszty zastąpienia określa się na podstawie ilości scalonych elementów robót budowlanych oraz cen scalonych elementów tych robót.

4. Przy użyciu techniki wskaźnikowej koszty określa się jako iloczyn ceny wskaźnikowej oraz liczby jednostek odniesienia, dla których ta cena została ustalona. Technikę wskaźnikową można stosować tylko wtedy, gdy obiekty, których wartość określa się, są porównywalne z obiektami, dla których znane są ceny wskaźnikowe.

5. Przy użyciu technik, o których mowa w ust. 2-4, uwzględnia się koszty dokumentacji i nadzoru.

10. OKREŚLENIE WARTOŚCI BUDOWLI

10.1. METODA WYCENY

Zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny Nota interpretacyjna nr 3 „Zastosowanie podejścia kosztowego w wycenie nieruchomości", podejście kosztowe może być stosowane w przypadku określania wartości nieruchomości, które ze względu na swój specjalistyczny charakter rzadko lub w ogóle nie są przedmiotem obrotu rynkowego, jak również nie generują dochodu i nie są przedmiotem stwarzającym możliwość generowania dochodu. Przy zastosowaniu podejścia kosztowego przyjmuje się założenie, że potencjalny nabywca jest skłonny nabyć wycenianą nieruchomość akceptując jej lokalizację, przeznaczenie i stan, za cenę równą kosztowi jej wytworzenia pomniejszonemu o kwotę stanowiącą rekompensatę za jej zużycie, lub cenę równą kosztowi wytworzenia nieruchomości w tej samej lokalizacji posiadającej podobne parametry użytkowe i tą samą funkcję przy zastosowaniu aktualnie stosowanych technologii i standardów, pomniejszoną o kwotę stanowiącą rekompensatę za jej zużycie. W szczególnych przypadkach, wartość odtworzeniowa jest zbliżona do wartości rynkowej.

Do określenia wartości budowli, zastosowano podejście kosztowe, metodę kosztów odtworzenia, technikę wskaźnikową. Metoda kosztów odtworzenia, polega na tym, że za koszt wytworzenia części składowych nieruchomości przyjmuje się koszt wytworzenia repliki istniejących części skandowych gruntu przy zastosowaniu takiej samej technologii i takich samych materiałów, rozwiązań przestrzennych oraz jakości wykonawstwa jak w przypadku wycenianego obiektu. Technika wskaźnikowa, polega na tym, że koszt wytworzenia części składowych nieruchomości określa się na podstawie ilości jednostek charakterystycznych dla wycenianego obiektu, np. m^3 kubatury, m^2 powierzchni obiektów, oraz cen wskaźnikowych dla podobnego obiektu.

Do określenia wartości kosztów wytworzenia wycenianych budowli, zastosowano następującą procedurę:

- oszacowano koszt odtworzenia budowli;
- określono technologię wykonanych robót budowlanych,
- określono ilość jednostek odniesienia, czyli mb lub powierzchnię danej budowli,
- ustalono cenę wskaźnikową dla przyjętej jednostki odniesienia ustaloną na podstawie publikowanych notowań cen bieżących,
- określono koszt opracowania dokumentacji i nadzoru budowlanego w formie wskaźnika procentowego do kosztów odtworzenia.
- określono wartość stopnia zużycia poszczególnych budowli wynikającego z wieku, stanu technicznego, zestarzenia się ekonomicznego i funkcjonalnego oraz na skutek wpływu czynników środowiskowych.
- określono koszt odtworzenia jako różnicę kosztu odtworzenia brutto i potrąceń wartości wyliczonego stopnia zużycia.

Określenia kosztów odtworzenia budowli, techniką wskaźnikową wykonano według formuły:

$$K_O = Q \times C_{jQ}\ x(1 + W_{KD})$$

gdzie;

KO - koszt odtworzenia budowli w stanie nowym,

Q - ilość przyjętych jednostek odniesienia czyli mb lub 1 m2 powierzchni,

C_{jQ} - cena wskaźnikowa według biuletynu cen zagregowanych robót,

W_{KD} - koszt opracowania dokumentacji technicznej i nadzoru budowlanego w formie wskaźnika procentowego do kosztów odtworzenia robót budowlanych.

Przy określaniu kosztu wytworzenia części składowych nieruchomości, należy uwzględnić także typowe koszty niezbędne do poniesienia w związku z realizacją robót, które nie zostały uwzględnione w cenach jednostkowych. Koszty te mogą dotyczyć:

- przygotowania dokumentacji projektowej i nadzoru autorskiego, dokumentacji geologicznej, geodezyjnej,
- kosztów inwestora zastępczego, nadzoru inwestorskiego,
- opłat związanych z uzyskaniem pozwoleń i uzgodnień,
- innych kosztów w zależności od rodzaju obiektu i jego wyposażenia.

Koszt opracowania dokumentacji technicznej i nadzoru budowlanego, w formie wskaźnika procentowego do kosztów odtworzenia robót budowlanych określono w wysokości – 5 %.

Przez zużycie rozumie się utratę wartości budowli, wynikłą z jej zużycia fizycznego (technicznego), funkcjonalnego (użytkowego) i zewnętrznego (środowiskowego). Do określenia wartości budowli przyjęto zużycie fizyczne, gdyż jest to zużycie największe spośród występujących i które ma największy wpływ na wartość poszczególnych budowli. Stopnie zużycia lub współczynniki zużycia mogą być ustalane dla części składowych jako procent lub jako średnioważony stopień zużycia elementów scalonych. Stopnie zużycia lub współczynniki zużycia rzeczoznawca majątkowy może ustalać na podstawie własnego doświadczenia, przy pomocy ekspertów lub za pomocą tabel podawanych w specjalistycznych opracowaniach. Przy opracowywaniu kryteriów pomocniczych dla określania zużycia fizycznego, przyjęto czterostopniową skalę klasyfikacji stanu technicznego i odpowiadające tej skali procentowe zużycie obiektu budowlanego – stan dobry, stan zadawalający, stan średni, stan zły (w zależności od stopnia zużycia - stan dobry 0-15%, stan zadawalający 16-35%, stan średni 36-60%, stan zły 61-80%). Powyżej 80 %, jest stanem technicznym likwidacji obiektu budowlanego.

Wartość zużycia fizycznego i funkcjonalnego w ujęciu funkcji kosztów wytworzenia jej części składowych, określano poprzez zastosowanie współczynnika zużycia przy wykorzystaniu następującej formuły:

$$\mathbf{W_Z} = \frac{S_Z}{100}$$

gdzie;

WZ - współczynnik zużycia,

SZ - stopień rzeczywistego zużycia fizycznego.

Wartość budowli określono jako iloczyn kosztu odtworzenia budowli w stanie nowym powiększonym o koszt opracowania dokumentacji technicznej i nadzoru budowlanego, oraz współczynnika zużycia, według formuły;

$$\mathbf{W_B = (K_O \ x \ K_{DT}) \ x \ W_Z}$$

gdzie;

WB - wartość budowli,

KO - koszt odtworzenia budowli w stanie nowym,

KDT - koszt opracowania dokumentacji technicznej i nadzoru budowlanego,

WZ - współczynnik zużycia.

Jako podstawy określenia kosztu odtworzenia budowli, w tej samej technologii wykonania i przy zachowaniu takiej samej funkcji, przyjęto ceny jednostkowe elementów scalonych zawartych w katalogu „Informacyjnego zestawu wskaźników nakładów na obiekty budowlane”, poziom cen IV kwartał 2016 roku, wydanego przez „ORGBUD-SERWIS” Spółka z o.o. w Poznaniu, oraz katalogów e-BISTYP poziom cen III i IV kwartał 2016 roku.

10.2. OKREŚLENIE WARTOŚCI BUDOWLI Z UWZGLĘDNIENIEM ICH STOPNIA ZUŻYCIA

10.2.1. KWATERA SKŁADOWANIA ODPADÓW.

⇨ Określenie wartości odtworzeniowej kwatery składowania odpadów o łącznej powierzchni 2,85 ha.

✓ Podstawa wyceny – „Informacyjny zestaw wskaźników nakładów na obiekty budowlane”, „ORGBUD-SERWIS” Spółka z o.o. w Poznaniu, wysypisko odpadów komunalnych nr obiektów – WP 04 i WP 06. Cena jednostkowa budowy kwatery składowania odpadów dla obiektu WP 04 wynosi 149,63 zł/1m^2 powierzchni.

149,63 zł/1m2 x 28500 m2 = 4 264 455,00 zł

✓ Koszt opracowania dokumentacji technicznej i nadzoru budowlanego - 1,05.

4 264 455,00 zł x 1,05 = 4 477 677,70 zł

✓ Wartość kosztów odtworzenia w stanie nowym, kwatery składowania odpadów o łącznej powierzchni 2,85 ha wynosi – 4 477 677,70 zł.

✓ W przypadku kwatery składowania odpadów, nie określano jej stopnia zużycia fizycznego i funkcjonalnego, lecz określono stopień wypełnienia kwatery składowania odpadami komunalnymi, który na dzień 31 grudnia 2016 roku, wynosi 66,4 %.

4 477 677,70 zł x (1 – 0,664) = 1 504 499,70 zł

Przyjęto wartość kwatery sklarowania odpadów komunalnych o powierzchni 2,85 ha:

1 504 500,00 zł

10.2.2. ZBIORNIK ODCIEKÓW.

⇨ Określenie wartości odtworzeniowej zbiornika odcieków o powierzchni – 2300,0 m^2:

✓ Podstawa wyceny – „Informacyjny zestaw wskaźników nakładów na obiekty budowlane", „ORGBUD-SERWIS" Spółka z o.o. w Poznaniu, nr obiektu – WP11.

387,80 zł/1m^2 x 2300,0 m^2 = 891 940,00 zł

✓ Koszt opracowania dokumentacji technicznej i nadzoru budowlanego - 1,05.

891 940,00 zł x 1,05 = 936 537,00 zł

✓ Wartość kosztów odtworzenia w stanie nowym, zbiornika odcieków o powierzchni 2300,0 m^2 wynosi – 936 537,00 zł.

✓ Stopień zużycia fizycznego i funkcjonalnego obiektu, określono na podstawie szczegółowych oględzin, na ok. 35,0 %. W zbiorniku widoczne są powierzchowne miejscowe ubytki betonu, spoiny dylatacyjne są nie uszczelnione miejscami widoczna wyrastająca z nich trawa co może spowodować rozszczelnienie zbiornika.

936 537,00 zł x (1 – 0,35) = 608 749,05 zł

Przyjęto wartość zbiornika odcieków o powierzchni – 2300,0 m^2:

608 700,00 zł

10.2.3. PLAC KOMPOSTOWY O POWIERZCHNI 1225,0 M^2.

⇨ Określenie wartości odtworzeniowej placu kompostowego o powierzchni 1225,0 m^2:

✓ Podstawa wyceny – „Informacyjny zestaw wskaźników nakładów na obiekty budowlane", „ORGBUD-SERWIS" Spółka z o.o. w Poznaniu, nr obiektu – WP11.

473,69 zł/1m2 x 1225,0 m2 = 580 270,25 zł

✓ Koszt opracowania dokumentacji technicznej i nadzoru budowlanego - 1,05.

580 270,25 zł x 1,05 = 609 283,76 zł

✓ Wartość kosztów odtworzenia w stanie nowym, placu kompostowego – 609 283,76 zł

✓ Stopień zużycia fizycznego i funkcjonalnego obiektu, określono na podstawie szczegółowych oględzin, na ok. 35,0 %.

609 283,76 zł x (1 – 0,35) = 396 034,44 zł

Przyjęto wartość placu kompostowego o powierzchni 1225,0 m2:

396 000,00 zł

10.2.4. WAGA SAMOCHODOWA O NOŚNOŚCI 40 TON.

⇨ Określenie wartości odtworzeniowej wagi samochodowej o nośności 40 ton.

✓ Podstawa wyceny katalogi e-BISTYP poziom cen III kwartał 2016 roku, nr obiektu – 066 - 966NPR2413.

68 640,00 zł/1 szt. x 1 szt. = 68 640,00 zł

✓ Koszt opracowania dokumentacji technicznej i nadzoru budowlanego - 1,05.

68 640,00 zł x 1,05 = 72 072,00 zł

✓ Wartość kosztów odtworzenia w stanie nowym, wagi samochodowej najazdowej o nośności 40 ton, wynosi – 72 072,00 zł.

✓ Stopień zużycia fizycznego i funkcjonalnego obiektu określono na podstawie szczegółowych oględzin, na ok. 20,0 %.

72 072,00 zł x (1 – 0,20) = 57 657,60 zł

Przyjęto wartość wagi samochodowej najazdowej, o nośności 40 ton:

57 700,00 zł

10.2.5. SIEĆ WODOCIĄGOWA WYKONANA Z RUR PE O ŚREDNICY 160 MM.

⇨ Określenie wartości odtworzeniowej sieci wodociągowej wykonanej z rur PE o średnicy 160 mm i długości 1605,0 mb, sieci wodociągowej z rur o średnicy 110 mm i długości 88,0 mb, oraz przyłączy sieci wodociągowej z rur o średnicy 40 mm i długości 44,0 mb.

- Określenie wartości sieci wodociągowej z rur PE o średnicy 160 mm i długości 1605,0 mb, - podstawa wyceny – „Informacyjny zestaw wskaźników nakładów na obiekty budowlane", „ORGBUD-SERWIS" Spółka z o.o. w Poznaniu, nr obiektu – 918 0206 01 30.

426,77 zł/ 100 mb x 1605,0 mb = 684 965,85 zł

- Określenie wartości sieci wodociągowej z rur PE o średnicy 110 mm i długości 88,0 mb, - podstawa wyceny – „Informacyjny zestaw wskaźników nakładów na obiekty budowlane", „ORGBUD-SERWIS" Spółka z o.o. w Poznaniu, nr obiektu – 918 0206 01.

330,52 zł/ 100 mb x 88,0 mb = 29 085,76 zł

- Określenie wartości sieci wodociągowej z rur ocynkowanych o średnicy 40 mm i długości 44,0 mb, - podstawa wyceny – „Informacyjny zestaw wskaźników nakładów na obiekty budowlane", „ORGBUD-SERWIS" Spółka z o.o. w Poznaniu, nr obiektu – 918 1201 01.

478,73 zł/ 100 mb x 44,0 mb = 21 064,12 zł

✓ Określenie łącznej wartości sieci wodociągowej.

684 965,85 zł + 29 085,76 zł + 21 064,12 zł = 735 115,73 zł

✓ Koszt opracowania dokumentacji technicznej i nadzoru budowlanego - 1,05.

735 115,73 zł x 1,05 = 771 871,52 zł

✓ Wartość kosztów odtworzenia brutto w stanie nowym, sieci wodociągowej wykonanej z rur PE o średnicy 160 mm i długości 1605,0 mb, sieci wodociągowej z rur o średnicy 110 mm i długości 88,0 mb, oraz przyłączy sieci wodociągowej z rur o średnicy 40 mm i długości 44,0 mb, wynosi – 771 871,52 zł.

✓ Stopień zużycia fizycznego i funkcjonalnego obiektu określono, na ok. 25,0 %.

771 871,52 zł x (1 – 0,25) = 578 903,64 zł

Przyjęto wartość sieci wodociągowej wykonanej z rur PE o średnicy 160 mm i długości 1605,0 mb, sieci wodociągowej z rur o średnicy 110 mm i długości 88,0 mb, oraz przyłączy sieci wodociągowej z rur o średnicy 40 mm i długości 44,0 mb:

578 900,00 zł

10.2.6. SIEĆ KANALIZACYJNA Z RUR PE SDR17 PN10 O ŚREDNICY 200 I 160 MM.

⇨ Określenie wartości odtworzeniowej sieci kanalizacyjnej wykonanej z rur PE SDR17 PN10 o średnicy 200 mm, o łącznej długości 1018,0 mb oraz kanalizacji o średnicy rur 160 mm o łącznej długości 91,0 mb.

- Określenie wartości sieci kanalizacyjnej wykonanej z rur PE SDR17 PN10 o średnicy 200 mm, o łącznej długości 1018,0 mb, - podstawa wyceny – „Informacyjny zestaw wskaźników nakładów na obiekty budowlane", „ORGBUD-SERWIS" Spółka z o.o. w Poznaniu, nr obiektu – 918 0407 01.

292,79 zł/mb x 1018,0 mb = 298 060,22 zł

- Określenie wartości sieci kanalizacyjnej wykonanej z rur PE SDR17 PN10 o średnicy 160 mm, o łącznej długości 91,0 mb, - podstawa wyceny – „Informacyjny zestaw wskaźników nakładów na obiekty budowlane", „ORGBUD-SERWIS" Spółka z o.o. w Poznaniu, nr obiektu – 918 0407 00.

274,59 zł/mb x 91,0 mb = 24 987,69 zł

✓ Określenie łącznej wartości sieci kanalizacyjnej.

298 060,22 zł + 24 987,69 zł = 323 047,91 zł

✓ Koszt opracowania dokumentacji technicznej i nadzoru budowlanego - 1,05.

323 047,91 zł x 1,05 = 339 200,31 zł

✓ Wartość kosztów odtworzenia w stanie nowym, sieci kanalizacyjnej wykonanej z rur PE SDR17 PN10 o średnicy 200 mm o łącznej długości 1018,0 mb oraz sieci kanalizacyjnej wykonanej z rur PE SDR17 PN10 o średnicy 160 mm o łącznej długości 91,0 mb, wynosi – 339 200,31 zł. ✓ Stopień zużycia fizycznego i funkcjonalnego obiektu określono na ok. 25,0%.

339 200,31 zł x (1 – 0,25) = 254 400,23 zł

Przyjęto wartość sieci kanalizacyjnej wykonanej z rur PE SDR17 PN10 o średnicy 200 mm o łącznej długości 1018,0 mb oraz sieci kanalizacyjnej wykonanej z rur PE SDR17 PN10 o średnicy 160 mm o łącznej długości 91,0 mb:

254 400,00 zł

10.2.7. SIEĆ ELEKTROENERGETYCZNA WEWNĘTRZNA Z PRZEWODÓW YAKY 4X16 I 4X35 MM2.

⇨ Określenie wartości odtworzeniowej sieci elektroenergetycznej wewnętrznej z przewodów YAKY 4x16 i 4x35 mm2, o długości 189,0 mb.

✓ Podstawa wyceny – „Informacyjny zestaw wskaźników nakładów na obiekty budowlane", „ORGBUD-SERWIS" Spółka z o.o. w Poznaniu, nr obiektu – 930 0201 01 i 930 0201 02.

- wartość kosztów odtworzenia dla kabla YAKY 4x16.

103,06 zł/mb x 121,0 mb = 12 470,26 zł

- wartość kosztów odtworzenia dla kabla YAKY 4x35.

106,89 zł/mb x 68,0 mb = 7 268,52 zł

✓ Razem wartość kosztów odtworzenia obu kabli.

12 470,26 zł + 7 268,52 zł = 19 738,78 zł

✓ Koszt opracowania dokumentacji technicznej i nadzoru budowlanego - 1,05.

19 738,78 zł x 1,05 = 20 725,72 zł

✓ Wartość kosztów odtworzenia w stanie nowym, sieci elektroenergetycznej wewnętrznej z przewodów YAKY 4x16 i 4x35 mm2, o długości 189,0 mb wynosi – 20 725,72 zł.

✓ Stopień zużycia fizycznego i funkcjonalnego obiektu określono na ok. 20,0 %.

20 725,72 zł x (1 – 0,20) = 16 580,58 zł

Przyjęto wartość sieci elektroenergetycznej wewnętrznej z przewodów YAKY 4x16 i 4x35 mm2, o długości 189,0 mb:

16 600,00 zł

10.2.8. ŚLUZA DEZYNFEKCYJNA O WYMIARACH 13,50 M X 4,80 M I POWIERZCHNI 64,80 M^2.

⇨ Określenie wartości odtworzeniowej betonowej śluzy dezynfekcyjnej o powierzchni – 64,80 m2.

✓ Podstawa wyceny katalogi e-BISTYP poziom cen IV kwartał 2016 roku, KNR 13-12 1503-01.

324,79 zł/1m2 x 64,80 m2 = 21 046,39 zł

✓ Koszt opracowania dokumentacji technicznej i nadzoru budowlanego - 1,05.

21 046,39 zł x 1,05 = 22 098,71 zł

✓ Wartość kosztów odtworzenia w stanie nowym, betonowej śluzy dezynfekcyjnej o powierzchni – 64,80 m2, wynosi – 22 098,71 zł.

✓ Stopień zużycia fizycznego i funkcjonalnego obiektu, określono na podstawie szczegółowych oględzin, na ok. 35,0 %. W powierzchni śluzy widoczne są powierzchowne miejscowe ubytki betonu.

22 098,71 zł x (1 – 0,35) = 14 364,16 zł

Przyjęto wartość betonowej śluzy dezynfekcyjnej o powierzchni – 64,80 m2:

14 400,00 zł

10.2.9. MYJNIA PŁYTOWA O WYMIARACH 10,0 M X 10,0 M I POWIERZCHNI 100,0 M^2.

⇨ Określenie wartości odtworzeniowej myjni płytowej o wymiarach 10,0 m x 10,0 m wykonanej z betonu asfaltowego o powierzchni 100,0 m2.

✓ Podstawa wyceny – „Informacyjny zestaw wskaźników nakładów na obiekty budowlane", „ORGBUD-SERWIS" Spółka z o.o. w Poznaniu, nr obiektu – ME 09.

172,71 zł/1m2 x 100,0 m2 = 17 271,00 zł

✓ Koszt opracowania dokumentacji technicznej i nadzoru budowlanego - 1,05.

17 271,00 zł x 1,05 = 18 134,55 zł

✓ Wartość kosztów odtworzenia w stanie nowym, myjni płytowej wykonanej z betonu asfaltowego o powierzchni 100,0 m2, wynosi – 18 134,55 zł

✓ Stopień zużycia fizycznego i funkcjonalnego obiektu, określono na podstawie szczegółowych oględzin, na ok. 25,0 %.

18 134,55 zł x (1 – 0,25) = 13 600,91 zł

Przyjęto wartość myjni płytowej wykonanej z betonu asfaltowego o powierzchni 100,0 m2:

13 600,00 zł

10.2.10. OŚWIETLENIE DRÓG I PLACÓW

⇨ Określenie wartości odtworzeniowej oświetlenia dróg i placów czterema lampami o wysokości słupów wynoszącą 9,0 m z oprawami ulicznymi zasilanie kablem YKY 3x4 mm2 o długości 96 m.

✓ Podstawa wyceny – „Informacyjny zestaw wskaźników nakładów na obiekty budowlane", „ORGBUD-SERWIS" Spółka z o.o. w Poznaniu, nr obiektu – 940 1103 01.

4 461,77 zł/1słup x 4 słupy = 17 847,08 zł

✓ Koszt opracowania dokumentacji technicznej i nadzoru budowlanego - 1,05.

17 847,08 zł x 1,05 = 18 739,43 zł

✓ Wartość kosztów odtworzenia w stanie nowym, oświetlenia dróg i placów czterema lampami o wysokości słupów wynoszącą 9,0 m z oprawami ulicznymi zasilanie kablem YKY 3x4 mm2 o długości 96 mb, wynosi – 18 739,43 zł.

✓ Stopień zużycia fizycznego i funkcjonalnego obiektu, określono na podstawie szczegółowych oględzin, na ok. 20,0 %. Na stalowych słupach widoczne są ślady korozji, słupy wymagają wykonania robót malarskich.

18 739,43 zł x (1 – 0,20) = 14 991,55 zł

Przyjęto wartość oświetlenia dróg i placów czterema lampami o wysokości słupów wynoszącą 9,0 m, z oprawami ulicznymi zasilanie kablem YKY 3x4 mm2 o długości 96 mb;

15 000,00 zł

10.2.11. OGRODZENIE Z SIATKI NA SŁUPKACH STALOWYCH OSADZONYCH W STOPACH BETONOWYCH.

⇨ Określenie wartości odtworzeniowej ogrodzenia Zakładu …… , z siatki stalowej zamocowanej do słupków stalowych osadzonych w stopach betonowych o wysokości siatki 2,50 m, i długości 1320 mb, wraz z dwoma bramami wjazdowymi.

✓ Podstawa wyceny katalogi e-BISTYP poziom cen IV kwartał 2016 roku, obiekt BCOI.12.006. Ponieważ w cenniku podana cena 172,15 zł za 1 mb ogrodzenia dotyczy siatki o wysokości 1,50 m, kwotę przeliczono na wysokość siatki 2,50 m – (172,15 : 3) x 5 = 286,92 zł/1mb ogrodzenia o wysokości 2,50 m.

286,92 zł/1mb x 1320,0 mb = 378 734,40 zł

⇨ Określenie wartości odtworzeniowej ogrodzenia zbiornika odcieków, z siatki stalowej ogrodzeniowej zamocowanej do słupków stalowych osadzonych w stopach betonowych o wysokości siatki 1,50 m, i długości 208,0 mb.

✓ Podstawa wyceny katalogi e-BISTYP poziom cen IV kwartał 2016 roku, obiekt BCOI.12.006.

172,15 zł/1mb x 208,0 mb = 35 807,20 zł

⇨ Określenie wartości odtworzeniowej ogrodzenia kolumny nadmiarowo-upustowej tzw. „pochodni” z siatki stalowej ogrodzeniowej zamocowanej do słupków stalowych osadzonych w stopach betonowych o wysokości siatki 2, 0 m, i długości 27,0 mb, wraz z furtką wejściową.

✓ Podstawa wyceny katalogi e-BISTYP poziom cen IV kwartał 2016 roku, obiekt BCOI.12.006. Ponieważ w cenniku podana cena 172,15 zł za 1 mb ogrodzenia dotyczy siatki o wysokości 1,50 m, kwotę przeliczono na wysokość siatki 2,0 m – (172,15 : 3) x 4 = 229,53 zł/1mb ogrodzenia o wysokości 2,0 m.

229,53 zł/1mb x 27,0 mb = 6 197,31 zł

⇨ Określenie łącznej wartości odtworzeniowej ogrodzenia;

378 734,40 zł + 35 807,20 zł + 6 197,31 zł = 420 738,91 zł

✓ Koszt opracowania dokumentacji technicznej i nadzoru budowlanego - 1,05.

420 738,91 zł x 1,05 = 441 775,86 zł

✓ Łączna wartość kosztów odtworzenia w stanie nowym, ogrodzenia wykonanego z siatki stalowej ogrodzeniowej zamocowanej do słupków stalowych osadzonych w stopach betonowych, wynosi – 441 775,86 zł.

✓ Stopień zużycia technicznego obiektu określono na podstawie szczegółowych oględzin, na ok. 35,0 %. W licznych miejscach ogrodzenia siatka wraz ze słupkami jest przechylona i wymaga koniecznych napraw.

441 775,86 zł x (1 – 0,35) = 287 154,31 zł

Przyjęto łączną wartość ogrodzenia wykonanego z siatki stalowej ogrodzeniowej zamocowanej do słupków stalowych osadzonych w stopach betonowych:

287 200,00 zł

10.2.12. BOKS BETONOWY NA ODPADY WIELKOGABARYTOWE.

⇨ Określenie wartości odtworzeniowej boksu betonowego na odpady wielkogabarytowe wykonanego z płyt żelbetowych osadzonych w żelbetowych słupach w rozstawie co 2,80 m, słupy osadzone w gruncie w stopach betonowych, o łącznej długości ścian 56,0 mb i powierzchni boksu 215,0 m2.

⇨ Określenie wartości odtworzeniowej ścian boksu betonowego na odpady wielkogabarytowe wykonanego z płyt żelbetowych osadzonych w żelbetowych słupach w rozstawie co 2,80 m, słupy osadzone w gruncie w stopach betonowych, o łącznej długości ścian 56,0 mb.

✓ Podstawa wyceny katalogi e-BISTYP poziom cen IV kwartał 2016 roku, obiekt BCOI.12.008. Ponieważ w cenniku podana cena 214,62 zł za 1 mb dotyczy ogrodzenia z płyt żelbetowych o wysokości 1,75 m, kwotę przeliczono na wysokość ogrodzenia boksu 2,0 m, czyli (214,62 : 7) x 8 = 245,28 zł/1mb ogrodzenia o wysokości 2,0 m.

245,28 zł/1mb x 56,0 mb = 13 735,68 zł

⇨ Określenie wartości odtworzeniowej płyty boksu betonowego na odpady wielkogabarytowe wykonanej z betonu asfaltowego o powierzchni 215,0 m2.

✓ Podstawa wyceny – „Informacyjny zestaw wskaźników nakładów na obiekty budowlane”, „ORGBUD-SERWIS” Spółka z o.o. w Poznaniu, nr obiektu – ME 09.

172,71 zł/1m2 x 215,0 m2 = 37 132,65 zł

⇨ Określenie łącznej wartości boksu betonowego na odpady wielkogabarytowe;

13 735,68 zł + 37 132,65 zł = 50 868,33 zł

✓ Koszt opracowania dokumentacji technicznej i nadzoru budowlanego - 1,05.

50 868,33 zł x 1,05 = 53 411,75 zł

✓ Wartość kosztów odtworzenia w stanie nowym, boksu betonowego na odpady wielkogabarytowe wykonanego z płyt żelbetowych osadzonych w żelbetowych słupach, wynosi – 53 411,75 zł

✓ Stopień zużycia fizycznego i funkcjonalnego obiektu, określono na podstawie szczegółowych oględzin, na ok. 40,0 %. W dniu lustracji nieruchomości 5 słupów wraz z płytami było zawalonych, a część słupów miało znaczne odchylenie od pionu co może powodować zawalenie się dalszych części ścian boksu.

53 411,75 zł x (1 – 0,40) = 32 047,05 zł

Przyjęto wartość boksu betonowego na odpady wielkogabarytowe wykonanego z płyt żelbetowych osadzonych w żelbetowych słupach w rozstawie co 2,80 m, słupy osadzone w gruncie w stopach betonowych, o łącznej długości ścian 56,0 mb i powierzchni boksu 215,0 m2:

32 000,00 zł

10.2.13. DROGI I PLACE WEWNĘTRZNE Z BETONU ASFALTOWEGO.

⇨ Określenie wartości odtworzeniowej dróg i placów wewnętrznych, wykonanych z betonu asfaltowego, o następującej budowie; warstwa ścieralna asfaltowa – 4 cm, warstwa wiążąca asfaltowa – 4 cm oraz podbudowa z kruszywa – 20 cm, o łącznej powierzchni dróg i placów 4285,0 m2.

✓ Podstawa wyceny – „Informacyjny zestaw wskaźników nakładów na obiekty budowlane", „ORGBUD-SERWIS" Spółka z o.o. w Poznaniu, nr obiektu – ME 09.

172,71 zł/1m2 x 4285,0 m2 = 740 062,35 zł

✓ Koszt opracowania dokumentacji technicznej i nadzoru budowlanego - 1,05.

740 062,35 zł x 1,05 = 777 065,47 zł

✓ Wartość kosztów odtworzenia w stanie nowym, dróg i placów wewnętrznych, wykonanych z betonu asfaltowego, o łącznej powierzchni 4285,0 m2, wynosi – 777 065,47 zł.

✓ Stopień zużycia fizycznego i funkcjonalnego obiektu, określono na podstawie szczegółowych oględzin, na ok. 30,0 %.

777 065,47 zł x (1 – 0,30) = 543 945,82 zł

Przyjęto wartość dróg i placów wewnętrznych, wykonanych z betonu asfaltowego, o łącznej powierzchni 4285,0 m2:

543 900,00 zł

10.2.14. WIATA MAGAZYNOWA.

⇨ Określenie wartości odtworzeniowej, wiaty magazynowej konstrukcji stalowej o powierzchni zabudowy 63,50 m2.

✓ Podstawa wyceny – Podstawa wyceny katalogi e-BISTYP poziom cen IV kwartał 2016 roku, obiekt BCOI.9.013.

670,55 zł/1m2 x 63,50 m2 = 42 579,92 zł

✓ Koszt opracowania dokumentacji technicznej i nadzoru budowlanego - 1,05.

42 579,92 zł x 1,05 = 44 708,92 zł

✓ Wartość kosztów odtworzenia w stanie nowym, wiaty magazynowej konstrukcji stalowej o powierzchni zabudowy 63,50 m2, wynosi – 44 708,92 zł

✓ Stopień zużycia fizycznego i funkcjonalnego obiektu, określono na podstawie szczegółowych oględzin, na ok. 25,0 %.

44 708,92 zł x (1 – 0,25) = 33 531,69 zł

Przyjęto wartość wiaty magazynowej konstrukcji stalowej o powierzchni zabudowy 63,50 m2:

33 500,00 zł

10.2.15. DROGA BETONOWA.

⇨ Określenie wartości odtworzeniowej drogi z płyt żelbetonowych pełnych o powierzchni 545,0 m2, którą wykonano dla przejazdu kompaktora poprzez ułożenie podsypki piaskowej zagęszczonej o grubości 10 cm na którą ułożono płyty żelbetonowe na styk o grubości 15 cm.

✓ Podstawa wyceny – Podstawa wyceny katalogi e-BISTYP poziom cen IV kwartał 2016 roku, obiekt BCORD.1.043.

104,98 zł/1m2 x 545,0 m2 = 57 214,10 zł

✓ Koszt opracowania dokumentacji technicznej i nadzoru budowlanego - 1,05.

57 214,10 zł x 1,05 = 60 074,81 zł

✓ Wartość kosztów odtworzenia w stanie nowym, drogi z płyt żelbetonowych pełnych o powierzchni 545,0 m2, wynosi – 60 074,81 zł.

✓ Stopień zużycia fizycznego i funkcjonalnego obiektu, określono na podstawie szczegółowych oględzin, na ok. 30,0 %.

60 074,81 zł x (1 – 0,30) = 42 052,37 zł

Przyjęto wartość drogi z płyt żelbetonowych pełnych o powierzchni 545,0 m2:

42 100,00 zł

10.2.16. PLAC Z KRUSZYWA DROGOWEGO.

⇨ Określenie wartości odtworzeniowej placu utwardzonego kruszywem drogowym o powierzchni 256,0 m2, wykonanego poprzez ułożenie podsypki piaskowej zagęszczonej o grubości 10 cm na którą ułożono kruszywo łamane tłuczeń o grubości 15 cm.

✓ Podstawa wyceny – Podstawa wyceny katalogi e-BISTYP poziom cen IV kwartał 2016 roku, obiekt BCID.6.2.005 KNNR 6 0202-01 i BCID.6.2.021 KNNR 6 0204-02.

44,13 zł/1m2 x 256,0 m2 = 11 297,28 zł

✓ Koszt opracowania dokumentacji technicznej i nadzoru budowlanego - 1,05.

11 297,28 zł x 1,05 = 11 862,14 zł

✓ Wartość kosztów odtworzenia w stanie nowym, placu utwardzonego kruszywem drogowym o powierzchni 256,0 m2, wynosi – 11 862,14 zł.

✓ Stopień zużycia fizycznego i funkcjonalnego obiektu, określono na podstawie szczegółowych oględzin, na ok. 15,0 %.

11 862,14 zł x (1 – 0,15) = 10 082,82 zł

Przyjęto wartość placu utwardzonego kruszywem drogowym o powierzchni 256,0 m2:

10 100,00 zł

10.2.17. PLAC Z ŻELBETOWYCH PŁYT WIELOOTWOROWYCH.

⇨ Określenie wartości odtworzeniowej placu z betonowych płyt wielootworowych o powierzchni 147,0 m2, usytuowanego przy kolumnie nadmiarowo-upustowej tzw. „pochodni", wykonanego poprzez ułożenie podsypki piaskowej zagęszczonej o grubości 15 cm na którą ułożono wielootworowe płyty żelbetowe o grubości 10 cm.

✓ Podstawa wyceny – Podstawa wyceny katalogi e-BISTYP poziom cen IV kwartał 2016 roku, obiekt BCOID.1.018.

122,86 zł/1m2 x 147,0 m2 = 18 060,42 zł

✓ Koszt opracowania dokumentacji technicznej i nadzoru budowlanego - 1,05.

18 060,42 zł x 1,05 = 18 963,44 zł

✓ Wartość kosztów odtworzenia w stanie nowym, placu z betonowych płyt wielootworowych o powierzchni 147,0 m2, wynosi – 18 963,44 zł

✓ Stopień zużycia fizycznego i funkcjonalnego obiektu, określono na podstawie szczegółowych oględzin, na ok. 15,0 %.

18 963,44 zł x (1 – 0,15) = 16 118,92 zł

Przyjęto wartość placu z betonowych płyt wielootworowych o powierzchni 147,0 m2:

16 100,00 zł

10.2.18. CHODNIK Z KOSTKI BETONOWEJ.

⇨ Określenie wartości odtworzeniowej chodnika przed budynkiem administracyjno-socjalnym wykonanego z kostki betonowej grubości 8 cm, układanego na podbudowie z tłucznia oraz piasku wraz z obrzeżami ulicznymi o powierzchni 96,0 m2.

✓ Podstawa wyceny – Podstawa wyceny katalogi e-BISTYP poziom cen IV kwartał 2016 roku, obiekt BCOID.1.028.

146,71 zł/1m2 x 96,0 m2 = 14 084,16 zł

✓ Koszt opracowania dokumentacji technicznej i nadzoru budowlanego - 1,05.

14 084,16 zł x 1,05 = 14 788,37 zł

✓ Wartość kosztów odtworzenia w stanie nowym, chodnika przed budynkiem administracyjno-socjalnym o powierzchni 96,0 m2, wynosi – 14 788,37 zł.

✓ Stopień zużycia fizycznego i funkcjonalnego obiektu, określono na podstawie szczegółowych oględzin, na ok. 15,0 %.

14 788,37 zł x (1 – 0,15) = 12 570,11 zł

Przyjęto wartość chodnika przed budynkiem administracyjno-socjalnym o powierzchni 96,0 m2:

12 600,00 zł

10.2.19. PRZEPUSTY Z RUR BETONOWYCH.

⇨ Określenie wartości odtworzeniowej przepustów wykonanych z rur betonowych o średnicy 50 cm o łącznej długości 57,80 mb, będących częścią rowu opaskowego do którego spływają wody powierzchniowe z terenu zakładu.

✓ Podstawa wyceny – Podstawa wyceny katalogi e-BISTYP poziom cen IV kwartał 2016 roku, obiekt BCORD.1.064 element 2 i 3.

738,55 zł/1m2 x 57,80 mb = 42 688,19 zł

✓ Koszt opracowania dokumentacji technicznej i nadzoru budowlanego - 1,05.

42 688,19 zł x 1,05 = 44 822,60 zł

✓ Wartość kosztów odtworzenia w stanie nowym, przepustów wykonanych z rur betonowych o średnicy 50 cm o łącznej długości 57,80 mb, wynosi – 44 822,60 zł.

✓ Stopień zużycia fizycznego i funkcjonalnego obiektu, określono na podstawie szczegółowych oględzin, na ok. 25,0 %.

44 822,60 zł x (1 – 0,25) = 33 616,95 zł

Przyjęto wartość przepustów o średnicy 50 cm o łącznej długości 57,80 mb:

33 600,00 zł

10.2.20. DRENAŻ OPASKOWY.

⇨ Określenie wartości odtworzeniowej drenażu opaskowego wykonanego z rur perforowanych PEHD dwuściennych o średnicy 232/200 firmy AROT SKG 232, w obsypce żwirowej o łącznej długości 1091,0 mb.

✓ Podstawa wyceny – Podstawa wyceny katalogi e-BISTYP poziom cen IV kwartał 2016 roku, obiekt BCI.1.6.3.012 KNR 2-01 0612-05.

418,67 zł/1m2 x 1091,0 mb = 456 768,97 zł

✓ Koszt opracowania dokumentacji technicznej i nadzoru budowlanego - 1,05.

456 768,97 zł x 1,05 = 479 607,42 zł

✓ Wartość kosztów odtworzenia w stanie nowym, drenażu opaskowego wykonanego z rur perforowanych PEHD dwuściennych o średnicy 232/200 firmy AROT SKG 232, w obsypce żwirowej o łącznej długości 1091,0 mb, wynosi – 479 607,42 zł.

✓ Stopień zużycia fizycznego i funkcjonalnego obiektu, określono na podstawie szczegółowych oględzin, na ok. 30,0 %.

479 607,42 zł x (1 – 0,30) = 335 725,19 zł

Przyjęto wartość drenażu opaskowego wykonanego z rur perforowanych PEHD dwuściennych o średnicy 232/200 firmy AROT SKG 232, w obsypce żwirowej o łącznej długości 1091,0 mb:

335 700,00 zł

10.2.21. HYDRANTY NADZIEMNE DN 80.

⇨ Określenie wartości odtworzeniowej, nadziemnych hydrantów DN 80 z zasuwami odcinającymi o średnicy 80 mm szt 5, usytuowanych na sieci wodociągowej wykonanej z rur PE o średnicy 160 mm.

✓ Podstawa wyceny – Podstawa wyceny katalogi e-BISTYP poziom cen IV kwartał 2016 roku, obiekt BCI.10.5.2.001.

8 436,07 zł/1kpl. x 5 kpl. = 42 180,35 zł

✓ Koszt opracowania dokumentacji technicznej i nadzoru budowlanego - 1,05.

42 180,35 zł x 1,05 = 44 289,37 zł

✓ Wartość kosztów odtworzenia w stanie nowym, nadziemnych hydrantów DN 80 z zasuwami odcinającymi o średnicy 80 mm szt 4, usytuowanych na sieci wodociągowej wykonanej z rur PE o średnicy 160 mm, wynosi – 44 289,37 zł.

✓ Stopień zużycia fizycznego i funkcjonalnego obiektu, określono na podstawie szczegółowych oględzin, na ok. 20,0 %.

44 289,37 zł x (1 – 0,20) = 35 431,50 zł

Przyjęto wartość nadziemnych hydrantów DN 80 z zasuwami odcinającymi o średnicy 80 mm szt 4, usytuowanych na sieci wodociągowej wykonanej z rur PE o średnicy 160 mm:

35 400,00 zł

10.2.22. STUDNIE REWIZYJNE SIECI KANALIZACYJNEJ.

⇨ Określenie wartości odtworzeniowej, studni rewizyjnych z kręgów żelbetowych o średnicy 1000 mm, w ilości 17 szt, usytuowanych na sieci kanalizacyjnej.

✓ Podstawa wyceny – Podstawa wyceny katalogi e-BISTYP poziom cen IV kwartał 2016 roku, obiekt BCI.11.3.1.002.

3 876,68 zł/1szt. x 17 szt. = 65 903,56 zł

✓ Koszt opracowania dokumentacji technicznej i nadzoru budowlanego - 1,05.

65 903,56 zł x 1,05 = 69 198,74 zł

✓ Wartość kosztów odtworzenia w stanie nowym, studni rewizyjnych z kręgów żelbetowych o średnicy 1000 mm, w ilości 17 szt, usytuowanych na sieci kanalizacyjnej, wynosi – 69 198,74 zł.

✓ Stopień zużycia fizycznego i funkcjonalnego obiektu, określono na podstawie szczegółowych oględzin, na ok. 20,0 %.

69 198,74 zł x (1 – 0,20) = 55 358,99 zł

Przyjęto wartość studni rewizyjnych z kręgów żelbetowych o średnicy 1000 mm, w ilości 17 szt, usytuowanych na sieci kanalizacyjnej:

55 400,00 zł

10.3. OKREŚLENIE ŁĄCZNEJ WARTOŚCI KOSZTÓW ODTWORZENIA BUDOWLI

Tablica nr 6. Tabela nr 1

L.p.	***Nazwa budowli***	***Wartość***
1.	Kwatera składowania	1 504 500,00 zł
2.	Zbiornik odcieków	608 700,00 zł
3.	Plac kompostowy	396 000,00 zł
4.	Waga samochodowa 40 tonowa	57 700,00 zł
5.	Sieć wodociągowa	578 900,00 zł
6.	Sieć kanalizacyjna	254 400,00 zł
7.	Sieć energetyczna	16 600,00 zł
8.	Śluza dezynfekcyjna	14 400,00 zł
9.	Myjnia płytowa	13 600,00 zł
10.	Oświetlenie terenu lampami na słupach	15 000,00 zł
11.	Ogrodzenie z siatki na słupkach stalowych	287 200,00 zł
12.	Boks na odpady wielkogabarytowe	32 000,00 zł
13.	Drogi i place z betonu asfaltowego	543 900,00 zł
14.	Wiata magazynowa przy budynku garażowo-warsztatowym	33 500,00 zł
15.	Droga betonowa do kwatery składowania	42 100,00 zł
16.	Plac z kruszywa drogowego	10 100,00 zł
17.	Plac z żelbetowych płyt wielootworowych	16 100,00 zł
18.	Chodnik z kostki betonowej	12 600,00 zł
19.	Przepusty z rur betonowych	33 600,00 zł
20.	Drenaż opaskowy	335 700,00 zł
21.	Hydranty nadziemne DN 80	35 400,00 zł
22.	Studnie rewizyjne sieci kanalizacyjnej	55 400,00 zł
Razem		**4 897 400,00 zł**

Razem wartość budowli wynosi – 4 897 400 zł

słownie: cztery miliony osiemset dziewięćdziesiąt siedem tysięcy czterysta złotych.

11. WYNIK KOŃCOWY

Wartość odtworzeniowa budowli wchodzących w skład nieruchomości położonej w …… przy ulicy ……. wpisanej do KW nr ..... wynosi: **4 897 400 zł** **słownie: cztery miliony osiemset dziewięćdziesiąt siedem tysięcy czterysta złotych**
Wartość budowli określono w podejściu kosztowym na podstawie cen jednostkowych publikowanych w wydawnictwach i katalogach cenowych uwzględnieniu rodzaju budowli, ich stanu oraz zużycia technicznego, funkcjonalnego i środowiskowego. Powyższy sposób postępowania jest jedynym możliwym do zastosowania z uwagi na przedmiot i zakres wyceny, przepisy prawa oraz stan rynku nieruchomości, na którym nie odnotowano żadnych transakcji prawem własności budowli stanowiących części składowe nieruchomości. Określona wartość odtworzeniowa jest substytutem wartości rynkowej, o której mowa w przepisach ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

12. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

1. Oświadczam, że nie pozostaję w żadnym stosunku osobistym ani służbowym z którymkolwiek ze współwłaścicieli nieruchomości.
2. Niniejszy operat szacunkowy został wykonany zgodnie z przepisami prawa oraz Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych.
3. Niniejszy operat szacunkowy może być wykorzystany wyłącznie dla celu, który został określony w p. 2 operatu.
4. Ocena stanu technicznego szacowanej nieruchomości nie jest ekspertyzą techniczną.
5. Niniejszy operat szacunkowy nie może być publikowany w części lub całości w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
6. Wyklucza się odpowiedzialność autora wyceny z tytułu wad ukrytych przedmiotu wyceny, w tym nieujawnionych w księdze wieczystej.
7. Oznaczenie przedmiotu wyceny na mapie ma charakter orientacyjny i nie może być wykorzystane jako podstawa do jakichkolwiek opracowań.
8. Kopiowanie oraz publikacja całości lub jakichkolwiek części opracowania wymaga pisemnej zgody autora.

13. ZAŁĄCZNIKI

1. Dokumentacja fotograficzna
2. Dokumentacja formalnoprawna

Jelenia Góra, styczeń 2017 r.

 Budynek administracyjno socjalny	 Szatnia pracownicza
 Budynek garażowo-warsztatowy	 Budynek sortowni
 Budynek sortowni	 Waga

 Wiata	 Plac kompostowy
 Plac utwardzony kruszywem drogowym	 Śluza dezynfekcyjna
 Ogrodzenie	 Zbiornik odcieków

 Boks betonowy	
 Przepust	 Rów odwadniający

Drogi wewnętrzne	Droga betonowa