

1. INFORMACJE WSTĘPNE

a. Zleceniodawca:

Naczelnik Urzędu Skarbowego w Świeciu.

b. Cel i przedmiot wyceny.

Ustalenie wartości rynkowej do wymuszonej sprzedaży.

c. Podstawa prawna wyceny

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz.U. z 2004r. nr 261 poz. 2603),
- Ustawa o postępowaniu egzekucyjnym w administracji.
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 207, poz. 2109 z późn. zm.).
- Standardy Zawodowe Rzecznawców Majątkowych PFSRM.

d. Data wyceny.

Wycenę sporządza się na dzień 19.03.2024 r. wg stanu i w poziomie cen z tego dnia.

e. Źródła informacji.

- oględziny przedmiotu wyceny odbyły się w dniu 14.03.2024 r. w Warlubiu ul. Płochocińska 6 w obecności przedstawiciela organu egzekucyjnego.
- własna baza informacyjna.
- oferty przetargowe.

f. Kryteria oceny zużycia technicznego obiektu wyceny:

- w bardzo dobrym stanie technicznym - stopień zużycia do 10%,
- funkcjonujący bez zastrzeżeń nie ma potrzeby napraw, stan dobry - stopień zużycia do 30%,
- stan techniczny obiektu nie zapewnia bezawaryjnego użytkowania, konieczność przeprowadzenia przeglądu technicznego, regulacji lub naprawy bieżącej, stan średni - stopień zużycia do 60%,
- przeprowadzono naprawy bieżące i obiekt wymaga kolejnej naprawy głównej - stan dostateczny stopień zużycia do 80%,
- naprawa ekonomicznie nieuzasadniona, stan techniczny - zły, zużycie ponad 80%.

g. Literatura.

- Informator info-Ekspert,
- transakcje sprzedaży,
- „Metody wyceny maszyn i urządzeń”, Jerzy Napiórkowski, Ryszard Źróbek.
- „Vademecum wyceny maszyn i urządzeń” Henryk Macniak, Zygmunt Makowicz.

h. Wyceny - metody.

Podejście kosztowe. Istotą podejścia kosztowego jest wyznaczenie wartości odtworzeniowej ruchomości. Wartość odtworzeniowa wyraża się w wysokości nakładów inwestycyjnych niezbędnych do odtworzenia w danej chwili potencjału eksploatacyjnego równego potencjałowi nowej ruchomości pomniejszonego o zużycia techniczne „S”, funkcjonalnego i zewnętrznego.

Miarą zużycia technicznego „S” są kryteria zużycia technicznego ujęte w pkt 1f.

Zużycie funkcjonalne charakteryzuje współczynnik nowoczesności konstrukcji „K”.

K - można określić wg wzoru: $K = 1 - \alpha (t_e - 1)$,

gdzie: t_e - wiek ruchomości,

α - współczynnik utraty wartości zawarty od 0,01-0,03.

Zużycie zewnętrzne „Z” określone jest zgodnie z argumentami zawartymi w analizie rynku.

Wobec powyższego wartość odtworzeniowa ustalona zostanie za pomocą wzoru:

$$W_r = W_p * K * (1 - S/100%)*(1 - Z/100%),$$

gdzie: W_p - cena na rynku nowej, porównywanej maszyny lub urządzenia (ruchomości).

Wartość likwidacyjna w podejściu kosztowym.

Istotą wartości likwidacyjnej W_l jest określenie masy „m” złomowanej ruchomości i wartości jednostkowej złomu „C” oraz kosztów demontażu K_d .

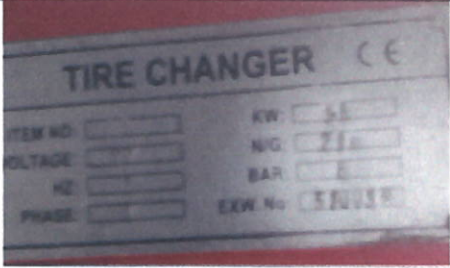
$$W_l = m * C - K_d.$$

Wyceny w podejściu porównawczym.

Metoda ta polega na porównaniu wycenianego obiektu o znanych cechach, ale o nieznannej wartości, z obiektami o znanych cechach i cenach transakcyjnych.

| | | |
|----------|--|--|
| 1 | ARKUSZ WYCENY ŚRODKA TECHNICZNEGO | Znak sprawy: 0415SEE.7114.185.2996.2024.1 Data: 19.03.2024 r. |
|----------|--|--|

2. DANE TECHNICZNE

| | |
|---|----------------------------------|
| Nazwa środka technicznego | <i>Urządzenie do montażu kół</i> |
| marka/typ | <i>Tire Changer</i> |
| nr fabryczny | <i>520034</i> |
| <i>Przebieg eksploatacji: urządzenie użytkowane zgodnie z przeznaczeniem. Brak możliwości sprawdzenia urządzenia w czasie pracy.</i> | |
| <i>Podstawowe parametry techniczne:</i> - silnika: moc 1,1 kW, 220 V, 50 Hz, - ciśnienie robocze 8 bar. | |
|  | |

3. DOKUMENTACJA ZDJĘCIOWA.



4. OPIS I OCENA STANU TECHNICZNEGO.

Urządzenie wcześniej użytkowane. Stan techniczny średni - to stan, gdy urządzenie wymaga wykonania przeglądu technicznego wynikającego z instrukcji użytkowania, regulacji, ewentualnie naprawy bieżącej. Wobec powyższego stopień zużycia technicznego wynosi 60%.

5. ANALIZA RYNKU.

Na rynku wiele jest ofert sprzedaży urządzeń stanowiących wyposażenie warsztatu różnych marek i typów przeznaczonych do demontażu kół o rozmiarze do 24". Oferty dotyczą głównie urządzeń nowych. Praktycznie brak ofert na rynku wtórnym urządzeń warsztatowych tego producenta. Ceny nowego urządzenia zgodnie z ofertą sprzedaży wynosi 4970 USD. Aktualny kurs wynosi: 1 USD = 3,95 PLN. Cena nowego urządzenia Tire Changer Coats RC 45 o podobnych parametrach technicznych jak przedmiotowy wynosi 19632 PLN brutto.



6. PROCEDURA WYCENY.

Wycena w podejściu kosztowym w warunkach rynkowych.

Wartość początkowa $W_p = 19632$ PLN brutto,

- zużycie techniczne wynosi 60%,

- zużycie ekonomiczne wyrażone współczynnikiem nowoczesności konstrukcji K wynosi: $K = 0,8$.

Współczynnik nowoczesności konstrukcji o wartości $K = 0,8$ odpowiada maszynom i urządzeniom aktualnie produkowanym z dostępem do części zamiennych;

- zużycie zewnętrzne zgodnie z analizą rynku przyjmuję $Z = 20\%$.

$$W_r = W_p * K * (1 - S/100%)*(1 - Z/100%) = 5026 \text{ PLN (zawiera podatek VAT),}$$

słownie: pięć tysięcy dwadzieścia sześć PLN (zawiera podatek VAT).

| | | |
|----------|--|---|
| 2 | ARKUSZ WYCENY ŚRODKA TECHNICZNEGO | Znak sprawy: 0415-SEE.7114.185.2996.2024.1 Data: 19.03.2024 r. |
|----------|--|---|

2. DANE TECHNICZNE

| | |
|--|-----------------------------------|
| Nazwa środka technicznego | <i>Wózek widłowy podnośnikowy</i> |
| marka/typ | <i>Zremb Gliwice/ GPW 3011G</i> |
| rok prod. | <i>2006</i> |
| nr fabryczny | <i>634739</i> |
| <i>Przebieg eksploatacji: użytkowany zgodnie z przeznaczeniem. Przebieg silnika 8643 rbg. Instalacja LPG.</i> | |
| <i>Podstawowe parametry techniczne:</i> | |
| <ul style="list-style-type: none"> - silnik typ/moc: G13.0LL4/46 kW, - udźwig: 3000 kg, - wysokość podnoszenia 33000 mm, - podnośnik duplex, - masa własna 4410 kg. | |
|  | |

3. DOKUMENTACJA ZDJĘCIOWA.



4. OPIS I OCENA STANU TECHNICZNEGO.

Wózek widłowy jest użytkowany. Zużycia wynikają z normalnej eksploatacji i uszkodzeń mechanicznych. Oszklenie niekompletne, ogumienie zużyte. Wózek wymaga wykonania kompleksowego przeglądu technicznego i badania UDT. Stan techniczny oceniam jako dostateczny. Stan techniczny dostateczny to stan, który nie gwarantuje bezawaryjnego funkcjonowania i wymaga napraw. Wobec powyższego stopień zużycia technicznego wynosi 65%.






5. ANALIZA RYNKU.

Na rynku wtórnym niewiele jest ofert sprzedaży wózków widłowych jak przedmiotowy, dominują maszyny przestarzałe. O wartości tych pojazdów decyduje stan techniczny i wyposażenie.

6. PROCEDURA WYCENY.

Ustalenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny zostanie przeprowadzone w podejściu porównawczym, metoda porównywania parami. Metoda ta polega na porównaniu wycenianego obiektu o znanych cechach, ale o nieznannej wartości, z obiektami o znanych cechach i cenach transakcyjnych. Ceny ofertowe zostały skorygowane do cen transakcyjnych o 5%.

6.1. Opis pojazdów przyjętych do porównania.

| L.p | marka | opis | stan techn. | kwota transakcji | miejsce transakcji |
|-----|--|--|-----------------|------------------|--------------------|
| 1. |  | Wózek użytkowany, sprawny. Typ GPW 2504. Silnik Diesel. Udźwig 2,5 t. Kabina kompletna. Rok produkcji 1995. | średni (-) | 8600 PLN | ID: 903108390 |
| 2. |  | Wózek użytkowany, sprawny. Typ GPW 4000. Silnik Diesel. Udźwig 4,0 t. Zadaszenie. Rok produkcji 1997. Wysokość podnoszenia 3,3 m. | dostateczny | 17900 PLN | ID: 901388150 |
| 3. |  | Wózek użytkowany, sprawny. Typ GPW 2004. Silnik Diesel. Udźwig 2,5 t. Zadaszenie. Rok produkcji 1999. | dostateczny (-) | 7100 PLN | ID: 896606726 |
| 4. |  | Wózek użytkowany, sprawny. Typ GPW 4000. Silnik Diesel. Udźwig 4,0 t. Zadaszenie. Rok produkcji 2004. Wysokość podnoszenia 3,3 m. | średni | 26600 PLN | ID: 901485771 |
| 5. |  | Wózek użytkowany, sprawny. Typ GPW 1600. Silnik LPG. Udźwig 4,0 t. Kabina kompletna. Rok produkcji 2006. Wysokość podnoszenia 3,3 m. | średni | 17800 PLN | ID: 900329460 |

6.2. Identyfikacja cech maszyn przyjętych do porównania.

Do porównania przedmiotowej maszyny (ujętej w kolumnie 2) przyjęto trzy wózki widłowe (kolumna 3,4,5), których cechy w odniesieniu do wycenianego obiektu zostały zebrane w poniższej tabeli. W kolumnie 6 został określony udział cechy w wartości obiektu, a w kolumnie 7 wyliczony udział kwotowy. Kolumna 8 zawiera stopniowanie ocen przyjętych do danej cechy zgodnie z jej udziałem.

| L.p | Nazwa cechy | przedmiot wyceny | 1. | 2. | 5. | udział cechy [%] | wartość poprawki [PLN] | Uwagi |
|-----|--------------------------------|------------------|--------------------------------------|-------------|--------|------------------|------------------------|-------------------------------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 1. | stan techniczny | dostateczny | średni (-) | dostateczny | średni | 60 | 5580 | ocena: dostateczny/średni(-)/średni |
| 2. | rok budowy | 2006 | 1995 | 1997 | 2006 | 5 | 465 | ocena: proporcjonalna |
| 3. | silnik | LPG | Diesel | Diesel | LPG | 10 | 930 | ocena: LPG/Diesel (+):(-) |
| 4. | kabina operatora | (+) | (+) | (-) | (+) | 10 | 930 | ocena: (+):(-) |
| 5. | ładowność/wysokość podnoszenia | średnie | gorsze | lepsze | gorsze | 15 | 1395 | ocena: gorsze/średnie/lepsze |
| | | | 8600 | 17900 | 17800 | Σ 100 | Σ 9300 | zakres kwotowy Δc=9300 |
| | | | suma poprawek [PLN] | | -698 | | +1542 | -4883 |
| | | | cena [PLN] | | 8600 | | 17900 | 17800 |
| | | | cena z uwzględnieniem poprawek [PLN] | | 7902 | | 19442 | 12917 |
| | | | cena średnia [PLN] | | | | 13420 | |

6.3. Ustalenie wartości przedmiotu wyceny

| L.p | Nazwa cechy | przedmiot wyceny | średni (-) | 1. | dostateczny | 2. | 0 | średni | 5. |
|-----|--------------------------------|------------------|------------|--------------------------------------|-------------|------|--------|--------|-------|
| | 1 | dostateczny | 1995 | -2790 | 1997 | +380 | 2006 | 0 | -5580 |
| 2. | rok budowy | 2006 | Diesel | +465 | Diesel | +930 | LPG | 0 | 0 |
| 3. | silnik | LPG | Diesel | +930 | Diesel | +930 | LPG | 0 | 0 |
| 4. | kabina operatora | (+) | (+) | 0 | (-) | +930 | (+) | 0 | 0 |
| 5. | ładowność/wysokość podnoszenia | średnie | gorsze | +697 | lepsze | -698 | gorsze | +697 | 0 |
| | | | | suma poprawek [PLN] | -698 | | | | |
| | | | | cena [PLN] | 8600 | | | | 17800 |
| | | | | cena z uwzględnieniem poprawek [PLN] | 7902 | | | | 12917 |
| | | | | cena średnia [PLN] | | | | | 13420 |

Na podstawie ustalonego podczas oględzin stanu technicznego obiektu wyceny, okresu jej użytkowania oraz informacji o cenach z przetargów, komisów, giełd i ogłoszeń, stwierdzam, że:

wartość rynkowa (W_r) wynosi - 13420 PLN,
słownie: trzynaście tysięcy czterysta dwadzieścia PLN (zawiera podatek VAT).

| | | |
|----------|--|---|
| 3 | ARKUSZ WYCENY ŚRODKA TECHNICZNEGO | Znak sprawy: 0415-SEE.7114.185.2996.2024.1 Data: 19.03.2024 r. |
|----------|--|---|

2. DANE TECHNICZNE

| | |
|---|-----------------------------|
| Nazwa środka technicznego | <i>Koparka gaśnicowa</i> |
| marka/typ | <i>Hyundai Robex 280 LC</i> |
| rok prod. | <i>1998</i> |
| nr identyfikacyjny | <i>0756</i> |
| przebieg | <i>ok. 9000 mtg.</i> |
| <i>Przebieg eksploatacji: użytkowana zgodnie z przeznaczeniem. Brak tabliczki znamionowej. Brak widocznego oznakowania CE. Maszyna nie była uruchamiana.</i> | |
| <i>Podstawowe parametry techniczne:</i> | |
| <ul style="list-style-type: none"> - silnik: Cummins 6BT 8.3/160 KM, - pojemność czepaka 0,9 m³, - szerokość łańcuchów 710 mm, - waga: 26500 kg. | |
|  | |

3. DOKUMENTACJA ZDJĘCIOWA.

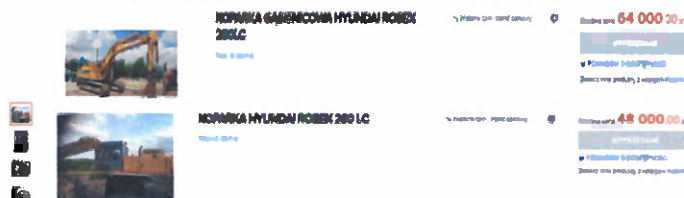


4. OPIS I OCENA STANU TECHNICZNEGO.

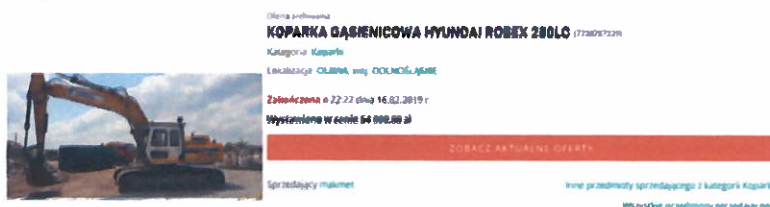
Koparka jest użytkowana sporadycznie. Zużycia wynikają z normalnej eksploatacji. Stan techniczny oceniam jako dostateczny. Maszyna wymaga wykonania przeglądu technicznego wynikającego z instrukcji użytkowania i napraw bieżących. Naprawy dotyczą instalacji hydraulicznej (nieszczelna) i instalacji elektrycznej (uszkodzona w wyniku zwarcia). Wobec powyższego stopień zużycia technicznego wynosi 65%.

5. ANALIZA RYNKU.

Na rynku wtórnym występują pojedyncze oferty sprzedaży tych maszyn.



W archiwalnych ofertach znajduje się oferta sprzedaży maszyny obecnemu właścicielowi za 64000 PLN netto, zakończona w dniu 16.02.2019 roku.



6. PROCEDURA WYCENY WARTOŚCI UŻYTKOWEJ KOPARKI.

Wycena w podejściu kosztowym w warunkach rynkowych.

Wartość początkowa $W_p = 74784$ PLN brutto. Uwzględniono upust transakcyjny wynoszący 5% wartości ofertowej i podatek VAT.

- Zużycie techniczne wynosi 65%. Stan techniczny uległ pogorszeniu o 10%.
- Zużycie ekonomiczne wyrażone współczynnikiem nowoczesności konstrukcji K wynosi: $K = 0,85$ gdzie:

t_e – 6 rok eksploatacji od lutego 2019 roku,

α – 0,03.

- Zużycie zewnętrzne zgodnie z analizą rynku przyjmuję $Z = 20\%$.

Wartość użytkowa koparki wynosi 51489 PLN brutto.

7. PROCEDURA WYCENY WARTOŚCI LIKWIDACYJNEJ KOPARKI.

Koparka nie posiadała tabliczki znamionowej z oznaczeniem CE tj. potwierdzeniem zgodności z Dyrektywą maszynową 2006/42/WE. W związku, z tym nie może być przedmiotem sprzedaży na rynku WE.

Istotą wartości likwidacyjnej W_l jest określenie masy „ m ” złomowanej ruchomości i wartości jednostkowej złomu „ C ” oraz kosztów demontażu K_d .

Masa maszyny: 26500 kg.

$$W_l = m \cdot C - K_d.$$

ZŁOM STALOWY

| | |
|-------------------------|------|
| Stal cienką do 4 mm | 0,90 |
| Stal gruba powyżej 4 mm | 1,00 |
| Zelwo | 1,00 |
| Stal gruba pow 8 mm | 1,00 |

Cena złomu stalowego z dnia 19.03.2024 roku (<https://www.ekosylwia.pl/cennik>).

K_d – nie uwzględnia się.

$W_1 = m \cdot C = 26500 \text{ PLN}$ (zawiera podatek VAT),
słownie: dwadzieścia sześć tysięcy pięćset PLN (zawiera podatek VAT).

MARCELY PŁAKAŁO
Zakład Usług
inż. Stefan Peregunczuk
67-102 Zgorzelec
tel. 71 32 11 11 11

Data: 19.03.2024 r.