

1 Dane formalno prawne

1.1 Podstawa formalna wyceny

Opracowanie niniejsze zostało wykonane na podstawie umowy zlecenia z dnia 15.09.2022 r. zawartej między „Rzeczoznawca Majątkowy Mateusz Zarzycki” reprezentowanym przez Mateusza Zarzyckiego, a Urzędem Gminy Kamieńsk.

1.2 Przedmiot wyceny

- Koparko-ładowarka Ostrówek
- Koparka kołowa Benmac
- Ciągnik Ursus 912
- Ciągnik Zetor 7211
- Przyczepa dwuosiowa 4 t
- Autobus Autosan
- Autobus Setra
- Zabudowa skrzyniowa WUKO
- Beczka asenizacyjna 2,5 m³
- Przyczepa z obrotnicą
- Citroen Berlingo
- Kosiarka rotacyjna
- Motyl do rozsypywania nawozu
- Rozsiewacz komunalny
- Glebogryzarka rolnicza
- Przetwornica spawalnicza
- Rębak tarczowy
- Zamiatarka
- Beczka asenizacyjna 6 m³

1.3 Cel wyceny

Celem wyceny jest oszacowanie wartości rynkowej służącej jako wyznaczenie podstawy do sprzedaży środków trwałych na wolnym rynku.

1.4 Źródła danych i informacji oraz materiały pomocnicze

Przy sporządzaniu niniejszego opracowania autor korzystał między innymi z następujących źródeł:

- oględziny środków trwałych, przeprowadzone przez Mateusza Zarzyckiego w dniu 20.09.2022 roku. Oględziny polegały na wykonaniu dokumentacji fotograficznej, identyfikacji i ocenie zużycia środków trwałych.

Przy sporządzaniu niniejszej wyceny wykorzystano z następujących materiałów pomocniczych:

- Międzynarodowe Standardy Wyceny (MSW),
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW),
- Vademecum rzeczoznawcy – zeszyt nr 11 – "Zasady wyceny maszyn i urządzeń",
- "Zasady wyceny maszyn i urządzeń" – Kazimierz Dobrucki,

- "Wycena maszyn i urządzeń" – Tadeusz Klimek,
- Cennik maszyn i urządzeń Sekocenbud,
- Informacje o cenach maszyn i urządzeń na rynku wtórnym i pierwotnym (giełdy internetowe, portale specjalistyczne, itp),
- Oferty lokalnych i ponadlokalnych skupów złomu oraz maszyn.

1.5 Autor opracowania

Mateusz Zarzycki, Rzeczoznawca Majątkowy, uprawnienia nr 6759

2 Uwarunkowania i metodyka wyceny

2.1 Uwarunkowania ogólne

Celem niniejszego opracowania jest oszacowanie wartości rynkowej środków trwałych. Poniżej przedstawiono definicję wartości rynkowej:

Wartość rynkowa – kwota za jaką dany składnik aktywów mógłby zostać wymieniony na zasadzie transakcji rynkowej pomiędzy zainteresowanymi, dobrze poinformowanymi i niepowiązanymi ze sobą stronami.

Standardy nie określają konkretnych metod wyceny, ale opisują jedynie proces ustalenia wartości rynkowej. Podstawowe uwarunkowania wyceny wartości godziwej są następujące:

- *podstawową kategorią określenia wartości środka trwałego jest cena sprzedaży netto na aktywnym rynku,*
- *cena sprzedaży netto – kwota możliwa do uzyskania ze sprzedaży składnika aktywów w warunkach rynkowych pomiędzy zainteresowanymi, dobrze poinformowanymi i niezależnymi stronami transakcji,*
- *w przypadku braku aktywnego rynku wartością rynkową jest wartość oszacowana na podstawie rynku mniej aktywnego, za pomocą metod uznanych za poprawne.*
- *W związku z brakiem konkretnych metod wyceny rzeczoznawca majątkowy stoi przed koniecznością wyboru konkretnych metod wyceny wartości rynkowej.*

Uznaje się, że wycena wartości rynkowej jest wiarygodna, jeśli oszacowanie jest dokonane za pomocą metod estymacji powszechnie uznanych za poprawne.

Biorąc pod uwagę powyższe uwarunkowania, mając na uwadze definicję wartości rynkowej oraz metodykę wyceny zawartą w ww. aktach prawnych i normach zawodowych, przyjmuje się, że do wyceny wartości rynkowej mogą być stosowane następujące podejścia wyceny wypracowane na gruncie rzeczoznawstwa majątkowego:

- w przypadku posiadania transakcji rynkowych – podejście porównawcze,
- przy przypadku możliwości ustalenia dochodów – podejście dochodowe,
- w przypadku majątku specjalistycznego, gdy brak możliwości zastosowania wcześniej wymienionych metod – podejście kosztowe.

3 Założenia do wyceny

Uwzględniając powyższe uwarunkowania, oszacowania wartości rynkowej środka trwałego dokonano w niniejszym opracowaniu w następujący sposób:

- Stan środka trwałego uwzględniono wg stanu z dnia wizji.
- Nie odbyto prób ruchowych poszczególnych przedmiotów wyceny.
- Przedmiotowe maszyny nie były używane od ponad 20 lat. W tym czasie nie przeprowadzono przeglądów ani serwisu maszyn. Stan maszyn jest niedostateczny. Wobec powyższego przywrócenie maszyn do stanu umożliwiającego korzystanie z nich jest ekonomicznie nieopłacalne.
- Zastosowano podejście porównawcze jeżeli istnieje rynek wtóry przedmiotu wyceny.
- Zastosowano podejście kosztowe (brak obrotu podobnymi środkami trwałymi na rynku wtórnym, podejście dochodowe nie jest możliwe do zastosowania). W procedurze przyjęto formułę wyceny, którą można zapisać w postaci wzoru:

$$WR = C \cdot \left(1 - \frac{S}{100}\right) \cdot N \cdot P$$

gdzie:

WR - wartość rynkowa,

C - cena środka nowego, porównywalnego lub kosztów odtworzenia,

S - stopień zużycia technicznego [%],

N - współczynnik nowoczesności,

P - współczynnik popytu.

Stopień zużycia technicznego ustalono za pomocą wzorów Rossa pozwalają na określenie zużycia technicznego w zależności od poziomu przeprowadzanych konserwacji i remontów korygując go o ocenę stanu technicznego określonego podczas wizytacji.

S_n – zużycie techniczne

t - wiek

T – Trwałość

- a) konserwacje i remonty były realizowane w budynku na poziomie niezadowalającym:

$$S_n = \frac{t}{T} \cdot 100\%$$

- b) konserwacje i remonty były realizowane w budynku na poziomie standardowym:

$$S_n = \frac{t \cdot (t + T)}{2T^2} \cdot 100\%$$

- c) konserwacje i remonty były realizowane w budynku na poziomie bardzo dobrym:

$$S_n = \frac{t^2}{T^2} \cdot 100\%$$

Współczynnik nowoczesności obliczony został na podstawie wzoru empirycznego o następującej postaci:

$$N = 1 - \alpha \cdot (T_E - 1)$$

gdzie:

α – współczynnik empiryczny z zakresu 0,01 – 0,03

T_E – liczba lat eksploatacji

4 Opis przedmiotu wyceny

Wyceniane maszyny charakteryzują się dużym stopniem zróżnicowania stanu technicznego oraz wieku produkcji. Część urządzeń nie jest używana od kilku, a nawet kilkunastu lat. Niektóre urządzenia są niekompletne oraz nie posiadają ważnych dokumentów dopuszczających ich do użytkowania.

4.1 Koparko ładowarka Ostrówek

Producent:	Ostrówek
Model:	K-162
Rok produkcji:	1985
Nr podwozia:	539829
Nr silnika:	nie zidentyfikowano
Masa:	5700 kg

Silnik nie jest oryginalny. Został wymieniony na silnik C360. Maszyna nie jest używana od około 15 lat oraz nie jest aktualnie na chodzie. Stan niedostateczny.

Rys. 1.



Rys. 2.



Rys. 3.



4.2 Koparka kołowa Benmac

Producent:	Benmac
Model:	3.08
Rok produkcji:	1989-1995
Nr podwozia:	
Producent silnika:	Perkins
Moc silnika:	56 kW
Masa:	8000 kg

Łyżka nie jest oryginalna. Maszyna w bieżącej eksploatacji, na chodzie. Stan dostateczny.
Nie przeprowadzono próby ruchowej.

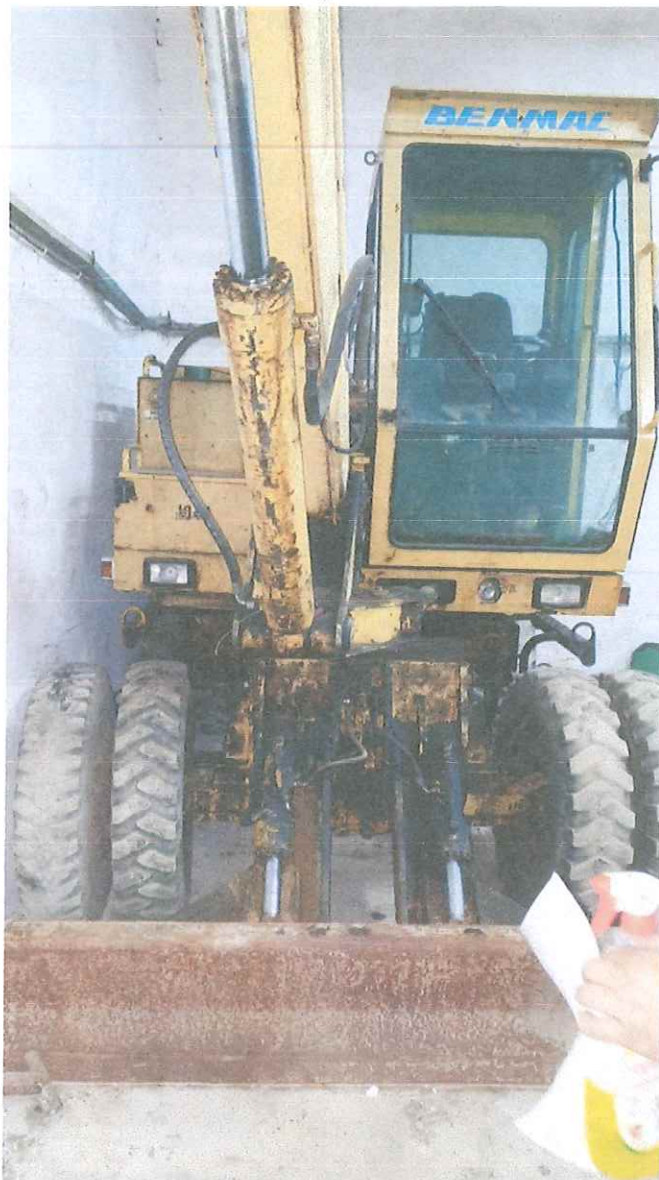
Rys. 4



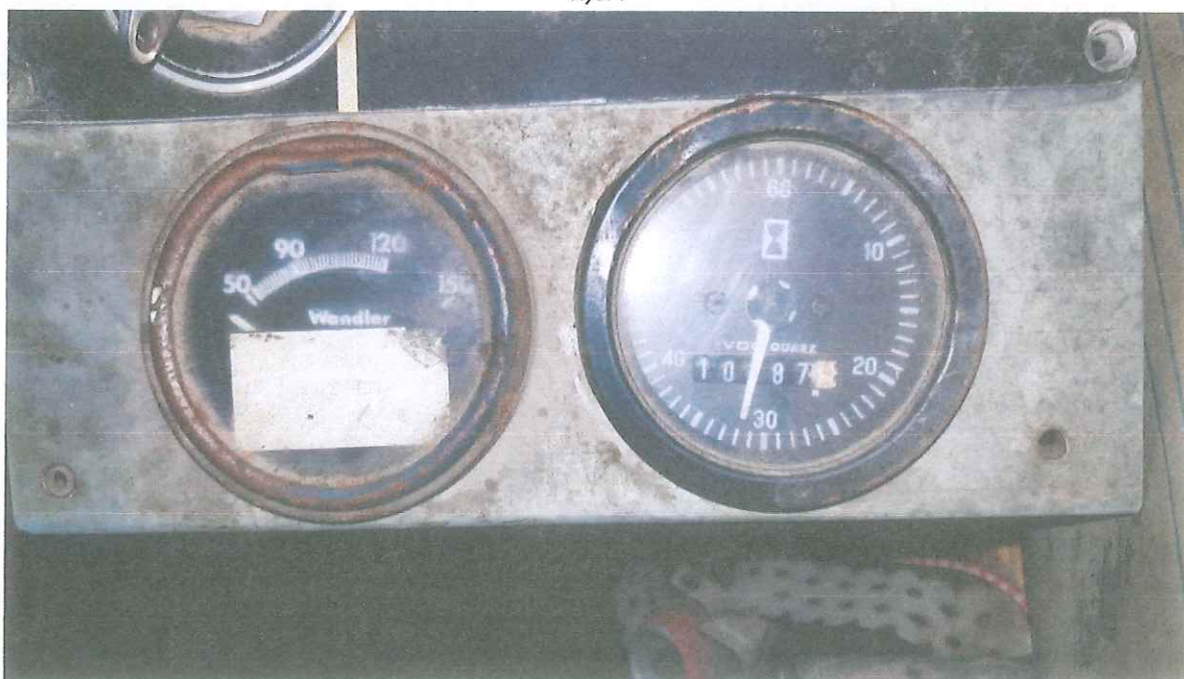
Rys. 5



Rys. 6



Rys. 7



Rys. 8



Rys. 9



4.3 Ciągnik Ursus 912

Producent:	Ursus
Model:	912
Rok produkcji:	1991
Liczba cylindrów:	4
Pojemność skokowa:	4562 m ³
Moc:	57 kW
Waga:	~4000 kg

Maszyna w bieżącej eksploatacji, na chodzie. Stan dostateczny. Nie przeprowadzono próby ruchowej.

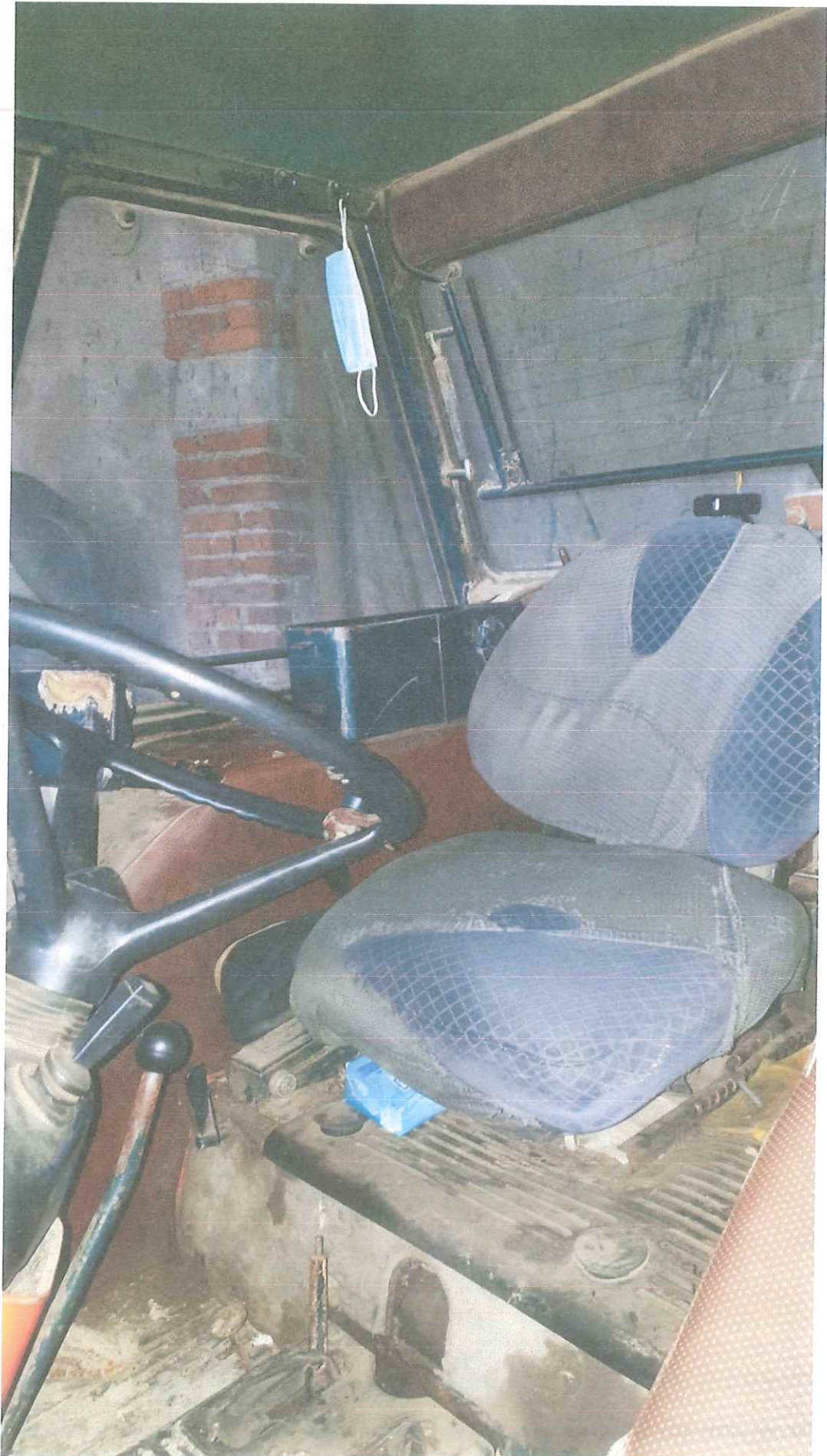
Rys. 10



Rys. 11



Rys. 12



Rys. 13



Rys. 14



Rys. 15



4.4 Ciągnik Zetor 7211

Producent:	Zetor
Model:	7211
Rok produkcji:	1991
Liczba cylindrów:	4
Pojemność skokowa:	3595 m ³
Moc:	46 kW
Liczba napędzanych kół:	2
Waga:	~4000 kg

Maszyna eksploatowana ostatnio w 2021 r., na chodzie. Stan dostateczny. Nie przeprowadzono próby ruchowej.

Rys. 16



Rys. 17



Rys. 18



Rys. 19



Rys. 20



4.5 Przyczepa rolnicza dwuosiowa 4 t

Producent:	Autosan
Model:	D3
Ładowność maksymalna:	4 t
Rok produkcji:	1991 r.
Waga:	2600 kg

Stan dostateczny, widoczne znaczące ślady korozji. Przyczepa zarejestrowana.

Rys. 21



Rys. 22



Rys. 23



4.8 Zabudowa skrzyniowa, powłokowa WUKO SM200/18

Producent:	WUKO
Model:	SM200/18
Rok produkcji:	2009
Nr fabryczny:	091223
Pojemność:	18000 dm ³

Stan dobry. Urządzenie w eksploatacji ostatnio było ponad 10 lat temu.

Rys. 33



Rys. 34



Rys. 35



4.9 Beczka asenizacyjna 2,5 m³

Rok produkcji:

~1990

Pojemność:

2,5 m³

Stan niedostateczny. Urządzenie w eksploatacji ostatnio było ponad 20 lat temu.

Rys. 36



4.10 Przedłużka dwukołowa do wożenia drutu

Rok produkcji: ~1990
Waga: 500 kg

Stan niedostateczny. Brak świateł. Urządzenie nie jest aktualnie w eksploatacji.

Rys. 37



Rys. 38



4.11 Citroen Berlingo

Producent:	Citroen
Model:	Berlingo 1.9D
Rok produkcji:	2004
Skrzynia biegów:	Manualna
Przebieg:	230 818 km
Pojemność skokowa:	1905 m ³
Moc:	51 kW
Liczba napędzanych kół:	2
Waga:	1138 kg

Pojazd w trakcie eksploatacji, na chodzie. Stan dostateczny. Przeprowadzono próbę ruchową. Pojazd posiada ważne badanie techniczne.

Rys. 39



Rys. 40



Rys. 41



Rys. 42



4.12 Kosiarka rotacyjna

Producent:

Farmarol Słupsk

Model:

71051

Rok produkcji:

1991

Waga:

360 kg

Urządzenie w eksploatacji ostatnio było około 6 lat temu, sprawne. Stan dostateczny. Nie przeprowadzono próby ruchowej.

Rys. 43



Rys. 44



Rys. 45



4.13 Motyl do rozsypywania nawozu

Producent:	POM Augustów
Model:	N 031M/1
Rok produkcji:	2009
Nr fabryczny:	15164
Waga:	130 kg
System wysiewu:	odśrodkowy
Pojemność zbiornika:	0,40 m ³
Prędkość obrotowa WOM:	540 obr/min
Szerokość rob. Przy siewie rozrzutowym nawozów:	8 m gr./5 m pyl.
Wydajność przy siewie rzutowym:	6 ha/h gr./4 ha/h pyl.

Urządzenie nieużywane, sprawne. Stan dobry. Nie przeprowadzono próby ruchowej.

Rys. 46



Rys. 47



4.14 Rozsiewacz komunalny

Producent:	POM Augustów
Model:	N 065
Rok produkcji:	2016
Pojemność kosza:	600 l
Pojemność kosza z nadstawką:	1000 l
Maksymalne obciążenie:	1200 kg
Prędkość obrotowa WOM:	540 obr/min
Szerokość wysiewu :	1,5-8
Waga:	270 kg

Stan dobry. Urządzenie sprawne. Nie przeprowadzono próby ruchowej.

Rys. 48



Rys. 49



Rys. 50



4.15 Glebogryzarka rolnicza

Producent:	Agromet Darłowo
Model:	U240
Rok produkcji:	1991
Numer fabryczny:	251
Waga:	365 kg
Układ talerzy:	2x8 (V)

Stan dostateczny. Urządzenie nie używane od kilku lat.

Rys. 51



Rys. 52



Rys. 53



4.16 Przetwornica spawalnicza EW23u-2

Producent:	EMIT Żychlin
Model:	EW23u-2
Rok produkcji:	1987
Zakres regulacji:	50A (20V)–300A (30V)
Napięcie biegu jałowego (min)	50 V
Waga:	345 kg

Stan niedostateczny. Urządzenie niesprawne, niekompletne. Nie przeprowadzono próby ruchowej.

Rys. 54



4.17 Rębak tarczowy

Producent:	Stiler
Model:	BX62S
Rok produkcji:	2017
Nr fabryczny:	170526
Waga:	350 kg
Wielkość rozdrabnianego materiału:	15 cm średnicy
Moc ciągnika min.:	30 KM
Rozmiar wirnika:	76 cm
Ilość noży tnących:	4+1 przeciwstrze
Typ noża:	hartowana stal CR12
Lej wsadowy:	50x50 cm
Zakres obrotu rury wyrzucającej:	360°
Wysokość rury wyrzucającej:	188 cm
Znamionowe obroty:	540-1000 obr./min

Stan bardzo dobry, sprawny. Nie przeprowadzono próby ruchowej.

Rys. 55



Rys. 56



Rys. 57



4.18 Zamiatarka

Producent:	Bema
Model:	20 1850 Schlepper
Rok produkcji:	2002
Nr fabryczny:	02035533
Waga:	355 kg
Szerokość zmiatania:	1850 mm
Pojemność kontenera:	0,195 m ³
Pojemność zbiornika na wodę:	100/240 l

Stan dostateczny, sprawna. Nie przeprowadzono próby ruchowej.

Rys. 58



Rys. 59



Rys. 60



4.19 Beczka asenizacyjna 6 m³

Producent:	Meprozet Kościan
Model:	T-528
Rok produkcji:	~1990
Pojemność:	6000 l

Stan niedostateczny. Znaczące ogniska korozji. Nie przeprowadzono próby ruchowej.

Rys. 61



Rys. 62



Rys. 63



Rys. 64



Rys. 65



Rys. 66



5 Zestawienie wartości rynkowych

Biorąc pod uwagę procedurę wyceny opisaną w punkcie 3 tj. zużycie techniczne, zużycie funkcjonalne, wskaźnik nowoczesności oraz popyt określono wartości poszczególnych środków trwałych zgodnie z poniższą tabelą. Należy zaznaczyć, że wartość rynkowa została określona przy założeniu, że każdy przedmiot jest sprzedawany osobno z zachowaniem odpowiedniego czasu ekspozycji przedmiotów na rynku. Ze względu na zróżnicowaną płynność przedmiotów sprzedaż pełnego zbioru wycenianych środków trwałych może potrwać nawet do kilku lat.

L.p.	Nazwa środka trwałego	Wartość rynkowa [zł]
4.1	Koparko-ładowarka Ostrówek	10000
4.2	Koparka kołowa Benmac	24000
4.3	Ciągnik Ursus 912	22000
4.4	Ciągnik Zetor 7211	32000
4.5	Przyczepa dwuosiowa 4 t	10000
4.6	Autobus Autosan	21000
4.7	Autobus Setra	27000
4.8	Zabudowa skrzyniowa WUKO	10000
4.9	Beczka asenizacyjna 2,5 m ³	2500
4.10	Przyczepa z obrotnicą	1000
4.11	Citroen Berlingo	5500
4.12	Kosiarka rotacyjna	1500
4.13	Motył do rozsypywania nawozu	2500
4.14	Rozsiewacz komunalny	14000
4.15	Gleboğrafzarka rolnicza	2000
4.16	Przetwornica spawalnicza	500
4.17	Rębak tarczowy	4500
4.18	Zamiatarka	5000
4.19	Beczka asenizacyjna 6 m ³	5000

ŁĄCZNA WARTOŚĆ RYNKOWA ŚRODKÓW TRWAŁYCH

WR = 199 500 zł

Słownie: sto dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy pięćset złotych.

6 Klauzule i ograniczenia

- Powielanie, publikowanie lub kopiowanie niniejszego raportu w całości lub części bez zgody autora jest zabronione.
- Przedmiotowy raport nie może być wykorzystywany do innych celów niż tych, dla których został sporządzony.
- Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie raportu bez jego zgody do innego celu niż cel, dla którego został sporządzony.
- Rzeczoznawca nie bierze odpowiedzialności za wady ukryte wycenianych obiektów, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu wizji

lokalnej, ani na podstawie dostępnych dokumentów. Określenie orientacyjnego zużycia technicznego obiektów nie stanowi specjalistycznej ekspertyzy.

- Opinia nie obejmuje analizy stanu prawnego i księgowego, w tym badania przedmiotu własności.
- Podczas oględzin nie było możliwości odbycia próby ruchowej większości urządzeń w związku z czym wyklucza się odpowiedzialność rzeczoznawcy z tego tytułu.
- Oszacowana wartość nie zawiera podatku VAT.
- Raport z wyceny nie stanowi ekspertyzy stanu technicznego środków trwałych.
- Waga określona na podstawie parametrów technicznych maszyn widocznych na tabliczkach znamionowych lub informacji dostępnych na wiarygodnych stronach internetowych.
- Sprawność urządzenia ustalona na podstawie deklaracji Zleceniodawcy.

