

zlecenie nr: 3022-SEE.711.571.418.2022

Zleceniodawca:	Urząd Skarbowy Poznań-Nowe Miasto Poznań, ul. Chłapowskiego 17/18
Temat :	OPERAT SZACUNKOWY
Dotyczy :	Ładowarka kołowa VOLVO L150E
Lokalizacja :	Poznań



Szacunkowa wartość rynkowa ładowarki
wg stanu z dnia 31.03.2023 r.
i przeciętnych cen z daty operatu :

35 380 zł

Opracował	Data	Pieczęć i Podpis
Zbyszko Rosada	31.03.2023 r.	

SPIS TREŚCI

	Strona
1. Podstawy formalno - prawne	3
2. Opis maszyn i urządzeń	4
3. Wycena szacunkowej wartości rynkowej	8
4. Ustalenia końcowe	10
5. Klauzule – warunki i ograniczenia	11

1. PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE

1.1 Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest **wycena szacunkowej wartości rynkowej** ładowarki kołowej znajdującej się podczas dokonywanych oględzin na terenie „ZAMA” Sp. z o.o. w Poznaniu przy ul. Jankowskiego 2.

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

1.2 Cel wyceny

Wycena została wykonana w celu określenia szacunkowej wartości rynkowej maszyny.

1.3 Podstawy formalne

- zlecenie Urzędu Skarbowego Poznań – Nowe Miasto, nr 3022-SEE.711.571.418.2022 z dnia 14 grudnia 2022 r. na wykonanie wyceny,
- inwentaryzacja techniczna i oględziny przeprowadzone dla potrzeb wyceny w dniu 9 grudnia 2022 r. oraz 31 marca 2023 r. Informacje dotyczące stanu technicznego i funkcjonalnego maszyny oraz podstawowe dane otrzymane zostały od przedstawicieli firmy, na której terenie znajduje się omawiana ładowarka,

1.4 Podstawy prawne

- ustawa Kodeks Cywilny z dnia 23.04.1964 r. - Dz.U. 16/64 poz. 84 z późniejszymi zmianami ,
- Standardy Zawodowe Rzeczników Majątkowych wydane Stowarzyszenie Inżynierów i Techników Mechaników w Polsce – Gdańsk-Warszawa, 2001r. wyd. I,

1.5 Daty ważne dla opracowania

- data wizji lokalnej - 9 grudzień 2022 r.
- 30 marzec 2023 r.
- data poziomu cen - marzec 2023 r.
- data opracowania operatu - 31 marzec 2023 r.

1.6 Zakres wyceny

Zakresem wyceny jest ładowarka kołowa marki VOLVO znajdująca się podczas dokonywanych oględzin na terenie „ZAMA” Sp. z o.o. w Poznaniu przy ul. Jankowskiego 2, a która została poniżej opisana i oszacowana.

1.7 Autor opracowania

Zbyszko Rosada rzeczoznawca w zakresie wycen maszyn , urządzeń i pojazdów Stowarzyszenia Inżynierów Mechaników Polskich , nr uprawnień L 9403 .
Biegły Izby Skarbowej ds. wycen ruchomości i praw majątkowych , nr uprawnień 15 .

1.8 Metodologia wyceny

Podstawy metodologiczne - materiały pomocnicze :

- „Wycena mienia” – M. Prystupa – Wydawnictwo „Lektury Menedżera” Warszawa, 2000 r.,
- „Vademecum wyceny maszyn i urządzeń - H. Macniak , Z.Makowicz . Wydawnictwo ODDK – Gdańsk , 1998 r. ,
- „Zasady wyceny maszyn i urządzeń” - K. Dobrucki Wydawnictwo ARR Zielona Góra , 1994 r.,
- „Ocena stanu technicznego maszyn i urządzeń” – ZORPOT , Warszawa 1987 r.,
- Materiały szkoleniowo-poradnikowe „Wacetob” - Warszawa .

2. OPIS TECHNICZNY

producent – VOLVO

typ – L150E

nr fabryczny - *L150EV6686* 9110

typ silnika – D10BLAE2

moc silnika – 200 kW

pojemność silnika – 9,6 dm³

liczba mth – brak danych

masa robocza – 23.300 kg

pojemność łyżki – min. 4,1 m³

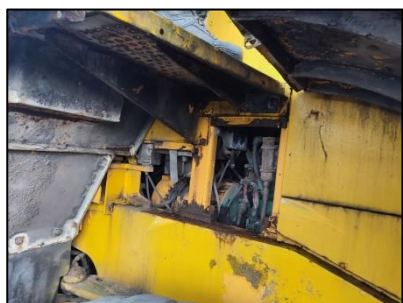
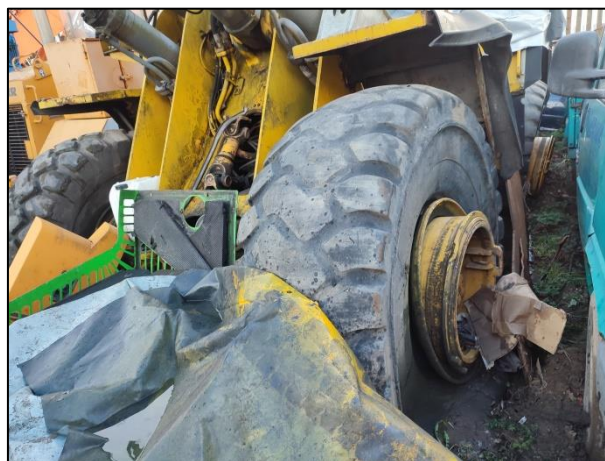
wymiary – 8,78 x 3 x 3,58 m

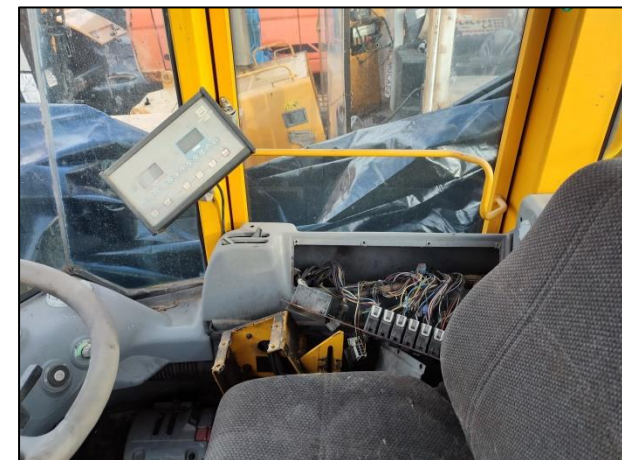
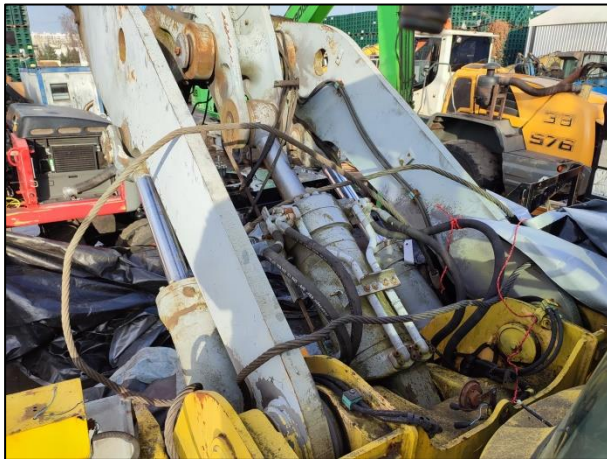
rok produkcji – 2003



Zdjęcie poglądowe przedstawiające ładowarkę identyczną jak wyceniana mające na celu przedstawienie kompletnej i uzbrojonej maszyny, gotowej do pracy.

Poniższe zdjęcia przedstawiają ładowarkę podlegającą wycenie, wykonane w możliwy dostępny sposób.





Opis techniczny:

Ładowarka kołowa podczas oględzin znajdowała się na terenie Spółki „ZAMA” w Poznaniu przy ul. Jankowskiego 2. Maszyna wg uzyskanych informacji od właściciela Spółki została przywieziona jako uszkodzona do naprawy w roku 2009 i od tego czasu nie zmieniła swojej lokalizacji. Ładowarka nie została naprawiona lecz w ciągu tych 14 lat postoju pomimo wszelkiego rodzaju stosowanych zabezpieczeń została częściowo rozkradziona, głównie z elektroniki stanowiącej sterowanie pojazdem. Aktualnie, po latach postoju stan techniczny na dzień wizji przedstawia się źle, a mianowicie silnik niesprawny, bez możliwości uruchomienia, korozja podzespołów, skrzynia biegów, układ hamulcowy, instalacja elektryczna bez możliwości sprawdzenia, wyposażenie kabiny operatora niekompletne, konstrukcja maszyny oraz stalowe osłony z widoczną korozją, układ hydrauliczny bez możliwości sprawdzenia.

Wyceniana maszyna posiada w symbolu indeks E, natomiast aktualnie produkowane genetyczne odpowiedniki posiadają w symbolu indeks H, co oznacza iż wycenie podlega maszyna starsza o kilka generacji. Ze względów oczywistych oględziny przeprowadzono w układzie statycznym. Jak już wspomniano powyżej ładowarka została ulokowana w miejscu aktualnego postoju w roku 2009 w oczekiwaniu na zlecony serwis. Aktualnie, po dokonanej wizji przez rzeczoznawcę maszyna ze względu na długi postój, rok modelowy oraz stan techniczny przedstawia wartość złomu. W związku z powyższym stan techniczny maszyny kwalifikuje ją do złomowania, jednakże szacunkowa wartość została określona w miejscu usytuowania maszyny.

3. WYCENA SZACUNKOWEJ WARTOŚCI RYNKOWEJ

Wycenę rozpatrywanej ładowarki poprowadzono **podejściem kosztowym, metodą zastąpienia**. Podejście to opiera się na założeniu, że świadomy (tj. poinformowany i zorientowany w warunkach rynkowych) nabywca nie zapłaci więcej za środek techniczny niż wynosi koszt wytworzenia środka zastępczego o tej samej użyteczności co środek wyceniany. Stąd koszt zastąpienia środka technicznego określa aktualny koszt bezpośredni zakupu nowego środka technicznego o najbliższych parametrach do środka wycenianego. W przypadku gdy wyceniany środek techniczny nie jest nowy (jak jest to w omawianym przypadku), to aktualny koszt obiektu nowego musi zostać pomniejszony o sumę odpowiadającą wszystkim formom utraty wartości tzn. z przyczyn fizycznych, funkcjonalnych i ekonomicznych.

W rozpatrywanym przypadku nie występuje zużycie z przyczyn funkcjonalnych, stąd przy określeniu wartości rynkowej zastosowano następujące formuły:

$$W_r = W_z * n * S_{tech.} * S_{ekon.}$$

gdzie:

W_z – wartość środka technicznego zastępczego,
 n – współczynnik nowoczesności
 $S_{tech.}$ – stopień zużycia z przyczyn technicznych,
 $S_{ekon.}$ – stopień zużycia z przyczyn ekonomicznych,

Zgodnie z tym co powiedziano na początku niniejszego punktu od kosztu zastąpienia należy jako pierwsze odjąć utratę wartości urządzenia z przyczyn technicznych.

Określa się wg zależności:

$$S_{tech} = \frac{W_{ef}}{trw_n}$$

gdzie:

W_{ef} – efektywny wiek użytkowania
 trw_n – średnia żywotność

Dalszym elementem jest zużycie funkcjonalne, które oznacza wystąpienie zmian rozwiązań funkcjonalno-użytkowych maszyn w odniesieniu do aktualnie obowiązujących standardów wynikających z postępu technicznego i technologicznego.

Stopień zużycia maszyny z przyczyn zewnętrznych (ekonomicznych) szacuje się na podstawie wpływu czynników zewnętrznych na spadek atrakcyjności rynkowej maszyn i urządzeń.

Stąd analizując zapotrzebowanie rynku na maszyny i urządzenia w ogóle należy zwrócić uwagę na fakt, że maszyna lub urządzenie kupowane z drugiej ręki zawsze wykazuje ubytek wartości z przyczyn ekonomicznych zaraz po kupnie.

Kurs waluty przyjęto zgodnie z tabelą kursów średnich walut obcych w złotych określonych w § 2 pkt 1 i 2 uchwały nr 51/2002 Zarządu Narodowego Banku Polskiego z dnia 23 września 2002 r. w sprawie sposobu wyliczania i ogłaszania bieżących kursów walut obcych (Dz. Urz. NBP z 2023 r. poz. 1). Tabela Kursów Nr 063/A/NBP/2023 z dnia 30.03.2023 roku.

1 EUR = 4,6801 zł

Wartością wyjściową do określenia szacunkowej wartości rynkowej ładowarki było przyjęcie ceny nowego, genetycznego odpowiednika i wg informacji uzyskanej od przedstawiciela handlowego VOLVO cena wynosi ca. 270.000 euro. Odpowiednio w polskiej walucie wartość wynosi 1.263.627,00 zł. Do obliczeń przyjęto w zaokrągleniu 1.263.600 zł

Szczegółowych obliczeń dokonano w poniższej tabeli.

Określenie szacunkowej wartości rynkowej

Lp.	Wyszczególnienie	obliczenia
1	Cena zakupu nowej ładowarki	1.263.600,00 zł
2	Współczynnik porównywalności dla aktualnie produkowanych	70 %
3	Wartość początkowa z uwzględnieniem w/w współczynnika	884 520,00 zł
4	Okres eksploatacji	20 lat
5	Efektywny czas użytkowania	30 lat
6	Stopień zużycia technicznego z tytułu lat eksploatacji	67 %
7	Przyjęty stopień zużycia technicznego	80 %
8	Wartość rynkowa z uwzględnieniem zużycia technicznego	176 904,00 zł
9	Przyjęty stopień zużycia ekonomicznego	80 %
10	Szacunkowa wartość rynkowa z uwzględnieniem zużycia ekonomicznego	35 380,00 zł

4. USTALENIA KOŃCOWE

W wyniku przeprowadzonych analiz oraz dokonanej wyceny określono **szacunkową wartość rynkową** ładowarki jako możliwą do uzyskania przy uwzględnieniu aktualnie istniejących na rynku uwarunkowaniach.

Wartość rynkową na dzień wyceny opiniuje się na kwotę

$$W_R = 35.380 \text{ zł.}$$

Słownie: trzydzieści pięć tysięcy trzysta osiemdziesiąt złotych.

Uwaga :

Określona powyżej wartość nie zawiera podatku VAT.

Wycena została przeprowadzona wg aktualnego stanu maszyny, cen obowiązujących w dniu szacowania oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego wynikających i zgodnych ze standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych Stowarzyszenia Inżynierów Mechaników Polskich.

Uwaga: w przypadku braku zainteresowania zakupem maszyny przez potencjalnych klientów ładowarkę należy złomować za cenę określoną dla tego typu złomu ogłoszoną wg cennika dnia, natomiast działanie takie leży w gestii Urzędu Skarbowego.

W przypadku złomowania maszyny wartość jej na dzień wyceny tj. 30 marca, przy cenie złomu określonej średnio w wysokości 1.550 zł/tonę oraz masie około 23 ton jest bardzo zbieżna lub wręcz pokrywa się z wartością obliczoną, jednakże należy zwrócić uwagę na fakt, iż wyceny dokonano w miejscu usytuowania ładowarki czyli na placu Spółki ZAMA. W przypadku złomowania należy doliczyć koszty transportu do odbiorcy lub przeprowadzić negocjacje cenowe w przypadku transportu maszyny przez firmę odbiorczą, co leży w gestii Zleceniodawcy.

5. KLAUZULE - warunki i ograniczenia

Ustalona powyżej kwota jest **wartością rynkową** w rozumieniu definicji Standardów Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych tzn. możliwą do osiągnięcia na aktualnym rynku dla aktualnego sposobu użytkowania. Określenia wartości rynkowej dokonano przy uwzględnieniu materiałów i informacji uzyskanych od Zleceniodawcy, a przyjętych przez Wykonawcę niniejszego opracowania w dobrej wierze. Nie badano prawdziwości danych identyfikacyjnych przedmiotów wyceny w tym m. in. numerów fabrycznych i roku produkcji oraz PRAWA WŁASNOŚCI.

Opis techniczny omawianej ładowarki oraz ocenę jej stanu technicznego przeprowadzono na podstawie dokonanych oględzin. Wyceniający zaznacza, że nie były przeprowadzane szczegółowe badania techniczne konstrukcji, elementów zakrytych oraz jakości stosowanych materiałów. W związku z powyższym niniejsza wycena nie może być traktowana jako ekspertyza stanu technicznego. Rzeczoznawca nie bierze na siebie odpowiedzialności za wady ukryte, fizyczne, prawne i ewentualne skutki wynikające z dalszego użytkowania przedmiotu wyceny, a także za skutki wykorzystania samej wyceny.

Niniejsze opracowanie nie może być publikowane w całości lub części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody rzeczoznawcy i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji. Nie można także wykorzystywać opracowania do żadnego innego celu aniżeli określony w punkcie 1.2 niniejszego operatu.

Oszacowanie wartości wymaga każdorazowej aktualizacji w przypadku ponownego wykorzystania niniejszej wyceny.

Określona w niniejszej wycenie wartość rynkowa ma znaczenie wyłącznie posiłkowe i nie może być traktowana jako gwarancja sprzedaży za oszacowaną wartość.