



OPERAT SZACUNKOWY

OKREŚLENIE WARTOŚCI URZĄDZENIA – ładowacz czołowy marki TUR – 12

Przedmiot wyceny Ładowacz czołowy marki TUR – 12

Cel wyceny: Zawarcie transakcji kupna-sprzedaży

Miejsce i data wyceny: Lanckorona, 13.03.2024 r.

Autor: mgr Sylwia Piasecka

Firma: Sylwia Piasecka Rzeczoznawca Majątkowy

Sylwia Piasecka



1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest urządzenie tj. ładowacz czołowy marki TUR – 12.

1.3. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje wycenę urządzenia tj. ładowacza czołowego marki TUR – 12.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest ustalenie aktualnej wartości rynkowej urządzenia tj. ładowacza czołowego marki TUR – 12. dla celu zawarcia transakcji kupna-sprzedaży.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawa formalna

Podstawę formalną niniejszego operatu szacunkowego stanowi zlecenie wyceny – zleceniodawca: Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo Niepołomice.

3.2. Podstawa prawna i metodyczna

- Olearczuk E., 1999. Wskaźnik oceny eksploatacyjnej obiektu technicznego. SE – 22/PN – TTE Warszawa, maszynopis.
- Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, 2004. Standard VI.1 – Wycena maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością.
- inne dokumenty posiadające moc prawną w chwili wykonywania niniejszego operatu szacunkowego.

3.3. Źródła danych merytorycznych do wyceny

3.3.1. Dotyczące przedmiotu wyceny

- Specyfikacja wycenianych środków trwałych: Cennik Maszyn i urządzeń II Półrocze 2020, Bistyp
- Stan przedmiotu wyceny 05.03.2024 r.

3.3.2. Dotyczące cen

- Monitoring rynku w zakresie kształtowania się poziomu cen sprzedaży maszyn i urządzeń
- Cenniki producentów
- Własna baza danych środków trwałych
- Informacje o cenach sprzętów ze stron internetowych producentów i importerów
- Informacje o cenach sprzętów od przedstawicieli handlowych.

4. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

- | | |
|---|---------------|
| - Data sporządzenia operatu szacunkowego: | 13.03.2024 r. |
| - Data, na którą określono wartość rynkową przedmiotu wyceny | 13.03.2024 r. |
| - Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny: | 05.03.2024 r. |

OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ URZĄDZEŃ

Określenie sposobu wyceny

Wartość rynkowa – jest to najbardziej prawdopodobna cena możliwa do uzyskania na rynku po przyjęciu następujących założeń:

- strony umowy są od siebie niezależne i działają w sposób racjonalny, nie kierując się szczególnymi motywami,
- mają stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- są świadome współistniejących okoliczności mających wpływ na wartość ruchomości,
- nie działają w sytuacji przymusowej,
- upłynął okres niezbędnego wyeksponowania na rynku, przy zastosowaniu odpowiedniej reklamy oraz czas do wynegocjowania warunków umowy.

Metoda mieszana oparta jest na założeniu, że świadomy, tzn. poinformowany i zorientowany w warunkach rynkowych nabywca nie zapłaci więcej za dany środek techniczny niż wynosi koszt wytworzenia środka zastępczego, o tej samej użyteczności co środek wyceniany. Zakłada ona, że wartością środka technicznego dla świadomego nabywcy jest kwota równa cenie budowy/instalacji lub zakupu nowego obiektu o tej samej użyteczności.

Wykorzystuje się w niej:

- z metody odtworzeniowej część dotyczącą opisu i formalizmu oceny stanu technicznego środków trwałych,
- z metody porównawczej metodykę dochodzenia do ceny rynkowej środków trwałych, z wykorzystaniem wskaźników kształtujących popyt na rynku, o których jest mowa poniżej.

Jeśli przedmiot wyceny nie jest nowy, to aktualny koszt obiektu nowego musi zostać pomniejszony o sumę odpowiadającą wszystkim formom utraty (ubytku) wartości z przyczyn fizycznych, funkcjonalnych (wewnętrznych) i ekonomicznych (zewnętrznych)]. Do wartości rynkowej środków trwałych dochodzi się poprzez wykorzystanie wskaźników kształtujących popyt na rynku. W celu ustalenia wartości rynkowej środka technicznego od kosztu odtworzenia lub kosztu zastąpienia środka technicznego nowego należy odjąć odpowiednie utraty wartości.

Przy ustalaniu wartości rynkowej maszyn i urządzeń uwzględnia się następujące czynniki:

- marka, typ i kraj producenta,
- nowoczesność konstrukcji,
- czas i rodzaj eksploatacji, liczba użytkowników,
- stopień zużycia z przyczyn fizycznych, funkcjonalnych i ekonomicznych,
- dostępność serwisu i zaopatrzenie w części zamienne,
- możliwość i koszt naprawy,

- liczba, rodzaj i zakres przeprowadzonych napraw,
- cena i dostępność egzemplarza nowego,
- dostępność rynkowa egzemplarza analogicznego,
- wielkość rynku oraz relacje popytu i podaży,
- koszt utrzymania w stanie użyteczności technicznej,
- determinacja właściciela do sprzedaży,
- istnienie jednego klienta.

Biorąc pod uwagę ograniczona ilość danych o cenach transakcyjnych podobnych obiektów będących przedmiotem obrotu na rynku wtórnym, wycenę maszyn i urządzeń przeprowadzono przy wykorzystaniu następującego wzoru.

$$W_W = C * (1 - S_Z/100) * S_N * W_R$$

W_W – szacowana wartość rynkowa

C – aktualna detaliczna cena środka trwałego o podobnych właściwościach,

S_Z – współczynnik zużycia technicznego (mechanicznego)

S_N – współczynnik nowoczesności

W_R – współczynnik rynkowy popytu i podaży uwzględniający różne korekty dotyczące cech szczególnych środków trwałych

Gdzie:

Ocenę stanu technicznego środków trwałych rozpatruje się w oparciu o następujące czynniki:

- aktualny stan sprawności środków trwałych,
- wykonywane naprawy, obsługa serwisowa, gospodarka eksploatacyjna,
- dotychczasowy sposób użytkowania, zmianowości,
- zużycie elementów lub GROUP elementów składowych,
- popularność obiektu na rynku, wyposażenie dodatkowe, producent.

Przyjęty do wyceny współczynnik zużycia technicznego jest średnim wskaźnikiem uzyskanym jako suma czynników mających wpływ na zużycie środka trwałego i ustalany jest po analizie danych zebranych w trakcie wizji lokalnej. Sprawność techniczna ustalana jest indywidualnie dla każdego obiektu i jest uśrednionym stopniem zużycia dla poszczególnych jego elementów.

Współczynnik nowoczesności

Współczynnik nowoczesności to miernik zastosowanego postępu technicznego w rozwiązaniach konstrukcyjnych aktualnie produkowanych podobnych środków trwałych, zastosowania nowych materiałów, zmienionych, sterowań, parametrów technicznych, itp. Wartość współczynnik ustala się w zależności od roku budowy w wysokości od 1 do 0,1.

Współczynnik rynkowy

Uwzględniając cel wyceny, przy szacowaniu wartości rynkowej środków trwałych analizie poddano następujące składowe współczynniki z zakresu budowy, mające wpływ na wysokość zbiorczego współczynnika "Wr" takie jak:

- cena nowego środka trwałego uwzględniająca jego specyfikę,
- wysokość marży handlowych przy zakupie urządzeń, dotyczy urządzeń z importu,
- wyposażenie dodatkowe środków trwałych (zakres uniwersalności),
- sposób wykorzystywania środków trwałych (zmianowość, środowisko)

Cena detaliczna nowych środków trwałych, zwykle jest wynikiem indywidualnych negocjacji i ustalana jest w czasie trwania rozmów techniczno - handlowych, uzależniona od ilości kupowanych środków trwałych, warunków płatności, terminów dostaw, marży pośredników i innych warunków transakcji.

Oprócz ww. współczynników związanych z budową i eksploatacją, na wartość wycenianych środków trwałych mają wpływ także inne zjawiska rynku do których należą uwarunkowania ekonomiczne uwzględniające inflację, oprocentowanie kredytów inwestycyjnych, zmieniające się w czasie czynniki lokalne mikroregionu takie jak:

- zapotrzebowanie rynku na produkty wytwarzane przez wyceniane urządzenia,
- popyt na obiekt danym terenie. (tylko kraj lub możliwość eksportu,
- sposób zbycia obiektów (odpowiednio długi okres oferty, reklama itd.),
- sposób demontażu w całości lub np. rozbiórka do transportu, potrzeba nowych fundamentów pod urządzenia o dużych gabarytach.
- Wartość współczynnika " Wr" (zainteresowania rynku wycenianymi środkami trwałymi) przyjmuje się w wysokości od 0 do 1

Wielkość współczynnika rynkowego jest indywidualnie analizowana po przeprowadzonej wizji lokalnej i określana jest dla poszczególnych środków trwałych i ma zasadniczy wpływ na wysokość ceny rynkowej.

► Oznaczenie i opis maszyny i urządzenia będącego przedmiotem wyceny

Lp.	Nazwa	Szczegóły opis (parametry)
1	Ładowacz czołowy TUR- 12	

Ładowacz czołowy TUR 12 przeznaczony jest do załadunku i rozładunku płodów rolnych, obornika, kiszonki materiałów sypkich, palet oraz prac transportowych w gospodarstwie rolnym. Może być zamontowany na ciągnikach rolniczych o mocy 60-80 KM Udźwig: 1200kg Mocowanie wysięgnika najazdowe Mocowanie narzędzi EURO Sterowany joystickiem Kolor: czarny

* Wartość urządzeń oszacowano na podstawie danych rynkowych pozyskanych przez Rzeczoznawcę Majątkowego od uczestników rynku, z uwzględnieniem zużycia technicznego na dzień wyceny (oferty sprzedaży z rynku wtórnego przedmiotów podobnych) oraz cenników maszyn i urządzeń Bistyp wydana przez Wolters Kulwer Polska Sp. z o.o.

Wycena na podstawie ofert sprzedaży używanych urządzeń i maszyn

Lp.	Nazwa	Link do oferty sprzedaży przedmiotu z rynku wtórnego	Szacowana wartość rynkowa netto w zł.
1	 Ładowacz Czołowy Tur HYDRAMET X-TREME M 1200kg https://allegro.pl/oferta/ladowacz-czolowy-tur-hydramet-x-treme-m-1200kg-10147152103	Ładowacz Czołowy XTREME M Udźwig nominalny: 1200kg Producent: HYDRAMET Giżycko	17 490,00 zł

2	 John Deere 583 Ładowacz czołowy Tur https://www.otomoto.pl/maszyny-rolnicze/oferta/john-deere-583-ladowacz-czolowy-tur-uzywany-ladowacz-czolowy-tur-uzywany-ID6Gi0YN.html	Ładowacz Czołowy 583 Tur Marka pojazdu: John Deere Rok produkcji 2008 DODATKOWE INFORMACJE: - Z adaptacją - Samopoziomujący - Stopy podporowe	17 500,00 zł
3	 Ładowacz czołowy Tur MTZ Pronar Belarus https://www.olx.pl/d/oferta/ladowacz-czolowy-tur-mtz-pronar-belarus-CID757-IDZiATb.html	Ładowacz czołowy Tur MTZ Pronar Belarus 2014 rok produkcji udźwig 1650kg 3-sekcyjny samopoziomujący joystick euroramka mocowany do tylnych zwolnic	13 500,00 zł
4	 TUR Ładowacz czołowy 3-sekcyjny EURO 1600 modeli https://www.olx.pl/d/oferta/tur-ladowacz-czolowy-3-sekcyjny-euro-1600-modeli-	SPECYFIKACJA TECHNICZNA METAL-TECHNIK: -WYSOKOŚĆ podnoszenia 3,57m - 4,5m (w zależności od modelu ciągnika) - UDŹWIG 1600kg - 2000kg (w zależności od modelu ciągnika) -SAMOPOZIOMOWANIE (mechaniczne poziomowanie) - TULEJE bezsmarowne -HYDRAULIKA naszybkozłączach - STEROWANIE poprzez Joystick 3-sek (elektrozawór)	13 500,00 zł

Urządzenie – Ładowacz czołowy marki TUR – 12

	montaz-dostawa-raty-CID757-IDTSzHR.html	- MASA ładowacza 562 kg - GŁĘBOKOŚĆ czerpania 230 mm - KĄT czerpania 30 stopni - KĄT wysypu 62 stopnie ładowacz czołowy,	
5	 Ładowacz czołowy TUR URSUS https://www.olx.pl/d/oferta/ladowacz-czolowy-tur-ursus-CID757-ID1ckol.html	Ładowacz czołowy TUR : - 3-sekcyjne - samopoziomujące - z pełną hydrauliką - z ramką euro - montowane na nasadach, które umożliwiają szybszy montaż i demontaż	18 000,00 zł
Średnia cena używanego sprzętu:			15 998 zł

12.3 Obliczenie wartości rynkowej urządzeń *

$$W_W = C * (1 - S_Z/100) * S_N * W_r$$

Wycena na podstawie ofert sprzedaży nowych urządzeń i maszyn

Lp.	Nazwa	Aktualna detaliczna cena środka trwałego o podobnych właściwościach (netto)	Współczynnik zużycia technicznego (mechanicznego)	Współczynnik nowoczesności	Współczynnik rynkowy popytu i podaży	Szacowana wartość rynkowa netto w zł.
1	Ładowacz czołowy marki TUR – 12	15 998 zł	10%	0,95	0,95	12 994 zł
Wartość maszyny:						13 000 zł

8. WYNIK KOŃCOWY WYCENY, WNIOSKI I UZASADNIENIA

W niniejszym opracowaniu określono wartość urządzenia tj. ładowacza czołowego marki TUR – 12.dla celu zawarcia transakcji kupna-sprzedaży, która wynosi:

W = 13 000 zł

Słownie: trzynaście tysięcy złotych

9. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Niniejszy operat szacunkowy sporządzono zgodnie z przepisami prawa.
2. Kwota, przedstawiona w punkcie 8 niniejszego opracowania stanowi wartość prawa własności aktualną w dniu wyceny wg stanu praw i rzeczy na dzień wyceny.
3. Określona w operacie wartość jest wartością prawdopodobną.
4. Wartość nie zawiera podatku VAT oraz innych opłat i podatków, jakie potencjalny nabywca będzie zobowiązany zapłacić w związku z jej nabyciem
5. Operat ten może być wykorzystany tylko do celu zapisanego w punkcie 2 „CEL WYCENY” niniejszego opracowania.
6. Operat ten nie może być publikowany w całości ani w częściach, jak również nie może być udostępniany osobom trzecim bez uzgodnienia z autorem operatu.
7. Z uwagi na ochronę danych osobowych (Dz. U. z roku 2002 Nr 101 poz. 926) w operacie szacunkowym nie podano nazwisk oraz imion osób, od których uzyskano informacje poprzez wywiady niezbędne do sporządzenia przedmiotowego operatu.
8. Wyłącza się odpowiedzialność rzeczoznawcy za wady ukryte, prawne i fizyczne, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu wizji lokalnej, ani też na podstawie dokumentacji.
9. Opis zwarte w operacie nie stanowi ekspertyzy technicznej.
10. Ustalenie stanu prawnego nie było przedmiotem niniejszego operatu, wyklucza się więc odpowiedzialność rzeczoznawcy za ewentualne różnice w dokumentach dotyczących stanu prawnego
11. Wyklucza się odpowiedzialność rzeczoznawcy wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania operatu w innym celu aniżeli został on sporządzony.
12. Operat wykonano i podpisano w Krakowie w dniu 13 marca 2024 r.

Autor operatu szacunkowego:

mgr Sylwia Piasecka
Rzecznawca majątkowy

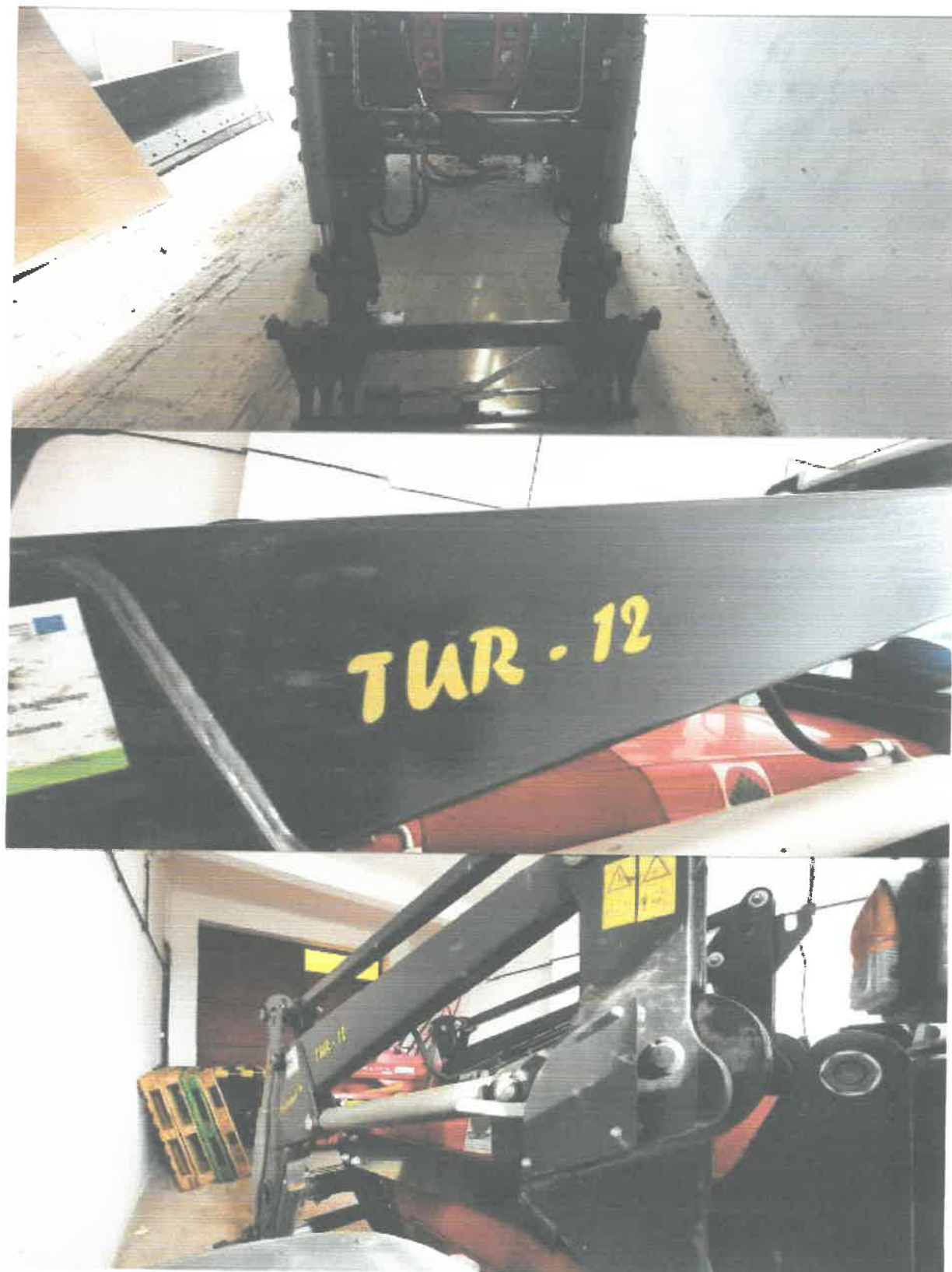
Lanckorona, dnia 13 marca 2024 r



Sylwia Piasecka

Urządzenie – Ładowacz czołowy marki TUR – 12





[illegible]

