

Załącznik nr 2 do Regulaminu Aukcji
sprzedaży koparko – ładowarki kołowej
JCB 3CX TURBO

CONSULTING

WYCENA

MARKETING



1 9 9 5

Biegański

31-444 Kraków ul. Ostatnia 2F

Tel. (012) 410-52-10

tel. kom. 0 605 - 60 78 79

e-mail : rbieg8@wp.pl

rbieg@interia.pl

www.wycena-ruchomosci.prv.pl

WYCENA RYNKOWA

koparko-ładowarki, kołowej, JCB 3CX TURBO

/z rzeczowego ruchomego, majątku trwałego o charakterze materialnym/

Miejski Zakład Wodociągów i Kanalizacji w Sławkowie
41-260 Sławków, ul. Okradzionowska 29B

Kraków, maj, 2019 r.

OPERAT

szacunkowej wyceny rynkowej

koparko-ładowarki, kołowej, JCB 3CX TURBO
/z rzeczowego ruchomego, majątku trwałego o charakterze materialnym/

Miejski Zakład Wodociągów i Kanalizacji w Sławkowie
41-260 Sławków, ul. Okradzionowska 29B

mgr inż. Ryszard Biegański
dypl. RZECZOZNAWCA
d/s szacowania ruchomości
wycen maszyn, urządzeń,
pojazdów, konstrukcji stal.


podpis rzeczoznawcy

data wyceny: 8 maj, 2019r.

Spis treści

1. Zleceniodawca.
2. Podstawa wyceny.
3. Przedmiot wyceny.
4. Cel wyceny.
5. Data sporządzenia operatu i wizji lokalnej.
6. Formuła –metodologia, wyceny.
7. Informacje i założenia.
8. Opis techniczny i stan mienia.
9. Obliczenie wartości rynkowych.
10. Analiza uzyskanych wyników i wnioski końcowe.
11. Klauzula publikacji i wykorzystania.
 - 11.1. Klauzula ograniczonej odpowiedzialności
12. Uprawnienia Rzeczoznawcy.
13. Literatura.
14. Załączniki.

1. Zleceniodawca:

Nabywca:

Gmina Sławków

41-260 Sławków, Rynek 1

Odbiorca:

Miejski Zakład Wodociągów i Kanalizacji w Sławkowie

41-260 Sławków, ul. Okradzionowska 29B

2. Podstawa wyceny:

Zasadność wyceny przyjęto na podstawie:

Standardów Zawodowych Polskiej Federacji

Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, czerwiec 2004

- standardu III.1 - wartość rynkowa jako podstawa wyceny
- standardu III.4 - zasady ustalania zużycia
- standardu VI. 1 - wycena maszyn i urządzeń

Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych SIMP – 2001r.

3. Przedmiot wyceny:

Koparko-ładowarka, kołowa JCB 3 CX TURBO, nr fabryczny 13476,

4. Cel wyceny:

Określenie szacunkowej wartości rynkowej, wg poziomu cen na maj 2019r. na potrzeby zamawiającego do sprzedaży wolnorynkowej.

5. Data sporządzenia operatu.

- operat szacunkowy sporządzono - 8 maja, 2019 r.

6. Formuła-metodologia, wyceny.

Rzeczoznawca przyjmuje jako metodę - szacowanie wartości rynkowej.

Metoda ta polega na określeniu wartości ruchomości – maszyn i urządzeń za którą oczekuje się, że chętny kupujący nabędzie urządzenia, od chętnego sprzedającego w normalnej transakcji po przeprowadzeniu prawidłowych czynności marketingowych, przy czym obie strony są niezależne od siebie i gdy obie strony są świadome okoliczności oraz zachowują się w sposób rozsądny i działają bez przymusu.

Wartość rynkową w stosunku do wartości wyjściowej, określa się na podstawie oceny eksperckiej stanu technicznego i atrakcyjności wycenianych ruchomości oraz oszacowanej przez rzeczoznawcę na podstawie stanu rynku, skali popytu i podaży rynkowej na obiekty takie same lub podobne.

Wartość jest to prawdopodobna cena. Cena jest miarą wartości.

Wartość rynkowa jest to prawdopodobna cena na wolnym rynku, t.j. wolny sprzedawca, wolny chętny kupujący.

O wartości rynkowej możemy mówić, gdy strony nie są zmuszane do zakupu, sprzedaży ruchomości, gdy ruchomość jest znana stronom i wystawiona na wolnym rynku na odpowiedni czas, zależny od rodzaju ruchomości i kiedy strony zachowują się w sposób rozsądny

Wartość ekonomiczna jest to zespół wymiernych cech danego dobra.

Ma różne przejawy: wartość użytkowa i wymienna.

Dostępność danego dobra- tworzy wartość ekonomiczną. Wartość ekonomiczna powstaje w sferze wytwarzania i wymiany. Czym bardziej dostępne, tym wartość ekonomiczna wyższa.

Wartość ekonomiczną posiadają dobra, które są użyteczne, dostępne i rzadkie na rynku

Środki trwałe, są to składniki ruchomego, rzeczowego, majątku, kompletne i zdolne do użytkowania na potrzeby własne lub wynajem.

Wartość użytkowa jest to zdolność danego dobra do zaspakajania potrzeb człowieka, lub grupy osób, poprzez, przynoszenia, określonych korzyści.

Jest to kategoria obiektywna.

Wartość wymienna, oznacza relację w jakich jedno dobro, wymieniane jest na drugie. Zewnętrznym wyrazem wartości wymiennej jest cena.

Wartość wyjściową Ww- jest to wartość nowych urządzeń, poddana, weryfikacji, biegły szacuje na podstawie analizy danych cen nowych urządzeń od producentów, dystrybutorów, zapisów księgowych wartości zaktualizowanych, brutto itp.

Stopień zużycia technicznego S% / funkcjonalnego/ jest indywidualną oceną bieglego, niemniej jednak, rzeczoznawca zużycie szacuje uwzględniając atrybuty danej ruchomości pkt. 8 operatu.

Współczynnik atrakcyjności - nowoczesności N, środka trwałego, są to określenia podobne, ale nie w pełni równowarte. Nowoczesność –atrakcyjność stosuje się, wybierając, co jest większym walorem.

Wynika on m.in. z postępu technicznego, dostępności na tym segmencie rynku tej branży, określa na podstawie skali określonej na str. 7 operatu.

Stopień ten jest różny dla odmiennych dóbr i niekiedy znacznie zróżnicowany,

Współczynnik Epp – elastyczności podaży i popytu, szacuje poprzez analizę zachowań rynku tego typu dóbr. Skalę tego określa na str. 7,

Popyt jest to wielkość zapotrzebowania na dane dobro, przy danej cenie.
Dzieli się na funkcjonalny i niefunkcjonalny, inflacyjny, spekulacyjny itp.

Podaż jest to ilość dobra na rynku przy danej cenie.

Prawo popytu i podaży polega na dopasowaniu się i dążeniu do równowagi.

Siła elastyczności popytu/Ep/- jest to sposób w jaki popyt reaguje na zmianę ceny

Siła elastyczności podaży Ep/- jest to sposób w jaki podaż reaguje na zmianę ceny.

Mała elastyczność popytu, występuje na dobra, które nie mają substytutu.

Rynek jest to gra pomiędzy, popytem, a podażą

W grze rynkowej są 3 elementy rynku: podaż, popyt, cena.

Dynamika podaży to: dobra istniejące, ubytki, przyrost, nowa produkcja.

Sporadyczność równowagi rynkowej, pomiędzy popytem a podażą – dynamika.

Popyt napędza rynek.

Teoria popytowa: rzecz warta jest, ile ktoś da, podejście neoklasyczne.

Długofalowa, to zbieżność, pomiędzy podażą i popytem, teoria równowagi.

Dobra dzielą się na substytucyjne i komplementarne

Rynek należy postrzegać systemowo.

Wartość jest zjawiskiem subiektywnym

Wartości nie można mierzyć, tylko się ją szacuje.

Popyt, równa się: zapotrzebowanie/potrzeba/ plus siła nabywczą.

Wartość powstaje wokół patrzącego-szacującego i jest to z odnośnikiem subiektywności.

Klasyczne spojrzenie na wartość, to koszt, który wniosło się, żeby coś stworzyć.

Wartość jest tylko odczuciem żeby zaistniała wartość musi być:

1/. Użyteczność- subiektywny czynnik,

2/.ograniczonosc, rzadkość występowania-czynnik obiektywny, można to zmierzyć.

3/. Możliwość obrotu-czynnik obiektywny, można go określić.

Użyteczność jest to subiektywna zdolność danego dobra do zaspakajania potrzeb konkretnej osoby lub grupy osób. Dobro może być wyceniane, jeżeli jest użyteczne na rynku.

Wartość jest to prawdopodobna cena. Cena jest miarą wartości.

Cena jest faktem – zjawiskiem obiektywnym, faktem statystycznym, wartość jest przybliżeniem, wokół pewnej wielkości.

Posługujemy się cenami, żeby przybliżyć wartość.

Koszt jest to przybliżenie się do wartości.

7. Informacje i założenia.

a/ wizję lokalną - rzeczoznawca przeprowadził w dniu 6 maja, br. w m. Sławków na terenie MZWIK.

Przy ustalaniu stanu faktycznego- rzeczywistość, biegły, opisuje, poprzez:

- domniemanie faktyczne – jeżeli wniosek taki, możemy wyprowadzić z innych ustalonych faktów.

- domniemanie-istnienie dobrej wiary- „w dobrej wierze”

- domniemanie prawne, wynika z normy prawnej.

b/ wiadomości i informacje uzyskane od osób trzecich .

W zakresie stanu technicznego, funkcjonalnego, systemu planowo - zapobiegawczego remontów, bieżącej konserwacji oraz dotychczasowej eksploatacji urządzeń wymienionych w zleceniu, informacji udzielali :

I.p. mgr inż. Zbigniew Śliwiński

c/ zleceniodawca, potwierdza, że przedłożony do wyceny dla biegłego, wykaz środków trwałych jest wypisem z aktualnej na okres wyceny, ewidencji księgowej w zakresie klasyfikacji, nazewnictwa, ilości, wartości księgowych, amortyzacji, dat produkcji, przyjęcia, zakupu i jest podstawą do dalszego szacowania ruchomości, przez rzeczoznawcę.

d/ zakłada się, że w sprawie określenia szacunkowej wartości rynkowej ruchomości /maszyn i urządzeń/, zleceniodawca, jego przedstawiciele, osoby informujące nie ukryły istotnych atrybutów, udzielając rzeczoznawcy wszelkich niezbędnych i prawdziwych danych, wynikających z dokumentów firmy, z punktu widzenia założeń do wyceny, a w szczególności w aspekcie, celu wyceny.

d/ charakterystyka rynku tych maszyn i urządzeń komplementarnych tej branży.

Rynek tych maszyn i urządzeń jest specyficznym rynkiem branżowym, koncentrującym się w miejscowościach lub otoczeniu, aglomeracji miejskich.

Obrót urządzeniami na tym rynku jest umiarkowany.

Brak wykreowanego centralnego rynku tych urządzeń, w szerszym zakresie w innych miejscowościach kraju.

Stan ekonomiczny przemysłu, maszynowego, budowlanego, znajdującego się w fazie przekształceń i restrukturyzacji, powoduje podaż urządzeń, przy umiarkowanym popycie.

Dostawy tego sprzętu /maszyn i urządzeń/ odbywały się głównie poprzez import indywidualny.

Prawo popytu i podaży polega na dopasowaniu się i dążeniu do stanu równowagi - cena równowagi.

Na tym rynku dopasowanie jest nierównoważone.

Wzrost podaży, powoduje spadek cen co jest zauważalne przy analizie tego rynku.

Rzeczoznawca dokonał analizy rynku branżowego jak również uzyskał, informacje w zakresie przemysłu maszynowego, a także poziomach cen, z n/w firm i branżowej informacji przemysłu maszynowego.

- JCB INTERHANDLER Spółka z o.o., 87-100 Toruń, ul. Wapienna 6
- moto*maszyny.pl
- Europa – Maszyny.pl
- Bellator, Maszyny Budowlane, Sp. z o.o. Ruda Śląska
- TKL Progress, Maszyny Budowlane, 86-005 Zielonka
- DE-GA, Katowice, ul. Krasińskiego 29
- Trucks & Machines Lublin
- RAMIRENT, Katowice, ul. Rodzińskiego 189
- Lifters Łukasz RAKOCZY Lublin
- CRAMO Sp. zo.o., Warszawa, ul. Puławska 405
- inne informacje z www.

8. Opis techniczny i stan mienia.

Koparko - ładowarka, kołowa JCB 3CX TURBO, nr fabryczny 13476, nr silnika SD2652608, moc 91 KM, pojemność skokowa silnika 4,4dm³, moment obrotowy 408Nm, paliwo olej napędowy, pojemność zbiornika 160dm³., szerokość łyżki kopania 0,61m, pojemność łyżki 1m³, , max gł. kopania 5,97m. Wymiary koparki dł: 5,62m, szer. 2,35m, wys. z kabiną 2,87m, rozstaw osi 2,17m, koła przednie z oponami, wym. 12,5x18", 10ply, tylne 18,4x26" , 12ply, napięcie 12V. Tylne część koparki składa się z wysięgnika, ramienia, drążka i łyżki. Pozwala to na swider i chwytak. Masa koparki 8070kg, ilość motogodzin pracy: 5505

Rzeczoznawca dokonał przeglądu, środka trwałego, uzyskał informacje i zapoznał się ze stanem technicznym i funkcjonalnym wyszczególnionego w załączniku nr 1, mienia ruchomego, następnie, dokonał oceny stopnia zużycia, z uwzględnieniem następujących czynników:

- poprzez ocenę wizualną
- wieku, natężenia pracy i obciążenia w dotychczasowej eksploatacji
- dotychczasowej awaryjności
- stanu zabezpieczenia remontowego
- obsługi codziennej OC, i konserwacji
- stanu kwalifikacji załóg eksploatacyjnych i konserwacyjnych

9. Zasadność obliczeń wartości rynkowej

Za podstawę do obliczeń, rzeczoznawca przyjmuje założenie, że wartość rynkowa ruchomości w stosunku do wartości wyjściowej zależy od stanu technicznego maszyn, urządzeń ich atrakcyjności, nowoczesności, znajomości rynku tych ruchomości w aspekcie podaży i popytu oraz wartości wyjściowej nowych urządzeń o tych samych lub zbliżonych parametrach technicznych.

Określa to wzorem, stwierdzając, że wartość rynkowa jest funkcją:

$$W_r = W_w \times (1-S/100) \times N \times E_{pp}$$

gdzie :

W_w - wartość wyjściowa oszacowana przez rzeczoznawcę

S - stopień zużycia technicznego lub funkcjonalnego w %, oszacowany przez rzeczoznawcę

N - współczynnik atrakcyjności (nowoczesności) urządzenia

E_{pp} - współczynnik elastyczności podaży i popytu.

***N* - współczynnik atrakcyjności (nowoczesności) ruchomości - maszyny, urządzenia.**

Skalę w/w współczynnika dla urządzeń tego typu szacuje się;

$N = 1,00$ dla urządzeń najnowszej generacji z ostatniego roku produkcji.

$N = 0,99$ do $0,98$, urządzenia nowoczesne, atrakcyjne.

$N = 0,97$ do $0,80$, urządzenia o średnim standardzie nowoczesności.

$N = 0,75$ do $0,50$, urządzenia przestarzałe.

$N = 0,45$ do $0,10$, urządzenia nie spełniające funkcji użytecznych, przeznaczone do likwidacji i złomowania

***E_{pp}* - współczynnik elastyczności podaży i popytu.**

Skalę elastyczności w/w współczynnika określa się:

$E_{pp} = 1,00$, popyt równa się podaży, stan równowagi rynku.

$E_{pp} = 0,95$ do $0,90$, podaż znaczna, popyt umiarkowany

$E_{pp} = 0,85$ do $0,65$, podaż umiarkowana, popyt ograniczony

$E_{pp} = 0,60$ do $0,20$, podaż ograniczona, popyt nieznaczny

Zestawienie szacowanych wartości rynkowych mienia ruchomego wg stanu praw i rzeczy na maj, 2019 r. wg. powyższych założeń, obrazuje tabelarycznie załącznik nr 1.

10. Analiza uzyskanych wyników i wnioski końcowe.

Na podstawie ustalonego wyniku badań stanu technicznego, okresu i sposobu użytkowania, analizy rynku, przedstawionych dokumentów i obliczeń, stwierdza się, że koparko-ładowarka jest sprawna, a jej:

wartość rynkowa, rzeczowego, ruchomego majątku trwałego

o charakterze materialnym, wg poziomu cen na maj, 2019 r. wynosi:

89 100 - PLN – wartość netto

/osiemdziesiąt dziewięć, tysięcy, sto złotych/

i jest najbardziej prawdopodobną, możliwą do osiągnięcia w warunkach wolnego rynku, przy założeniu, że:

- strony transakcji są niezależne od siebie i żadna z nich nie działa, pod przymusem
- maszyna, będzie eksponowana na wolnym rynku wystarczająco długo, uwzględniając stan tego rynku.
- strony transakcji są świadome zalet i wad maszyn i urządzeń
- nie istnieją inne szczególne warunki ograniczające, swobodne działania rynku.

11. Klauzula publikacji i wykorzystania.

- na podstawie art. 1 i następnych, ustawy z dnia 4 lutego 1994 roku „o prawie autorskim i prawach pokrewnych”, Dz. Ustaw nr 24/94,
 - wszelkie prawa do tej pracy są zastrzeżone!
- powyższy operat szacunkowy nie może być publikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody rzeczoznawcy i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji .
- nie można go wykorzystać do innego celu aniżeli określony w operacie.
- operat wykonano w 2 egzemplarzach i przekazano zleceniodawcy.

11.1 Klauzula ograniczonej odpowiedzialności.

- przyjęta w operacie, szacunkowa ocena stanu technicznego, nie stanowi ekspertyzy technicznej maszyn, urządzeń, itp.

- rzeczoznawca nie odpowiada za wady ukryte maszyn i urządzeń, braki ilości w stosunku do przedłożonego wykazu, kompletność i stan wyposażenia.
- rzeczoznawca nie odpowiada za stan własności i dokumentacji prawnej ruchomości w tym ewentualnego istnienia ograniczonych praw rzeczowych wycenianych ruchomości.
- powyższa szacunkowa wycena wartości, w szczególności nie może być uznawana jako gwarancja sprzedaży ruchomości, wartości te winny być zweryfikowane, poprzez wystawienie maszyn i urządzeń na wolnym rynku, określonym założeniami pkt. 10 operatu

12. Uprawnienia rzeczoznawcy.

Dyplomowany rzeczoznawca,

Stowarzyszenia Inżynierów i Techników Mechaników Polskich,

w zakresie wycen maszyn, urządzeń i pojazdów , nr dypl. 643

- studium specjalistyczne z praktycznymi warsztatami i egzaminem końcowym, pt **RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY**, wg. programu zatwierdzonego przez Ministerstwo Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa nr UM-4-40/89/94, zorganizowane przez Krakowską Szkołę Finansów i Krakowski Instytut Nieruchomości, Kraków - kwiecień 1995

mgr inż. Ryszard Biegański
dypl. RZECZOZNAWCA
d/s szacowania ruchomości
wycen maszyn, urządzeń,
pojazdów, konstrukcji stal.
.....
podpis rzeczoznawcy

13. Literatura.

1. Zasady ustalania zużycia technicznego - W. Baranowski
2. Metody oceny stanu technicznego, wyceny pojazdów i maszyn
R. Michalski, W. Józwiak 1999
3. Vademecum wyceny maszyn i Urządzeń, H. Marciniak, Z. Makowicz,
Gdańsk 1998 r
4. Zasady wyceny maszyn i urządzeń - K. Dobrudzki - Zielona Góra
5. Metody Wyceny Maszyn i Urządzeń - Jerzy Napiórkowski,
Ryszard Zróbek, Zielona Góra 2001
6. Wycena środków technicznych Tadeusz Klimek 2006
7. Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych,
wydanie ósme poszerzone, Warszawa, czerwiec 2004r.
8. Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych SIMP – 2001r.
9. Cennik do wyceny maszyn - WACETOB sp. z o.o.
02- 548 Warszawa, ul. Olesińska 21.
10. Katalogi i bazy danych przemysłu , maszynowego itp.
11. Informacje z WWW

14. Załączniki:

- załącznik nr 1- zestawienie tabelaryczne (stron 1)
- załącznik nr 2 – serwis fotograficzny (stron 2)

ZAŁĄCZNIKI NR 1
Zestawienie tabelaryczne

poziom cen: maj, 2019 r.

L.P	Nr zdjęcia	Nazwa środka trwałego	Rok budowy	Wartość wyjściowa Ww	Stożenie zużycia S%	Współ. N	współ. Epp	Szacunkowa wartość rynkowa Wr
1	1-12	<i>Koparko - ładowarka, kotowa JCB 3CX TURBO</i> , nr fabryczny 13476, nr silnika SD2652608, moc 91 KM, pojemność skokowa silnika 4,4dm ³ , moment obrotowy 408Nm, paliwo olej napędowy, pojemność zbiornika 160dm ³ ., szerokość łyżki koparkowej 0,61m, pojemność łyżki 1m ³ , max gł. kopania 5,97m. Wymiary koparki dł: 5,62m, szer. 2,35m, wys. z kabiną 2,87m, rozstaw osi 2,17m, koła przednie z oponami, wym. 12,5x18", 10ply, tył 18,4x26", 12ply, napięcie 12V. Tylna część koparki składa się z wysięgnika, ramienia, dźwiga i łyżki. Masa koparki 8070kg, ilość motogodzin pracy: 5505	2009	360 000	45%	0,90	0,50	89 100
				RAZEM				89 100

mgr inż. Ryszard Biegański
dypł. RZECZOZNAWCA
d/s szacowania ruchomości
wycen maszyn, urządzeń,
pojazdów, konstrukcji stal.

ZAŁĄCZNIK NR 2
Serwis fotograficzny



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12