

BIURO WYCEN NIERUCHOMOŚCI
11-320 JEZIORANY
ul. M. Konopnickiej 21/8
Regon: 510668690
NIP 739-050-35-56

OPERAT WYCENY RUCHOMEGO ŚRODKA TRWAŁEGO

**DOTYCZĄCY OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ NETTO
RUCHOMEGO ŚRODKA TRWAŁEGO WŁASNOŚĆ ZAKŁADU
BUDŻETOWEGO GOSPODARKI KOMUNALNEJ I MIESZKANIOWEJ
GMINY BARTOSZYCE SĘDLAWKI 4, 11 - 200 BARTOSZYCE
W CELU SPRZEDAŻY W DRODZE PRZETARGU**



ZLECENIODAWCA

**ZAKŁAD BUDŻETOWY GOSPODARKI KOMUNALNEJ I MIESZKANIOWEJ GMINY
BARTOSZYCE MIEJSCOWOŚĆ SĘDLAWKI 4, 11 - 200 BARTOSZYCE**

ZLECENIOBIORCA

**BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI
11 – 230 JEZIORANY UL. KONOPNICKIEJ 21 / 8**

WYKONAWCA

**BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI
11 – 230 Jeziorany ul. Konopnickiej 21/8**

AUTOR

**Mieczysław Maruszko
Rzecznik wyceny maszyn i urządzeń technicznych
Nr upr. 9/31/2002.**

**RZECZOWNAWCA WYCENY
MASZYN I URZĄDZEŃ TECHNICZNYCH**

**Mieczysław Maruszko
9/31/2002**

SIERPIEŃ 2019 ROK

I. DANE FORMALNO PRAWNE

1. Zleceniodawca

- Zakład Budżetowy Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Gminy Bartoszyce, miejscowość Sędławki 4, 11 - 200 Bartoszyce.
- Zlecenie z dnia 09 sierpnia 2019 roku.

2. Wykonawca

- Biuro Wyceny Nieruchomości, 11-230 Jeziorany, ul. Konopnickiej 21/8, tel. 89 7181235, 608310779.

3. Podstawy prawne wyceny

- Ustawa z 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity Dz. U. 2018 poz. 1025 z dnia 29 maja 2018r.
- Ustawa z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (tekst jednolity Dz. U. 2018 poz. 2174 z dnia 21 listopada 2018r.
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 grudnia 2010 r. w sprawie Klasyfikacji Środków Trwałych (KŚT) (Dz. U. 2016 poz. 1864 z dnia 18 listopada 2016 r.

4. Przedmiot i zakres wyceny

- Przedmiotem wyceny jest używany ruchomy środek trwały grupy 7 w Zakładzie Budżetowym Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Gminy Bartoszyce, miejscowość Sędławki 4, 11 - 200 Bartoszyce.
- Zakres wyceny obejmuje identyfikację, ocenę stanu technicznego, wykonanie dokumentacji fotograficznej oraz określenie wartości rynkowych netto środka trwałego.
- Zakres wyceny został wyznaczony przez zleceniodawcę.

5. Cel wyceny

1. Celem wyceny jest określenie aktualnej na dzień oględzin i wyceny wartości rynkowej netto środka trwałego do sprzedaży w drodze przetargu.

6. Data i miejsce oględzin

1. Oględziny środka trwałego przeprowadzono w dniu 09 sierpnia 2019 r. w Zakładzie Budżetowym Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Gminy Bartoszyce, miejscowość Sędławki 4, 11 - 200 Bartoszyce
2. W wyniku oględzin i wywiadu ustalono identyfikację, wyposażenie, kompletność, parametry techniczne i eksploatacyjne oraz stan techniczny, sprawność i przebieg środka trwałego.

7. Źródła danych merytorycznych

- Zlecenie wyceny z dnia 09 sierpnia 2019 r.
- Wywiad terenowy, notatki, pomiary i dokumentacja fotograficzna z wizji lokalnej w dniu 09 sierpnia 2019 roku.
- Wykaz środka trwałego Zakładzie Budżetowym Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Gminy Bartoszyce.
- Internetowe oferty sprzedaży nowych i używanych ruchomych środków trwałych danego i podobnego rodzaju: www.allegro.pl, www.olx.pl, www.otomoto.pl, www.sprzedajemy.pl, www.iagro.pl i inne.
- Katalogi maszyn budowlanych IBMER w Warszawie.
- Bank danych z dotychczasowych wycen.
- Literatura: „Metody wyceny maszyn i urządzeń” J. Napiórkowski, R. Żróbek, ZCO Zielona Góra 2001 r.

8. Opis przedmiotu wyceny

Koparko-ładowarka JCB 4CX ECO to maszyna budowlana o maks. mocy 81 kW (109 KM) i wydajności 1,3 m³, zapewnia komfort pracy operatora i wysokie osiągi. Maks. głębokość kopania 6,51 m. Wysuwne ramię zapewnia dodatkowe 1,2 metra aby zmniejszyć konieczność przemieszczania maszyny podczas pracy. Koparko-ładowarki są produkowane seryjnie z systemami ECO zapewniając oszczędność paliwa w trakcie kopania sięgającą 15%, zmniejszenie emisji spalin, zmniejsza zużycie silnika oraz obniżenie poziomu hałasu. Funkcja TorqueLock zapewnia oszczędność do 25% paliwa podczas szybkiej jazdy maszyny.

Rodzaj kołowa

Silnik model 4CX ECO moc 109 KM

Długość 5910 mm (maszyny), wysokość 3030 mm (z kabiną), 3540 mm (z ramieniem koparkowym)

Masa własna 8201 kg

Głębokość kopania 6510 mm

Prędkość jazdy 40 km/h

Szerokość lemiesza 2330 mm

Obrót wysięgnika w lewo 30°, Obrót wysięgnika w prawo 30°

Producent producent: JCB

UWAGA; Koparko-ładowarka w 2018 roku uległa spaleni. Zniszczona ogniem całkowicie została kabina oraz komora silnika. Brak możliwości uruchamiania. Nie działają żadne systemy.

9. Metodyka wyceny

- Wartość rynkowa netto używanego ruchomego środka trwałego została określona dla aktualnego miejsca i sposobu użytkowania wg stanu technicznego i poziomu cen na oględzin i wyceny różnymi metodami w zależności od sytuacji rynkowej.
- Bazę informacji o cenach nowych i używanych środków trwałych zbudowano na podstawie danych uzyskanych z w/w źródeł danych merytorycznych.
- Przy szacowaniu wartości środka trwałego uwzględniono ich rodzaj, typ, model, wyposażenie, kompletność, rok produkcji, parametry techniczne i użytkowe, stan techniczny, parametry zużycia i inne uwarunkowania.
- **Metoda A.** Wartość rynkową środka trwałego notowanego na rynku wtórnym określono w podejściu porównawczym metodą analizy rynku.
- Zastosowana procedura wyznaczania wartości polegała na analizie ofert i transakcji we wtórnym obrocie na rynku za takie same środki z uwzględnieniem różnic w stanie technicznym i latach produkcji. W przypadkach, gdy na rynku nie było ofert lub transakcji danego typu środków do analizy porównawczej przyjmowano środki o najbardziej zbliżonych parametrach funkcjonalno - użytkowych w stosunku do wycenianych.
- Wartości rynkowe w podejściu porównawczym określono z zależności:

$$W_{r \text{ netto}} = C_{\text{sr. netto}} \pm \sum_{j=1}^n V_j \cdot K_{pj \text{ netto}}$$

$C_{\text{sr. netto}}$ - średnia cena netto używanego środka trwałego dla danego lub podobnego roku eksploatacji.

$K_{pj \text{ netto}}$ - koszt netto uzupełnienia brakujących części i zespołów oraz naprawy lub konserwacji j-tego zespołu.

V_j - współczynnik korekcyjny poniesionych kosztów naprawy lub konserwacji j-tego zespołu.

- **Metoda B.** W przypadkach gdy po analizie baz danych rynkowych stwierdzono, że nie ma we wtórnym obrocie używanych środków o najbardziej zbliżonych parametrach funkcjonalno - użytkowych i o podobnych latach produkcji w stosunku do wycenianych, co nie pozwala na zastosowanie podejścia porównawczego do wyceny, aktualne wartości rynkowe środków zostały określone w oparciu o koszt odtworzenia, pomniejszony o utratę wartości wynikającą z parametrów zużycia.

- Przy szacowaniu wartości uwzględniono stopień zużycia funkcjonalnego „K” (aktualność zastosowanych rozwiązań funkcjonalno - użytkowych w odniesieniu do aktualnych standardów wynikających z postępu technicznego i technologicznego); stopień zużycia technicznego „S” (kompletność, trwałe zmiany fizyko - chemiczne obniżające zdolność do spełniania funkcji oraz przebieg eksploatacji) i stopień zużycia środowiskowego „Z” (uwarunkowania ekologiczne, ekonomiczne i prawne).
- Wartości rynkowe w podejściu kosztowym określono z zależności:

$$W_{r \text{ netto}} = C_{\text{sr netto}} \cdot K \cdot (1 - S) \cdot (1 - Z)$$

$C_{\text{sr netto}}$ - aktualna średnia cena netto na rynku nowego porównywalnego środka.

K - stopień zużycia funkcjonalnego,

S - stopień zużycia technicznego.

Z - stopień zużycia środowiskowego.

10. Warunki i ograniczenia

- Aktualność wyceny określa się na okres 12-tu miesięcy pod warunkiem nie zaistnienia zasadniczych zmian w stanie technicznym wycenianych środków trwałych oraz notowaniach rynkowych.
- Rzeczoznawca zakłada, że uzyskane dane są kompletne i prawdziwe.
- Rzeczoznawca nie bierze odpowiedzialności za wady ukryte środków trwałych oraz uszkodzenia i braki powstałe po przeprowadzeniu oględzin.
- Zawarte w niniejszej wycenie informacje dotyczące stanu technicznego środków trwałych nie stanowią ekspertyzy technicznej. Określone parametry zużycia stanowią czynniki cenotwórcze.
- Wycena ma charakter opracowania autorskiego. Inne dane uzupełniające są w posiadaniu autora opracowania
- Treść i wyniki opracowania mogą być wykorzystane wyłącznie zgodnie z celem określonym w zamówieniu przez Zleceniodawcę i punktem 5 tj. do sprzedaży środków trwałych.
- Wartości rynkowe określono w kwotach netto, bez naliczenia podatku VAT.
- Operat wyceny zawiera 5 ponumerowanych stron.

GRUPA 5

Lp.	Nr inw.	Nazwa środka trwałego, dane, opis	Met. A	Ilość (szt.)	Csr netto [zł]	Vj	Kpj netto [zł]		Wr netto [zł]
1	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	105	KOPARKO - ŁADOWARKA JCB 4CX	A	1	42.900	1,00	0,00		42.900
		Nr rejestracyjny							
		Nr JCB4CXSMJ02001288							
		Pojemność silnika 4,4 L							
		Rok produkcji 2010 r.							
		Moc silnika 81 kW							
		Paliwo D, liczba miejsc 1							
		Stan licznika BRAK							
		Zabudowa							
		Wyposażenie dodatkowe brak							
		Masa własna 8586 kg							
		Ładowność							
		Dopuszczalna masa całkowita							
		Data I-rej.							
		Data I-rej. w kraju							
		Data badania technicznego							
		Aktualne badania techniczne							
		Użytkowany, kompletny i sprawny							

II. WYNIK WYCENY

UŻYWANEGO RUCHOMEGO ŚRODKA TRWAŁEGO

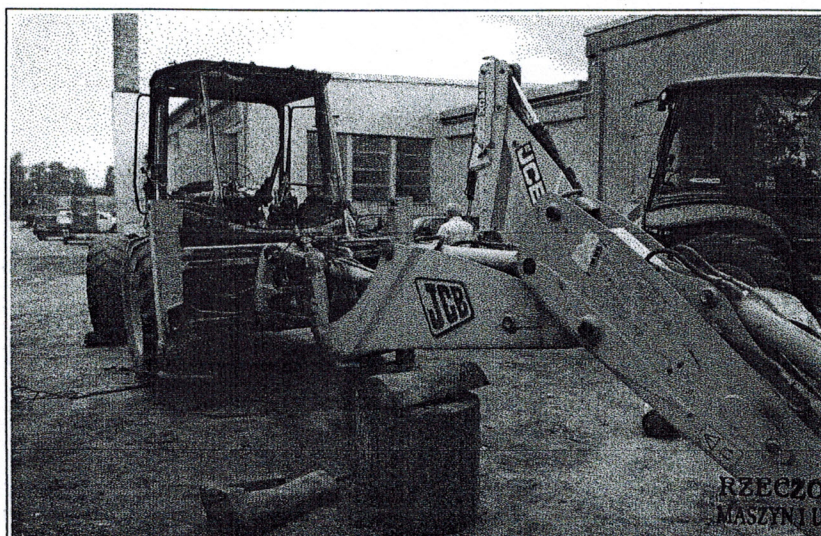
w Zakładzie Budżetowym Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Gminy Bartoszyce, miejscowość Sędławki 4, 11 - 200 Bartoszyce..

L.p.	Nazwy grup środków trwałych	W _{r netto} [zł]
1	2	3
1	Grupa 5 – MASZYNY	42.900,00

Wartość netto: 42.900 zł. + 9.864,00 = 52.764,00 ✓

Słownie netto: czterdzieści dwa tysiące dziewięćset zł.

Data i podpis Rzeczoznawcy: 12 sierpnia 2019 r.



RZECZOZNAWCA WYCENY
MASZYN I URZĄDZEŃ TECHNICZNYCH

Mieczysław Maruszko
9/31/2002