

WYCENA WARTOŚCI

RUCHOMOŚCI NA ZLECENIE PGE EKOSERWIS S.A.

Ukończono dnia: 22 sierpnia 2025r.

Autor opracowania: Rafał Dąbrowski

Rzecznawca Wycena Maszyn
Rafał Dąbrowski
32-020 Wieliczka, ul. Kęd. A. Deskura 44
e-mail: rzecznawca@wycenamaszyn24.pl
tel: 503 949 322 NIP: 37 179 31 22



1. ZAMAWIAJĄCY.

PGE Ekoserwis S.A., pl. Staszica 30, 50-222 Wrocław, KRS 0000879423, NIP: 897-10-06-564.

2. PRZEDMIOT WYCENY.

Przedmiotem opinii są:

- Zamiatarka Brodd-Son;
- Wózek widłowy RAK 7A;

3. CEL I PRZEZNACZENIE WYCENY.

Celem opinii, jest określenie indywidualnej wartości rynkowej jako podstawa negocjacji przy ewentualnej transakcji sprzedaży.

4. PODSTAWA METODOLOGICZNA WYCENY.

Aby spełnić cel i przeznaczenie wyceny określone potrzebą zleceniodawcy należy ustalić wartość rynkową.

Wartość rynkowa – 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, danym czasie. Zakłada się odpowiednio długi czas wyeksponowania przedmiotu sprzedaży na nieograniczonym (wolnym dostępie) rynku. Powyższa wartość uwzględnia m.in. rodzaj i zastosowanie maszyny, jej wytwórcę, konstrukcję, wyposażenie, stan techniczny, stopień zużycia i wiek środka technicznego, okres i sposób eksploatacji, pozostały do dyspozycji przewidywany okres eksploatacji, a także warunki popytu i podaży określające wartość rynkową.

Wycena w podejściu porównawczym.

W podejściu tym zostaną wykorzystane notowania średnich wartości rynkowych. Podstawą porównania są dane zawarte m.in. w ofertach sprzętu używanego firm handlowych oraz ofert sprzedaży dostępnych na stronach internetowych.

Dla notowań wyznaczono tendencję zmian cen ofertowych w postaci trendu.

Wycena w podejściu kosztowym – w podejściu tym zidentyfikowano koszt zastąpienia nowego środka technicznego oraz uwzględniono ubytek wartości z przyczyn fizycznych, ubytek wartości z przyczyn funkcjonalnych i ubytek wartości z przyczyn ekonomicznych.

Wartość rynkową określono wg następującego wzoru:

$$W_R = Kz \times (1-U_1) \times (1-U_2) \times (1-U_3)$$

Gdzie: W_R - wartość rynkowa;

Kz - koszt zastąpienia środka technicznego nowego

U_1 - ubytek wartości z przyczyn fizycznych

U_2 – ubytek wartości z przyczyn funkcjonalnych

U_3 – ubytek wartości z przyczyn ekonomicznych

Ubytek wartości z przyczyn fizykochemicznych:

Jest to ubytek wartości i użyteczności, którego przyczyną są zjawiska fizyczne i chemiczne związane z tarciem i zużyciem, rozpadem, korozją, oddziaływaniem czynników niekorzystnych, a także z upływem czasu i starzeniem oraz suma innych skutków degradacji nie skompensowanych przez normalne zabiegi konserwacji i utrzymania, itp. zdekompletowanie, prowizoryczna naprawa lub tymczasowa naprawa. Miary zużycia fizykochemicznego są determinantą stanu technicznego przedmiotu wyceny.

Ubytek wartości z przyczyn funkcjonalnych:

Jest to ubytek wartości którego przyczyną tkwi we właściwościach środka lub megalukładu technicznego. Jest spowodowana względnym pogorszeniem się efektywności działania co zawsze jest następstwem wprowadzonych zmian konstrukcji i istoty działania, a także wynika ze zmian technologii i wprowadzenia nowych tworzyw. Przejawia się itp. w braku przydatności do działania, nadmiernej lub niedostatecznej wydajności, zbytniej energochłonności, w przewymiarowaniu, w braku zastosowania produktów, które są wytwarzane lub usług, które są wykonywane, w nadmiernych kosztach kapitałowych i/lub operacyjnych, w zbyt niskiej sprawności. Ubytek wartości

z przyczyn funkcjonalnych ujawnia się skokowo po wprowadzeniu nowszych generacji środków lub megaukładów technicznych.

Ubytek wartości z przyczyn ekonomicznych:

Jest to ubytek wartości wywołany czynnikami zewnętrznymi w stosunku do środka lub megaukładu technicznego, czyli wynikły z relacji do szeroko rozumianej ekonosfery. Ekonosferę tworzą uwarunkowania stricte ekonomiczne, prawne, społeczne i ekologiczne. Utratę wartości z przyczyn zewnętrznych powodują itp. : spadek wskaźników gospodarczych globalnych i lokalnych, niekorzystne zmiany przepisów prawa podatkowego, celnego i innych, wzrost kosztów kredytu, brak surowców, zaostrzone wymogi ekologiczne, spadek popytu, nietrafna lokalizacja, zmiana preferencji społecznych, itp. Zdarza się, że utrata wartości z przyczyn ekonomicznych ma znak ujemny, tzn. następuje przyrost wartości środków i/lub megaukładów technicznych z powodów zewnętrznych. W niektórych przypadkach szacowania, w szczególności dla celów transakcyjnych, konieczne jest rozróżnienie wartości na potrzeby sprzedaży od wartości na potrzeby zakupu. Z punktu widzenia firm zajmujących się transakcjami na rynku wtórnym wartość na potrzeby zakupu jest niższa niż wartość na potrzeby sprzedaży.

Źródła danych merytorycznych:

- „Podstawy wyceny wartości środków technicznych” autor: Tadeusz Klimek;
- „Słownik terminologiczny wyceny wartości maszyn i urządzeń nie tylko dla rzeczoznawców” autor: Tadeusz Klimek;
- „Zeszyty BOMIS-u. Przykłady wycen środków technicznych” autor: Tadeusz Klimek;
- Jerzy Napiórkowski „Wycena maszyn i urządzeń”
- dokumentacja przekazana przez zlecającego;
- wizja lokalna,

5. PRZEDMIOT WYCENY

3. Zamiatarka Brodd-Son

Lokalizacja: Kraków ul. Na Niwach 1
Marka: Brodd-Son
Model: 2500
Rok produkcji: 1993
Uwagi: korozja

4. Wózek widłowy RAK

Lokalizacja: Kraków ul. Na Niwach 1
Marka: Suchedniów
Model: Rak7A
Rok produkcji: 1992

6. PROCEDURA OBLICZEŃ WARTOŚCI RYNKOWEJ

3. Zamiatarka Brodd-Son

Zastosowano podejście porównawcze, do analizy przyjęto używany środek tego typu, rok produkcji 2008, cena transakcyjna 72200zł, źródło blinto.se

Nazwa	Analiza porównawcza
Cena ofertowa	72200zł
Korekta z uwagi na możliwość negocjacji cen	0%
Korekta z uwagi na stan	-20%
Korekta z uwagi na rok produkcji	-20%
Suma korekt	-40%
Korekta	-28880zł
Oszacowana wartość po uwzględnieniu korekt	43320zł
Wartość w zaokrągleniu	43000zł

4. Wózek widłowy RAK 7A

Zastosowano podejście porównawcze, do analizy przyjęto używany środek tego typu, cena ofertowa 8130zł, źródło olx.pl

Nazwa	Analiza porównawcza
Cena ofertowa	8130zł
Korekta z uwagi na możliwość negocjacji cen	-10%
Korekta z uwagi na stan	0%
Korekta z uwagi na rok produkcji	0%
Suma korekt	-10%
Korekta	-813zł
Oszacowana wartość po uwzględnieniu korekt	7317zł

Zastosowano podejście porównawcze, do analizy przyjęto używany środek tego typu, cena ofertowa 10000zł, źródło olx.pl

Nazwa	Analiza porównawcza
Cena ofertowa	10000zł
Korekta z uwagi na możliwość negocjacji cen	-10%
Korekta z uwagi na stan	0%
Korekta z uwagi na rok produkcji	0%
Suma korekt	-10%
Korekta	-1000zł
Oszacowana wartość po uwzględnieniu korekt	9000zł

Zastosowano podejście porównawcze, do analizy przyjęto używany środek tego typu, cena ofertowa 15200zł, źródło olx.pl

Nazwa	Analiza porównawcza
Cena ofertowa	15200zł
Korekta z uwagi na możliwość negocjacji cen	-10%
Korekta z uwagi na stan	-10%
Korekta z uwagi na rok produkcji	0%
Suma korekt	-20%
Korekta	-3040zł
Oszacowana wartość po uwzględnieniu korekt	12160zł

Przyjęto średnią: $Wr = (7317 + 9000 + 13160) / 3 = 9492,33$ w zaokrągleniu 9500zł

7. OPINIA KOŃCOWA, PODSUMOWANIE.

I) Indywidualną wartość rynkową netto przedmiotowych środków szacuję jak następuje:

L.p.	NAZWA	OSZACOWANA INDYWIDUALNA WARTOŚĆ RYNKOWA
3	Zamiatarka Brodd-Son	43 000zł
4	Wózek widłowy RAK 7A	9 500zł

Rzecznawca Wycena Maszyn
Rafał Dąbrowski
32-020 Wieliczka, ul. Kard. A. Deskura 44
e-mail: rzecznawca@wycenamaszyn24.pl
tel: 503 949 322 NIP: 537 179 31 22

8. ZASTRZEŻENIA I KLAUZULE OGRANICZAJĄCE

- 1) Powyższe oszacowanie określa wartość rynkową przedmiotu wyceny, oszacowana wartość jest wartością netto.
- 2) Wartość przedmiotu wyceny została oszacowana na dzień jej sporządzenia.
- 3) Niniejsze opracowanie nie może być wykorzystane do żadnego innego celu niż określony w treści raportu i nie może być publikowane w całości w jakimkolwiek dokumencie bez zgody wykonawców i bez uzgodnienia z nimi formy treści takiej publikacji.
- 4) Rzeczoznawca nie bierze na siebie odpowiedzialności za wady ukryte, fizyczne lub prawne i ewentualne skutki wynikające z dalszego użytkowania przedmiotu wyceny, a także za skutki wykorzystania samej wyceny.
- 5) Wykonawca nie ponosi także odpowiedzialności za ewentualne wady wyceny powstałe w wyniku oparcia się na stanie przedmiotu wyceny wynikającym z przedstawionych mu przez użytkownika informacji, jeśli brak było podstaw do kwestionowania ich zgodności ze stanem rzeczywistym lub też ustalenie stanu rzeczywistego przez wykonawcę było niemożliwe lub znacznie utrudnione.
- 6) Niniejsze oszacowanie wartości nie jest ekspertyzą stanu technicznego i za taką nie może być uznawane.
- 7) Powyższa wycena wartości w szczególności nie może być traktowana jako gwarancja sprzedaży przedmiotu wyceny za oszacowaną wartość.
- 8) Nie badano tytułu użytkowania ani tytułu własności wycenianych obiektów, w tym ewentualnego istnienia ograniczenia praw rzeczowych.

Załączniki

- dokumentacja fotograficzna