

Biuro Wycen i Doradztwa Technicznego Paweł Wojewoda

Firma franchisingowa SIMP
62-811 Kościelna Wieś ul. Poligonowa 37
NIP 618-139-93-73 REGON 300820840

Kościelna Wieś, dn. 10.03.2014r.

OPINIA Nr 1/2014/ŚT

dotycząca oszacowania wartości rynkowej
wagi samochodowej stacjonarnej elektronicznej
MARS – STP – MR100 o nr fabr. 1731004
będącej na wyposażeniu likwidowanego
Składowiska Odpadów Komunalnych Donaborowie
należącego do Gminy Baranów

Zleceniobiorca:

Biuro Wycen i Doradztwa Technicznego Paweł Wojewoda
firma franchisingowa SIMP
ul. Poligonowa 37
62-811 Kościelna Wieś

Zlecniodawca:

GMINA BARANÓW
ul. Rynek 21
63-604 Baranów
NIP 619-19-45-073

	Data	Podpis i pieczęćka
Opinię opracował: Rzecznik SIMP mgr inż. Paweł Wojewoda	10.03.2014r.	

I. WPROWADZENIE

1. Zakres prac rzeczoznawcy

- Przyjęcie wstępnych wyjaśnień, prowadzenie oględzin i identyfikacji;
- Kompletowanie dokumentacji merytorycznej;
- Analiza ofert cenowych wag samochodowych o porównywalnych parametrach na rynku;
- Wycena przedmiotowej wagi i opracowanie opinii.

2. Dokumentacja

2.1 Dokumentacja przedłożona przez Zleceniodawcę

- Karta Środka Trwałego nr ewid. 6-124/04/D

2.3 Dokumentacja związana i ze zbiorów własnych

- Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych SIMP. Wydanie I, Warszawa 2001r.
- Metody wyceny maszyn i urządzeń – J. Napiórkowski, R. Żróbek; Zielona Góra 2001r.
- Zasady oraz nomogramy i tabele do określania stopnia zużycia technicznego wybranych grup maszyn i urządzeń i aparatów technicznych. SIMP. Warszawa, 2004
- własne materiały gromadzone przy wcześniejszych wycenach

3. Cel i przeznaczenie opinii

Celem niniejszej opinii jest oszacowanie wartości rynkowej netto wagi samochodowej będącej na wyposażeniu likwidowanego Składowiska Odpadów Komunalnych, należącego do Gminy Baranów.

Opinia wg oświadczenia p. Anny Bączek (UG Baranów) ma być wykorzystana w postępowaniu mającym na celu sprzedaż przedmiotowej wagi.

4. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest waga samochodowa stacjonarna elektroniczna:

- typ: **MARS – STP – MR100**
- numer fabryczny: **1731004**

5. Zleceniodawca i właściciel wagi:

GMINA BARANÓW

ul. Rynek 21

63-604 Baranów

6. Zleceniobiorca:

Biuro Wycen i Doradztwa Technicznego Paweł Wojewoda

firma franchisingowa SIMP

ul. Poligonowa 37

62-811 Kościelna Wieś (tel. 600563829)

Biuro Wycen i Doradztwa Technicznego Paweł Wojewoda jest firmą franchisingową SIMP specjalizującą się w zakresie wycen ruchomych środków trwałych.

SIMP posiada z PZU umowę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej z tytułu wykonywania czynności w zakresie sporządzania, wycen, opinii i ekspertyz w zakresie bezpieczeństwa higieny pracy (Polisa Nr GWC 31141399 z dnia 30.07.2013r.).

Autor opracowania:

mgr inż. Paweł Wojewoda – Dyplomowany Rzeczoznawca SIMP w specjalnościach:

- 705 Pojazdy samochodowe i ciągniki
- 830 Wycena maszyn, urządzeń i pojazdów
- Biegły Sądowy w dziedzinie techniki i rzeczoznawstwa samochodowego oraz szacowania ruchomości przy Sądzie Okręgowym w Kaliszu

7. Data przeprowadzenia oględzin

Oględziny przedmiotowej wagi przeprowadzono w dniu 7 marca 2014r..

8. Źródła informacji

- Dokumentacja przedłożona przez UG Baranów
- Informacje telefoniczne od producenta wagi i internetowe

9. Podstawa formalno - prawna

- Kodeks Cywilny – ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. (Dz.U. nr 16 poz. 93 z późn. zmian.)
- Zlecenie z dnia 06.03.2014r.

II. WYCENA

1. Podstawa metodologiczna wyceny

Szacowanie wartości majątku trwałego w gospodarce narodowej stanowi istotny aspekt życia gospodarczego. Bowiem ciągle odbywa się ruch kapitału i towarów. Jedne przedsiębiorstwa rozwijają się i łączą się z innymi, inne upadają, osoby prywatne zbywają obiekty używane jak i nowe, trwa import towarów i urządzeń używanych i nowych, banki zbywają zastawy bankowe dłużników, urzędy skarbowe opodatkowują majątek przedsiębiorstw, lub zbywają majątek dłużników, urzędy celne ustalają wysokość cła, itd. Każdy obiekt (m.in. ruchomy środek trwały) ma wartość, która poprzez transformację w akcie kupna – sprzedaży przechodzi w cenę obiektu na rynku. Ważne jest przy tym, aby wartość obiektu w największym stopniu odzwierciedlała jego cenę.

Dochodzenie do obiektywnej wartości obiektu może odbywać się różnymi drogami i prowadzić do różnych wartości wynikowych. Jednak zawsze dąży się do uzyskania wartości najbardziej obiektywnej najbliższej zbliżonej cenie obiektu.

Do szacowania wartości obiektu stosuje się jedno, lub kilka z następujących podejść:

- kosztowe (metoda kosztowa);
- porównawcze (metoda rynkowa – porównawcza);
- kosztowe mieszane (metoda odtworzeniowa z elementami metody rynkowo-porównawczej).

Podejście kosztowe – wynika z założenia, że wartość obiektu po czasie eksploatacji t jest równa kosztowi, jaki należy ponieść, aby odtworzyć jego właściwości eksploatacyjne do stanu identycznego obiektu fabrycznie nowego, lub obiektu który ma zbliżone parametry eksploatacyjne, trwałość i niezawodność, cenę, renomę producenta. parametry. Koszt odtworzenia jest funkcją zużycia potencjału eksploatacyjnego obiektu.

Podejście porównawcze - polega na szacowaniu wartości poprzez porównanie ruchomości szacowanej (przedmiotu wyceny) z ruchomościami podobnymi o znanych cenach transakcyjnych (obiekty porównawcze), z uwzględnieniem parametrów technicznych, technologicznych, cech fizycznych, poziomu nowoczesności, zużycia technicznego i moralnego, mobilności, momentu czasowego, popytu i podaży.

Wartość rynkowa uzyskana w ten sposób jest efektywna i obiektywna przy wycenie zarówno ruchomych środków trwałych jak i nieruchomości. Należy jednak zwrócić uwagę na występujące, często istotne różnice w stanie technicznym środków wycenianych i środków służących jako baza porównawcza. Stąd też dla danej grupy środków mogą występować istotne różnice w ich wartości rynkowej. Różnice te dla środków jednorodnych genetycznie (tj. ten sam typ, okres ekspl.) na wolnym rynku dochodzą do kilkudziesięciu procent. Część wycenianych środków trwałych na ogół występuje w obrocie na rynku obiektów używanych w ilościach próby statystycznie wiarygodnej, co implikuje zastosowanie najbardziej obiektywnej metody szacowania wartości, a mianowicie podejścia porównawczego w wyniku którego otrzymuje się wartość rynkową. Część tych środków zaś spotykana jest na rynku wtórnym obiektów używanych sporadycznie. W przypadku próby mało licznej zaleca się stosowanie podejścia porównawczego w wariancie metody „porównywania parami”.

W przypadku porównywania parami, należy utworzyć przynajmniej 3 pary złożone z obiektu wycenianego i obiektów odniesienia (bazowych), dla których zaszły zdarzenia kupna-sprzedaży. Przy czym obiekty odniesienia powinny spełniać warunki równoważności:

- typu;
- roku produkcji;
- systemu eksploatacji lub zużycia potencjału eksploatacyjnego.

Gdzie przez potencjał eksploatacyjny $Z_p = \{K_i\}_{i=1}^n$ ($K_i \in [0,1]$) rozumiemy m.in.:

$K_{1,3}$ – stan techniczny obiektu – stan zdatności funkcjonalnej jego podzespołów i zespołów; podatność obsługowo-naprawczą; adekwatność konstrukcji do obecnych warunków produkcyjnych; możliwość zakupu części zamiennych; resurs

Jeżeli pierwsze dwa warunki są łatwe do spełnienia, to warunki eksploatacji, czyli stan techniczny obiektu odniesienia jest na ogół nieznany, lub jest w sferze domysłów. Dane pochodzą, bowiem głównie z witryn internetowych, ogłoszeń w prasie specjalistycznej, codziennej, wykazów udostępnianych przez firmy specjalistyczne itp. W ogłoszeniach tych stan techniczny obiektów jest traktowany marginalnie. Jest zrozumiałe, że dwa obiekty tego samego typu, wyprodukowane w tym samym roku mogą mieć diametralnie różny stan techniczny, a więc i wartość rynkową.

Trzeba zaznaczyć, że dla obiektów, dla których istnieje statystycznie wiarygodna baza porównawcza, to metoda porównawcza uwzględniająca stan techniczny wycenianych środków trwałych jest obiektywna, a prawdopodobieństwo oszacowania ich wartości rynkowych zbliżonych do Wartości Godziwej jest wysokie.

Podejście kosztowe mieszane - polega na wykorzystaniu z metody odtworzeniowej elementów dotyczących opisu i formalizmu oceny stanu technicznego obiektu, a z metody porównawczej metodyki dochodzenia do ceny rynkowej obiektu.

W przypadkach gdy oferty sprzedaży środków technicznych praktycznie nie zawierają takich podstawowych parametrów eksploatacyjnych jak rok produkcji i ilość przepracowanych godzin oraz informacji dotyczących przeprowadzonych napraw i stanu technicznego, celowe jest zastosowanie **metody odtworzeniowej z elementami metody rynkowej – porównawczej**.

Metoda ta polega na wyznaczaniu wartości rynkowej obiektu wg formuły:

$$W_r = C_N * [1 - (S_{zt}/100)] * K_n * W_u$$

gdzie: W_r – wartość rynkowa obiektu po wycenie; C_N – cena obiektu nowego; S_{zt} – stopień zużycia technicznego [%];
 K_n – współczynnik nowoczesności konstrukcji; W_u – współczynnik podatności rynkowej (urynkowienia)

Jak widać, wartość rynkowa jest funkcją: wartości technicznej; nowoczesności konstrukcji oraz podatności rynkowej.

Wartość techniczna (W_t)

Określenie wartości technicznej szacowanej maszyny, urządzenia jest funkcją stopnia zużycia technicznego (S_{zt}) i ceny takiego samego obiektu nowego lub najbardziej podobnego (C_N). Wartość techniczna jest niezależna od sytuacji rynkowej oraz stopnia nowoczesności rozwiązania konstrukcyjnego. Określa się ją wg zależności:

$$W_t = C_N * [1 - (S_{zt}/100)]$$

Stopień zużycia

Stopień zużycia technicznego maszyn, urządzeń (S_{zt}) jest to miara przydatności środka technicznego do wykonywania dalszego działania z uwzględnieniem kompletności i sprawności jego zespołów.

Wyceniając środki techniczne, stosunkowo rzadko bada się w sposób dokładny stan techniczny. Rzeczoznawcy stan techniczny określają wykorzystując różnorodne procedury diagnostyczne, próby i testy pracy maszyn, które umożliwiają pomiar i dokładne określenie stopnia zużycia elementów i podzespołów maszyn.

Dokonując z konieczności praktycznej syntezy tej wiedzy eksperckiej, można jednak jednoznacznie stwierdzić, że stopień zużycia środków technicznych jest zawsze funkcją:

- czasu i warunków eksploatacji;
- jakości wykonania środka technicznego, w tym zastosowanych materiałów i komponentów;
- sposobu eksploatacji (użytkowania) i konserwacji

Nie ma ogólnych reguł szacowania stopnia zużycia technicznego urządzeń technicznych. Funkcjonuje wiele metod określania zużycia technicznego.

Nowoczesność konstrukcji

Współczynnik nowoczesności konstrukcji (K_n) odzwierciedla zmiany, jakie zaszły w okresie eksploatacji na zewnątrz. Dotyczy to m.in. zmian konstrukcyjnych, materiałowych i technologicznych oraz zaprzestania produkcji danego typu i części zamiennych do niego. Istnieje wiele grup obiektów, które tracą „nowoczesność” znacznie szybciej od przeciętnej (np. komputery).

Wartość K_n oblicza się lub przyjmuje z tabeli z przedziału [0,3; 1,0].

Podatność rynkowa

Współczynnik urynkowienia (W_u) koryguje wartość techniczną uzyskaną w metodzie odtworzeniowej do cen rynkowych. Określa się go na podstawie relacji cen transakcyjnych w stosunku do wartości odtworzeniowej lub przyjmuje się najczęściej z przedziału [0,5; 1,0] z uwzględnieniem sytuacji rynkowej.

2. Uzasadnienie wyboru metody wyceny

Wybierając metodę oszacowania wartości rynkowej przedmiotowej wagi, wzięto pod uwagę wykorzystanie opinii przez Gminę Baranów, w postępowaniu mającym na celu sprzedaż wagi, dla potrzeb którego niezbędne jest ustalenie ich szacunkowej wartości rynkowej porównywalnej, zbliżonej do **Wartości Godziwej**.

Gdzie Wartość Godziwa rozumiana jest jako „kwota za jaką przedmiotowy sprzęt mógłby zostać wymieniony na warunkach transakcji rynkowej pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi, niepowiązanymi ze sobą stronami”. Uwzględniając ponadto to, że na rynku polskim brak jest statystycznie wiarygodnej bazy porównawczej, a występujące oferty sprzedaży podobnych środków technicznych praktycznie nie zawierają takich podstawowych parametrów eksploatacyjnych jak rok produkcji, ilość przepracowanych godzin i informacji dotyczących przeprowadzonych napraw i stanu technicznego, celowe jest przy szacowaniu wartości rynkowej przedmiotowej wagi zastosowanie **metody odtworzeniowej z elementami metody rynkowej – porównawczej**.

3. Dane techniczno-identyfikacyjne, charakterystyka

Nazwa środka technicznego:	Waga samochodowa	Nr ewidencyjny ŚT:	6-124/04/D
Producent:	MASA Polskie Wagi	Nr fabryczny wagi:	1731004
Typ:	MARS-STP-MR100	Obciążenie maksymalne:	30 000 kg
Rok produkcji:	2004	Obciążenie minimalne:	200 kg
Pomost:	Stalowy 1 modułowy	Ilość czujników:	4
Wymiary pomostu [dł./szer.]:	8 / 3 m	Najazdy:	Stalowe
Miernik wagowy LCD:	RHEWA 83N	Drukarka:	STAR MICRONICS SP 2000

Przeznaczenie, zasada działania i budowa:	Wagi samochodowe służą do pomiaru masy pojazdów, montowane są na stałe w miejscach, w których konieczne jest częste ich ważenie. Wagi te wykorzystuje się do ważenia pojazdów ciężarowych w celu pobrania opłat, obliczania załadunku czy kontroli bezpieczeństwa dróg. Ważenia masy pojazdu dokonuje się poprzez pomiar siły nacisku przekazywanej przez konstrukcje pomostu wagi na czujniki tensometryczne współpracujące poprzez oprogramowanie z miernikiem wagowym LCD. Wagi te dzieli się ze względu na: - rodzaj pomiaru: elektroniczne, mechaniczne, elektroniczno-mechaniczne - mobilność: stacjonarne, przenośne - budowę: najazdowe, zagłębione - nawierzchnię pomostu: betonowa, stalowa
Przebieg eksploatacji, stan techniczny:	Przedmiotowa waga samochodowa eksploatowana była od 2004r. do 2013r. będąc na wyposażeniu aktualnie nieczynnego, likwidowanego Składowiska Odpadów Komunalnych w Donaborowie. Na podstawie oględzin oraz informacji udzielonych przez przedstawiciela Urzędu Gminy w Baranowie ustalono, że w dniu oględzin waga była kompletna i sprawna technicznie ale wymaga legalizacji.
Uwagi:	Podczas oględzin w dniu 07.03.2014r. sporządzona została dokumentacja fotograficzna i przeprowadzono identyfikację. Dane techniczne przedmiotowej wagi ustalono na podstawie tabliczki znamionowej oraz informacji specjalistycznych.

Elektroniczna waga samochodowa MARS-STP jest wagą najazdową, wyposażoną w stalowe najazdy i stalowe posadowienie. Instalacji wagi dokonuje się na twardym i równym podłożu lub płytkich wylewkach żelbetowych. Taki rodzaj montażu powoduje, że waga nie jest trwale związana z gruntem oraz jest łatwa do przeniesienia.

Waga MARS-STP znajduje zastosowanie szczególnie w sytuacji, gdy występują problemy z prawem własności gruntu, uzyskaniem pozwoleń budowlanych lub konieczność przenoszenia urządzenia.

W pełni stalowa konstrukcja zabezpieczona jest przed wpływami korozji powłokami lakierniczymi.

Waga MARS-STP spełnia wymagania Unii Europejskiej, GUM oraz OIML i służy do rozliczeń handlowych w III klasie dokładności.

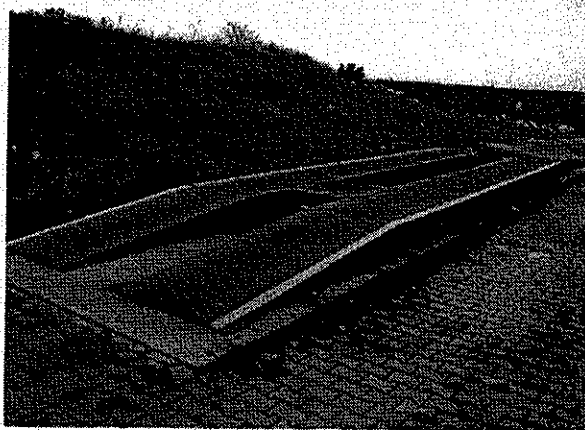
Ustalono, że wag MARS-STP-MR100 firma MASA już nie produkuje a jej odpowiednikiem jest produkowana waga BL-2012. Mierników wagowych RHEWA 83N w produkowanych wagach firma nie stosuje się już od 5 lat.

4. Obiekty wzięte do porównania – krótka charakterystyka

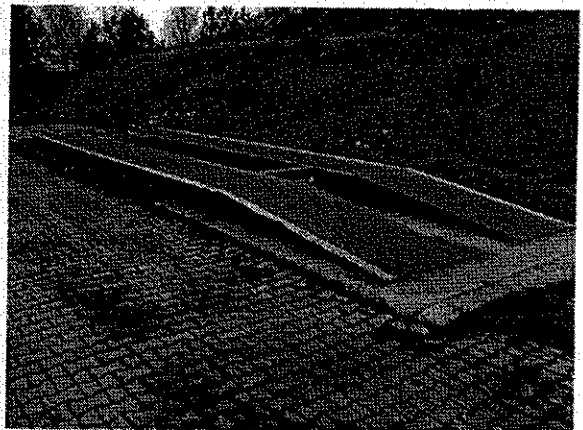
Przemiany gospodarcze ostatnich lat w Polsce spowodowały masowy rozwój rynku wag samochodowych, na którym funkcjonują praktycznie wszyscy znaczący producenci. Powstały specjalistyczne firmy prywatne zajmujące się profesjonalną sprzedażą tego sprzętu. Ogłoszenia tych firm oraz osób fizycznych spotykamy m.in. we wszystkich ogłoszeniowych gazetach, lokalnej prasie oraz na stronach internetowych. Jest to rynek zróżnicowany pod względem asortymentu, marek, modeli, typów. Powyższe, czynniki utrudniają weryfikację danych w zakresie parametrów technicznych. Na podstawie przeprowadzonej analizy stwierdza się, że przedmiotowa waga, ze względu na swoje parametry techniczne, należy do urządzeń trudno zbywalnych. Rynek używanych maszyn i urządzeń nie jest monitorowany, nie ma krajowych katalogów i publikacji oraz analiz ich wartości rynkowych, tak jak w przypadku pojazdów. Wobec tego przeprowadzono analizę ofert sprzedaży wag samochodowych na stronach internetowych, na podstawie której stwierdza się, że na ogólnie dostępnych stronach internetowych portali ogłoszeniowych nie ma ofert sprzedaży używanych wag o parametrach porównywalnych do przedmiotowej.

Na stronach firm zajmujących się produkcją i sprzedażą wag samochodowych w ofercie są nowe wagi.

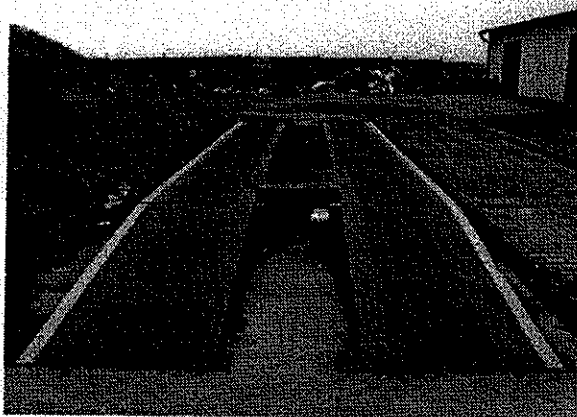
5. Dokumentacja fotograficzna



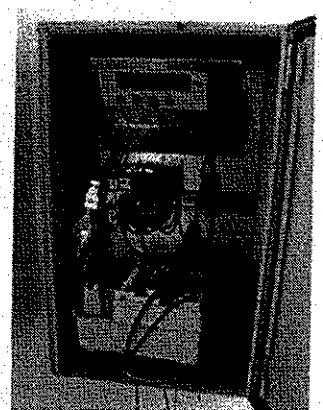
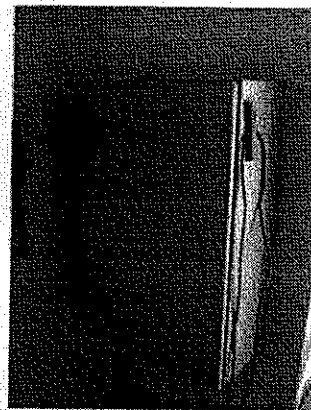
Fot. nr 1



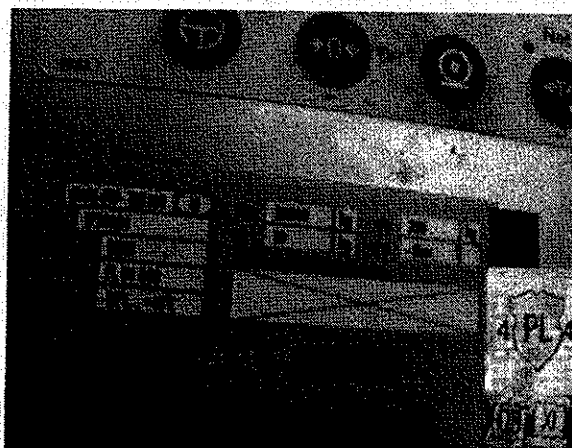
Fot. nr 2



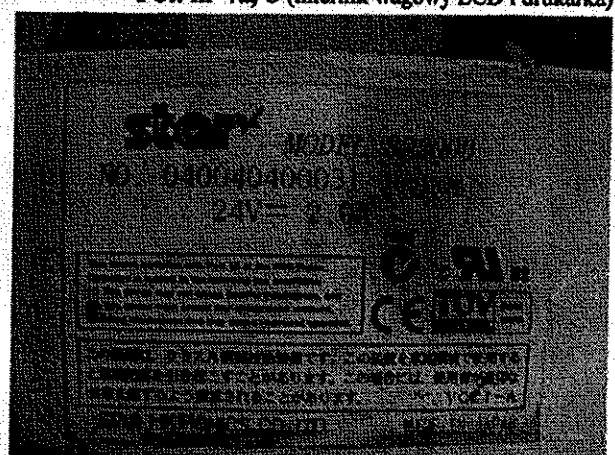
Fot. nr 3



Fot. nr 4a, b (miernik wagowy LCD i drukarka)



Fot. nr 5 (tabliczka znamionowa wagi)



Fot. nr 6 (tabliczka znamionowa drukarki)

6. Wycena

Wobec braku bazy porównawczej dla używanych wag samochodowych w postępowaniu mającym na celu określenie wartości rynkowej przedmiotowej wagi posłużono się *metodą odtworzeniową z elementami metody rynkowo-porównawczej*, polegającą na wyznaczeniu wartości rynkowej (W_r) wg formuły:

$$W_{\text{rynk.}} = C_N \cdot (1 - 0,01 S_{zt}) \cdot K_n \cdot W_u$$

gdzie:

- a) Cenę netto (C_N) nowej wagi (z transportem i montażem) o porównywalnych parametrach (tj. BL-2012) z przedmiotową określono na podstawie informacji telefonicznej przedstawiciela jej producenta tj. firmy MASA Polskie Wagi, jako:

$$C_{N \text{ netto}} = 39\,000 \text{ zł}$$

- b) Stopień zużycia technicznego (S_{zt}) określono na podstawie oględzin oraz literatury specjalistycznej jako:

$$S_{zt} = 33\%$$

- c) Współczynnik nowoczesności konstrukcji (K_n) określono na podstawie powyższych informacji oraz literatury specjalistycznej jako:

$$K_n = 0,75$$

- d) Współczynnik podatności rynkowej (W_u), określono na podstawie literatury specjalistycznej oraz analizy publikowanych na stronach internetowych ofert sprzedaży wag samochodowych, jako:

$$W_u = 0,80$$

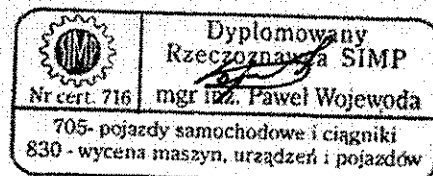
Wobec powyższego: $W_{\text{rynk. netto}} = 39000 \cdot (1 - 0,01 \cdot 33) \cdot 0,75 \cdot 0,80 = 15678$

7. WNIOSEK

Na podstawie oceny stanu technicznego, okresu i sposobu użytkowania, przedstawionych dokumentów i analizy ofert sprzedaży oraz obliczeń wartość rynkową netto przedmiotowej wagi samochodowej w warunkach swobodnego rynku, bez żadnych ograniczeń oszacowano na kwotę:

15 700 zł (słownie: piętnaście tysięcy siedemset złotych)

BIURO WYCN I DORADZTWA TECHNICZNEGO
Paweł Wojewoda
Kościełna Wieś, ul. Poligonowa 37
62-811 Kościełna Wieś, tel. 600 563 829
REGON 300820840 NIP 618-139-93-73



Wykonano w 3 egz.

- egz. nr 1, 2 - zlecniodawca
- egz. nr 3 - a/a

Warunki i ograniczenia

- Opinia została sporządzona z należytą zawodową starannością na podstawie oględzin, dokumentów i informacji udostępnionych przez UG Baranów;
- Ocenę stanu technicznego wagi oparto o wyniki oględzin, nie demontując jej;
- Niniejsza opinia nie jest ekspertyzą stanu technicznego i za taką nie może być uznawana;
- Nie bierze się odpowiedzialności za ewentualne uszkodzenia niemożliwe do ustalenia podczas oględzin;
- Autor opinii zakłada, że nie ukryto żadnych faktów które miałyby wpływ na ocenę przedmiotu wyceny, nie badano jego stanu prawnego;
- Powyższa wycena nie może być traktowana jako gwarancja sprzedaży przedmiotowej wagi za cenę równą oszacowanej wartości;
- Opinia niniejsza jest ważna tylko dla celu określonego w pkt. I.3 cel i przeznaczenie opinii;
- Nie może ona być publikowana w całości lub części w jakimkolwiek dokumencie bez pisemnej zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji;
- Szczegółowa ocena wagi jest archiwizowana w biurze BWiDT.
- Wycena ważna 6 miesięcy.