

OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ

PRZEDMIOT OPINII:

Oszacowanie wartości rynkowej wyposażenia placu zabaw Gryfino-Mescherin

ZLECENIODAWCA:

Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Szczecinie

ul. Teofila Firlika 20
71-637 Szczecin

Opracowanie wykonał:

Rzecznawca z zakresu wyceny maszyn
i urządzeń, oceny stanu technicznego
oraz wyceny WNiP



Szczecin 2020-09-21

1.0. Podstawa opracowania

Podstawą opracowania jest zlecenie na dokonanie ustalenia wartości rynkowej wyposażenia placu zabaw zlokalizowanego Gryfino-Mescherin

2.0. Cel opracowania

Celem opracowania jest określenie wartości rynkowej wskazanych w zleceniu przedmiotów.

3.0. Zakres opracowania

Zakres opracowania obejmuje:

- zidentyfikowanie przedmiotu wyceny
- ustalenie wartości rynkowej przedmiotu w stanie nowym (cena zakupu)
- oszacowanie wartości rynkowej przedmiotu na dzień wyceny

4.0 Zasady ustalania wartości rynkowych

4.1. Podstawa metodologiczna wyceny

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

Wartość rynkowa jest definiowana jako ilość pieniędzy, którą chętny kupujący będzie skłonny zaoferować chętnemu sprzedającemu w zamian za przedmiot transakcji, przy założeniu równości stron, bez istnienia przymusu wpływającego na decyzję o zakupie i sprzedaży, przy pełnej znajomości przedmiotu i okoliczności transakcji, oraz przy zachowaniu odpowiednio długiego czasu wyekspozowania przedmiotu sprzedaży.

Powyższa wartość uwzględnia m.in. wytwórcę, kompletność, stan techniczny, nowoczesność konstrukcji i wiek narzędzia, okres i sposób użytkowania, jak również warunki popytu i podaży w obrocie środkami technicznymi wskazanymi do wyceny przez zleceniodawcę.

Podstawą działań w wyżej wymienionym celu jest:

- szczegółowa identyfikacja przedmiotu wyceny,
- ustalenia dotyczące kompletności i sprawności technicznej.

Metody stosowane w wycenie urządzeń oraz wyposażenia:

- **metodę porównawczą** (porównania z rynku z uwzględnieniem atrybutów) - stosuje się ją do typowych maszyn i urządzeń występujących na rynku,
- **metodę kosztu zastąpienia (odtworzeniowa)** - stosuje się ją do maszyn i urządzeń nietypowych,

jednostkowych, gdzie brak jest odniesień na rynku, jak również dla potrzeb ustalenia wartości dla potrzeb ubezpieczeniowych.

W metodzie tej koniecznym jest ustalenie:

- ubytku wartości z przyczyn fizycznych
- ubytku wartości z przyczyn funkcjonalnych
- ubytku wartości z przyczyn ekonomicznych

Ubytek wartości z przyczyn fizycznych wynika ze stosunku wieku efektywnego eksploatacji, do średniej żywotności danego urządzenia oraz konieczności usunięcia braków czy uszkodzeń jeżeli występują.

Ubytek wartości z przyczyn funkcjonalnych tkwi „wewnątrz” urządzenia wynika on z właściwości środka technicznego ,pogorszenia jego efektywności działania m.in. wynika z rozwiązań konstrukcyjnych (generacji urządzenia), faktu czy urządzenie jest obecnie produkowane. Ubytek ten przejawia się np. w:

- niewystarczającej lub nadmiernej wydajności
- zbytnej energochłonności
- okresem eksploatacji
- brakiem zastosowania przy obecnie stosowanych technologiach

Ubytek wartości z przyczyn ekonomicznych tkwi „na zewnątrz” środka technicznego czyli wynika z relacji szeroko rozumianego środowiska działania urządzenia.

Środowisko to tworzą uwarunkowania stricte ekonomiczne, prawne, społeczne i ekologiczne, decyduje o nim rynek.

Ubytek wartości z przyczyn ekonomicznych ustala się w oparciu o dostępne źródła informacji o cenach na rynku, takie jak:

- bank informacji zgromadzony przez wyceniającego
- giełdy i przetargi
- biuletyny handlowe
- oferty na podobne urządzenia zawarte w Internecie

Formuła ustalenia wartości rynkowej w metodzie odtworzeniowej:

$$W_r = W_p \times (1 - U_f) \times (1 - U_{\text{funk.}}) \times (1 - U_e)$$

Gdzie:

W_r – wartość rynkowa

W_p – wartość początkowa

Uf – Ubytek wartości z przyczyn fizycznych
Ufunk. – Ubytek wartości z przyczyn funkcjonalnych
Ue – Ubytek wartości z przyczyn ekonomicznych

- **metodę łączoną** - gdzie wartość ustala się metodą kosztu zastąpienia urealnioną do poziomu cen rynkowych.
- **metodę uproszczoną/likwidacyjną** - stosuje się ją do przedmiotów o relatywnie niskiej wartości bądź w przypadku przedmiotów tzw. niesprzedawalnych.
- **system INFOEKSPERT** – stosuje się w odniesieniu do pojazdów

W przypadku przedmiotu wyceny, z racji braku odniesień na rynku (przedmioty wyceny nie występują na rynku wtórnym) posłużono się metodą kosztu zastąpienia w III kwartale 2020r.

4.2. Ustalenie aktualnej wartości rynkowej ruchomości wskazanych przez zleceniodawcę

Ustalenia aktualnej wartości ruchomości, dokonano w oparciu o:

- wartości początkowe ruchomości stanowiących przedmiot wyceny
- ceny zakupu poszczególnych ruchomości
- aktualne ceny producentów

4.3. Przedmiot wyceny i ocena stanu wycenianych składników majątku

Oceny stanu przedmiotu wyceny dokonano na podstawie oględzin 11-09-2020 oraz 16-09-2020 w miejscu zainstalowania na terenie Parku Krajobrazowego Doliny Dolnej Odry. Stan ogólny określono jako średni lub poniżej średniego. Urządzenia wykazują oznaki zużycia eksploatacyjnego oraz noszą znamiona dewastacji przez użytkowników. Wycenie podlegają elementy wyposażenia placu zabaw mogące być przedmiotem demontażu. Elementy powiązane trwale z gruntem jak nawierzchnia, siedziska betonowe nie są objęte oszacowaniem. Drewniane elementy małej architektury (kładka, podest) – stan techniczny określono jako zły, elementy zdewastowane oraz zniszczone przez warunki atmosferyczne, nie przedstawiają wartości rynkowej – konieczność demontażu i utylizacji ze względu na stwarzane zagrożenie dla użytkowników.

Przedmioty wyceny:

Wyposażenie placu zabaw f-my Educatorium

Dostawca/Producent: EDUCATORIUM Sp. z o.o. w Grudziądzu

Rok oddania do eksploatacji: 2014

- zestaw wielofunkcyjny stalowy IXO nr 23 kod producenta J2523m
- urządzenie sprawnościowo-balansujące Rodenboard kod producenta J3501
- huśtawka na stojąco – sprężysta gałąź kod producenta J986
- huśtawka bocianie gniazdo kod producenta J440
- huśtawka h=240 cm kod producenta J479
- huśtawka wagowa dwójka kod producenta J827

- sprężynowa waga Hip-Hop kod producenta J2410 – urządzenie częściowo zdemontowane (zdemontowany górny pałąk w siedzibie zamawiającego)
- karuzela Speed Gyro kod producenta J2400
- bujak sprężynowy hulajnoga kod producenta J828
- zestaw Diabolo nr 50 kod producenta J3850

5.0. Ustalenie wartości rynkowej

Ustalenia wartości rynkowej wskazanych do wyceny ruchomości dokonano zgodnie z zawartą w opracowaniu metodologią wyceny, pod uwagę wzięto również stan zastany przedmiotu wyceny i uwarunkowania rynkowe.

Ustalenia wartości dokonano przy założeniu demontażu urządzeń.

Biorąc pod uwagę powyższe, ustalono:

WYCENA WYPOSAŻENIA PLACU ZABAW metodą kosztową

PARAMETRY WYCENY

rok wyceny	2020
rok produkcji	2014
dotychczasowy okres eksploatacji	6
założony okres eksploatacji	15
ubytek wart z przyczyn fizycznych	0,40

LP	Nazwa/kod producenta	wartość początkowa brutto PLN	ubytek wartości z przyczyn fizycznych	ubytek wartości z przyczyn funkcjonalnych	ubytek wartości z przyczyn ekonomicznych	Oszacowana wartość rynkowa brutto PLN dla warunków demontażu
1	zestaw wielofunkcyjny stalowy IXO nr 23 kod producenta J2523m	46 900,00	0,40	0,50	0,50	7 000,00

2	urządzenie sprawnościowo- balansujące Rodenboard kod producenta J3501	17 800,00	0,40	0,50	0,50	2 700,00
3	huśtawka na stojąco – sprężysta gałąź kod producenta J986	14 000,00	0,40	0,50	0,50	2 100,00
4	huśtawka bocianie gniazdo kod producenta J440	22 000,00	0,40	0,50	0,50	3 300,00
5	huśtawka h=240 cm kod producenta J479	7 200,00	0,40	0,50	0,50	1 100,00
6	huśtawka wagowa dwójka kod producenta J827	5 000,00	0,40	0,50	0,50	800,00
7	sprężynowa waga Hip-Hop kod producenta J2410 – urządzenie częściowo zdemontowane (zdemontowany górny pałąk w siedzibie zamawiającego)	14 600,00	0,40	0,60	0,50	1 800,00

8	karuzela Speed Gyro kod producenta J2400	11 800,00	0,40	0,50	0,50	1 800,00
9	bujak sprężynowy hulajnoga kod producenta J828	3 500,00	0,40	0,50	0,50	500,00
10	zestaw Diabolo nr 50 kod producenta J3850	16 100,00	0,40	0,50	0,50	2 400,00

23 500,00

oszacowana wartość rynkowa

23 500,00

Ogółem wartość rynkowa brutto:

23 500,00 zł

słownie: dwadzieścia trzy tysiące pięćset zł 00/100



W załączeniu:

Załącznik nr 1 Dokumentacja fotograficzna

6.0. Ustalenia końcowe

1. Wartość rynkowa przedmiotów wskazanych do wyceny, została oszacowana na dzień wyceny.
2. Niniejsze oszacowanie nie może być wykorzystane do żadnego innego celu niż określony w punkcie 2.0 i nie może być publikowane w całości w jakimkolwiek dokumencie bez zgody wykonawców i bez uzgodnienia z nimi formy i treści takiej publikacji.
3. Rzeczoznawca nie bierze na siebie odpowiedzialności za wady ukryte (fizyczne i prawne) oraz ewentualne skutki wynikające z dalszego użytkowania przedmiotu wyceny, a także za skutki wykorzystania samej wyceny.
4. Wykonawca nie ponosi także odpowiedzialności za ewentualne wady wyceny powstałe z oparcia się na stanie przedmiotu wyceny wynikającym z przedstawionych mu przez zamawiającego informacji, jeśli brak było podstaw do kwestionowania ich zgodności z rzeczywistym stanem, lub też ustalenie rzeczywistego stanu przez wykonawcę było niemożliwe, lub znacznie utrudnione.
5. Niniejsze oszacowanie wartości nie jest ekspertyzą stanu technicznego przedmiotu wyceny i za taką nie może być uznawane.
6. Ustalona wartość ruchomości w szczególności nie może być traktowana jako gwarancja dokonania transakcji za cenę równą ustalonej wartości przedmiotu wyceny.
7. Nie badano tytułu użytkowania ani tytułu własności przedmiotu wyceny, w tym ewentualnego ograniczenia jego praw rzeczowych.
8. Niniejsza wycena traci swą ważność, jeżeli nie zostaną spełnione założenia zawarte w treści wyceny.









RZECZOZNAWCA W ZAKRESIE WYCENY
MASZYN I URZĄDZEŃ TECHNICZNYCH
Marcin W. Dziok