



Marcin W. Dziok

RZECZOZNAWCA

Wycena przedsiębiorstw i udziałów,
maszyn i urządzeń technicznych,
pojazdów samochodowych

72-009 POLICE
ul. PRZYJAŹNI 29/65

tel. 503 176 404
email: m.dziok@smsnet.pl

OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ

PRZEDMIOT OPINII:

**Oszacowanie wartości rynkowej wyposażenia ścieżki dydaktycznej Gryfino-
Mescherin dla potrzeb sprzedaży**

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

Marcin Dziok



Szczecin 2021-07-05

1.0. Podstawa opracowania

Podstawą opracowania jest zlecenie na dokonanie ustalenia wartości rynkowej wyposażenia ścieżki dydaktycznej zlokalizowanej Gryfino-Mescherin.

2.0. Cel opracowania

Celem opracowania jest określenie wartości rynkowej wskazanych w zleceniu elementów wyposażenia ścieżki dydaktycznej dla potrzeb sprzedaży.

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 wyeksponowania przedmiotu sprzedaży.

Powyzsza 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 oraz wyposażenia występujących na rynku,

- **metodę kosztu zastąpienia (odtworzeniowa)** - stosuje się ją do maszyn i urządzeń oraz wyposażenia, 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

Wp – 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 oraz celu wyceny posłużono się metodą uproszczoną/likwidacyjną wg poziomu cen w III kwartale 2021.

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 28-06-2021 w miejscu zainstalowania na terenie Parku Krajobrazowego Doliny Dolnej Odry. Stan ogólny określono jako zły. Elementy małej architektury wykazują oznaki znacznego zużycia eksploatacyjnego oraz noszą znamiona dewastacji przez użytkowników, ponadto widoczne oznaki zesterzenia (butwienie, gnicie elementów drewnianych) wynikające z wpływu czynników środowiskowych oraz atmosferycznych. Wycenie podlegają elementy wyposażenia ścieżki dydaktycznej mogące być przedmiotem demontażu. Elementy powiązane trwale z gruntem jak nawierzchnia, siedziska betonowe nie przedstawiają wartości rynkowej dla potencjalnego nabywcy.

Przedmioty wyceny:

- **Ogrodzenie placu zabaw** – ogrodzenie siatki metalowej (elementy prefabrykowane) o wysokości 1m na słupkach stalowych systemowych o rozstawie 2,5m około 160mb, wyposażone w bramki wejściowe 2szt. oraz bramę wjazdową o szerokości 2,20m.
- **Wiaty drewniane plac zabaw** – 5 szt. - wykonane z pali drewna okrągłego, okrągłaków, krzyżulce z okrągłaków, deskowanie połaci dachowych z tarcicy nasyczonej.
- **Platforma B** – wykonana z belek drewna tartego o przekroju, z pomostem z desek drewnianych ryflowanych, deski czołowe, poręcze z drewna iglastego z okrągłaków.
- **Makieta edukacyjna** – 2 szt.

- **Wiaty drewniane platformy B** – 6 szt. – wykonane z pali z drewna okrągłego do krągłaki, deskowanie połaci dachowych z tarcicy nasyczonej.
- **Stół drewniany platformy B** – 6 szt. – wykonany z desek, obudowa stołu z desek.
- **Wiaty drewniane platformy A** – 5 szt. – wykonane z pali drewna okrągłego, okrągłaków, krzyżulce z okrągłaków, deskowanie połaci dachowych z tarcicy nasyczonej.
- **Stół drewniany platformy A** – 5 szt. – wykonany z desek, obudowa stołu z desek.
- **Makieta edukacyjna platformy A** – 4 szt.
- **Tablice edukacyjno-informacyjne** – 10 szt. – wykonane z bali, okrągłaków, deskowanie połaci dachowych z tarcicy nasyczonej.
- **Siedzisko z desek ryflowanych** – Konstrukcja siedziska z desek 4, obudowa siedziska z desek ryflowanych.
- **Makiety edukacyjne** – 4 szt.
- **Wieża widokowa** – konstrukcja drewniana słupy drewniane, belki wspierające stopnie schodowe okrągłak, stopnice z desek ryflowanych, pomosty drewniane z desek ryflowanych.
- **Stojak na rowery z bala** – 5 szt. – wykonany z pojedynczego bala z wyciętym miejscem na koło.
- **Śmietnik** – 5 szt – śmietnik z blachy ocynkowanej osaczony na stelażu z okrągłaków.

Drewniane elementy małej architektury – stan techniczny określono jako zły, elementy zdewastowane przez użytkowników oraz zniszczone przez warunki atmosferyczne. Wskazane powyżej elementy przedstawiają znikomą wartość rynkową jako ewentualne materiały do odzysku, konieczność demontażu i utylizacji, bądź odzysku części materiału ze względu na stwarzane zagrożenie dla użytkowników.

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 oraz koszty związane z demontażem i rozbiórką.

Ustalenia wartości dokonano przy założeniu demontażu wyposażenia.

Biorąc pod uwagę powyższe, ustalono:

Ogółem wartość rynkowa brutto:

2 500,00 zł

słownie: dwa tysiące pięćset zł 00/100

ustalona wartość zakłada częściowy odzysk materiałów



W załączeniu:

Załącznik nr 1 Dokumentacja fotograficzna

Załącznik nr 2 Plan zagospodarowania ścieżki dydaktycznej z rozmieszczeniem poszczególnych elementów

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.







