

**„VIKING” BIURO OBROTU
NIERUCHOMOŚCIAMI
PROJEKTOWANIA I WYCEN.**

mgr inż. Czesław Ciołkiewicz
90-060 Łódź, ul. Nawrot 6/10 , ul. Legionów 57.

Rok założenia 1982

Tel./Fax 630-35-31, 632-59-60 , 601 32 59 60,

- Zapraszamy -

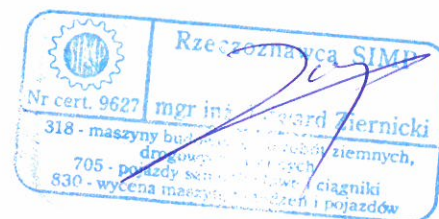
WYCENA

**aktualnej wartości rynkowej wózka widłowego, stołu
produkcyjnego oraz 2 jelicciarek w masarni Bieniek.**

Zeceniodawca : Sidowski Hubert Syndyk masy upadłościowej
Masarni Bieniek ,ul. Twardosławicka 33
w Piotrkowie Trybunalskim .

Opracował ;

mgr inż. Edward Ziernicki
Rzecznawca SIMP Nr cert. 9627



**Opracowanie zostało wykonane zgodnie z zakresem rzeczowym
umowy ze Zleceniodawcą , należycie skoordynowane i uzgodnione.**

DYREKTOR BIURA

mgr inż. Czesław Ciołkiewicz

CZESŁAW CIÓLKIEWICZ
mgr inż. bud. ląd.
Nr 68/81/WML § 13 ust. 1 p. 2

Data opracowania ; Maj 2021 r.

VIKING
Biuro Obrotu Nieruchomościami
Projektowania i Wycen
90-060 Łódź, ul. Nawrot 6/10
tel./fax 30 35 31 32 39 60
NIP 725-100-71-73

1./ Podstawa opracowania

Zlecenie Syndyka, P. Huberta Sidowskiego, w zakresie masy upadłościowej
Masarni Bieniek, 97-300 Piotrków Tryb. – ul.Twardosławicka 33

2./ Przedmiot i cel opracowania

Przedmiotem opracowania są: 2 jeliciarki, stół produkcyjny i wózek widłowy
Daewoo G20S

Celem opracowania jest określenie stanu technicznego, oraz aktualnej
wartości rynkowej w/w jednostek przewidzianych do sprzedaży.

3./ Informacje i materiały wykorzystane w opracowaniu:

- oględziny przeprowadzone w dniu 17.05.2021 r.
- własna baza danych autora w zakresie rynku wtórnego urządzeń,
- dane przekazane przez właścicieli /zleceniodawców/ wg pkt 1.
- Standardy Zawodowe Rzecznawców Majątkowych 2021r.

4./ Zastrzeżenia

Opracowanie nie obejmuje badania praw własności, ani praw rzeczowych
dotyczących przedmiotów wyceny.

Określenie wartości oparte jest na wynikach przeprowadzonej przez
rzecznawcę wizji lokalnej, oraz na rzetelności informacji zleceniodawcy
dotyczącej występowania /lub braku/ ukrytych wad pojazdu.

Wyniki opracowania mają charakter poufny i mogą być użyte
wyłącznie dla celu określonego w pkt 2.



5 /. Określanie wartości rynkowej urządzeń masarni

Maszyny, urządzenia oraz pozostałe ruchomości w postaci wyposażenia zakładu będące przedmiotem niniejszego opracowania znajdują się obecnie w okresowym postoju technicznym. Magazynowane są aktualnie na terenie zamkniętym i ogrodzonym, w zadaszonych i zamykanych budynkach, które były używane w celach produkcyjnych.

Przyjęto następującą metodę ustalenia aktualnej wartości rynkowej :

Dla większości jednostek wobec znacznego czasokresu eksploatacji, przyjmuje się metodę rynkowo – porównawczą, lub rynkowo – odtworzeniową, w zależności od dostępnych danych.

Podstawą ustalenia wartości rynkowej jest przyjęcie dla danego urządzenia aktualnej średniej ceny rynkowej /Cśr/ jednostki nowej, tego samego typu, lub typu o wysokim stopniu podobieństwa konstrukcyjnego i technologicznego, oraz określenie podstawowych parametrów aktualnie charakteryzujących stan przedmiotu, oraz jego pozycję na rynku wtórnym.

Średnią cenę rynkową Cśr ustala się na podstawie uzyskanych informacji od aktualnych producentów, lub krajowych przedstawicieli zagranicznych wytwórczych ; z zagranicznych ofert internetowych , oraz na podstawie aktualnych cenników maszyn i urządzeń.

Podstawowe parametry stanu przedmiotu określa się na podstawie oględzin, oraz w oparciu o zalecenia wytycznych, opracowanych przez agendy NOT.

Wyjściowym parametrem określającym zużycie techniczne maszyny lub urządzenia , jest jego stan techniczny /zużycie techniczne „Zt”/ - uzależniony od sposobu eksploatacji, czasokresu użytkowania , oraz wykonywania remontów głównych, napraw bieżących i dokonywanych przeglądów okresowych.

Podstawową okolicznością jest tu kompletność urządzenia i aktualna gotowość do wykonywania operacji – lub funkcjonowania zgodnie z przeznaczeniem.

Uwzględniane są również wszystkie pozostałe rodzaje zużycia, w szczególności zużycie funkcjonalne, ekonomiczne i inne, a po przyjęciu najwyższego z nich, oznaczanego „Z” /zużycie ogólne/, następuje korekta o współczynnik nowoczesności „N” który zależy od zastosowanych rozwiązań technicznych /uwzględniających postęp techniczny w mechanice i elektronice, szczególnie w systemach sterowania i kontrolno – pomiarowych/, kształtuje się na poziomie:

- 1,0 – 0,9 - dla urządzeń nowoczesnych, aktualnie wytwarzanych
- 0,8 – 0,6 - dla urządzeń nienowoczesnych
- 0,5 – 0,3 - dla maszyn przestarzałych, nie produkowanych aktualnie

Zużycie techniczne /stopień zużycia potencjału eksploatacyjnego/ określa się według poniższej kwalifikacji :

- obiekt nowy, dotychczas nie użytkowany - Zt = do 10%
- obiekt w początkowym okresie użytkowania, stan b.dobry „ do 30%
- obiekt funkcjonuje bez zastrzeżeń, nie ma potrzeby napraw Zt = do 40%
- obiekt funkcjonuje, stan techniczny nie zapewnia bezawaryjnej pracy, konieczność przeglądu technicznego, regulacji lub naprawy- „ do 50%
- obiekt użytkowany w ograniczonym zakresie, wymagany remont głównych elementów składowych - „ do 60%
- obiekt użytkowany, ale wymaga naprawy głównej całości „ do 75%
- obiekt funkcjonuje awaryjnie, liczne przestoje, ewentualne przeprowadzenie napraw wymaga kalkulacji opłacalności „ do 85%
- obiekt niezdatny, naprawa ekonomicznie nieuzasadniona „ do 90%
- obiekt powinien być złomowany „ pow. 90%

Współczynnik użycia ogólnego oznacza pozostały /nie zużyty/ potencjał maszyny, i po uwzględnieniu powyższych kwalifikacji wynosi :

$$„z” = (1 - Z_t, Z_i / 100) \times N \quad \text{gdzie: } N - \text{wskaźnik nowoczesności}$$

$$Z_t, Z_i - \text{najwyższy stopień zużycia } \%/ = Z$$

Pozycję na rynku wtórnym określa dla danej maszyny lub urządzenia statystyczny wskaźnik podatności rynkowej /tzw. współczynnik urynkowienia, lub wskaźnik dostosowawczy do rynku/ - „k”

Powyższy wskaźnik kształtuje się następująco :

- 1,0 – 0,9 dla maszyn i urządzeń na które popyt przewyższa podaż
- 0,8 – 0,5 dla maszyn i urządzeń dla których popyt jest zrównoważony podażą

0,4 – 0,1 dla maszyn i urządzeń nie mających popytu

Wartość rynkową oblicza się wg. następującej zależności :

$$Wr = C_{\text{sr}} \times k \times z$$

gdzie : k – wsp. podatności rynkowej
 z - wsp. zużycia ogól. = $(1 - Z/100) \times N$
 C_{sr} - średnia cena jednostki nowej

6./ Charakterystyka i dane identyfikacyjne przedmiotów opracowania

6.1./ Wózek widłowy Daewoo G20S – 2/G

nr. podwozia : 09-01090
rok prod. : 1997
silnik : 36 kW

stan techniczny: wózek kompletny, wg. użytkownika sprawny

dane obliczeniowe : $k = 0,75$, $z = 65\%$, $C_{\text{sr}} = 46000 \text{ zł/netto}$, $N = 0,70$

$$Wr = 46000 \times 0,75 \times /1 - 0,65/100/ \times 0,7 = \sim 8.450 \text{ zł/netto}$$

6.2./ Jelociarka A. /fot. w zał./

rok prod. : 1999

stan techniczny : kompletna, wg użytkownika sprawna.

parametry obliczeniowe $k = 0,45$, $N = 0,6$, $C_{\text{sr}} = 10000 \text{ zł/netto}$, $z = 70\%$

$$\text{Wartość aktualna } Wr = 10000 \times 0,45 \times /1 - 0,7/100/ 0,6 = \mathbf{810 \text{ zł/netto}}$$

6.3./Jelociarka B. /fot. w zał./

rok prod. : 1999

stan techniczny : kompletna, wg użytkownika sprawna

parametry obliczeniowe $k = 0,45$, $N = 0,6$, $C_{\text{sr}} = 10000 \text{ zł/netto}$, $z = 70\%$

$$\text{Wartość aktualna } Wr = 10000 \times 0,45 \times /1 - 0,7/100/ 0,6 = \mathbf{810 \text{ zł/netto}}$$

6.4./Stół produkcyjny. /fot. w zał./

rok prod. : 1999

stan techniczny : kompletny, wg użytkownika sprawna
parametry obliczeniowe $k = 0,75$, $N = 0,8$, $C\acute{s}r = 2000 \text{ z}\acute{l}/\text{netto}$, $z = 50\%$

Wartość aktualna $W_r = 2000 \times 0,75 \times /1 - 0,5/100/ 0,8 = 600 \text{ z}\acute{l}/\text{netto}$

7./ WNIOSKI

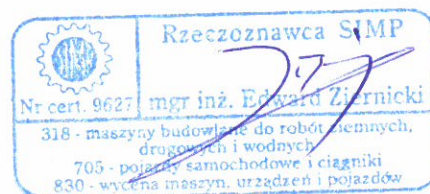
Wartość rynkowa wycenianych 4 –ch szt. urządzeń wynosi łącznie:

10.670 zł /netto/

słownie : dziesięć tysięcy sześćset siedemdziesiąt złotych /netto/

Łódź, maj 2021 r.

opracował: mgr inż. Edward Ziernicki



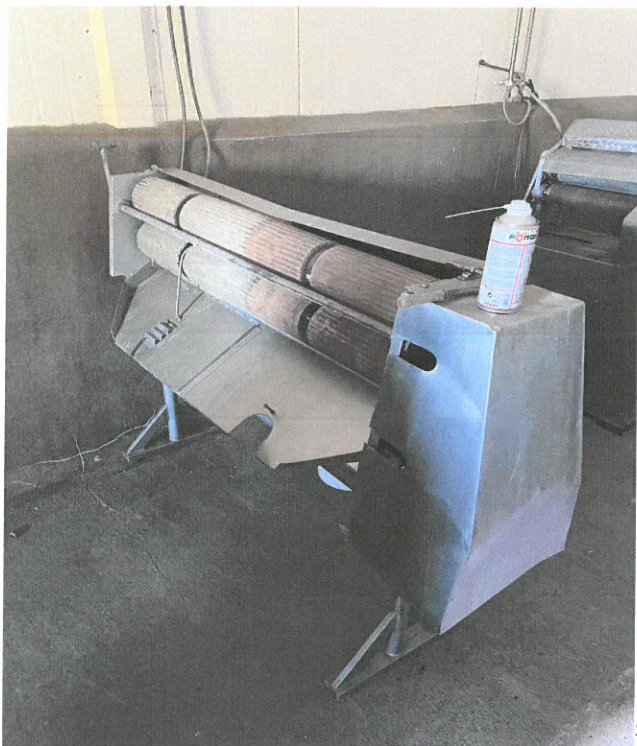


fot. wózek widłowy Daewoo G20S

Handwritten signature in blue ink.



jeliciarka A



jeliciarka B

Handwritten signature or mark in blue ink.



stół produkcyjny

[Handwritten signature]