



INVERSS
LEPSZY WIDOK NA NIERUCHOMOŚCI

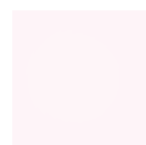
**RAPORT Z WYCENY WARTOŚCI RYNKOWEJ
ŚRODKA TRWAŁEGO**

Zleceniodawca: **SMART DESIGN EPO SP. Z O.O.**

Podpis
autora opinii:



SZAMOTUŁY, 28 MARCA 2024 R.



RAPORT Z WYCENY WARTOŚCI RYNKOWEJ ŚT**WYCIĄG Z RAPORTU O WARTOŚCI RYNKOWEJ**

ZLECENIODAWCA:
Smart Design Expo Sp. z o. o.
CEL WYCENY:
Określenie wartości rynkowej środka trwałego dla celów księgowych.
DATY ISTOTNE DLA WYCENY:
Opinię wykonano w dniu 28.03.2024 roku, wg stanu ŚT na dzień 26.03.2024 r. i poziom cen na marzec 2024 r.
AUTOR OPRACOWANIA:
Przemysław Mąka, Rzeczoznawca Majątkowy, uprawnienia nr 4542
PODPIS I PIECZĘĆ AUTORA:

RAPORT Z WYCENY WARTOŚCI RYNKOWEJ ŚT**SPIS TREŚCI**

1	Dane formalno - prawne	4
1.1	Podstawa formalna wyceny	4
1.2	Przedmiot i cel wyceny	4
1.3	Źródła danych i informacji oraz materiały pomocnicze	4
1.4	Autor opracowania.....	4
2	Uwarunkowania i metodyka wyceny	5
2.1	Uwarunkowania ogólne	5
2.2	Założenia do wyceny	6
2.3	Oszacowanie wartości rynkowej ŚT	7
3.0.	Klauzule i ograniczenia	8
4.0.	Arkusze obliczeniowe poszczególnych ŚT.....	9

RAPORT Z WYCENY WARTOŚCI RYNKOWEJ ŚT**1 Dane formalno - prawne****1.1 Podstawa formalna wyceny**

Opracowanie niniejsze zostało wykonane na podstawie zlecenia z marca 2024 r.

1.2 Przedmiot i cel wyceny

Przedmiotem wyceny jest Dźwig nożycowy hydrauliczny DNH 2500x3000/25/60. Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej środka trwałego w celu wprowadzenia ŚT do bilansu.

1.3 Źródła danych i informacji oraz materiały pomocnicze

Przy sporządzaniu niniejszego opracowania autor korzystał między innymi z następujących źródeł:

- oświadczeń ustnych Zleceniodawcy, dotyczących stanu maszyn i urządzeń
- strony internetowej.

Przy sporządzaniu niniejszej wyceny korzystano z następujących materiałów pomocniczych:

- Międzynarodowe Standardy Wyceny (MSW),
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW),
- Vademecum rzeczoznawcy – zeszyt nr 11 – "Zasady wyceny maszyn i urządzeń",
- "Zasady wyceny maszyn i urządzeń" – Kazimierz Dobrucki,
- "Wycena maszyn i urządzeń" – Tadeusz Klimek,
- Informacje o cenach maszyn i urządzeń na rynku wtórnym i pierwotnym (giełdy internetowe, portale specjalistyczne, itp).

1.4 Autor opracowania

Przemysław Mąka, rzeczoznawca majątkowy, uprawnienia nr 4542.

RAPORT Z WYCENY WARTOŚCI RYNKOWEJ ŚT**2 Uwarunkowania i metodyka wyceny****2.1 Uwarunkowania ogólne**

Celem niniejszego opracowania jest oszacowanie wartości rynkowej środków trwałych.

Poniżej przedstawiono definicję wartości rynkowej:

Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej:

- Wartość rynkowa – kwota za jaką dany składnik aktywów mógłby zostać wymieniony na zasadzie transakcji rynkowej pomiędzy zainteresowanymi, dobrze poinformowanymi i niepowiązanymi ze sobą stronami.

Ustawa o rachunkowości:

- Wartość rynkowa – kwota za jaką dany składnik aktywów mógłby zostać wymieniony, a zobowiązanie uregulowane na warunkach transakcji rynkowej, pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi, niepowiązanym ze sobą stronami.

Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych:

- Wartość rynkowa – kwota za jaką dany składnik aktywów mógłby zostać wymieniony na zasadzie transakcji rynkowej pomiędzy zainteresowanymi, dobrze poinformowanymi i niepowiązanymi ze sobą stronami.

Standardy nie określają konkretnych metod wyceny, ale opisują jedynie proces ustalenia wartości rynkowej. Podstawowe uwarunkowania wyceny wartości rynkowej są następujące:

- ✓ podstawową kategorią określenia wartości środka trwałego jest cena sprzedaży na aktywnym rynku,
- ✓ cena sprzedaży – kwota możliwa do uzyskania ze sprzedaży składnika aktywów w warunkach rynkowych pomiędzy zainteresowanymi, dobrze poinformowanymi i niezależnymi stronami transakcji,

RAPORT Z WYCENY WARTOŚCI RYNKOWEJ ŚT

- ✓ w przypadku braku aktywnego rynku wartością rynkową jest wartość oszacowana na podstawie rynku mniej aktywnego, za pomocą metod uznanych za poprawne.

W związku z brakiem konkretnych metod wyceny rzeczoznawca majątkowy stoi przed koniecznością wyboru konkretnych metod wyceny wartości rynkowej.

Uznaje się, że wycena wartości rynkowej jest wiarygodna, jeśli oszacowanie jest dokonane za pomocą metod estymacji powszechnie uznanych za poprawne.

Biorąc pod uwagę powyższe uwarunkowania, mając na uwadze definicję wartości rynkowej oraz metodykę wyceny zawartą w ww. aktach prawnych i normach zawodowych, przyjmuje się, że do wyceny wartości rynkowej mogą być stosowane następujące podejścia wyceny wypracowane na gruncie rzeczoznawstwa majątkowego:

- w przypadku posiadania transakcji rynkowych – podejście porównawcze,
- przy przypadku możliwości ustalenia dochodów – podejście dochodowe,
- w przypadku majątku specjalistycznego, gdy brak możliwości zastosowania wcześniej wymienionych metod – podejście kosztowe.

2.2 Założenia do wyceny

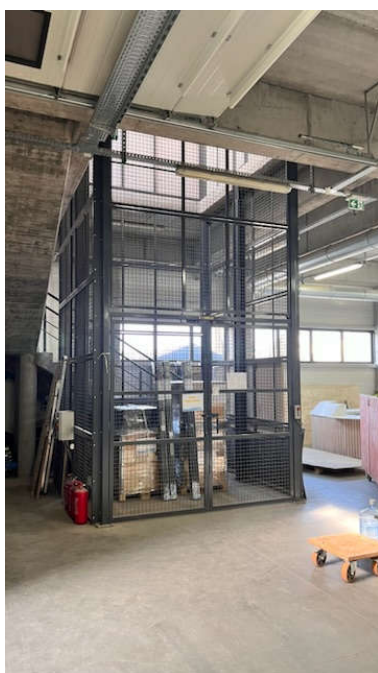
Uwzględniając powyższe uwarunkowania, oszacowania wartości rynkowej środka trwałego dokonano w niniejszym opracowaniu w następujący sposób:

- Oszacowaną wartość rynkową maszyn określono w podejściu porównawczym z weryfikacją (w miarę możliwości) cen i ofert rynkowych na poziomie cen na marzec 2024 r.
- Stan techniczny środków trwałych do obliczeń przyjęto jako przeciętny (bez korekt in plus lub in minus),
- Wartość rynkową oszacowano w cenach netto (bez uwzględniania podatku VAT).

RAPORT Z WYCENY WARTOŚCI RYNKOWEJ ŚT**2.3 Opis ŚT**

Dane techniczne:

Szerokość Szybu:	2870 mm
Długość Szybu:	3230 mm
Wysokość Szybu:	7120 mm
Szerokość robocza pomostu:	2500 mm
Długość robocza pomostu:	3000 mm
Wysokość robocza pomostu:	2500 mm
Ilość przystanków:	2
Parter	0 mm
Piętro	5600 mm
Prędkość podnoszenia:	0.10 m/s
Napięcie zasilania:	AC 400 V
Napięcie sterowania:	DC 24 V
Moc znamionowa:	7,5 kW
Masa urządzenia:	6200 kg
Nośność:	2500kg



RAPORT Z WYCENY WARTOŚCI RYNKOWEJ ŚT

Stan techniczny:

Na dzień wizji terenowej ŚT był w użytkowaniu. Zużycie techniczne ustalono na 7 %

2.4 Oszacowanie wartości rynkowej ŚT

w załączniku

3.0. Klauzule i ograniczenia

- ⇒ Powielanie, publikowanie lub kopiowanie niniejszego raportu w całości lub części bez zgody autora jest zabronione.
- ⇒ Przedmiotowy raport nie może być wykorzystywany do innych celów niż tych, dla których został sporządzony.
- ⇒ Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie raportu bez jego zgody do innego celu niż cel, dla którego został sporządzony.
- ⇒ Oszacowana wartość nie zawiera kosztów transakcji oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat (w tym również podatku VAT).
- ⇒ Rzeczoznawca nie bierze odpowiedzialności za wady ukryte wycenianych obiektów, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu wizji lokalnej, ani na podstawie dostępnych dokumentów. Określenie orientacyjnego zużycia technicznego obiektów nie stanowi specjalistycznej ekspertyzy.
- ⇒ Opinia nie obejmuje analizy stanu prawnego i księgowego, w tym badania przedmiotu własności.
- ⇒ Wycenę przeprowadzono w oparciu o dostarczoną dokumentację oraz badania organoleptyczne wycenianego obiektu. Nie prowadzono badań diagnostycznych oraz weryfikacji warsztatowej przedmiotu wyceny.
- ⇒ Niniejsza wycena została sporządzona na podstawie oględzin wycenianego przedmiotu w warunkach występujących w miejscu jego udostępnienia.

RAPORT Z WYCENY WARTOŚCI RYNKOWEJ ŚT**4.0. Arkusz obliczeniowy ŚT.**

Lp.	Nazwa	Cena trans. (zł)
1	Edmolift	75509,70
2	TSH7000	83702,00
3	TSD 3000	86910,00
4	ICB2500	74162,00
5	ICB2500	94132,00
6	IL 5000	107936,00
7	ILH4000BBS	78256,00
8	IL5000	88041,00

Statystyki	
Średnia cena transakcyjna (zł/m ²)	86 081,09
Odchylenie standardowe (zł/m ²)	11 133,56
Współczynnik zmienności (-)	0,13
Mediana (zł/m ²)	85 306,00
Minimalna cena transakcyjna (zł/m ²)	74 162,00
Maksymalna cena transakcyjna (zł/m ²)	107 936,00
Rozstęp (zł/m ²)	33 774,00

Lp.	Cechy rynkowe	Nier. wyceniana	Nier. nr 1	popr.	Nier. nr 2	popr.	Nier. nr 3	popr.
1	Nazwa	DNH 2500x3000/25/60	TSH7000	0	ICB2500	0	IL5000	0
2	Wysokość	5600,00	1700,00	2	1850,00	2	2630,00	1
3	Udźwig	2500	2500	0	7000	-2	5000	-1
4	Zużycie	7%	0	0	0	0	0	0

2	Wysokość		
	Zakresy poprawek		
	0 st.	1 st.	2 st.
	0,00	6 754,80	13 509,60

3	Udźwig		
	Zakresy poprawek		
	0 st.	1 st.	2 st.
	0,00	2 533,05	5 066,10

4	Zużycie
---	----------------

RAPORT Z WYCENY WARTOŚCI RYNKOWEJ ŚT

Zakresy poprawek		
0 st.	1 st.	2 st.
0,00	0,00	0,00

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga cechy w %)	Zakres kwotowy (zł/m ²)	Poprawki (zł)
1	Wysokość	45	15 198,30	0,00
2	Udźwig	40	13 509,60	13 509,60
3	Zużycie	15	5 066,10	0,00
SUMA		100	33 774,00	13 509,60

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga cechy w %)	Zakres kwotowy (zł/m ²)	Poprawki (zł)
1	Wysokość	45	15 198,30	0,00
2	Udźwig	40	13 509,60	13 509,60
3	Zużycie	15	5 066,10	-5 066,10
SUMA		100	33 774,00	8 443,50

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga cechy w %)	Zakres kwotowy (zł/m ²)	Poprawki (zł)
1	Wysokość	45	15 198,30	0,00
2	Udźwig	40	13 509,60	6 754,80
3	Zużycie	15	5 066,10	-2 533,05
SUMA		100	33 774,00	4 221,75

Lp.	Wyszczególnienie	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 3
1	Wartość (zł/m ²)	83 702,00	94 132,00	88 041,00
2	Suma poprawek ze względu na różnicę cech (zł/m ²)	13 509,60	8 443,50	4 221,75
3	Wartość poprawiona /skorygowana/ (zł/m ²)	97 211,60	102 575,50	92 262,75
4	Wartość uśredniona (zł/m ²)	97 349,95		
5	Suma wag (^C)	13 509,60	18 575,70	9 287,85
6	Waga (100/^C)	0,0074	0,0054	0,0108
7	Wartość średnioważona (zł/m ²)	96 175,30		

Wartość rynkowa Dźwig nożycowy hydrauliczny DNH 2500x3000/25/60

96 200

(dziewięćdziesiąt sześć tysięcy dwieście)