



STOWARZYSZENIE INŻYNIERÓW I TECHNIKÓW MECHANIKÓW POLSKICH
Ośrodek Rzeczoznawstwa i Usług Technicznych
w Białymstoku

SIMP – INTERMECH Artur Jewdosiuk

15-044 Białystok, ul. Piasta 35/12, tel. kom. +48 606 250 111, NIP: 542-109-55-61;
e-mail: ajewdosiuk@wp.pl http://www.wycenamaszyn.bialystok.pl

RAPORT Z WYCENY

wartości rynkowej ruchomości w postaci towarów przeznaczonych do sprzedaży na zlecenie:

Syndyka masy upadłości SILVAN Sp. z o.o. w upadłości
19-400 Olecko Jaśki 18C

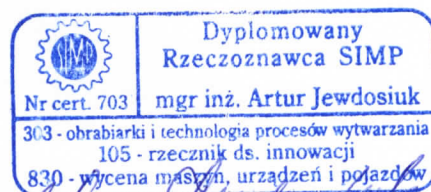
łączna wartość rynkowa (W_r) netto (bez podatku VAT)
ustalona wg. stanu i poziomu cen na dzień 27 września 2024r.
wynosi:..... 1.578.717,10 PLN
słownie złotych: jeden milion pięćset siedemdziesiąt osiem tysięcy siedemset siedemnaście złotych 10/100

łączna wartość rynkowa wymuszona (W_{WRW}) netto (bez podatku VAT)
ustalona wg. stanu i poziomu cen na dzień 27 września 2024r.
wynosi:..... 1.184.421,32 PLN
słownie złotych: jeden milion sto osiemdziesiąt cztery tysiące czterysta dwadzieścia jeden złotych 32/100

Autor opracowania:

mgr inż. Artur Jewdosiuk
Dyplomowany Rzeczoznawca SIMP
specjalność: wycena maszyn, urządzeń i pojazdów,
uprawnienia zawodowe nr: 703
Biegły Sądowy nr A-4500-259/18 Sądu Okręgowego
w Białymstoku oraz
Biegły Skarbowy KAS w Białymstoku w zakresie:
wycena maszyn, urządzeń i pojazdów,

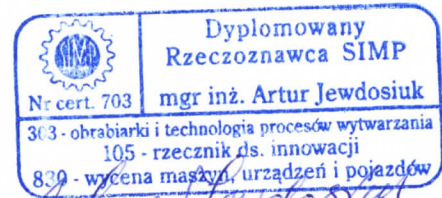
dn. 26.02.2024r.



Ośrodek Rzecznawstwa i Usług Technicznych w Białymstoku SIMP-INTERMECH Artur Jewdosiuk

Lp.	Lp. ze spisu	Nazwa	Ilość	Jednostkowa wartość początkowa [zł]	Wartość początkowa W _p [zł]	Jednostkowa wartość rynkowa [zł]	Jednostkowa wartość rynkowa wymuszona [zł]	Wartość rynkowa W _r [zł]	Wartość rynkowa wymuszona W _{wym} [zł]
362	481.	Metka paletowa (gatunek drewna olcha) 32/50/210 (1)	1000	0,10 zł	100,00 zł	0,03 zł	0,02 zł	30,00 zł	20,00 zł *)
363	482.	Metka paletowa (gatunek drewna olcha) 32/50/210 (2)	1000	0,10 zł	100,00 zł	0,03 zł	0,02 zł	30,00 zł	20,00 zł *)
364	280.	Listwa z zamkiem z wpustem 97/7/4	42	6,12 zł	257,04 zł	0,70 zł	0,53 zł	29,40 zł	22,26 zł *)
365	346.	Listwa do dońcicy szara 79/7/2	101	2,49 zł	251,49 zł	0,28 zł	0,21 zł	28,28 zł	21,21 zł *)
366	200.	Kantówka z zamkiem 90x4,5x4,5	55	4,11 zł	226,05 zł	0,47 zł	0,35 zł	25,85 zł	19,25 zł *)
367	362.	Zszywki 92/18 A8400x12	10p	50,00 zł	50,00 zł	21,38 zł	16,04 zł	21,38 zł	16,04 zł *)
368	364.	Zszywki 92/91 A7000x6	10p	50,00 zł	50,00 zł	21,38 zł	16,04 zł	21,38 zł	16,04 zł *)
369	365.	Zszywki H25 cnk A8800x4	10p	50,00 zł	50,00 zł	21,38 zł	16,04 zł	21,38 zł	16,04 zł *)
370	384.	Zszywka 92/25 A7000x5	10p	50,00 zł	50,00 zł	21,38 zł	16,04 zł	21,38 zł	16,04 zł *)
371	216.	Półwałek 60x5,5	84	2,23 zł	187,32 zł	0,25 zł	0,19 zł	21,00 zł	15,96 zł *)
372	196.	Listwa frez 92/3/1,5	165	0,93 zł	153,45 zł	0,11 zł	0,08 zł	18,15 zł	13,20 zł *)
373	194.	Listwa 88/3/1,5	165	0,89 zł	146,85 zł	0,10 zł	0,08 zł	16,50 zł	13,20 zł *)
374	403.	Walek 2,5/8	133	0,05 zł	6,65 zł	0,01 zł	0,01 zł	1,33 zł	1,33 zł *)
375	250.	Listwa 3x4,5x2	89	0,06 zł	5,34 zł	0,01 zł	0,01 zł	0,89 zł	0,89 zł *)
376	428.	Listwa z zamkiem z wypustem	368	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł *)
377	433.	Półwałek- płotek składany 2 o 5	312	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł	- zł *)
				SUMA	7 416 979,33 zł			1 578 717,10 zł	1 184 421,32 zł

*) objęta zastawem rejestrowym poz. 2584185 (z dnia 21.09.2018r) na rzecz ING Bank Śląski S.A.



Artur Jewdosiuk

PODSTAWA FORMALNA

Zleceniodawca: Syndyk masy upadłości SILVAN Sp. z o.o. Tomasz Szadkowski
19-400 Olecko Jaśki 18C

Zleceniobiorca: SIMP-INTERMECH Artur Jewdosiuk
15-044 Białystok ul. Piasta 35/12

PODSTAWA MERYTORYCZNA

- Oględziny wycenianych ruchomości i/lub informacje od bezpośrednich użytkowników.
- Informacje dotyczące wycenianych ruchomości uzyskane od pracowników Zleceniodawcy.
- Informacje o cenach wywoławczych z rynku wtórnego i pierwotnego ruchomości zbliżonych do wycenianych.
- Informacje o produkowanych ruchomościach zbliżonych do wycenianych.
- Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych SIMP.
- Książki inwentarzowe, dokumenty OT, dokumentacja techniczna.
- Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 30 października 2002 r. w sprawie minimalnych wymagań dotyczących bezpieczeństwa i higieny pracy w zakresie użytkowania maszyn przez pracowników podczas pracy (Dz. U. 2002, Nr 191, poz. 1596) ze zm. (Dz. U. z 2003 r., nr 178, poz. 1745).
- Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 20 grudnia 2005r w sprawie zasadniczych wymagań dla maszyn i elementów bezpieczeństwa (Dz. U. nr 529 poz. 2170).

CEL OPRACOWANIA

Celem opracowania jest ustalenie szacunkowej wartości rynkowej ruchomości – towarów handlowych, dla celów sprzedaży.

ZAKRES OPRACOWANIA

- Wizja lokalna w miejscu aktualnego składowania ruchomości.
- Podstawowe dane identyfikacyjne oraz ogólna ocena stanu technicznego wycenianych ruchomości oraz ogólna analiza rynku.
- Wycena wartości rynkowej przy kontynuacji działania, ruchomości towarów handlowych.
- Dokumentacja fotograficzna.

WIZJA LOKALNA

Oględziny przeprowadziłem w dniu 21.02.2024r. Podczas oględzin ruchomości - towary handlowe objęte wyceną, były zlokalizowane w miejscowości Jaśki 18C k/Olecka.

Po ogólnym zapoznaniu się z dokumentacją przeprowadziłem oględziny zewnętrzne oraz sprawdziłem rzeczową zgodność wycenianych ruchomości.

Wykonałem dokumentację fotograficzną wycenianych ruchomości towarów handlowych.

DEFINICJE/METODA PRZEPROWADZENIA WYCENY.

Wartość rynkowa przy kontynuacji działania jest rodzajem wartości rynkowej odnoszącej się do ruchomości, które mogłyby dalej działać w tym samym miejscu, w tej samej formule. W tym przypadku systematyczna wyprzedaż towarów handlowych po bardzo atrakcyjnych cenach na dotychczasowym rynku w nieograniczonym czasie.

Wartość rynkowa

Wartość rynkowa stanowi najbardziej prawdopodobną cenę przy której można oczekiwać, że przedmiot wyceny zostanie sprzedany przy uwzględnieniu następujących założeń:

1. Występują niezależne od siebie strony transakcji.
2. Występuje wystarczający czas negocjacji, uwzględniający rodzaj i zakres majątku.
3. Wartości oszacowania są niezmiennie w ciągu całego okresu negocjacji.
4. Obiekty transakcji zostaną swobodnie wystawiane na rynku.
5. Strony nie działają w sytuacji przymusowej.
6. Nie jest brana pod uwagę żadna wyższa cena, którą mógłby zapłacić kupujący z powodu specjalnego zainteresowania.

Sposoby określania wartości rynkowej

Szacowanie wartości technicznego majątku ruchomego realizowane jest przy wykorzystaniu przez rzeczoznawcę podejścia porównawczego lub kosztowego.

Podejście porównawcze

Podejście porównawcze oparte jest zawsze na analizie rynku wtórnego. W podejściu porównawczym stosowana jest: metoda porównywania parami, metoda analizy trendu (tendencji, zmiany) cen ofertowych, metoda porównania bezpośredniego lub któraś z metod bezpośrednich analizy rynku.

Oszacowanie wartości przedmiotu wyceny, bez względu na zastosowaną metodę, winno być zawsze oparte na znajomości cen transakcyjnych (ofertowych) takich samych lub podobnych, porównywalnych obiektów.

Jeśli przyjęte do porównania obiekty nie są dokładnie takie same jak obiekt wyceniany, to przeprowadza się normowanie cen ofertowych, czyli koryguje się ceny w odniesieniu do zidentyfikowanych atrybutów. Korekty te wynikają najczęściej z różnic parametrów atrybutów generalnych, którymi są: wiek, przebieg, wyposażenie, model, stan techniczny, a także skutki różnic miar parametrów wynikłych z uwzględnienia innych, ważnych atrybutów szczegółowych.

Podejście porównawcze da się zastosować w sytuacji istnienia zrównoważonych i monitorowanych rynków wtórnych. W podejściu porównawczym uzyskujemy informacje o skumulowanym ubytku wartości przedmiotu wyceny.

Wartość rynkową wycenianego technicznego majątku ruchomego określa się przez porównanie wartości transakcyjnych obiektów technicznie jednorodnych na wolnym rynku w zbliżonym czasie z wycenianym obiektem przy zastosowaniu cech (atrybutów) porównawczych obejmujących charakterystyczne i znaczące wielkości takie jak typ, rok produkcji, stan techniczny i parametry techniczno-eksploatacyjne.

Odpowiednie porównanie atrybutów pozwala na określenie współczynników zwiększających lub zmniejszających wartość transakcyjną i określenie w ten sposób wartości szacowanego składnika majątkowego.

Metoda porównywania parami zastosowana w operacie polega na:

- zdefiniowaniu rynku, na którym znajduje się dana maszyna;
- określeniu cech rynkowych maszyny, mających wpływ na wysokość ceny wraz z określeniem wag cech rynkowych;
- opisie technicznym wycenianej maszyny;
- wyborze kilku podobnych maszyn w obrębie tego samego typ, rodzaju, grupy, które zostały wcześniej sprzedane (lub mogą być sprzedane – oferty) i których ceny transakcyjne (lub oferty cenowe) można ustalić – z podaniem ich opisu technicznego;
- utworzeniu par porównawczych maszyn w których cechy wycenianej maszyny porównuje się kolejno z cechami każdej z wybranych maszyn;
- wyliczeniu poprawek kwotowych stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy maszyną wycenianą a maszynami wybranymi do porównania;
- określeniu wartości maszyny z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej/ofertowej skorygowanej o sumę poprawek kwotowych;
- wyliczeniu wartości rynkowej wycenianej maszyny jako średniej arytmetycznej lub średniej ważonej z wartości maszyn uzyskanych z porównań w poszczególnych parach.

Metoda porównywania bezpośredniego polega na:

- zdefiniowaniu rynku, na którym znajduje się przedmiot wyceny – maszyna lub urządzenie;
- znalezieniu notowań wartości bazowych maszyny lub urządzenia identycznego co do cech nominalnych z przedmiotem wyceny;
- ustaleniu średniej wartości zestandaryzowanego reprezentanta (wartość bazowa);
- liczbowym wyrażeniu różnic pomiędzy miarami atrybutów dla zestandaryzowanego reprezentanta i przedmiotu wyceny;
- przypisaniu różnicom miar kolejnych atrybutów odpowiednich korekt.
- wyliczeniu wartości rynkowej przedmiotu wyceny poprzez skorygowanie o oszacowane korekty wartości bazowej.

Podjęcie kosztowe

Podjęcie kosztowe oparte jest na zasadzie substytucji, tzn. przyjmuje się założenie, że świadomy, a więc poinformowany i zorientowany w warunkach rynkowych nabywca nie zapłaci więcej za środek techniczny niż wynosi koszt wytworzenia środka zastępczego, o tej samej użyteczności co obiekt wyceniany.

Podjęcie to zakłada, że maksymalną wartością środka technicznego dla świadomego nabywcy jest kwota równa cenie budowy lub zakupu nowego obiektu o tej samej użyteczności.

Jeśli przedmiot wyceny nie jest nowy, to aktualny koszt obiektu nowego musi zostać pomniejszony o sumę odpowiadającą wszystkim formom utraty (ubytku, deprecjacji) wartości.

Metodami szacowania w podejściu kosztowym są: metoda deprecjacji kosztu zastąpienia lub kosztu odtworzenia oraz metoda analizy wieku i okresu „życia”.

Metoda deprecjacji kosztu zastąpienia lub odtworzenia

W celu oszacowania wartości rynkowej środka technicznego w podejściu kosztowym metodą deprecjacji kosztu, od kosztu zastąpienia lub kosztu odtworzenia nowego środka technicznego należy odjąć odpowiednie wielkości utraty wartości.

Oszacowanie utraty wartości w metodzie deprecjacji

Utratę wartości z przyczyn fizycznych, funkcjonalnych (wewnętrznych) i ekonomicznych (zewnętrznych) szacuje się obliczając stopnie utraty wartości odpowiednio i w kolejności wymienionych przyczyn.

Stopień utraty wartości z przyczyn fizycznych

Stopień utraty wartości z przyczyn fizycznych określa się w każdym przypadku szacowania w podejściu kosztowym metodą deprecjacji wartości.

Jeśli środek techniczny jest eksploatowany prawidłowo, jest kompletny, nie ma uszkodzeń awaryjnych i nadaje się do dalszej eksploatacji, to ubytek wartości z przyczyn fizycznych wynika wyłącznie ze stosunku efektywnego czasu użytkowania do średniego, normalnego czasu eksploatacji lub do średniej żywotności. Jest to stopień utraty wartości z przyczyn fizycznych wywołanych normalną eksploatacją obliczony przy uproszczonym założeniu liniowej relacji wartości do wieku

Każda niekompletność, skutek awarii i niesprawność środka technicznego nie wynikająca z normalnej eksploatacji, skutkuje koniecznością naprawy i podwyższa utratę wartości z przyczyn fizycznych. Koszt takiej koniecznej naprawy jest podstawą obliczenia drugiego, dodatkowego składnika stopnia utraty wartości z przyczyn fizycznych. Ten drugi składnik można obliczyć ze stosunku kosztu usunięcia niekompletności, awarii lub niesprawności do kosztu zastąpienia lub odtworzenia środka technicznego nowego z wagą (mnożnikiem) równą $(1 - \text{stopień utraty wartości z przyczyn fizykochemicznych wywołanych normalną eksploatacją})$.

Stopień utraty wartości z przyczyn funkcjonalnych (wewnętrznych)

Stopień utraty wartości z przyczyn funkcjonalnych wynika pośrednio z proporcji zmian parametrów technicznych przedmiotu wyceny i środka technicznego nowszej generacji, jeśli taka istnieje.

Pomocą w określeniu wielkości tego stopnia utraty wartości mogą być proporcje danych nominalnych przedmiotu wyceny i istniejącego, współcześnie wytwarzanego środka technicznego, np. proporcje wynikłe z wydajności, sprawności, cyklu taktowania, kosztu jednostkowego wytworzenia produktu, itd.

Wskazówką dla określenia stopnia utraty wartości z przyczyn funkcjonalnych może być relacja kosztu zastąpienia do kosztu odtworzenia lub wysokości kosztu modernizacji w celu doprowadzenia obiektu wycenianego do właściwości działania, jakie posiada obiekt nowszej generacji.

W przypadku nadmiernych kosztów operacyjnych miarą ubytku wartości z przyczyn funkcjonalnych jest zdyskontowana nadwyżka kosztu operacyjnego.

Stopień utraty wartości z przyczyn ekonomicznych (zewnętrznych)

Stopień utraty wartości z przyczyn ekonomicznych szacuje się na podstawie oceny wpływu skutków zewnętrznych na spadek atrakcyjności rynkowej przedmiotu wyceny lub na popyt na dany rodzaj wytworu lub usługi.

W wycenie do oszacowania wartości rynkowej zastosowano podejście kosztowe metodę deprecjacji kosztu zastąpienia lub odtworzenia za wyjątkiem pojazdów gdzie zastosowano podejście porównawcze metodę porównania bezpośredniego.

Określenie wartości rynkowej

$$W_r = W_b \times K_t \times K_f \times K_r \quad \text{gdzie:}$$

- W_r – wartość rynkowa/hipotetyczna,
- W_b – wartość bazowa/początkowa - cena nowego środka technicznego na podstawie faktur zakupowych, ofert lub własnej kalkulacji,
- K_t – ubytek wartości środka technicznego z przyczyn fizycznych,
- K_f – ubytek wartości środka technicznego z przyczyn funkcjonalnych,
- K_r – ubytek wartości środka technicznego z przyczyn ekonomicznych.

Oszacowanie wartości rynkowej wymuszonej

Wartość rynkowa wymuszona stanowi najbardziej prawdopodobną cenę przy której można oczekiwać, że przedmiot wyceny zostanie sprzedany przy konieczności wymuszonej sprzedaży, tzn. wysoko atrakcyjnej rynkowo. Wartość określa się wg. wzoru:

$$W_{WRW} = W_r \times K_{ws} \quad \text{gdzie:}$$

- K_{ws} – współczynnik wymuszonej sprzedaży, ustalany indywidualnie zależnie od przedmiotu wyceny, na podstawie własnej bazy danych monitoringu branżowego rynku

OPIS WYCENIANYCH ŚRODKÓW

Do wyceny przedstawiono ruchomości - towary handlowe należące do SILVAN Sp. z o.o. 19-400 Olecko Jaśki 18C w upadłości. Podstawą wyceny był „Wykaz placu-finał” – otrzymany od Syndyka masy upadłości Tomasza Szadkowskiego. Wycenione zostały towary znajdujące się w sekcji „PLAC + HALA NR 1”, przedstawionego dokumentu. W wycenie przyjęto nazewnictwo ruchomości zgodne z otrzymanym od Zleceniodawcy wykazem towarów - „Wykaz placu-finał”.

Do oszacowania przedstawiono 377 pozycji zawierających łącznie 384.399 szt. wyrobów gotowych oraz ok. 326 m³ asortymentu sprzedawanego objętościowo. W przypadku 2 pozycji z przedstawionego spisu nie udało zidentyfikować ruchomości w trakcie oględzin, natomiast opis nie pozwala na jednoznaczną ocenę ich parametrów. Biorąc pod uwagę ilość pozostałej części ruchomości (udział ilościowy ok. 0,00052%), oceniam, że brakujące ruchomości nie wpłyną znacząco na wartość ostatecznej wyceny.

W zdecydowanej większości asortyment obejmuje pozycje od kilkuset do kilkudziesięciu tysięcy sztuk. Jednoznacznie są to wielkości hurtowe. Towar w większości spakowany jest na paletach, zbandowany taśmami, przygotowany do magazynowania wysokiego lub transportu dalekiego. W zależności od gabarytów produktu, na palecie znajduje się od kilkunastu do kilkuset sztuk.

Zgodnie z uzyskanymi informacjami i wynikiem oględzin przyjmuję do wyceny, że są to towary nowe przeznaczone do sprzedaży w systemie producenckim – hurtowo, do dalszej dystrybucji detalicznej. W większości przeznaczone na rynek zachodni, zwłaszcza niemiecki i austriacki, do dużych sieci handlowych, tj. OBI, BAUHAUS.

W zdecydowanej większości wyceniane ruchomości są to elementy do budowy drewnianej, małej architektury ogrodowej, tj.:

- drewniane przęsła i płotki ogrodowe (pełne, ażurowe, sztachetowe),
- obrzeża rabatowe (palisadowe, sztachetowe),
- słupki i słupy różnej wysokości (okrągłe, kwadratowe),
- deski, listwy, kantówki, półwałki, wałki, itp. przeznaczone do produkcji gotowych wyrobów,
- prefabrykaty (gotowe ścianki) przeznaczone do kompletowania, np. regału na drewno,
- gotowe zestawy architektury ogrodowej, tj. piaskownice, plac zabaw.

Produkty przeznaczone do sprzedaży jako gotowe produkty w większości były zaimpregnowane, a część była dodatkowo pokryta lakierem/bejcą. Materiały wykorzystywane w produkcji w większości były w stanie surowym (bez impregnacji/pokrycia).

Uzyskane informacje wykazały, że wyceniane ruchomości pochodziły z bieżącej produkcji. W sezonie letnim asortyment przechowywany był na zewnątrz, w większości pod otwartymi wiatami. W sezonie jesiennym, część asortymentu została zwieziona do hal upadłego przedsiębiorstwa.

Oględziny wykazały, że towar przechowywany na zewnątrz jest wystawiony na działanie wilgoci, zimna i światła słonecznego (promieniowania UV). Ścisłe pakowanie i magazynowanie uniemożliwia przewietrzanie i wysychanie drewna. Zauważono ślady występowania korozji biologicznej drewna : szarzenie, sinizna, pleśń.

W halach produkcyjnych z uwagi na odłączenie mediów (ogrzewanie, prąd) oraz brak bieżącej produkcji również występuje chłód i wilgoć oraz brak wentylacji mechanicznej, na które są narażone przechowywane w nich towary. Zauważono ślady występowania korozji biologicznej drewna : szarzenie, sinizna, jednak w znacznie mniejszym stopniu, niż towar przechowywany na zewnątrz.



Z uwagi na powyższe przyjęto, że z uwagi na warunki, potencjalne koszty i termin wykonania oszacowania nie jest możliwe indywidualne podejście do każdego przedmiotu – stąd koniecznym jest dokonanie uogólnień i selekcji.

Wybór i selekcję produktów do oględzin i oszacowania został wykonany z należytą starannością w oparciu o standardy SIMP oraz o wiedzę i doświadczenie rzeczoznawcze zdobyte w trakcie wieloletniej kariery zawodowej autora.

Dokumentacja fotograficzna:







ANALIZA RYNKU

Rynek wtórny na przedmioty o zbliżonym profilu do przedmiotów/ruchomości wycenianych funkcjonuje w sprzedaży stacjonarnej oraz internetowej, jednak w wariacie sprzedaży detalicznej.

Przebieg rynku w katalogach dużych hurtowni ogrodniczych oraz marketów budowlanych oraz na popularnych serwisach internetowych, tj. OLX, Allegro, itp. wykazał brak ofert na hurtowe ilości analizowanych towarów.

Wyceniane ruchomości przeznaczone są na rynek producencki, do zbycia w ramach kontraktów wielkoskalowych, do sieci dystrybucyjnych rozdysponowujących na rynek detaliczny.

Z uwagi na wielkość oraz ilość wycenianego asortymentu oraz aktualny stan rynku oceniam że sprzedaż całości asortymentu będzie trudna.

OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ

(podejście kosztowe – metoda deprecjacji kosztu zastąpienia)

Sposób oszacowania wartości rynkowej w podejściu kosztowym metodą deprecjacji kosztu polega na tym, że od kosztu zastąpienia lub kosztu odtworzenia (wartości początkowej) nowego środka technicznego należy odjąć odpowiednie wielkości utraty wartości.

Koszt odtworzenia (wartość początkowa)

Koszt odtworzenia/wartość bazowa/początkowa ruchomości przedstawionych do wyceny równy jest cenie sprzedaży z 2023r. – w tym przypadku wycenę oparto o wartości sprzedaży z udostępnionego przez Zleceniodawcę cennika producenta oraz rejestru zastawów banku ING (stan magazynu głównego 31.03.2023r.).

Ubytek wartości z przyczyn fizycznych

Przyjmuję, ubytek wartości z przyczyn fizycznych wynoszący od 10 % do 60 % wynikający ze stanu i sposobu przechowywania poszczególnych grup towarów.

Współczynnik korygujący K_t :

- | | |
|--------------|---|
| $K_t = 0,40$ | - asortyment produkcyjny, drewniany, w większości przechowywany na zewnątrz, występuje korozja biologiczna, |
| $K_t = 0,60$ | - asortyment produktów gotowych (drewnianych), w większości przechowywany na zewnątrz, występuje korozja biologiczna, |
| $K_t = 0,70$ | - asortyment w większości produktów gotowych (drewnianych), w większości przechowywany obecnie w halach, nieznacznie występuje korozja biologiczna, |
| $K_t = 0,90$ | - asortyment materiałów okołoprodukcyjnych, tj. gwoździe, zszywki. |

Ubytek wartości funkcjonalnych

Wyceniane ruchomości odpowiadają parametrami rozwiązaniom technicznym stosowanym w branży obecnie. Branża wykazuje dużą stabilność stosowanych zaawansowania technicznego. Przyjmuję, ubytek wartości z przyczyn funkcjonalnych wynoszący 5%.

Współczynnik korygujący: $K_f = 0,95$

Ubytek wartości z przyczyn ekonomicznych

Ubytek wartości z przyczyn ekonomicznych (korekta rynku) oszacowany został na podstawie analizy struktury poszczególnych grup/asortymentu towarów przeznaczonych do wyceny.

Szczegółowa analiza pozwoliła wyspecyfikować grupę towarów, które utraciły atrakcyjność rynkową tj. utraciły cechy umożliwiające zaspokajania potrzeb klientów (dotychczasowych, nowych).

Oceniam, że wpływ skutków zewnętrznych na spadek atrakcyjności rynkowej przedmiotu wyceny wynosi od 70 % do 50 %;

Współczynnik korygujący K_r :

- $K_r = 0,30$ - asortyment drewniany, do sprzedaży objętościowej (w m³),
- $K_r = 0,40$ - asortyment w większości drewniany, produktów gotowych, do sprzedaży ilościowej (szt.),
- $K_r = 0,50$ - asortyment materiałów okołoprodukcyjnych, tj. gwoździe, zszywki.

Oszacowanie wartości rynkowej wymuszonej.

Wartość rynkowa wymuszona określa się wg. wzoru:

$$W_{WRW} = W_r \times K_{ws} \quad \text{gdzie:}$$

K_{ws} – współczynnik wymuszonej sprzedaży, ustalono $K_{ws} = 0,75$.

WNIOSKI I ZASTRZEŻENIA.

- Oszacowana wartość rynkowa ruchomości odpowiada jedynie celowi wyceny.
- Wartość rynkowa środków trwałych i wyposażenia jest wartością netto bez podatku VAT.
- Autor opracowania nie bierze odpowiedzialności za wady ukryte wycenianych ruchomości, których występowanie nie można było stwierdzić.
- Przyjęta ocena stanu technicznego ruchomości nie stanowi ekspertyzy technicznej.
- W wycenie uwzględniono specyfikę wyceny zbiorowości ruchomości.
- Wnioski oraz określone wartości rynkowe są słuszne wyłącznie dla przedmiotu opracowania, nie mogą być wykorzystywane przez innych rzeczoznawców do innego celu i w innym czasie.
- Opracowanie nie może być bez zgody autora udostępniane osobom trzecim ani publikowane w całości lub we fragmentach. Zakaz publikacji nie dotyczy posługiwania się wyceną w umowach cywilno-prawnych zawieranych przez Zleceniodawcę i dotyczących przedmiotu wyceny.

Białystok 26.02.2024r.

Autor:

