

TOMASZ PAWEŁ WOJTCZAK
Rzecznik Maszyn i Urządzeń 1682
w zakresie wyceny i oceny maszyn i urządzeń
Biegły Sądowy Sadu Okręgowego w Płocku
Biegły Skarbowy IAS w Łodzi
Członek SIMP Oddział Łódź

99-300 KUTNO ul. Wybickiego 9/3 telefon 516 095 416

OPERAT SZACUNKOWY

Biegłego Skarbowego z zakresu Oceny i Wyceny Maszyn i Urządzeń
z dnia 05.01.2024r.

DLA POTRZEB ZLECENIODAWCY NACZELNIKA URZĘDU SKARBOWEGO W SKIERNIEWICACH

Oszacowanie wartości rynkowej majątku - ruchomości wskazanych w zleceniu wyceny z dnia 23 listopada 2023r., ujawnionych w trakcie wizji lokalnej w dniu: 18 grudnia 2023, zajętych w związku z postępowaniem egzekucyjnym prowadzonym wobec Pana Andrzeja Jagiełły posiadającego adres rejestracyjny 96-130 Głuchów, ul. Ogrodowa 55.

ZESTAWIENIE WYNIKÓW OPERATU

Ogółem oszacowana wartość ruchomości wskazanych w zleceniu wyceny z dnia 23 listopada 2023r., ujawnionych w trakcie wizji lokalnej w dniu: 18 grudnia 2023, zajętych w związku z postępowaniem egzekucyjnym prowadzonym wobec Pana Andrzeja Jagiełły posiadającego adres rejestracyjny 96-130 Głuchów, ul. Ogrodowa 55, znajdujących się pod adresem 96-130 Głuchów, ul. Ogrodowa 55, określona dla ich stanu z dnia wykonania wizji lokalnej przy sprzedaży poszczególnych pojedynczych ruchomości wynosi: 18 000,00 zł brutto (słownie: osiemnaście tysięcy złotych brutto). W tym poszczególne składniki wyceny:

- Wartość rynkowa ruchomości wykazanych w tabeli nr 1 poz. 1, możliwych do zbycia jako składniki ruchome wynosi 2 x 6 000,00 zł brutto/sztuka, (słownie: dwanaście tysięcy złotych brutto);
- Wartość rynkowa ruchomości wykazanych w tabeli nr 1 poz. 2, możliwych do zbycia jako składniki ruchome wynosi 6 000,00 zł brutto, (słownie: sześć tysięcy złotych brutto);
- Ruchomości wykazane w tabeli nr 1 poz. 3 w stanie ujawnionym podczas wizji lokalnej nie przedstawiają wartości handlowej;



Andrzej Jagiełło

Wartość rynkowa ujawnionych ruchomości łącznie wynosi 18 000,00 zł brutto (słownie: osiemnaście tysięcy złotych brutto).

Stan techniczny i użytkowy przedmiotów wyceny na dzień wykonania wizji lokalnej w dniu 18.12.2023 roku.

Opinię wykonano na dzień 15.02.2024.
Poziom cen porównawczych IV kwartał 2023r.

Kutno 15.02.2024r.

Opracował

**BIEGLY SKARBOWY
IZBY SKARBOWEJ W ŁODZI**

TOMASZ PAWEŁ WOJTCZAK
99-300 Kutno, ul. Wybickiego 9/3



SZCZEGÓŁOWE ZESTAWIENIE MAJĄTKU RUCHOMEGO**Tabela nr 1**

L p.	Określenie ruchomości/ części	Ilość sztuk	Przeznaczenie	Stan	Rok produkcji	Dane identyfikacyjne
1	Silos stalowy stojący z podstawą stalową o poj. Około 30 m ³	2	Silosy pionowe, do przechowywania materiałów sypkich górnego lub dolnego napełniania. Zastosowanie w przemyśle lub rolnictwie.	Urządzenie w stanie nieznanym, obecnie nieeksploatowane. Stan wewnętrzny silosów nieznanym. Wymaga napraw, regulacji i renowacji.	Nieznany	Nieustalony
2	Bryczka konna stalowo- drewniana	1	Pojazd zaprzęgowy, konny, bryczka stalowo drewniana odkryta do transportu osób.	Pojazd konny w stanie częściowego demontażu, wymaga naprawy, uzupełnienia braków i renowacji.	Nieznany	Nie dotyczy
3	Pustaki budowlane z wkładem styropianowym	Około 500 szt.	Materiały budowlane – pustaki z wkładem w nieznanym systemie wymiarowym, niekompatybilne z obecnymi systemami budowlanymi.	Niewłaściwe składowanie, połamane, pokruszone, popękane, z licznymi uszkodzeniami i brakami.	Nieznany	Nie dotyczy

SPIS TREŚCI

1. PODSTAWA FORMALNO - PRAWNA	5
1.1. Podstawa formalna	5
1.2. Przedmiot opinii	5
1.3. Cel opinii	5
1.4. Źródła informacji	5
2. PROCEDURA WYCENY MAJĄTKU RUCHOMEGO	
2.1. Podstawy prawne wyceny	5
2.2. Opis procedury wyceny	5
2.3. Opis metody wyceny	6
2.4. Wartości oszacowania	9
2.5. Wycena ruchomości dla potrzeb ustalenia wartości rynkowej	9
3. WNIOSKI KOŃCOWE	9

26/10/2010

Wycena ruchomości- urządzenia i materiały Andrzej Jagiełło

3.1. Wartość rynkowa ruchomości dla potrzeb postępowania egzekucyjnego.....	10
3.2. Wartość zbycia składników kompletnych.....	11
3.3. Załączniki	12
4. ZASTRZEŻENIA I UWAGI.....	13

1. PODSTAWA FORMALNO - PRAWNA

1.1. Podstawa formalna

Zleceniodawca: Naczelnik Urzędu Skarbowego w Skierniewicach.

Zlecenie z dnia 23 listopada 2023 roku. Nr pisma 1022-SEE.7114.1.2013.2023

Wykonawca: Tomasz Paweł Wojtczak, zam. 99-300 Kutno, ul. Wybickiego 9/3

- Biegły Skarbowy Izby Administracji Skarbowej w Łodzi.
- Rzeczoznawca Maszyn i Urządzeń – O.S. R. M. i R. D. M. i U. nr 1682 .

1.2. Przedmiot opinii

Ruchomości wskazane w zleceniu wyceny z dnia 23 listopada 2023 roku, ujawnione w trakcie wizji lokalnej w dniu 18 grudnia 2023 roku. Ruchomości stanowią silosy, bryczka konna oraz pustaki budowlane z dociepleniem.

1.3. Cel opinii

Celem opinii jest określenie wartości rynkowej ruchomości zgodnie z punktem 1.2 dla celów zleceniodawcy.

1.4. Źródła informacji

W dniu 18 grudnia 2023 roku, w obecności przedstawiciela: Marcin Kowara, oraz przedstawiciela zleceniodawcy Inspektor Krzysztof Michalak, dokonano oględzin ruchomości wskazanych w zleceniu wyceny , zajętych w związku z postępowaniem egzekucyjnym prowadzonym wobec Pana Andrzeja Jagiełły posiadającego adres rejestracyjny 96-130 Głuchów, ul. Ogrodowa 55, znajdujących się pod adresem 96-130 Głuchów, ul. Ogrodowa 55. Z uwagi specyfikę ruchomości podczas wizji weryfikowano jedynie kompletację oraz określono ich aktualny stan techniczny i stopień zużycia. Nie przeprowadzono prób ruchowych i testów sprawności. Dodatkowo Giełda Allegro, Sklepy internetowe, Portale branżowe, informacje od producentów.

2. PROCEDURA WYCENY MAJĄTKU RUCHOMEGO

2.1. Podstawy prawne wyceny.

Przy sporządzaniu niniejszej wyceny korzystano z następujących aktów prawnych i przepisów:

Wycena ruchomości- urządzenia i materiały Andrzej Jagiełło

- Ustawa z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz.U. 2009 nr 152 poz. 1223 –tekst jednolity);
- Kodeks Cywilny –(Dz. U. z 1964 r. nr 16 poz. 93 z późniejszymi zmianami);
- Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 20 grudnia 2005 roku w sprawie zasadniczych wymagań dla maszyn i elementów bezpieczeństwa (Dz. U. nr 259 poz. 2170);
- Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Maszyn i Urządzeń;
- Wycena Maszyn i Urządzeń 2007- Dr. inż. Roman Osypiuk
- Wycena Maszyn i Urządzeń - Dr hab. inż. Jerzy Napiórkowski prof. nadzwyczajny.

2.2. Opis procedury wyceny.

Wartość rynkową ruchomości ustalono w kilku podejściach zależnie od możliwości zastosowania podejścia. Z uwagi na wiek ruchomości, stopień ich zaawansowania technicznego, oraz dostępność na rynku pierwotnym jak i wtórnym, biegły skorzystał z podejścia porównawczego. Wybór podejścia był determinowany, możliwością pozyskania danych do wyceny, dostępnością ofert urządzeń i cen na rynku wtórnym, cechami porównawczymi urządzeń nowych, danymi producentów urządzeń. Uwzględniając pozyskane dane w podejściu porównawczym, biegły określił możliwość zastosowania metod wyceny do określenia wartości rynkowych,. Dla podejścia porównawczego rzeczoznawca zastosował metodę porównawczą w podejściu porównania parami. W przyjętej metodzie podejście porównawcze polega na analizie cen transakcyjnych oraz cech rynkowych podobnych środków technicznych i obiektu wycenianego w celu określenia jego wartości rynkowej, czyli najbardziej prawdopodobnej ceny sprzedaży. Oparte jest na założeniu, że wartość obiektu odpowiada cenom jakie uzyskano na rynku za obiekty podobne. Podejście porównawcze jest najbardziej bezpośrednim sposobem określenia wartości rynkowej. Warunkiem jego zastosowania jest występowanie w obrocie takich samych lub podobnych obiektów i zebranie o nich odpowiednich danych. Cechy porównawcze mające wpływ na wartość, stosowane w wycenie maszyn i urządzeń to: wiek środka technicznego, zużycie techniczne (stan techniczny), podstawowe parametry techniczno-eksploatacyjne, osprzęt i wyposażenie dodatkowe, inne istotne dla danego rodzaju środka technicznego. Dla maszyn podstawowym atrybutem jest wiek. Zużycie techniczne jest zwykle silnie skorelowane z wiekiem. Z tych powodów należy dążyć, żeby obiekty porównawcze miały możliwie ten sam rok produkcji co obiekt wyceniany, lub były do niego bardzo zbliżone.

2.3 Opis metody wyceny

Procedura wyznaczania wartości rynkowej metodą porównywania mieszanego przedstawia się następująco:

- identyfikacja cech (atrybutów) wycenianej maszyny,
- dobór maszyn porównawczych - minimum 3,
- identyfikacja cech (atrybutów) maszyn porównywanych,
- wyznaczenie cech (atrybutów) różnicujących porównywane maszyny,
- wyznaczenie istotności cech różnicujących porównywane maszyny, eliminacja cech wzajemnie skorelowanych,
- ustalenie korekty z tytułu upływu czasu,
- wyznaczenie rozstępu cenowego,
- określenie udziałów cech kształtujących rozstęp cenowy,
- wyznaczenie korekt cząstkowych poprzez porównanie wycenianej maszyny z maszynami porównywanymi,



20/10/2011
Jagiełło

Wycena ruchomości- urządzenia i materiały Andrzej Jagiełło

- ustalenie korekt całkowitych dla poszczególnych maszyn,
- wyznaczenie cen skorygowanych maszyn,
- wyznaczenie wartości końcowej jako średniej ważonej lub średniej arytmetycznej.

W trakcie porównywania maszyn i obliczania korekt cząstkowych, korektę ujemną, wstawiamy w przypadku, gdy wyceniana maszyna charakteryzuje się gorszymi atrybutami w stosunku do porównywanej maszyny. W przypadku odwrotnym przyjmujemy korektę ze znakiem plus. Analizę taką przeprowadzamy oddzielnie dla poszczególnych atrybutów (cech) i porównywanych maszyn, zgodnie z wcześniej ustalonymi wartościami kwotowymi. Podejście porównawcze opiera się na formule:

$$W_R = C \cdot \sum V_J$$

gdzie:

W_R - wartość rynkowa maszyny,

C - cena na rynku porównywalnej maszyny,

V_J - wartość i-tej poprawki ze względu na przyjęte kryteria.

Określenie wartości poprawek z tytułu występujących różnic pomiędzy szacowaną maszyną, a maszynami porównywanymi wynika z analizy rynku. Poprawki określają wpływ danej cechy na wartość maszyny - podniesienie lub obniżenie jej wartości. Wartość poprawek przyjęto na podstawie:

- na podstawie analizy bazy danych o wpływie danego atrybutu na wartość maszyny,
- na podstawie analizy danych o wpływie danego atrybutu na wartość innych porównywalnych maszyn,
- na podstawie wiedzy eksperckiej, wykorzystanie danych z dotychczas wykonanych wycen.

Etapy realizacji metody porównywania parami są następujące:

1. Rozpoznanie obiektu wycenianego pod względem cech rynkowych.
2. Analiza danego segmentu rynku nieruchomości określonego czasowo i przestrzennie oraz utworzenie zbioru danych rynkowych o podobnych obiektach, które były przedmiotem transakcji rynkowych (daty transakcji, ceny, cechy rynkowe), który pozwala na określenie trendu czasowego i wag cech rynkowych.
3. Określenie trendu czasowego a następnie cen obiektów porównawczych na wymaganą datę oraz ustalenie wag cech.
4. Dokładne określenie cech obiektu wycenianego w aspekcie przeprowadzonej analizy rynku.
5. Wybór obiektów porównawczych (3 – 5 szt.) najbardziej podobnych do wycenianego.
6. Korygowanie cen obiektów porównawczych ze względu na występujące różnice w ocenie cech rynkowych tych obiektów i obiektu wycenianego.
7. Określenie wartości rynkowej obiektu wycenianego jako wartości średniej lub średniej ważonej, skorygowanych cen obiektów porównawczych.

Korygowanie ceny obiektu porównawczego następuje przez zastosowanie zwykle poprawek kwotowych. Suma poprawek kwotowych jest dodawana do ceny obiektu porównawczego w wyniku czego otrzymujemy wartość z danej pary porównawczej. Bezwzględna wartość sumy poprawek powinna mieścić się w przedziale $\Delta C = C_{max} - C_{min}$. Pomimo, że w metodzie porównywania parami korzystamy ostatecznie z danych o kilku transakcjach są one wyselekcjonowane z większych zbiorów danych.

Baza I – wstępna baza kilkudziesięciu obiektów zawierająca ich dane rynkowe do dalszej analizy.

Baza II – wyselekcjonowana baza kilkunastu obiektów z pełnymi danymi dotyczącymi cech



rynkowych, pozwalająca na określenie trendu czasowego i wag cech

Baza III – wybrane obiekty do porównania parami (3 – 5 szt.)

Wykonanie ustalenia wartości przy pomocy arkusza kalkulacyjnego, uwzględniającego wskazane powyżej etapy i algorytmy wykonania wyceny.

2.4 Wartości oszacowania

Zebrano dane rynkowe z transakcji krajowych dla bazy danych w metodzie porównania parami. Ustalenie wartości na podstawie arkuszy kalkulacyjnych przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2

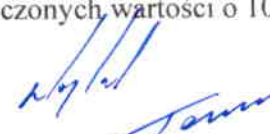
Lp.	Określenie ruchomości/części	Podejście /metoda	C _{SR} brutto	Współczynniki „k” i „Z” oraz „N”	Wartość średnia oszacowania brutto (po zaokrągleniu)
1.	Silos stalowy stojący z podstawą stalową o poj. Około 30 m3	Podejście porównawcze- porównanie parami	--	Arkusz ustalenia wartości	6 000,00 zł/sztuka
2.	Bryczka konna stalowo- drewniana	Podejście porównawcze- porównanie parami	--	Arkusz ustalenia wartości	6 000,00 zł
3.	Pustaki budowlane z wkładem styropianowym	Podejście porównawcze	--	--	Nie przedstawiają wartości handlowej

Uwaga:

Podane wyżej średnie wartości oszacowania, wyliczono na podstawie dostępnych cen rynkowych przedmiotów nowych, używanych, pełnosprawnych, podawanych w złotych lub przeliczonych na wartość złotego, w wartości netto, oraz ustalonych współczynników.

2.5 Wycena ruchomości dla potrzeb ustalenia wartości rynkowej .

Wycena dla potrzeb ustalenia wartości rynkowej ,określa wielkość możliwych do uzyskania wpływów brutto w sytuacji sprzedaży (upłynnienia) poszczególnych składników majątkowych i ruchomości, a także - jeśli to możliwe – wszystkich składników majątkowych i ruchomości łącznie. Wartość ta odnosi się do szczególnej sytuacji, kiedy składniki ruchome muszą zostać zlikwidowane w całość lub część jako swoje aktywa. Jest to sytuacja nadzwyczajna, w której jednoznaczny cel - sprzedaż majątku, presja czasu, a nawet przymus, znacząco wpływają na oceny wartości dokonywane przez kupujących i sprzedających i która generuje specyficzne uwarunkowania wpływające na szacowanie wartości. Z uwagi na specyfikę wycenianych ruchomości, ich specjalistyczny charakter, niski współczynnik popytu na rynku, oraz obecnie panującą sytuację na rynku takich ruchomości używanych, oszacowano spadek wyliczonych wartości o 10



% ogólnej wartości ruchomości, **przy sprzedaży wszystkich składników łącznie**, czyli:

=> dla majątku wycenianego sprzedawanego jako całość- jako 90% wartości oszacowania, czyli:

$$W_R = (1 - 90/100) \times W_O = 0,9 \times W_O$$

gdzie : W_R – wartość dla potrzeb postępowania egzekucyjnego (wartość rynkowa) w zł

W_O - wartość oszacowania

3. WNIOSKI KOŃCOWE

3.1 Wartość rynkowa ruchomości.

Wartość rynkowa ujawnionych ruchomości w przypadku sprzedaży poszczególnych ruchomości, jako pojedyncze składniki majątku, stanowi sumę wyliczonych wartości oszacowanych w tabeli nr 2, i wynosi **18 000,00 zł brutto (słownie: osiemnaście tysięcy złotych brutto)**.

3.2 Wartość zbycia składników kompletnych.

Wartość rynkowa ujawnionych ruchomości w przypadku sprzedaży wszystkich ruchomości łącznie jako całość, stanowi sumę wartości wyliczoną według wzoru w punkcie 2.5 , i wynosi **16 200,00 zł brutto (słownie: szesnaście tysięcy dwieście złotych brutto)**.

3.3 Ruchomości nie przedstawiające wartości rynkowej

Ruchomości wskazane w zestawieniu majątku ruchomego w tabeli nr 1 w pozycji nr 3, w ustalonym stanie nie przedstawiają wartości handlowej. Z uwagi na niewłaściwe warunki składowania oraz niewłaściwe zabezpieczenie, ruchomości te (pustaki budowlane z ociepleniem) nie nadają się do dalszego wykorzystania. Dodatkowo są to ruchomości o nieznanym pochodzeniu i o wymiarach niekompatybilnych z obecnie stosowanymi systemami budowlanymi. Wobec powyższego podlegają procesowi utylizacji jako odpady budowlane. Mogą być również nieodpłatnie przekazane odbiorcy w zamian za ich utylizację, lub inną formę zagospodarowania zgodnie z prawem i przeznaczeniem.

3.4 Załączniki.

Załącznikami do niniejszej opinii są płyty CD z dokumentacją zdjęciową ruchomości wykonaną podczas wizji lokalnej, arkusze kalkulacyjne, zlecenie oszacowania, protokół z wizji lokalnej.

4. ZASTRZEŻENIA I UWAGI

- Opinia sporządzona została zgodnie z przepisami prawa oraz obowiązującymi Krajowymi Standardami Wyceny, a także z najlepszą wolą wyceniającego.
- Opinia biegłego nie jest ekspertyzą techniczną ruchomości i za taka nie może być uważana.
- Opracowanie nie może być kopiowane ani publikowane w całości lub w jakiegokolwiek części, w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji;
- Otrzymana w niniejszej opinii wartość jest określona na dzień wykonania wyceny.
- Biegły nie ponosi odpowiedzialności w przypadku wykorzystania niniejszej opinii do innych celów, niż cel, dla którego została sporządzona.
- Biegły oświadcza, że ze swojej strony dochowa poufności wszystkich informacji uzyskanych w procesie sporządzania opinii oraz nie będzie udostępniać w całości lub w częściach dostarczonych nam dokumentów, poza wyjątkiem opisanym w art. 158 ustawy.

Stan techniczny i użytkowy przedmiotów wyceny na dzień wykonania wizji lokalnej w dniu
18.12.2023.

Opinię wykonano na dzień 15.02.2024.
Poziom cen IV kwartał 2023r.

Kutno 15.02.2024 r.

Opracował

**BIEGŁY SKARBOWY
IZBY SKARBOWEJ W ŁODZI**

TOMASZ PAWEŁ WOJTCZAK
99-300 Kutno, ul. Wybickiego 9/3




Niniejsza opinia zawiera 9 (słownie: dziewięć) ponumerowanych stron, kopię zlecenia wykonania wyceny, protokół z wizji lokalnej, oraz dokumentację zdjęciową na płycie CD.

RECEIVED
FBI - NEW YORK

APR 11 1964

SEARCHED	INDEXED
SERIALIZED	FILED
APR 11 1964	
FBI - NEW YORK	

ARKUSZ WYCENY ŚRODKA TECHNICZNEGO NR 2 BRYCZKA KONNA
 Identyfikacja cech do porównania Tabela 1.

Nazwa cechy	Przedmiot nr 1	Przedmiot nr 2	Przedmiot nr 3	Przedmiot nr 4
Data oferty	04.11.2023	05.01.2024	28.12.2023	08.01.2024
Fotografia				
Kompletacja	Kompletna	Kompletna	Do dokończenia	Kompletna
Cena zł	6 500	5 500	8 600	6 300
Ilość miejsc	8	8	4	6
Wyposażenie	3	3	2	3
Stan techniczny	3	3	2	3
Źródło informacji	Sprzedajemy.pl64 808127	Sprzedajemy.pl 67933394	Sprzedajemy.pl 66387835	OLX.pl 814139935
Zakres kwotowy	$\Delta C = C_{\max} - C_{\min}$			
$\Delta C =$	3100			

**BIEGLY SKARBOWY
 IZBY SKARBOWEJ W ŁODZI**

TOMASZ PAWEŁ WOJTCZAK
 99-300 Kutno, ul. Wybickiego 9/3

Tomasz Wojtczak



Zestawienie wartości cech porównawczych

Tabela 3.

Lp.	Cechy porównawcze	Udział cechy w ΔC %	Kwota zakres [zł]	Wartość poprawki [zł]	Wartość jednostki [zł]
1	Ilość miejsc	40%	3100	1240	310,00
5	Wyposażenie [1-3]	10%	3100	310	101,33
6	Stan techniczny [0-3]	50%	3100	1550	514,67
		100%			

Wojciech Tomasz

WYKONANIE PRAC
INŻYNIERSKICH

WYKONANIE PRAC
INŻYNIERSKICH



WYZNACZENIE WARTOŚCI ŚRODKA TECHNICZNEGO

Lp.	Nazwa cechy	Obiekt wyceny	Obiekt nr 1		Obiekt nr 2		Obiekt nr 3		Obiekt nr 4	
			Opis cech		Opis cech		Opis cech		Opis cech	
1	Cena [zł]	zł	6500		5500		8600		6300	
2	Ilość miejsc	6	8	620,00	8	620,00	4	-620	6	0
6	Wyposażenie	1	3	202,666667	3	202,67	2	101,333333	3	202,666667
7	Stan techniczny	1	3	1029,33333	3	1029,33	2	514,666667	3	1029,33333
8	Suma poprawek	C		1852,00		1852,00		-4,00		1232,00
9	Wartość bezwzględna poprawek	[C]		1852,00		1852,00		1236,00		1232,00
10	Waga 1000000/[C]			539,96		539,96		809,06		811,69
11	Cena średnia skorygowana [zł]			8352,00		7352,00		8596,00		7532,00
W_R=			7978,71							
Wprowadzono korektę uwzględniającą realny poziom cenowy zawieranych transakcji -15%, oraz współczynniki braków w przedmiocie wycenianym - 10%									-25%	
W_{RK}=			5984,03							

**BIEGŁY SKARBOWY
IZBY SKARBOWEJ W ŁODZI**

TOMASZ PAWEŁ WOJTCZAK
99-300 Kutno, ul. Wybickiego 9/3

Wojtczak
Tomasz

1682
Ogólnopolskie Stowarzyszenie
Rzeczników Motoryzacyjnych Ruchu
Drogowego Maszyn i Urządzeń
AUTOCONSULTING
**RZECZOZNAWCA
MASZYN I URZĄDZEŃ**
Tomasz Wojtczak
tel. 516 095 416

Ustalenie współczynników korelacji i udziałów procentowych atrybutów.

Tabela nr 2.





Wyszczególnienie	Pojemność m^3	Wyposażenie [1 - 3]	Stan techniczny [1 - 3]
r_1	-0,87528	-0,945	-0,945
r_1^2	0,76612	0,893	0,893
$k_1 = r_1^2 / \sum r_1^2$	-30,012	-34,994	-34,994

INŻYNIERSTWO BUDOWLANE

INŻYNIERSTWO BUDOWLANE

hoylat 10000

ARKUSZ WYCENY ŚRODKA TECHNICZNEGO NR 1 SILOS LEJOWY
 Identyfikacja cech do porównania Tabela 1.

Nazwa cechy	Przedmiot nr 1	Przedmiot nr 2	Przedmiot nr 3	Przedmiot nr 4
Data oferty	27.12.2023	06.01.2024	09.01.2024	02.01.2024
Fotografia				
Rodzaj materiału	Stal	Stal	Stal	Stal
Cena zł	8 500	5 800	7 500	6 300
Pojemność m ³	35	20	25	30
Wyposażenie	3	2	2	3
Stan techniczny	2	1	2	2
Źródło informacji	Sprzedajemy.pl68 136200	Allegro.pl 13815996855	OLX.pl 886982579	OLX.pl 881645280
Zakres kwotowy	$\Delta C = C_{\max} - C_{\min}$			
$\Delta C =$	2700			

**BIEGLY SKARBOWY
 IZBY SKARBOWEJ W ŁODZI**

TOMASZ PAWEŁ WOJTCZAK
 99-300 Kutno, ul. Wybickiego 9/3



*2/01/2024
 Tomasz*

Zestawienie wartości cech porównawczych

Tabela 3.

Lp.	Cechy porównawcze	Udział cechy w ΔC %	Kwota zakres [zł]	Wartość poprawki [zł]	Wartość jednostki [zł]
1	Pojemność m ³	60%	2700	1620	108,00
5	Wyposażenie [1-3]	10%	2700	270	88,00
6	Stan techniczny [0-3]	30%	2700	810	404,00
		100%			

Handwritten signature

INSTRUKCJA

WYKONANIE

WYKONANIE

WYZNACZENIE WARTOŚCI ŚRODKA TECHNICZNEGO

Lp.	Nazwa cechy	Obiekt wyceny	Obiekt nr 1		Obiekt nr 2		Obiekt nr 3		Obiekt nr 4	
			Opis cech		Opis cech		Opis cech		Opis cech	
1	Cena [zł]	zł	8500		5800		7500		6300	
2	Pojemność m ³	30	35	540,00	20	-1080,00	25	-540	30	0
6	Wyposażenie	1	3	176	2	88,00	2	88	3	176
7	Stan techniczny	1	2	404	1	0,00	2	404	2	404
8	Suma poprawek	C		1120,00		-992,00		-48,00		580,00
9	Wartość bezwzględna poprawek	[C]		1120,00		1168,00		1032,00		580,00
10	Waga 1000000/ [C]			892,86		856,16		968,99		1724,14
11	Cena średnia skorygowana [zł]			9620,00		4808,00		7452,00		6880,00
			W_R= 7156,16							
Wprowadzono korektę uwzględniającą realny poziom cenowy zawieranych transakcji -15%									-15%	
			W_{RK}= 6082,73							

**BIEGŁY SKARBOWY
IZBY SKARBOWEJ W ŁODZI**

TOMASZ PAWEŁ WOJTCZAK
99-300 Kutno, ul. Wybickiego 9/3

no/lat Tomasz

1682
Ogólnopolskie Stowarzyszenie
Rzeczoznawców Motoryzacyjnych Ruchu
Drogowego Maszyn i Urządzeń
AUTOCONSULTING
**RZECZOZNAWCA
MASZYN I URZĄDZEŃ**
Tomasz Wojtczak
tel. 516 095 416

Ustalenie współczynników korelacji i udziałów procentowych atrybutów.

Tabela nr 2.

Wyszczególnienie	Pojemność m^3	Wyposażenie [1 - 3]	Stan techniczny [1 - 3]
r_1	0,73325	0,356	0,672
r_1^2	0,53766	0,127	0,452
$k_1 = r_1^2 / \sum r_1^2$	48,151	11,378	40,471

INSTRUMENTALNY
METODY
STATYSTYCZNE

10/1/16
Taru

Gutkowo....., dnia 18.12.2023

PROTOKÓŁ z przeprowadzonej wizji lokalnej

W dniu 18.12...., o godz. 11⁰⁰....., pod adresem 96-130 Gutkowo.....
u. Ogrodowa 55....., w sprawie LIMP: 1022-23-056088....., przy udziale:

1. MARCIN KOMARA.....
2. KRZYSZTOF MICHAŁAK.....
3. TOMASZ WOJTCZAK.....
4.




wykonano oględziny z natury ruchomości zgodnie z ZL TOP 23.11.2023 :

- | | | |
|---------------------------------|----|------------------|
| 1. Silosy siarkowe 2 szt | nr | bez numeru |
| 2. Bełkot konny drewniany | nr | 1 szt bez numeru |
| 3. Puszki budowlane ok. 500 szt | nr | — |
| 4. | nr | |
| 5. | nr | |
| 6. | nr | |

Z w/w czynności została wykonana dokumentacja fotograficzna, która stanowić będzie załącznik do wydanej opinii biegłego/rzeczoznawcy.

Uwagi do protokołu i wykonanych czynności: ... bez uwag.....

Na tym protokół zakończono i podpisano:

1. .....
2. .....
3. .....
4.



**BIEGŁY SKARBOWY
IZBY SKARBOWEJ W ŁODZI**

TOMASZ PAWEŁ WOJTCZAK
99-300 Kutno, ul. Wybickiego 9/3





**NACZELNIK
URZĘDU SKARBOWEGO
W SKIERNIEWICACH**

UNP: 1022-23-056088

Skierniewice, 23 listopada 2023 roku

Sprawa: Wniosek o oszacowanie wartości
ruchomości

Znak sprawy: 1022-SEE.7114.1.2013.2023

Kontakt: Krzysztof Michalak
Starszy Kontroler Skarbowy
tel. 46 834 63 96
e-mail: krzysztof.michalak3@mf.gov.pl

PUH AutoConsulting
Tomasz Wojtczak
ul. Wybickiego 9/3
99-300 Kutno

Szanowny Panie,

na podstawie art. 67b ustawy z dnia 17.06.1966 r., w związku z art. 99 § 4 o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz.U. z 2022 r. poz. 479 ze zm.), Organ Egzekucyjny Urzędu Skarbowego W Skierniewicach zwraca się z prośbą o oszacowanie wartości silosów metalowych szt. 2, bryczki drewnianej oraz pustaków, znajdujących się Głuchowie przy ul. Ogrodowej 55, zajętych w związku z postępowaniem egzekucyjnym prowadzonym wobec Pana Andrzeja Jagiełły posiadający adres rejestracyjny 96-130 Głuchów ul. Ogrodowa 55.

Oszacowanie ruchomości nastąpi 18 grudnia o godzinie 11:00.

**BIEGLY SKARBOWY
IZBY SKARBOWEJ W ŁODZI**

TOMASZ PAWEŁ WOJTCZAK
99-300 Kutno, ul. Wybickiego 9/3

Z poważaniem

Z up. Naczelnika

Urzędu Skarbowego w Skierniewicach

Kierownik Działu

Małgorzata Dąbrowska

/podpisano kwalifikowanym

podpisem elektronicznym/

Ogólnopolskie Stowarzyszenie
Rzeczoznawców Motoryzacyjnych Ruchu
Drogowego Maszyn i Urządzeń
AUTOCONSULTING
**RZECZOZNAWCA
MASZYN I URZĄDZEŃ**
Tomasz Wojtczak
516 095 416

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
LIBRARY

1000 S. EAST ASIAN BLDG.
CHICAGO, ILL. 60607

UNIVERSITY OF CHICAGO
LIBRARY
1000 S. EAST ASIAN BLDG.
CHICAGO, ILL. 60607

TOMASZ PAWEŁ WOJTCZAK
Rzecznawca Maszyn i Urządzeń 1682
w zakresie wyceny i oceny maszyn i urządzeń
Biegły Sadowy Sadu Okręgowego w Płocku
Biegły Skarbowy IAS w Łodzi
Członek SIMP Oddział Łódź

99-300 KUTNO ul. Wybickiego 9/3 telefon 516 095 416

OPERAT SZACUNKOWY

**Biegłego Skarbowego z zakresu Oceny i Wyceny Maszyn i Urządzeń
z dnia 05.01.2024r.**

DLA POTRZEB ZLECENIODAWCY NACZELNIKA URZĘDU SKARBOWEGO W SKIERNIEWICACH

Oszacowanie wartości rynkowej majątku - ruchomości wskazanych w zleceniu wyceny z dnia 23 listopada 2023r., ujawnionych w trakcie wizji lokalnej w dniu: 18 grudnia 2023, zajętych w związku z postępowaniem egzekucyjnym prowadzonym wobec Pana Andrzeja Jagielly posiadającego adres rejestracyjny 96-130 Głuchów, ul. Ogrodowa 55.

ZESTAWIENIE WYNIKÓW OPERATU

Ogółem oszacowana wartość ruchomości wskazanych w zleceniu wyceny z dnia 23 listopada 2023r., ujawnionych w trakcie wizji lokalnej w dniu: 18 grudnia 2023, zajętych w związku z postępowaniem egzekucyjnym prowadzonym wobec Pana Andrzeja Jagielly posiadającego adres rejestracyjny 96-130 Głuchów, ul. Ogrodowa 55, znajdujących się pod adresem 96-130 Głuchów, ul. Ogrodowa 55, określona dla ich stanu z dnia wykonania wizji lokalnej przy sprzedaży poszczególnych pojedynczych ruchomości wynosi: 18 000,00 zł brutto (słownie: osiemnaście tysięcy złotych brutto). W tym poszczególne składniki wyceny:

- Wartość rynkowa ruchomości wykazanych w tabeli nr 1 poz. 1, możliwych do zbycia jako składniki ruchome wynosi 2 x 6 000,00 zł brutto/sztuka, (słownie: dwanaście tysięcy złotych brutto);
- Wartość rynkowa ruchomości wykazanych w tabeli nr 1 poz. 2, możliwych do zbycia jako składniki ruchome wynosi 6 000,00 zł brutto, (słownie: sześć tysięcy złotych brutto);
- Ruchomości wykazane w tabeli nr 1 poz. 3 w stanie ujawnionym podczas wizji lokalnej nie przedstawiają wartości handlowej;



Wartość rynkowa ujawnionych ruchomości łącznie wynosi 18 000,00 zł brutto (słownie: osiemnaście tysięcy złotych brutto).

Stan techniczny i użytkowy przedmiotów wyceny na dzień wykonania wizji lokalnej w dniu 18.12.2023 roku.

Opinię wykonano na dzień 15.02.2024.
Poziom cen porównawczych IV kwartał 2023r.

Kutno 15.02.2024r.

Opracował

**BIEGLY SKARBOWY
IZBY SKARBOWEJ W ŁODZI**

TOMASZ PAWEŁ WOJTCZAK
99-300 Kutno, ul. Wybickiego 9/3



SZCZEGÓŁOWE ZESTAWIENIE MAJĄTKU RUCHOMEGO**Tabela nr 1**

L. p.	Określenie ruchomości/ części	Ilość sztuk	Przeznaczenie	Stan	Rok produkcji	Dane identyfikacyjne
1	Silos stalowy stojący z podstawą stalową o poj. Około 30 m ³	2	Silosy pionowe, do przechowywania materiałów sypkich górnego lub dolnego napełniania. Zastosowanie w przemyśle lub rolnictwie.	Urządzenie w stanie nieznanym, obecnie nieeksploatowane. Stan wewnętrzny silosów nieznanym. Wymaga napraw, regulacji i renowacji.	Nieznany	Nieustalony
2	Bryczka konna stalowo- drewniana	1	Pojazd zaprzęgowy, konny, bryczka stalowo drewniana odkryta do transportu osób.	Pojazd konny w stanie częściowego demontażu, wymaga naprawy, uzupełnienia braków i renowacji.	Nieznany	Nie dotyczy
3	Pustaki budowlane z wkładem styropianowym	Około 500 szt.	Materiały budowlane – pustaki z wkładem w nieznanym systemie wymiarowym, niekompatybilne z obecnymi systemami budowlanymi.	Niewłaściwe składowanie, połamane, pokruszone, popękane, z licznymi uszkodzeniami i brakami.	Nieznany	Nie dotyczy

SPIS TREŚCI

1. PODSTAWA FORMALNO - PRAWNA	5
1.1. Podstawa formalna	5
1.2. Przedmiot opinii	5
1.3. Cel opinii	5
1.4. Źródła informacji	5
2. PROCEDURA WYCENY MAJĄTKU RUCHOMEGO	
2.1. Podstawy prawne wyceny	5
2.2. Opis procedury wyceny	5
2.3. Opis metody wyceny	6
2.4. Wartości oszacowania	9
2.5. Wycena ruchomości dla potrzeb ustalenia wartości rynkowej	9
3. WNIOSKI KOŃCOWE	9



Wycena ruchomości- urządzenia i materiały Andrzej Jagiełło

3.1. Wartość rynkowa ruchomości dla potrzeb postępowania egzekucyjnego.....	10
3.2. Wartość zbycia składników kompletnych.....	11
3.3. Załączniki	12
4. ZASTRZEŻENIA I UWAGI.....	13

1. PODSTAWA FORMALNO - PRAWNA

1.1. Podstawa formalna

Zleceniodawca: Naczelnik Urzędu Skarbowego w Skierniewicach.

Zlecenie z dnia 23 listopada 2023 roku. Nr pisma 1022-SEE.7114.1.2013.2023

Wykonawca: Tomasz Paweł Wojtczak, zam. 99-300 Kutno, ul. Wybickiego 9/3

- Biegły Skarbowy Izby Administracji Skarbowej w Łodzi.
- Rzecznawca Maszyn i Urządzeń – O.S. R. M. i R. D. M. i U. nr 1682 .

1.2. Przedmiot opinii

Ruchomości wskazane w zleceniu wyceny z dnia 23 listopada 2023 roku, ujawnione w trakcie wizji lokalnej w dniu 18 grudnia 2023 roku. Ruchomości stanowią silosy, bryczka konna oraz pustaki budowlane z dociepleniem.

1.3. Cel opinii

Celem opinii jest określenie wartości rynkowej ruchomości zgodnie z punktem 1.2 dla celów zleceniodawcy.

1.4. Źródła informacji

W dniu 18 grudnia 2023 roku, w obecności przedstawiciela: Marcin Kowara, oraz przedstawiciela zleceniodawcy Inspektor Krzysztof Michałak, dokonano oględzin ruchomości wskazanych w zleceniu wyceny , zajętych w związku z postępowaniem egzekucyjnym prowadzonym wobec Pana Andrzeja Jagiełły posiadającego adres rejestracyjny 96-130 Głuchów, ul. Ogrodowa 55, znajdujących się pod adresem 96-130 Głuchów, ul. Ogrodowa 55. Z uwagi specyfikę ruchomości podczas wizji weryfikowano jedynie kompletację oraz określono ich aktualny stan techniczny i stopień zużycia. Nie przeprowadzono prób ruchowych i testów sprawności. Dodatkowo Giełda Allegro, Sklepy internetowe, Portale branżowe, informacje od producentów.

2. PROCEDURA WYCENY MAJĄTKU RUCHOMEGO

2.1. Podstawy prawne wyceny.

Przy sporządzaniu niniejszej wyceny korzystano z następujących aktów prawnych i przepisów:



Wycena ruchomości- urządzenia i materiały Andrzej Jagiełło

- Ustawa z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz.U. 2009 nr 152 poz. 1223 –tekst jednolity);
- Kodeks Cywilny –(Dz. U. z 1964 r. nr 16 poz. 93 z późniejszymi zmianami);
- Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 20 grudnia 2005 roku w sprawie zasadniczych wymagań dla maszyn i elementów bezpieczeństwa (Dz. U. nr 259 poz. 2170);
- Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Maszyn i Urządzeń;
- Wycena Maszyn i Urządzeń 2007- Dr. inż. Roman Osypiuk
- Wycena Maszyn i Urządzeń - Dr hab. inż. Jerzy Napiórkowski prof. nadzwyczajny.

2.2. Opis procedury wyceny.

Wartość rynkową ruchomości ustalono w kilku podejściach zależnie od możliwości zastosowania podejścia. Z uwagi na wiek ruchomości, stopień ich zaawansowania technicznego, oraz dostępność na rynku pierwotnym jak i wtórnym, biegły skorzystał z podejścia porównawczego. Wybór podejścia był determinowany, możliwością pozyskania danych do wyceny, dostępnością ofert urządzeń i cen na rynku wtórnym, cechami porównawczymi urządzeń nowych, danymi producentów urządzeń. Uwzględniając pozyskane dane w podejściu porównawczym, biegły określił możliwość zastosowania metod wyceny do określenia wartości rynkowych,. Dla podejścia porównawczego rzeczoznawca zastosował metodę porównawczą w podejściu porównania parami. W przyjętej metodzie podejście porównawcze polega na analizie cen transakcyjnych oraz cech rynkowych podobnych środków technicznych i obiektu wycenianego w celu określenia jego wartości rynkowej, czyli najbardziej prawdopodobnej ceny sprzedaży. Oparte jest na założeniu, że wartość obiektu odpowiada cenom jakie uzyskano na rynku za obiekty podobne. Podejście porównawcze jest najbardziej bezpośrednim sposobem określenia wartości rynkowej. Warunkiem jego zastosowania jest występowanie w obrocie takich samych lub podobnych obiektów i zebranie o nich odpowiednich danych. Cechy porównawcze mające wpływ na wartość, stosowane w wycenie maszyn i urządzeń to: wiek środka technicznego, zużycie techniczne (stan techniczny), podstawowe parametry techniczno-eksploatacyjne, osprzęt i wyposażenie dodatkowe, inne istotne dla danego rodzaju środka technicznego. Dla maszyn podstawowym atrybutem jest wiek. Zużycie techniczne jest zwykle silnie skorelowane z wiekiem. Z tych powodów należy dążyć, żeby obiekty porównawcze miały możliwie ten sam rok produkcji co obiekt wyceniany, lub były do niego bardzo zbliżone.

2.3 Opis metody wyceny

Procedura wyznaczania wartości rynkowej metodą porównywania mieszanego przedstawia się następująco:

- identyfikacja cech (atrybutów) wycenianej maszyny,
- dobór maszyn porównawczych - minimum 3,
- identyfikacja cech (atrybutów) maszyn porównywanych,
- wyznaczenie cech (atrybutów) różnicujących porównywane maszyny,
- wyznaczenie istotności cech różnicujących porównywane maszyny, eliminacja cech wzajemnie skorelowanych,
- ustalenie korekty z tytułu upływu czasu,
- wyznaczenie rozstępu cenowego,
- określenie udziałów cech kształtujących rozstęp cenowy,
- wyznaczenie korekt cząstkowych poprzez porównanie wycenianej maszyny z maszynami porównywanymi,

Wycena ruchomości- urządzenia i materiały Andrzej Jagiełło

- ustalenie korekt całkowitych dla poszczególnych maszyn,
- wyznaczenie cen skorygowanych maszyn,
- wyznaczenie wartości końcowej jako średniej ważonej lub średniej arytmetycznej.

W trakcie porównywania maszyn i obliczania korekt częściowych, korektę ujemną, wstawiamy w przypadku, gdy wyceniana maszyna charakteryzuje się gorszymi atrybutami w stosunku do porównywanej maszyny. W przypadku odwrotnym przyjmujemy korektę ze znakiem plus. Analizę taką przeprowadzamy oddzielnie dla poszczególnych atrybutów (cech) i porównywanych maszyn, zgodnie z wcześniej ustalonymi wartościami kwotowymi. Podejście porównawcze opiera się na formule:

$$W_R = C \cdot \sum V_J$$

gdzie:

W_R - wartość rynkowa maszyny,

C - cena na rynku porównywalnej maszyny,

V_J - wartość i-tej poprawki ze względu na przyjęte kryteria.

Określenie wartości poprawek z tytułu występujących różnic pomiędzy szacowaną maszyną, a maszynami porównywanymi wynika z analizy rynku. Poprawki określają wpływ danej cechy na wartość maszyny - podniesienie lub obniżenie jej wartości. Wartość poprawek przyjęto na podstawie:

- na podstawie analizy bazy danych o wpływie danego atrybutu na wartość maszyny,
- na podstawie analizy danych o wpływie danego atrybutu na wartość innych porównywalnych maszyn,
- na podstawie wiedzy eksperckiej, wykorzystanie danych z dotychczas wykonanych wycen.

Etapy realizacji metody porównywania parami są następujące:

1. Rozpoznanie obiektu wycenianego pod względem cech rynkowych.
2. Analiza danego segmentu rynku nieruchomości określonego czasowo i przestrzennie oraz utworzenie zbioru danych rynkowych o podobnych obiektach, które były przedmiotem transakcji rynkowych (daty transakcji, ceny, cechy rynkowe), który pozwala na określenie trendu czasowego i wag cech rynkowych.
3. Określenie trendu czasowego a następnie cen obiektów porównawczych na wymaganą datę oraz ustalenie wag cech.
4. Dokładne określenie cech obiektu wycenianego w aspekcie przeprowadzonej analizy rynku.
5. Wybór obiektów porównawczych (3 – 5 szt.) najbardziej podobnych do wycenianego.
6. Korygowanie cen obiektów porównawczych ze względu na występujące różnice w ocenie cech rynkowych tych obiektów i obiektu wycenianego.
7. Określenie wartości rynkowej obiektu wycenianego jako wartości średniej lub średniej ważonej, skorygowanych cen obiektów porównawczych.

Korygowanie ceny obiektu porównawczego następuje przez zastosowanie zwykle poprawek kwotowych. Suma poprawek kwotowych jest dodawana do ceny obiektu porównawczego w wyniku czego otrzymujemy wartość z danej pary porównawczej. Bezwzględna wartość sumy poprawek powinna mieścić się w przedziale $\Delta C = C_{max} - C_{min}$. Pomimo, że w metodzie porównywania parami korzystamy ostatecznie z danych o kilku transakcjach są one wyselekcjonowane z większych zbiorów danych.

Baza I – wstępna baza kilkudziesięciu obiektów zawierająca ich dane rynkowe do dalszej analizy.

Baza II – wyselekcjonowana baza kilkunastu obiektów z pełnymi danymi dotyczącymi cech

Wycena ruchomości- urządzenia i materiały Andrzej Jagiełło

rynkowych, pozwalająca na określenie trendu czasowego i wag cech

Baza III – wybrane obiekty do porównania parami (3 – 5 szt.)

Wykonanie ustalenia wartości przy pomocy arkusza kalkulacyjnego, uwzględniającego wskazane powyżej etapy i algorytmy wykonania wyceny.

2.4 Wartości oszacowania

Zebrano dane rynkowe z transakcji krajowych dla bazy danych w metodzie porównania parami. Ustalenie wartości na podstawie arkuszy kalkulacyjnych przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2

Lp.	Określenie ruchomości/części	Podejście /metoda	C _{SR} brutto	Współczynniki „k” i „Z” oraz „N”	Wartość średnia oszacowania brutto (po zaokrągleniu)
1.	Silos stalowy stojący z podstawą stalową o poj. Około 30 m3	Podejście porównawcze- porównanie parami	--	Arkusz ustalenia wartość	6 000,00 zł/sztuka
2.	Bryczka konna stalowo- drewniana	Podejście porównawcze- porównanie parami	--	Arkusz ustalenia wartość	6 000,00 zł
3.	Pustaki budowlane z wkładem styropianowym	Podejście porównawcze	--	--	Nie przedstawiają wartości handlowej

Uwaga:

Podane wyżej średnie wartości oszacowania, wyliczono na podstawie dostępnych cen rynkowych przedmiotów nowych, używanych, pełnosprawnych, podawanych w złotych lub przeliczonych na wartość złotego, w wartości netto, oraz ustalonych współczynników.

2.5 Wycena ruchomości dla potrzeb ustalenia wartości rynkowej .

Wycena dla potrzeb ustalenia wartości rynkowej ,określa wielkość możliwych do uzyskania wpływów brutto w sytuacji sprzedaży (upłynnienia) poszczególnych składników majątkowych i ruchomości, a także - jeśli to możliwe – wszystkich składników majątkowych i ruchomości łącznie. Wartość ta odnosi się do szczególnej sytuacji, kiedy składniki ruchome muszą zostać zlikwidowane w całość lub część jako swoje aktywa. Jest to sytuacja nadzwyczajna, w której jednoznaczny cel - sprzedaż majątku, presja czasu, a nawet przymus, znacząco wpływają na oceny wartości dokonywane przez kupujących i sprzedających i która generuje specyficzne uwarunkowania wpływające na szacowanie wartości. Z uwagi na specyfikę wycenianych ruchomości, ich specjalistyczny charakter, niski współczynnik popytu na rynku, oraz obecnie panującą sytuację na rynku takich ruchomości używanych, oszacowano spadek wyliczonych wartości o 10

% ogólnej wartości ruchomości, **przy sprzedaży wszystkich składników łącznie**, czyli:

=> **dla majątku wycenianego sprzedawanego jako całość**- jako 90% wartości oszacowania, czyli:

$$W_R = (1 - 90/100) \times W_O = 0,9 \times W_O$$

gdzie : W_R – wartość dla potrzeb postępowania egzekucyjnego (wartość rynkowa) w zł

W_O - wartość oszacowania

3. WNIOSKI KOŃCOWE

3.1 Wartość rynkowa ruchomości.

Wartość rynkowa ujawnionych ruchomości w przypadku sprzedaży poszczególnych ruchomości, jako pojedyncze składniki majątku, stanowi sumę wyliczonych wartości oszacowanych w tabeli nr 2, i wynosi **18 000,00 zł brutto (słownie: osiemnaście tysięcy złotych brutto)**.

3.2 Wartość zbycia składników kompletnych.

Wartość rynkowa ujawnionych ruchomości w przypadku sprzedaży wszystkich ruchomości łącznie jako całość, stanowi sumę wartości wyliczoną według wzoru w punkcie 2.5 , i wynosi **16 200,00 zł brutto (słownie: szesnaście tysięcy dwieście złotych brutto)**.

3.3 Ruchomości nie przedstawiające wartości rynkowej

Ruchomości wskazane w zestawieniu majątku ruchomego w tabeli nr 1 w pozycji nr 3, w ustalonym stanie nie przedstawiają wartości handlowej. Z uwagi na niewłaściwe warunki składowania oraz niewłaściwe zabezpieczenie, ruchomości te (pustaki budowlane z ociepleniem) nie nadają się do dalszego wykorzystania. Dodatkowo są to ruchomości o nieznanym pochodzeniu i o wymiarach niekompatybilnych z obecnie stosowanymi systemami budowlanymi. Wobec powyższego podlegają procesowi utylizacji jako odpady budowlane. Mogą być również nieodpłatnie przekazane odbiorcy w zamian za ich utylizację, lub inną formę zagospodarowania zgodnie z prawem i przeznaczeniem.

3.4 Załączniki.

Załącznikami do niniejszej opinii są płyty CD z dokumentacją zdjęciową ruchomości wykonaną podczas wizji lokalnej, arkusze kalkulacyjne, zlecenie oszacowania, protokół z wizji lokalnej.

4. ZASTRZEŻENIA I UWAGI

- Opinia sporządzona została zgodnie z przepisami prawa oraz obowiązującymi Krajowymi Standardami Wyceny, a także z najlepszą wolą wyceniającego.
- Opinia biegłego nie jest ekspertyzą techniczną ruchomości i za taka nie może być uważana.
- Opracowanie nie może być kopiowane ani publikowane w całości lub w jakiegokolwiek części, w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji;
- Otrzymana w niniejszej opinii wartość jest określona na dzień wykonania wyceny.
- Biegły nie ponosi odpowiedzialności w przypadku wykorzystania niniejszej opinii do innych celów, niż cel, dla którego została sporządzona.
- Biegły oświadcza, że ze swojej strony dochowa poufności wszystkich informacji uzyskanych w procesie sporządzania opinii oraz nie będzie udostępniać w całości lub w częściach dostarczonych nam dokumentów, poza wyjątkiem opisanym w art. 158 ustawy.

Stan techniczny i użytkowy przedmiotów wyceny na dzień wykonania wizji lokalnej w dniu
18.12.2023.

Opinię wykonano na dzień 15.02.2024.
Poziom cen IV kwartał 2023r.

Kutno 15.02.2024 r.

Opracował

**BIEGŁY SKARBOWY
IZBY SKARBOWEJ W ŁODZI**

TOMASZ PAWEŁ WOJTCZAK
99-300 Kutno, ul. Wybickiego 9/3



Niniejsza opinia zawiera 9 (słownie: dziewięć) ponumerowanych stron, kopię zlecenia wykonania wyceny, protokół z wizji lokalnej, oraz dokumentację zdjęciową na płycie CD.







Министерство культуры Республики Беларусь
НАЦИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР ДОКУМЕНТАЦИИ И ИНФОРМАЦИИ

ИНСТИТУТ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА И ПРАВА
РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

ARKUSZ WYCENY ŚRODKA TECHNICZNEGO NR 1 SILOS LEJOWY

Identyfikacja cech do porównania Tabela 1.

Nazwa cechy	Przedmiot nr 1	Przedmiot nr 2	Przedmiot nr 3	Przedmiot nr 4
Data oferty	27.12.2023	06.01.2024	09.01.2024	02.01.2024
Fotografia				
Rodzaj materiału	Stal	Stal	Stal	Stal
Cena zł	8 500	5 800	7 500	6 300
Pojemność m ³	35	20	25	30
Wyposażenie	3	2	2	3
Stan techniczny	2	1	2	2
Źródło informacji	Sprzedajemy.pl68 136200	Allegro.pl 13815996855	OLX.pl 886982579	OLX.pl 881645280
Zakres kwotowy	$\Delta C = C_{\max} - C_{\min}$			
$\Delta C =$	2700			

**BIEGLY SKARBOWY
IZBY SKARBOWEJ W LODZI**

TOMASZ PAWEŁ WOJTCZAK
99-300 Kutno, ul. Wybickiego 9/3



Tomasz

Zestawienie wartości cech porównawczych

Tabela 3.

Lp.	Cechy porównawcze	Udział cechy w ΔC %	Kwota zakres [zł]	Wartość poprawki [zł]	Wartość jednostki [zł]
1	Pojemność m ³	60%	2700	1620	108,00
5	Wyposażenie [1-3]	10%	2700	270	88,00
6	Stan techniczny [0-3]	30%	2700	810	404,00
		100%			

Wojtek
Tomasz

INSTRUKCJA WYKONANIA PRAC

WYKONANIE PRAC



WYZNACZENIE WARTOŚCI ŚRODKA TECHNICZNEGO

Lp.	Nazwa cechy	Obiekt wyceny	Obiekt nr 1		Obiekt nr 2		Obiekt nr 3		Obiekt nr 4	
			Opis cech		Opis cech		Opis cech		Opis cech	
1	Cena [zł]	zł	8500		5800		7500		6300	
2	Pojemność m ³	30	35	540,00	20	-1080,00	25	-540	30	0
6	Wyposażenie	1	3	176	2	88,00	2	88	3	176
7	Stan techniczny	1	2	404	1	0,00	2	404	2	404
8	Suma poprawek	C		1120,00		-992,00		-48,00		580,00
9	Wartość bezwzględna poprawek	[C]		1120,00		1168,00		1032,00		580,00
10	Waga 1000000/[C]			892,86		856,16		968,99		1724,14
11	Cena średnia skorygowana [zł]			9620,00		4808,00		7452,00		6880,00
			W_R= 7156,16							
Wprowadzono korektę uwzględniającą realny poziom cenowy zawieranych transakcji -15%									-15%	
			W_{RK}= 6082,73							

**BIEGLY SKARBOWY
IZBY SKARBOWEJ W ŁODZI**

TOMASZ PAWEŁ WOJTCZAK
99-300 Kutno, ul. Wybickiego 9/3.



x 10/10/16
Tomasz

Ustalenie współczynników korelacji i udziałów procentowych atrybutów.

Tabela nr 2.

Wyszczególnienie	Pojemność m^3	Wyposażenie [1 - 3]	Stan techniczny [1 - 3]
r_i	0,73325	0,356	0,672
r_i^2	0,53766	0,127	0,452
$k_i = r_i^2 / \sum r_i^2$	48,151	11,378	40,471

Handwritten signature
12/2011

Gruciszów....., dnia 18.12.2023

PROTOKÓŁ

z przeprowadzonej wizji lokalnej

W dniu 18.12...., o godz. 11⁰⁰....., pod adresem 96-130 Gruciszów.....
u. Ogrodowa 55....., w sprawie LIMP: 1022-23-056088....., przy udziale:

1. MARCIN KOWALCZYK.....
2. KRZYSZTOF MICHAŁEK.....
3. TOMASZ WOJTCZAK.....
4.


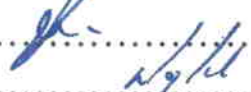
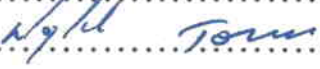
wykonano oględziny z natury ruchomości zgodnie ze ZL: 702... 23.11.2023 :

- | | | | | |
|-----------------------------------|----|-----|--------|-------|
| 1. Silosy siłnikowe 2szt | nr | 002 | NUMERO | |
| 2. Bebenki kondr. przelaminowane | nr | 151 | PCZ | OWPRA |
| 3. Pustaki budowlane ok. 500 szt. | nr | — | | |
| 4. | nr | | | |
| 5. | nr | | | |
| 6. | nr | | | |

Z w/w czynności została wykonana dokumentacja fotograficzna, która stanowić będzie załącznik do wydanej opinii biegłego/rzeczoznawcy.

Uwagi do protokołu i wykonanych czynności: BEZ UWAG.....

Na tym protokół zakończono i podpisano:

1. .....
2. .....
3. .....
4.



**BIEGŁY SKARBOWY
IZBY SKARBOWEJ W ŁODZI**

TOMASZ PAWEŁ WOJTCZAK
99-300 Kutno, ul. Wybickiego 9/3



BRITISH EAST AFRICA CO. LTD.
LONDON

RECEIVED
MANNING & BURNER
LONDON



**NACZELNIK
URZĘDU SKARBOWEGO
W SKIERNIEWICACH**

UNP: 1022-23-056088

Skierniewice, 23 listopada 2023 roku

Sprawa: Wniosek o oszacowanie wartości
ruchomości

Znak sprawy: 1022-SEE.7114.1.2013.2023

Kontakt: Krzysztof Michalak
Starszy Kontroler Skarbowy
tel. 46 834 63 96
e-mail: krzysztof.michalak3@mf.gov.pl

PUH AutoConsulting
Tomasz Wojtczak
ul. Wybickiego 9/3
99-300 Kutno

Szanowny Panie,

na podstawie art. 67b ustawy z dnia 17.06.1966 r., w związku z art. 99 § 4 o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz.U. z 2022 r. poz. 479 ze zm.), Organ Egzekucyjny Urzędu Skarbowego W Skierniewicach zwraca się z prośbą o oszacowanie wartości silosów metalowych szt. 2, bryczki drewnianej oraz pustaków, znajdujących się Głuchowie przy ul. Ogrodowej 55, zajętych w związku z postępowaniem egzekucyjnym prowadzonym wobec Pana Andrzeja Jagiełły posiadający adres rejestracyjny 96-130 Głuchów ul. Ogrodowa 55.

Oszacowanie ruchomości nastąpi 18 grudnia o godzinie 11:00.

**BIEGŁY SKARBOWY
IZBY SKARBOWEJ W ŁODZI**

TOMASZ PAWEŁ WOJTCZAK
99-300 Kutno, ul. Wybickiego 9/3

Z poważaniem

Z up. Naczelnika

Urzędu Skarbowego w Skierniewicach

Kierownik Działu

Małgorzata Dąbrowska





/podpisano kwalifikowanym

podpisem elektronicznym/



ARKUSZ WYCENY ŚRODKA TECHNICZNEGO NR 2 BRYCZKA KONNA

Identyfikacja cech do porównania Tabela 1.

Nazwa cechy	Przedmiot nr 1	Przedmiot nr 2	Przedmiot nr 3	Przedmiot nr 4
Data oferty	04.11.2023	05.01.2024	28.12.2023	08.01.2024
Fotografia				
Kompletacja	Kompletna	Kompletna	Do dokończenia	Kompletna
Cena zł	6 500	5 500	8 600	6 300
Ilość miejsc	8	8	4	6
Wyposażenie	3	3	2	3
Stan techniczny	3	3	2	3
Źródło informacji	Sprzedajemy.pl64808127	Sprzedajemy.pl67933394	Sprzedajemy.pl66387835	OLX.pl 814139935
Zakres kwotowy	$\Delta C = C_{\max} - C_{\min}$			
$\Delta C =$	3100			

**BIEGLY SKARBOWY
IZBY SKARBOWEJ W ŁODZI**

TOMASZ PAWEŁ WOJTCZAK
99-300 Kutno, ul. Wybickiego 9/3

Tomasz Wojtczak



Zestawienie wartości cech porównawczych

Tabela 3.

Lp.	Cechy porównawcze	Udział cechy w ΔC %	Kwota zakres [zł]	Wartość poprawki [zł]	Wartość jednostki [zł]
1	Ilość miejsc	40%	3100	1240	310,00
5	Wyposażenie [1-3]	10%	3100	310	101,33
6	Stan techniczny [0-3]	50%	3100	1550	514,67
		100%			

Handwritten signature: k. J. / ad Tom

INSTRUKCJA DO WYKONANIA PRAC
W ZAKRESIE WYKONANIA PRAC

WYKONANIE PRAC W ZAKRESIE



WYZNACZENIE WARTOŚCI ŚRODKA TECHNICZNEGO

Lp.	Nazwa cechy	Obiekt wyceny	Obiekt nr 1		Obiekt nr 2		Obiekt nr 3		Obiekt nr 4	
			Opis cech		Opis cech		Opis cech		Opis cech	
1	Cena [zł]	zł	6500		5500		8600		6300	
2	Ilość miejsc	6	8	620,00	8	620,00	4	-620	6	0
6	Wyposażenie	1	3	202,666667	3	202,67	2	101,333333	3	202,666667
7	Stan techniczny	1	3	1029,33333	3	1029,33	2	514,666667	3	1029,33333
8	Suma poprawek	C		1852,00		1852,00		-4,00		1232,00
9	Wartość bezwzględna poprawek	[C]		1852,00		1852,00		1236,00		1232,00
10	Waga 1000000/ [C]			539,96		539,96		809,06		811,69
11	Cena średnia skorygowana [zł]			8352,00		7352,00		8596,00		7532,00
			W_R= 7978,71							
Wprowadzono korektę uwzględniającą realny poziom cenowy zawieranych transakcji -15%, oraz współczynniki braków w przedmiocie wycenianym - 10%									-25%	
			W_{RK}= 5984,03							

**BIEGLY SKARBOWY
IZBY SKARBOWEJ W ŁODZI**

TOMASZ PAWEŁ WOJTCZAK
99-300 Kutno, ul. Wybickiego 9/3

Tomasz Wojtczak



Ustalenie współczynników korelacji i udziałów procentowych atrybutów.

Tabela nr 2.

Wyszczególnienie	Pojemność m^3	Wyposażenie [1 - 3]	Stan techniczny [1 - 3]
r_i	-0,87528	-0,945	-0,945
r_i^2	0,76612	0,893	0,893
$k_i = r_i^2 / \sum r_i^2$	-30,012	-34,994	-34,994

Handwritten signature:
K. / Hal
T. / am

Tomasz Wojtczak
99-300 Kutno, ul. Wybickiego 9/3
tel. 24 254 35 93 kom. 516 095 416
NIP: 775-128-87-55 REG: 101026085



(00)559007734046261687

Poczta Polska
Oplata pobrana 930 zł gr

URZĄD SKARBOWY W SKIERNIEWICACH
ul. CZERWONA 22
96-100 SKIERNIEWICE
UNP: 1022-23-056088

**PRIORYTET
PRIORITAIRE**

