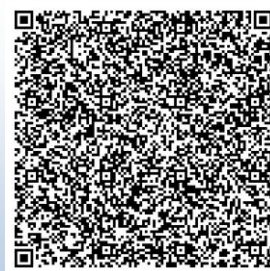


Wyceny Hubert Szczepański

ul. J. Kusocińskiego 8/4
tel./fax +48 52 357 81 14
e-mail: biuro@wycenyhs.pl

88-100 Inowrocław
kom. +48 602 857 116
<http://wycenyhs.pl>



OPINIA SZACUNKOWA

ZADANIE

Określenie wartości ruchomości
[sprzęt sieciowy, teletransmisyjny]

ZAMAWIAJĄCY

Gmina Walim
ul. Boczna 9

58-320 Walim

NIP: 886-25-72-773

WYCENY
Hubert Szczepański
wyceny ruchomości i nieruchomości
BIEGŁY SĄDOWY
z dziedziny wyceny maszyn i urządzeń technicznych
88-100 Inowrocław, ul. J. Kusocińskiego 8/4
tel. +48 602 857 116
www.wycenyhs.pl e-mail: biuro@wycenyhs.pl
NIP 556 223 02 39 Regon 340353608

Hubert Szczepański

INOWROCŁAW
2023-03-27



SPIS TREŚCI

1. PODSTAWA PRAWNA.....	3
2. ZAKRES OPINII	3
3. CEL OPINII	3
4. ZLECENIODAWCA	3
5. OPIS ZAŁOŻEŃ I METODOLOGIA	3
5.1. PODSTAWY METODOLOGICZNE	3
5.2. ISTOTA OPRACOWANIA	3
5.3. USTALENIE WARTOŚCI RUCHOMOŚCI	4
5.4. DEFINICJE.....	4
5.5. ŹRÓDŁA	7
6. UWAGI I ZASTRZEŻENIA.....	7
7. OPIS, OBLICZENIA, DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA	8



1. PODSTAWA PRAWNA

Zlecenie z dnia 16 marca 2023 r. nr 35/2023 [F.2600.1.35.2023].

2. ZAKRES OPINII

Wycena ruchomości – sprzęt sieciowy, teletransmisyjny.

3. CEL OPINII

Określenie wartości rynkowej ruchomości do celów sprzedaży.

4. ZLECENIODAWCA

Gmina Walim

ul. Boczna 9

58-320 Walim

NIP: 886-25-72-773

Osoba kontaktowa – Pan Roman Sidor

5. OPIS ZAŁOŻEŃ I METODOLOGIA

5.1. PODSTAWY METODOLOGICZNE

- *Vademecum wyceny maszyn i urządzeń* – H. Macniak, Z. Makowicz;
- *Wycena maszyn i urządzeń związanych z nieruchomością* – Jerzy Napiórkowski;
- *Wycena maszyn i urządzeń* – Roman Wiktor Osypiuk;
- *Ocena zużycia technicznego maszyn i urządzeń technicznych* – opracowanie zespołowe Rzeczoznawców Stowarzyszenia Inżynierów i Techników Mechaników Polskich z Ośrodka Rzeczoznawstwa i Konsultingu SIMP-ZORPOT w Łodzi pod red. Andrzeja Ciszewskiego.

5.2. ISTOTA OPRACOWANIA

Istotą niniejszego opracowania jest **określenie aktualnej wartości ruchomości, a nie ceny**. Cena powstaje w wyniku aktu kupna – sprzedaży.

Cena – odnosi się do ceny transakcyjnej i ma zastosowanie do sfery wymiany. Jest odzwierciedleniem faktu dokonanego (transakcyjna). Stanowi kwotę, którą zapłacono za konkretne dobro. Kwota, jaką nabywca zaakceptował w okolicznościach towarzyszących transakcji.

Pomiędzy ceną, a wartością mogą wystąpić odchylenia, do których przyczyniają się: zmiany pomiędzy popytem, a podażą na dane dobro pomiędzy aktem wyceny, a transakcją kupna-sprzedaży (występuje oderwanie w czasie) oddziaływanie czynników deformujących cenę (interwencja władz, wpływ monopolu, trendy) forma obrotu (sposób, w jaki sprzedajemy ruchomość - transakcja prywatna, przetarg ograniczony lub nieograniczony, licytacja).



5.3. USTALENIE WARTOŚCI RUCHOMOŚCI

Wyboru metody oszacowania ruchomości została dokonana przez autora po analizie i po uwzględnieniu w szczególności: celu wyceny, rodzaju i stanu technicznego ruchomości. Ustalona w niniejszym opracowaniu wartość nie zawiera w sobie podatków ani innych opłat jakie nabywca zobowiązany jest zapłacić w związku z jej zakupem.

Wszystkie wartości podane w polskich złotych [PLN].

Wartość ruchomości została ustalona ze **wzoru [W_R]** lub **szacunkowo [W_S]** – **przeznaczony do likwidacji**.

$$W_R = W_P \times \left(\frac{100 - Z_P}{100} \right) \times K \times E$$

gdzie:

- W_R – wartość ruchomości
- W_P – wartość początkowa (porównywalna) ruchomości
- Z_P – zużycie potencjału eksploatacyjnego [%]
- K – współczynnik nowoczesności konstrukcji (0,3 – 1,0)
- E – współczynnik urynkowienia (0,1 – 1,0)

5.4. DEFINICJE

Wartość rynkowa ruchomości [W_R] obowiązuje w warunkach rynku wolnego o niewymuszonej sprzedaży, przy założeniu, że wartość rynkowa jest to najbardziej prawdopodobna cena możliwa do osiągnięcia za daną ruchomość przy spełnieniu zasad wolnego rynku.

Wartość rynkowa ruchomości wyznaczana jest przy założeniu, że:

- transakcja zachodzi na wolnym i konkurencyjnym rynku bez zakłóceń irracjonalnych,
- znajduje się chętny sprzedawca i nabywca, którzy nie działają w sytuacji przymusowej, znane są zalety i wady ruchomości,
- czas niezbędnego wyeksponowania ruchomości na rynku uwzględnia jej rodzaj i stan rynku.

Wartość początkowa (porównywalna) [W_P] jest równa cenie nowej ruchomości, podanej przez producenta lub jego przedstawiciela. Odnosi się również do cen ruchomości porównywalnych. Przez ruchomość porównywalną rozumie się podobieństwo następujących wielkości charakterystycznych:

- wydajności,
- funkcji,
- stopnia skomplikowania konstrukcji,
- zasilania i sterowania,
- sposobu obsługi,
- gabarytów, masy i zapotrzebowania czynników energetycznych.

W przypadku braku wyżej wymienionych informacji dla ustalenia wartości początkowej, rzeczoznawca powinien ustalić ją we własnym zakresie, wykorzystując wiedzę i doświadczenie.

Zużycie potencjału eksploatacyjnego (zużycie techniczne, mechaniczne) [Z_T] [Z_P]

Przez zużycie techniczne rozumie się trwałe, niepożądane zmiany fizykochemiczne zachodzące w czasie eksploatacji, w wyniku czego okres zdolności do spełnienia przez ruchomość określonych funkcji użytkowych stopniowo się wyczerpuje prowadząc do zmniejszenia zdolności operacyjnej. Wielkość zużycia fizycznego determinuje stan techniczny urządzenia lub wyposażenia. Utrata wartości z przyczyn fizycznych wynika głównie:

- okresu eksploatacji w stosunku do trwałości ruchomości;
- braków, niekompletności;
- skutków awarii;
- czynników atmosferycznych;
- braku troski o stan techniczny i estetyczny.

Końcowym efektem tego procesu jest kasacja urządzenia.

Określenie zużycia potencjału eksploatacyjnego polega na określeniu stopnia zużycia dla całej ruchomości bazując na doświadczeniu rzeczoznawcy, wykorzystując oględziny, ocenę techniczną poszczególnych elementów i zespołów, a także informacje użytkownika. Procentowy stopień zużycia zawiera się w skali oceny stanu technicznego. Skala może być rozbudowywana w zależności od przedmiotu wyceny.

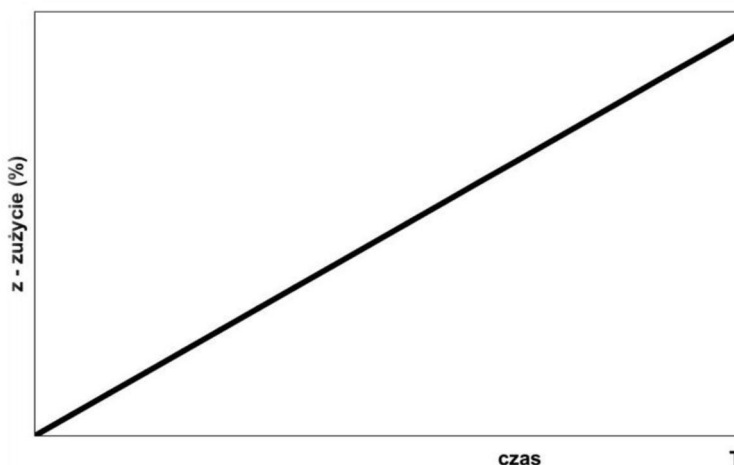
W tym konkretnym przypadku do określenia stopnia zużycia potencjału eksploatacyjnego zastosowano **metodę liniową**.

$$Z_P = t_e / T \times 100\%$$

gdzie:

t_e - ilość lat [miesiący] eksploatacji

T - lata [miesiące] trwałości [przewidywany okres eksploatacji]



Przyjęto najmniejszą jednostkę czasu = **1 miesiąc**.



Współczynnik nowoczesności [K]

Przez współczynnik nowoczesności – rozumie się trwałe, niepożądane zmiany rozwiązań funkcjonalno – użytkowych ruchomości, odniesione do aktualnie obowiązujących standardów wynikających z postępu technicznego i technologicznego.

Współczynnik nowoczesności jest funkcją postępu technicznego w zakresie konstrukcji i budowy ruchomości tego samego typu i przeznaczenia.

Wartość współczynnika nowoczesności konstrukcji (K) uzależniona jest od stopnia technicznego i technologicznego zaawansowania konstrukcji ruchomości, jej przydatności, możliwości przeprowadzenia naprawy i uzyskania części zamiennych. Konkretną wartość zużycia funkcjonalnego dobiera rzeczoznawca.

Współczynnik nowoczesności przyjmuje się z przedziału następujących wartości:

- $K = 1,0 - 0,8$ dla obiektów aktualnie produkowanych lub będących w sprzedaży [obrocie],
- $K = 0,7 - 0,6$ dla obiektów nie wytwarzanych, mogących być w sprzedaży, dostępne są części zamienne,
- $K < 0,5 - 0,3$ dla obiektów przestarzałych, których produkcja została zaniechana.

Współczynnik urynkowienia [E]

Współczynnik urynkowienia [zbywalności] traktowane jest jako utrata wartości ruchomości w wyniku oddziaływania na nią czynników zewnętrznych [zużycie zewnętrzne], pochodzących z otoczenia układu eksploatacji. Otoczenie to tworzą uwarunkowania ekonomiczne, prawne, społeczne i ekologiczne.

Czynniki powodujące zużycie zewnętrzne podzielić można na grupy:

- czynniki wynikającymi z lokalizacji, dostępności, wsparcia technicznego czy licencjonowania (np. dostępność surowca w kopalni, zmiana przepisów odnośnie ochrony środowiska, gwarancja, wsparcie techniczne itp.);
- zużycie wywołane czynnikami ekonomicznymi mikro i makroekonomicznymi (np. zmiana wartości cła, ulgi preferencyjne, zmiany w prawie podatkowym, nietrafna lokalizacja, zmiany społeczne itp.)
- czynniki wynikającą ze sposobu sprzedaży (np. sprzedaż pakietowa - większa ilość asortymentu zebrana w grupę/y, w której mogą występować różnice jakościowo - ilościowe);
- polityka producenta, prestiż marki i strategia cenowa (np. udzielanie rabatów, długie lub krótkie trzymanie wysokich cen produktów już wprowadzonych na rynek), postrzeganie marki przez użytkowników, możliwości upgrade'u, częstotliwość aktualizacja, możliwości wymiany i dostępu do komponentów itp.

Wielkość współczynnika określa rzeczoznawca, często ten parametr można ująć we współczynniku nowoczesności konstrukcji. W wypadkach szczególnych może on być **zbliżony nawet do 100%** [dla urządzenia będącego w stosunkowo dobrym stanie technicznym, ale nieprzydatnego np.: **utrata wartości**



użytkowych składników spowodowana postępem technicznym (zużycie moralne). W wyniku tego postępu niektóre składniki środków trwałych tracą swoją wartość pomimo, że nie zostały jeszcze zużyte pod względem fizycznym [sprzęt, urządzenie, ruchomość będące w stosunkowo dobrym stanie technicznym, ale nieprzydatne].

Współczynnik urynkowania wyznaczają relacje cen na rynku obiektów używanych określone w przedziale od 0,1 do 1,0 i są każdorazowo ustalane przy wykorzystaniu dostępnych źródeł informacji o cenach, takich jak:

- banki informacji; ➤ biuletyny handlowe; ➤ transakcje handlowe;
- giełdy i przetargi; ➤ rozpoznanie rynku przez autora.

5.5. ŹRÓDŁA

W toku opracowaniu wykorzystano informacje pozyskane od/z:

- ofert handlowych;
- dane od resellerów;
- zasoby Internetu;
- użytkowników;
- indywidualnych konsultacji;
- zasobów Internetu.

6. UWAGI I ZASTRZEŻENIA

- Niniejsze opracowanie nie jest ekspertyzą techniczną.
- Nie bierze się odpowiedzialności za wady ukryte, uszkodzenia części, wady montażu oraz prawdziwość przedłożonych dokumentów.
- Zastrzega się odpowiedzialność jedynie w zakresie zadania opracowania.
- Zastrzega się korektę wyniku w razie stwierdzenia niepoprawności danych zawartych w dokumentach uwzględnionych w wycenie.
- Wszystkie obliczenia były dokonywane w arkuszu kalkulacyjnym EXCEL, skąd mogą wynikać błędy zaokrągleń.
- Opracowanie może być wykorzystane do celu, któremu ma służyć i ważne jest na dzień wystawienia.
- Dane zawarte w opracowaniu podlegają ochronie zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych.
- **Ruchomość/ci będąca/ce przedmiotem opracowania nosi/szą ślady eksploatacji i zużycia technicznego.**
- **Założeniem wyceny jest normalna eksploatacja, wykorzystywanie do normalnych zadań ze standardowym oprogramowaniem i peryferiami.**
- **Przyjęto, że ruchomość/ci, które nie są przeznaczone do likwidacji jest/są kompletna/e, sprawna/e technicznie, prawidłowo eksploatowana/e i spełnia/ją warunki określone stosownymi przepisami dla tego typu sprzętu (m.in. normy w zakresie zasilania, ergonomii, bezpieczeństwa pracy, recyklingu itp.).**
- **Założono, że sprzęt, który nie jest przeznaczony do likwidacji spełnia odpowiednie [wymagane] parametry współpracy ze środowiskiem programowym, jest przygotowany do pracy i posiada normalne cechy**



zużycia technicznego i użytkowego.

- Wszystkie otrzymane informacje i materiały źródłowe zaakceptowano bez dalszej weryfikacji w uzgodnieniu ze zleceniodawcą, jako dane prawidłowo przedstawiające przedmiot/y opracowania.
- Opracowanie sporządzono na podstawie danych przekazach przez zamawiającego [zestawienie, dokumentacja fotograficzna] i konsultacji technicznych przeprowadzonych z Panem Romanem Sidorem.
- Nie przeprowadzono oględzin – wycena zdalna.

7. OPIS, OBLICZENIA, DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

Zestawienie ruchomości

L.p.	Opis	Producent	Model	Ilość
1.	System LTE-EPC	Huawei	eCNS610	1 szt.
2.	Firewall - UTM	PaloAlto	PA-500	1 szt.
3.	Przełącznik sieciowy	Dasan	V2224G-OP	1 szt.
4.	Przełącznik sieciowy	Dasan	V2224G	5 szt.
5.	Dwusektorowa stacja LTE	Huawei	DBS3900LTE TDD	2 szt.
6.	Jednosektorowa stacja LTE	Huawei	DBS3900LTE TDD	3 szt.
7.	Radiolinia	Ceragon	IP-20 32 GHz	10 półkompletów
8.	Sektor WiFi	UBNT	Rocket M5	23 szt.
9.	Antena sektora WiFi	UBNT	UQ-AIRMAX-5G16-120	23 szt.

Sprzęt został zakupiony i uruchomiony w roku 2015. W roku 2021 został wyłączony, a w roku 2023 zdemontowany z masztów. Do końca trwania projektu tj. do czasu wyłączenia w 2021 roku sprzęt funkcjonował [działał, był kompletny]. W chwili obecnej jest w całości zdemontowany i przechowywany w magazynie w Walimiu.

Sprzęt od chwili demontażu nie był testowany i brak jest możliwości profesjonalnej weryfikacji jego właściwości na chwile wyceny. Sprzęt nie posiada gwarancji ani wsparcia technicznego.

UWAGA !

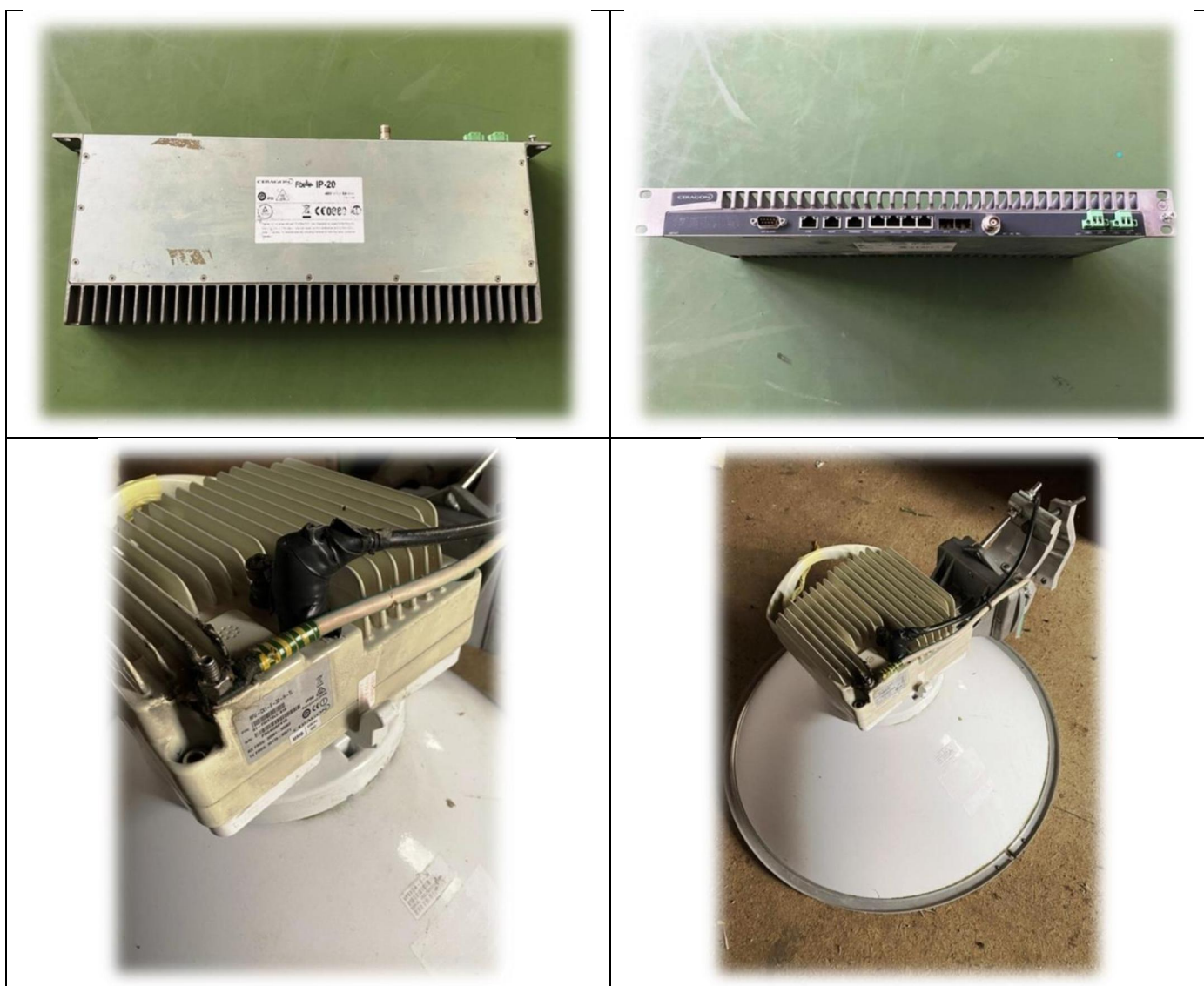
Należy podkreślić, że przedmiotowa instalacja została zaprojektowana i zbudowana o technologię opartą w głównej mierze o produkty firmy **Huawei**. Wiele krajów Europy zachodniej [np. Wielka Brytania, Dania, Szwecja] oraz USA uznały firmę **Huawei** za dostawcę wysokiego ryzyka [podobne reakcje są w Polsce]. W związku z tym obserwuje się niechęć rynków pierwotnych jak i wtórnych do „wchodzenia” w tą technologię. Takie podejście rynków powoduje zaobserwowany brak zainteresowania zakupów sprzętu z logo tej

marki w Europie, co bezpośrednio wpływa na deprecjację cen i bardzo małą ilość ofert lub ich brak.

Z uwagi na powyższe oraz na zużycie wynikające z postępu technicznego, zużycie eksploatacyjne [zwłaszcza anten z osprzętem – oddziaływanie czynników atmosferycznych] pozycje nr: **1** oraz od **5** do **9** zakwalifikowano jako sprzęt nadający się do likwidacji – złom elektroniczny.

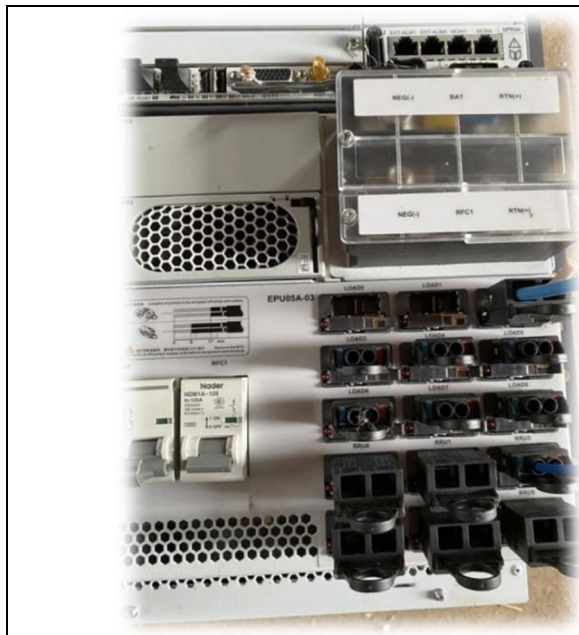
Obliczenia zostały ujęte w arkuszu kalkulacyjnym i przedstawione w załączniku nr 1 ujętym w opracowaniu i stanowiącym jego integralną część.

FOTOGRAFIE













Na tym opracowanie zakończono.
Opracowanie zawiera **14** stron/y.

Załączniki:

– Załącznik nr 1 arkusz kalkulacyjny z wartościami [1 strona].

WYCENY
Hubert Szczepański
wyceny ruchomości i nieruchomości
BIEGŁY SĄDOWY
z dziedziny wyceny maszyn i urządzeń technicznych
88-100 Inowrocław, ul. J. Kusocińskiego 8/4
tel. +48 602 857 116
www.wycenyhs.pl e-mail: biuro@wycenyhs.pl
NIP 556 223 02 39 Regon 340353608

Hubert Szczepański

Załącznik nr 1																				
L.p.	Opis środka trwałego	Producent	Model	Ilość [szt. lub 1/2 kpl.]	Rok rozpoczęcia eksploatacji	Rok zakończenia eksploatacji	Ruchomość zdemontowana	Miejsce instalacji / składowania	Stan techniczny ruchomości	Ruchomość nosi ślady zużycia technicznego	Gwarancja	Wsparcie techniczne, gwarancja	Wp	Zp	K	E	Wartość rynkowa [W _{ry}] [netto] [PLN]	Wartość rynkowa [W _{ry}] [netto] [PLN]	Wartość szacunkowa [W _{sz}] [netto] [PLN]	Wartość szacunkowa [W _{sz}] [netto] [PLN]
1	System LTE-EPC	Huawei	eCNS610	1	2015	2021	tak	magazyn	do czasu wyłączenia sprawna technicznie	tak	brak	brak wsparcia i gwarancji	x	x	x	x	x	x	200,00	200,00
2	Firewall - UTM	PaloAlto	PA-500	1	2015	2021	tak	magazyn	do czasu wyłączenia sprawna technicznie	tak	brak	brak wsparcia i gwarancji	5 100,00	50%	0,70	0,30	540,00	540,00	x	x
3	Przełącznik sieciowy	Dasan	V2224G- Op	1	2015	2021	tak	magazyn	do czasu wyłączenia sprawna technicznie	tak	brak	brak wsparcia i gwarancji	3 200,00	50%	0,50	0,30	240,00	240,00	x	x
4	Przełącznik sieciowy	Dasan	V2224G	5	2015	2021	tak	magazyn	do czasu wyłączenia sprawna technicznie	tak	brak	brak wsparcia i gwarancji	3 200,00	50%	0,50	0,30	240,00	1 200,00	x	x
5	Dwuasektorowa stacja LTE	Huawei	DBS3900LT E TDD	2	2015	2021	tak	magazyn	do czasu wyłączenia sprawna technicznie	tak	brak	brak wsparcia i gwarancji	x	x	x	x	x	x	100,00	200,00
6	Jednosektorowa stacja LTE	Huawei	DBS3900LT E TDD	3	2015	2021	tak	magazyn	do czasu wyłączenia sprawna technicznie	tak	brak	brak wsparcia i gwarancji	x	x	x	x	x	x	100,00	300,00
7	Radiolinia	Ceragon	IP-20 32 GHz	10	2015	2021	tak	magazyn	do czasu wyłączenia sprawna technicznie	tak	brak	brak wsparcia i gwarancji	x	x	x	x	x	x	100,00	1 000,00
8	Sektor WiFi	UBNT	Rocket M5	23	2015	2021	tak	magazyn	do czasu wyłączenia sprawna technicznie	tak	brak	brak wsparcia i gwarancji	x	x	x	x	x	x	100,00	2 300,00
9	Antena sektora WiFi	UBNT	UQ- AIRMAX- 5G16-120	23	2015	2021	tak	magazyn	do czasu wyłączenia sprawna technicznie	tak	brak	brak wsparcia i gwarancji	x	x	x	x	x	x	100,00	2 300,00
10	W Y C E N Y													1 980,00		x	6 300,00			

W Y C E N Y
Hubert Szczepański
wyceny ruchomości i nieruchomości
B I E G Ł Y S A D O W Y
z dziedziny wyceny maszyn i urządzeń technicznych
85-100 Inowrocław, ul. J. Kusocińskiego 8/4
tel. +48 602 857 116
www.wyceny.pl e-mail: biuro@wyceny.pl
NIP 586 223 02 39 Regon 140353608

Hubert Szczepański
Gazeta

[W _{ry} +W _{sz}]	8 280,00
VAT 23%	1 904,40
RAZEM	10 184,40
BRUTTO	