



Stowarzyszenie Inżynierów i Techników Mechaników Polskich
Zespół Ośrodków Rzeczoznawstwa i Postępu Technicznego
SIMP - ZORPOT
Ośrodek w Poznaniu

E- 103/2013

Symbol

61-874 Poznań, Al. Niepodległości 2 • tel./fax. 061 852 16 86, 853 78 05 w.238, 244 • e-mail: zorpot-poz@inc.pl

Zamawiający:

BZ WBK S.A.
Zespół Windykacji Leasingu
ul. Druskiennicka 6
60 – 476 POZNAŃ

Zlecenie z dnia: 17.07.2013 roku

**Temat: Ocena stanu technicznego i ustalenie wartości rynkowej
myjni kontnerowej typ CS – Sandwich w Technice 3.0
rok produkcji; 2010 nr seryjny: D 10112
nr umowy leasingowej: WS8/00008/2010**

Ekspertyza wykonana w wersji elektronicznej – nie wymaga pieczętek i podpisów

	Data:	Podpis:
Kierownik Zespołu	29.07.2013r.	mgr inż. Janusz Pawliński
Weryfikator	30.07.2013r.	mgr inż. Marian Grochowina
Dyrektor Ośrodka	30.07.2013r.	mgr inż. Andrzej Czarnecki

1. PODSTAWA FORMALNA.

Podstawą formalną wyceny jest zlecenie BZWBK SA Zespołu Windykacji Leasingu ul. Druskiennicka 6, 60 – 476 Poznań z dnia 17.07.2013 r.

2. PODSTAWA MERYTORYCZNA.

- Wizja lokalna,
- Informacje internetowe,
- Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych SIMP,
- Kompendium rzeczoznawcy EXPERT SIMP,
- Bank danych ZORPOT.

3. PRZEDMIOT OPRACOWANIA.

Przedmiotem zlecenia wyceny jest myjnia kontenerowa typ CS – Sandwich w technice 3.0 3 – w stanie zdemontowanym bez dokumentacji technicznej, co powoduje, że oszacowanie wartości rynkowej podlegać będą dostarczone niekompletne urządzenia myjni kontenerowej

4. CEL WYCENY.

Celem wyceny jest oszacowanie wartości rynkowej urządzeń dla sprzedaży na rynku wtórnym.

5. ZAKRES OPRACOWANIA.

- Wizja lokalna,
- Identyfikacja urządzeń – próba (brak oznaczeń),
- Opis i ocena stanu technicznego,
- Wycena wartości rynkowej,
- Wykonanie dokumentacji fotograficznej.

6. METODA WYCENY.

***Wartość rynkowa** - jest to wartość, za którą oczekuje się, iż chętny kupujący nabydzie od chętnego sprzedającego w normalnej transakcji a obie strony są niezależne od siebie, po przeprowadzeniu marketingu i gdy obie strony są świadome okoliczności i nie działają pod przymusem.*

W niniejszym opracowaniu, do oszacowania wartości rynkowej urządzeń myjni wykorzystane będzie podejście kosztowo-mieszane tzw. metoda odtworzeniowa z elementami metody rynkowej, która nazwana jest **metodą mieszaną**.

Wykorzystano tu:

- metodę odtworzeniową "blok" dotyczącą opisu i formalizmu przy ocenie stanu technicznego wycenianych urządzeń myjni

a

- z metody porównawczej metodykę dochodzeniu do ceny rynkowej urządzeń z wykorzystaniem wskaźników kształtujących popyt na rynku wtórnym, o których jest mowa w dalszej części operatu. Oszacowanie wartości rynkowej urządzeń myjni według ich faktycznego stanu technicznego wykonano przy wykorzystaniu następującego algorytmu:

$$W_R = W_p \times (1 - Z_p) \times K \times E$$

W_R – wartość rynkowa,

W_p – wartość początkowa,

Z_p – zużycie potencjału eksploatacyjnego:

$Z_p = t_e/T \times 100\%$; t_e – ilość lat eksploatacji; T – trwałość urządzeń,

K – współczynnik nowoczesności konstrukcji:

$K = 1 - \alpha (t_e - 1)$; α – współczynnik ekspercki = 0,01

E – współczynnik podatności rynkowej 0,3- 0,9

6.1. Współczynniki podatności rynkowej

Uwzględniając cel wyceny, przy szacowaniu wartości rynkowej urządzeń myjni analizuje się następujące składowe współczynniki z zakresu budowy, mające wpływ na wysokość zbiorczego współczynnika " E_R " takie jak:

- cena bazowa nowego urządzenia myjni
- wysokość marży handlowych pośredników
- parametry techniczne wyposażenie standardowe i dodatkowe
- rok produkcji

z powodu dostarczonych do magazynu CENTY urządzeń myjni w stanie niekompletnym, bez dokumentacji i oznaczeń identyfikacyjnych wartość współczynnika " E " zainteresowania rynku przyjmuję się w wysokości $E = 0,3- 0,4$

6.2. Określanie stanu technicznego

Wartość rynkowa zależy głównie od rzeczywistego stanu technicznego urządzeń myjni i rozpatruje się ich w oparciu o następujące czynniki:

- aktualny stan techniczny
- zużycie elementów lub grup elementów składowych,
- popularność obiektu na rynku, wyposażenie dodatkowe, producent.

Dla celów wyceny procentowy przedział zużycia urządzeń myjni określa się w przedziałach 0 - 1

6.3. Współczynnik nowoczesności konstrukcji „K”

Współczynnik nowoczesności jest to miernik zastosowanego postępu technicznego w rozwiązaniach konstrukcyjnych aktualnie produkowanych urządzeń.

Wartość współczynnika zależy od roku budowy i wynosi od 1 - do 0,1

7. OCENA SYTUACJI RYNKOWEJ.

Na rynku wtórnym nie występują oferty na sprzedaż przedstawionych do wyceny urządzeń myjni a jedynie oferty na sprzedaż kompletnych myjni kontenerowych, w których instalowane są urządzenia różnych producentów przykładowo wymienionych na następującej stronie internetowej.

<http://proekojp.pl/pl/produkty/demineralizacja/>

http://www.mtautomatic.pl/idea_techNIK_nowy/wp-content/uploads/2013/06/Myjnia-kontenerowa-3-stanowiska-oferta-i-cena.pdf,

http://www.myjnie.se/myjnie_reczne.htm,

<http://www.zmiekczaniewody.pl/>,

8. WIZJA LOKALNA.

Wizję lokalną i oględziny przedstawionych do wyceny urządzeń myjni przeprowadziłem w magazynie firmy CENTA 05-092 Dziekanów Nowy ul. Kolejowa 394 w dniu 26.07.2013 r. Informacji udzielał przedstawiciel CENTY Pan Norbert Kruk. Wykonana została dokumentacja fotograficzna stanowiąca załącznik do opracowania.

9. IDENTYFIKACJA.

Z powodu braku oznaczeń i dokumentacji przyjmuję następujące nazewnictwo poszczególnych elementów a mianowicie:

9.1 POMPY

W ilości 4-ry sztuki oznaczone typ VL 4403, nr fabryczny jak na tabliczkach

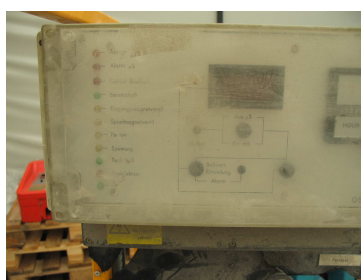


TABLICZKI POMP





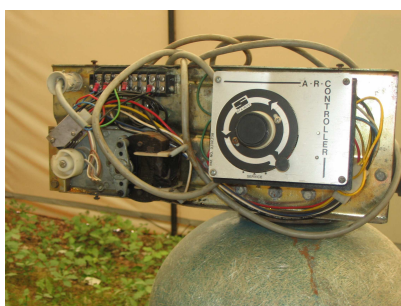
9.2 STEROWANIE



9.3 PULPITY



9.4 UZDATNIANIE WODY - OSMOZA



9.5 URZĄDZENIA UZDATNIANIE WODY – ZBIORNIKI NA PŁYNY



10. OPIS I OCENA STANU TECHNICZNEGO.

Oględziny wykazały, że dostarczone urządzenia myjni są zdekompletowane, odcięte od instalacji, w różnym stanie technicznym i tak:

Pompy szt. 4 zainstalowane na podstawach z tworzywa, które oznaczone są OC-98Z WAP 60809 są w dobrym stanie technicznym i mogą być wykorzystane, jako części zamienne do myjni kontenerowych lub innych celów technicznych.

Sterowanie – brak informacji o przeznaczeniu tego zespołu urządzeń, nie znalazłem podobnego odpowiednika na stronach internetowych. Sterowanie nie przedstawia znaczącej wartości rynkowej.

Pulpity szt. 4 dostarczone tylko obudowy z tworzywa bez wyposażenia elektronicznego,

Pulpity nie przedstawiają znaczącej wartości rynkowej

Uzdatnianie wody – metodą osmozy – zmiękcacz wody, dwie kolumny z głowicą sterująca, i zbiornik na płyny

Faktyczny stan techniczny poszczególnych urządzeń z powodu braku możliwości ich uruchomienia ustalają na podstawie stopnia zużycia eksploatacyjnego wyliczonego z następującego algorytmu (wyliczone dla wszystkich urządzeń, których rok budowy określono w fakturze zakupu nr D10112 , rok budowy 2010)

Współczynnik zużycia eksploatacyjnego Z_P

Z_p – Współczynnik zużycia eksploatacyjnego

$$Z_P = Z_{ZE} / 100$$

Z_{ZE} = stopień zużycia eksploatacyjnego

$Z_{ZE} = t_e / T \times 100\%$; t_e – ilość lat eksploatacji; T – trwałość

$$Z_{ZE} = 3/12 \times 100\% = 25\%$$

$$Z_P = 0,25$$

11. WARTOŚĆ POCZĄTKOWA.

Wartością początkową jest to cena nowego urządzenia myjni lub jego odpowiednika. Jako podstawę określenia wartości początkowej przyjęto na podstawie doświadczenia zawodowego i informacji uzyskanych telefonicznie od firm wymienionych na stronach internetowych.

12. WSPÓŁCZYNNIK NOWOCZESNOŚCI KONSTRUKCJI.

$K = 1 - \alpha (t_e - 1)$; t_e - ilość lat eksploatacji, α – współczynnik ekspercki

$$K = 1 - 0,01(3 - 1) = 0,98$$

13. WARTOŚĆ RYNKOWA URZĄDZEŃ MYJNI WYNOŚI:

WYCENA MASZYN I URZĄDZEŃ MYJNI KONTENEROWEJ CS – SANDWICH technice 3

L.p.	Nr fabryczny	Nazwa przedmiotu wyceny	Rok budowy	Cena maszyn i urządzeń nowych o podobnych właściwościach	Lata eksp.	Trawność	Zużycie procent..	Współczynniki			Iloczyn współczynników (1-Zp)*K*E	Wartość rynkowa
				PLN				lata	Z _{ZE} = $\frac{t_e}{T} \times 100\%$	(1-Zp)		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	brak	POMPY VL- 4403 szt. 4	2010	20 000,00	3	10	25	0,75	0,98	0,4	0,294	5 880,00
2	Brak	STEROWANIE Z GŁOWICĄ ARC CONTROLER szt. 2	2010	1 500,00	3	10	25	0,75	0,98	0,3	0,2205	330,75
3	brak	PULPIT SZT. 4 TYLKO OBUDOWY	2010	800,00	3	10	25	0,75	0,98	0,3	0,2205	176,40
4	brak	UZDATNIANIE WODY OSMOZA 2-IE KOLUMNY	2010	5 000,00	3	10	25	0,75	0,98	0,4	0,294	1470,00
5	brak	UZDATNIANIE WODY ZBIORNIKI	2010	400,00	3	10	25	0,75	0,98	0,3	0,2205	88,20
RAZEM WARTOŚĆ				27 700,00								7 945,70

W zaokrągleniu wartość rynkowa urządzeń myjni wynosi:

$$\underline{W_R = 7\,900,00 \text{ zł netto}}$$

słownie: siedem tysięcy dziewięćset złotych netto.

Warszawa, dnia 29.07.2013 roku

Rzecznawca SIMP
mgr inż. Janusz Pawliński
nr leg. 9313

15. UWARUNKOWANIA.

1. Opracowanie nie jest ekspertyzą stanu technicznego, lecz charakterystyką a ogólny stan techniczny stanowią czynniki wpływające w istotnym stopniu na określoną wartość urządzeń.
2. Rzeczoznawca nie bierze odpowiedzialności za stan fizyczny i wady, których nie można było ustalić podczas oględzin oraz za skutki techniczne i prawne, jakie mogą powstać w czasie przenoszenia na nowe miejsce przeznaczenia.
3. Wartość rynkowa urządzeń myjni została ustalona na dzień sporządzenia wyceny dla celu określonego w pkt. 4 opracowania.
4. Ustalona wartość nie zawiera podatku VAT.
5. Opracowanie może być wykorzystane wyłącznie zgodnie z celem określonym w pkt. 4 opracowania, w okresie 6 miesięcy od daty wykonania i nie może być publikowane bez zgody autorów

Warszawa, dnia 29-07-2013 roku

Rzeczoznawca SIMP

**mgr inż. Janusz Pawliński
nr leg. 9313**