



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

Symbol

E – 003/2016

KRS 0000152811; REGON 000671540 – 00166; NIP 526 -000 -11 -05

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:

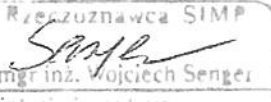
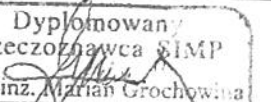

BZ WBK Leasing S.A.
Centrum Restrukturyzacji Kredytów MŚP
ul. Druskienicka 6
60 -476 POZNAŃ

NIP 521 – 12 – 95 - 779

Zlecenie z dnia: 12.01.2016 roku

**Temat: Ocena stanu technicznego i oszacowanie wartości
rynkowej hali namiotowej firmy PROTAN ELMARK
o wymiarach 8 x 48 x 4 m nr seryjny:1-6-4-586;
rok produkcji: 2014.**

Nr umowy leasingu ZA5/00134/2014

	Data:	Podpis:
Kierownik Zespołu	22.01.2016 roku	 Rzeczoznawca SIMP Nr cert. 4776 mgr inż. Wojciech Senger 608 - inżynieria medyczna 314 - maszyny dla przemysłu spożywczego 830 - wycena maszyn, urządzeń i pojazdów
Weryfikator	25 STY. 2016	 Dyplomowany Rzeczoznawca SIMP Nr cert. 368 mgr inż. Marián Grochowina 102 - organizacja zakładów przemysłowych 103 - ekonomia w przemyśle 830 - wycena maszyn, urządzeń i pojazdów
Dyrektor Ośrodka	25 STY. 2016	DYREKTOR  mgr inż. Andrzej Czarnecki

1. PODSTAWA FORMALNA

Formalną podstawą opracowania jest zlecenie **BZ WBK Leasing S.A.**

Centrum Restrukturyzacji Kredytów MŚP ul. Druskiennicka 6, 60-476 Poznań

z dnia **12.01.2016r**

2. PODSTAWA MERYTORYCZNA

Podstawę merytoryczną stanowią:

- wizja lokalna,
- strona WWW: <http://protan-emark.com.pl>,
- bank danych autora i SIMP - ZORPOT Poznań.

3. ZAKRES OPRACOWANIA

Opracowanie obejmuje opis stanu technicznego i oszacowanie wartości rynkowej (W_R)

hali namiotowej firmy PROTAN ELMARK o wymiarach 8 x 48 x 4 m

nr seryjny:1-6-4-586; rok produkcji: 2014.

a ponadto:

- identyfikację,
- kompletność,
- ustalenie sprawności technicznej,
- ustalenie stopnia nowoczesności konstrukcji,
- ustalenie stopnia zużycia,
- ustalenie wartości rynkowej,
- wykonanie dokumentacji fotograficznej.

4. CEL OPRACOWANIA

Opracowanie ma na celu ocenę stanu technicznego i ustalenie wartości rynkowej (W_R) dla potrzeb sprzedaży na rynku wtórnym.

5. WIZJA LOKALNA

Wizja lokalna miała miejsce (brak podanego adresu) przy trasie 92 w Kostrzynie Wlkp. w dniu 18.01.2016r. Podczas wizji lokalnej obecni byli:

- Wojciech Senger, Rzeczoznawca SIMP – ZORPOT Poznań.

6. USTALENIA Z WIZJI LOKALNEJ

Oceny wzrokowej przedmiotowej hali dokonano w miejscu jej postoju (brak adresu) przy drodze 92 w Kostrzynie Wlkp.

Rzeczoznawcy nie przekazano żadnej dokumentacji technicznej hali. Z uwagi na powyższe nie można było określić pełnej kompletności i funkcjonalności hali mając na uwadze, że boki hali namiotowej były zdemontowane i złożone pod dachem przedmiotowej hali. Brak jakichkolwiek informacji na temat użytkowania hali. Podczas wizji lokalnej nie zidentyfikowano tabliczki znamionowej; rok produkcji i numer seryjny przyjęto na podstawie oświadczenia zlecającego.

Rzeczoznawcy przekazano fakturę zakupową hali o nr 0287/2014/FVS z dnia 2014-11-25 co stanowi podstawę wyceny w tym opracowaniu.

7. OPIS PRZEDMIOTOWEJ HALI

Hala jest konstrukcją dwuspadową typu namiotowego. Konstrukcja hali oparta jest na profilach stalowych zamkniętych w układzie kratownicowym. Na szczytach hal powierzchnie trójkątne pomiędzy krokwiami i poziomą ścianą wypełnione są poszyciem tekstylnym podobnie jak dach.

Identyfikacja urządzenia:

- producent: Protan Elmark, Polska
- model: hala namiotowa 8x48x4 [m]
- rok prod.: 2014,
- nr seryjny: 1-6-4-586

Stan techniczny

Hala magazynowa posiada ślady normalnego użytkowania. Brak widocznych uszkodzeń. Elementy stalowe – boki hali składowane prawidłowo.

Stopień zużycia: **S = 15%**

8. WYCENA

Przyjmuję podejście kosztowe mieszane, metodę odtworzenia z elementami metody rynkowej - porównawczej za pomocą wzoru:

$$W_R = W_P \times (1 - S/100) \times K \times E$$

gdzie:

W_R – wartość rynkowa

W_P – cena zakupu nowej hali namiotowej

S – stopień zużycia

K – współczynnik nowoczesności konstrukcji wycenianej do wzorca ,

$$K = 1 - \alpha (T_e - 1)$$

T_e – ilość lat eksploatacji,

Ustalam $T_e = 2$

α – współczynnik empiryczny,

Ustalam $\alpha = 0,01$

E – współczynnik podatności rynkowej,

Ustalam $E = 0,75$

Podstawa wyceny – faktura VAT nr 0287/2014/FVS z dnia 2014-11-25, Przyjmuję wartość netto W_P na podstawie wymienionej wyżej faktury, przy uwzględnieniu wskaźnika wzrostu cen dóbr inwestycyjnych wg GUS:

$W_P = 111\ 887,78$ zł netto.

Do dalszych obliczeń przyjmuję $W_P = 111\ 900,00$ zł netto

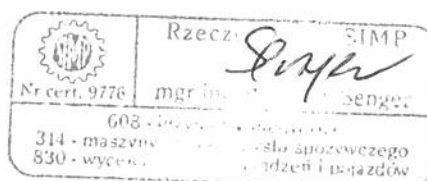
$$W_R = 111900 \cdot (1 - 15/100) \cdot [1 - 0,01 \cdot (2 - 1)] \cdot 0,75 = 70\ 622,89 \text{ zł netto}$$

Wartość rynkowa hali namiotowej firmy PROTAN ELMARK o wymiarach 8x48x4 m nr seryjny:1-6-4-586; rok produkcji: 2014 po zaokrągleniu wynosi:

$$\underline{W_R = 70\ 600,00 \text{ zł netto}}$$

słownie: siedemdziesiąt tysięcy sześćset złotych netto

Poznań, dnia 22.01.2016 roku



Określenie wartości rynkowej przy szybkiej sprzedaży (wymuszonej)

Wartość rynkowa dla sprzedaży wymuszonej wylicza się wg wzoru:

$$W_W = (W_R - k_d) \times w$$

gdzie:

W_W – wartość rynkowa dla sprzedaży wymuszonej

W_R – wartość rynkowa

k_d – koszt demontażu urządzenia wg. J. Napiórkowskiego (5 do 10%) W_R

w - współczynnik wymuszonej sprzedaży wg. J Napiórkowskiego 0,5 do 0,75

Ustalam $k_d = 7\%$

Ustalam $w = 0,75$

Stąd należy się spodziewać, że wartość rynkowa (wymuszona) wycenianej hali wyniesie:

$$k_d = (7\%) W_R = (7\%) 70\,600,00 \text{ zł netto} = 4\,942,00 \text{ zł netto}$$

$$W_W = (70\,600,00 - 4\,942,00) \times 0,75$$

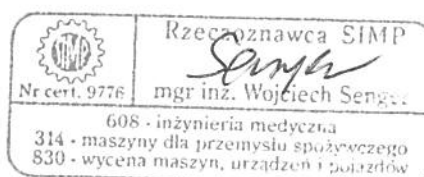
$$W_W = 49\,918,50 \text{ zł netto}$$

Wartość rynkowa wymuszona hali namiotowej firmy PROTAN ELMARK o wymiarach 8x48x4 m nr seryjny:1-6-4-586; rok produkcji: 2014 po zaokrągleniu wynosi:

$$\underline{W_W = 49\,900,00 \text{ zł netto}}$$

słownie: czterdzieści dziewięć tysięcy dziewięćset złotych netto

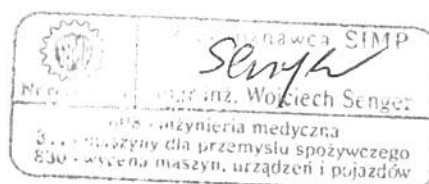
Poznań, dnia 22.01.2016 roku



9. UWARUNKOWANIA

- 9.1 Opracowanie nie jest ekspertyzą stanu technicznego, lecz charakterystyka i ogólny stan techniczny stanowiący czynniki wpływające w istotnym stopniu na określoną wartość wycenianej hali namiotowej
- 9.2 Rzeczoznawca nie bierze odpowiedzialności za ewentualne wady, których nie można ustalić podczas wizji lokalnej lub skutki techniczne i prawne, jakie mogą powstać w czasie przenoszenia wycenianej hali na nowe miejsce przeznaczenia.
- 9.3. Wartość wycenianej hali została ustalona na dzień sporządzenia wyceny dla warunków określonych w pkt.3.
- 9.4 Opracowanie może być wykorzystane wyłącznie zgodnie z przeznaczeniem określonym w pkt.4.
- 9.5 Opracowanie zachowuje ważność przez okres 6-ciu miesięcy od daty wykonania.

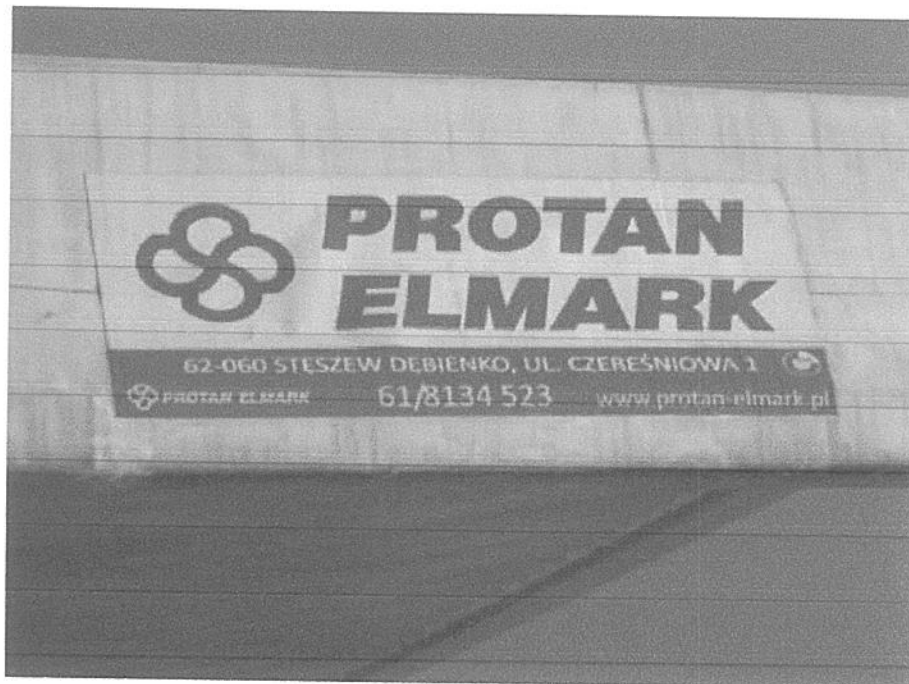
Poznań, dnia 22.01.2016 roku



10. DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA - 6 zdjęć



Fot. 1



Fot. 2



Fot. 3



Fot. 4



Fot. 5



Fot. 6

Poznań, 22.01.2016 roku

