

RAPORT TECHNICZNY

Zamawiający raport:	CAR ARENA Ul. Budowlanych 7, 62-081 Baranowo
Numer zlecenia:	89/03/04/2025/CarArena STANDARD
Wykonawca raportu:	Przemysław Kaluźny
Przedmiot raportu:	Automatyczny ekspres do kawy WMF 1200S
Nr fabryczny:	31432
Data sporządzenia raportu:	08-04-2025r
Wartość rynkowa (zakup):	3 900PLN netto



Cel i przeznaczenie raportu

W dniu 07-04-2025r. przeprowadzono oględziny przez rzeczoznawcę: Janusz Chomicz w/w maszyny zgodnie ze zleceniem numer 89/03/04/2025/CarArena STANDARD. Zleceniodawca zlecił przygotowanie wyceny maszyny celem jej sprzedaży.

Przedmiot raportu.

Przedmiotem wyceny jest automatyczny ekspres do kawy WMF 1200S.

Dane identyfikacyjne i parametry techniczne:

Nazwa:	Automatyczny ekspres do kawy
Producent:	WMF
Typ/model:	1200S
Numer fabryczny:	31432
Rok produkcji:	2018
Czas pracy:	Brak danych
Podłączenie wodne:	Stałe
Wymiary:	33x51x69cm
Waga:	20,5kg
Moc:	2,4kW
Zasilanie:	220-240V
Wposażenie:	Lodówka na mleko Vitrifrigo FG10I

Informacje dotyczące stanu technicznego i dokumentacji

Przedmiot znajduje się wewnątrz budynku, wyłączony z czynnej eksploatacji. Zdemontowany oraz zapakowany w oryginalne opakowanie. Podczas oględzin przedmiot wyjęto z opakowania. Ze względu na brak odpowiednich przyłączy nie sprawdzono w działaniu. Istnieje ryzyko wykrycia dodatkowych wad i uszkodzeń po uruchomieniu. Wizualnie przedmiot w dobrym stanie noszące nieliczne zarysowania czy zabrudzenia, wynikające z eksploatacji. Szczegółowy stan zobrazowany w dokumentacji zdjęciowej.

Dane opisane w tabeli powyżej przyjęto na podstawie informacji widniejących w wyspecjalizowanych witrynach Internetowych oraz tabliczki znamionowej.

Podczas oględzin okazano specyfikację zakupową.

Podstawa metodologiczna wyceny

Biorąc pod uwagę cel i przeznaczenie wyceny, określono wartość rynkową przedmiotu wyceny i wartość przy sprzedaży w warunkach wymuszonych.

Wartość rynkowa - jest to racjonalnie określona ilość pieniędzy, którą kupujący będzie skłonny zaoferować chętnemu sprzedającemu w zamian za przedmiot transakcji, przy założeniu równości stron, bez istnienia żadnego przymusu wpływającego na decyzję o zakupie i sprzedaży, przy pełnej znajomości przedmiotu i okoliczności transakcji oraz przy zachowaniu odpowiednio długiego czasu wyeksponowania przedmiotu sprzedaży na wolnym rynku.

Powyższa wartość uwzględnia m.in. wytwórcę, rodzaj i zastosowanie maszyny, jej konstrukcję, kompletność, stan techniczny, wiek środka technicznego, okres i sposób eksploatacji, pozostały do dyspozycji przewidywany okres i sposób eksploatacji.

Podstawą działań w wyżej wymienionym celu jest:

- szczegółowa identyfikacja przedmiotu wyceny,
- ustalenia dotyczące kompletności i sprawności technicznej,
- ustalenia dotyczące eksploatacji (warunki, czas),
- ustalenia dotyczące rynku pierwotnego.

Wycena zostanie wykonana w podejściu kosztowym metodą deprecjacji kosztu zastąpienia. Podejście 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 przedmiot niż wynosi koszt wytworzenia przedmiotu, o tej samej użyteczności co obiekt wyceniany. Podejście to zakłada, że maksymalną wartością przedmiotu 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.

W celu oszacowania wartości rynkowej środka technicznego w podejściu kosztowym metodą deprecjacji kosztu, od kosztu zastąpienia nowego środka technicznego należy odjąć odpowiednie wielkości utraty wartości: z przyczyn fizykochemicznych (fizycznych i chemicznych), funkcjonalnych (wewnętrznych) i ekonomicznych (zewnętrznych).

Informacje o rynku i cenach

Cena sprzedaży używanych urządzeń tego typu zależą od parametrów, wyposażenia, producenta, stanu i wieku. Rynek wtórny dla tego typu przedmiotów w Polsce jest średnio rozwinięty. Na rynku występują głównie urządzenia nowe.

Brak wystarczającej liczby ofert uniemożliwił wykonanie wyceny w podejściu porównawczym. W związku z tym wycenę przeprowadzono w podejściu kosztowym.

Procedura obliczeń wartości

Na koszt zastąpienia przedmiotu wyceny jako podstawy oszacowania wartości rynkowej składa się koszt zastąpienia jego składników nowych.

Na podstawie informacji cenowej producenta wartość zastąpienia nowego urządzenia wraz z wyposażeniem ustalono na kwotę około 23 200LN netto.

Utrata wartości z przyczyn fizycznych

Utrata wartości z przyczyn fizycznych wynika ze stosunku efektywnego eksploatacji do średniej żywotności. Założono, że średnia żywotność tego typu maszyn w Polsce wynosi ok. 10 lat. Zakłada się prawidłową eksploatację i serwisowanie urządzenia. W przypadku prawidłowej eksploatacji, utrata wartości z przyczyn fizycznych wynika ze stosunku czasu użytkowania do przewidywanego czasu eksploatacji.

Wiek chronologiczny: 7 lat

Żywotność: 10 lat

Utrata wartości z przyczyn fizycznych wynosi: $7/10 = 70\%$

Koszt zastąpienia nowego przedmiotu pomniejszony o utratę wartości z przyczyn fizycznych wynosi:

$$23\,200 \text{ zł} \times (100-70\%) = 6960 \text{ zł}$$

Utrata wartości z przyczyn funkcjonalnych

Utrata wartości z przyczyn funkcjonalnych tkwi „wewnątrz” właściwości środka technicznego tzn. wynika z zastosowanych rozwiązań konstrukcyjnych w porównaniu z modelami aktualnie produkowanymi, co wpływa m.in. na wydajność, energooszczędność, awaryjność itp.

Brak podstaw do zastosowania powyższej korekty.

Utrata wartości z przyczyn ekonomicznych

Utrata wartości z przyczyn ekonomicznych tkwi „na zewnątrz” środka technicznego i wynika z popytu na towar lub usługę realizowaną z użyciem urządzenia oraz możliwości alternatywnych zastosowań podzespołów składowych jak również konieczności wykonywania szybciej niż w urządzeniach nowych okresowych przeglądów i napraw wynikających z prawidłowej eksploatacji.

Powyższe dają podstawę do przyjęcia utraty z przyczyn ekonomicznych w wysokości 30%.

Koszt zastąpienia nowego przedmiotu pomniejszony o utratę wartości z przyczyn ekonomicznych wynosi:

$$6960 \text{ zł} \times (100-30\%) = 4872 \text{ zł}$$

Zastosowano dodatkową korektę ujemną:

-urealnienie do wartości zakupu w wysokości 20%

$$4872 \text{ zł} \times (100-20\%) = 3897 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa: 3 900 zł netto

Zastrzeżenia ograniczające

Sporządzający niniejszy raport/opinię zastrzega, że:

- Niniejszy raport służy wyłącznie do oszacowania wartości rynkowej przedmiotu wyceny i nie może być wykorzystywany do żadnego innego celu, niż wymieniony powyżej. W szczególności raport nie może stanowić podstawy do oceny cech i stanu wycenianego obiektu przy jego zakupie.
- Rzeczoznawca nie bierze na siebie odpowiedzialności za wady ukryte (prawne i fizyczne) oraz ewentualne skutki wynikające z dalszego użytkowania przedmiotu raportu, a także za skutki wykorzystania samej wyceny.
- Powyższy raport nie jest ekspertyzą stanu technicznego przedmiotu wyceny i za taką nie może być uznawany, w szczególności nie może być traktowany jako gwarancja sprzedaży przedmiotu raportu za oszacowaną wartość.
- Niniejszy raport nie może być publikowany w całości w jakimkolwiek dokumencie bez zgody wykonawców i bez uzgodnienia z nimi formy i treści takiej publikacji.
- Wycenę przeprowadzono w oparciu o badanie organoleptyczne wycenianego obiektu. Nie prowadzono badań diagnostycznych oraz weryfikacji warsztatowej przedmiotu wyceny.
- Niniejszy raport został sporządzony na podstawie oględzin przedmiotu w warunkach występujących w miejscu jego udostępnienia.
- Nie badano poprawności i/lub budowy numerów identyfikacyjnych/seryjnych obiektu oraz nie weryfikowano prawdziwości danych obiektu.

Załączniki

Dokumentacja zdjęciowa poniżej.





















