

## RAPORT TECHNICZNY

---

<b>Zamawiający raport:</b>	CAR ARENA Ul. Budowlanych 7, 62-081 Baranowo
<b>Numer zlecenia:</b>	95/03/04/2025/CarArena STANDARD
<b>Wykonawca raportu:</b>	Przemysław Kaluźny
<b>Przedmiot raportu:</b>	Automatyczny ekspres do kawy WMF 1100S
<b>Nr fabryczny:</b>	025511
<b>Data sporządzenia raportu:</b>	08-04-2025r
<b>Wartość rynkowa (zakup):</b>	<b>4 700PLN netto</b>



## Cel i przeznaczenie raportu

W dniu 07-04-2025r. przeprowadzono oględziny przez rzeczoznawcę: Janusz Chomicz w/w maszyny zgodnie ze zleceniem numer 95/03/04/2025/CarArena STANDARD. Zleceniodawca zlecił przygotowanie wyceny maszyny celem jej sprzedaży.

## Przedmiot raportu.

Przedmiotem wyceny jest automatyczny ekspres do kawy WMF 1100S.

### Dane identyfikacyjne i parametry techniczne:

<b>Nazwa:</b>	Automatyczny ekspres do kawy
<b>Producent:</b>	WMF
<b>Typ/model:</b>	1100S
<b>Numer fabryczny:</b>	025511
<b>Rok produkcji:</b>	2019
<b>Czas pracy:</b>	Brak danych
<b>Ilość młynków:</b>	1
<b>Wymiary:</b>	325x561x500mm
<b>Waga:</b>	25kg
<b>Moc:</b>	2,3kW
<b>Zasilanie:</b>	220-240V
<b>Wyposażenie:</b>	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.

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.

Podczas oględzin okazano specyfikację zakupową oraz instrukcję obsługi.

## 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 21 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: 6 lat

Żywotność: 10 lat

Utrata wartości z przyczyn fizycznych wynosi:  $6/10 = 60\%$

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

$$21\ 200\ \text{zł} \times (100-60\%) = 8480\text{zł}$$

#### 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:

$$8480\text{zł} \times (100-30\%) = 5936\text{zł}$$

Zastosowano dodatkową korektę ujemną:

-urealnienie do wartości zakupu w wysokości 20%

$$5936\text{zł} \times (100-20\%) = 4748\text{zł}$$

**Wartość rynkowa: 4 700zł 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.

































