

# **OPERAT SZACUNKOWY**

## **WARTOŚCI URZĄDZEŃ**

**PRZEDMIOT WYCENY** : urządzenia stanowiące własność zlecniodawcy wyceny

**CEL WYCENY** : określenie wartości rynkowej urządzeń przeznaczonych do sprzedaży

**ADRES** : Nysa ul. Piastowska 19

**WŁAŚCICIEL** : Nyski Dom Kultury z siedzibą w Nysie przy ul. Wąłowej 7

**AUTOR OPRACOWANIA** : mgr inż. Mirosław Hryków

## **WARTOŚĆ URZĄDZEŃ**

**15.370 zł**

słownie : piętnaście tysięcy trzysta siedemdziesiąt zł



**NYSA, PAŹDZIERNIK 2018 r.**

## SPIS TREŚCI

1. Zleceniodawca wyceny	2
2. Autor opracowania	2
3. Określenie przedmiotu i zakresu wyceny	2
4. Określenie celu wyceny	2
5. Podstawy formalne, materialno-prawne wyceny oraz źródła danych merytorycznych	2
6. Określenie dat istotnych dla czynności rzeczoznawcy majątkowego	3
7. Opis i określenie stanu urządzeń	3
7.1. <i>Stan prawny urządzeń</i>	3
7.2. <i>Stan techniczno-użytkowy urządzeń</i>	
7.2.1. Opis techniczny urządzeń	
7.2.1.1. <u>Elektryczny ogrzewacz akumulacyjny typu DGA 12</u>	2
7.2.1.2. <u>Elektryczny ogrzewacz akumulacyjny typu DGW 16</u>	2
7.2.1.3. <u>Elektryczny ogrzewacz akumulacyjny typu DGW 20</u>	3
7.2.1.4. <u>Elektryczny ogrzewacz akumulacyjny typu DGW 30</u>	3
7.2.1.5. <u>Elektryczny ogrzewacz akumulacyjny typu DGW 40</u>	3
8. Metodologia wyceny	4
9. Analiza i charakterystyka rynku	4
10. Wycena wartości urządzeń	
10.1. Wycena elektrycznych ogrzewaczy akumulacyjnych typu DGA 12	5
10.2. Wycena elektrycznych ogrzewaczy akumulacyjnych typu DGW 16	6
10.3. Wycena elektrycznych ogrzewaczy akumulacyjnych typu DGW 20	6
10.4. Wycena elektrycznych ogrzewaczy akumulacyjnych typu DGW 30	6
10.5. Wycena elektrycznych ogrzewaczy akumulacyjnych typu DGW 40	7
11. Wyniki końcowe wyceny	8
12. Klauzule i ustalenia dodatkowe	8
13. Załączniki	8

## **1. ZLECENIODAWCA WYCENY**

Nyski Dom Kultury.

## **2. AUTOR OPRACOWANIA**

Rzeczoznawca majątkowy - mgr inż. Mirosław Hryków zam. 48-303 Nysa  
ul. Korczaka 6/13.

Uprawnienia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa Nr 1320.

## **3. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY**

Przedmiotem wyceny są urządzenia, stanowiące własność zleceniodawcy wyceny.

Zakres opracowania obejmuje :

- 65 elektrycznych ogrzewaczy akumulacyjnych, jako przedmiot prawa własności.

## **4. OKREŚLENIE CELU WYCENY**

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej urządzeń przeznaczonych do sprzedaży.

## **5. PODSTAWY FORMALNE, MATERIALNO-PRAWNE WYCENY ORAZ ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH**

1. Umowa na wykonanie wyceny.
2. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (j.t. Dz. U. z 2017 r., poz. 459).
3. Powszechne Krajowe Zasady Wyceny P.F.S.R.M..
4. Ceny rynkowe nowych urządzeń lub urządzeń używanych porównywalnych.
5. Wyniki oględzin urządzeń przeprowadzonych w dniu 19.10.2018 r..
6. Informacje uzyskane przez rzeczoznawcę od wytwórców i dystrybutorów urządzeń.
7. Dokumentacja techniczna urządzeń.
8. Wyjaśnienia udzielone przez właściciela urządzeń.

## **6. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOWNAWCY MAJĄTKOWEGO**

Data sporządzenia wyceny : 26.10.2018 r..

Wartość rynkową urządzeń określono na dzień 26.10.2018 r..

Stan urządzeń określono na dzień 19.10.2018 r..

Data dokonania oględzin urządzeń : 19.10.2018 r..

## **7. OPIS I OKREŚLENIE STANU URZĄDZEŃ**

### **7.1. STAN PRAWNY URZĄDZEŃ**

Właścicielem ruchomości jest Nyski Dom Kultury z siedzibą w Nysie przy ul. Wałowej 7.

### **7.2. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY URZĄDZEŃ**

#### **7.2.1. Opis techniczny urządzeń**

##### 7.2.1.1. Elektryczny ogrzewacz akumulacyjny typu DGA 12 - 17 szt.

###### Dane ogólne

Rok produkcji - 2008

Producent - Inproel Spółka z o.o. w Inowrocławiu

###### Podstawowe dane techniczne

- moc - 1,2 kW
- zasilanie - 230 V
- wymiary (długość x wysokość x szerokość) - 575 x 574 x 192 mm
- masa - 64 kg

###### Stan techniczny maszyny

W trakcie wizji lokalnej stwierdzono :

- 13 urządzeń jest w średnim stanie technicznym
- są sprawne, ich zużycie techniczne odpowiada czasowi użytkowania
- pozostałe 4 urządzenia są niesprawne

##### 7.2.1.2. Elektryczny ogrzewacz akumulacyjny typu DGW 16 - 14 szt.

###### Dane ogólne

Rok produkcji - 2008

Producent - Inproel Spółka z o.o. w Inowrocławiu

###### Podstawowe dane techniczne

- moc - 1,6 kW
- zasilanie - 230 V
- wymiary (długość x wysokość x szerokość) - 515 x 663 x 250 mm
- masa - 86 kg

###### Stan techniczny maszyny

W trakcie wizji lokalnej stwierdzono :

- 6 urządzeń jest w średnim stanie technicznym
- są sprawne, ich zużycie techniczne odpowiada czasowi użytkowania
- pozostałych 8 urządzeń jest niesprawnych



#### 7.2.1.3. Elektryczny ogrzewacz akumulacyjny typu DGW 20 - 10 szt.

##### Dane ogólne

Rok produkcji - 2008

Producent - Inproel Spółka z o.o. w Inowrocławiu

##### Podstawowe dane techniczne

- moc - 2,0 kW
- zasilanie - 230 V
- wymiary (długość x wysokość x szerokość) - 575 x 663 x 250 mm
- masa - 96 kg

##### Stan techniczny maszyny

W trakcie wizji lokalnej stwierdzono :

- 7 urządzeń jest w średnim stanie technicznym
- są sprawne, ich zużycie techniczne odpowiada czasowi użytkowania
- pozostałe 3 urządzenia są niesprawne

#### 7.2.1.4. Elektryczny ogrzewacz akumulacyjny typu DGW 30 - 16 szt.

##### Dane ogólne

Rok produkcji - 2008

Producent - Inproel Spółka z o.o. w Inowrocławiu

##### Podstawowe dane techniczne

- moc - 3,0 kW
- zasilanie - 230 V
- wymiary (długość x wysokość x szerokość) - 726 x 663 x 250 mm
- masa - 142 kg

##### Stan techniczny maszyny

W trakcie wizji lokalnej stwierdzono :

- 9 urządzeń jest w średnim stanie technicznym
- są sprawne, ich zużycie techniczne odpowiada czasowi użytkowania
- pozostałych 7 urządzeń jest niesprawnych

#### 7.2.1.5. Elektryczny ogrzewacz akumulacyjny typu DGW 40 - 8 szt.

##### Dane ogólne

Rok produkcji - 2008

Producent - Inproel Spółka z o.o. w Inowrocławiu

##### Podstawowe dane techniczne

- moc - 4,0 kW
- zasilanie - 230 V
- wymiary (długość x wysokość x szerokość) - 877 x 663 x 250 mm
- masa - 180 kg

### Stan techniczny maszyny

W trakcie wizji lokalnej stwierdzono :

- 4 urządzenia są w średnim stanie technicznym
- są sprawne, ich zużycie techniczne odpowiada czasowi użytkowania
- pozostałych 4 urządzenia są niesprawne

## 8. METODOLOGIA WYCENY

Zgodnie ze Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych wartość rynkowa stanowi najbardziej prawdopodobną jej cenę możliwą do uzyskania na rynku przy przyjęciu następujących założeń :

1. strony umowy są od siebie niezależne i działają w sposób racjonalny, nie kierując się szczególnymi motywami
2. mają stanowczy zamiar zawarcia umowy
3. są świadome współistniejących okoliczności mających wpływ na wartość przedmiotu wyceny
4. nie działają w sytuacji przymusowej
5. upłynął okres niezbędnego wyeksponowania przedmiotu wyceny na rynku, przy zastosowaniu odpowiedniej reklamy oraz czas potrzebny do wynegocjowania warunków umowy, biorąc pod uwagę charakter nieruchomości i stan rynku.

Do określania wartości rynkowej ruchomości stosuje się podejście porównawcze lub podejście kosztowe.

Wyceny dokonano *podejściem porównawczym*.

Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny w **podejściu porównawczym** winno być oparte na znajomości cen podobnych, porównywalnych środków technicznych. Jeśli porównywalne środki techniczne nie są dokładnie takie same, jak środek wyceniany, dokonuje się korekt w stosunku do wartości środków porównywalnych. Korekty te wynikają najczęściej ze stanu technicznego, wieku, modelu (wydajności, rozmiarów), lokalizacji, a także ze względu na inne atrybuty różniące obiekt porównywalny z wycenianym. Podejście to ma doprowadzić do określenia przewidywanej ceny sprzedaży wycenianego środka technicznego, możliwej do uzyskania na rynku.

## 9. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

Przystępując do analizy rynku przyjęto następujące założenia :

1. rodzaj rynku
2. obszar rynku
3. określenie rynkowych cech urządzenia, niezbędnych do określenia wartości urządzenia

Analiza rynku skupiła się przede wszystkim na transakcjach używanych urządzeń.

Obszar rynku obejmuje teren całego kraju, ze szczególnym uwzględnieniem południowej i południowo-zachodniej Polski.

Analiza ekonomiczna rynku wskazuje na równowagę popytu i podaży.

Jednocześnie należy stwierdzić, że potencjał rozwojowy rynku jest przeciętny, poziom zamożności potencjalnych nabywców w większości średni.

## 10. WYCENA WARTOŚCI RUCHOMOŚCI

Określenie wartości rynkowej maszyn i urządzeń wymaga zrealizowania pewnej procedury :

1. wybór maszyn i urządzeń porównawczych,
2. określenie zestawu cech do porównywania,
3. analiza i weryfikacja danych o maszynach i urządzeniach porównawczych,
4. korygowanie cen maszyn i urządzeń porównawczych z tytułu występujących różnic w wartościach cech maszyny i urządzenia i przedmiocie szacowania,
5. określenie wartości maszyny i urządzenia szacowanego.

Wartość rynkową maszyn i urządzeń określa się wg następującej zależności :

$$W = W_p \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4$$

gdzie :

$W_p$  - cena transakcyjna maszyny i urządzenia porównywalnego

$k_1$  - współczynnik korygujący uwzględniający model maszyny i urządzenia (wydajność, rozmiary i inne)

$k_2$  - współczynnik korygujący uwzględniający stan techniczny maszyny i urządzenia

$k_3$  - współczynnik korygujący uwzględniający wiek maszyny i urządzenia

$k_4$  - współczynnik korygujący uwzględniający lokalizację maszyny i urządzenia

### 10.1. Wycena elektrycznych ogrzewaczy akumulacyjnych typu DGA 12

$$W = 350 \times 1,00 \times 0,95 \times 0,95 \times 1,00$$

Wartość rynkową 1 urządzenia oszacowano na kwotę :

$$W = 320 \text{ zł}$$

słownie : trzysta dwadzieścia zł

**Wartość rynkową ogrzewaczy typu DGA 12 oszacowano na kwotę :**

$$W = 13 \text{ szt.} \times 320 \text{ zł}$$

$$W = 4.160 \text{ zł}$$

słownie : cztery tysiące sto sześćdziesiąt zł

#### **10.2. Wycena elektrycznych ogrzewaczy akumulacyjnych typu DGW 16**

$$W = 380 \times 1,00 \times 0,95 \times 0,95 \times 1,00$$

**Wartość rynkową 1 urządzenia oszacowano na kwotę :**

$$W = 340 \text{ zł}$$

słownie : trzysta czterdzieści zł

**Wartość rynkową ogrzewaczy typu DGW 16 oszacowano na kwotę :**

$$W = 6 \text{ szt.} \times 340 \text{ zł}$$

$$W = 2.040 \text{ zł}$$

słownie : dwa tysiące czterdzieści zł

#### **10.3. Wycena elektrycznych ogrzewaczy akumulacyjnych typu DGW 20**

$$W = 380 \times 1,00 \times 0,95 \times 0,95 \times 1,00$$

**Wartość rynkową 1 urządzenia oszacowano na kwotę :**

$$W = 340 \text{ zł}$$

słownie : trzysta czterdzieści zł

**Wartość rynkową ogrzewaczy typu DGW 20 oszacowano na kwotę :**

$$W = 7 \text{ szt.} \times 340 \text{ zł}$$

$$W = 2.380 \text{ zł}$$

słownie : dwa tysiące trzysta osiemdziesiąt zł

#### **10.4. Wycena elektrycznych ogrzewaczy akumulacyjnych typu DGW 30**

$$W = 400 \times 1,00 \times 0,95 \times 0,95 \times 1,00$$

**Wartość rynkową 1 urządzenia oszacowano na kwotę :**

$$W = 360 \text{ zł}$$

słownie : trzysta sześćdziesiąt zł





**Wartość rynkową ogrzewaczy typu DGW 30 oszacowano na kwotę :**

$$W = 9 \text{ szt.} \times 360 \text{ zł}$$

$$W = 3.240 \text{ zł}$$

słownie : trzy tysiące dwieście czterdzieści zł

#### **10.5. Wycena elektrycznych ogrzewaczy akumulacyjnych typu DGW 40**

$$W = 450 \times 1,00 \times 0,95 \times 0,95 \times 1,00$$

**Wartość rynkową 1 urządzenia oszacowano na kwotę :**

$$W = 410 \text{ zł}$$

słownie : czterysta dziesięć zł

**Wartość rynkową ogrzewaczy typu DGW 40 oszacowano na kwotę :**

$$W = 4 \text{ szt.} \times 410 \text{ zł}$$

$$W = 1.640 \text{ zł}$$

słownie : jeden tysiąc sześćset czterdzieści zł

Pozostałe (niesprawne) urządzenia nie posiadają wartości rynkowej. Ich wartość można określić mnożąc masę urządzenia przez cenę 1 kg złomu (0,65 zł).

Wartość rynkową niesprawnych ogrzewaczy oszacowano na kwotę :

- DGA 12	$W = 4 \text{ szt.} \times 64 \text{ kg} \times 0,65 \text{ zł/kg} = 166 \text{ zł}$
- DGW 16	$W = 8 \text{ szt.} \times 86 \text{ kg} \times 0,65 \text{ zł/kg} = 447 \text{ zł}$
- DGW 20	$W = 3 \text{ szt.} \times 96 \text{ kg} \times 0,65 \text{ zł/kg} = 187 \text{ zł}$
- DGW 30	$W = 7 \text{ szt.} \times 142 \text{ kg} \times 0,65 \text{ zł/kg} = 646 \text{ zł}$
- DGW 40	$W = 4 \text{ szt.} \times 180 \text{ kg} \times 0,65 \text{ zł/kg} = 468 \text{ zł}$

$$W = 1.910 \text{ zł}$$

słownie : jeden tysiąc dziewięćset dziesięć zł



## 11. WYNIKI KOŃCOWE WYCENY

Analizując otrzymane wyniki w procesie szacowania urządzeń należy stwierdzić, że na ich wartość rynkową mają wpływ ceny urządzeń porównywalnych, ich stan techniczny, model i wiek.

Biorąc to pod uwagę, jak również lokalny rynek, proponuję jako wartość rynkową urządzeń przyjąć wartość urządzeń oszacowaną przy zastosowaniu podejścia porównawczego :

$$W = 15.370 \text{ zł}$$

słownie : piętnaście tysięcy trzysta siedemdziesiąt zł

## 12. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

- Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa oraz standardami zawodowymi.
- Niniejsza wycena może być wykorzystana jedynie w celu określonym w operacie.
- Zgodnie ze Standardami Zawodowymi Rzecznawców Majątkowych zastrzega się wykorzystywanie operatu do innych celów, powielanie lub publikowanie całości lub części bez zgody rzeczoznawcy.
- Wszystkie informacje o urządzeniach uzyskane przez autora operatu wykorzystane zostały w dobrej wierze i dla potrzeb niniejszego opracowania.
- Dokumenty wykorzystane w opracowaniu uznano za wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami i poprawne pod względem merytorycznym.

## 13. ZAŁĄCZNIKI

- kserokopia polisy obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawcy majątkowego,
- dokumentacja fotograficzna.





## DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

Nysa ul. Piastowska 19 - Bastion Św. Jadwigi  
Elektryczne ogrzewacze akumulacyjne

