

# PROZAMET SYSTEM

USŁUGI PROJEKTOWE I INŻYNIERSKIE  
FIRMA FRANSZYZINGOWA SIMP



Nr ew. 896/15

## OPERAT Z WYCENY RYNKOWEJ SZACUNKOWEJ MASZYN POLIGRAFICZNYCH.

**CEL WYCENY:** Informacja na temat aktualnej wartości rynkowej netto.

**POZIOM CEN:** 03.11.2015 r.

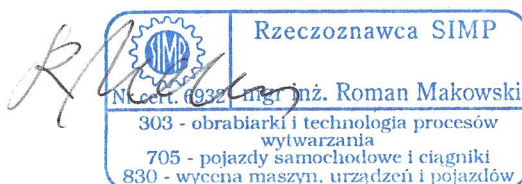
**ZLECENIODAWCA,  
I WŁAŚCICIEL:** POMORSKI OŚRODEK DORADZTWA  
ROLNICZEGO W GDAŃSKU  
UL. TRAKT ŚW. WOJCIECHA 293  
80-001 GDAŃSK

**LOKALIZACJA:** ODDZIAŁ PODR, 82-220 STARE POLE  
UL. MARYNARKI WOJENNEJ 21

**AUTORZY:** HENRYK MACNIAK  
RZECZOZNAWCA



**ROMAN MAKOWSKI**  
RZECZOZNAWCA



**Gdańsk – Listopad 2015 r.**

## SPIS TREŚCI

<b>1.0. INFORMACJE WYJŚCIOWE</b>	<b>3</b>
1.1. Przedmiot opracowania	3
1.2. Podstawa opracowania	3
1.3. Cel opracowania	3
<b>2.0. WYCENA</b>	<b>3</b>
2.1. Zastosowana metoda wyceny	3
2.2. Ocena stanu technicznego i charakterystyka wraz z wyceną wartości	6
2.3. Wynik wyceny	12
2.4. Zastrzeżenia i ograniczenia	12
<b>3.0. ZAŁĄCZNIKI EGZEMPLARZA ARCHIWALNEGO</b>	
- informacje uzyskane od producenta i użytkowników,	
- materiały analityczne i robocze w formie rękopisów.	

## 1.0. INFORMACJE WYJŚCIOWE

### 1.1. Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest wycena szacunkowa rynkowa maszyn poligraficznych należących do Pomorskiego Ośrodka Doradztwa Rolniczego w Gdańsku ul. Trakt Św. Wojciecha 293, 80-001 Gdańsk, a znajdujących się w Oddziale PODR Stare Pole.

### 1.2. Podstawa opracowania

Podstawą opracowania są:

- Zlecenie ustne z dnia 02.11.2015 r. przekazana przez Pomorski Ośrodek Doradztwa Rolniczego w Gdańsku ul. Trakt Św. Wojciecha 293, 80-001 Gdańsk, do „PROZAMET – SYSTEM” Gdańsk,
- Wizja lokalna przeprowadzona dnia 03.11.2015 r. w miejscu zainstalowania maszyn poligraficznych, tj. PODR Stare Pole ul. Marynarki Wojennej 21,
- Informacje przekazane przez Zleceniodawcę i Użytkownika,
- Badanie organoleptyczne, próby ruchowe i dokumentacja fotograficzna,

### 1.3. Cel opracowania

Celem opracowania jest informacja na temat aktualnej wartości rynkowej szacunkowej netto na poziomie cen listopad 2015 r. z uwzględnieniem wszystkich czynników mających wpływ na wartość. Wartość ta może służyć dla potrzeb sprzedaży.

## 2.0. WYCENA

### 2.1 Zastosowana metoda wyceny

Wycenę szacunkową rynkową wykonano następującymi metodami:

#### A. WYCENA ODTWORZENIOWA W WARUNKACH RYNKOWYCH

Istotą wyceny odtworzeniowej jest ustalenie wartości maszyn jako równowartości nakładów poniesionych na zakup nowych, pomniejszonych o zużycie. Stanowi to I etap dojścia do wartości rynkowej.

Wartości procentowe określające zużycie wynikające ze stanu technicznego, wieku oraz przydatności ujęto w powszechnie stosowanej i niżej opisanej skali:

- |                    |  |
|--------------------|--|
| - stan dobry       | 0 – 20% - jeżeli ruchomy środek nie wymaga remontu,  |
| - stan średni      | 21 – 45% - ruchomy środek może wymagać remontu bieżącego,  |
| - stan dostateczny | 46 – 70% - ruchomy środek może wymagać remontu średniego,  |
| - stan zły         | 71 – 100% - ruchomy środek może wymagać remontu kapitalnego lub jest przeznaczony do likwidacji. |

Przy wycenie posłużono się następującymi profesjonalnymi cennikami, informacjami przedstawicielstw oraz wypracowanymi wskaźnikami.

- Informacje uzyskane od przedsiębiorstw i instytucji produkujących i eksploatujących takie same lub podobne ruchomości,
- Obserwacje rynku ( ceny z przetargów ),
- Własny bank informacji,
- INTERNET.

W oparciu o niniejsze materiały wyznaczono wartość początkową, a następnie pomniejszono ją o zużycie.

Wartość odtworzeniową wyliczono ze wzoru:

$$W_o = W_p \times (1 - Z_p) \times K$$

gdzie:

- W<sub>p</sub> - wartość początkowa,
- Z<sub>p</sub> - zużycie potencjału eksploatacyjnego,
- K - współczynnik nowoczesności konstrukcji uwzględniający zużycie moralne (ekonomiczne) i stopień przydatności.

Wartość rynkową wyliczono ze wzoru:

$$W_R = W_o \times E$$

Gdzie:

- E – współczynnik uwzględniający aktualne uwarunkowania rynkowe określony metodą porównawczą dla maszyn tego typu mieści się w przedziale od 0,5 do 0,8.

W celu określenia wartości rynkowej „W<sub>R</sub>” przeprowadzono następujące postępowanie:

- rozpoznano zapotrzebowanie rynku na takie same lub podobne maszyny,
- oceniono stopień zastosowania dla ściśle określonych zadań, w tym:
  - Nietypowość
  - Oryginalność
  - Specjalistyczne przeznaczenie
- zebrano informacje z giełd i przetargów
- dokonano porównań zebranych informacji

Wyniki tych prac obowiązują kolejne punkty.

## **B. WARTOŚĆ RYNKOWA OKREŚLONA PODEJŚCIEM PORÓWNAWCZYM, METODĄ KORYGOWANIA CENY ŚREDNIEJ.**

Metodę tę wybrano ze względu na fakt, że na rynku określono pewną liczbę notowań ruchomości o porównywalnym stopniu podobieństwa, co pozwala precyzyjnie określić wartość wycenianej maszyny. W tej metodzie szacowanie ruchomości odbywa się poprzez realizację procedury porównania maszyny wycenianej z maszynami podobnymi o znanych notowaniach lub cenach transakcyjnych z uwzględnieniem cech fizycznych, środowiskowych i ekonomicznych. Ze względu na fakt, że ruchomości nie były identyczne, użycie tej metody wymaga stosowania korekt i poprawek w celu wyeliminowania lub złagodzenia występujących różnic. Określenie wartości rynkowej ruchomości wymaga zrealizowania następującej procedury:

- wybór ruchomości porównawczych;
- określenie zestawu cech do porównania;
- analiza i weryfikacja danych o obiektach porównawczych;



- korygowanie cen z tytułu występujących różnic;
- określenie wartości maszyny szacowanej.

Wartość szacowanej maszyny określa się ze wzoru:

$$W_R = C_{\text{sr}} \times K$$

gdzie:

- $W_R$  – wartość rynkowa maszyny;
- $C_{\text{sr}}$  – cena średnia;
- $K$  – zbiór wartości wskaźnika korygującego

### C. WARTOŚĆ ZŁOMU OKREŚLONO W PONIŻEJ PRZEDSTAWIONY SPOSÓB:

Cenę skupu jednego kilograma złomu określono w oparciu o zarejestrowane notowania w punktach skupu surowców w okresie listopad 2015 r. w tym:

- KOLOR METAL,
- LEKMET Wyszaków,
- PANTA Gdańsk,
- TRANS-SZER,
- METEOR Będzin

Wartość złomowania powinna być pomniejszona o następujące składniki:

- koszt utworzenia jednostki transportowej,
- koszt transportu do punktu skupu złomu,
- koszt uporządkowania terenu.

Na podstawie uśrednionych danych koszt ww. składników wynosi około 10 % wartości skupu złomu. Po uwzględnieniu powyższych warunków do dalszych wyliczeń przyjęto wartości uśrednione dla 1 kg złomu w złotych netto, ujęte w poniższej tabeli:

L. p.	WARTOŚCI NOTOWAŃ	STAL WĘGLOWA, ZELIWO.
1	2	4
1.	MINIMUM	0,60
2.	MAXIMUM	0,80
3.	ŚREDNIO	0,70
4.	PO UWZGLĘDNIENIU KOSZTÓW ZŁOMOWANIA	0,70

**Uwaga: Oszacowana wartość złomu dotyczy notowań październik 2015 r. W przypadku złomowania w późniejszym okresie jego wartość może ulec zmianie z uwagi na inne notowania.**

## 2.2. Ocena stanu technicznego i charakterystyka wraz z wyceną wartości.

### 1. MASZYNA OFFSETOWA ROMAYOR 314



#### Dane ogólne:

Typ: ROMAYOR 314,  
Nr fabryczny: 31417234  
Rok produkcji: 1986 r.  
Producent: ADAST ADAMOV CSRS.



#### Dane techniczne:

Max. format papieru: 360 x 500 mm,  
Min. format papieru: 155 x 210 mm,  
Prędkość druku: 7.500 szt/godz.  
Moc napędu: 1,1 kW,  
Masa własna: 750 kg,  
Wymiary gabarytowe: 1.400 x 1.120 x 1.490 mm.

#### Ocena stanu technicznego:

Ogólny stan techniczny zły. Widoczne drobne uszkodzenia mechaniczne drobne ogniska korozji. Widoczne cechy wyeksploatowania wałków. Maszyna jest niesprawna. Od wielu lat nie pracuje.

Zużycie potencjału eksploatacyjnego wynosi:  $Z_p = 0,80$

Współczynnik nowoczesności konstrukcji wynosi:  $K = 0,70$

#### Ocena wartości:

Wartość rynkową określono w oparciu o zarejestrowane notowania, które dla tego typu maszyny mieszczą się w przedziale od 2.000,00 do 3.000,00 zł. netto. Po uwzględnieniu stanu technicznego oraz roku produkcji, średnia wartość rynkowa wynosi:

**$W_R = 2.500,00$  zł ( netto )**

## 2. MASZYNA OFFSETOWA ROMAYOR 313



### Dane ogólne:

Typ: ROMAYOR 313,  
Nr fabryczny: 313723416,  
Rok produkcji: 1973 r.  
Producent: ADAST ADAMOV CSRS.



### Dane techniczne:

Max. format papieru: 360 x 500 mm,  
Min. format papieru: 155 x 210 mm,  
Prędkość druku: 7.500 szt/godz.  
Moc napędu: 1,1 kW,  
Masa własna: 750 kg,  
Wymiary gabarytowe: 1.400 x 1.120 x 1.490 mm.

### Ocena stanu technicznego:

Ogólny stan techniczny zły. Widoczne drobne uszkodzenia mechaniczne drobne ogniska korozji. Widoczne cechy wyeksploatowania wałków. Maszyna jest niesprawna, częściowo zdekompletowana. Od wielu lat nie pracuje.

Zużycie potencjału eksploatacyjnego wynosi:  $Z_p = 0,90$   
Współczynnik nowoczesności konstrukcji wynosi:  $K = 0,50$

### Ocena wartości:

Wartość rynkową określono w oparciu o zarejestrowane notowania, które dla tego typu maszyny mieszczą się w przedziale od 1.000,00 do 2.000,00 zł. netto. Po uwzględnieniu stanu technicznego oraz roku produkcji, średnia wartość rynkowa wynosi:

**$W_R = 1.500,00 \text{ zł ( netto )}$**

### 3. KRAJARKA „WARTA” KR-73



#### Dane ogólne:

Typ: WARTA KR-73,  
Nr fabryczny: 332,  
Rok produkcji: 1973 r.  
Producent: WARTA Kraj.

#### Dane techniczne:

Długość cięcia: 730 mm,  
Szerokość cięcia: 730 mm,  
Wysokość cięcia: 100 mm,  
Moc napędu: 2,0 kW,  
Masa własna: ~ 1.200kg,  
Wymiary gabarytowe: 1.500 x 1.420 x 1.420 mm.

#### Ocena stanu technicznego:

Ogólny stan techniczny zły. Widoczne drobne uszkodzenia mechaniczne drobne ogniska korozji. Widoczne cechy wyeksploatowania. Maszyna jest niesprawna, częściowo zdekompletowana. Od wielu lat nie pracuje.

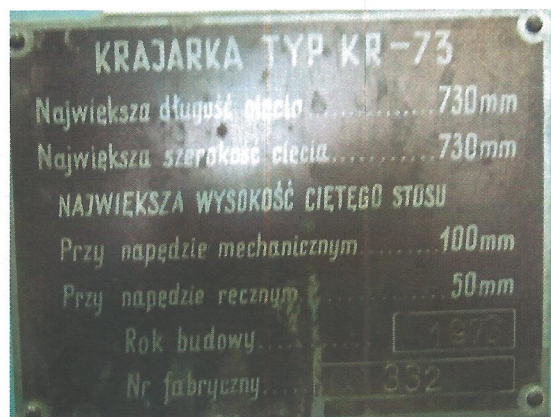
Zużycie potencjału eksploatacyjnego wynosi:  $Z_p = 0,80$

Współczynnik nowoczesności konstrukcji wynosi:  $K = 0,60$

#### Ocena wartości:

Wartość rynkową określono w oparciu o zarejestrowane notowania, które dla tego typu maszyny mieszczą się w przedziale od 1.200,00 do 2.600,00 zł. netto. Po uwzględnieniu stanu technicznego oraz roku produkcji, średnia wartość rynkowa wynosi:

$$W_R = 1.400,00 \text{ zł ( netto )}$$





#### 4. ZSZYWARKA DRUTOWA POLYGRAPH 105



##### Dane ogólne:

Typ: 105,  
Nr fabryczny: 761,  
Rok produkcji: 1959 r.  
Producent: POLYGRAPH NRD.

##### Dane techniczne:

Grubość szycia: 1 - 30 mm,  
Moc napędu: 0,18 kW,  
Masa własna: 310kg,  
Wymiary gabarytowe: 1.000 x 800 x 1.800 mm.

##### Ocena stanu technicznego:

Ogólny stan techniczny zły. Widoczne drobne uszkodzenia mechaniczne drobne ogniska korozji. Widoczne cechy wyeksploatowania. Maszyna jest niesprawna, częściowo zdekompletowana. Od wielu lat nie pracuje. Brak części zamiennych.

Zużycie potencjału eksploatacyjnego wynosi:  $Z_p = 0,90$   
Współczynnik nowoczesności konstrukcji wynosi:  $K = 0,50$

##### Ocena wartości:

Ze względu na stan techniczny, nieprzydatność, przestarzałą konstrukcję oraz ekonomiczną nieopłacalność wykonania remontu kapitalnego zszywarka kwalifikuje się jako **złom**.

Wartość szacunkowa rynkowa złomu w zaokrągleniu wynosi:

$$WRZ = 310 \text{ kg} \times 0,70 \text{ zł/kg} = \underline{200,00 \text{ zł.}}$$

##### Uwaga:

Przedmiotowa zszywarka z racji roku produkcji ( 1959 r. ) i niestosowanych obecnie rozwiązań konstrukcyjnych, a tym samym nie spełnia wymogów B i HP, nie posiada już wartości rynkowej, natomiast może mieć wartość historyczną - kolekcjonerską, której określenie nie jest tematem niniejszej wyceny.

## 5. ZSZYWARKA DRUTOWA POLYGRAPH 108



### Dane ogólne:

Typ: 108,  
Nr fabryczny: 5297,  
Rok produkcji: lata-50 te XX w..  
Producent: POLYGRAPH NRD.

### Dane techniczne:

Grubość szycia 1 - 20 mm,  
Moc napędu: 0,45 kW,  
Masa własna: 200kg,  
Wymiary gabarytowe: 800 x 800 x 1.600 mm.



### Ocena stanu technicznego:

Ogólny stan techniczny zły. Widoczne drobne uszkodzenia mechaniczne drobne ogniska korozji. Widoczne cechy wyeksploatowania. Maszyna jest niesprawna, częściowo zdekompletowana. Od wielu lat nie pracuje. Brak części zamiennych.

Zużycie potencjału eksploatacyjnego wynosi:  $Z_p = 0,90$   
Współczynnik nowoczesności konstrukcji wynosi:  $K = 0,50$

### Ocena wartości:

Ze względu na stan techniczny, nieprzydatność, przestarzałą konstrukcję oraz ekonomiczną nieopłacalność wykonania remontu kapitalnego zszywarka kwalifikuje się jako **złom**.

Wartość szacunkowa rynkowa złomu w zaokrągleniu wynosi:

$$WRZ = 200 \text{ kg} \times 0,70 \text{ zł/kg} = \underline{150,00 \text{ zł.}}$$

### Uwaga:

Przedmiotowa zszywarka z racji roku produkcji (lata-50 te ) i niestosowanych obecnie rozwiązań konstrukcyjnych, a tym samym nie spełnia wymogów B i HP, nie posiada już wartości rynkowej, natomiast może mieć wartość historyczną - kolekcjonerską, której określenie nie jest tematem niniejszej wyceny.

## 6. KOPIORAMA DO PŁYT OFFSETOWYCH



### Dane ogólne:

Typ: N - typ,  
Nr fabryczny: brak tabliczki znamionowej,  
Rok produkcji: 1993 r.  
Producent: kraj.

### Dane techniczne:

Masa własna: 20kg,  
Wymiary gabarytowe: 830 x 760 x 570 mm,  
Format: 670 x 560 mm,  
Wyposażenie: lampa naświetlająca.

### Ocena stanu technicznego:

Ogólny stan techniczny zły. Od wielu lat nie pracuje. Brak części zamiennych. Całkowicie nieprzydatna z racji starych rozwiązań konstrukcyjnych.

Zużycie potencjału eksploatacyjnego wynosi: **Zp = 0,80**  
Współczynnik nowoczesności konstrukcji wynosi: **K = 0,50**

### Ocena wartości:

Ze względu na stan techniczny, nieprzydatność, przestarzałą konstrukcję kwalifikuje się jako **złom elektrotechniczny**. Natomiast obudowa z drewna i płyty drewnopochodnej przeznaczona jest jako odpad.

Z racji powyższych uwarunkowań wartości szacunkowej rynkowej nie określa się.

## 2.3. Wynik wyceny

Wycena szacunkowa rynkowa w złotych netto wynosi:

1. MASZYNA OFFSETOWA ROMAYOR 314:	2.500,00
2. MASZYNA OFFSETOWA ROMAYOR 313:	1.500,00
3. KRAJARKA „WARTA” KR-73:	1.400,00
4. ZSZYWARKA DRUTOWA POLYGRAPH 105 ( złom ):	200,00
5. ZSZYWARKA DRUTOWA POLYGRAPH 108 ( złom ):	150,00
6. KOPIORAMA DO PŁYT OFFSETOWYCH:	0,00
<b>RAZEM:</b>	<b>5.750,00</b>

**Słownie: pięć tysięcy siedemset pięćdziesiąt złotych ( netto ).**

## 2.4. Zastrzeżenia i ograniczenia

- A Wartość rynkową, szacunkową określa się jako informacyjną, aktualną na dzień wyceny. Przy zmianach podaży i popytu w obrocie wolnorynkowym w zależności od sytuacji gospodarczej może ulegać zmianom.
- B Istotą niniejszego opracowania jest określenie aktualnej wartości, a nie ceny. Cena powstaje w akcie kupna- sprzedaży, a więc nie jest gwarancją sprzedaży za kwotę równą tej wartości.
- C Operat opracowano w oparciu o informacje uzyskane w trakcie wizji lokalnej i dostarczone informacje. Zakłada się, że nie ukryto żadnych faktów, które mogłyby mieć większy wpływ na wartość maszyn ( informacje użytkownika ).
- D Operat nie może być powielany i publikowany bez zgody autorów. Wykonany on jest w dwóch egzemplarzach i ma charakter **poufny**.
- E Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa, standardami zawodowymi rzeczoznawców opracowanymi przez T.RZ.M. SIMP Warszawa 2001 r., a także zgodnie ze stanem wskazanym przez właściciela. Operat nie obejmuje analizy stanu prawnego i księgowego, w tym badania tytułu własności.
- F Operat nie stanowi orzeczenia technicznego. Autorzy nie odpowiadają za wady ukryte. Dane zawarte w skrótowym opisie technicznym oraz ocenie stanu technicznego służą wyłącznie do celów informacyjnych dla rzeczoznawcy, jako podstawa określenia wartości rynkowej.
- G Wyliczona wartość nie obejmuje podatku VAT.

