

Opinia nr 27/2022

w sprawie oszacowania wartości rynkowej:
zadaszenia estradowego typ ZE-1210-Q Wamat
oraz

Oszacowana wartość przedmiotu
wyceny

Data określenia wartości przedmiotu
wyceny

23-11-2022r.

Zlecniodawca:
Bielskie Centrum Kultury
im. Marii Koterbskiej
43-300 Bielsko-Biała
ul. Juliusza Słowackiego 27

Autor opracowania:
mgr inż. Janusz Korzus,
biegły sądowy z zakresu wyceny
maszyn i urządzeń oraz mechaniki

Bielsko Biała 23-11-2022r.

SPIS TREŚCI

1.	Uwarunkowania zlecenia.	3
2.	Wykonawca.	3
3.	Przedmiot opinii.	3
4.	Cel sporządzenia opinii.	3
5.	Podstawa opracowania opinii, źródła informacji o przedmiocie opinii.	3
5.1.	Podstawa formalna.	3
5.2.	Podstawa metodyczna opinii.	3
6.	Daty istotne dla opracowania opinii.	4
7.	Oględziny przedmiotu opinii.	4
8.	Identyfikacja przedmiotu opinii.	4
8.1.	Dane identyfikacyjne.	4
8.2.	Skrócony opis środka technicznego, informacje o stanie technicznym. - zadaszanie estradowe.	4
8.3.	Skrócony opis środka technicznego, informacje o stanie technicznym. -	5
8.4.	Uwagi.	6
9.	Wybór i uzasadnienie metody wyceny.	6
9.1.	Opis metody wyceny.	8
10.	Oszacowanie wartości przedmiotu wyceny – zadaszanie sceniczne.	9
11.	Oszacowanie wartości przedmiotu wyceny –	11
12.	Wnioski końcowe, podsumowanie i uzasadnienie opinii.	13
13.	Załączniki.	13
14.	Zastrzeżenia i klauzule ograniczające.	13

1. Uwarunkowania zlecenia.

Zleceniodawca | Bielskie Centrum Kultury im. Marii Koterbskiej
43-300 Bielsko-Biała, ul. Juliusza Słowackiego 27.

2. Wykonawca.

Autor opracowania: **mgr inż. JANUSZ KORZUS** :

- rzeczoznawca ds. wyceny maszyn i urządzeń, ruchomości posiadający uprawnienia zawodowe numer 1764 nadane przez Centrum Edukacji Techniczno-Ekonomicznej BOMIS.
Biegły przy Sądzie Okręgowym w Bielsku-Białej w zakresie wyceny ruchomości oraz mechaniki.
- rzeczoznawca majątkowy w zakresie określania wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z gruntem, posiadający uprawnienia zawodowe nr 6723 nadane przez Ministra Infrastruktury i Rozwoju,
- biegły skarbowy przy Izbie Administracji Skarbowej w Katowicach z zakresu szacowania wartości ruchomości oraz praw majątkowych.

Prowadzi działalność gospodarczą pod firmą **EXTIMA Kancelaria Wycen Majątkowych Janusz Korzus** z siedzibą w Bielsku-Białej 43-314 przy ulicy Marzanny 3.

3. Przedmiot opinii.

Przedmiotem opinii jest:

- zadaszenie estradowe typ ZE-1210-Q Wamat Sp. z o.o.
-

4. Cel sporządzenia opinii.

Wykonanie opinii na okoliczność ustalenia wartości rynkowej przedmiotu wyceny w celu sprzedaży.

5. Podstawa opracowania opinii, źródła informacji o przedmiocie opinii.

- analiza dokumentacji technicznej przedmiotowych urządzeń,
- analiza rynku pierwotnego oraz wtórnego w zakresie ustalenia aktualnej wartości szacowanych ruchomości, (badanie internetowych portali aukcyjnych, informacje od producentów, dostawców, firm serwisujących),
- analiza rynku w zakresie konstrukcji urządzeń podobnych,
- oględziny przedmiotu opinii,
- inwentaryzacja rzeczowa przedmiotu opinii,
- pomiary i wyliczenia własne,

5.1. Podstawa formalna.

Niniejszą opinię opracowano na podstawie umowy o dzieło, która została zawarta w Bielsku-Białej w dniu 17 października 2022r. pomiędzy Wykonawcą bliżej opisanym w punkcie 2 niniejszego opracowania, a Bielskim Centrum Kultury im. Marii Koterbskiej ul. Juliusza Słowackiego 27, 43-300 Bielsko-Biała reprezentowanym przez dyrektora Małgorzatę Chelchowską-Rak.

5.2. Podstawa metodyczna opinii.

- „Standard wyceny wartości środków i megaukładów technicznych.” BOMIS 2016r.”
- Szacowanie wartości środków i megaukładów technicznych” dr Tadeusz Klimek, Poznań 2020r.

EXTIMA Kancelaria Wycen Majątkowych mgr inż. Janusz Korzus

6. Daty istotne dla opracowania opinii.

Data sporządzenia opinii	23-11-2022r.
Data dokonania oględzin przedmiotu opinii	20-10-2022r.

7. Oględziny przedmiotu opinii.

W przedmiotowej sprawie oględziny przedmiotu wyceny przeprowadzono w dniu 20 października 2022r. W trakcie przeprowadzonych czynności dokonano identyfikacji, inwentaryzacji oraz dokonano oceny stanu technicznego wskazanych ruchomości. Wykonano także dokumentację zdjęciową.

8. Identyfikacja przedmiotu opinii.

8.1. Dane identyfikacyjne.

Nazwa środka technicznego:	Zadaszenie estradowe	
Producent	Wamat Sp. z o.o. 39-300 Mielec, Podleszany 186	
Model / Typ	ZE-1210-Q	
Nr seryjny	23/2003	
Rok produkcji	2002	
Zapotrzebowanie mocy	nie dotyczy	
Masa	2 300 kg	

8.2. Skrócony opis środka technicznego, informacje o stanie technicznym. - zadaszenie estradowe.

Zadaszenia estradowe służą do zabezpieczania imprez kulturalnych na wolnym powietrzu, chroniąc użytkowników przed słońcem i opadami atmosferycznymi. Zadaszenie estradowe ZE 1210-Q jest uniwersalną, lekką konstrukcją. Ma budowę modułową, która pozwala na dostosowanie gabarytu zadaszenia w zależności od aktualnych potrzeb użytkownika. Zmiana gabarytu polega na odjęciu lub zamontowaniu dodatkowego modułu stanowiącego element powtarzający się w konstrukcji. Wszystkie elementy konstrukcji nośnej niniejszego zadaszenia są wykonane ze stopów aluminium (głównie gatunku PA38, PA4, PA11) co stanowi o lekkości konstrukcji, a co za tym idzie nie wymusza zaangażowania specjalnych urządzeń do przeprowadzenia montażu.

Kształt dachu przedmiotowego zadaszenia jest wycinkiem graniastosłupa o promieniu ok. 12m co daje wrażenie łukowatości. Pokrycie dachu jest wykonane z tkaniny impregnowanej, która posiada polski atest trudno zapalności. Boki plandeki zwisają poza krawędzie spływu od 0,5-1,0m co stanowi dodatkowe zabezpieczenie sprzętu podwieszonego przed warunkami atmosferycznymi. Plandeka jest podparta stelażem, który zapewnia minimalny "zwis" i dobre odprowadzenie wody deszczowej poprzez gęste podparcie stelażem.

Podstawowe dane techniczne:

- wysokość zadaszenia maksymalna 8m+0,10m
- wymiary sceny 12m szerokość x 10m długość,
- powierzchnia zabudowy 14,55 m szerokość x 12,72 m głębokość = ok.185m² (nie licząc stref wkręcenia kotew w grunt),
- maksymalne obciążenie konstrukcji dachowej w części przedniej i tylnej osprzętem w postaci w postaci reflektorów z okablowaniem lub innego sprzętu liczoną na jeden moduł trójkątny w wielkości 250kg. Ponadto obciążyć można kratownicę poziomą w odległości ok. 1m od podpór

Opinia w sprawie oszacowania wartości rynkowej: zadaszenia estradowego typ ZE-1210-Q Wamat
Oraz

osprzętem o łącznej masie ok. 500kg. Suma obciążeń konstrukcji dachowej nie może więc przekraczać 1000kg.

Zadaszenie estradowe odporne jest na:

- wiatr o sile 7 stopni w skali Beauforta co odpowiada prędkości 13,9-17,1m/sek.
- opady atmosferyczne w ilości ok. 800 litrów na konstrukcję dachu w ciągu minuty co odpowiada opadowi 10,5 litrów w ciągu godziny na 1m²

Przedmiotowe zadaszenie sceniczne przechowywane jest w suchym zamkniętym magazynie. Znajduje się w ciągłej eksploatacji, której intensywność określono jako dużą. Zadaszenie jest naprawiane na bieżąco w ramach potrzeb. Podlega okresowo przeglądom technicznym wykonywanym przez producenta. Okazano protokoły z przedmiotowych przeglądów z dnia: 10 października 2013r., 10 listopada 2016r., 3 kwietnia 2019r., gdzie zawsze stan techniczny określono jako dobry, nadający się do dalszej eksploatacji.

Ze względu na sposób montażu konstrukcji przedmiotowego zadaszenia, który polega na skręcaniu systemem śrub rzymskich, bez użycia klinów i kołków nie jest popularne wśród użytkowników. Taki system montażu choć ogranicza towarzyszący montażowi obecnych konstrukcji hałas, jest czasochłonny i wymaga dużej precyzji. Obecnie produkowane zadaszenia sceniczne (zarówno produkcji Wamat Sp. z o.o. jak i innych producentów) montowane są systemami klinowymi i zawleczek. Co znacznie przyczynia się do skrócenia czasu montażu.

W wyniku naturalnego zużycia się poszycia dachu zostało ono wymienione na nowe.

8.3. Skrócony opis środka technicznego, informacje o stanie technicznym. -

walizkach sprzętowych. W skład zestawu wchodzi również Video Controller Nova Star VX4 umieszczony również w dedykowanej walizce sprzętowej.

8.4. Uwagi.

UWAGI:

Ze względu na brak możliwości sprawdzenia w działaniu będącego przedmiotem oszacowania ekranu LED wraz z osprzętem, a także ze względu na brak możliwości oceny zadaszenia scenicznego w stanie zmontowanym oszacowanie wartości przeprowadzono w formie opinii o wartości środka technicznego.

Opinia o wartości środka lub megaukładu technicznego jest zgrubnym oszacowaniem jego wartości z uwzględnieniem tylko niektórych, wybranych i dostępnych bezpośrednio podczas opiniowania, atrybutów i informacji mających znaczenie dla wyniku oszacowania.

W odróżnieniu od raportu z wyceny wartości środka lub megaukładu technicznego, który jest oszacowaniem jego wartości z uwzględnieniem wszelkich koniecznych w tym celu atrybutów mających istotne znaczenie dla wyniku wyceny.

Założeniem wyceny jest całkowita sprawność ekranu led w szczególności brak uszkodzonych pikseli, a także kompletność i zdatność montażu wszystkich elementów zadaszenia scenicznego.

9. Wybór i uzasadnienie metody wyceny.

Aby spełnić cel i przeznaczenie opinii określone przez Zamawiającego należy oszacować:

- wartość rynkową w odniesieniu do przedmiotów dla których występuje aktywny rynek wtórny, W celu określenia wartości rynkowej przedmiotu wyceny średnią cenę ofertową koryguje się uwzględniając indywidualne cechy i stan przedmiotu wyceny.
Dla ruchomości wymagających dodatkowych czynności związanych z demontażem i ponownym montażem w nowym miejscu eksploatacji, określa się wartość rynkową przy uwzględnieniu kosztu tych czynności.
- koszt odtworzenia lub koszt zastąpienia w odniesieniu do przedmiotów, które nie występują lub nie mogą występować na rynku wtórnym.

Wartość rynkowa to racjonalnie określona ilość pieniędzy, którą chętny kupujący będzie skłonny zaoferować chętnemu sprzedającemu w zamian za przedmiot transakcji, przy założeniu równości stron i ich niezależności, bez istnienia żadnego przymusu wpływającego na decyzję o zakupie i sprzedaży, przy pełnej znajomości przedmiotu i okoliczności transakcji, w określonym, danym czasie.

Koszt odtworzenia środka lub megaukładu technicznego nowego jest to aktualny koszt budowy nowej repliki środka lub megaukładu technicznego (jego duplikatu), wykonanej obecnie z takich samych lub podobnych materiałów i wg takiej samej konstrukcji jak wyceniany środek lub megaukład techniczny.

Koszt zastąpienia środka lub megaukładu technicznego nowego jest to co najmniej aktualna cena zakupu (np. ex works) nowego środka lub megaukładu technicznego o najbliższych do wycenianego właściwościach (parametrach) będącego jego następcą generacyjnym. Do niej dochodzą, jeśli występują i mają zastosowanie, koszty bezpośrednie, np.: cło, koszty transportu i ubezpieczenia transportu, koszty montażu, zainstalowania, uruchomienia, odbioru, itd.

Podstawą wyceny w wyżej wymienionym celu są (w zakresie możliwym do ustalenia):

- szczegółowa identyfikacja przedmiotu wyceny,

- ustalenia dotyczące kompletności i sprawności,
- ustalenia dotyczące skutków eksploatacji i możliwości dalszego użytkowania.

Biorąc pod uwagę powyższe, w niniejszym opracowaniu oszacowania wartości dokonano uwzględniając następującą metodologię:

Wartość rynkowa	według stanu na dzień oględzin, według cen na dzień sporządzenia opinii	podejście porównawcze, podejście kosztowe
-----------------	--	--

Podejście porównawcze oparte jest zawsze na analizie rynku wtórnego. W podejściu porównawczym, zasadniczo, wszędzie tam gdzie jest to uzasadnione i możliwe, winna być stosowana jedna z następujących metod: **metoda analizy trendu (tendencji, zmiany) cen ofertowych, metoda porównania parami, metoda porównania bezpośredniego** lub któraś z **metod bezpośrednich analizy rynku**.

Oszacowanie wartości przedmiotu wyceny, bez względu na zastosowaną metodę, winno być zawsze oparte na znajomości cen transakcyjnych (ofertowych) takich samych lub podobnych, porównywalnych obiektów. Jeśli przyjęte do porównania obiekty nie są dokładnie takie same jak obiekt wyceniany, to przeprowadza się normowanie cen ofertowych, czyli koryguje się ceny w odniesieniu do zidentyfikowanych atrybutów. Korekty te wynikają najczęściej z różnic parametrów atrybutów generalnych, którymi są: wiek, przebieg, wyposażenie, model, stan techniczny, a także skutki różnic miar parametrów wynikłych z uwzględnienia innych, ważnych atrybutów szczegółowych. Podejście porównawcze da się zastosować w sytuacji istnienia zrównoważonych i monitorowanych rynków wtórnych. W podejściu porównawczym uzyskujemy informacje o skumulowanym ubytku wartości przedmiotu wyceny. Wycena w podejściu porównawczym wymaga dobrej znajomości rynku wtórnego oraz atrybutów.

W celu zastosowania podejścia porównawczego, bez względu na metodę, konieczna jest:

- znajomość cen ofertowych i prognozowanie na ich podstawie cen transakcyjnych środków i megaukładów technicznych takich samych lub podobnych do wycenianego,
- identyfikacja atrybutów rynkowych środków lub megaukładów technicznych i ich parametrów, tzn. takich cech rynkowych i ich miar, które w sposób istotny wpływają na wartość.

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 środek lub megaukład techniczny niż wynosi koszt wytworzenia środka lub megaukładu zastępczego, o tej samej użyteczności co obiekt wyceniany. Podejście to zakłada, że maksymalną wartością środka lub megaukładu technicznego 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. Metodami szacowania w podejściu kosztowym są: **metoda deprecjacji kosztu zastąpienia lub kosztu odtworzenia oraz metoda analizy wieku i okresu „życia”**.

Szeroko pojęte zagadnienie zużycia w niniejszym opracowaniu rozumie się jako:

Stopień utraty wartości z przyczyn fizykochemicznych

Rzeczoznawca określa stopień utraty wartości z przyczyn fizykochemicznych w każdym przypadku szacowania w podejściu kosztowym metodą deprecjacji wartości. Jeśli środek lub megaukład techniczny jest eksploatowany prawidłowo, jest kompletny, nie ma uszkodzeń awaryjnych i nadaje się do dalszej eksploatacji, to ubytek wartości z przyczyn fizykochemicznych wynika wyłącznie ze stosunku efektywnego czasu użytkowania do średniego, normalnego czasu eksploatacji lub do średniej żywotności. Jest to stopień utraty wartości z przyczyn fizykochemicznych wywołanych normalną eksploatacją obliczony przy

uproszczonym założeniu liniowej relacji wartości do wieku. Takie uproszczenie kwalifikuje się często do skorygowania ze względu na faktycznie krzywoliniową zmianę wartości w czasie.

Każda niekompletność, skutek awarii i niesprawność środka lub megaukładu technicznego nie wynikająca z normalnej eksploatacji skutkuje koniecznością naprawy i podwyższa utratę wartości z przyczyn fizykochemicznych. Koszt takiej koniecznej naprawy jest podstawą obliczenia drugiego, dodatkowego składnika stopnia utraty wartości z przyczyn fizykochemicznych.

Stopień utraty wartości z przyczyn fizykochemicznych nie jest nigdy równy ani 0% ani 100%. Nawet w przypadku środka technicznego, nowego i nieużywanego, lecz przeznaczonego do sprzedaży na rynku wtórnym mamy do czynienia z większą od zera utratą wartości wynikłą co najmniej z procesów starzenia (przyczyny fizykochemiczne) oraz z konieczności odsprzedaży (przyczyny ekonomiczne).

Stopień utraty wartości z przyczyn funkcjonalnych (wewnętrznych)

Stopień utraty wartości z przyczyn funkcjonalnych wynika pośrednio z proporcji zmian parametrów technicznych przedmiotu wyceny i środka lub megaukładu technicznego nowszej generacji, jeśli taka istnieje.

Pomocą w określeniu wielkości tego stopnia utraty wartości mogą być proporcje danych nominalnych przedmiotu wyceny i istniejącego, współcześnie wytwarzanego środka technicznego, np. proporcje wynikłe z wydajności, sprawności, cyklu taktowania, kosztu jednostkowego wytworzenia produktu, itd.

Wskazówką dla określenia stopnia utraty wartości z przyczyn funkcjonalnych może być relacja kosztu zastąpienia do kosztu odtworzenia lub wysokości kosztu modernizacji w celu doprowadzenia obiektu wycenianego do właściwości działania, jakie posiada obiekt nowszej generacji.

W przypadku nadmiernych kosztów operacyjnych miarą ubytku wartości z przyczyn funkcjonalnych jest zdyskontowana nadwyżka kosztu operacyjnego.

Utrata wartości z przyczyn funkcjonalnych wynika z faktu pojawienia się na rynku środków i megaukładów technicznych nowszych generacji. Nie występuje ona dla maszyn najnowszej generacji, tzn. dla takich sytuacji jest równa 0.

Stopień utraty wartości z przyczyn ekonomicznych (zewnętrznych)

Szacujemy go na podstawie oceny wpływu skutków zewnętrznych na spadek atrakcyjności rynkowej przedmiotu wyceny lub na popyt na dany rodzaj wytworu lub usługi.

9.1. Opis metody wyceny.

Procedura szacowania w podejściu porównawczym metodą porównywania parami.

Algorytm porównywania parami polega na:

- kolejnym porównaniu w parach przedmiotu wyceny i każdego obiektu przyjętego do porównywania,
- oszacowaniu dla każdej z porównywanych par wartości pośredniej obiektu wycenianego,
- ustaleniu końcowej wartości obiektu wycenianego.

Suma korekt wynikłych z różnic miar (parametrów) cech porównywanych (atrybutów) jest podstawą obliczenia wartości pośredniej przedmiotu wyceny liczonej kolejno dla każdej pary.

Algorytm szczegółowy wyceny metodą porównywania parami wygląda następująco:

1. Opisanie cech (atrybutów) obiektu wycenianego i cech obiektu(-ów) podobnego(-ych) w sposób umożliwiający liczbowe ujęcie różnic tych cech dla obu obiektów przez podanie ich miar, tzw. parametrów;
2. Skonfrontowanie pary: obiekt wyceniany i środek lub megaukład techniczny przyjęty do porównania;
3. Wyznaczenie korekt częściowych dla poszczególnych atrybutów, procentowo lub kwotowo; w tym celu należy ocenić o ile zmieniłaby się wartość wziętego do porównania środka technicznego, tzn. obiektu o znanych miarach (parametrach) atrybutów i znanej cenie transakcyjnej, gdyby jego aktualnie rozważany

atrybut miał miarę taką, jaką ma atrybut wycenianego środka technicznego; oszacowanie korekt dla każdego z atrybutów obiektu wziętego do porównania kończy się obliczeniem korekty całkowitej.

4. Określenie wartości końcowej oszacowania w podejściu porównawczym, np. jako średniej ze wszystkich wartości pośrednich otrzymanych przez porównanie w parach lub jako przedziału wartości, którego granicami są skrajne wartości pośrednie.

Metoda analizy wieku i okresu „życia” (metoda analizy czasowo – użytkowej)

W celu oszacowania wartości rynkowej środka lub megaukładu technicznego w podejściu kosztowym metodą analizy czasowo – użytkowej należy, na krzywej utraty wartości z przyczyn fizykochemicznych sporządzonej dla okresu „życia” fizycznego lub na krzywej utraty wartości z przyczyn skumulowanych sporządzonej dla okresu „życia ekonomicznego”, ustalić rzędną punktu odpowiadającego dacie wyceny. Konieczna jest tu znajomość kosztu zastąpienia lub odtworzenia, terminy i zakres napraw mających znaczenie dla wartości oraz oszacowanie wartości pozostałości.

Na krzywą utraty wartości z przyczyn fizykochemicznych należy nanieść skokowe przesunięcia jej fragmentów, jeśli występują ubytki wartości z przyczyn funkcjonalnych (np. skutki wprowadzenia nowszej generacji) lub inne powody, np. poważne uszkodzenia. Jeśli występują także i przyczyny ekonomiczne utraty wartości to należy na krzywej wynikowej uwzględnić ich skutki. Dla poprawności postępowania metodą analizy wieku i okresu „życia” zasadnicze znaczenie ma przyjęcie utraty wartości w pierwszym lub w pierwszym i drugim roku oraz oszacowana wartość resztkowa. Z upływem czasu następuje nieliniowa utrata wartości (wzrost stopnia zużycia) głównie z przyczyn fizykochemicznych.

10. Oszacowanie wartości przedmiotu wyceny – zadaszenie sceniczne.

Informacje o rynku.

Rynek zadaszeń scenicznych jest rynkiem o umiarkowanej płynności. Występująca na rynku wtórnym niewielka podaż zadaszeń scenicznych równoważy się z umiarkowanym popytem. Widoczne jest wyhamowanie rynku w tym sektorze spowodowane efektami niedawnej „pandemii”.

Na krajowym rynku obecnych jest kilku wiodących producentów zadaszeń scenicznych. Można do nich zaliczyć takie firmy jak: Alspaw Group, Athletic Sp z o.o., Wamat Sp z o.o., Aulweld Truss System, PUHP Lumex.

Krajowy rynek wtórny zadaszeń scenicznych nie jest rynkiem aktywnym. W dacie wyceny na krajowym rynku zidentyfikowano jedynie kilka ofert sprzedaży podobnych zadaszeń estradowych.

Wyniki przeprowadzonej analizy przedstawiono w poniższej tabeli.

LP.	Zadaszenie sceniczne Producent	Wielkość	Rok produkcji	Cena ofertowa netto
1	Alustage	12x10	-	130 081,30
2	Alspaw	12,5x10,5	2019	130 000,00
3	Alspaw	12,5x10,5	2015	125 000,00

Zebrane w trakcie analizy rynku wtórnego dane nie pozwoliły na przeprowadzenie wyceny metodą porównawczą, stąd w opracowaniu w celu oszacowania rynkowej wartości przedmiotu wyceny zastosowano podejście kosztowe, metodę analizy wieku i okresu „życia”.

Średni koszt zastąpienia przedmiotowego zadaszenia scenicznego w stanie nowym oszacowano na podstawie ofert wiodących krajowych producentów. Wynik analizy przedstawia poniższa tabela.

LP.	Zadaszenie sceniczne Producent	Oznaczanie handlowe - opis	Cena ofertowa netto
-----	--------------------------------------	----------------------------	------------------------

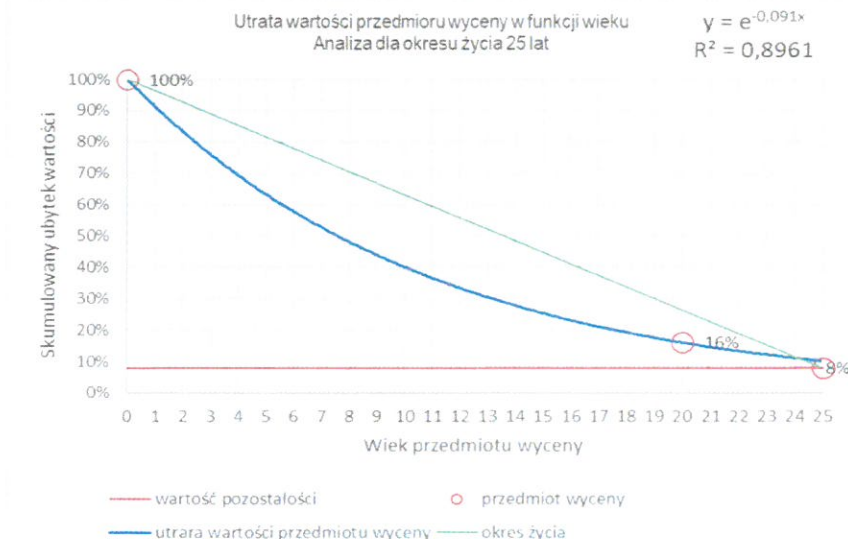
Opinia w sprawie oszacowania wartości rynkowej: zadaszenia estradowego typ ZE-1210-Q Wamat
 Oraz

1	Wamat	ZEK12x10 Q-40 wysokość 8m, system 390	121 500,00
2	Alspaw	Zadaszenie łukowe 12,5x10x5 wysokość 9,15m, system Q390HD3	195 362,00
3	Lumex	Zadaszenie Łukowe 12x10 wysokość 8m, system 350	156 592,00
Średni koszt zastąpienia¹			157 818,00

Stopień zużycia przedmiotowego zadaszenia scenicznego odzwierciedla utratę wartości z przyczyn fizykochemicznych oraz z przyczyn funkcjonalnych. W przedmiotowym przypadku utrata wartości z przyczyn ekonomicznych nie występuje.

Na podstawie przeprowadzonej analizy ustalono, że maksymalny okres technicznej przydatności podobnych zadaszeń estradowych przy założeniu należytej dbałości oraz w szczególności braku przekraczania dopuszczalnych obciążeń konstrukcji kształtuje się na poziomie 25 lat. Po tym okresie przedmiot wyceny osiąga wartość pozostałości, którą w przedmiotowym przypadku oszacowano na poziomie 12 000,00 zł netto.

Przebieg skumulowanego ubytku wartości przedmiotu wyceny przedstawia poniższy wykres.



Wartość rynkowa przedmiotowego zadaszenia scenicznego uwzględniając oszacowany stopnia zużycia wynosi.

$$WR = K_Z * (1 - S_Z)$$

Gdzie :

K_Z - koszt zastąpienia urządzenia w stanie nowym,

S_Z - oszacowany stopień zużycia.

$$WR = K_Z * (1 - S_Z) = 157\,818,00 * (1 - 0,84) = 25\,570,58 \text{ zł}$$

¹ W opracowaniu dokonano oszacowania kosztu zastąpienia, gdyż technologia montażu przedmiotowego zadaszenia nie jest już stosowana przez producentów

11. Oszacowanie wartości przedmiotu wyceny – zestaw ekranu LED z wyposażeniem.

Informacje o rynku.

Rynek ekranów ledowych tak zwanych telebimów jest rynkiem aktywnym. Ze względu na przeznaczenie i sposób korzystania rynek ten można podzielić na rynek ekranów stacjonarnych wykorzystywanych na potrzeby wyświetlania materiałów reklamowych oraz rynek ekranów mobilnych użytkowanych na potrzeby wydarzeń kulturalnych, sportowych, eventowych.

W trakcie przeprowadzonej analizy rynku zidentyfikowano wiele ofert obejmujących swym zakresem używane ekrany LED wykorzystywane przede wszystkim przy wyświetlaniu materiałów promocyjnych – reklam. Ceny używanych telebimów podobnej wielkości mieściły się w przedziale od 9 999 do 16 000 zł netto. Należy podkreślić iż stosowane w tym celu telebimy posiadają nieporównywalnie gorsze parametry obrazu niż przedmiot wyceny. Przeprowadzono analiza rynku wtórnego nie pozwoliła na zidentyfikowanie wiarygodnych ofert sprzedaży obejmujących swym zakresem podobne swobodne ekrany led, a w szczególności w zabudowie mobilnej, to jest zabudowanych na przyczepie transportowej typu kontener.

W związku z powyższym w niniejszym opracowaniu w celu oszacowania rynkowej wartości przedmiotu wyceny zastosowano podejście kosztowe, metodę analizy wieku i okresu „życia”.

Przeprowadzona w toku czynności wyceny analiza wykazała co następuje:

1. Koszt odtworzenia samego ekranu LED– zakupu w firmie TDC Polska ekranu led P4.8 o powierzchni 12m² wraz z odpowiednim kontrolerem ekranu wynosi vide oferta z dnia 2 listopada 2022r. 115 000,00 zł netto,
2. Koszt odtworzenia samego ekranu LED– zakupu w firmie Led Live Sp z o.o. ekranu led P4.0 o powierzchni 12,28m² wynosi vide oferta z dnia 9 listopada 2022r. 105 491,25 zł netto,
3. Koszt odtworzenia samego ekranu LED– zakupu w firmie LedBIM Sp z o.o. ekranu led P4.8 o powierzchni 12,28m² wynosi vide oferta z dnia 9 listopada 2022r. 106 000,00 zł netto, natomiast cena ofertowa kontrolera Nowa Star VX4 wg w/w oferty wynosi 4 900,00 zł netto,
4. Koszt odtworzenia samego ekranu LED – oszacowany na podstawie zakupu kabinetów P3.91 o wymiarach 0,5x0,5 m wg internetowej oferty firmy Central Media Polska, którego powierzchni wynosi 12m² to 105 365,00 zł netto,
5. Cena ofertowa zakupu nowego kontrolera Nowa Star mieści się w zakresie od 4 795,00 do 5 600,00 zł netto.

Stopień zużycia przedmiotowego ekranu LED odzwierciedla utratę wartości z przyczyn fizykochemicznych oraz z przyczyn funkcjonalnych. W przedmiotowym przypadku utrata wartości z przyczyn ekonomicznych nie występuje.

Na podstawie przeprowadzonej analizy danych pochodzących od dystrybutorów ekranów led ustalono, że okres żywotności przedmiotowych ekranów LED wynosi nawet 100 000 godzin (co przy nieprzerwanej eksploatacji odpowiada okresowi nieznacznie przekraczającemu 11 lat), jednocześnie przedmioty te, co do zasady objęte są gwarancją producenta w okresie zaledwie 2 lat. Nie bez znaczenia na przewidywany okres eksploatacji pozostaje marka producenta ekranu led. Chiński dostawca przedmiotowego ekranu, firma Lighting Tech Group Co Ltd w opinii użytkowników zaliczana jest do plus średniej klasy producentów w ujęciu jakościowym wyrobu. W opinii autora, mając na uwadze powyższe, a w szczególności niestacjonarny ale także czasowy - okazyjny sposób eksploatacji przedmiotowego ekranu, okres jego technicznej trwałości wynosi do 15 lat. W analizie należy bezwzględnie ująć także nieustający rozwój technologii led w kierunku miniaturyzacji. Co w długim okresie czasu może obniżać atrakcyjność obecnych konstrukcji.

W celu określenia wielkości stopnia zużycia w przedmiotowym przypadku zastosowano wzór Rossa w postaci odzwierciedlającej normalne tempo narastania stopnia zużycia.

$$S_z = \frac{t}{T} * 100\%$$

Gdzie :

S_z stopień zużycia

T średni okres trwałości (do obliczeń przyjęto 15 lat)

t wiek środka technicznego (do obliczeń przyjęto 6 lat)

Oszacowanie wartości rynkowej zestawu ekranu led wraz z wyposażeniem zgodnie z stanem faktycznym przedmiotu wyceny, w zgodzie z powyższymi założeniami zawiera poniższa tabela.

Oszacowanie wartości ekranu ze sprzętem				
LP.	Producent - oferent	Oznaczenie handlowe - opis	Cena ofertowa netto	Cena ofertowa ujęciu na m²
1	SCREEN-LED Doberstajn Sp. k. Towarowa 1, 88-100 Inowrocław	Przyczepa typu kontener - BOX DMC 3500kg z dwoma osiami i sprzęgiem KNORR wraz z hydraulicznym mechanizmem podnoszenia oraz ekranem LED INFILED GX P4.6 o wymiarach 5x3m + Nowa Star VX4S	368 809,00	24 587,27
2	LED-STAR SP Z O.O. Warsztatowa 8 64-920 Piła, Poland	Przyczepa typu kontener – BOX DMC 3500kg z dwoma osiami i sprzęgiem KNORR wraz z hydraulicznym mechanizmem podnoszenia oraz ekranem P4,6 SMD LED Screen Designed for Trailers o wymiarach 4,48m x 3.2m + procesor sterowania ekranem	268 255,32	18 712,01
Średnia cena ofertowa			318 532,16	21 649,64
Średnia cena ofertowa ekranu LED o powierzchni 12,288 m² ze sprzętem oraz specjalną przyczepą pod ten ekran LED			266 030,73	
Średnia cena ofertowa ekranu LED o powierzchni 7,373 m² (18 kabinetów) ze sprzętem oraz specjalną przyczepą pod ten ekran LED			159 622,77	
Wartość rynkowa ekranu LED o powierzchni 7,373 m² ze sprzętem oraz specjalną przyczepą pod ten ekran LED			95 773,66	
Oszacowanie wartości 12 kabinetów wraz z skrzyniami transportowymi.				
LP.	Producent - oferent	Oznaczenie handlowe - opis	Cena ofertowa netto	Cena ofertowa ujęciu na m²
1	TDC Polska Sp. z o.o. ul. Szafirowa 4, 62-002 Suchy Las	Ekran LED P4.8 o powierzchni 12,288 m²	109 850,00	8 939,62
2	LedLIVE Sp. z o.o. ul. Kwiatkowskiego 9, 37-450 Stalowa Wola	Ekran LED P4.0 o powierzchni 12,288 m²	105 491,25	8 584,90
3	LEDBIM Sp. z o.o.	Ekran LED P4.8 o powierzchni 12,288 m²	106 000,00	8 626,30

EXTIMA Kancelaria Wycen Majątkowych mgr inż. Janusz Korzus

	ul. Swarzędzka 32B 62-006 Gruszczyń k/Poznań			
4	Central Media Polska Aleja Niepodległości 90 64-920 Piła	Ekran LED P4.8 o powierzchni 12,288 m ²	105 365,00	8 574,63
Średnia cena ofertowa			106 676,56	8 681,36
Średnia cena ofertowa ekranu kabinetu o wymiarach 64x64 [cm]			3 555,89	
Średnia cena ofertowa 12 kabinetów o wymiarach 64x64 [cm]			42 670,63	
Wartość rynkowa 12 kabinetów o wymiarach 64x64 [cm]			25 602,38	
Wartość rynkowa dwóch dedykowanych walizek sprzętowych			1 908,00	
Wartość rynkowa 12 kabinetów o wymiarach 64x64 [cm]			27 510,38	
SUMA			123 284,04	

12. Wnioski końcowe, podsumowanie i uzasadnienie opinii.

Otrzymane wartości częściowe wycen poszczególnych przedmiotów wyceny mieszczą się w zakresie występujących na wolnym rynku cen uzyskiwanych za podobne przedmioty. Wynik wyceny ustalony został na drodze analizy ilościowej, jakościowej, z uwzględnieniem stanu technicznego maszyn i urządzeń przy zastosowaniu podejścia porównawczego oraz w podejścia kosztowego. Cechy szacowanych ruchomości determinujące ich wartość znajdują się wśród cech uwzględnionych w wycenie, w związku z czym uzyskany wynik należy uznać za wiarygodny.

Dodatkowo autor pragnie podkreślić, że uzyskana w opracowaniu wartość poszczególnych ruchomości jest wartością szacunkową, opartą wielokrotnie na uśrednianiu uzyskanych wyników. Wynik sprzedaży może różnić się od oszacowanej wartości (in minus, in plus) i ta kwota będzie ostateczną ceną za te składniki majątku. Na kwotę tą poza kwantyfikowanymi elementami, stanowiącymi podstawy obliczenia wartości wpływa szereg elementów znacznie trudniej wyliczalnych, bądź też subiektywnych i nie dających się jednoznacznie oszacować. Elementy te wpływające na ostateczną cenę zależą od konkretnej sytuacji (ilość oferentów, cechy, czynników emocjonalnych) oraz kryteriów jakimi mogliby kierować się poszczególni nabywcy, które mogą być rozbieżne od kryteriów przyjętych przez autora niniejszego opracowania.

Wartość rynkową przedmiotu wyceny określono bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat, w tym podatku od towarów i usług VAT.

Rekomendowana wartość rynkowa zadaszania scenicznego WAMAT ZE-1210-Q oszacowana w niniejszym opracowaniu wynosi w zaokrągleniu:

25 000,00 zł netto

Słownie zł netto: dwadzieścia pięć tysięcy 00/100

13. Załączniki.

A. Dokumentacja fotograficzna zawierająca 12 fotografii.

14. Zastrzeżenia i klauzule ograniczające.

EXTIMA Kancelaria Wycen Majątkowych mgr inż. Janusz Korzus

- 14.1. Niniejsze opracowanie sporządzone zostało zgodnie z umową o dzieło z dnia 17 października 2022r. jedynie w celu określonym opisanym w punkcie czwartym niniejszego opracowania do wykorzystania wyłącznie przez zamawiającego.
- 14.2. Wykorzystanie niniejszego opracowania do celów innych niż opisane w punkcie czwartym, bądź przez osoby trzecie albo wobec osób trzecich bez zgody autora jest zabronione i nie rodzi dla niego żadnych skutków prawnych.
- 14.3. Powyższe opracowanie określa wartość rynkową przedmiotu wyceny, a podane wartości oznaczają wartości netto. Wartość przedmiotu wyceny oszacowano wg stanu technicznego z dnia oględzin oraz poziomowi cen z dnia sporządzenia opinii.
- 14.4. Autor zastrzega sobie prawa autorskie do niniejszego opracowania. Niniejsze opracowanie nie może być opublikowane w całości lub w części w jakimkolwiek opracowaniu bez zgody autora i bez uzgodnienia formy i treści takiej publikacji, o ile taka publikacja nie wynika wprost z celu wykonania niniejszego opracowania lub przepisów prawa. Przed skopiowaniem całości lub jakiegokolwiek części niniejszego opracowania lub odwołaniem się do niego w jakimkolwiek piśmie, dokumencie lub oświadczeniu albo włączeniu lub dołączeniu całości lub jakiegokolwiek części niniejszego opracowania do jakiegokolwiek pisma, dokumentu lub oświadczenia albo przed ujawnieniem treści niniejszego opracowania jakiegokolwiek stronie trzeciej, wymagana jest pisemna zgoda autora, o ile takie skopiowanie, odwołanie lub ujawnienie treści nie wynika wprost z celu wykonania opracowania lub przepisów prawa. Taka zgoda jest wymagana również, jeśli autor nie jest wymieniony z imienia i nazwiska lub jeśli część niniejszego opracowania będzie połączona z innym opracowaniem.
- 14.5. Niniejsze oszacowanie wartości nie jest ekspertyzą stanu technicznego przedmiotu wyceny i za taką nie może być uznawane. Oględziny przedmiotu wyceny wykonano okiem nieuzbrojonym.
- 14.6. Rzeczoznawca nie bierze na siebie odpowiedzialności za wady (fizyczne i prawne) oraz ewentualne skutki wynikające z dalszego użytkowania przedmiotu wyceny, a także za skutki wykorzystania samej opinii.
- 14.7. Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności także za ewentualne wady opinii powstałe w skutek oparcia się na stanie przedmiotu opinii wynikającym z przedstawionych mu przez użytkownika informacji, jeśli brak było podstaw do kwestionowania ich zgodności ze stanem faktycznym lub też ustalenie stanu rzeczywistego przez wykonawcę było niemożliwe lub znacznie utrudnione.
- 14.8. Stwierdzam, że osobiście dokonałam oględzin. Oraz, że nie wiąże mnie ze stronami żadne powiązania i ukryte interesy.

Na tym opinię zakończono i podpisano.
Sporządzono 1 egzemplarz.

Autor opracowania:
rzeczoznawca ds. wyceny maszyn i urządzeń
biegły sądowy z zakresu wyceny maszyn i
urządzeń oraz mechaniki



EXTIMA Kancelaria Wycen Majatkowych
Janusz Korzus rzeczoznawca ds. wyceny
środków i mekaukladów technicznych
43-314 Bielsko-Biała, ul. Marzanny 3
Tel. 502 519 040 email: biuro@extima.pl
NIP: 547-189-62-34 Regon 240845148

mgr inż. Janusz Korzus

EXTIMA Kancelaria Wycen Majatkowych mgr inż. Janusz Korzus

Opinia w sprawie oszacowania wartości rynkowej: zadaszenia estradowego typ ZE-1210-Q Wamat
oraz

EXTIMA Kancelaria Wycen Majątkowych mgr inż. Janusz Korzus

Bielsko Biala 43-314
ul. Marzanny 3

tel. 502 519 040
www.extima.pl



Autor opracowania:
rzecznik ds. wyceny maszyn i
urządzeń
biegły sądowy z zakresu wyceny
maszyn i urządzeń oraz mechaniki

mgr inż. Janusz Korzus



EXTIMA Janusz Korzus
Kancelaria Wycen Majątkowych
43-314 Bielsko-Biała, ul. Marzanny 3
Tel. 502 519 040 email: biuro@extima.pl
NIP: 547-189-62-34 Regon 240845148

EXTIMA Kancelaria Wycen Majątkowych mgr inż. Janusz Korzus