

OPINIA OKREŚLAJĄCA WARTOŚĆ RYNKOWĄ

Przedmiot opinii :

**Centrum obróbcze CNC do drewna GUBISCH EST- H 2000
wraz z regałem stalowym na okucia**

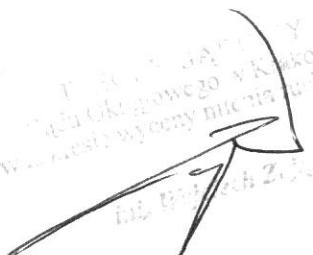
Zleceniodawca : **Komornik Sądowy przy S.R. dla Krakowa - Krowodrzy
Marcin Godyń**

Sygn. akt : **KM 247/19**

Autor opinii : **Wojciech Zając**
biegły sądowy Sądu Okręgowego w Krakowie w zakresie wyceny mienia ruchomego

Kraków, dnia 25.01.2023 roku

Wojciech Zając
Biegły Sądowy
Sądu Okręgowego w Krakowie
w zakresie wyceny mienia ruchomego
nr 247/19



SPIS TREŚCI

Przedmiot i zakres opinii.....	3
Cel opinii.....	3
Podstawa opracowania	3
Daty istotne dla opinii	4
Opis i określenie stanu przedmiotu opinii	4
Zastosowany sposób wyceny	6
Określenie wartości przedmiotu opinii	8
Wynik końcowy.....	9
Klauzule i ustalenia dodatkowe	10
Załączniki.....	10

1. Przedmiot i zakres opinii.

Przedmiotem opracowania są następujące ruchomości :

- centrum obróbcze CNC do drewna marki GUBISCH model EST- H 2000 o numerze fabrycznym 6848 wraz z regałem stalowym na okucia zajęte przez zleceniodawcę w toku postępowania egzekucyjnego.

Zakresem opracowania objęto ustalenie wartości rynkowej przedmiotowych ruchomości według stanu z dnia oględzin i poziomu cen na datę określenia wartości.

2. Cel opinii.

Celem dokonywanej wyceny jest określenie wartości rynkowej przedmiotowych ruchomości zgodnie z zakresem opinii dla potrzeb postępowania egzekucyjnego (sprzedaży w drodze licytacji) prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa-Krowodrzy w Krakowie Marcina Godynia.

4. Podstawy opracowania opinii.

3.1 Podstawa formalna

Zlecenie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa-Krowodrzy w Krakowie Marcina Godyń.

3.1 Podstawy materialno – prawne

Ustawa Kodeks Cywilny.

3.2 Źródła danych merytorycznych o przedmiocie wyceny

Oględziny ruchomości przeprowadzone w obecności zleceniodawcy

4.4. Źródła danych merytorycznych dotyczące rynku ruchomości

- publikacje specjalistyczne
- informacje uzyskiwane z handlowych portali internetowych
- informacje uzyskiwane od handlowców i użytkowników
- własna baza danych

Szczegółowe źródła danych : *hoechsmann.com, wtp.hoechsmann.com, allegro.pl, archiwumallegro.pl, maszynydodrewna.com, mar-masz.pl, mardrew.pl, exapro.pl, maszyny-stolarskie.com.pl, resale.info, nicostal.pl, zlomiarz.eu, gkproduct.pl, reimpex-meeseburg.eu, olx.pl, trademachines.de, surplex.com, mashinensucher.de*

4. Daty istotne dla opinii

Data sporządzenia wyceny :

25.01.2023

Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny :

25.01.2023

Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny :

20.10.2022

Data dokonania oględzin przedmiotu wyceny :

20.10.2022

5. Opis i określenie stanu ruchomości.

5.1. Stan prawny.

Nie udostępniono biegłemu żadnym dokumentów czy też dokumentacji technicznej dotyczących przedmiotowej ruchomości – brak informacji.

5.2. Opis przedmiotu wyceny

Uwagi ogólne :

- wszystkie przedmiotowe ruchomości są używane,
- na moment oględzin przedmiotowe ruchomości znajdują się na wolnym powietrzu,

a) Centrum obróbcze CNC do drewna GUBISCH EST- H 2000

Jest to centrum obróbcze CNC przeznaczone do obróbki drewna – dedykowane do produkcji profili wykorzystywanych przy produkcji stolarki drewnianej. Maszyna funkcjonalnie jest rozbudowaną strugarką czterostronną - wyposażona jest w układ wrzecion (3) oraz pił (2), za pomocą których realizowane jest profilowanie, czopowanie i cięcie obrabianego drewna.

Docisk obrabianego materiału - pneumatyczny.

Producent : GUBISCH (Niemcy)

Rok prod. : 1990, Nr seryjny : 6848

Moc zainstalowana : 40 kW, Zasilanie elektr. : 3x400 V

Ciężar maszyny : 5100 kg

Sterowanie : zabudowane w odrębnej stalowej, szafie sterowniczej

Dodatkowe wyposażenie/narzędzia : brak

Stan techniczny : zły

Maszyna używana, od dłuższego czasu wyłączona z eksploatacji i składowana na wolnym powietrzu – jest już porośnięta roślinnością. Można stwierdzić korozję elementów, złuszczone powłoki lakiernicze, uszkodzenia mechaniczne, znaczące zdekompletowanie wyposażenia szafy sterowniczej, rozbitą osłonę ekranu pulpitu sterowniczego

b) Regał stalowy na okucia

Regał wykonany ze spawanych profili stalowych – dedykowany do magazynowania elementów stolarki budowlanej nad stołem montażowym. Lakierowany proszkowo, wyposażony w półki wykonane z płyty wiórowej.

Producent : brak oznaczeń, Rok prod. : brak danych

Wymiary części roboczej : 360 x 90 x 100 cm (długość x wysokość x głębokość)

Ilość wydzielonych przegród : 4 x 10

Profile konstrukcyjne (zewnątrzne) : 40 x 30 mm

Wysokość całkowita wraz z nogami : 216 cm

Stan techniczny : średni - wykwyty korozji, obicia i zarysowania, płyta wiórowa z ubytkami i rozpęczniała od wilgoci

6. Zastosowany sposób wyceny.

Wartość rynkowa ruchomości jest to najbardziej prawdopodobna cena możliwa do uzyskania na rynku za ruchomość tego samego rodzaju i stanu, ustalana jest ona na podstawie przeciętnych cen stosowanych w obrocie ruchomościami tego samego rodzaju i w podobnym stanie skorygowanych za względu na :

- jej stan,
- wszystkie rodzaje zużycia,
- miejsce położenia,
- inne cech rynkowe mające wpływ na wartość.

Otrzymaną wartość rynkową należy rozumieć jako najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania na rynku przy przyjęciu następujących założeń :

- strony dokonujące transakcji są od siebie niezależne, działają w sposób racjonalny
- strony nie działają w sytuacji przymusowej.

Dobór rynku ruchomości podobnych.

Zakres badanego rynku ustala się z uwzględnieniem celu wyceny oraz specyfiki wycenianej ruchomości. Segment rynku należy przyjąć możliwie najbliższy szczegółowym cechom ruchomości wycenianej, który gwarantuje jednak zachowanie odpowiedniej ilości i wiarygodności informacji cenowych. Dla ruchomości dla których istnieje odpowiednio rozwinięty rynek wtórny ich wartość szacunkową określamy podejściem porównawczym bazującym na transakcjach rynkowych; w przypadku ruchomości, które nie występują na rynku wtórnym lub nie występują w ogóle ich wartość szacunkowa obliczana jest podejściem kosztowym. Zgodnie z nim maksymalną wartością ruchomości jest jej koszt odtworzenia lub zastąpienia, szacunkową wartość rynkową uzyskujemy przez pomniejszenie kosztów odtworzenia lub zastąpienia o wszystkie rodzaje zużycia.

$W = K (1-Z_f) (1-Z_w) (1-Z_z)$, gdzie :

K - koszt odtworzenia lub zastąpienia

Z_f – zużycie fizyczne

Z_w – zużycie funkcjonalne (wewnętrzne)

Z_z – zużycie ekonomiczne (zewnętrzne)

Rodzaje zużycia czyli utraty wartości ruchomości.

- Fizyczne (techniczne) wynikające ze zjawisk fizycznych takich jak np. tarcie, zużycie i zmęczenie materiału, lub określamy go jako stosunek efektywnego czasu użytkowania do średniej żywotności z lub oceniając symptomy zużycia.
- Z przyczyn wewnętrznych tj. wynikające z funkcjonalności, efektywności ekonomicznej i nowoczesności.
- Z przyczyn zewnętrznych tj. wynikające z uwarunkowań ekonomicznych (rynek), prawnych, społecznych i ekologicznych; przykładami tego typu zużycia są m.in. zmiany szeroko rozumianych przepisów, zmniejszenie popytu lub zwiększenie podaży, braki surowców, ograniczenia prawne i użytkowe.

Zastosowano następujące kryteria oceny stanu technicznego ruchomości :

- Stan bardzo dobry.

Ruchomość nowa bez zużycia lub o znikomym stopniu zużycia i bez uszkodzeń.

- Stan dobry.

Ruchomość o niewielkim stopniu zużycia, istnieje konieczność wykonania niewielkich, bieżących prac remontowych i napraw.

- Stan średni.

Ruchomość o zdecydowanie zauważalnym stopniu zużycia, posiadająca uszkodzenia, wskazane przeprowadzenie prac remontowych i renowacyjnych.

- Stan zadowolający.

Ruchomość cechująca się znacznym stopniem zużycia – konieczność wykonania gruntownych napraw i remontów oraz poniesienia znacznych nakładów

- Stan zły.

Stan wykluczający z dalszej eksploatacji, przeznaczenie do złomowania.

7. Określenie wartości ruchomości.

Uwagi ogólne :

- Biegły nie wykonywał uruchomienia, prób technicznych i pomiarów, podczas oględzin stwierdzono jedynie stan techniczny zewnętrzny przedmiotowych ruchomości.
- Przy określaniu wartości rynkowej uwzględniono cel wyceny – sprzedaż licytacyjną/egzekucyjną przez komornika; ruchomości nie będą objęte gwarancją czy też rękojmią sprzedawcy za wady fizyczne, nie będzie możliwości zwrotu czy też zamiany.
- Przedmiotowe ruchomości można zaliczyć do specjalistycznych.
- Brak dokumentacji technicznej oraz eksploatacyjnej (daty remontów bieżących i głównych oraz ich zakresy, ewidencja czasu pracy, charakter eksploatacji),

a) Centrum obróbcze

Brak obecnie na rynku wtórnym ofert na przedmiotowy model maszyny a jaka wynika z ofert archiwalnych używane, sprawne tego typu centrum obróbcze można było kilka lat temu nabyć już za kwotę kilkunastu tysięcy złotych. W 2021 roku firma „Gubisch” ogłosiła niewypłacalność i została zlikwidowana – jedynie zobowiązania serwisowe przyjął przedsiębiorstwo Jensen Service GmbH.

Biorąc pod uwagę następujące okoliczności dotyczące przedmiotowej maszyny:

- długi okres eksploatacji (ponad 30 lat, czyli na poziomie żywotności maszyny)
- utrudniony dostęp do części zamiennych ze względu na wiek maszyny oraz bankructwo producenta
- przerwa w eksploatacji (z pewnością ponad rok),
- brak możliwości oględzin w czasie pracy, przeprowadzenia pełnej kontroli sprawności technicznej i stopnia zużycia (co jest kluczowe przy sprzedaży maszyny używanej),
- sposób przechowywania (na wolnym powietrzu), który dla tego typu maszyn jest nieprawidłowym,
- stan techniczny ogólny,
- znaczące zdekompletowanie szafy sterowniczej,
- brak narzędzi roboczych (frezów i pił),
- konieczność przeprowadzenia prac uruchomieniowych i remontowych, które obarczone

są znacznym ryzykiem

- niestanny rozwój w branży obróbki drewna oraz technikach sterownia i automatyzacji (sprawiający iż przedmiotowa maszyna posiada wysokie zużycie funkcjonalne)
- cel wyceny
- stan rynku używanych maszyn do obróbki drewna (który jest rozwinięty i nasycony, dominuje tutaj podaż co wynika z importu z krajów UE oraz likwidacji krajowych zakładów)

przywracanie do eksploatacji jest nieuzasadnione ekonomicznie i wartość rynkowa przedmiotowego centrum obróbczego wraz ze sterowaniem sprowadza się do wartości złomu użytkowego.

$$W = 5300 \text{ kg} \times 1,8 \text{ zł/kg} = 9\,540 \text{ zł}$$

b) Regał stalowy na okucia

Brak rynku wtórnego tego typu wyposażenia magazynowego. Nowy regał o zbliżonych parametrach to koszt 18 800 zł brutto.

Przyjęte wielkości zużyć :

Zf – zużycie fizyczne : 30 % (usterki - opis powyżej)

Zw – zużycie funkcjonalne : 0 %

Zz – zużycie zewn. : 40 % (wyrób specjalistyczny z rynku niszowego, licytacja komornicza)

$$W = 18\,800 \times 0,7 \times 1 \times 0,7 = 7\,896 \text{ zł brutto}$$

Łączna wartość ruchomości : 9540 zł + 7896 zł = 17 436 zł brutto,

po zaokrągleniu szacunkowym : 17 400 zł brutto

8. Wynik końcowy wyceny.

Szacunkowa wartość rynkowa przedmiotowych ruchomości tj. maszyny marki GUBISCH model EST- H 2000 wraz z regałem stalowym wg stanu technicznego na dzień oględzin i poziomu cen na datę określenia wartości wynosi brutto :

17 400 PLN

(słownie : siedemnaście tysięcy czterysta złotych)

9. Klauzule i ustalenia dodatkowe.

- Niniejsza opinia może być wykorzystana wyłącznie dla celu w jakim została sporządzona.
- Niniejsza opinia nie może być opublikowana w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
- Niniejsza opinia nie jest ekspertyzą techniczną.
- Autor opinii nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte ruchomości.
- Autor opinii nie ponosi odpowiedzialności za kompletność wyposażenia dodatkowego.

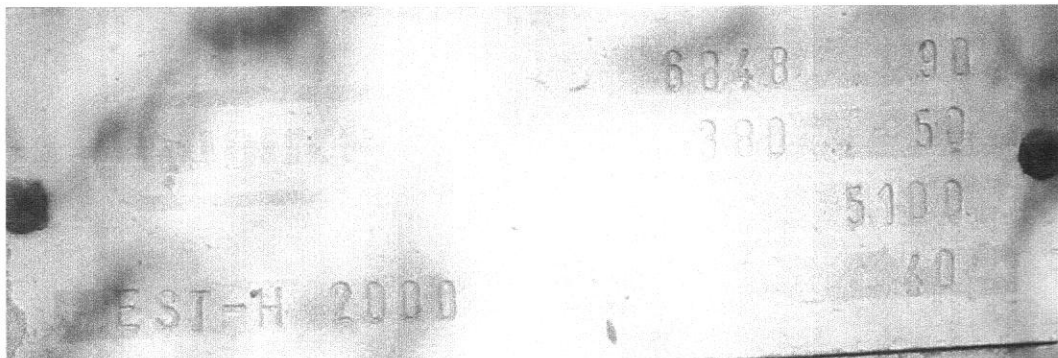
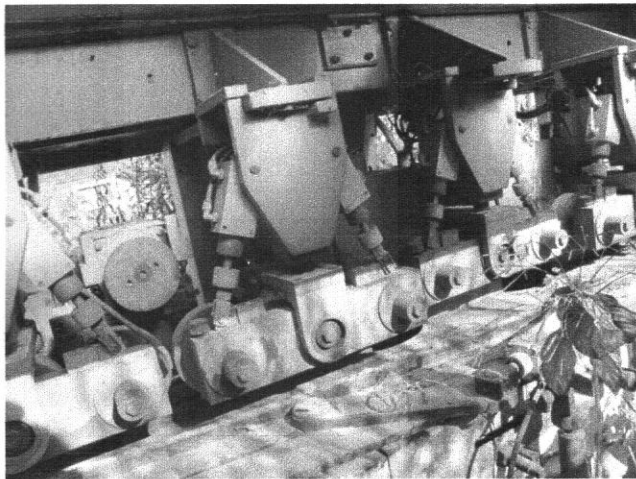
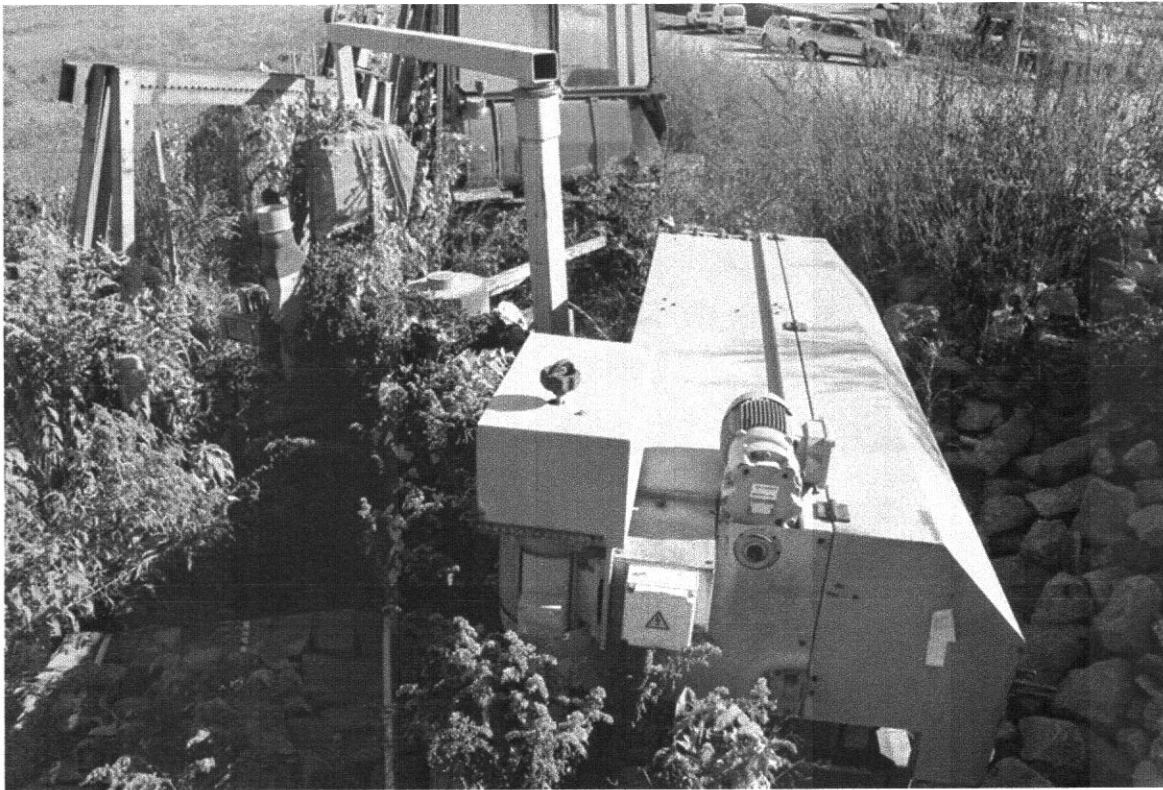
10. Załączniki

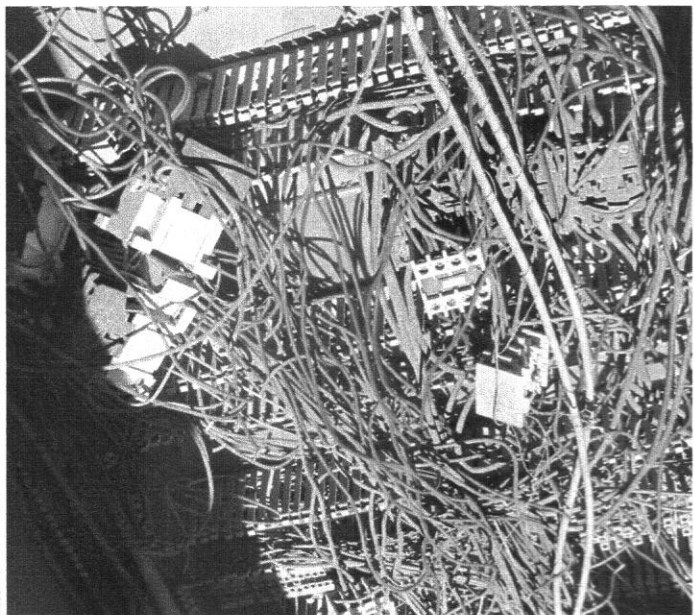
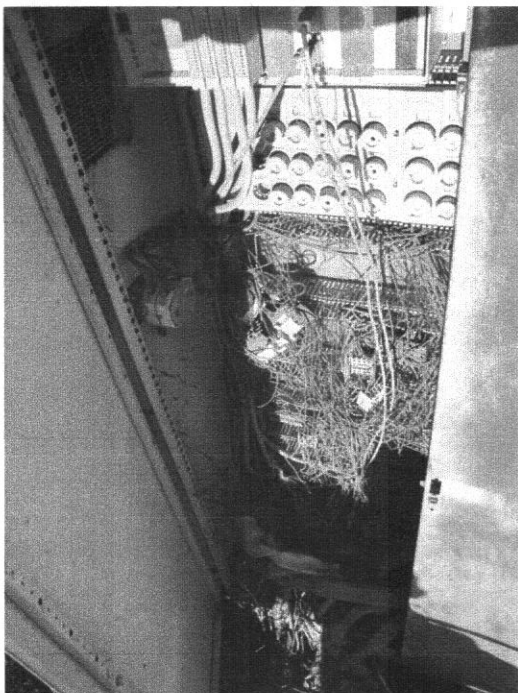
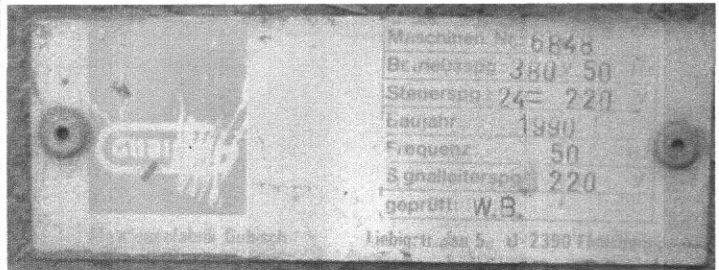
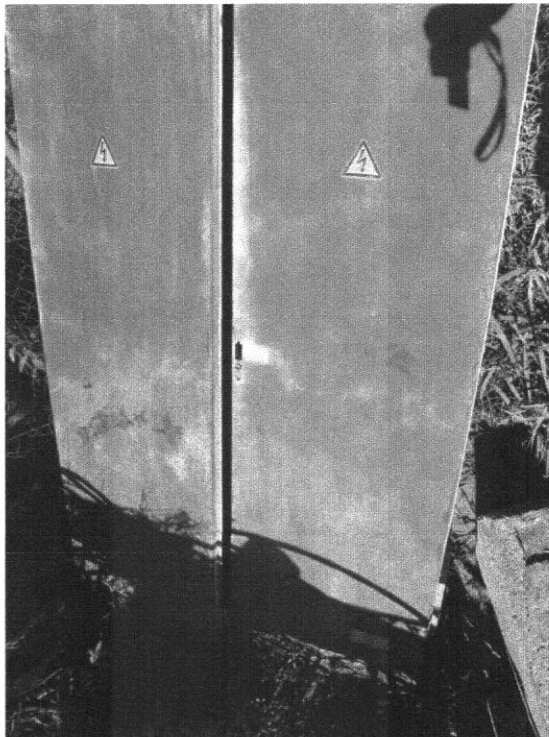
- Dokumentacja fotograficzna z oględzin przedmiotowych ruchomości

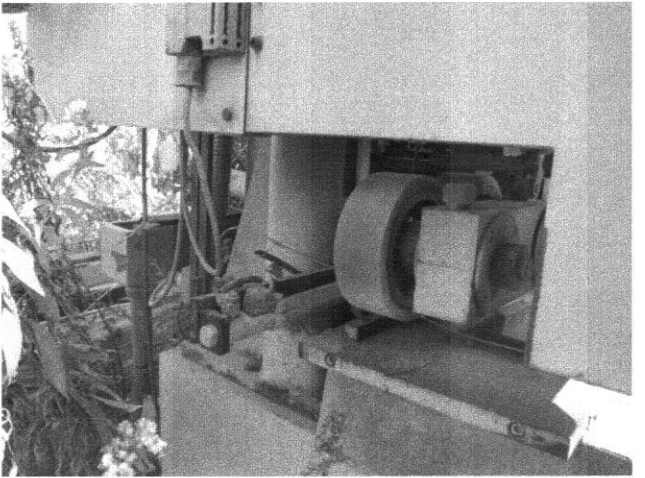
K O N I E C

Kraków, dnia 25 stycznia 2023 roku

PIRCELY SĄPOCZY
Biuro Okręgowego w Krakowie
W zakresie wyceny nieruchomości
inż. Wojciech Zajac







Handwritten signature and some illegible text at the bottom of the page.