



**LESZCZYŃSKIE BIURO WYCEN I OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI
RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY – inż. Marian WITCZAK**

Recognised European Valuer (REV)

Państwowe Uprawnienia Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast – Warszawa Nr 3255
Uprawnienia z zakresu szacowania nieruchomości dla sektora bankowego – Warszawa Nr 1168/XXI/99
Uprawnienia z zakresu szacowania nieruchomości dla sektora skarbowo-podatkowego – Warszawa Nr 21/990/02

64-100 LESZNO ul. Śniadeckich 1

tel./fax. (0-65) 529-91-00 tel.kom. 0-609-801-201 e-mail: mwltczak@poczta.fm

www.nieruchomosci-witczak-leszno.pl



RAPORT Z WYCENY

DOTYCZĄCY OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

ŁADOWARKI TELESKOPOWEJ DEUTZ-FAHR AGROVECTOR 30.7

STANOWIĄCEGO WŁASNOŚĆ

OHZ „GARZYN” SP. Z O.O.



Ładowarka teleskopowa DEUTZ-FAHR Agrovector 30.7

grudzień 2023 r.

Cel : określenie wartości rynkowej ładowarki teleskopowej na dzień wyceny celem zawarcia transakcji kupna-sprzedaży

Oszacowana wartość rynkowa netto (Wr) na dzień 13.12.2023 r. wynosi:	
Ładowarka teleskopowa Deutz-Fahr Agrovector 30.7 rok produkcji: 2008	Wr = 62 400,00 zł Słownie: sześćdziesiąt dwa tysiące czterysta złotych

Zleceniodawca: OHZ GARZYN Sp. z o.o.
 Garzyn, ul. Leszczyńska 34
 64-120 Krzemieniewo
 NIP: 6961481469

ASYSTENT RZECZOZNAWCY: mgr Norbert Łowicki

AUTOR RAPORTU:

Leszno, dn. 21.12.2023 r.

**LESZCZYŃSKIE BIURO WYCEN
 I OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI**
inż. Marian Witczak
 Recognised European Valuer (REV)
 64-100 LESZNO, ul. Śniadeckich 1
 tel. kom. 609 801 201, tel./fax 65 529 31 00
 NIP 697-100-65-34 REGON 140231972



SPIS TREŚCI

I. PODSTAWY FORMALNO - PRAWNE	4
1. Zleceniodawca	4
2. Władający przedmiotem opracowania.....	4
3. Przedmiot opracowania	4
4. Zakres wyceny	4
5. Cel wyceny	4
6. Podstawa prawna	4
7. Źródła informacji	5
8. Zastrzeżenia	5
II. METODYKA WYCENY I PODSTAWOWE POJĘCIA Z ZAKRESU WYCENY	5
III. OPIS PRZEDMIOTU OSZACOWANIA	9
1. Zleceniodawca	9
2. Producent	10
3. Dane techniczne przedmiotu opracowania.....	10
IV. WYCENA	11
1. Wybór podejścia i metody wyceny.....	11
2. Procedura szacowania w podejściu porównawczym metodą porównywania parami	12
3. Zestawienie obiektów podobnych	13
4. Wybór cech.....	14
5. Opis stanów cech rynkowych	15
6. Określenie zakresu kwotowego poprawek dla cech rynkowych.....	15
7. Porównanie parametrów obiektu opracowania i porównawczych	16
8. Zestawienie obiektu opracowania i porównawczych.....	16
9. Obliczenie uśrednionej ceny ofertowej obiektu.....	18
10. Obliczenie średniej wartości rynkowej obiektu.....	18
11. Obliczenie indywidualnej wartości rynkowej obiektu	18
V. ZAŁĄCZNIKI	19

I. PODSTAWY FORMALNO - PRAWNE.

1. Zleceniodawca

OHZ GARZYN Sp. z o.o.
Garzyn, ul. Leszczyńska 34
64-120 Krzemieniewo
NIP: 6961481469

2. Władający przedmiotem opracowania

Przedmiotowy majątek jest własnością:

OHZ GARZYN Sp. z o.o.
Garzyn, ul. Leszczyńska 34
64-120 Krzemieniewo
NIP: 6961481469

Przedmiotowy majątek znajduje się na placu przy głównej siedzibie spółki OHZ Garzyn przy ul. Leszczyńskiej 34 w Garzynie.

3. Przedmiot opracowania

Przedmiotem raportu jest ładowarka teleskopowa DEUTZ-FAHR Agrovector 30.7 z 2008 r.

4. Zakres wyceny

Zakresem wyceny objęto prawo własności ładowarki teleskopowej DEUTZ-FAHR Agrovector 30.7 wyszczególnionej w dalszej części opracowania.

5. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej ładowarki teleskopowej DEUTZ-FAHR Agrovector 30.7 na dzień wyceny dla potrzeb przeprowadzenia transakcji kupna-sprzedaży.

6. Podstawa prawna

6.1. Kodeks cywilny – Ustawa z dnia 23.04.1964. z późniejszymi zmianami.

7. Źródła informacji

- 7.1. Wizja lokalna wycenianego majątku w dniu 13 grudnia 2023 r.
- 7.2. Wycena wartości środków technicznych - T. Klimek. Wyd. 2003r;
- 7.3. Informacje uzyskane od właściciela wycenianego środka technicznego.
- 7.4. Ceny transakcyjne z rynku, będące w posiadaniu wykonującego wycenę.

8. Zastrzeżenia

8.1. Niniejszy raport nie może być wykorzystywany do celów innych niż określone w pkt. I.4

Wszelkie prawa zastrzeżone.

Żaden fragment niniejszego operatu nie może być powielany, publikowany, przekazywany za pomocą środków elektronicznych, mechanicznych i innych, nie może być fotografowany, nagrywany w całości lub w części bez uprzedniej zgody autora.

8.2. Raport został sporządzony zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami.

8.3. Określona wartość jest wartością na dzień 13 grudnia 2023 roku.

8.4. Raport wykonano w dwóch jednobrzmiących opracowaniach.

II. METODYKA WYCENY I PODSTAWOWE POJĘCIA Z ZAKRESU WYCENY

Metodyka:

Metodyka wyceny została oparta o Standard Wyceny Wartości Środków i Megaukładów Technicznych Fundacji BOMIS® autorstwa dr inż. Tadeusza Klimka. Standard wyceny środków i megaukładów technicznych wraz z komentarzem do standardu jest ogólnie dostępny na stronie: <https://www.fundacja.bomis.pl/standardy>. Ustalenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny jest warunkiem koniecznym oraz niezbędnym dla spełnienia celu i przeznaczenia wyceny.

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

Opinia o wartości środka lub megaukładu technicznego jest zgrubnym i wstępnym oszacowaniem jego wartości z uwzględnieniem tylko niektórych, wybranych i dostępnych bezpośrednio podczas

opiniowania, atrybutów i informacji mających znaczenie dla wyniku. Opinia o wartości daje większe odchyłki wyniku niż oszacowanie wartości, jest obarczona większą niepewnością i nie może być utożsamiana z wyceną wartości.

W każdym przypadku opiniowania o wartości należy to w treści wyraźnie zapisać po to, aby uniknąć intencjonalnego lub przypadkowego uznania treści opinii o wartości za raport z wyceny wartości.

Celem wyceny lub opinii o wartości środków i megalukładów technicznych jest oszacowanie wartości godziwej bądź wartości rynkowej zdefiniowanego rodzaju lub oszacowanie utraty wartości, ewentualnie oszacowanie kosztu odpowiedniego rodzaju, albo wskazanie ceny. W szczególnych przypadkach szacuje się hipotetyczną wartość rynkową lub hipotetyczną wartość godziwą. Obowiązkiem rzeczoznawcy jest, oprócz ustalenia celu oszacowania, wskazanie przeznaczenia oszacowania.

Pojęcia związane z wyceną:

Proces wyceny - uporządkowany ciąg działań analityczno – rachunkowych w wyniku których uzyskiwane jest realne oszacowanie wartości maszyny (urządzenia) w określonej rzeczywistości gospodarczej.

Wartość – cecha obiektu mechanicznego traktowana jako potencjalna cena możliwa do uzyskania podczas sprzedaży na rynku, przy uwzględnieniu założeń i uwarunkowań procesu wyceny.

Środek techniczny – w metodologii wyceny to uogólnienie maszyny, urządzenia, narzędzia i niejednokrotnie utożsamiany jest z obiektem mechanicznym. Środkiem technicznym w rozumieniu powyższej definicji jest np. maszyna, urządzenie, pojazd, agregat, linia technologiczna itd., pracujące w systemie operacyjnym.

Maszyna (urządzenie mechaniczne) – obiekt mechaniczny zawierający mechanizm lub zespół mechanizmów we wspólnej obudowie, służący do przetwarzania energii lub wykonywania określonej pracy mechanicznej. Z energetycznego punktu widzenia urządzenie mechaniczne (maszyna) pobiera energię mechaniczną lub jest przetwornikiem energii przetwarzającym inny rodzaj energii w energię mechaniczną.

Maszyna - Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 21.10.2008 r. w sprawie zasadniczych wymagań dla maszyn (Dz. U. 2008 Nr 199, poz. 1228 z późniejszymi zmianami)

- zespół wyposażony lub który można wyposażyć w mechanizm napędowy inny niż bezpośrednio wykorzystujący siłę mięśni ludzkich lub zwierzęcych składający się ze sprzężonych części lub elementów, z których przynajmniej jedna jest ruchoma, połączonych w całość mającą konkretne zastosowanie.

Urządzenie – przedmiot umożliwiający wykonanie określonego procesu, często stanowiący zespół połączonych ze sobą części stanowiących funkcjonalną całość, służący do określonych celów, np. do przetwarzania energii, wykonywania określonej pracy mechanicznej, przetwarzania informacji, mający określoną formę budowy w zależności od spełniających parametrów pracy i celu przeznaczenia

Urządzenie elektrotermiczne (elektryczne urządzenie grzejne) – urządzenie lub zespół urządzeń do celowego przetwarzania energii elektromagnetycznej w energię cieplną i wykorzystania jej w celach użytecznych. Urządzenie elektrotermiczne składa się z członów: grzejnego, zasilającego, sygnalizacyjno-pomiarowego, regulacyjnego i innych (członny studzące, rekuperacji ciepła, dogrzewające płomieniowo, wytwarzające próżnię lub sztuczną atmosferę). Procesy grzejne zachodzące w urządzeniach elektrotermicznych mają na celu nagrzewanie lub ogrzanie wsadu.

Niezawodność w technice – właściwość obiektu charakteryzująca jego zdolność do wykonywania określonych funkcji, w określonych warunkach i określonym czasie. W sensie ilościowym niezawodność to prawdopodobieństwo poprawnego funkcjonowania zgodnie z przeznaczeniem w określonym czasie.

Niesprawność – jeden ze stanów technicznych w jakich może pozostawać środek techniczny. Przyczyną niesprawności może być niewłaściwy montaż, regulacja, stopień zużycia, uszkodzenie lub awaria. Niesprawność może być przyczyną niezdatności do eksploatacji lub użytkowania.

Trwałość obiektu (żywotność) – właściwość obiektu charakteryzująca jego zdolność do zachowania stanu zdatności w określonych warunkach, aż do zakończenia eksploatacji (osiągnięcia stanu granicznego). W sensie ilościowym określa się wykonaną pracę (lat, godzin, km, mtg, itp.).

Zużycie – proces ciągłych zmian pierwotnego układu materialnego związanych z ubytkiem masy, zmianami tworzywa (jego struktury, składu chemicznego) i układu wymiarów (odchyłek i tolerancji), Zużycie występujące przy przekroczeniu stanu granicznego dla danego elementu, zespołu lub środka technicznego jest zużyciem granicznym i prowadzi do uszkodzenia awaryjnego. Uszkodzenie awaryjne jest poprzedzone wyraźnym narastaniem intensywnego zużycia. Zużycie wynikające z normalnego okresu eksploatacji w normalnych warunkach działania jest zużyciem eksploatacyjnym.

Uszkodzenie – zmniejszenie sprawności lub niesprawność zidentyfikowana co do przyczyny i zakresu, a czasem i przyczyny, zmniejszająca zdolność do działania, a także sprawność środka technicznego (przejście elementu, a niekiedy i całego obiektu ze stanu zdatności w stan niezdatności). Uszkodzenie najczęściej prowadzi do mikrozmiarów cech geometrycznych, materiałowych i dynamicznych.

Stan zdatności – to stan, w którym obiekt techniczny spełnia wszystkie funkcje zgodnie z założeniami poczynionymi podczas konstruowania, pozwalający na dalsze jego użytkowanie.

Stan niezdatności – to stan, w którym obiekt techniczny nie może realizować przewidzianych funkcji użytkowych zgodnie z wymaganiami.

Stan graniczny – to stan, w którym został wyczerpany potencjał eksploatacyjny i dalsze użytkowanie jest niemożliwe.

Zużycie potencjału eksploatacyjnego (techniczne) – jest procesem fizycznego zużycia poszczególnych części i zespołów lub całego środka trwałego prowadzącym do zmniejszenia zdolności operacyjnej. Końcowym efektem tego procesu jest kasacja urządzenia. Zużycie to można podzielić na normalne i awaryjne.

Stan techniczny – to zbiór właściwości środka technicznego identyfikujący jego zdolność do zaspokajania potrzeb dla której został skonstruowany, wytworzony i eksploatowany.

Stopień zużycia technicznego – jest podstawową informacją o stanie technicznym środka technicznego. Jest to relatywna miara przydatności środka technicznego do dalszego funkcjonowania z uwzględnieniem kompletności i sprawności jego zespołów. Ta przybliżona ocena jakości środka technicznego jest oparta na zużyciu w wyniku eksploatacji lub jej braku i w rezultacie normalnego użytkowania lub awarii, z uwzględnieniem przeprowadzonych napraw, jeśli były przeprowadzane.

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. Na wartość tę w sposób decydujący wpływają warunki popytu i podaży.

III. OPIS PRZEDMIOTU OSZACOWANIA

1. Zleceniodawca

W 1993 r. zostało powołane przedsiębiorstwo o nazwie Ośrodek Hodowli Zarodowej „Garzyn” Spółka z o.o. jednak historia hodowli zarodowej zwierząt w Garzynie sięga o wiele dalej. Już w okresie międzywojennym gospodarstw wchodzące w skład obecnego OHZ „Garzyn” należały do właścicieli polskich i niemieckich. Po II wojnie światowej majątki te trafiły do struktur Państwowych Nieruchomości Ziemskich, które następnie przekształciły się w Państwowe Gospodarstwa Rolne. Z początkiem 1954 r. powołano Zespół Hodowli Zarodowej Garzyn, który istniał do 1958 r., a następnie został zastąpiony przez Państwowe Ośrodki Hodowli Zarodowej w Garzynie i Luboni. POHZ Garzyn w 1961 r. włączył w swoje struktury rozwiązany POHZ Lubonia. W 2016 r. nastąpiło kolejne przejęcie – do OHZ Garzyn włączono spółkę Hodowla Zarodowa Zwierząt Knyszyn. Od 2017 roku nadzór właścicielski nad spółką sprawuje Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa. Siedziba spółki znajduje się w miejscowości Garzyn. Obecnie w skład spółki wchodzi dwa gospodarstwa:

- w Wielkopolsce do którego zalicza się: Garzyn z siedzibą spółki, Gospodarstwo Drobnin, Drobnin z Centrum Paszowo Magazynowym i jałownikiem, Mierzejewo z fermą mleczną na ponad 500 krów, Brylewo z nowoczesną zarodową fermą trzody chlewnej PBZ, WBP i Duroc oraz owczarnią merynosa w starym typie, Oporówko i Oporowo z odchowalnią cieląt i opasów, Lubonia z jałownikiem, Górzno z fermą mleczną na ponad 500 krów
- na Podlasiu do którego zalicza się: Gospodarstwo Knyszyn, Knyszyn-Zamek z oborą na prawie 300 krów z kompleksowym odchowem jałówek, Ogrodniki.

Spółka posiada łącznie 3806 ha gruntów, z czego 3223 mieści się na terenie województwa wielkopolskiego, a 583 ha na Podlasiu. 96% gruntów stanowią użytki rolne (grunty orne – 3373 ha, trwałe użytki zielone – 268 ha). O wiele bardziej korzystne jakościowo grunty położone są w Wielkopolsce, gdzie wskaźnik bonitacji wynosi 1,28, dla porównania w gospodarstwie Knyszyn jest to 0,63. Również rozłóg gruntów jest korzystniejszy w Wielkopolsce. Przedmiotem działania spółki jest prowadzenie hodowli zarodowej zwierząt, produkcji rolnej, działalności handlowej w zakresie obrotu zwierzętami, produktami i artykułami pochodzenia zwierzęcego, roślinnego oraz własnej wytwórczości i usług dla rolnictwa. Ośrodek Hodowli Zarodowej „GARZYN” Spółka z o. o. w Garzynie należy do spółek hodowlanych – o znaczeniu strategicznym dla Skarbu Państwa. Misją OHZ „Garzyn” jest rozwój nowoczesnego przedsiębiorstwa hodowlanego oferującego wysokiej jakości nośniki postępu biologicznego dla hodowli bydła mlecznego, trzody chlewnej oraz owiec. Przedsiębiorstwo poprzez swoją działalność hodowlaną i wdrożeniową wpływa na postęp w dziedzinie produkcji rolniczej w Polsce.

2. Producent

Początki firmy, która wyprodukowała przedmiot opracowania sięgają 1864 r., gdy założono przedsiębiorstwo o nazwie EUgen Langen la N.A. Otto & Cie. Była to pierwsza firma zajmująca się produkcją silników. Po czasie firma skupiła się na rozwoju oferty maszyn rolniczych, w 1890 r. skonstruowano pierwszą młockarnię, a cztery lata później ciągnik. Marka Deutz-Fahr przyszłość rolnictwa widzi w nowoczesnych technologiach oraz wydajnych, efektywnych rozwiązaniach. Użytkownicy urządzeń tego producenta z pewnością doceniają ich niebywałe możliwości i wysokie parametry techniczne. Wyróżnikiem maszyn rolniczych Deutz-Fahr jest również ciekawe, oryginalne wzornictwo i jedyna w swoim rodzaju stylistyka, dzięki której maszyny te po prostu ładnie się prezentują, co w połączeniu z ich najwyższą funkcjonalnością i niezawodnością czyni z nich oczywisty wybór dla rolnictwa. Deutz-Fahr jest bez wątpienia jedną z najbardziej zasłużonych marek na rynku maszyn rolniczych i jedną z tych, których ciągniki w dalszym ciągu przyciągają wiele uwagi ze strony zarówno małych, jak i dużych gospodarstw i przedsiębiorstw. Innowacje, jakie marka zdaje się wprowadzać w niemalże każdej nowej serii są najlepszym powodem do tego, aby produkty Deutz-Fahr jeszcze długo pozostały na szczycie list najlepiej sprzedających się maszyn rolniczych.

3. Dane techniczne przedmiotu opracowania

Deutz-Fahr Agrovector 30.7 to model ładowarki teleskopowej, którą charakteryzuje niezwykła kompaktowość idąca w parze z dobrymi osiąganiami w zakresie udźwigu i wysięgu. Ładowarka może być wyposażona w szereg dodatkowych typów osprzętu, co sprawi, że doskonale sprawdzi się w wykonywaniu różnych prac w gospodarstwie.

Specyfikacja ładowarki teleskopowej Deutz-Fahr Agrovector 30.7:

Producent	Deutz-Fahr
Model	Agrovector
Producent i typ silnika	Deutz BF4M2012C
Moc silnika	74.9 kW
Typ skrzyni biegów	hydrauliczna
Waga	7.2 t
Maksymalny zasięg	3.9 m
Wysokość podnoszenia	3 m
Wydajność przy pełnym wysięgu do przodu	1.35 t
Wydajność przy pełnym wyciągu	2.6 t
Ogumienie standardowe	405/70-24

Podstawą wyceny była wizja lokalna, podczas której dokonano oględzin, sprawdzono stan techniczny, kompletność, sprawność i możliwości dalszego użytkowania oraz przeprowadzono wywiad z użytkownikiem.

Podczas wizji lokalnej w dniu 13.12.2023 r. na placu przy głównej siedzibie spółki zaprezentowano ładowarkę teleskopową marki Deutz-Fahr model Agrovector wyprodukowaną w 2008 roku. Wskazanie licznika na dzień oględzin 16145 mth. Stopień wypracowania zespołów i podzespołów większy niż dla jednostek o podobnym czasie użytkowania (15 lat). Praca silnika wg wywiadu z przedstawicielem spółki wykazuje problemy w działaniu - brak pełnej mocy, wejścia na obroty. Kabina w stanie dobrym, wewnątrz zadbane, pokrycia tapicerskie siedzenia do drobnych poprawek. Powłoki lakiernicze z widocznymi ogniskami korozji. Oświetlenie i lusterka kompletne. Ogumienie osi przedniej i tylnej o rozmiarze 17.5L x 24 produkcji Galaxy Industrial, stan: ok. 50%. Ładowarka wyposażona w szereg typów osprzętu (widoczne w dokumentacji fotograficznej). Według wywiadu z przedstawicielem spółki przeglądy i serwis były prowadzone na bieżąco.

Stan techniczny określono jako średni, a stan wizualny jako dobry.

IV. WYCENA

1. Wybór podejścia i metody wyceny

Wycena wartości rynkowej ładowarki teleskopowej Deutz-Fahr Agrovector wykonana zostanie w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami.

Podejście porównawcze, bez względu na zastosowaną metodę, polega na analizie bieżących cen ofertowych lub transakcji sprzedaży, takich samych lub podobnych do przedmiotu wyceny środków i megaukładów technicznych, która to analiza ma dać wskazanie najbardziej prawdopodobnej ceny sprzedaży wycenianego środka lub megaukładu technicznego.

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.

W podejściu porównawczym, w każdej metodzie, porównuje się wyceniany środek lub megaukład techniczny z podobnymi obiektami, których ceny i parametry atrybutów są znane. Niektóre atrybuty

rynkowe mają charakter ogólny, generalny, tzn. zawsze istotny, a inne mają charakter szczególny, tzn. zależny od rodzaju środka lub mekagukładu technicznego. Atrybutami generalnymi są zawsze: marka, model, wyposażenie, wiek efektywny przedmiotu wyceny oraz jego stan techniczny mierzony zmianami w stosunku do obiektu nowego oraz m.in. jakością działania z uwzględnieniem kompletności i możliwości kontynuacji działania, pozostały do dyspozycji spodziewany okres użytkowania, a także podstawowy parametr użytkowy określający wydajność lub inną miarę skutku działania.

Atrybutami szczególnymi są np. koszt eksploatacji, renoma firmy wytwórcy, koszt i łatwość lub trudność obsługi, wymogi dotyczące koniecznej dla działania jakości surowców, stopień obciążenia środowiska, itd. Rodzaj i liczba wybranych do porównania atrybutów wynika ze znajomości rynku. Te dane winny być każdorazowo ustalone przez rzeczoznawcę na podstawie danych o obiektach przyjętych do porównania. W niektórych przypadkach wartość przedmiotu wyceny znajduje się pomiędzy ceną minimalną (c_{min}), a ceną maksymalną (c_{max}) wyznaczoną spośród cen ofertowych wziętych do porównania (przeprowadzamy wtedy interpolację), a w innych przypadkach znajduje się poza granicami tego przedziału (stosujemy ekstrapolację). Praktycznie, liczba atrybutów branych do porównania nie powinna przekraczać 5 do 7. Zasadniczo, tzn. poza przypadkiem metody analizy trendu cen ofertowych, w którym ma zastosowanie normowanie cen, dla każdego z atrybutów szacujemy bezpośrednio wielkość korekty dla obiektu przyjętego do porównania, oceniając wpływ parametru rozpatrywanego atrybutu obiektu wycenianego na wartość obiektu wziętego do porównania. Korekty te szacuje się procentowo lub kwotowo.

Metody podejścia porównawczego bazują na cenach ofertowych, ale ponieważ wymagane jest przeprowadzenie oszacowania wartości indywidualnej, to należy przeprowadzić konwersję uśrednionej lub interpolowanej ceny ofertowej do ceny transakcyjnej, tej do wartości średniej, i w końcu do wartości indywidualnej.

2. 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 pośredniej ceny ofertowej obiektu wycenianego,
- ustaleniu końcowej ceny ofertowej obiektu wycenianego,
- ustalenie ceny transakcyjnej i wartości indywidualnej.

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

Algorytm szczegółowy wyceny metodą porównania 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 cena ofertowa wziętego do porównania środka lub megaukładu technicznego, tzn. obiektu o znanych miarach (parametrach) atrybutów i znanej cenie ofertowej, 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 ceny ofertowej i ceny skorygowanej.
4. Określenie końcowej ceny ofertowej oszacowania w podejściu porównawczym, np. jako średniej ze wszystkich skorygowanych cen pośrednich otrzymanych przez porównanie w parach lub jako przedziału wartości, którego granicami są skrajne ceny pośrednie, bądź jako mediany wyników.

3. Zestawienie obiektów podobnych

W celu określenia wartości rynkowej przedmiotu opracowania przeprowadzono analizę rynku w segmencie ładowarek Deutz-Fahr. Analizą objęto oferty publikowane aktualnie na kilku ogólnopolskich portalach ogłoszeniowych, dotyczące ładowarek teleskopowych Deutz-Fahr Agrovector 30.7.

Zestawienie ofert obiektów podobnych

Lp.	Marka model	Rok publ. oferty	Portal publikujący ofertę	Stan tech.	Stan wizualny	Ogumienie (stan w %)	Wypos. dod.	Cena ofertowa netto (w zł)
1	Deutz-Fahr Agrovector 30.7	2023	olx.pl	b.dobry	b.dobry	90	b.dobre	125 000
2	Deutz-Fahr Agrovector 30.7	2023	facebook.com	b.dobry	dobry	70	dobre	110 000
3	Deutz-Fahr Agrovector 30.7	2023	otomoto.pl	słaby	słaby	20	brak	59 900
4	Deutz-Fahr Agrovector 30.7	2023	facebook.com	słaby	średni	10	brak	67 000

W wyniku analizy wyodrębniono 4 ogłoszenia ofertowe obiektów podobnych. Ofertowe ceny netto kształtowały się w przedziale od 59 900 zł do 125 000 zł.

4. Wybór cech

Zdefiniowane powyżej zestawienie ofert stanowi przesłankę do przeprowadzenia analizy pod kątem wyboru cech (atrybutów) obiektów, które w sposób zasadniczy wpływają na ich ceny, a w następstwie na wartość rynkową.

Cechy rynkowe w tym segmencie są to w szczególności ich właściwości takie jak: marka, model, wyposażenie, wiek efektywny przedmiotu wyceny oraz jego stan techniczny mierzony zmianami w stosunku do obiektu nowego oraz m.in. jakością działania z uwzględnieniem kompletności i możliwości kontynuacji działania, pozostały do dyspozycji spodziewany okres użytkowania, a także podstawowy parametr użytkowy określający wydajność lub inną miarę skutku działania, koszt eksploatacji, renoma firmy wytwórcy, koszt i łatwość lub trudność obsługi, wymogi dotyczące koniecznej dla działania jakości surowców, stopień obciążenia środowiska. Na podstawie analizy dla segmentu ładowarek teleskopowych DEUTZ-FAHR Agrovector 30.7 określono następujące cechy rynkowe, wraz z ich procentowym wpływem na zmianę ceny:

- **STAN TECHNICZNY – 50%**
- **STAN WIZUALNY – 20%**
- **OGUMIENIE – 15%**
- **WYPOSAŻENIE DODATKOWE – 15%**

5. Opis stanów cech rynkowych

Lp.	Cecha rynkowa	Waga [%]	Ocena		Opis
1.	Stan techniczny	50	4	Bardzo dobry	Ocena obiektu w zakresie stanu techniczno-użytkowego w odniesieniu do urządzenia nowego, prowadzonych przeglądów i remontów, spodziewanego pozostałego okresu użytkowania, roku produkcji, przebiegu, wyeksploatowania zespołów i podzespołów, warunków pracy.
			3	Dobry	
			2	Średni	
			1	Słaby	
2.	Stan wizualny	20	4	Bardzo dobry	Ocena obiektu pod względem wizualnego stanu zachowania pojazdu, kompletności karoserii, kabiny, powłok lakierniczych, ewentualnych uszkodzeń (wgnieceń, pęknięć), zachowania czystości itd.
			3	Dobry	
			2	Średni	
			1	Słaby	
3.	Ogumienie	15	4	Bardzo dobre	Stan ogumienia 81-100%
			3	Dobre	Stan ogumienia 51-80%
			2	Średnie	Stan ogumienia 21-50%
			1	Słabe	Stan ogumienia 1-20%
4.	Wyposażenie dodatkowe	15	3	Bardzo dobre	Ocena obiektu pod względem oferowanego wyposażenia dodatkowego np.: klimatyzacja, siedzenie pneumatyczne, oświetlenie robocze, ilość typów osprzętu itp.
			2	Dobre	
			1	Brak	

6. Określenie zakresu kwotowego poprawek dla cech rynkowych

Przedział cenowy obiektów podobnych

C_{max}	125 000 zł
C_{min}	59 900 zł
ΔC	65 100 zł

Określenie zakresu kwotowego poprawek dla każdej z cech rynkowych:

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC	Zakres kwotowy w zł
1	Stan techniczny	50%	32 550
2	Stan wizualny	20%	13 020
3	Ogumienie przednie	15%	9 765
4	Wyposażenie dodatkowe	15%	9 765
SUMA		100%	65 100

7. Porównanie parametrów obiektu opracowania i porównawczych

Ze względu na małą liczbę ofert do porównań przyjęto wszystkie obiekty podobne, a następnie zestawiono ich oceny pod względem różnic i wpływu na cenę.

Lp.	Cechy rynkowe	Parametry cech obiektów				
		Przedm.	Porówn. A (nr 1)	Porówn. B (nr 2)	Porówn. C (nr 3)	Porówn. D (nr 4)
1	Stan techniczny	2	4	4	1	1
2	Stan wizualny	3	4	3	1	2
3	Ogumienie	2	4	3	1	1
4	Wyposażenie dodatkowe	3	3	2	1	1

8. Zestawienie obiektu opracowania i porównawczych

Obiekt wyceniany i obiekt porównawczy A

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC	Zakres kwotowy w zł/m ²	Poprawki w zł/m ²
1	Stan techniczny	50%	32 550	-21 700
2	Stan wizualny	20%	13 020	-4 340
3	Ogumienie	15%	9 765	-6 510
4	Wyposażenie dodatkowe	15%	9 765	0
SUMA		100%	65 100	-32 550
Cena ofertowa obiektu porównawczego A				125 000
Cena ofertowa obiektu wycenianego określona w porównania z obiektem porównawczym A				92 540

Ładowarka teleskopowa DEUTZ-FAHR Agrovector 30.7

grudzień 2023 r.

Obiekt wyceniany i obiekt porównawczy B

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC	Zakres kwotowy w zł/m ²	Poprawki w zł/m ²
1	Stan techniczny	50%	32 550	-21 700
2	Stan wizualny	20%	13 020	0
3	Ogumienie	15%	9 765	-3 255
4	Wyposażenie dodatkowe	15%	9 765	4 882,50
SUMA		100%	65 100	-20 072,50
Cena ofertowa obiektu porównawczego B				110 000
Cena ofertowa obiektu wycenianego określona w porównania z obiektem porównawczym B				89 927,50

Obiekt wyceniany i obiekt porównawczy C

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC	Zakres kwotowy w zł/m ²	Poprawki w zł/m ²
1	Stan techniczny	50%	32 550	10 850
2	Stan wizualny	20%	13 020	8 680
3	Ogumienie	15%	9 765	3 255
4	Wyposażenie dodatkowe	15%	9 765	9 765
SUMA		100%	65 100	32 550
Cena ofertowa obiektu porównawczego C				59 900
Cena ofertowa obiektu wycenianego określona w porównania z obiektem porównawczym C				92 450

Obiekt wyceniany i obiekt porównawczy D

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC	Zakres kwotowy w zł/m ²	Poprawki w zł/m ²
1	Stan techniczny	50%	32 550	10 850
2	Stan wizualny	20%	13 020	4 340
3	Ogumienie	15%	9 765	3 255
4	Wyposażenie dodatkowe	15%	9 765	9 765
SUMA		100%	65 100	28 210
Cena ofertowa obiektu porównawczego D				67 000
Cena ofertowa obiektu wycenianego określona w porównania z obiektem porównawczym D				95 210

Ładowarka teleskopowa DEUTZ-FAHR Agrovector 30.7

grudzień 2023 r.

9. Obliczenie uśrednionej ceny ofertowej obiektu

Na podstawie wybranych do porównań ofert z rynku wtórnego wyliczono uśrednioną cenę ofertową przedmiotu wyceny:

$$C_0 = (C_{0A} + C_{0B} + C_{0C} + C_{0D}) / 4 = (92450 + 89927,50 + 92450 + 95210) / 4 = 92\,509,38 \text{ zł}$$

10. Obliczenie średniej wartości rynkowej obiektu

W celu uzyskania średniej wartości rynkowej wycenianego obiektu od uśrednionej ceny ofertowej odjęto różnicę z tytułu przewidywanych negocjacji i opustu, który na rynku wtórnym w tym segmencie szacuje się na około 10 %.

Średnia wartość rynkowa ładowarki teleskopowej Deutz-Fahr Agrovector 30.7 będącej przedmiotem opracowania z uwzględnieniem powyższej korekty wynosi:

$$0,9 \times 92\,509,38 \text{ zł} = 83\,258,44 \text{ zł}$$

11. Obliczenie indywidualnej wartości rynkowej obiektu

W celu uzyskania indywidualnej wartości rynkowej ładowarki teleskopowej Deutz-Fahr Agrovector 30.7, będącej przedmiotem opracowania, skorygowano średnią wartość rynkową o cechy indywidualne nie ujęte w cechach rynkowych.

W przedmiotowym przypadku należy uwzględnić:

- korektę z tytułu konieczności przeprowadzenia diagnozy i remontu w zakresie braku pełnych obrotów i mocy maszyny oraz innych nieujawnionych a możliwych ze względu na stan ogólny pojazdu napraw: 25%

$$W_R = 83\,258,44 \text{ zł} \times 0,75 = 62\,443,83 \text{ zł}$$

Przyjęto wartość rynkową przedmiotu opracowania jako 62 400 zł.

Biorąc pod uwagę liczbę przepracowanych godzin, stan techniczny ładowarki i konieczność przeprowadzenia napraw uzasadnionym jest, że oszacowana wartość rynkowa przedmiotu opracowania kształtuje się na poziomie nieco wyższym od najniższej oferty znalezionej na rynku wtórnym.

LESZCZYŃSKIE BIURO WYCEN
I OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI
inż. Marian Witczak
Recognised European Valuer (REV)
64-100 LESZNO, ul. Śniadeckich 1
tel.kom. 609 801 201, tel./fax 65 529 9100
NIP 697-100-65-34 REGON 140231972



V. ZAŁĄCZNIKI

Dokumentacja fotograficzna:

Deutz-Fahr Agrovector 30.7





POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1025489702



1 Okres ubezpieczenia: od 25.11.2023 r. do 24.11.2024 r.

2 Ubezpieczający: LESZCZYŃSKIE BIURO WYCEN I OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI MARIAN WITCZAK

Adres siedziby: ŚNIADECKICH 1, 64-100 LESZNO
E-mail: Nieustalony

Telefon: Klient odmówił

REGON: 410231972

3 Ubezpieczony: LESZCZYŃSKIE BIURO WYCEN I OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI MARIAN WITCZAK

Adres siedziby: ŚNIADECKICH 1, 64-100 LESZNO
E-mail: Nieustalony

Telefon: Klient odmówił

REGON: 410231972

Zakres ubezpieczenia obowiązkowego

Suma gwarancyjna	
Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
25 000 EUR	25 000 EUR

Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego

Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.

Zakres ubezpieczenia dobrowolnego

Suma gwarancyjna	
Na jeden wypadek ubezpieczeniowy	Na wszystkie wypadki ubezpieczeniowe
50 000 PLN	50 000 PLN

Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego (klauzula nr 56) - ubezpieczenie dobrowolne nadwyżkowe

Składka łączna: 476,95 PLN

	Jednorazowo
Kwota w PLN	476,95
Termin płatności	08.12.2023

7 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki

45 1240 6960 3014 0110 1422 5542
W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1025489702

8 Warunki ubezpieczenia

- Do umowy ubezpieczenia dobrowolnego mają zastosowanie ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej ustalone uchwałą nr UZ/211/2016 z dnia 7 czerwca 2016 r. ze zmianami ustalonymi uchwałą nr UZ/215/2018 z dnia 6 lipca 2018 r.
- Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:
 - Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność

- w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805).
- Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.

9 Oświadczenia

- Oświadczam, że przed zawarciem niniejszej umowy otrzymałem ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej oraz Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
- Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
- Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
- * Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się uaktualnić moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informację za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.
- * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadał ubezpieczenia w tej firmie.
- * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).
- * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).
- * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty.

9. Oświadczam, że otrzymałam/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.

10. Przekazano informację o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektora ochrony danych, celach i podstawie prawnej przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, odbiorcach danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informację o niezbędności podania danych do przygotowania oferty oraz o zautomatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl.

11. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

* w polu oznacza zgodę

Pełne nazwy spółek:
PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Żubra 1, 01-066 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.

DSP/P/1025489702/8241/pc:100000521565949/BE20

