



**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: mwitczak@poczta.fm

www.nieruchomosci-witczak-leszno.pl



RAPORT Z WYCENY

DOTYCZĄCY OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

OPRYSKIWACZA SAMOJEZDNEGO HARDI ALPHA PLUS 4100

STANOWIĄCEGO WŁASNOŚĆ

OHZ „GARZYN” SP. Z O.O.



**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 91 00
NIP 697-100-85-34 REGON 410231972

Cel : określenie wartości rynkowej opryskiwacza samojezdnego HARDI Alpha Plus 4100 na dzień wyceny celem zawarcia transakcji kupna-sprzedaży

Oszacowana wartość rynkowa netto (Wr) na dzień 20.01.2025 r. wynosi:	
Opryskiwacz samojezdny HARDI Alpha Plus 4100 rok produkcji: 2005	Wr = 85 500,00 zł Słownie: osiemdziesiąt pięć tysięcy pięćset 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. 20.01.2025 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 91 00
NIP 697-100-65-34 REGON 410231972



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	12
1. Charakterystyka podejść i metod wyceny ruchomości	12
2. Określenie szacowanej wartości i wybór podejścia zastosowanego w wycenie	12
3. Procedura szacowania w podejściu kosztowym/metodą odtworzeniową	13
4. Analiza branży maszyn i urządzeń rolniczych	16
5. Wycena	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 w siedzibie spółki OHZ Garzyn pod adresem Drobnin 3A.

3. Przedmiot opracowania

Przedmiotem raportu jest opryskiwacz samojezdny HARDI Alpha Plus 4100 z 2005 r.

4. Zakres wyceny

Zakresem wyceny objęto prawo własności opryskiwacza samojezdnego HARDI Alpha Plus 4100 wyszczególnionego w dalszej części opracowania.

5. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej opryskiwacza samojezdnego HARDI Alpha Plus 4100 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 20 stycznia 2025 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 20 stycznia 2025 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 mekaukładów 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 (członów 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 mikrozmiian 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

Tradycja duńskiej firmy Hardi sięga roku 1957, kiedy to z inicjatywy ogrodnika Hartviga Jensena powstał pierwszy opryskiwacz tej marki. W wyniku szybkiej ekspansji marka ta szybko podbiła całą Europę. Obecnie Hardi International A/S jest międzynarodową grupą, której celem jest zaspokajanie potrzeb użytkowników końcowych w zakresie produktów wysokiej jakości, które zapewniają skuteczne, punktualne i precyzyjne stosowanie środków ochrony roślin. Sieć dystrybucji i sprzedaży na całym świecie, z siedzibą w Danii, obejmuje ponad 100 krajów, w których reprezentowaniem firmy zajmują się importerzy, agenci i oddziały handlowe, zlokalizowane w Szwecji, Norwegii, Danii, Francji, Hiszpanii, Ameryce Północnej, Niemczech, Australii, Chinach oraz krajach EMC - Rosja i WNP. Od momentu powstania w 1957 roku firma HARDI jest zaangażowana w spełnianie stale rosnących wymagań w zakresie skutecznej i precyzyjnej ochrony roślin, dzięki czemu stała się światowym liderem w stosowaniu środków ochrony roślin i nadal wyznacza standardy w rozwoju, innowacji i obsłudze klienta. HARDI jest zaangażowane w dostarczanie rozwiązań, które zapewnią odpowiedzialną ekologicznie i zrównoważoną przyszłość w dziedzinie ochrony upraw. Grupa HARDI jest oddziałem w segmencie oprysków rolniczych firmy Exel Industries S.A.

3. Dane techniczne przedmiotu opracowania

HARDI Alpha jest stworzona do każdego zadania związanego z natryskiwaniem. Ten samojezdny opryskiwacz został zoptymalizowany pod kątem wydajności i zaawansowanych osiągnięć. Szereg inteligentnych funkcji i elementów wyposażenia gwarantuje precyzję i szybkość pracy. Wszystko jest kontrolowane z wygodnej kabiny. Dzięki najnowocześniejszemu wnętrzu, doskonałej widoczności i intuicyjnemu interfejsowi operatora, kabina została zaprojektowana z myślą o komforcie, wydajności i bezpieczeństwie. Od doskonałej jakości powietrza w kabinie po niższe niż przeciętne zużycie paliwa i środków chemicznych. Inteligentna wydajność oprysku jest możliwa m.in. dzięki sterowanemu palcem wielofunkcyjny joystickowi HARDI ze sterownikiem umożliwiającym jednocześnie przeglądanie różnych aspektów opryskiwania lub innych równoległych operacji – operator ma zapewniony pełny przegląd przez cały czas.

Specyfikacja opryskiwacza samojezdnego HARDI Alpha Plus 4100:

Opryskiwacz samojezdny HARDI Alpha Plus 4100	
Typ silnika	Deutz
Ilość cylindrów	6
Pojemność zbiornika głównego	4100 l
Zbiornik czystej wody	TAK
Napęd	4x4
Masa własna	9250 kg
System rozkładania i składania	hydrauliczny
Regulacja wysokości belki	hydrauliczna
Podział na sekcje	TAK
Amortyzacja belki	TAK
Długość transportowa	9 m
Szerokość robocza	do 36 m

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 20.01.2025 r. w siedzibie spółki zaprezentowano opryskiwacz samojezdny HARDI Alpha Plus 4100, wyprodukowany w 2005 roku. Wskazanie licznika na dzień oględzin 4822 mth. Stopień wypracowania zespołów i podzespołów typowy dla jednostek o podobnym czasie użytkowania (20 lat). Praca silnika wskazuje na wypracowanie eksploatacyjne zgodne z wiekiem maszyny. Według wywiadu z przedstawicielem spółki poszczególne podzespoły nie wykazują problemów w działaniu. Układ zawieszenia zużyty w stopniu zgodnym z wiekiem pojazdu. System opryskowy zużyty w stopniu znacznym. Kabina w stanie dobrym, pokrycia tapicerskie siedzenia nie są zniszczone. Ogumienie, stan: ok. 60%. Szerokość robocza wynosi 30 m. Niektóre z elementów wykazują skorodowanie. Według wywiadu z przedstawicielem spółki przeglądy i serwis były prowadzone na bieżąco. Obecnie maszyna od ponad roku nieużywana.

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

IV. WYCENA

1. Charakterystyka podejść i metod wyceny ruchomości

Wycenę ruchomości najczęściej przeprowadza się dwoma podejściami:

- **podejście porównawcze** - stosuje się tutaj najczęściej metodę porównywania parami. Istotą tego podejścia jest analiza bieżących transakcji kupna-sprzedaży tj. cen ofertowych na podobne środki techniczne. Podejście porównawcze przy rzetelnym podejściu do wyceny umożliwia oszacowanie wartości środka technicznego najbliższej cenie transakcyjnej. Określając wartość danego środka porównuje się go do podobnych środków trwałych będących w obrocie. Ważnym jest aby precyzyjnie określić wszystkie czynniki mające wpływ na wartość a w szczególności: rok produkcji, parametry techniczne, stan techniczny, przeprowadzone remonty, ilość motogodzin pracy, szereg innych parametrów pozwalających określić wartość
- **podejście kosztowe** - punktem wyjścia przy obliczaniu wartości rynkowej w podejściu kosztowym jest koszt zastąpienia lub odtworzenia nowego środka technicznego analogicznego co do funkcji. Obliczony koszt podlega pomniejszeniu z przyczyn fizycznych, funkcjonalnych (zmiany konstrukcji) i ekonomicznych (przyczyny zewnętrzne). Podejście kosztowe nazywane jest często metodą odtworzeniową.

2. Określenie szacowanej wartości i wybór podejścia zastosowanego w wycenie

Przez wartość rynkową ruchomości (wg Standardów Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych) rozumiemy najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania na rynku przy przyjęciu następujących założeń:

- strony umowy są od siebie niezależne i działają w sposób racjonalny, nie kierując się szczególnymi motywami,
- mają stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- są świadome współistnienia okoliczności mających wpływ na wartość przedmiotu umowy,
- wartość rynkowa dla aktualnego sposobu u zbytkowania, oznacza wartość rynkową najbardziej prawdopodobną możliwą do uzyskania na rynku, przy przyjęciu dodatkowego założenia, że ruchomość będzie nadal użytkowana zgodnie z aktualnym sposobem eksploatacji.

Należy tutaj zaznaczyć, że w wielu wydawnictwach dotyczących zasad i metodyki szacowania rynkowej ruchomości pojawiają się inne definicje wartości rynkowej – jednak powyższe określenie stanowi wg sporządzającego opinię wersję najlepiej oddającą jej istotę.

W przypadku ruchomości będącej przedmiotem opracowania – z powodu braku rynku wtórnego powszechnego i masowego, jak np. w przypadku skatalogowanych pojazdów, metodą do określenia wartości rynkowej jest metoda odtworzeniowa z uwzględnieniem współczynnika zbywalności rynkowej.

3. Procedura szacowania w podejściu kosztowym/metodą odtworzeniową

Według Standardów Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych Stowarzyszenia Inżynierów i Techników Mechaników Polskich – wydanie Gdańsk – Warszawa 2001r. do metod kosztowych (majątkowych) zalicza się metodę odtworzeniową.

Podstawą technicznej metody ustalania aktualnej wartości środków trwałych – ruchomości (metodą odtworzeniową) – jest stwierdzenie, że ich aktualna wartość stanowi obowiązująca cena rynkowa identycznej lub porównywalnej maszyny (urządzenia) pomniejszonej o stopień zużycia „S” współczynnik nowoczesności konstrukcji „K” oraz współczynnik zbywalności „Z”.

W celu określenia aktualnej wartości środków trwałych stosuje się następujący wzór:

$$W = C \times (1 - S) \times K \times Z$$

gdzie:

W – wartość rynkowa urządzenia,

C – wartość urządzenia nowego, identycznego lub porównywalnego,

S – stopień utraty wartości użytkowej,

K – współczynnik nowoczesności konstrukcji,

Z – współczynnik zbywalności.

W przypadku ustalenia wartości ruchomości istotne jest ustalenie stopnia utraty wartości użytkowej, czyli inaczej stopnia zużycia technicznego. Według standardu VI.1 – Standardów Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych PFSRM przy określaniu stopnia zużycia technicznego środków technicznych, mogą być stosowane miary procentowego stopnia zużycia technicznego:

- 0% - miara czysto teoretyczna, nie zaleca się stosować,
- 5 do 10% - środek techniczny jest nowy lub prawie nieużywany. W przypadku maszyn i urządzeń wieloletnich stopień zużycia powinien być wyższy, co wynika min. Z procesów starzenia, brakiem gwarancji itd.,
- 15 do 30% - środek techniczny w bardzo dobrym stanie lub / i w początkowym okresie eksploatacji,
- 35 do 40% - środek techniczny w dobrym stanie, przydatny do dalszej eksploatacji, bez konieczności wykonywania napraw,
- 45 do 50% - środek techniczny eksploatowany, przydatny do dalszego użytkowania, kwalifikuje się do przeglądu, regulacji lub / i naprawy bieżącej,
- 55 do 60% - środek techniczny użytkowany, kwalifikuje się do naprawy głównej w ograniczonym zakresie, połączonej z wymianą elementów lub podzespołów,
- 65 do 75% - środek techniczny użytkowany, kwalifikuje się do kolejnej naprawy głównej w ograniczonym zakresie lub do pierwszej naprawy głównej z wymianą elementów lub podzespołów w szerokim zakresie,
- 80 do 90% - środek techniczny niezdatny do użytkowania, podejmowanie naprawy może nie mieć technicznego uzasadnienia; niektóre zespoły i podzespoły kwalifikują się do wykorzystania w innym środku technicznym,
- 95% - środek techniczny nie kwalifikuje się do użytkowania ani do naprawy o charakterze odbudowy, kwalifikuje się do złomowania,
- 100% - miara czysto teoretyczna, nie należy jej stosować.

Według zaleceń Standardu VI.1. Stopień zużycia technicznego zaleca się stosować z dokładnością do 5% - gdy nie ma innych, szczególnych wskazań.

Współczynnik nowoczesności konstrukcji „K” jest wyliczany z zależności:

$$K = 1 - \alpha (T-1)$$

gdzie:

α – współczynnik zawierający się w przedziale od 0,00 do 0,03

T – liczba lat eksploatacji środka technicznego

Współczynnik K – odzwierciedla głównie zmiany, jakie zaszły w okresie eksploatacji środka technicznego. Zmiany te dotyczą takich czynników jak:

- zmiany konstrukcyjne, materiałowe i technologiczne w środkach technicznych, danego typu nowo produkowanych,
- zmiany technologii produkcji reprezentowanej przez środek techniczny,
- zmiany popytu wynikające z możliwości wykonywania pracy (usług) przez dany środek techniczny,
- zaprzestanie produkcji danego środka technicznego,
- zaprzestanie produkcji części zamiennych do danego środka technicznego.

Interpretacja współczynnika α jest następująca:

$\alpha = 0,00$ – może być stosowany w odniesieniu do środka technicznego, nowego, dla którego nie zaszyły żadne z w/w. czynników w danym czasie,

$\alpha = 0,01$ – winien być stosowany dla środka technicznego niezbyt nowoczesnego, w stosunku do bazowego, który jest bardziej unowocześniony,

$\alpha = 0,02$ – środek techniczny jest nienowoczesny w stosunku do bazowego, zastosowano większą liczbę modyfikacji, znacznie poprawiających funkcjonalność i parametry eksploatacyjne środka technicznego,

$\alpha = 0,03$ – środek techniczny jest przestarzały w stosunku do bazowego.

Współczynnik zbywalności rynkowej „Z” wyznacza się wykorzystując dostępne źródła informacji o cenach, takie jak:

- banki informacji
- giełdy i przetargi
- biuletyny handlowe
- transakcje handlowe

Wielkość współczynnika urynkowienia (zbywalności rynkowej) mieści się w przedziale od 0,1 do 1,0. Z założenia wyraża on relacje popytowo-podażowe na lokalnym rynku używanych dóbr materialnych przy uwzględnieniu stopnia zużycia fizycznego i funkcjonalnego.

4. Analiza branży maszyn i urządzeń rolniczych

Trudna sytuacja gospodarcza nie zachęca rolników do zakupu nowych maszyn i urządzeń rolniczych. Znane wszystkim z protestów rolniczych hasło: „Od myszy do cesarza wszyscy żyją z gospodarza” nabiera siły z każdym dniem. Przedsiębiorcy pracujący w branży maszyn i urządzeń rolniczych tracą nadzieję na to, że jeszcze będzie lepiej, a rolnicy znów zaczną kupować nowe sprzęty. Jak wynika z nowo opublikowanego przez Polską Izbę Maszyn i Urządzeń Rolniczych podsumowania cyklicznie przeprowadzanego badania dotyczącego aktualnej i prognozowanej koniunktury w branży rolnej maszyn i urządzeń rolniczych, nastroje wśród przedsiębiorców badanych na przełomie sierpnia i września br. nie są najlepsze. Analiza indeksu nastrojów w branży wykazała, że znajduje się on poniżej 3 punktów i wynosi -3,39, podczas gdy w kwietniu br. miał on wartość -3,28. O tym, że kryzys gospodarczy odbija się na branży rolniczej, wiadomo nie od dziś. Jak się jednak okazuje, jego skutki odczuwają również przedsiębiorcy zarabiający na sprzedaży maszyn i urządzeń rolniczych. Wyniki przeprowadzonego badania jednoznacznie wskazują na to, że dealerzy i producenci maszyn mogą zapomnieć o zawrotnych zyskach ze sprzedaży, ponieważ rolnicy w obliczu kryzysu ograniczają wydatki i nie inwestują, przyczyniając się tym samym do spadku sprzedaży maszyn towarzyszących o niemal 40%! Systematycznie spada również liczba rejestracji nowych ciągników i przyczep rolniczych. Rolnicy nie kupują, bo nie mają za co. Sprzedaż nowych modeli traktorów w pierwszych ośmiu miesiącach br. spadła o 17% w stosunku do analogicznego okresu poprzedniego roku, a przyczep o 18%. Jak wynika z danych zgromadzonych na podstawie badania koniunktury w branży rolnej maszyn i urządzeń rolniczych, przedsiębiorcy jako główne czynniki pogłębiające niechęć rolników do zakupu nowych maszyn i urządzeń rolniczych wskazują:

- wojnę na Ukrainie,
- drastyczny wzrost cen nawozów, energii i paliw,
- niestabilną sytuację cenową dotyczącą płodów rolnych,
- import ze wschodu.

Jak wskazują eksperci PIGMiUR, pesymistyczne nastroje wśród przedsiębiorców w największym stopniu intensyfikuje pogłębiający się spadek sprzedaży maszyn i urządzeń rolniczych oraz zwiększające się zapasy wyrobów gotowych. Obecna sytuacja przypomina badanym rok 2016, w którym również borykali się z kryzysem sprzedaży na poziomie 35%. Wówczas jednak koszty produkcji były zdecydowanie niższe w stosunku do aktualnych, do których należy doliczyć koszty finansowania działalności w tym również magazynów maszyn na poziomie 8-9%. Jak zaznaczają analitycy PIGMiUR, przedsiębiorcy nie winią za spadki sprzedaży rolników, lecz inne instytucje, od których również są zależne ich zyski. Okazuje się, że aż 2/3 przedsiębiorców, czyli 67,4% uważa, że „warunki, jakie stwarzają władze, nie sprzyjają prowadzeniu działalności gospodarczej”. Co więcej,

przedsiębiorcy negatywnie oceniają tempo obsługi wniosków z PROW 2014-2020 i wskazują, że „środki płynące do rolników w ramach PROW na zakup nowych maszyn rolniczych” są dla nich bardzo istotne. Przedsiębiorcy z branży rolnej maszyn i urządzeń rolniczych nie łudzą się już, że koniunktura szybko ulegnie zmianie. Nie są oni również optymistycznie nastawieni do rozwoju procesu sprzedaży, ponieważ raczej spodziewają się strat, niż zysków i nie nastawiają się pozytywnie na rok 2025, gdyż zakładają, iż będzie kryzysowy dla branży.

Rok 2024 upłynął pod hasłem zwolnień w zakładach produkujących ciągniki i maszyny rolnicze znanych marek. Zarządy spółek podejmowały decyzje rzucające błąd strach na twarze pracowników. Zwolnienia nastąpiły w fabrykach John Deere'a, gdzie miejsca pracy straciło łącznie ponad 1 200 osób, bo redukcja etatów została wprowadzona dwukrotnie. Z powodu niskiego popytu na produkowane sprzęty w czerwcu br. swoją działalność musiał zawiesić Pöttinger. 200 pracowników tej spółki znalazło się w o tyle komfortowej sytuacji, że spółka zarejestrowała ich w urzędzie pracy, dając gwarancję na ponowne zatrudnienie po 3 lub 4 tygodniach. Podobne kłopoty mieli również pracownicy Agco/Fendt, których zaczął obowiązywać skrócony wymiar czasu pracy, spowodowany widocznym spadkiem zapotrzebowania na zakup sprzętu rolniczego. Kryzys nie ominął także fabryk Claasa. Spółka wysłała na urlop 900 z 3 500 pracowników produkcji i administracji z Harsewinkel.

5. Wycena

W celu określenia wartości rynkowej przedmiotów opracowania dokonano obliczeń z zastosowaniem wzoru:

$$W = C \times (1 - S) \times K \times Z$$

gdzie:

W – wartość rynkowa urządzenia

C – wartość urządzenia nowego, identycznego lub porównywalnego,

S – stopień utraty wartości użytkowej,

K – współczynnik nowoczesności konstrukcji,

Z – współczynnik zbywalności.

Wartość urządzenia nowego, identycznego lub porównywalnego („C”) określono na podstawie skorygowania ceny z dnia zakupu wycenianego środka trwałego w oparciu o analizy zmiany cen w analizowanym czasie.

Podstawą określenia stopnia utraty wartości użytkowej („S”) była wizja lokalna, podczas której dokonano oględzin, sprawdzono stan techniczny, kompletność, sprawność i możliwości dalszego użytkowania oraz przeprowadzono wywiad z użytkownikiem.

Współczynnik „K” określono na podstawie wzoru $K = 1 - \alpha (T-1)$. Jako jednostkę odniesienia liczby lat eksploatacji przyjęto rok produkcji danego urządzenia z tabliczki znamionowej, lub przybliżony wiek jeśli nie da się go ustalić w w/w sposób.

Współczynnik zbywalności „Z” został określony na podstawie analizy ofert z niewielkiego rynku wtórnego, analizy branżowej, popularności marki itd.

OPRYSKIWACZ SAMOJEZDNY HARDI ALPHA PLUS 4100 (2005 R.)			
C = 1 150 000 zł	S = 70%	K = 0,62	Z = 0,40
$W = C \times (1 - S) \times K \times Z$ $W = 1\,150\,000 \times 0,30 \times 0,62 \times 0,40$			
WARTOŚĆ NETTO			
85 560 zł			

Przyjęto wartość rynkową przedmiotu opracowania jako 85 500 zł.

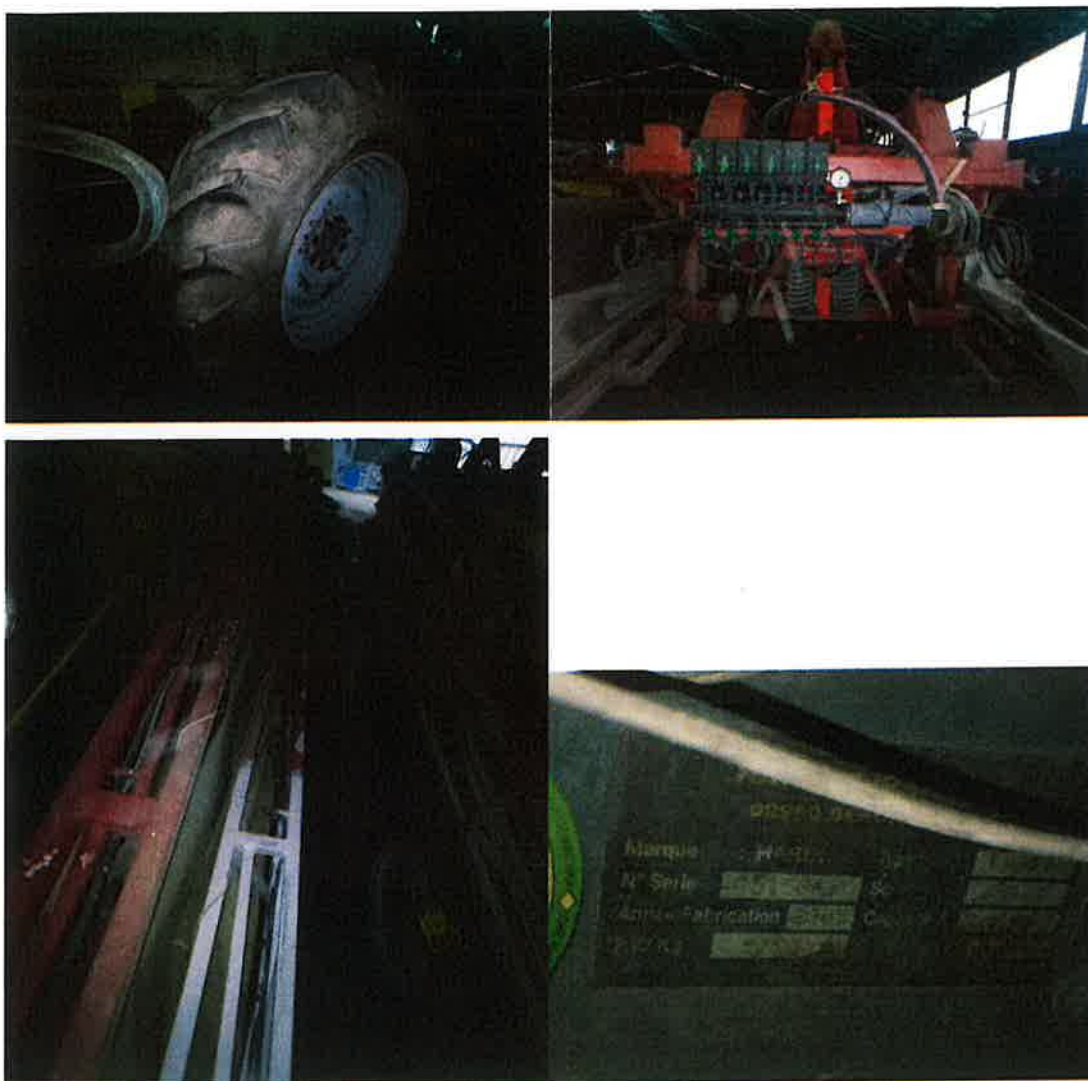
Biorąc pod uwagę liczbę przepracowanych godzin, stan techniczny opryskiwacza oraz konieczność przeprowadzenia napraw w celu wydajnego korzystania z maszyny, oszacowaną wartość rynkową przedmiotu można uznać za adekwatną i możliwą do uzyskania w obecnych warunkach rynkowych.

V. ZAŁĄCZNIKI

Dokumentacja fotograficzna:

HARDI Alpha Plus 4100





POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
Numer polisy 1101702920



1 Okres ubezpieczenia: od 27.11.2024 r. do 26.11.2025 r.

2 Ubezpieczający: LESZCZYŃSKIE BIURO WYCEN I OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI MARIAN WITCZAK
Adres siedziby: ŚNIADECKICH 1, 64-100 LESZNO
E-mail: Nieustalony

REGON: 410231972

Telefon: Klient odmówił

3 Ubezpieczony: LESZCZYŃSKIE BIURO WYCEN I OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI MARIAN WITCZAK
Adres siedziby: ŚNIADECKICH 1, 64-100 LESZNO
E-mail: Nieustalony

REGON: 410231972

Telefon: Klient odmówił

Zakres ubezpieczenia obowiązkowego		Suma gwarancyjna	
		Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
4	Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	25 000 EUR	25 000 EUR
	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
5	Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego (klauzula nr 56) - ubezpieczenie dobrowolne nadwyżkowe	50 000 PLN	50 000 PLN

Składka łączna: 491,16 PLN

6	Jednorazowo	
	Kwota w PLN	491,16
	Termin płatności	10.12.2024

7 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki

45 1240 6960 3014 0110 1422 5542
W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1101702920

Warunki ubezpieczenia

- 8**
- Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:
 - 1) 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).
 - 2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli
 - Komunikacyjnych.
 - 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.

Oświadczenia

- 9**
- 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 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.
 - ☐ * 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).
 - Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.
 - ☐ * 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 przysyłanie 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, zobowiązuje się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.
- 10.** 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. Żubra 1, 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; PZU Cash SA - PZU Cash Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.

DSP/P/1101702920/6443/04bb2ae7-534c-4480-9758-29948d44a031/BE20

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora)
DSP/CZA/24G09_01/20241126.1323/proddppu03-338448728.3/FILE/04bb2ae7-534c-4480-9758-29948d44a031