



**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. 0-809-801-201 e-mail: mwitczak@poczta.fm

www.nieruchomosci-witczak-leszno.pl

RAPORT Z WYCENY

DOTYCZĄCY OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

SAMOJEZDNEJ SIECZKARNI POŁOWEJ KRONE BIG X 650

ORAZ

PRZYSTAWKI DO KUKURYDZY KRONE EASYCOLLECT 750-3

STANOWIĄCEJ WŁASNOŚĆ

OHZ „GARZYN” SP. Z O.O.



Cel : określenie wartości rynkowej samojedznej sieczkarni polowej Krone Big X 650 oraz przystawki do kukurydzy KRONE EasyCollect 750-3 na dzień wyceny celem zawarcia transakcji kupna-sprzedaży

Oszacowana wartość rynkowa netto (Wr) na dzień 31.07.2025 r. wynosi:	
Samojezdna sieczkarnia polowa KRONE BIG X 650 rok produkcji: 2009	Wr = 168 000,00 zł Słownie: sto sześćdziesiąt osiem tysięcy złotych
Przystawka do kukurydzy KRONE Easy Collect 750-3 rok produkcji: 2017	Wr = 139 500,00 zł Słownie: sto trzydzieści dziewięć tysięcy pięćset złotych

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

ASYSTENT RZECZOZNAWCY:

mgr Norbert Łowicki

AUTOR RAPORTU:

Leszczyńskie Biuro Wycen i Obrotu

Nieruchomościami

Ul. Śniadeckich 1, 64-100 Leszno

NIP:6971006534

REGON: 410231972

inż. MARIAN WITCZAK, REV

Nr uprawnień zawodowych

w zakresie szacowania nieruchomości: 3255

Leszno, dn. 31.07.2025 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 65 525 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	5
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
4. Opis stanu technicznego	12
IV. WYCENA	13
1. Charakterystyka podejść i metod wyceny ruchomości	13
2. Określenie szacowanej wartości i wybór podejścia zastosowanego w wycenie	13
3. Procedura szacowania w podejściu kosztowym/metodą odtworzeniową	14
4. Analiza rynku rolnego oraz branży maszyn i urządzeń rolniczych	17
5. Wycena	19
V. ZAŁĄCZNIKI	20

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 - na placu Gospodarstwa Drobnin.

3. Przedmiot opracowania

Przedmiotem raportu są samojezdna sieczkarnia polowa Krone Big X 650 z 2009 r. oraz przystawka do kukurydzy Krone Easy Collect 750-3 z 2017 r.

4. Zakres wyceny

Zakresem wyceny objęto prawo własności samojezdnej sieczkarni polowej Krone Big X 650 oraz przystawki do kukurydzy Krone Easy Collect 750-3 z 2017 r. wymienionych w dalszej części opracowania.

5. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej samojezdnej sieczkarni polowej Krone Big X 650 oraz przystawki do kukurydzy Krone Easy Collect 750-3 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 29 lipca 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 31 lipca 2025 roku.

8.4. Raport wykonano w dwóch jednobrzmiących opracowaniach.

II. METODYKA WYCENY I PODSTAWOWE POJĘCIA Z ZAKRESU WYCENY

Metodyka:

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 zdadności 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 odchownią 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 odchovem 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

Bernard Krone Holding – niemiecki producent maszyn rolniczych i naczep do ciężarówek z siedzibą w Spelle. Historia marki zaczęła się w 1906 roku kiedy Bernard Krone założył zakład kowalski w północnych Niemczech, w miejscowości Spelle w powiecie Emsland, w gospodarstwie rolnym, które odziedziczył. W 1930 roku firma zajmowała się produkcją maszyn do zbioru plonów i uprawy ziemi. Po wojnie poszerzono produkcję o pługi i przyczepy. Następnie linię produkcyjną wzbogacono jeszcze o rozrzutniki oraz wózki wywrotowe i załadunkowe. Fabryka w Spelle prosperowała bardzo dobrze, dlatego w 1963 roku zakupiono teren w Werlte i zbudowano drugi zakład Krone, w którym początkowo firma zaczęła produkować przyczepy rolnicze, przyczepy wywrotki oraz wózki platformowe. Spadek sprzedaży spowodował, że w 1970 roku przestawiono produkcję na naczepy oraz przyczepy do transportu drogowego towarów. Firma KRONE zbudowała pierwszą sieczkarnię samojedną, zawieszaną na trzypunktowym układzie zawieszania już w 1962 roku. Rolnictwo rozwijało się bardzo szybko i KRONE zawsze wyprzedzało życzenia Klientów. Ważnym krokiem w rozwoju tych maszyn było wprowadzenie trzyczęściowej sieczkarni zawieszanej MC16B. Dzięki temu już w latach 80. zaobserwowano zwiększenie wydajności urządzeń, a tendencja ta jest kontynuowana do dnia dzisiejszego. Wysoka jakość, duża wydajność oraz nowoczesność sieczkarni polowych sprawiają, że możemy nazwać BIG X 1180 maszyną rolniczą o największej mocy na świecie. Obecnie Krone oferuje swoim klientom między innymi: przyczepy samobierające, przetrząsacze, sieczkarnie samojedne, kosiarki, prasy oraz naczepy do ciągników siodłowych. 20 maja 1996 roku została wprowadzona na rynek pierwsza kosiarka ze spulchniaczem (zwana także kosiarką dyskową) marki Krone (model Big M). Model ten osiąga prędkość pracy do 20 ha/h, a jego szerokość robocza 2–4 m umożliwia pełne skoszenie trawy. Moc kosiarki Krone została udokumentowana w 1999 roku po przeprowadzeniu 24-godzinnego testu wytrzymałości. Kosiarka wpisała się do Księgi Rekordów Guinnessa za 315,1 hektara skoszonej łąki i indywidualny rekord godzinowy 15,2 hektara.

3. Dane techniczne przedmiotu opracowania

3.1. Samojedna sieczkarnia polowa KRONE Big X 650

Samojedna sieczkarnia polowa to maszyna wykorzystywana przez wielu rolników – trudno wyobrazić sobie zbiór zielonki czy kukurydzy z pola o dużej powierzchni bez pomocy specjalistycznego sprzętu. Od początku firma Krone chciała wykorzystać sprawdzone w dużych maszynach rozwiązania konstrukcyjne w taki sposób, aby również z „małych” BIG X uzyskać cenioną na całym świecie jakość sieczki. Z tego powodu Krone analizowała i testowała najpierw zależności pomiędzy mocą silnika, szerokością bębna sieczkarni i jakością sieczki. Decydujące są właściwości materiału wychodzącego z sieczkarni. Dla zachowania jego stałej jakości trzeba dokładnie dostosować do siebie cały proces

zachodzący w sieczkarni, od wprowadzenia materiału aż do kanału wylotowego. Obecnie BiG X osiąga maksymalną przepustowość i optymalną jakość sieczki dzięki licznym innowacyjnym detalom. Należą do nich m.in.: sześć napędzanych hydraulicznie wałków dociskowych, duży bęben sieczkarni z maksymalnie 48 nożami i kondycjoner kukurydzy. Aby pokryć całą rozpiętość długości sieczkarni OptiMaize S (4-7 mm) do XL (20-30 mm), można wyposażyć BiG X w przekładnię dyskowo-pasową VariLOC. Dzięki niej można szybko i łatwo zredukować prędkość obrotową bębna z 1250 do 800 obr./min i wydłużyć zakres długości cięcia nawet o 53%. Przy zastosowaniu napędu łańcuchowego i ręcznej korbki albo opcjonalnego silnika elektrycznego możliwa jest szybka wymiana kondycjonera ziarna na kanał trawy i odwrotnie. W ten sposób można w krótkim czasie przezbroić sieczkarnię na stosowanie w kukurydzy / trawie albo do zbioru całych roślin kukurydzy na kiszonkę / trawy.

SAMOJEZDNA SIECZKARNIA POŁOWA KRONE BIG X 650	
Producent silnika	Mercedes-Benz
Typ silnika	OM 502 LA
Nominalna prędkość obrotowa [1/min]	2.100
Moc maks. Przy nominalnej prędkości obrotowej kW/KM	478/650
Układ i liczba cylindrów	R8 (8-cylindrowy silnik rzędowy)
Pojemność skokowa [l]	16
Napęd przyrządu tnącego	hydrauliczny, bezstopniowy
Walce wprowadzające/wstępnie prasujące	6
Napęd walców wprowadzających	hydrauliczny
Długość cięcia [mm]	bezstopniowo w zakresie 4-22
Szerokość bębna sieczkarni [mm]	800
średnica bębna sieczkarni [mm]	660
Maks. Prędkość obrotowa bębna sieczkarni [1/min]	1.100
Układ noży/liczba noży	w kształcie V/28
Liczba cięć/min	15.400
Kąt obrotu końcówki kanału rzutnika	210°
wysokość załadunku przyczep [mm]	6.000
Pojemność zbiornika paliwa [l]	960 (1300 opcja)
Napęd układu jezdnego	hydrostatyczny
Vmaks. Przy prędkości obrotowej 1.660 1/min km/h	40
Napęd na wszystkie koła	seryjnie
oś kierowania resorowana	seryjnie
Kabina Command Vision z wyświetlaczem Easy Touch	seryjnie
Klimatyzacja	seryjnie
Amortyzowany pneumatycznie fotel kierowcy	seryjnie
Długość transportowa maszyny podstawowej	7.180
Szerokość transportowa [mm]	3.000-3.460
Wysokość [mm]	3.940-4.000
Rozstaw osi [mm]	3.250
Rozmiar opon na osi napędowej	650/75 R32 – seryjnie 710/75 R34 – opcjonalnie 800/65 R32 – opcjonalnie 900/60 R32 – opcjonalnie

Rozmiar opon na osi kierowanej	18.4 R30 – seryjnie 600/65 R28 – opcjonalnie 710/55 R30 – opcjonalnie
--------------------------------	---

3.2. Przystawka do kukurydzy Krone Easy Collect 750-3

KRONE EasyCollect 750-3 to nowoczesny, 10-rzędowy heder kukurydziany o szerokości 7,5 metra, idealny do intensywnej pracy na dużych arealach. Dzięki składanej 3-sekcyjnej konstrukcji, nowoczesnej technologii cięcia i dopasowaniu do wielu marek sieczkarni, zapewnia wysoką efektywność zbioru, jakość sieczki i łatwość obsługi zarówno w polu, jak i podczas transportu. Waga przystawki to około 3400 kg. Do najważniejszych cech należą:

- Doskonała jakość cięcia dzięki wzdłużnemu podawaniu żdźbła.
- Prosta konstrukcja i niskie zużycie energii.
- Opcjonalne automatyczne rozpoznawanie rzędów za pomocą czujnika na środkowym zębie.
- Przekładnia mechaniczna dla różnych prędkości hedera (Claas i John Deere)
- Opcjonalny system aktywnego śledzenia podłoża umożliwia optymalne dopasowanie do nierównego terenu.

4. Opis stanu technicznego

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 29.07.2025 r. w siedzibie spółki zaprezentowano samojedzną sieczkarnię polową wyprodukowaną w 2009 roku, o numerze seryjnym BX 780467. Silnik Mercedes Benz o mocy 650 KM. Wskazanie licznika pracy silnika na dzień oględzin 6637 mth., liczba przepracowanych hektarów 24702. Stopień wypracowania zespołów i podzespołów jest wyższy niż dla jednostek o podobnym czasie użytkowania (16 lat). Praca silnika równa, brak wycieków spod uszczelnień silnika. umienie na osi przedniej o wymiarze 800/65 R32 i na osi tylnej 600/70 R28, stan: ok. 70%. Wyposażenie to m.in. przystawka do trawy, klimatyzacja, hydrostat, komputery oraz kamery. Sprawdzono stan techniczny przystawki do kukurydzy Krone Easy Collect 750-3 z 2017 roku, dla której zużycie komponentów jest zgodne z wiekiem maszyny.

Według wywiadu z przedstawicielem spółki sieczkarnia i przystawka nie sprawiają problemów użytkowych i są sprawne technicznie.

Stan techniczny sieczkarni określono jako średni, a stan przystawki jako dobry.

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 ograniczonego 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 rynku rolnego oraz branży maszyn i urządzeń rolniczych

Trudna sytuacja gospodarcza nie zachęca rolników do zakupu nowych maszyn i urządzeń rolniczych. Znanе 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.

W lutym 2025 roku w Polsce zarejestrowano 670 nowych ciągników, co stanowi równą liczbę w porównaniu do stycznia, ale aż o 27% więcej niż w lutym 2024. Chociaż następuje wzrost w porównaniu z rokiem poprzednim, wyniki wciąż pozostają poniżej średniej z ostatnich 12 miesięcy, która wynosiła 724 sztuki. Od marca 2024 do lutego 2025 zarejestrowano 8683 ciągników, co oznacza 15,5% spadek w porównaniu do tego samego okresu roku poprzedniego (10 030 zarejestrowanych ciągników). W lutym 2025 zarejestrowano 473 nowe przyczepy, co oznacza wzrost o 14% w porównaniu do stycznia oraz o 21% względem lutego 2024. W ciągu ostatnich 12 miesięcy zarejestrowano 5439 nowych przyczep, co stanowi 12% spadek w porównaniu do analogicznego okresu 2024 roku (6077 rejestracji). Marką dominującą w lutym 2025 był New Holland, zarejestrowano 109 nowych ciągników tej marki, co daje jej 14,4% udziału w rynku. Na drugim miejscu uplasowała się Kubota (75 zarejestrowanych ciągników), a na trzecim Claas (69 sztuk). Najpopularniejszym modelem ciągnika okazał się New Holland T5.90S (22 sztuki), a drugie i trzecie miejsce zajęły Case IH Vestrum 120 AD8 (17 sztuk) oraz New Holland T5.110 (16 sztuk).

Liderem w sprzedaży nowych przyczep była firma Pronar, zarejestrowano ich 250, co stanowi 28% rynku. Kolejne miejsca zajmują Metal-Fach i Metaltech, a następnie Wielton i Joskin.

Na rynku wtórnym odnotowano spadek rejestracji ciągników używanych, które zmniejszyły się o prawie 15% w porównaniu do lutego 2024. John Deere dominuje na rynku ciągników używanych, mając 16% udziału, szczególnie w kategorii maszyn 11-20-letnich (21% udziału). W przypadku przyczep używanych odnotowano wzrost rejestracji. Zarejestrowano 445 sztuk, co stanowi wzrost o 34% w porównaniu do lutego 2024. Warto zaznaczyć, że segment przyczep używanych utrzymuje wzrostową tendencję na rynku wtórnym. Luty 2025 roku przynosi pewne odbicie na rynku nowych maszyn rolniczych, z wyraźnym wzrostem w rejestracji nowych przyczep oraz większą liczbą zarejestrowanych ciągników w porównaniu do lutego 2024. Choć wyniki wciąż nie osiągają średniej z ostatnich 12 miesięcy, rynek wykazuje oznaki stabilizacji, a także różnice w dynamice sprzedaży w zależności od kategorii maszyn i marki.

Analitycy rynkowi przyjrzeni się kilku kluczowym sektorom polskiego rolnictwa, takim jak produkcja zbóż, mleka i drobiu. Opracowane prognozy wskazują na kilka istotnych czynników, które będą miały wpływ na sytuację na rynkach rolnych w rozpoczynającym się roku. Zdaniem ekspertów, pomimo trudnej sytuacji na rynku globalnym, 2025 rok ma przynieść pewną stabilizację, choć na stosunkowo

niskim poziomie. W 2025 roku przewidywana jest korekta w dół światowych zapasów zbóż. Zapasy światowe zostały obniżone o 1,5%, a zapasy pszenicy osiągnęły najniższy poziom od 2014 roku.

W Polsce również szacuje się spadek zbiorów zbóż o 2,4% w porównaniu do roku poprzedniego, z mniejszą produkcją pszenicy, ale wzrostem zbiorów kukurydzy. Prognozy wskazują, że ceny pszenicy mogą wzrosnąć w 2025 roku. W listopadzie 2024 roku średnia cena skupu pszenicy w Polsce wyniosła 901 zł/t, co stanowi wzrost o 2,5% w porównaniu do roku poprzedniego. Analitycy przewidują, że dynamika cen pszenicy w 2025 roku może wynieść od -4% do +15%. Istnieje także ryzyko podwyżek, które mogą wynikać z niekorzystnych wydarzeń geopolitycznych i pogodowych. Problemy z cenami zbóż i opłacalnością produkcji mogą utrzymywać się również w 2025 roku. Polska będzie musiała eksportować rosnącą nadwyżkę zboża na rynek światowy, co w obliczu niskich cen może prowadzić do dalszych trudności finansowych dla rolników. Eksperti zauważają, że w 2025 roku rolnicy mogą zacząć żniwa z niskimi cenami i pełnymi magazynami. Rynek mleka w Polsce w 2025 roku ma być jednym z najjaśniejszych punktów krajowego rolnictwa. Zdaniem Andrzeja Przepióry, krajowy przemysł mleczarski pozostaje silny, zwłaszcza dzięki jego spółdzielczemu charakterowi, co przynosi korzyści polskim rolnikom. Wahania cenowe są możliwe, ale długoterminowo warunki ekonomiczne dla produkcji mleka będą korzystne. Dodatkowo, sektor mleczarski będzie wspierany przez dopłaty dobrostanowe. Ceny skupu mleka w 2025 roku mogą wzrosnąć o 12%, chociaż dynamika produkcji może nieco przyspieszyć. Istotnym czynnikiem ograniczającym wzrost cen będzie niski popyt na produkty mleczarskie w Chinach. Dla ekonomiki produkcji mleka kluczowa będzie jakość pasz objętościowych produkowanych w gospodarstwach. Polskie drobiarstwo należy do najsilniejszych i najbardziej konkurencyjnych w Europie, a Polska jest największym producentem i eksporterem drobiu w Unii Europejskiej. Pomimo zagrożeń ze strony Ukrainy i Brazylii, sektor drobiu w Polsce ma solidne podstawy do dalszego rozwoju w 2025 roku. Obecność konkurencyjnych państw na rynku nie spowoduje wzrostu cen drobiu, ale Polska nadal będzie liderem w tej branży. Analizując prognozy PKO Banku Polskiego, cena skupu drobiu w 2025 roku ma wzrosnąć o 4-13%. Wysoki popyt na drób oraz presja kosztowa wynikająca z możliwych podwyżek cen pasz będą sprzyjać takiemu scenariuszowi. Korzystne relacje cen żywca do pasz mogą przyczynić się do dalszego wzrostu produkcji drobiu, co może ograniczyć skalę podwyżek cen.

Rok 2025 dla polskiego rolnictwa zapowiada się jako okres stabilizacji, jednak z pewnymi trudnościami. Problemy z cenami i opłacalnością produkcji w sektorze zbóż, wzrost cen mleka i drobiu, a także globalne wyzwania związane z rynkami rolnymi, będą miały duży wpływ na sytuację rolników. Jednak, mimo wielu trudności, sektor mleczarski i drobiarski mogą nadal rozwijać się w korzystnych warunkach, co zapewnia pewną nadzieję na przyszłość.

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.

SAMOJEZDNA SIEZKARNIA POLOWA KRONE BIG X 650 (2009 R.)			
C = 2 000 000 zł	S = 70%	K = 0,70	Z = 0,40
$W = C \times (1 - S) \times K \times Z$ $W = 2\,000\,000 \times 0,30 \times 0,70 \times 0,40$			
WARTOŚĆ NETTO			
168 000 zł			

Przyjęto wartość rynkową samojezdnej sieczkarni polowej KRONE Big X 650 jako 168 000 zł.

LESZCZYŃSKIE BIURO WYCEN
I OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI
inż. Marian Witczak
Recognised European Valuer (REV)
64-100 LESZNO, ul. Śniadeckich 1
tel.kom. 609 80 201, tel./fax 65 529 91 00
NIP 697-106-65-34 REGON 410231972

PRZYSTAWKA DO KUKURYDZY KRONE EASY COLLECT 750-3 (2017 R.)			
C = 500 000 zł	S = 40%	K = 0,93	Z = 0,50
$W = C \times (1 - S) \times K \times Z$			
$W = 500\,000 \times 0,60 \times 0,93 \times 0,50$			
WARTOŚĆ NETTO			
139 500 zł			

Przyjęto wartość rynkową przystawki do kukurydzy KRONE Easy Collect 750-3 jako 139 500 zł.

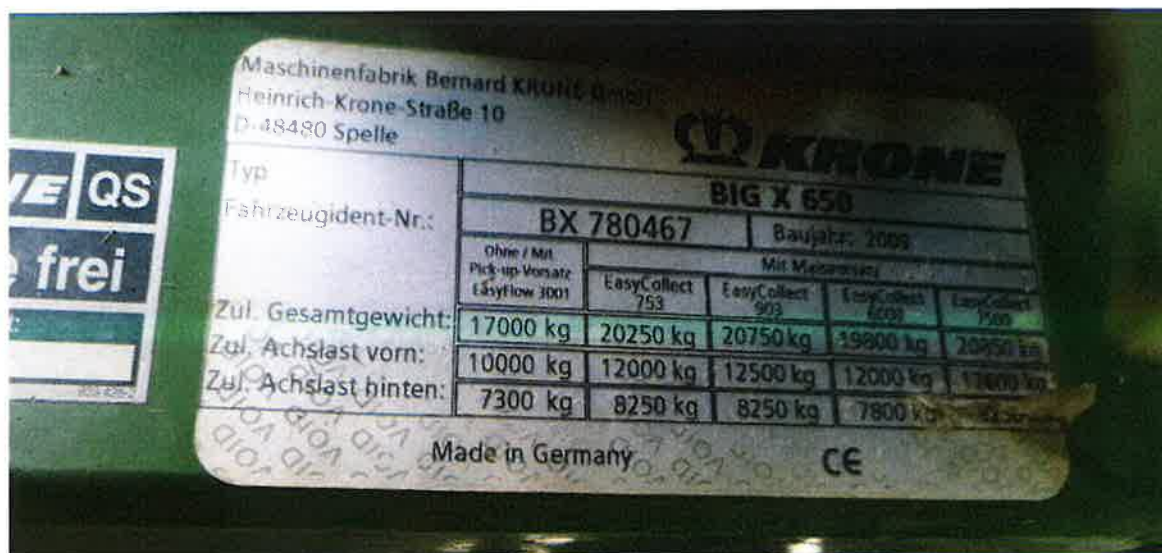
Biorąc pod uwagę liczbę przepracowanych godzin i przepracowanych oraz stan techniczny i potrzebę przeprowadzania przeglądów technicznych przedmiotowych maszyn, oszacowane wartości rynkowe można uznać za adekwatne i możliwe do uzyskania w obecnych warunkach rynkowych.

V. ZAŁĄCZNIKI

Dokumentacja fotograficzna:

**LESZCZYŃSKIE BIURO WYCEN
I OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI**
inż. Marian Witeczek
Recognised European Valuer (REV)
64-100 LESZNO, ul. Śniadeckich 1
tel. kom. 509 801 201, tel./fax 65 526 91 00
NIP 697-100-65-34 REGON 416231972

Samojedzna sieczkarnia polowa KRONE BigX650 + heder do kukurydzy Krone Easy Collect 750-3









**LESZCZYŃSKIE BIURO WYCEN
I OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI**
inż. Marian Witeczak
Recognised European Valuer (REV)
64-100 LESZNO, ul. Śniadeckich 1
tel.kom. 609 801 201, tel./fax 65 526 91 00
NIP 697-100-65-34 REGON 410281972