



**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

ŁADOWARKI TELESKOPOWEJ MANITOU MLT735-120 LSU

STANOWIĄCEJ WŁASNOŚĆ

HZZ „ŻOŁĘDNICA” SP. Z O.O.



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

Oszacowana wartość rynkowa netto (Wr) na dzień 17.06.2024 r. wynosi:	
Ładowarka teleskopowa Manitou MLT 735-120 LSU rok produkcji: 2009	

Zleceniodawca: Hodowla Zarodowa Zwierząt „Żołędnica” Sp. z o.o.

ASYSTENT RZECZOZNAWCY:

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. 17.06.2024 r.

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	9
3. Dane techniczne przedmiotu opracowania.....	10
IV. WYCENA	11
1. Charakterystyka podejść i metod wyceny ruchomości	11
2. Określenie szacowanej wartości i wybór podejścia zastosowanego w wycenie.....	11
3. Procedura szacowania w podejściu kosztowym/metodą odtworzeniową	12
4. Analiza branży maszyn i urządzeń rolniczych	14
5. Wycena	16
V. ZAŁĄCZNIKI	17

I. PODSTAWY FORMALNO - PRAWNE.

1. Zleceniodawca

Hodowla Zarodowa Zwierząt „Żołędnica” Sp. z o.o.

Żołędnica 41

63-900 Rawicz

NIP: 6990010264

2. Władający przedmiotem opracowania

Przedmiotowy majątek jest własnością:

Hodowla Zarodowa Zwierząt „Żołędnica” Sp. z o.o.

Żołędnica 41

63-900 Rawicz

NIP: 6990010264

3. Przedmiot opracowania

Przedmiotem raportu jest ładowarka teleskopowa MANITOU MLT735-120 LSU z 2009 r.

4. Zakres wyceny

Zakresem wyceny objęto prawo własności ładowarki teleskopowej MANITOU MLT735-120 LSU wyszczególnionej w dalszej części opracowania.

5. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej ładowarki teleskopowej MANITOU MLT735-120 LSU 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 11 czerwca 2024 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 17 czerwca 2024 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 megaukładów 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

HZZ "ŻOŁĘDNICA" Sp. z o.o. jest jedną z grona strategicznych spółek Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa (d. Agencji Nieruchomości Rolnych). Podstawowym kierunkiem działalności HZZ „Żołędnicza” Sp. z o.o. jest prowadzenie hodowli zarodowej bydła mlecznego rasy polskiej holsztyńsko-fryzyjskiej odmiany czarno-białej. Spółka prowadzi też hodowlę owiec rasy merynos polski i suffolk. Produkcja roślinna podporządkowana jest zaspokojeniu potrzeb paszowych. Firma w obecnym układzie organizacyjnym istnieje od 1993 roku i gospodaruje na terenie 3 gmin: Rawicz, Bojanowo, Miejska Górka w powiecie rawickim. W jej strukturze istnieją dwa Gospodarstwa: Żołędnicza i Golina Wielka.

2. Producent

MANITOU to grupa łącząca w sobie trzech producentów ładowarek – MANITOU, MUSTANG oraz GEHL. Ich domeną jest produkcja maszyn dla branży budowlanej, rolniczej oraz komunalnej, a także logistyki i przemysłu. Oferowany osprzęt jest zróżnicowany – od prostych, podstawowych modeli po bardzo rozbudowane rozwiązania. Marka MANITOU powstała we Francji w 1958 roku. Pierwszym projektem był wózek MC5. Natomiast pierwszą maszyną z napędem na cztery koła w ofercie firmy była 4 WD (1969). Od 1972 roku marka systematycznie rozszerzała swoją działalność na inne kraje – początkowo na Wielką Brytanię oraz Włochy. Pierwszy wózek teleskopowy z napędem na cztery koła pojawił się w ofercie MANITOU w 1981 roku. Maszyny tego typu do zastosowań rolniczych poszerzyły jej asortyment w 1989 roku, natomiast obrotowe wózki teleskopowe MRT w 1993 roku. W 1995 roku z taśmy zjechał zaś pierwszy podnośnik koszowy. W Polsce oddział tej marki otwarto w 2008 roku.

3. Dane techniczne przedmiotu opracowania

Manitou MLT735-120 LSU to jeden z modeli ładowarek teleskopowych linii MLT, która została zaprojektowana z myślą o branży, jaką jest rolnictwo. Maszyny doskonale radzą sobie z trudnymi warunkami podczas prac polowych oraz z długotrwałym obciążeniem, wykonując zadania bez strat w wydajności.

Specyfikacja ładowarki teleskopowej Manitou MLT735-120 LSU:

Producent	Manitou
Seria modelu	MLT735-120 LSU
Producent i typ silnika	Perkins 1104C-44TA
Moc silnika	91 kW
Waga	6,64 t
Maksymalny zasięg	3,9 m
Wysokość podnoszenia	7 m
Wydajność przy pełnym wysięgu do przodu	1,15 t
Wydajność przy pełnym wyciągu	2,5 t
Ogumienie standardowe	17.5 LR 24-KM 27
Pojemność skokowa	4.4 l
Obroty przy maksymalnym momencie obrotowym	2200 rpm
Środek ciężkości	500 mm
Udźwig	3,5 t

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 11.06.2024 r. zaprezentowano ładowarkę teleskopową marki Manitou model MLT735-120 LSU wyprodukowaną w 2009 roku. Stopień wypracowania zespołów i podzespołów wyższy niż dla jednostek o podobnym czasie użytkowania (15 lat). Praca silnika wg wywiadu z przedstawicielem spółki nie wykazuje problemów w działaniu. Kabina w stanie dobrym, wnętrze zadbane, pokrycia tapicerskie w stanie średnim. Powłoki lakiernicze w stanie dobrym, z widocznymi drobnymi ogniskami korozji. Oświetlenie i lusterka kompletne. Ogumienie osi przedniej i tylnej w stanie ok. 40%. Na wyposażeniu ładowarki łyżko-krokodyl o pojemności 1260 l. 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. 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 Rzeczników 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 użytkowania, 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 będących 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

Popyt na maszyny rolnicze w ciągu ostatnich kilkunastu miesięcy wyraźnie się zmniejszył. Obniżki cen są gdzieś gdzie zauważalne, ale z reguły przyczyna jest inna niż mniejsze marże sprzedawców, czy obniżenie kosztów produkcji. Po trudnym okresie destabilizacji rynku wynikającej z wybuchem wojny na Ukrainie (potężne wzrosty cen energii, stali, przerwane łańcuchy dostaw), gdzie wielu producentów i sprzedawców maszyn wręcz nie wiedziało jak aktualizować cenniki, sytuacja ustabilizowała się. Nie mniej jednak niemal wszystkie składowe produkcji są droższe w porównaniu do okresu sprzed 24 lutego 2022 r., co ma swoje odbicie w cenach gotowych produktów. Ostatnie 2-3 lata to duże wzrosty cenowe, a ostatnie kilkanaście miesięcy to jednocześnie spore spadki sprzedaży. Można wspomnieć chociażby o rynku ciągników, który rok do roku "skurczył się" o 12 proc., w przyczepach jest to nawet

24 proc., a w przypadku innych maszyn towarzyszących mówi się o 15-20 proc. Na razie wielkich obniżek nie widać i raczej ich nie zobaczymy, choć drobne wyjątki są. Należy do nich sprzęt zagraniczny, który w Polsce jest sprzedawany w cenach w euro, tzn. bezpośrednio przeliczanych z euro na złotówki podczas sprzedaży danej maszyny. To w jaki sposób jest wyliczana cena oczywiście zależy od polityki cenowej danej firmy. Wiele z nich ma cenniki w złotych ustalane raz na jakiś czas, co teoretycznie zabezpiecza klienta przed wahaniami kursu euro czy dolara i daje pewną stabilność. Sprawdzając kursy walut podczas obowiązywania ceny na konkretny produkt można mieć wrażenie straty lub zysku. W drugim przypadku - kiedy ceny importowanego sprzętu są przeliczane bezpośrednio po kursie danej waluty, jego cena jest można powiedzieć "ceną dnia". Obniżka ceny spowodowana umocnieniem złotówki to jednak średnie pocieszenie, jeśli bazowa cena maszyny wzrosła. Z rozmów z producentami i dystrybutorami maszyn wynika, że u większości z nich cenniki na rok 2024 zostały "odświeżone", oczywiście z cenami w górę. O ile ceny składników produkcyjnych nie wzrosły znacząco, to i tak mamy do czynienia ciągle z ponadprzeciętną w ostatnich latach inflacją, a nie można też zapominać choćby o wzroście płac minimalnych w Polsce, który wprowadzono w styczniu br. W dobie spadającej sprzedaży maszyn można zauważyć zwiększony nacisk na serwis i części zamienne. O ile marże przy sprzęcie są najczęściej kilku procentowe, to w przypadku części zamiennych da się jeszcze zarobić. Obniżka kursu euro to również kiepska informacja dla polskich producentów maszyn, którzy eksportują swoje wyroby za granicę, ale i w części dla samych rolników, bo wiąże się z cenami płodów rolnych. Trudno też wymagać od producentów, żeby produkowali taniej, bo też są cały czas "śrubowani" różnego rodzaju obostrzeniami środowiskowymi, socjalnymi, administracyjnymi itp. Wydaje się, że jedyną drogą na cięcie kosztów jest wdrażanie nowoczesnych technologii pozwalających zwiększać efektywność produkcji by zastępować pracę ludzką maszynami, oraz oszczędności materiałowe. Nie można zatem mówić o korektach cen. Poza wyjątkami, nie spodziewajmy się obniżek, choć warto szukać promocji - bo takowe się zapowiadają, ponieważ w niektórych firmach stany magazynowe są zbyt duże i są szanse na rabaty. Jeśli chodzi o liczbę rejestracji styczeń to tradycyjnie spory spadek rejestracji w porównaniu do ostatniego miesiąca poprzedniego roku. Nie mniej jednak można było spodziewać się gorszych wyników. Tymczasem w pierwszym miesiącu 2024 r. zarejestrowano 696 szt. nowych ciągników, przy czym warto dodać, że w zeszłym roku były to 712 szt. (a więc mamy spadek 2,2-proc.), a dwa lata temu 719 szt. Potwierdza się zasada, że im mniej nowych, tym więcej używanych maszyn. Na rynku wtórnym w styczniu br. roku odnotowano 2410 rejestracji. To o 386 szt. więcej niż w styczniu 2023 r. Wzrost wynosi aż 19,1 proc.

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

gdzie:

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.

Ładowarka teleskopowa MANITOU MLT 735-120 LSU (2009 R.)			
C = 385 000 zł	S = 75%	K = 0,72	Z = 0,60
$W = C \times (1 - S) \times K \times Z$			
WARTOŚĆ NETTO			

Przyjęto wartość rynkową przedmiotu opracowania jako zł.

Biorąc pod uwagę liczbę przepracowanych godzin, stan techniczny ładowarki teleskopowej i zbliżającą się konieczność przeprowadzenia napraw, oszacowana wartość rynkowa przedmiotu można uznać za adekwatną i możliwą do uzyskania w obecnych warunkach rynkowych.

V. ZAŁĄCZNIKI

Dokumentacja fotograficzna:

MANITOU MLT735-120 LSU





