



## 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](http://www.nieruchomosci-witczak-leszno.pl)



# RAPORT Z WYCENY

**DOTYCZĄCY OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ**

**SAMOZAŁADOWCZEGO WOZU PASZOWEGO**

**TRIOLIET GIGANT 900**

**STANOWIĄCEGO WŁASNOŚĆ**

**HZZ „ŻOŁĘDNICA” SP. Z O.O.**





**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: mwitzak@poczta.fm

[www.nieruchomosci-witczak-leszno.pl](http://www.nieruchomosci-witczak-leszno.pl)



**Cel** : określenie wartości rynkowej dla potrzeb sprzedaży

<b>Oszacowana wartość rynkowa (Wr) na dzień 13.09.2023 r. wynosi:</b>	
<b>Samozładowczy wóz paszowy Trioliet Gigant 900</b>	

**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. 18.09.2023 r.



# 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](http://www.nieruchomosci-witczak-leszno.pl)



## SPIS TREŚCI

I. PODSTAWY FORMALNO - PRAWNE .....	4
1. PODSTAWA OPRACOWANIA WYCENY .....	4
2. PRZEDMIOT OPRACOWANIA .....	4
3. ZAKRES WYCENY .....	4
4. CEL WYCENY .....	4
5. PODSTAWA PRAWNA .....	4
6. ŹRÓDŁA INFORMACJI .....	5
7. OKREŚLENIE STANU PRAWNEGO .....	5
8. ZASTRZEŻENIA .....	5
II. PODSTAWOWE POJĘCIA Z ZAKRESU WYCENY I METODYKA WYCENY .....	5
III. OPIS ŚRODKÓW TECHNICZNYCH .....	13
1. Dane techniczne wozu paszowego Trioliet Gigant 900 .....	13
2. Stan techniczny wozu paszowego Trioliet Gigant 900 .....	14
IV. WYCENA .....	15
V. ZAŁĄCZNIKI .....	16



# 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](http://www.nieruchomosci-witczak-leszno.pl)



## I. PODSTAWY FORMALNO - PRAWNE.

### 1. PODSTAWA OPRACOWANIA WYCENY

#### Zlecenie od

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

Żołędnica 41, 63-900 Rawicz

NIP 6990010264; REGON 410184416

dla

Leszczyńskie Biuro Wycen i Obrotu Nieruchomościami

ul. Śniadeckich 1, 64-100 Leszno.

### 2. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem raportu jest wycena wozu paszowego Trioliet Gigant 900 będącego własnością spółki Hodowla Zarodowa Zwierząt „ŻOŁĘDNICA” Sp. z o.o., wyszczególnionego w dalszej części opracowania.

### 3. ZAKRES WYCENY

Zakresem wyceny objęto prawo własności wozu paszowego Trioliet Gigant 900, wyprodukowanego w 2007 roku, wyszczególnionego w dalszej części opracowania.

### 4. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej ruchomości dla potrzeb sprzedaży.

### 5. PODSTAWA PRAWNA

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



## 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  
Upewnienia z zakresu szacowania nieruchomości dla sektora bankowego – Warszawa Nr 1168/XXI/99  
Upewnienia 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](http://www.nieruchomosci-witczak-leszno.pl)

### 6. ŹRÓDŁA INFORMACJI

- 6.1. Wizja lokalna wycenianego majątku w dniu 13 września 2023 r.
- 6.2. Wycena wartości środków technicznych - T. Klimek. Wyd. 2003r;
- 6.3. Informacje uzyskane od właściciela wycenianego środka technicznego.
- 6.4. Ceny transakcyjne z regionalnego rynku, będące w posiadaniu wykonującego wycenę.

### 7. OKREŚLENIE STANU PRAWNEGO

Przedmiotowy majątek jest własnością spółki Hodowla Zarodowa Zwierząt „ŻOŁĘDNICA” Sp. z o.o.

### 8. ZASTRZEŻENIA

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

Wszelkie prawa zastrzeżone.

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

8.2. Raport został sporządzony zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami.

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

8.4. Raport wykonano w dwóch jednobrzmiących opracowaniach.

## II. PODSTAWOWE POJĘCIA Z ZAKRESU WYCENY I METODYKA WYCENY

**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.



## 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  
Upewnienia z zakresu szacowania nieruchomości dla sektora bankowego – Warszawa Nr 1168/XXI/99  
Upewnienia 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](http://www.nieruchomosci-witczak-leszno.pl)

**Wartość rynkowa** – najbardziej prawdopodobna cena możliwa do uzyskania na rynku przy uwzględnieniu następujących uwarunkowań:

- transakcja zachodzi na wolnym i konkurencyjnym rynku, bez zakłóceń irracjonalnych, a strony nie kierują się szczególnymi motywami,
- znajduje się chętny sprzedawca i nabywca, którzy nie działają w sytuacji przymusowej,
- znane są zalety i wady maszyny,
- czas niezbędnego wyeksponowania maszyny na rynku uwzględnia jej rodzaj i stan rynku.

**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 20.12.2005 r. w sprawie zasadniczych wymagań dla maszyn i elementów bezpieczeństwa ( Dz. U. Nr 259, poz. 2170)

- zespół sprzężonych części lub elementów składowych, z których przynajmniej jeden jest ruchomy, wraz z odpowiednimi elementami uruchamiającymi, obwodami sterowania, zasilania, połączonych wspólnie w celu określonego zastosowania, w szczególności do przetwarzania, obróbki, przemieszczania lub pakowania materiałów.

**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.



## 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  
Upewnienia z zakresu szacowania nieruchomości dla sektora bankowego – Warszawa Nr 1168/XXI/99  
Upewnienia 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](http://www.nieruchomosci-witczak-leszno.pl)

**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 (żywołność)** – 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 zdadności w stan niezdatności). Uszkodzenie najczęściej prowadzi j do mikrozmiarów cech geometrycznych, materiałowych i dynamicznych.

**Stan zdadności** – 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.



## 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  
Upewnienia z zakresu szacowania nieruchomości dla sektora bankowego – Warszawa Nr 1168/XXI/99  
Upewnienia 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](http://www.nieruchomosci-witczak-leszno.pl)

**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.

W szczególnych przypadkach do określenia stanu technicznego konieczne są specjalistyczne badania diagnostyczne, bez których nie da się określić zużycia z przyczyn fizycznych. Należy dążyć do określenia indywidualnych miar zużycia całego środka technicznego wyrażonych np. spadkiem wartości nominalnych parametrów pracy, zmianą wymiarów elementów, spadkiem sprawności działania zespołów i podzespołów.

Nie ma ogólnych reguł szacowania stopnia zużycia technicznego.

Jednym ze sposobów określenia stopnia zużycia jest liniowa metoda czasowa, tak zwana Metoda Rossa, która wyraża się wzorem:

$$S = ( t_e / T ) \times 100 \%$$

gdzie:

$t_e$  - dotychczasowy okres eksploatacji (lat )

$T$  - okres trwałości (żywnotności ) w latach.





## 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  
Upewnienia z zakresu szacowania nieruchomości dla sektora bankowego – Warszawa Nr 1168/XXI/99  
Upewnienia 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](http://www.nieruchomosci-witczak-leszno.pl)

Należy zwrócić uwagę, że metoda ta nie uwzględnia wielu czynników, między innymi warunków eksploatacji, przeprowadzonych remontów i modernizacji, itp.

Najczęściej stopień zużycia technicznego jest szacowany w oparciu o dokonane oględziny i pomiary, (ocenę techniczną poszczególnych zespołów), informacje użytkownika oraz doświadczenie rzeczoznawcy. Mając na uwadze powyższe stopień zużycia technicznego uzyskuje odzwierciedlenie w poniższych opisach.

Stopień zużycia technicznego [%]	Opis stanu technicznego
0-15	środek techniczny jest nowy lub w początkowej fazie eksploatacji, w pełni zdolny do wykorzystania i nie wykazujący potrzeby napraw
16-30	środek techniczny po przeglądach wymaganych przepisami, oznakowany, wykazujący niewielkie skutki upływu czasu i zużycia
31-45	środek techniczny wykorzystywany zgodnie z przeznaczeniem, widoczne nieznaczne ubytki, kwalifikuje się do przeglądu, regulacji/naprawy bieżącej
46-60	środek techniczny z widocznymi ubytkami, może wymagać naprawy głównej w ograniczonym zakresie
61-75	środek techniczny kwalifikuje się do naprawy głównej związanej z wymianą elementów lub podzespołów
76-90	środek techniczny może wymagać remontu kapitalnego, widoczne ubytki, uszkodzenia, brak przeglądów/tabliczek znamionowych, podejmowanie naprawy może nie mieć technicznego uzasadnienia
Powyżej 90	środek techniczny nie kwalifikuje się do użytkowania ani do naprawy o charakterze odbudowy; nadaje się do złomowania

**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.

Środki techniczne podlegają wycenie przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub kosztowego. Podejście dochodowe nie powinno być stosowane poza wyjątkowymi, szczególnie uzasadnionymi przypadkami.



## 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  
Upewnienia z zakresu szacowania nieruchomości dla sektora bankowego – Warszawa Nr 1168/XXI/99  
Upewnienia 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: mwitzak@poczta.fm

[www.nieruchomosci-witzak-leszno.pl](http://www.nieruchomosci-witzak-leszno.pl)

W podejściu porównawczym stosowana jest metoda cenowo – porównawcza i korygowania ceny średniej, a oszacowanie wartości przedmiotu wyceny winno być oparte na znajomości cen transakcyjnych podobnych, porównywalnych środków technicznych. Jeśli porównywalne środki techniczne nie są dokładnie takie same jak środek wyceniany, dokonuje się korekt w stosunku do wartości środków porównywalnych. Korekty te wynikają najczęściej ze stanu technicznego, wieku, modelu (wydajności, rozmiarów), a także z innych ważnych atrybutów rynkowych.

Podejście kosztowe, które oparte jest na założeniu, że świadomy, tzn. poinformowany i zorientowany w warunkach rynkowych nabywca nie zapłaci więcej za środek techniczny niż wynosi koszt wytworzenia środka zastępczego, o tej samej użyteczności co środek wyceniany. Podejście to zakłada, że maksymalną wartością środka technicznego dla świadomego nabywcy jest kwota równa cenie budowy lub zakupu nowego obiektu o tej samej użyteczności. Jeśli przedmiot wyceny nie jest nowy, to aktualny koszt obiektu nowego musi zostać pomniejszony o sumę odpowiadającą wszystkim formom utraty (ubytku) wartości [z przyczyn fizycznych, funkcjonalnych (wewnętrznych) i ekonomicznych (zewnętrznych - środowiskowych)].

W celu ustalenia wartości rynkowej środka technicznego w podejściu kosztowym, od kosztu odtworzenia lub kosztu zastąpienia środka technicznego nowego należy odjąć odpowiednie utraty wartości.

Wycenę wartości rynkowej przedmiotowych maszyn i urządzeń dokonano w podejściu kosztowym z zależności:

$$W_r = C_p (1 - U_w)$$

gdzie:

$C_p$  - cena na rynku nowego porównywalnego środka technicznego

$U_w$  - ubytek (utrata) wartości użytkowej środka technicznego – zawiera w sobie ubytek wartości z przyczyn fizycznych, z przyczyn funkcjonalnych i środowiskowych.



## 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](http://www.nieruchomosci-witczak-leszno.pl)

**Utrata wartości z przyczyn fizycznych** - jest to ubytek wartości lub użyteczności, którego przyczyną są zjawiska fizyczne związane z tarciem i zużyciem, a także z upływem czasu. Wielkość zużycia fizycznego determinuje stan techniczny maszyny lub urządzenia.

Utrata wartości z przyczyn fizycznych ma najczęściej dwa składniki. Pierwszy z nich jest stosunkiem efektywnego czasu użytkowania do średniej żywotności, a drugi wynika z braków, niekompletności i/lub nie usunięcia skutków awarii.

**Utrata wartości z przyczyn funkcjonalnych** – jest to ubytek wartości, którego przyczyną tkwi we właściwościach środka technicznego. Jest spowodowana zużyciem funkcjonalnym i pogorszeniem efektywności działania co zawsze jest następstwem zmian konstrukcji, technologii i wprowadzania nowych tworzyw. Przejawia się np. w braku przydatności do działania, nadmiernej lub niedostatecznej wydajności, zbytnej energochłonności, w braku zastosowania wyrobów które są wytwarzane lub usług które są wykonywane, w nadmiernych kosztach eksploatacji, w zbyt niskiej sprawności, poprzez wprowadzenie nowych generacji konstrukcji, itd.

Zużycie funkcjonalne maszyny jest więc funkcją postępu technicznego w zakresie konstrukcji i budowy aktualnej generacji maszyn tego samego typu i przeznaczenia.

Miarą zużycia funkcjonalnego jest wartość współczynnika nowoczesności konstrukcji ( K ), uzależniona od stopnia technicznego i technologicznego zaawansowania konstrukcji maszyny, jej przydatności, możliwości przeprowadzenia naprawy i uzyskania części zamiennych.

Współczynnik nowoczesności konstrukcji przyjmuje się z przedziału następujących wartości:

$K = 0,8 - 1$  dla maszyn obecnie produkowanych i oferowanych na rynku

$K = 0,4 - 0,8$  dla maszyn nie wytwarzanych, ale dostępne są części zamienne

$K \leq 0,4$  dla maszyn przestarzałych, których produkcja została zaniechana.

**Utrata wartości z przyczyn ekonomicznych** ( zewnętrznych, środowiskowych ) – jest to ubytek wartości wywołany czynnikami zewnętrznymi w stosunku do środka technicznego, czyli wynikłe z relacji do szeroko rozumianego środowiska działania maszyny. Środowisko to tworzą uwarunkowania stricte ekonomiczne, prawne, społeczne i ekologiczne. Przykładami utraty wartości z przyczyn zewnętrznych



## 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](http://www.nieruchomosci-witczak-leszno.pl)

są m. in. zmiany przepisów prawa podatkowego, brak surowców, względy ekologiczne, zmniejszenie popytu, nietrafna lokalizacja, preferencje publiczne itp.

Przy ustalaniu wartości rynkowej uwzględniono następujące czynniki:

- marka, typ i kraj producenta,
- nowoczesność konstrukcji,
- czas i rodzaj eksploatacji, liczba użytkowników,
- stopień zużycia technicznego i funkcjonalnego / moralnego /,
- dostępność serwisu i zaopatrzenie w części zamienne,
- możliwość i koszt naprawy,
- liczba, rodzaj i zakres przeprowadzonych napraw,
- cena i dostępność egzemplarza nowego,
- dostępność rynkowa egzemplarza analogicznego,
- wielkość rynku oraz relacje popytu i podaży,
- przydatność indywidualna poza megaukładem technicznym,
- koszt utrzymania w stanie użyteczności technicznej,
- przydatność wartości resztkowej,
- sezonowość popytu,
- determinacja właściciela do sprzedaży,
- istnienie jednego klienta,
- moda.

Podstawą wyceny była wizja lokalna, podczas której dokonano oględzin, sprawdzono stan techniczny i przeprowadzono wywiad z użytkownikiem.

Oszacowane wartości nie są objęte podatkiem VAT.



## 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](http://www.nieruchomosci-witczak-leszno.pl)

### III. OPIS ŚRODKÓW TECHNICZNYCH

#### 1. Dane techniczne wozu paszowego Trioliet Gigant 900

Trioliet jest czołową firmą holenderską, specjalizującą się w projektowaniu, produkcji i sprzedaży maszyn oraz systemów do żywienia w nowoczesnych, profesjonalnych gospodarstwach chowu bydła. Taką pozycję firma mogła osiągnąć tylko dzięki 60-letniemu doświadczeniu w dziedzinie techniki żywienia (silosów). Uwzględniając życzenia i wymagania hodowców bydła oraz producentów mleka Trioliet oferuje na całym świecie rozwiązania „uszyte na miarę”. Dzięki temu Trioliet eksportuje swoje maszyny już do ponad 40 krajów na całym świecie.

Trioliet wciąż pracuje nowymi konstrukcjami, technologiami i technikami. Na pierwszym miejscu stawia przy tym sposób działania i przyjazną obsługę maszyn. Są one konstruowane i szczegółowo badane przez firmowy Wydział Rozwoju. Tylko w ten sposób możemy sprostać wciąż zmieniającym się wymaganiom i życzeniom nowoczesnych i profesjonalnych hodowców bydła, oferując im optymalne i dopasowane do ich potrzeb rozwiązania.

#### Specyfikacja wozu paszowego Trioliet Gigant 900

Specyfikacja wozu paszowego Trioliet Gigant 900	
Zadawanie paszy	2 zasuwy boczne
Pojemność	9 m <sup>3</sup>
Długość	4,83 m
Szerokość	2,48 m
Wysokość	2,76 m
Szerokość mierzona na powierzchni zewnętrznej kół	2,18 m
Wysokość pobierania paszy (maks.)	4,30 m
Wysokość w stanie podniesionym	2,75 m
Szerokość tarczy odcinającej	1,23 m
Wysokość zadawania paszy	0,70 m
Masa własna	3750 kg
Moc ciągnika	50 kW / 68 KM
Liczba noży tnących max. Do zainstalowania	6
Liczba noży	4
Ogumienie (2x)	10.0/75 – 15.3 18 PR
Wymagane parametry układu hydraulicznego	25 l/min. 170 bar
Wymagane przyłącza hydrauliczne	1x sterownik ew i swobodny obieg powrotny



## 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  
Upewnienia z zakresu szacowania nieruchomości dla sektora bankowego – Warszawa Nr 1168/XXI/99  
Upewnienia 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](http://www.nieruchomosci-witczak-leszno.pl)

Trioliet Gigant 900 to samozaładowczy wóz paszowy mieszający z tarczą odcinającą. Obecnie wyposażenie standardowe obejmuje: tarczę odcinającą w kształcie U, dyszel pociągowy do zaczepu górnego, obustronne hydrauliczne zasuwki do zadawania paszy, dwa pojedyncze koła, obsługę za pomocą zaworów dźwigniowych na przestawnym wsporniku, hydrauliczny układ hamulcowy z hamulcem postojowym, jeden pionowy ślimak, noże trioform oraz wał przegubowy o dużym kącie skrętu.

W dodatkowym wyposażeniu możliwość skorzystania z udogodnień takich jak: elektroniczne urządzenie wagowe, ślimaki long life, elektryczna obsługa zdalna, oświetlenie, hydrauliczne urządzenie wagowe, gumowe osłony ochronne, hydrauliczna łąpa podporowa, pneumatyczny układ hamulcowy.

### 2. Stan techniczny wozu paszowego Trioliet Gigant 900

Do oględzin okazano samozaładowczy wóz paszowy marki Trioliet Gigant 900, wyprodukowany w 2007 r. Szesnastoletnia maszyna wykazuje wysokie zużycie wynikające z jej intensywnej pracy oraz ilości przepracowanych godzin. Charakter pracy w gospodarstwie nawet po kilka godzin dziennie sprawia, że stan techniczny jest gorszy niż w maszynach podobnych użytkowanych w gospodarstwach indywidualnych. Na dzień oględzin maszyna wykazuje częściowe uszkodzenia powłoki lakierniczej, występujące ogniska korozji. Ślimak i noże w stanie średnim, zużycie ok. 70%. W maszynie brakuje sterownika. Stan zużycia ogumienia oszacowano na 60%. Ze względu na powyższe parametry oszacowany stopień zużycia technicznego i funkcjonalnego określono na poziomie 80%.

Obecnie stosowane wozy paszowe z tego segmentu są co raz bardziej innowacyjne, współczesne rozwiązania dostarczają więcej możliwości i wpływają na większą wydajność pracy, dlatego współczynnik nowoczesności konstrukcji oszacowano na 0,4.

Informacji podczas wizji lokalnej udzielał Pan Radosław Bajon.



## 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  
Upewnienia z zakresu szacowania nieruchomości dla sektora bankowego – Warszawa Nr 1168/XXI/99  
Upewnienia 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: mwitzak@poczta.fm

[www.nieruchomosci-witzak-leszno.pl](http://www.nieruchomosci-witzak-leszno.pl)

### IV. WYCENA

W celu określenia wartości początkowej maszyny przeprowadzono analizę rynku używanych maszyn podobnych produkowanych w latach 2004-2010 oraz nowych maszyn produkcji polskiej spełniających tożsame funkcję. W wyniku analizy jako wartość początkową przyjęto kwotę 68 000 zł pozyskaną od dealera (dla odpowiednika wycenianego modelu w stanie nowym, produkowanego aktualnie).

#### Tabela obliczeniowa i wynik wyceny:

SAMOZAŁADOWCZY WÓZ PASZOWY TRIOLIET GIGANT 900					
Nazwa środka technicznego	Rok produkcji	Wartość początkowa [zł]	Stopień zużycia technicznego [%]	Współczynnik nowoczesności konstrukcji (K)	Wartość netto [zł]
Wóz paszowy Trioliet Gigant 900	2007	68 000	80%	0,40	
<b>Razem</b>					

Przyjęty stopień zużycia technicznego na poziomie 80% spowodowany jest głównie dość intensywnym użytkowaniem, przez co w najbliższym czasie może być konieczne wykonanie naprawy głównej/wymiana podzespołów. Wozy paszowe marki Trioliet są nadal produkowane, jednak od czasu produkcji przedmiotowego modelu wprowadzono wiele innowacji wpływających bezpośrednio na wydajność, dlatego współczynnik nowoczesności konstrukcji określono na poziomie 0,4.

**Oszacowana wartość rynkowa netto wynosi .**

Wartość ta kształtuje się na poziomie nieco niższym niż ceny oferowane obecnie na rynku wtórnym za ten model wozu paszowego Trioliet Gigant 900. Należy jednak zaznaczyć, że w wyniku negocjacji często ulegają one obniżce na poziomie 5-10%.



## 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](http://www.nieruchomosci-witczak-leszno.pl)

### V. ZAŁĄCZNIKI

Dokumentacja fotograficzna:

Samozatadowczy wóz paszowy Trioliet Gigant 900







# 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

Upewnienia z zakresu szacowania nieruchomości dla sektora bankowego – Warszawa Nr 1168/XXI/99

Upewnienia 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](http://www.nieruchomosci-witczak-leszno.pl)

