



**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
KOMBAJNU ZBOŻOWEGO NEW HOLLAND CX880 (2005 R.)
STANOWIĄCEGO WŁASNOŚĆ
HZZ „ŻOŁĘDNICA” SP. Z O.O.**



Cel : określenie wartości rynkowej kombajnu zbożowego NEW HOLLAND CX880 na dzień wyceny celem zawarcia transakcji kupna-sprzedaży

Oszacowana wartość rynkowa netto (Wr) na dzień 14.11.2024 r. wynosi:	
Kombajn zbożowy NEW HOLLAND CX880 rok produkcji: 2005	

Zleceniodawca: HZZ „ŻOŁĘDNICA” Sp. z o.o.
Żołędnicza 41
63-900 Rawicz
NIP: 6990010264

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. 25.11.2024 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	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 branży maszyn i urządzeń rolniczych	16
5. Wycena	18
V. ZAŁĄCZNIKI	20

I. PODSTAWY FORMALNO - PRAWNE.

1. Zleceniodawca

HZZ „ŻOŁĘDNICA” Sp. z o.o.

Żołędnica 41

63-900 Rawicz

NIP: 6990010264

2. Władający przedmiotem opracowania

Przedmiotowy majątek jest własnością:

HZZ „ŻOŁĘDNICA” Sp. z o.o.

Żołędnica 41

63-900 Rawicz

NIP: 6990010264

Przedmiotowy majątek znajduje się w siedzibie spółki HZZ „ŻOŁĘDNICA”.

3. Przedmiot opracowania

Przedmiotem raportu jest kombajn zbożowy NEW HOLLAND CX880 z 2005 r.

4. Zakres wyceny

Zakresem wyceny objęto prawo własności kombajnu zbożowego NEW HOLLAND CX880 wyszczególnionego w dalszej części opracowania.

5. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej kombajnu zbożowego NEW HOLLAND CX880 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 14 listopada 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 14 listopada 2024 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 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. Kończącym 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 spółki 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: Żołędnica i Golina Wielka.

Przedsiębiorstwo obejmuje ok. 2.618 ha gruntów:

- grunty orne 2 206,9895 ha
- łąki 262,7530 ha
- pastwiska 57,8437 ha
- lasy i grunty leśne 14,7872 ha
- grunty pozostałe 75,9651 ha

Warunki przyrodnicze można określić jako dość korzystne, a wskaźnik bonitacji gleb wynosi 1,09. Otwartość na nowe technologie, przy użyciu nowoczesnego i specjalistycznego sprzętu rolniczego, umożliwia spółce osiągnięcie wysokich plonów, a produkty pochodzące z zakładu cechuje wysoką jakość. Racjonalne wykorzystanie nawozów mineralnych w momentach największego zapotrzebowania roślin na składniki pokarmowe przy jednoczesnym zastosowaniu elementów rolnictwa precyzyjnego pozwala na zaspokajanie potrzeb paszowych (jęczmień, kukurydza, trawy, lucerna) oraz produkcję towarową (pszenica, rzepak, buraki cukrowe, kukurydza ziarnowa). Spółka posiada własną bazę przechowalniczą dla zbóż o pojemności 8 tys. t.

2. Producent

New Holland, należąca do CNH Global, jest częścią Grupy FIAT. Ich produkowane na całym świecie urządzenia rolnicze są znane pod marką New Holland. Historia tej marki to połączenie czterech producentów – Ford, FiatAgri, Claey's i New Holland. Założona w 1895 roku przez Abe Zimmermana jako New Holland Machine Company w miejscowości New Holland, Pensylwania, początkowo była kuźnią w starej stajni. Abram Zimmerman zyskał rozgłos dzięki tworzeniu silników benzynowych

odpornych na mróz, które napędzały rolnicze urządzenia, jak np. rozdrabniacze. Charakterystyczną cechą tych silników był specjalny płaszcz wodny.

W 1947 roku New Holland zostało zakupione przez Sperry Corporation, a w 1964 roku firma przejęła Claey's, producenta pierwszego samojezdnego kombajnu zbożowego z 1952 roku. Założona w 1906 przez Leona Claey'sa, firma ta rozpoczęła produkcję młocarni, a w 1909 otworzyła fabrykę w Zedelgem w Belgii, gdzie do dziś produkuje się kombajny zbożowe New Holland.

Sperry New Holland zajmowało się również produkcją sprzętu do pielęgnacji trawników do 1974 roku, kiedy to sprzedano tę działalność firmie Ariens. Ford przejął kontrolę nad przedsiębiorstwem w 1986, a w 1991 roku Fiat nabył 80% udziałów w spółce Ford New Holland, później przejmując ją w całości. Firma ta zakupiła także Versatile, producenta traktorów, oraz O&K, firmę z branży budowlanej, w 1998 roku.

W 1998 roku powstała także CNH Polska w Płocku, produkująca kombajny zbożowe New Holland serii TC, a także prasy rolujące i owijarki. W tym samym roku założono Türk Traktör z Koç Holding A.Ş., produkującą ciągniki w Ankarze. W 2000 roku Fiat zwiększył swój udział w CNH Global do 90%. Produkcja nowych modeli, jak TS-A w 2003 i seria T3F w 2014, kontynuowała się, a w 2013 roku w płockiej fabryce wyprodukowano 50 000 kombajnów serii TC. We wrześniu 2018 roku New Holland obchodził 20-lecie obecności na polskim rynku, kontynuując tradycję Fabryki Maszyn Żniwnych w Płocku, znanej z produkcji kombajnów Bizon.

3. Dane techniczne przedmiotu opracowania

Seria kombajnów CX7 i CX8 w pełni zasługuje na tytuł najbardziej wydajnych maszyn, będąc najsilniejszymi konwencjonalnymi kombajnami New Holland o mocy sięgającej 460 KM. Flagowe modele CX7 i CX8 są produkowane w Zedelgem w Belgii, gdzie znajduje się Centre of Global Harvesting Excellence (Globalne Centrum Doskonałości Żniwnej) firmy New Holland. Inżynierowie z pasją opracowują tu kolejne generacje maszyn do zbioru płodów rolnych. Dzięki zaawansowanemu procesowi rozwoju produktów i wszechstronnej wiedzy pracowników zakładu, zaangażowanych we wdrażanie metod CNH Industrial Business System, seria kombajnów CX7 i CX8 wraz z innymi flagowymi produktami do zbiorów, kombajnami CR Twin Rotor™, prasami kostkującymi BigBaler oraz sieczkarnią samobiezną FR, wciąż wyznaczają standardy w branży.

Obecnie całkowicie nowy, nagrodzony na wystawie Agritechnica 2019, bęben Ultra-Flow™ o przedstawionej konfiguracji cepów zwiększa wydajność omłotu, zapewnia płynniejszy przepływ masy żniwnej, ciszej pracuje, pozwala ograniczyć zużycie paliwa i zwiększyć wydajność przy zbiorze rzepaku nawet o 10%. Większy zbiornik na ziarno o objętości sięgającej nawet 12500 l i wyższa prędkość

rozładunku, zwiększają autonomię i elastyczność podczas żniw. Unikatowy w branży system wytrząsaczy z automatyczną regulacją prędkości Opti-Speed™ umożliwia indywidualne dopasowanie separacji do zbieranej rośliny i pozwala zwiększyć wydajność o nawet 10%.

Specyfikacja kombajnu zbożowego NEW HOLLAND CX880:

NEW HOLLAND CX880	
SILNIK	
Producent silnika	Iveco
Typ silnika	8460 F3A
Pojemność skokowa	9570 cm ³
Liczba cylindrów	6
Turbina/turbodoładowanie	tak
Moc znamionowa (KM / kW)	374 / 275
Pojemność zbiornika paliwa	750 l
ZESPÓŁ ŻNIWNY	
Możliwe szerokości	518-915 cm
Automatyczna kontrola położenia wysokości hedera	Tak
Przechylanie boczne hedera	Tak
Wyrównanie pochylenia wzdłużnego/poprzecznego	Opcjonalnie
Średnica nagarniacza	107 cm
Regulacja prędkości nagarniacza	Silnik elektryczny
Odwracanie kierunku pracy hedera (rewers)	hydrauliczny
ZESPÓŁ MŁUĄCY	
Średnica bębna zespołu młócacego	75 cm
Szerokość bębna zespołu młócacego	156 cm
Drugi bęben młócający	Tak
Średnica drugiego bębna	72 cm
WYTRZĘSACZE	
Liczba wytrząsaczy	6
Powierzchnia separacji wytrząsaczy	6,68 m ²
Długość wytrząsacza	367 cm
SITA	
Powierzchnia sita dokładnego (dolnego)	2,28 m ²
Całkowity obszar przesiewania	6,5 m ²
Rodzaj dolnego sita	Nastawne
OSIĄGI	
Prędkość maksymalna	25 km/h
Wskaźnik utraty ziarna	Tak
SKRZYNIA BIEGÓW	
Przekładnia	Hydrauliczna
Liczba biegów do przodu	4
UKŁAD HAMULCOWY	
Hamulce	Hydrauliczne, tarczowe
WYMIARY	
Długość całkowita (z hederem)	10,5 m
Szerokość całkowita (z hederem)	7,77 m
Szerokość bez hedera	3,46 m

Wysokość całkowita (z kabiną)	3,96 m
Całkowita masa (z kabiną)	17500 kg
Masa bez hedera	15800 kg
Opony na koła napędowe (przód)	900/60R32
Opony na koła skrętne (tył)	540/65R30
Alternatywne rozmiary opon na przód	1050/50R32
Alternatywne rozmiary opon na tył	17,5LR24

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 14.11.2024 r. w siedzibie spółki zaprezentowano kombajn zbożowy New Holland CX880 o numerze seryjnym 321368014, wyprodukowany w 2005 roku. Wskazanie licznika na dzień oględzin 8080 mth, godziny pracy młocarni 5960. Według wywiadu przeprowadzonego z użytkownikiem kombajnu jest on sprawny i nie wykazuje żadnych problemów. Stan techniczny zespołów i podzespołów (silnik, układ tnący, bęben młóćący, wytrząsacze) wykazuje zużycie zgodne z wiekiem maszyn o podobnym czasie eksploatacji (19 lat). Powłoki lakiernicze w stanie dobrym, pokrycia tapicerskie siedzenia w stanie bardzo dobrym. Kombajn jest wyposażony m.in. w rozdrabniacz słomy, klimatyzację, kosz i sita do kukurydzy, czujnik strat ziarna, autopoziomowanie. W komplecie również przyrząd żniwny Biso 7,3 m ze stołem odkładanym do rzepaku.

Kabina nie wykazuje ognisk korozji, wnętrze w stanie dobrym, pokrycia tapicerskie siedzenia bez uszkodzeń, widoczne zabrudzenia. Ogumienie osi przedniej o rozmiarze 800/65 R32, stan: ok. 70% , na osi tylnej o rozmiarze 540x65 R24, stan: ok. 70%. Według wywiadu z przedstawicielem spółki przeglądy i serwis były prowadzone na bieżąco, zgodnie z zaleceniami producenta.

Stan techniczny określono jako zadowalający.

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 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 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 Rzecznawców 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 Rzecznawców Majątkowych PFSRM przy określaniu stopnia zużycia technicznego środków technicznych, mogą być stosowane miary procentowego stopnia zużycia technicznego:

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

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

Współczynnik nowoczesności konstrukcji „K” jest wyliczany z zależności:

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

gdzie:

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

T – liczba lat eksploatacji środka technicznego

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

- zmiany konstrukcyjne, materiałowe i technologiczne w środkach technicznych, danego typu nowo produkowanych,

- zmiany technologii produkcji reprezentowanej przez środek techniczny,
- zmiany popytu wynikające z możliwości wykonywania pracy (usług) przez dany środek techniczny,
- zaprzestanie produkcji danego środka technicznego,
- zaprzestanie produkcji części zamiennych do danego środka technicznego.

Interpretacja współczynnika α jest następująca:

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

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

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

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

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

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

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

4. Analiza branży maszyn i urządzeń rolniczych

Trudna sytuacja gospodarcza nie zachęca rolników do zakupu nowych maszyn i urządzeń rolniczych. Znane wszystkim z protestów rolniczych hasło: „Od myszy do cesarza wszyscy żyją z gospodarza” nabiera siły z każdym dniem. Przedsiębiorcy pracujący w branży maszyn i urządzeń rolniczych tracą nadzieję na to, że jeszcze będzie lepiej, a rolnicy znów zaczną kupować nowe sprzęty. Jak wynika z nowo opublikowanego przez Polską Izbę Maszyn i Urządzeń Rolniczych podsumowania cyklicznie przeprowadzanego badania dotyczącego aktualnej i prognozowanej koniunktury w branży rolnej maszyn i urządzeń rolniczych, nastroje wśród przedsiębiorców badanych na przełomie sierpnia i września br. nie są najlepsze. Analiza indeksu nastrojów w branży wykazała, że znajduje się on

poniżej 3 punktów i wynosi -3,39, podczas gdy w kwietniu br. miał on wartość -3,28. O tym, że kryzys gospodarczy odbija się na branży rolniczej, wiadomo nie od dziś. Jak się jednak okazuje, jego skutki odczuwają również przedsiębiorcy zarabiający na sprzedaży maszyn i urządzeń rolniczych. Wyniki przeprowadzonego badania jednoznacznie wskazują na to, że dealerzy i producenci maszyn mogą zapomnieć o zawrotnych zyskach ze sprzedaży, ponieważ rolnicy w obliczu kryzysu ograniczają wydatki i nie inwestują, przyczyniając się tym samym do spadku sprzedaży maszyn towarzyszących o niemal 40%! Systematycznie spada również liczba rejestracji nowych ciągników i przyczep rolniczych. Rolnicy nie kupują, bo nie mają za co. Sprzedaż nowych modeli traktorów w pierwszych ośmiu miesiącach br. spadła o 17% w stosunku do analogicznego okresu poprzedniego roku, a przyczep o 18%. Jak wynika z danych zgromadzonych na podstawie badania koniunktury w branży rolnej maszyn i urządzeń rolniczych, przedsiębiorcy jako główne czynniki pogłębiające niechęć rolników do zakupu nowych maszyn i urządzeń rolniczych wskazują:

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

Jak wskazują eksperci PIGMiUR, pesymistyczne nastroje wśród przedsiębiorców w największym stopniu intensyfikuje pogłębiający się spadek sprzedaży maszyn i urządzeń rolniczych oraz zwiększające się zapasy wyrobów gotowych. Obecna sytuacja przypomina badanym rok 2016, w którym również borykali się z kryzysem sprzedaży na poziomie 35%. Wówczas jednak koszty produkcji były zdecydowanie niższe w stosunku do aktualnych, do których należy doliczyć koszty finansowania działalności w tym również magazynów maszyn na poziomie 8-9%. Jak zaznaczają analitycy PIGMiUR, przedsiębiorcy nie winią za spadki sprzedaży rolników, lecz inne instytucje, od których również są zależne ich zyski. Okazuje się, że aż 2/3 przedsiębiorców, czyli 67,4% uważa, że „warunki, jakie stwarzają władze, nie sprzyjają prowadzeniu działalności gospodarczej”. Co więcej, przedsiębiorcy negatywnie oceniają tempo obsługi wniosków z PROW 2014-2020 i wskazują, że „środki płynące do rolników w ramach PROW na zakup nowych maszyn rolniczych” są dla nich bardzo istotne. Przedsiębiorcy z branży rolnej maszyn i urządzeń rolniczych nie łudzą się już, że koniunktura szybko ulegnie zmianie. Nie są oni również optymistycznie nastawieni do rozwoju procesu sprzedaży, ponieważ raczej spodziewają się strat, niż zysków i nie nastawiają się pozytywnie na rok 2025, gdyż zakładają, iż będzie kryzysowy dla branży.

Rok 2024 upłynął pod hasłem zwolnień w zakładach produkujących ciągniki i maszyny rolnicze znanych marek. Zarządy spółek podejmowały decyzje rzucające błady strach na twarze pracowników. Zwolnienia nastąpiły w fabrykach John Deere'a, gdzie miejsca pracy straciło łącznie

ponad 1 200 osób, bo redukcja etatów została wprowadzona dwukrotnie. Z powodu niskiego popytu na produkowane sprzęty w czerwcu br. swoją działalność musiał zawiesić Pöttinger. 200 pracowników tej spółki znalazło się w o tyle komfortowej sytuacji, że spółka zarejestrowała ich w urzędzie pracy, dając gwarancję na ponowne zatrudnienie po 3 lub 4 tygodniach, o czym pisaliśmy w artykule pt. „Kryzys w branży maszyn rolniczych: Pöttinger zwolni 200 pracowników”. Podobne kłopoty mieli również pracownicy Agco/Fendt, których zaczął obowiązywać skrócony wymiar czasu pracy, spowodowany widocznym spadkiem zapotrzebowania na zakup sprzętu rolniczego. Kryzys nie ominął także fabryk Claasa. Spółka wysłała na urlop 900 z 3 500 pracowników produkcji i administracji z Harsewinkel, o czym więcej pisaliśmy w artykule pt. „Claas przerywa produkcję maszyn. John Deere i Pöttinger zwalniają pracowników”

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.

KOMBAJN ZBOŻOWY NEW HOLLAND CX880 (2005 R.)			
C =	S =	K =	Z =
$W = C \times (1 - S) \times K \times Z$			
WARTOŚĆ NETTO			

Przyjęto wartość rynkową przedmiotu opracowania jako zł.

Biorąc pod uwagę rok produkcji, liczbę przepracowanych godzin, stan techniczny zespołów 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:

New Holland CX880 (2005 r.)



