



**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
PRZYCZEPY CIĘŻAROWEJ AUTOSAN D – 83,**

**STANOWIĄCEGO WŁASNOŚĆ
HODOWLI ZARODOWEJ ZWIERZĄT „ŻOŁĘDNICA” SP. ZOO**



Cel : określenie wartości rynkowej dla potrzeb sprzedaży

Oszacowana wartość rynkowa (Wr) na dzień 29.03.2019 r. wynosi:

Wr = 3 605,00 zł

Słownie: trzy tysiące sześćset pięć złotych

Zleceniodawca: *Hodowla Zarodowa Zwierząt „ŻOŁĘDNICA”*

ASYSTENT RZECZOZNAWCY: Kalina Maćkowiak

AUTOR RAPORTU:

Leszno, dn. 29.03.2019 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

SPIS TREŚCI

I. PODSTAWY FORMALNO - PRAWNE	3
1. PODSTAWA OPRACOWANIA WYCENY	3
2. PRZEDMIOT OPRACOWANIA	3
3. ZAKRES WYCENY	3
4. CEL WYCENY	3
5. PODSTAWA PRAWNA	3
6. ŹRÓDŁA INFORMACJI	3
7. OKREŚLENIE STANU PRAWNEGO	4
8. ZASTRZEŻENIA	4
II. PODSTAWOWE POJĘCIA Z ZAKRESU WYCENY I METODYKA WYCENY	4
III. OPIS ŚRODKA TECHNICZNEGO	12
IV. WYCENA	16
V. ZAŁĄCZNIKI	17



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

I. PODSTAWY FORMALNO - PRAWNE.

1. PODSTAWA OPRACOWANIA WYCENY

Zlecenie od:

Hodowla Zarodowa Zwierząt „ŻOŁĘDNICA” Sp. z o.o.,
Żołądnica 41, 63-900 Rawicz

dla

*Leszczyńskiego Biura Wycen i Obrotu Nieruchomościami, ul. Śniadeckich 1,
64-100 Leszno*

2. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem raportu jest wycena przyczepy ciężarowej rolniczej Autosan D-83 będącej własnością firmy Hodowla Zarodowa Zwierząt „ŻOŁĘDNICA” Sp. z o.o., wyszczególnionej w dalszej części opracowania.

3. ZAKRES WYCENY

Zakresem wyceny objęto prawo własności przyczepy ciężarowej rolniczej Autosan D-83 o numerze rejestracyjnym PRA P643, rok produkcji 1982 r., wyszczególnionej 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.

6. ŹRÓDŁA INFORMACJI

6.1. Wizja lokalna wycenianego majątku w dniu 28 marca 2019 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



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

7. OKREŚLENIE STANU PRAWNEGO

Przedmiotowy majątek jest własnością firmy Hodowla Zarodowa Zwierząt „ŻOLEDNICA” 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 opracowania 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 25 stycznia 2019 r.

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.

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 maszyn,
- czas niezbędnego wyeksponowania maszyny na rynku uwzględnia jej rodzaj i stan rynku.



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

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.

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 zdatności w określonych warunkach, aż do zakończenia eksploatacji (osiągnięcia stanu granicznego). W sensie ilościowym określa się wykonaną pracę (lat, godzin, km, mtg, itp.).



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

Zużycie – proces ciągłych zmian pierwotnego układu materialnego związanych z ubytkiem masy, zmianami tworzywa (jego struktury, składu chemicznego) i układu wymiarów (odchylek i tolerancji), Zużycie występujące przy przekroczeniu stanu granicznego dla danego elementu, zespołu lub środka technicznego jest zużyciem granicznym i prowadzi do uszkodzenia awaryjnego. Uszkodzenie awaryjne jest poprzedzone wyraźnym narastaniem intensywnego zużycia.

Zużycie wynikające z normalnego okresu eksploatacji w normalnych warunkach działania jest zużyciem eksploatacyjnym.

Uszkodzenie – zmniejszenie sprawności lub niesprawność zidentyfikowana co do przyczyny i zakresu, a czasem i przyczyny, zmniejszająca zdolność do działania, a także sprawność środka technicznego (przejście elementu, a niekiedy i całego obiektu ze stanu zdatności w stan niezdatności). Uszkodzenie najczęściej prowadzi do mikrozmiarów cech geometrycznych, materiałowych i dynamicznych.

Stan zdatności – to stan, w którym obiekt techniczny spełnia wszystkie funkcje zgodnie z założeniami poczynionymi podczas konstruowania, pozwalający na dalsze jego użytkowanie.

Stan niezdatności – to stan, w którym obiekt techniczny nie może realizować przewidzianych funkcji użytkowych z godnie 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.



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

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 (żywności) w latach

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.

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



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

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.

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

Wycenę wartości przedmiotowej maszyny dokonano w podejściu kosztowym z zależności:

$$Wr = Cp (1 - Uw)$$

gdzie:



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

Cp - cena na rynku nowego porównywalnego środka technicznego

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

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:

$K = 0,7 - 1$ dla maszyn obecnie produkowanych i oferowanych na rynku

$K = 0,4 - 0,7$ dla maszyn nie wytwarzanych, ale dostępne są części zamienne

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



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

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

Przy ustalaniu wartości środka technicznego 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 przedstawicielem zleceniodawcy.

Ceny 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

III. OPIS ŚRODKA TECHNICZNEGO

Przyczepa ciężarowa rolnicza Autosan D-83

Informacje o maszynie:

Model: Autosan D – 83

Rok produkcji: 1982

Maksymalna masa całkowita pojazdu: 13850 kg

Masa własna pojazdu: 3850 kg

Liczba osi: 2

Dopuszczalna ładowność: 10000 kg

Według stanu na dzień wizji lokalnej: przyczepa sprawna, w średnim stanie technicznym, na licznych elementach skorodowana, stan ogumienia średni, opony wyeksploatowane równomiernie, ich zużycie szacowane na 50 %, przyczepa zarejestrowana, ostatni przegląd techniczny stracił ważność 5 maja 2018 roku, oszacowany stopień zużycia technicznego i funkcjonalnego określono na poziomie 70 %. Współczynnik nowoczesności konstrukcji 0,3. Pojazd posiada aktualną polisę ubezpieczenia OC.



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

Dokumentacja fotograficzna





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



Informacji podczas wizji lokalnej udzielał Pan Piotr Hamrol i Jarosław Wojciechowski



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

IV. WYCENA

Wartość początkową maszyny określono na podstawie analizy rynku maszyn podobnych. Przeprowadzona analiza wykazała, że ceny podobnych środków technicznych (produkowanych w latach 1976 – 1987) kształtują się następująco:

- Przyczepy rolnicze ciężarowe Autosan D-83 w przedziale 4 000,00 zł – 14 000,00 zł.

Jako wartość początkową przyjęto 44 500 zł

Tabela obliczeniowa i wynik wyceny:

PRZYCZEPA CIĘŻAROWA AUTOSAN D-83						
Nazwa środka technicznego	Data produkcji	Wartość początkowa [zł]	Stopień zużycia technicznego (%)	Współczynnik nowoczesności konstrukcji (K)	Współczynnik eksperta (E)	Wartość netto środka technicznego [zł]
Przyczepa ciężarowa	1982	44 500	70%	0,30	0,9	3 604,50
Razem						3 604,50 zł

$$W = C_n * k * (1 - S_z) * E$$

E – współczynnik eksperta, korygujący wartość uzyskaną z metody odtworzeniowej do cen rynkowych (0,9)

Przyjęto wartość rynkową:

$$W = 3\ 605,00 \text{ zł}$$

Opracowanie:

Leszno, dnia 29 marca 2019 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
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

V. Załączniki

1. Fotografia dowodu rejestracyjnego pojazdu oraz karty pojazdu

