



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

MOBILNEGO MIKSERA DO POJENIA CIELĄT

URBAN MILKSHUTTLE 150

STANOWIĄCEGO WŁASNOŚĆ

HZZ „ŻOŁĘDNICA” SP. Z O.O.



Cel : określenie wartości rynkowej mobilnego miksera do pojenia cieląt URBAN MilkShuttle 150 na dzień wyceny celem zawarcia transakcji kupna-sprzedaży

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

Oszacowana wartość rynkowa netto (Wr) na dzień 28.03.2025 r. wynosi:	
Mobilny mikser do pojenia cieląt URBAN MilkShuttle 150 Rok produkcji: 2023	Wr = Słownie:

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. 28.03.2025 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.....	14
3. Procedura szacowania w podejściu kosztowym/metodą odtworzeniową	14
4. Analiza rynku rolnego oraz branży maszyn i urządzeń rolniczych.....	17
5. Wycena	19
V. ZAŁĄCZNIKI	20

I. PODSTAWY FORMALNO - PRAWNE.

1. Zleceniodawca

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 pod adresem Kawcze 68b, 63-940 Bojanowo.

3. Przedmiot opracowania

Przedmiotem raportu jest mobilny mikser do pojenia cieląt URBAN MilkShuttle 150, wyprodukowany w 2023 r.

4. Zakres wyceny

Zakresem wyceny objęto prawo własności mobilnego miksera do pojenia cieląt URBAN MilkShuttle 150 wyszczególnionego w dalszej części opracowania.

5. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej mobilnego miksera do pojenia cieląt URBAN MilkShuttle 150 na dzień wyceny celem zawarcia 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 20 marca 2025 r.
- 7.2. Wycena wartości środków technicznych - T. Klimek. Wyd. 2003r;
- 7.3. Informacje uzyskane od właściciela wycenianego środka technicznego.
- 7.4. Ceny transakcyjne z rynku, będące w posiadaniu wykonującego wycenę.

8. Zastrzeżenia

- 8.1. Niniejszy raport nie może być wykorzystywany do celów innych niż określone w pkt. I.4
Wszelkie prawa zastrzeżone.
Żaden fragment niniejszego operatu nie może być powielany, publikowany, przekazywany za pomocą środków elektronicznych, mechanicznych i innych, nie może być fotografowany, nagrywany w całości lub w części bez uprzedniej zgody autora.
- 8.2. Raport został sporządzony zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami.
- 8.3. Określona wartość jest wartością na dzień 28 marca 2025 roku.
- 8.4. Raport wykonano w dwóch jednobrzmiących opracowaniach.

II. METODYKA WYCENY I PODSTAWOWE POJĘCIA Z ZAKRESU WYCENY

Metodyka:

Ustalenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny jest warunkiem koniecznym oraz niezbędnym dla spełnienia celu i przeznaczenia wyceny. Wycena wartości środka lub megaukładu technicznego jest oszacowaniem jego wartości z uwzględnieniem wszelkich, koniecznych w tym celu, atrybutów mających istotne znaczenie dla wyniku wyceny.

Opinia o wartości środka lub megaukładu technicznego jest zgrubnym i wstępnym oszacowaniem jego wartości z uwzględnieniem tylko niektórych, wybranych i dostępnych bezpośrednio podczas opiniowania, atrybutów i informacji mających znaczenie dla wyniku. Opinia o wartości daje większą odchyłkę 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 zdolności w stan niezdatności). Uszkodzenie najczęściej prowadzi j do mikrozmiarów cech geometrycznych, materiałowych i dynamicznych.

Stan zdolności – 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. Zlecniodawca

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 osiąganie 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

Przedsiębiorstwo URBAN zostało założone w roku 1984 przez Helmuta Urbana w jego gospodarstwie rolnym w niemieckiej miejscowości Wüstring. Zainteresowanie produktami firmy bardzo szybko rosło i w roku 1992 w parku przemysłowym w Wüstring otwarto nowy zakład. W ubiegłych latach firma URBAN wzmocniła swoją pozycję lidera w branży urządzeń do żywienia cieląt. Automat do pojenia cieląt URBAN Alma Pro oraz wózek do pojenia MilkShuttle to dwie optymalnie przemysłane

technicznie linie produktów w ofercie firmy URBAN, zarówno w sektorze stacjonarnych jak i mobilnych urządzeń do żywienia młodych zwierząt.

Rolnictwo jest pasją firmy, dlatego dobro zwierząt zawsze było i jest dla niej priorytetem. Od samego początku działalności firma rozwijała systemy odchowu przyjazne dla zwierząt, zapewniające młodym osobnikom zdrowie i witalność. Z biegiem lat popyt na urządzenia do żywienia oraz systemy do cieleńników firmy URBAN nieustannie rósł. Obecnie jej urządzenia dostępne są w ponad 50 krajach na wszystkich kontynentach.

Firma ciągle poszukuje nowych dróg i możliwości, aby doskonalić chów młodych zwierząt, oferując przy tym szeroki zakres produktów do chowu cieląt. Jest zawsze otwarta na rozmowę z użytkownikami produktów, podczas której chętnie dzieli się swoim wieloletnim doświadczeniem. Dzięki jej przemyślanym technicznie systemom, hodowcy mogą liczyć na zdrowe i szybko przyrastające cielęta.

3. Dane techniczne przedmiotu opracowania

Mobilny mikser do pojenia cieląt Urban MilkShuttle to idealny sposób na to, by ułatwić sobie transport mleka podczas pojenia cieląt. Dostarczenie pokarmu zwierzętom tradycyjnymi metodami wymaga bardzo dużych nakładów sił i czasu. Taksówka mleczna doskonale zastępuje ciężką, fizyczną pracę przy noszeniu pojemników z mlekiem, pozwala również zagwarantować jego idealną świeżość. Rozwiązanie to niesie ze sobą korzyści zarówno dla osoby obsługującej, jak i zwierząt.

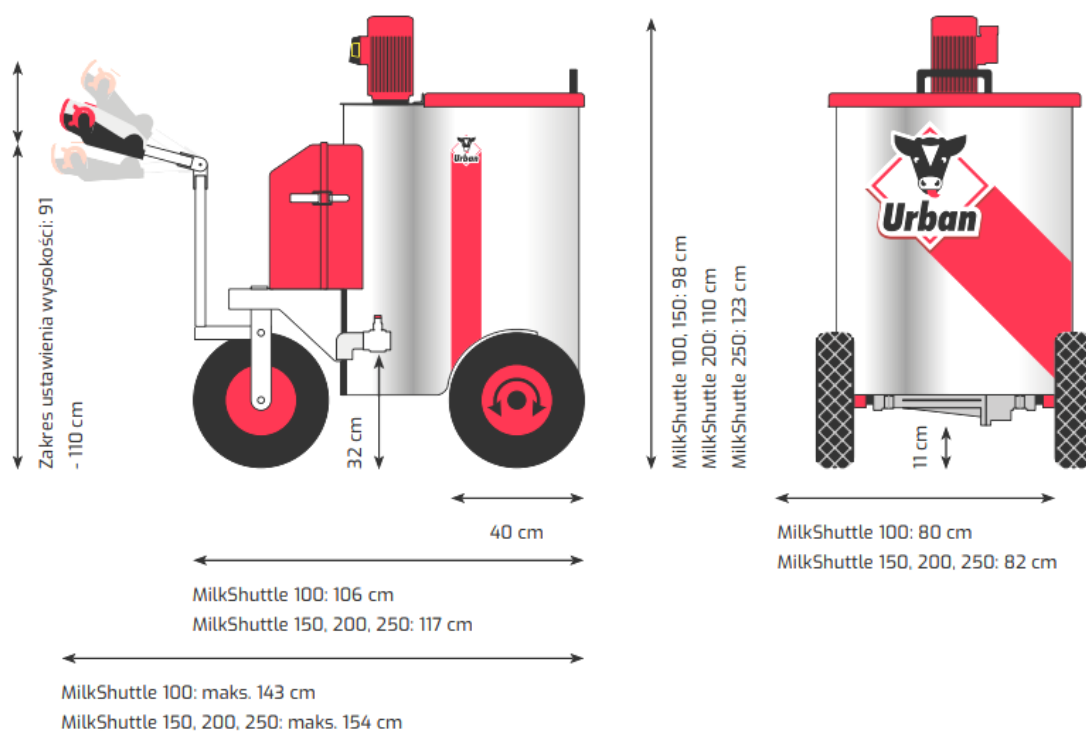
Mobilny mikser do pojenia cieląt to nowoczesne urządzenie z napędem elektrycznym, który umożliwia wygodne dostarczenie świeżo zmieszanego mleka do zwierząt. Dzięki wygodnej końcówce z ergonomicznym pistoletem, mleko jest w wygodny sposób dozowane każdemu z cieląt. Hodowca może zaprogramować jedną z trzech ilości mleka, które będą podawane. Dwustopniowe mieszadło idealnie nadaje się zarówno do mleka pełnego, jak preparatów mlekozastępczych. To doskonały sposób na to, by zaoszczędzić czas. Napojenie 30 cieląt z wiader zajmuje około 25 minut, zaś przy wykorzystaniu mobilnego miksera Urban MilkShuttle jest to wyłącznie 11 minut.

Urządzenie URBAN MilkShuttle dzięki wszystkim swoim funkcjom zapewnia efektywność, wygodę i bezpieczeństwo w codziennym użytkowaniu. Do największych zalet zalicza się m.in.:

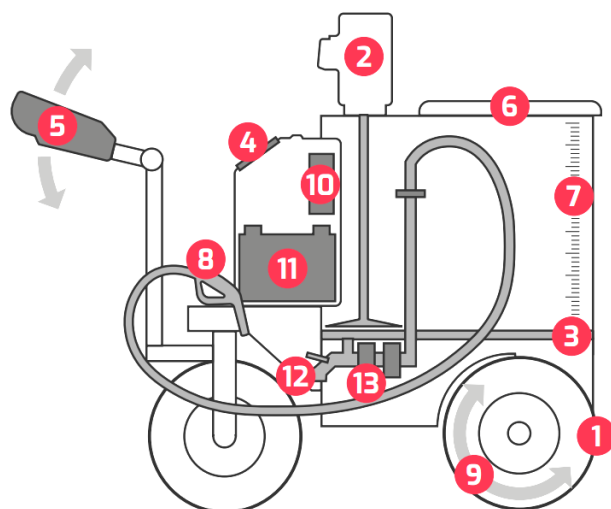
- Napęd elektryczny - ułatwia transport mleka na wzniesieniach, trudnych nawierzchniach, stopniach oraz oblodzonych i ośnieżonych powierzchniach, co czyni urządzenie wyjątkowo wszechstronnym i funkcjonalnym.

- Łatwe dozowanie - dozowanie pójła odbywa się za pomocą ergonomicznego pistoletu. Istnieje możliwość programowania trzech różnych ilości dozowania, co zapewnia precyzyjne dopasowanie do potrzeb.
- Dwustopniowe mieszadło - przeznaczone do mleka pełnego i preparatów mlekozastępczych, zapewnia idealne wymieszanie składników, gwarantując optymalną jakość pójła.
- Automatyczna blokada - zapobiega niezamierzonemu stoczeniu się urządzenia, zapewniając stabilną i bezpieczną pozycję postojową.
- Różne pojemności - dostępne są różne wersje urządzenia o pojemności od 100 do 250 litrów, co pozwala dopasować je do indywidualnych potrzeb.
- Nieznaczny promień skrętu - bardzo dobra zwrotność dzięki promieniowi skrętu wynoszącemu 1,72 metra, co umożliwia wygodną obsługę także w małych cielętnikach.
- Panel obsługowy - przejrzysty i łatwy w obsłudze, poszczególne programy można wybrać przez naciśnięcie przycisku. Wszystkie ważne informacje, jak poziom baterii, są przedstawione w widoczny sposób.
- Półautomatyczny program czyszczenia - woda cyrkuluje przez wąż czyszcząc go niezawodnie. Czas trwania czyszczenia i temperaturę wody można indywidualnie ustawić.
- Opcjonalnie: zintegrowana funkcja pasteryzacji - dzięki tej funkcji możliwe jest uzyskanie zdrowego pójła, co zapewnia lepszy rozwój cieląt.

Wymiary



Budowa



Poniżej znajduje się zestawienie najważniejszych komponentów MilkShuttle:

1. **Trzy duże, niezniszczalne koła** (średnica 40 cm) zapewniają konieczną stabilność oraz znakomity komfort jazdy, umożliwiając łatwe poruszanie się po różnych nawierzchniach.
2. **Niemal bezgłośny silnik mieszadła**, który zapewnia cichą i efektywną pracę urządzenia.
3. **Zintegrowany moduł grzewczy na dnie** – opcjonalnie możliwe jest także wbudowanie modułu chłodniczego, co umożliwia utrzymanie odpowiedniej temperatury mleka.
4. **Przejrzysty panel(e) elektronicznego sterowania/obsługi**, który zapewnia łatwą kontrolę nad urządzeniem.
5. **Ergonomiczny uchwyt** ułatwia manewrowanie urządzeniem, także na nieutwardzonym podłożu oraz na pochyłościach.
6. **Pokrywa z uszczelką i zamkiem** chroni mleko przed zanieczyszczeniem, zapewniając higieniczne warunki przechowywania.
7. **Praktyczna podziałka w zbiorniku** ułatwia mieszanie pójła, zapewniając precyzyjne dozowanie.
8. **Pistolet z ergonomicznym uchwytem** do łatwego napełniania wiader, zapewniający wygodną obsługę.
9. **Bezstopniowy napęd elektryczny** – umożliwia ruch zarówno do przodu, jak i do tyłu, zapewniając pełną kontrolę nad urządzeniem.
10. **Elektroniczne zasilanie** – zapewnia niezawodne działanie urządzenia w różnych warunkach.
11. **Bateria 12V** z możliwością wygodnego naładowania z domowego gniazda elektrycznego 240V, co zapewnia łatwą dostępność źródła energii.
12. **Kurek 1,5"** umożliwia łatwe dozowanie pójła.
13. **Pompa (z baterią)** – zapewnia efektywne działanie systemu, umożliwiając transport mleka bez problemu.

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 20.03.2025 r. zaprezentowano mobilny mikser do pojenia cieląt URBAN MilkShuttle wyprodukowany w 2023 roku. Taksówka mleczna wykazuje wyeksploatowanie podobne do tożsamyh urządzeń o dużej intensywności użytkowania. W czasie oględzin sprawdzono działanie poszczególnych modułów takich jak m.in. moduł grzejny, napęd elektryczny, sterownik, pompa, dysza myjąca – wszystkie z nich działają i są kompletne. Urządzenie posiada zbiornik o pojemności 150 litrów, bez uszkodzeń. Mieszadło w stanie dobrym.

Informacji na temat urządzenia udzielał główny hodowca.

Stan techniczny mobilnego miksera do pojenia cieląt URBAN MilkShuttle określono jako dobry.

IV. WYCENA

1. Charakterystyka podejść i metod wyceny ruchomości

Wycenę ruchomości najczęściej przeprowadza się dwoma podejściami:

- **podejście porównawcze** - stosuje się tutaj najczęściej metodę porównywania parami. Istotą tego podejścia jest analiza bieżących transakcji kupna-sprzedaży tj. cen ofertowych na podobne środki techniczne. Podejście porównawcze przy rzetelnym podejściu do wyceny umożliwia oszacowanie wartości środka technicznego najbliższej cenie transakcyjnej. Określając wartość danego środka porównuje się go do podobnych środków trwałych będących w obrocie. Ważnym jest aby precyzyjnie określić wszystkie czynniki mające wpływ na wartość a w szczególności: rok produkcji, parametry techniczne, stan techniczny, przeprowadzone remonty, ilość motogodzin pracy, szereg innych parametrów pozwalających określić wartość
- **podejście kosztowe** - punktem wyjścia przy obliczaniu wartości rynkowej w podejściu kosztowym jest koszt zastąpienia lub odtworzenia nowego środka technicznego analogicznego co do funkcji. Obliczony koszt podlega pomniejszeniu z przyczyn fizycznych, funkcjonalnych (zmiany konstrukcji) i ekonomicznych (przyczyny zewnętrzne). Podejście kosztowe nazywane jest często metodą odtworzeniową.

2. Określenie szacowanej wartości i wybór podejścia zastosowanego w wycenie

Przez wartość rynkową ruchomości (wg Standardów Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych) rozumiemy najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania na rynku przy przyjęciu następujących założeń:

- strony umowy są od siebie niezależne i działają w sposób racjonalny, nie kierując się szczególnymi motywami,
- mają stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- są świadome współistnienia okoliczności mających wpływ na wartość przedmiotu umowy,
- wartość rynkowa dla aktualnego sposobu u zbytkowania, oznacza wartość rynkową najbardziej prawdopodobną możliwą do uzyskania na rynku, przy przyjęciu dodatkowego założenia, że ruchomość będzie nadal użytkowana zgodnie z aktualnym sposobem eksploatacji.

Należy tutaj zaznaczyć, że w wielu wydawnictwach dotyczących zasad i metodyki szacowania rynkowej ruchomości pojawiają się inne definicje wartości rynkowej – jednak powyższe określenie stanowi wg sporządzającego opinię wersję najlepiej oddającą jej istotę.

W przypadku ruchomości 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 zaszły żadne z w/w. czynników w danym czasie,

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

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

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

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

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

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

4. Analiza rynku rolnego oraz branży maszyn i urządzeń rolniczych

Trudna sytuacja gospodarcza nie zachęca rolników do zakupu nowych maszyn i urządzeń rolniczych. 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. W lutym 2025 roku w Polsce zarejestrowano 670 nowych ciągników, co stanowi równą liczbę w porównaniu do stycznia, ale aż o 27% więcej niż w lutym 2024. Chociaż następuje wzrost w porównaniu z rokiem poprzednim, wyniki wciąż pozostają poniżej średniej z ostatnich 12 miesięcy, która wynosiła 724 sztuki. Od marca 2024 do lutego 2025 zarejestrowano 8683 ciągników, co oznacza 15,5% spadek w porównaniu do tego samego okresu roku poprzedniego (10 030 zarejestrowanych ciągników). W lutym 2025 zarejestrowano 473 nowe przyczepy, co oznacza wzrost o 14% w porównaniu do stycznia oraz o 21% względem lutego 2024. W ciągu ostatnich 12 miesięcy zarejestrowano 5439 nowych przyczep, co stanowi 12% spadek w porównaniu do analogicznego okresu 2024 roku (6077 rejestracji). Marką dominującą w lutym 2025 był New Holland, zarejestrowano 109 nowych ciągników tej marki, co daje jej 14,4% udziału w rynku. Na drugim miejscu uplasowała się Kubota (75 zarejestrowanych ciągników), a na trzecim Claas (69 sztuk). Najpopularniejszym modelem ciągnika okazał się New Holland T5.90S (22 sztuki), a drugie i trzecie miejsce zajęły Case IH Vestrum 120 AD8 (17 sztuk) oraz New Holland T5.110 (16 sztuk). Liderem w sprzedaży nowych przyczep była firma Pronar, zarejestrowano ich 250, co stanowi 28% rynku. Kolejne miejsca zajmują Metal-Fach i Metaltech, a następnie Wielton i Joskin.

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

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

niskim poziomie. W 2025 roku przewidywana jest korekta w dół światowych zapasów zbóż. Zapasy światowe zostały obniżone o 1,5%, a zapasy pszenicy osiągnęły najniższy poziom od 2014 roku. W Polsce również szacuje się spadek zbiorów zbóż o 2,4% w porównaniu do roku poprzedniego, z mniejszą produkcją pszenicy, ale wzrostem zbiorów kukurydzy. Prognozy wskazują, że ceny pszenicy mogą wzrosnąć w 2025 roku. W listopadzie 2024 roku średnia cena skupu pszenicy w Polsce wyniosła 901 zł/t, co stanowi wzrost o 2,5% w porównaniu do roku poprzedniego. Analitycy przewidują, że dynamika cen pszenicy w 2025 roku może wynieść od -4% do +15%. Istnieje także ryzyko podwyżek, które mogą wynikać z niekorzystnych wydarzeń geopolitycznych i pogodowych. Problemy z cenami zbóż i opłacalnością produkcji mogą utrzymywać się również w 2025 roku. Polska będzie musiała eksportować rosnącą nadwyżkę zboża na rynek światowy, co w obliczu niskich cen może prowadzić do dalszych trudności finansowych dla rolników. Eksperci zauważają, że w 2025 roku rolnicy mogą zacząć żniwa z niskimi cenami i pełnymi magazynami.

Rynek mleka w Polsce w 2025 roku ma być jednym z najjaśniejszych punktów krajowego rolnictwa. Zdaniem Andrzeja Przepióry, krajowy przemysł mleczarski pozostaje silny, zwłaszcza dzięki jego spółdzielczemu charakterowi, co przynosi korzyści polskim rolnikom. Wahania cenowe są możliwe, ale długoterminowo warunki ekonomiczne dla produkcji mleka będą korzystne. Dodatkowo, sektor mleczarski będzie wspierany przez dopłaty dobrostanowe. Ceny skupu mleka w 2025 roku mogą wzrosnąć o 12%, chociaż dynamika produkcji może nieco przyspieszyć. Istotnym czynnikiem ograniczającym wzrost cen będzie niski popyt na produkty mleczarskie w Chinach. Dla ekonomiki produkcji mleka kluczowa będzie jakość pasz objętościowych produkowanych w gospodarstwach.

Polskie drobiarstwo należy do najsilniejszych i najbardziej konkurencyjnych w Europie, a Polska jest największym producentem i eksporterem drobiu w Unii Europejskiej. Pomimo zagrożeń ze strony Ukrainy i Brazylii, sektor drobiu w Polsce ma solidne podstawy do dalszego rozwoju w 2025 roku. Obecność konkurencyjnych państw na rynku nie spowoduje wzrostu cen drobiu, ale Polska nadal będzie liderem w tej branży. Analizując prognozy PKO Banku Polskiego, cena skupu drobiu w 2025 roku ma wzrosnąć o 4-13%. Wysoki popyt na drób oraz presja kosztowa wynikająca z możliwych podwyżek cen pasz będą sprzyjać takiemu scenariuszowi. Korzystne relacje cen żywca do pasz mogą przyczynić się do dalszego wzrostu produkcji drobiu, co może ograniczyć skalę podwyżek cen.

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

5. Wycena

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

$$W = C \times (1 - S) \times K \times Z$$

gdzie:

W – wartość rynkowa urządzenia

C – wartość urządzenia nowego, identycznego lub porównywalnego,

S – stopień utraty wartości użytkowej,

K – współczynnik nowoczesności konstrukcji,

Z – współczynnik zbywalności.

Wartość urządzenia nowego, identycznego lub porównywalnego („C”) określono na podstawie skorygowania ceny z dnia zakupu wycenianego środka trwałego w oparciu o analizy zmiany cen w analizowanym czasie.

Podstawą określenia stopnia utraty wartości użytkowej („S”) była wizja lokalna, podczas której dokonano oględzin, sprawdzono stan techniczny, kompletność, sprawność i możliwości dalszego użytkowania oraz przeprowadzono wywiad z użytkownikiem.

Współczynnik „K” określono na podstawie wzoru $K = 1 - \alpha (T-1)$. Jako jednostkę odniesienia liczby lat eksploatacji przyjęto rok produkcji danego urządzenia z tabliczki znamionowej, lub przybliżony wiek jeśli nie da się go ustalić w w/w sposób.

Współczynnik zbywalności „Z” został określony na podstawie analizy ofert z niewielkiego rynku wtórnego, analizy branżowej, popularności marki itd.

Mobilny mikser do pojenia cieląt URBAN MilkShuttle 150			
C =	S =	K =	Z =
$W = C \times (1 - S) \times K \times Z$			
WARTOŚĆ NETTO			

Biorąc pod uwagę rok produkcji, liczbę przepracowanych godzin, stan techniczny zespołów i zbliżając się konieczność przeprowadzenia przeglądów, oszacowaną wartość rynkową przedmiotu opracowania można uznać za adekwatną i możliwą do uzyskania w obecnych warunkach rynkowych.

V. ZAŁĄCZNIKI

Dokumentacja fotograficzna:

Mobilny mikser do pojenia cieląt URBAN MilkShuttle 150 (2023 r.)

