



## BIURO DORADCÓW MAJĄTKOWYCH

Zbigniew Kacprzak

84-230 Rumia ul. Wrocławska 3

tel. 0-507 028 780; tel./fax 0 58 719-32-79; e-mail: [zbig.kac@wp.pl](mailto:zbig.kac@wp.pl)

mBank, nr konta: 58 1140 2017 0000 4102 0277 6474

REGON 192878937

NIP 958-043-50-14

### WYCENA WARTOŚCI RYNKOWEJ

### KOMBAJNU Z056

### POMORSKIEGO OŚRODKA DORADZTWA ROLNICZEGO

### Z SIEDZIBĄ W GDAŃSKU



**Autor wyceny:**

Mgr inż. Zbigniew Kacprzak

Rzecznik Majątkowy Nr 2155



Rumia 28 czerwca 2016 roku

**BIURO DORADCÓW MAJĄTKOWYCH**

**ul. Wrocławska 3; 84-230 Rumia**

**tel. 0-507 028 780**

## SPIS TREŚCI

1. ZLECENIODAWCA.....	3
2. AUTOR WYCENY.....	3
3. PRZEDMIOT WYCENY.....	4
4. CEL WYCENY.....	4
5. PODSTAWY METODOLOGICZNE WYCENY.....	4
6. DATA I MIEJSCE BADANIA.....	6
7. UWAGI DOTYCZĄCE STANU TECHNICZNEGO.....	6
8. DANE O PRZEDMIOCIE WYCENY.....	6
9. PROCEDURA WYCENY.....	6
10. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY.....	8
11. OPINIA KOŃCOWA.....	13
12. ZASTRZEŻENIA OGRANICZAJĄCE.....	14



## **1. ZLECENIODAWCA**

Wycenę opracowano na zlecenie Pomorskiego Ośrodka Doradztwa Rolniczego z siedzibą w Gdańsku przy Trakcie Św. Wojciecha 293.

## **2. AUTOR WYCENY**

Wycenę wykonała firma **BIURO DORADCÓW MAJATKOWYCH** z Rumi ul. Wrocławska 3 w imieniu której działał Rzecznawca Majątkowy mgr inż. Zbigniew Kacprzak (nr uprawnień 2155).

Wyżej wymieniony Rzecznawca Majątkowy jest absolwentem:

- **szkolenia** „Wycena nieruchomości dla zabezpieczenia kredytu” zorganizowanego przez **Gdańską Akademię Bankową przy współpracy z Polskim Stowarzyszeniem Rzecznawców Wyceny Nieruchomości o/Gdańsk** w dniach 3 marca - 5 kwietnia 1997 roku,
- **szkolenia** „Szacowanie wartości nieruchomości dla potrzeb sektora bankowego” zorganizowanego przez **Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych wraz z Bankiem Pekao S.A.** w dniach 24 marca - 26 marca 2003 roku,
- **szkolenia** „Wycena wartości środków technicznych w Unii Europejskiej” zorganizowanego przez **Bomis** w dniu 3 lipca 2004 roku w Poznaniu,
- **specjalistycznego kursu** „Wycena dla celów kredytu hipotecznego udzielanego przez banki uniwersalne i hipoteczne” zorganizowanego przez **Fundację na Rzecz Kredytu Hipotecznego** w dniach od 27 listopada 2004 r. - do 30

stycznia 2005 r. roku w Warszawie. Opiekę merytoryczną nad kursem i egzaminem końcowym sprawowała jednostka certyfikacyjna **HypZert GmbH**, która posiada akredytację zgodną z **normą europejską EN 45013** oraz posiada znak **„Approved by TEGoVA”** oraz **„Approved by RICS”**.

- **szkolenia** „Szacowanie wartości maszyn i urządzeń dla banków i firm leasingowych” zorganizowanego przez **BOMIS** w dniu 20 maja 2006 r. w Poznaniu.

### **3. PRZEDMIOT WYCENY**

Przedmiotem niniejszej wyceny jest kombajn Z056 użytkowany przez Pomorski Ośrodek Doradztwa Rolniczego z siedzibą w Gdańsku przy Trakcie Św. Wojciecha 293.

### **4. CEL WYCENY**

Ustalenie wartości rynkowej obiektu wyceny w celu informacyjnym do odsprzedaży.

Niniejsze opracowanie nie może być wykorzystane do celu innego niż wskazany powyżej.

### **5. PODSTAWY METODOLOGICZNE WYCENY**

Dla spełnienia celu i przeznaczenia wyceny określonych potrzebą Zleceniodawcy należy oszacować wartość rynkową obiektu.

WARTOŚĆ RYNKOWA jest definiowana jako najbardziej prawdopodobna cena możliwa do uzyskania na rynku przy przyjęciu następujących założeń:

- a) strony umowy są od siebie niezależne i działają w sposób racjonalny, nie kierując się szczególnymi motywami,
- b) mają stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- c) są świadome współistniejących okoliczności mających wpływ na wartość przedmiotu umowy,
- d) nie działają w sytuacji przymusowej,
- e) upłynął okres niezbędnego wyeksponowania przedmiotu umowy na rynku, przy zastosowaniu odpowiedniej reklamy, oraz czas potrzebny do wynegocjowania warunków umowy, biorąc pod uwagę charakter przedmiotu umowy i stan rynku.

Powyższa wartość uwzględnia m.in. rodzaj i zastosowanie obiektu, ich wytwórców, konstrukcję, wyposażenie, stan techniczny, stopień zużycia i wiek środków technicznych, okres i sposób eksploatacji, a także warunki popytu i podaży określające atrakcyjność rynkową.

Podstawą wyceny są następujące czynności rzeczoznawcy:

- a) szczegółowa identyfikacja przedmiotu wyceny,
- b) ustalenie dotyczące kompletności i sprawności obiektu,
- c) ustalenie dotyczące eksploatacji (warunki, czas, konserwacja, naprawa) i możliwości dalszego użytkowania

Wycena została wykonana w podejściu kosztowym.

W podejściu tym zidentyfikowano koszt zastąpienia obiektu oraz uwzględniono ubytek wartości z przyczyn fizycznych, ubytek wartości z przyczyn funkcjonalnych i ubytek wartości z przyczyn ekonomicznych.

**Wyceniono kombajn jakby był sprawny i potem obniżono jego wartość o wartość brakujących elementów wraz z robocizną potrzebną do instalacji tych brakujących elementów.**

## **6. DATA I MIEJSCE BADANIA**

Obiekt będący przedmiotem wyceny poddano oględzinom w dniu 24 czerwca 2016 roku w miejscu lokalizacji tj. w Lubaniu k/Kościierzyny ul. Maderskiego 3.

## **7. UWAGI DOTYCZĄCE STANU TECHNICZNEGO**

Opisy dotyczące stanu technicznego obiektu wyceny, podano w tabeli wyceny.

## **8. DANE O PRZEDMIOCIE WYCENY**

Nazwę obiektu, model, wytwórcę, numer fabryczny i nr ewidencyjny, rok produkcji, skrócony opis i podstawowe dane nominalne, dane o eksploatacji, podano w tablicy wyceny.

## **9. PROCEDURA WYCENY**

### **1. Informacje o rynku i cenach**

Obiekt tego typu jest cały czas produkowany przez firmy wyspecjalizowane w danym asortymencie.

Cena nowego obiektu pochodzi z rynku.

### **2. Podejście kosztowe**

Wynikiem szacunku powinna być wartość rynkowa przedmiotu wyceny.

Wartość tą oszacowano przy pomocy następującej zależności:

$$W_r = W_n \times (1 - S_{zt}/100) \times f \times e$$

gdzie:

**W<sub>n</sub>** - cena nowej maszyny, urządzenia, sprzętu przyjęta na podstawie informacji od producenta lub informacji zawartych w cenniku do szacowania maszyn i urządzeń metodą kosztową

**S<sub>zt</sub>** - procentowy stopień zużycia fizycznego szacowany indywidualnie dla każdej maszyny (maszyny, urządzenia, sprzętu) z dokładnością do 5% na podstawie oceny stanu technicznego będącej wynikiem oględzin, przy uwzględnieniu okresu eksploatacji i wykonanych prac remontowych. Określone stanowi urządzenia przypisano zużycie wg zakresu opisanego w tabeli niżej:

Lp.	Opis obiektu wyceny	% stopień zużycia fizycznego
1	Obiekt nowy, prawie w ogóle nie używany.	do 10
2	Obiekt w stanie bardzo dobrym, w początkowym okresie użytkowania. Po okresie gwarancyjnym, ok. 1 roku od rozpoczęcia eksploatacji.	do 15
3	Obiekt w stanie dobrym, możliwe jest jego użytkowanie bez jakichkolwiek napraw i ograniczeń.	do 30
4	Obiekt w eksploatacji, ale w stanie technicznym, który nie gwarantuje bezawaryjnej pracy, obiekt wymaga przeglądu lub naprawy bieżącej.	do 50
5	Obiekt w użytkowaniu w ograniczonym zakresie i wymaga poszerzonej naprawy bieżącej lub niektóre zespoły wymagają naprawy głównej.	do 65
6	Obiekt jest w użytkowaniu ale miał przeprowadzone naprawy bieżące i główne i w chwili wyceny wymaga kolejnej naprawy głównej w poszerzonym zakresie.	do 75
7	Obiekt jest użytkowany awaryjnie bez żadnej pewności co do niezawodności, na granicy ryzyka. Ewentualne przeprowadzenie naprawy należy poprzedzić rozważaniami co do zasadności ekonomicznej przedsięwzięcia.	do 85
8	Obiekt jest niesprawny, a naprawa ekonomicznie nieuzasadniona. Niektóre części mogą być wykorzystane.	do 95
9	Obiekt przeznaczony do złomowania	powyżej 95

**f** - niemianowany współczynnik dotyczący obniżenia wartości urządzenia, sprzętu z przyczyn funkcjonalnych zawarty w przedziale (0 - 1) szacowany z dokładnością do 0,1.

**e** - niemianowany współczynnik dotyczący obniżenia wartości urządzenia, sprzętu z przyczyn ekonomicznych zawarty w przedziale (0 - 1) szacowany z dokładnością do 0,1.

## **10.OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY**

Oszacowanie wartości rynkowej obiektu wyceny **sprawnego technicznie** przedstawione jest w tabeli na następnej stronie:



## WYCENA WARTOŚCI RYNKOWEJ KOMBAJNU ZBOŻOWEGO

Karta 1

**1. Nazwa jednostki organizacyjnej**

Pomorski Ośrodek Doradztwa Rolniczego

**2. Adres**

Gdańsk  
Trakt Świętego Wojciecha 293

**3. Nazwa obiektu**

Kombajn zbożowy

**4.1. Nr inwentarzowy**

594/4/2014

**5. OPIS TECHNICZNY OBIEKTU**

- 5.1. Typ, rodzaj, klasa                      Bizon Z056  
 5.2. Producent                                  Polska  
 5.3. Rok budowy                                1988  
 5.4. Remont, modernizacja                bieżące przeglądy wykonywane w terminach  
 5.5. Numer fabryczny                            64160  
 5.6. Opis szczegółowy                        Kombajn zbożowy. Silnik Leylanda 6 cylindrowy, diesel o pojemności 6842 cm3 i mocy 140 KM.

**6. STAN TECHNICZNY**

Kombajn był użytkowany ale na dzień wyceny nie jest sprawny. Silnik działa ale w kombajnie należy wymienić łańcuch podajnikowy pochyły oraz obudowy przenośnika ślimakowego ziarnowego i kłosowego. Po pozostałych elementach kombajnu widać zużycie adekwatne do wieku maszyny. Możliwe jest dalsze użytkowanie po uzupełnieniu brakujących elementów.

**7. WYCENA WARTOŚCI RYNKOWEJ SPRAWNEGO SAMOCHODU**

7.1. Średnia cena nowego obiektu  $W_n$  [zł]

7.2. Ubytki wartości z przyczyn fizycznych [%]

60

7.3. Ubytki wartości z przyczyn funkcjonalnych [%]

50

7.4. Ubytki wartości z przyczyn ekonomicznych [%]

50

7.5. Rynkowa wartość (w zaokrągleniu) obiektu  $W_r$  [zł]

25 000

**8. AKTUALNA RYNKOWA WARTOŚĆ OBIEKTU W ZŁOTYCH (słownie)**

**dwadzieścia pięć tysięcy**

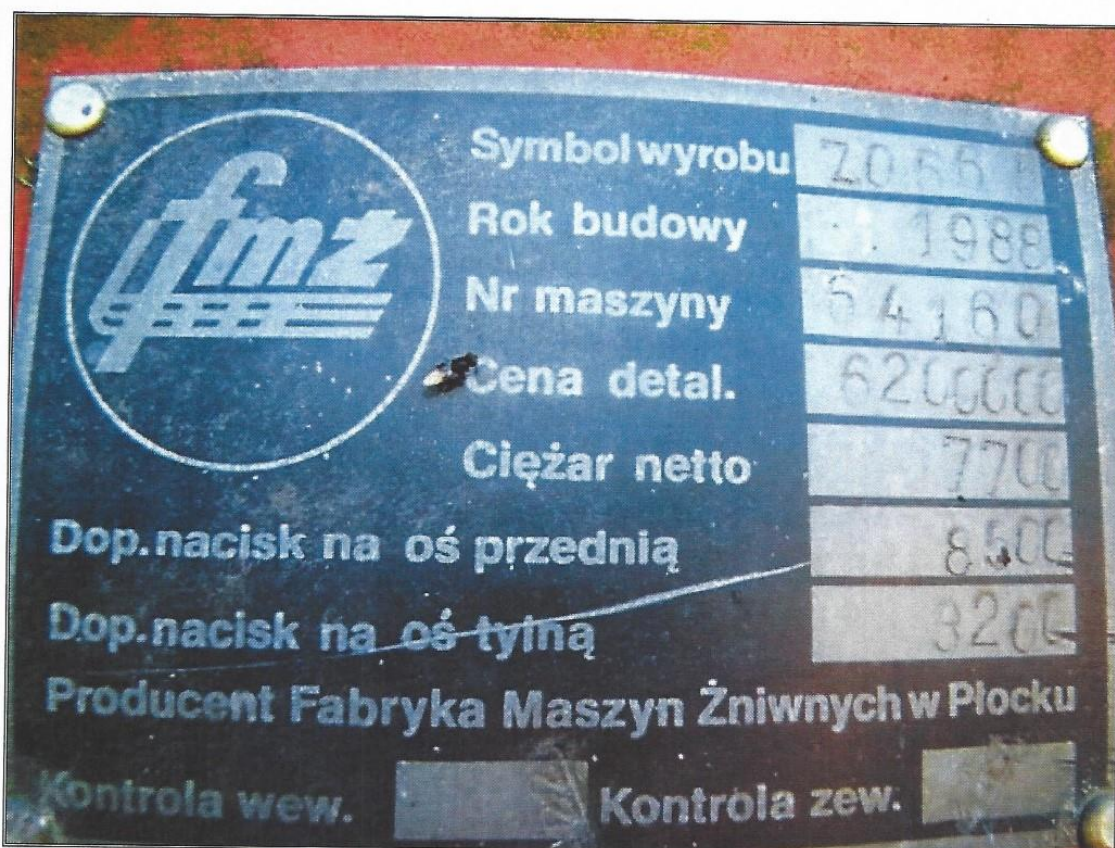
Wycena na dzień:  
28.06.2016 rok

Podpis Rzeczoznawcy  
Zbigniew Kacprzak (Rzeczoznawca Majątkowy Uprawnienia Nr 2155)



Poniżej przedstawiono dokumentację fotograficzną obiektu wycenianego przedstawionego w tabeli powyżej:







## **11.OPINIA KOŃCOWA**

Wartość rynkowa obiektu wyceny sprawnego technicznie, oszacowana **na dzień podany w karcie wyceny** w podejściu kosztowym, przy założeniach jak wyżej wynosi:

$$V = 25\ 000,-zł.$$

**Słownie: dwadzieścia pięć tysięcy złotych.**

Wartość brakujących elementów wraz z robocizną potrzebną do instalacji brakujących elementów to kwota:

- łańcuch podajnikowy pochyły 2 000,-zł
- obudowy przenośnika ślimakowego ziarnowego i kłosowego 1 000,-zł

Razem 3 000,-zł

Wartość kombajnu bez brakujących elementów:

$$V = 25\ 000,- - 3\ 000,- = 22\ 000,-zł.$$

**Słownie: dwadzieścia dwa tysiące złotych.**

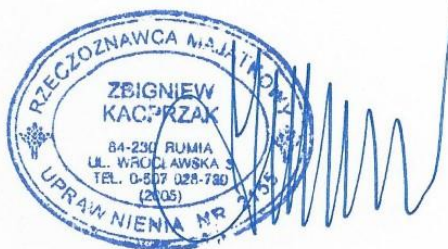
Powyższa wartość jest wartością netto i nie zawiera podatku VAT.

Wartość powyższą można traktować według najlepszej wiedzy autora jako wiarygodną i mogącą stanowić podstawę do podjęcia stosownych decyzji.

## 12. ZASTRZEŻENIA OGRANICZAJĄCE

- Rzeczoznawca nie bierze odpowiedzialności za wady ukryte (prawne i fizyczne) oraz ewentualne skutki wynikające z dalszego użytkowania przedmiotu wyceny, a także za skutki wykorzystania samej wyceny.
- Niniejsze oszacowanie wartości nie jest ekspertyzą stanu technicznego przedmiotu wyceny i za taką nie może być uznawane
- Nie badano tytułu użytkowania ani tytułu własności wycenianego obiektu oraz ewentualnego istnienia ograniczonych praw rzeczowych z nimi związanych.

Opracował:



Rumia, 28 czerwca 2016 roku