

## WYCENA NR 1012/E/06/2020

z dnia 24 czerwiec 2020.

**Zleceniodawca:** Nadleśnictwo Golub-Dobrzyń  
Konstancjewo 3A  
87-400 Goub-Dobrzyń

**Właściciel:** Nadleśnictwo Golub-Dobrzyń  
Konstancjewo 3A  
87-400 Goub-Dobrzyń

**Cel i przeznaczenie:** Oszacowanie wartości rynkowej

**Przedmioty wyceny:** Pług leśny 1 talerzowy

**Wartość rynkowa netto (bez VAT):** 5 800 zł

**Wykonawca wyceny:** Piotr Piórkowski  
Rzeczoznawca ds. wyceny maszyn i urządzeń  
Biegły Sądowy

Certyfikowany Rzeczoznawca Maszynowy  
Wycena maszyn i urządzeń oraz środków transportu  
Certyfikat Europejskiego Centrum Certyfikacji Rzeczoznawców  
i Specjalistów Techniki Samochodowej TUV/CEN 30/2015

Piotr Piórkowski

---

## CEL I ZAKRES WYCENY

---

Oszacowanie wartości rynkowej maszyny mającej stanowić przedmiot sprzedaży.

---

## PODSTAWA SPORZĄDZENIA WYCENY

---

1. Zlecenie oszacowania ruchomości telefonicznie z dnia 18.06.2020
  2. Wizja lokalna w trakcie, której dokonano oględzin ruchomości stanowiącej przedmiot wyceny wykonana w dniu 19.06.2020r.
  3. Oferty kupna-sprzedaży z firm zajmujących się sprzedażą nowych i używanych maszyn.
  4. „Podstawy wyceny wartości środków technicznych” wyd. BOMIS Press – autor Tadeusz Klimek
  5. „Wycena maszyn i urządzeń” - opracowanie – autor Jerzy Napiórkowski
  6. „Ocena zużycia maszyn i urządzeń technicznych” oprac. zespół rzeczoznawców Stowarzyszenia Inżynierów i Techników Mechaników Polskich z Ośrodka Rzeczoznawstwa i Konsultingu SIMP-ZORPOT w Łodzi.
  7. Doświadczenia własnego.
- 

## METODOLOGIA WYCENY

---

Wyceniający spełniając cel i przeznaczenie wyceny określone potrzebą zleceniodawcy ustala wartość rynkową przedmiotu wyceny.

**Wartość rynkowa** – jest definiowana jako ilość pieniędzy, którą chętny kupujący będzie skłonny zaoferować chętnemu sprzedającemu w zamian za przedmiot transakcji przy założeniu równości stron, bez istnienia żadnego przymusu wpływającego na decyzję o zakupie i sprzedaży, przy pełnej znajomości przedmiotu i okoliczności transakcji, oraz przy zachowaniu odpowiednio długiego czasu wyekspozowania przedmiotu sprzedaży na wolnym rynku. Powyższa wartość uwzględnia m.in. wytwórcę, kompletność, stan techniczny, nowoczesność konstrukcji i wiek urządzenia, okres i sposób eksploatacji, a także warunki popytu i podaży odzwierciedlone ofertami na rynku pierwotnym lub wtórnym.

Analizując rynek obrotu tego typu ruchomościami uznano za uzasadnione, że w przedmiotowym przypadku wycena zostanie sporządzona metodą kosztową z uwagi na ograniczoną dostępność ofert sprzedaży ruchomości w stanie używanym o tych samych lub zbliżonych parametrach technicznych mogące stanowić wiarygodne źródło i podstawę szacowania. **Podejście kosztowe** – oparte na założeniu, że świadomy tzn. poinformowany i zorientowany w warunkach rynkowych nabywca nie zapłaci więcej za środek techniczny niż koszt wytworzenia środka zastępczego o tej samej użyteczności jak 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 liczoną kolejno, zaistniałym do daty wyceny.

Miary zużycia stosowane w wycenach:

### I. Zużycie techniczne [KI]

Jeśli środek techniczny jest/był eksploatowany prawidłowo, jest kompletny, nie ma uszkodzeń awaryjnych i nadaje się do dalszej eksploatacji to ubytek wartości fizycznej wynika wyłącznie ze stosunku efektywnego czasu użytkowania do średniego normalnego czasu eksploatacji. Jest to stopień zużycia z przyczyn fizycznych wywołany normalną eksploatacją. Można także stopień zużycia oszacować na podstawie



doświadczenia rzeczoznawcy i wynika z opisu stanu technicznego. Generalnie miary oszacowania procentowego stopnia zużycia technicznego kształtują się w poniższy sposób:

- II do 5% - obiekt właśnie oddany do eksploatacji, kompletny, czasem bez podstaw do naliczania ubytku wartości z przyczyn fizycznych (stan nowy)
- II 5-15% - obiekt w stanie niewiele gorszym od nowego, w pełni zdalny do wykorzystania i nie wykazujący w sposób jawny potrzeby naprawy (stan bardzo dobry).
- II 20-35% - obiekt po pewnych naprawach w przeszłości, wykazujący już skutki upływu czasu i zużycia; mogą być wymagane naprawy o mniejszym zakresie (stan dobry).
- II 40-60% - obiekt który wykazuje konieczność naprawy głównej lub wymiany elementów w celu kontynuacji działania (stan zadawalający).
- II 65- 85% - obiekt nie może być wykorzystywany zgodnie z przeznaczeniem bez naprawy głównej w rozszerzonym zakresie, z wymianą podstawowych zespołów i elementów (stan niedostateczny).
- II 90-100% - obiekt nie nadaje się do użytkowania z powodu niecelowości naprawy; należy oszacować wartość pozostałości lub uzyskanego złomu.
- II Do 85% - środek techniczny funkcjonuje awaryjnie, kolejne naprawy mogą nie mieć uzasadnienia technicznego i ekonomicznego, stan techniczny zły.

## 2. Zużycie funkcjonalne [Kw]

Zużycie funkcjonalne maszyny jest funkcją postępu technicznego w zakresie konstrukcji i budowy aktualnej generacji maszyn tego samego typu i przeznaczenia. Przyczyna tego tkwi we właściwościach środka technicznego. Jest spowodowana zużyciem funkcjonalnym i pogorszeniem efektywności działania, co zawsze jest następstwem zmian konstrukcji, rozwiązań technologicznych, zastosowania innych tworzyw, itp. Wartość współczynnika nowoczesności konstrukcji (k) uzależniona jest od stopnia technicznego i technologicznego zaawansowania konstrukcji maszyny, jej przydatności, możliwości przeprowadzenia naprawy i uzyskania części zamiennych. Konkretną wartość zużycia funkcjonalnego dobiera rzeczoznawca. Przyjmuje się przedziały następujących wartości:

$K = 0,8 - 1$  - dla środków technicznych aktualnie produkowanych,

$K = 0,6 - 0,8$  - dla obiektów nie wytwarzanych, dostępne są części zamienne,

$K = 0,6$  - dla obiektów przestarzałych, których produkcja została zaniechana.

## 3. Zużycie zewnętrzne [Kz]

Zużycie zewnętrzne (ekonomiczne) to zużycie wywołane czynnikami zewnętrznymi w stosunku do środka technicznego. Wynika z wpływu skutków zewnętrznych na spadek atrakcyjności rynkowej przedmiotu wyceny lub/i popytu na dany rodzaj wytworu lub usługi. Środowisko to tworzą uwarunkowania ekonomiczne, prawne, społeczne i ekologiczne. W niniejszej wycenie przyjęto na podstawie analizy rynku oraz uwarunkowania w obrocie tego typu środkami technicznymi przyjmuje się współczynniki: dla obiektów poszukiwanych na rynku 1,0 - 0,9, dla obiektów średnio zbywalnych 0,8 - 0,4, dla obiektów trudno lub wcale zbywalnych 0,3 - 0,0.

---

## MIEJSCE OGLEDZIN

---

Ogledzin przedmiotu wyceny dokonano w dniu 19.06.2020r., na terenie Nadleśnictwa Golub-Dobrzyń w miejscowości Konstancjewo 3A, 87-400 Golub-Dobrzyń, w obecności użytkownika maszyny.

## DANE TECHNICZNE I IDENTYFIKACYJNE

Producent	Ośrodek Techniki Leśnej Jarocin
Model/Typ	U162
Numer maszyny	203
Rok produkcji	2003
Przeznaczenie	Wykorzystywany do przygotowania powierzchni pozębowych lub porolnych pod nasadzenia, a także przy wprowadzeniu podsadzeń pod okopem drzewostanów.
Podstawowe parametry techniczne / wyposażenie	Wykonany z ramy stalowej, średnica talerza frezującego 970mm. Wyposażony w napęd hydrauliczny (bez agregatu). Przystosowany do współpracy z ciągnikiem rolniczym o 60-90kW. Głębokość pogłębienia ok. 500mm. Masa 850kg.
Przebieg /ilość [ha]	Brak danych

## STAN TECHNICZNY

Ogłędziny przedmiotu wyceny dokonano w warunkach parkingowych bez możliwości weryfikacji w trakcie działania. Podczas oględzin nie okazano instrukcji obsługi. W wyniku przeprowadzonych oględzin maszyny oraz jego zespołów roboczych stwierdzono: Rama pluga w ogólnym dobrym stanie, nie stwierdzono pęknięć i odkształceń zmęczeniowych. Talerz roboczy w średnim stanie z widocznymi śladami zużycia zębów. Brak oryginalnego łańcucha z regulacją naciągu, brak tylnej plozy, tylnego pogłębacza oraz obciążników.

Ogólny niedostateczny stan techniczny przedmiotowej maszyny. Wymaga ona naprawy/wymiany talerza, wymiany łańcucha z regulacją, doposażenia w płoze i pogłębacz.

## OSZACOWANIE WARTOŚCI

### Oszacowanie wartości

C – cena nowego obiektu o tych samych lub zbliżonych parametrach technicznych na podstawie informacji od producenta firmy Ośrodek Techniki Leśnej wynosi 34 500 zł netto.

Zużycie techniczne [Kt]. Na podstawie przeprowadzonych oględzin, biorąc pod uwagę wiek chronologiczny, stan techniczny i kompletność maszyny wskazuje się, że przedmiot wyceny wymaga przeprowadzenia naprawy oraz wymiany części, w stanie częściowej dekompletacji.  $Kt = 0,7$  (zużycie 70%).

Zużycie funkcjonalne [Kw] – Tego typu urządzenia leśne są aktualnie produkowane jednakże pod zmienionym modelem oraz nieznacznie zmodernizowane z dostępem do zaplecza serwisowego.  $Kw = 0,8$ .

Zużycie zewnętrzne [Kz] – Analizując rynek obrotu tego typu urządzeń ustalono, że na wartość ma wpływ przede wszystkim stan techniczny. Należy mieć też na uwadze, że rynek obrotu tego typu maszynami jest bardzo dobrze rozwinięty. Dostępne są także urządzenia innych producentów o podobnych parametrach technicznych i użytkowych co wyceniany. Sprawia to dużą konkurencyjność w zakresie sprzedaży i rozszerzają się możliwości negocjacyjne przy zakupie.  $Kz = 0,7$ .



# EXPERT

$$W = C \times (1 - Kt) \times Kw \times Kz$$
$$W = 34\,500 \times (1 - 0,7) \times 0,8 \times 0,7$$
$$W = 5\,796 \text{ zł netto}$$

w zaokrągleniu

$$W = 5\,800 \text{ zł netto}$$

Powyższa kwota nie obejmuje podatku VAT.

---

## DOKUMENTACJA ZDJĘCIOWA

---



**F.H.U. EXPERT**  
Rzeczoznawstwo Samochodowe  
oraz Wycena Maszyn i Urządzeń.  
ul. Św. Faustyny 14c/48, 87-100 Toruń  
NIP 956-190-04-09, REGON 34039069  
tel. 604 177 672  
biuro@expert-torun.pl



Q

---

## DOKUMENTACJA ZDJĘCIOWA

---



**F.H.U. EXPERT**  
Rzeczoznawstwo Samochodowe  
oraz Wycena Maszyn i Urządzeń.  
ul. Św. Faustyny 14c/48, 87-100 Toruń  
NIP 956-190-04-09, REGON 340390696  
tel. 604 177 672  
biuro@expert-torun.pl



R



---

## DOKUMENTACJA ZDJĘCIOWA

---



**F.H.U. EXPERT**  
Rzeczoznawstwo Samochodowe  
oraz Wycena Maszyn i Urządzeń  
ul. Św. Faustyny 14c/48, 87-100 Toruń  
NIP 956-190-04-09, REGON 340390696  
tel. 604 177 672  
biuro@expert-torun.pl



Q



---

**Szacunkowa wartość rynkowa netto pluga leśnego 1 talerzowego stanowiącego przedmiot wyceny określona na dzień sporządzenia wyceny wynosi :**

**5 800 zł**

**Słownie: pięć tysięcy osiemset złotych 00/100**

Certyfikowany Rzecznawca Maszynowy  
Wycena maszyn i urządzeń oraz środków transportu  
Certyfikat Europejskiego Centrum Certyfikacji Rzecznawców  
i Specjalistów Techniki Samochodowej TUVPOL nr 30/2015

Piotr Piórkowski

Wycenę sporządził: Piotr Piórkowski

Toruń dnia 24.06.2020r.

Q

---

## OGRANICZENIA, UWAGI I ZASTRZEŻENIA

---

1. Wykonawca wyceny nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne wady wyceny powstałe z oparcia się na stanie przedmiotu wyceny, wynikającym z przedstawionych mu przez zleceniodawcę informacji oraz dokumentów, jeśli brak było podstaw do kwestionowania ich zgodności ze stanem rzeczywistym przez wykonawcę było niemożliwe bądź utrudnione.
2. Niniejsza wycena nie jest ekspertyzą stanu technicznego i autentyczności numerów identyfikacyjnych maszyny/urządzenia i za taką nie może być uznawana.
3. Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za autentyczność przedstawionych dokumentów.
4. Nie badano tytułu prawnego wycenianych ruchomości i ewentualnego istnienia ograniczonych praw rzeczowych przedmiotu wyceny.
5. Przedmiotowa wycena wraz z niniejszym załącznikiem stanowi integralną całość. Sam załącznik ani sama wycena nie mogą być interpretowane oddzielnie.
6. Wycenę sporządzono bezstronnie zgodnie z najlepszą wiedzą i sumieniem rzeczoznawcy w ilości szt. 1.
7. Niniejsza opinia nie może być wykorzystana do innego celu niż wskazanego w „celu i przeznaczeniu” niniejszej opinii. Dodatkowo nie może być publikowana w całości lub w częściach w jakimkolwiek dokumencie bez pisemnej zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
8. Niniejsza wycena nie jest gwarancją sprzedaży maszyny za oszacowaną wartość.