

**„VIKING” BIURO OBROTU  
NIERUCHOMOŚCIAMI  
PROJEKTOWANIA I WYCEN.**

*mgr inż. Czesław Ciołkiewicz*  
90-060 Łódź, ul. Nawrot 6/10, ul. Legionów 57.

*Rok założenia 1982*

*Tel./Fax 630-35-31, 632-59-60, 601 32 59 60,*

*- Zapraszamy -*

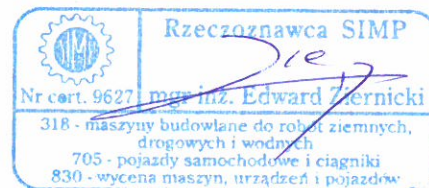
## WYCENA

aktualnej wartości rynkowej maszyn, urządzeń i pojazdów  
znajdujących się na terenie „RIECCO” Spółka z o.o.  
w upadłości.

Zleceniodawca : „RIECCO” Spółka z o.o. w upadłości  
96 – 100 Skierniewice ul. Kosynierów 3.

Opracował ;

mgr inż. Edward Ziernicki  
Rzeczoznawca SIMP Nr cert. 9627



Opracowanie zostało wykonane zgodnie z zakresem rzeczowym  
umowy ze Zleceniodawcą, należycie skoordynowane i uzgodnione.

DYREKTOR BIURA

mgr inż. Czesław Ciołkiewicz

Data opracowania ; Lipiec 2019 r.

**CZESŁAW CIOŁKIEWICZ**  
mgr inż. bud. i qd.  
Nr 68/81/PWMZ § 13 ust. 1 p. 2

**VIKING**  
Biuro Obrotu Nieruchomościami  
Projektowania i Wycen  
90-060 Łódź, ul. Nawrot 6/10  
tel./fax 30 35 31 32 39 60  
NIP 725-100-71-73

## **1./ Podstawa opracowania**

Zlecenie Sp. z o.o. RIECCO w upadłości, ul. Kosynierów 3. 96-100 Skierniewice.

## **2./ Przedmiot i cel opracowania**

Przedmiotem opracowania są maszyny, urządzenia i pojazdy znajdujące się na terenie zaplecza technicznego sp. z o.o. "RIECCO" w upadłości.- przy ul. Marii Curie Skłodowskiej 152, oraz parkingu w Nowym Dworze – Parcela 21 /dot. zrywarki nr. 19533/.

Celem opracowania jest określenie stanu technicznego, oraz aktualnej wartości rynkowej w/w ruchomości /wg. wykazu/, w związku z planowaną sprzedażą.

## **3./ Informacje i materiały wykorzystane w opracowaniu**

- Dane ewidencyjne, oraz informacje które przekazał przedstawiciel zleceniodawcy : Pan Radosław Janus
- oględziny przeprowadzone przez autora w dniu 16.07.2019r., na zapleczu przy ul. M.C. Skłodowskiej, oraz w Nowym Kawęczynie - Nowy Dwór Parcela 21
- Własna baza danych autora w zakresie rynku wtórnego maszyn, urządzeń i pojazdów, oraz wyposażenia w odpowiednich grupach
- Instrukcje branżowe NOT oraz cenniki ofertowe maszyn, urządzeń, oraz pojazdów nowych i używanych na rynku krajowym
- Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych

## **4./ Zastrzeżenia**

- Opracowanie nie obejmuje badania praw własności, ani praw rzeczowych dotyczących przedmiotów wyceny.
- Określenie wartości jednostek oparte jest na wynikach przeprowadzonej przez rzeczoznawcę wizji lokalnej, oraz na rzetelności informacji zleceniodawcy dotyczącej występowania /lub braku/ ukrytych wad poszczególnych środków
- Wyniki opracowania mają charakter poufny i mogą być użyte wyłącznie dla celu określonego w pkt 2.

## 5/ Określenie wartości rynkowej środków transportowych

Pojazdy - samochody ciężarowe i ciągniki będące przedmiotem niniejszego opracowania znajdują się obecnie w przestoju eksploatacyjnym

Pojazdy parkowane są na placach utwardzonych, na terenie strzeżonym

Przyjęto następującą metodę ustalenia wartości rynkowej :

Cenę wyjściową do obliczeń /Cśr/ ustala się na podstawie średnich transakcyjnych cen uzyskiwanych w II połowie 2019.r. na giełdach w Polsce centralnej, po uwzględnieniu danych dla poszczególnych typów i roczników podanych w notowaniach „Pojazdy samochodowe – Wartości Rynkowe” wydawnictwo **INFO- EKSPERT** [Stowarzyszenia – Rzeczoznawcy Samochodowi ]; czyli przyjęta **średnia cena** dotyczy jednostek sprawnych, o przeciętnym zużyciu i nadających się do użytkowania.

Następnie - ustala się zbiorczą **korektę** wartości /w %/ przyjętego Cśr, poprzez określenie sumy korekt częściowych - dla poszczególnych zespołów, lub składników wartości każdej jednostki - na podstawie bezpośrednich oględzin dokonanych przez autora, a które określają odchylenia od stanu normatywnego .

**Uwaga** : korekta przekraczająca 90% wskazuje na rozważenie likwidacji

## 6/ Charakterystyka, dane identyfikacyjne i ocena wartości rynkowej środków transportowych /wg. pkt.5./

### 6.01./ Samochód ciężarowy Volkswagen Transporter TD 1,9 nr rej. TKI 48N5

---

nr. podwozia : WV1ZZZ70ZYH060978  
rok prod. : 1999  
przeznaczenie : osobowo-ciężarowy  
ładowność : 904 kg  
pojemność siln. : 1896 cc/50 kW  
badanie techn. : nieaktualne

**stan techniczny** : wg . zestawienia :



### 6.01.A./ Zestawienie ocen zespołów

#### TKI 48N5

l.p. zespołu	Stan techniczny zespołu	korekta wartości plus/minus /w %/
0.1.	Nadwozie/kabina/: liczne ślady korozji , zużycie znaczne	- 20
0.2.	Silnik i układ przenies. napędu do kompl. przeglądu	- 10
0.3.	Układ kierowniczy – do przeglądu	- 5
0.4.	Układ hamulcowy – do przeglądu i regulacji	- 5
0.5.	Ogumienie – zużyte	- 4
	<b>RAZEM - korekta łączna /ujemna/ K :</b>	<b>- 44</b>

Zgodnie z pkt. 5. Średnia cena do obliczeń wynosi: Cśr = 5200,- PLN

Wartość rynkowa  $Wr = Cśr \times (1 - K:100) = 5200 \times 0,56 = 2910,-$  PLN /netto/

### 6.02./ Ciągnik rolniczy Białoruś MTZ 82,

nr rej. POM 6524.

nr. podwozia : 231478  
nr. silnika : 237706 / poj. 4750 cc  
rok prod. : 1987  
przeznaczenie : ciągnik rolniczy  
badanie techn : nieaktualne

stan techniczny : wg . zestawienia :

### 6.02.A./ Zestawienie ocen zespołów

#### POM 6524

l.p. zespołu	Stan techniczny zespołu	korekta wartości plus/minus /w %/
0.1.	Nadwozie/kabina/: ślady korozji	- 8
0.2.	Silnik i układ przeniesienia napędu – do remontu	- 9
0.3.	Układ kierowniczy – do przeglądu/remontu	- 4
0.4.	Układ hamulcowy – do przeglądu/remontu	- 5
0.5.	Ogumienie – zużyte	- 5
0.6.	Przebieg – brak danych	- 0
	<b>RAZEM - korekta łączna /ujemna/ K :</b>	<b>- 31</b>

Zgodnie z pkt. 5. Średnia cena do obliczeń wynosi: Cśr = 7600,- PLN

Wartość rynkowa  $Wr = Cśr \times (1 - K:100) = 7600 \times 0,69 = 5240,-$  zł /netto/

nr. podwozia/ nr. silnika : 00646S/ 237706 ( poj. Silnika 4750 cc)  
 rok prod. : 1997  
 przeznaczenie : ciągnik rolniczy 49 kN  
 badanie techn : nieaktualne

stan techniczny : wg . zestawienia :

## 6.03.A./ Zestawienie ocen zespołów

## WPL 4T19

l.p. zespołu	Stan techniczny zespołu	korekta wartości plus/minus /w %/
0.1.	Nadwozie/kabina/: ślady korozji	- 8
0.2.	Silnik i układ przeniesienia napędu – do remontu	- 7
0.3.	Układ kierowniczy – do przeglądu/remontu	- 3
0.4.	Układ hamulcowy – do przeglądu/remontu	- 5
0.5.	Ogumienie – zużyte	- 5
0.6.	Przebieg – brak danych	- 0
	<b>RAZEM - korekta łączna /ujemna/ K :</b>	<b>- 28</b>

Zgodnie z pkt. 5. Średnia cena do obliczeń wynosi:  $C_{\text{sr}} = 9850,-$  PLN

Wartość rynkowa  $W_r = C_{\text{sr}} \times (1 - K:100) = 9850 \times 0,72 = 7090,-$  zł /netto/

## 7. / Metoda określenia wartości rynkowej maszyn i urządzeń

Podstawą ustalenia wartości rynkowej jest przyjęcie dla danego urządzenia aktualnej średniej ceny rynkowej / $C_{\text{sr}}$ / jednostki nowej, tego samego typu, lub typu o wysokim stopniu podobieństwa konstrukcyjnego i technologicznego, oraz określenie podstawowych parametrów aktualnie charakteryzujących stan przedmiotu, oraz jego pozycję na rynku wtórnym.

Średnią cenę rynkową  $C_{\text{sr}}$  ustala się na podstawie uzyskanych informacji od aktualnych producentów, lub krajowych przedstawicieli zagranicznych wytwórczych ; z zagranicznych ofert internetowych , oraz na podstawie aktualnych cenników maszyn i urządzeń - np. Wydawnictwa „WACETOB”. Podstawowe parametry stanu przedmiotu określa się na podstawie oględzin, oraz w oparciu o zalecenia wytycznych, opracowanych przez agendy NOT Wyjściowym parametrem określającym zużycie techniczne maszyny lub urządzenia , jest jego stan techniczny /zużycie techniczne „Zt”/ - uzależniony od



sposobu eksploatacji, czasokresu użytkowania, oraz wykonywania remontów głównych, napraw bieżących i dokonywanych przeglądów okresowych. Podstawową okolicznością jest tu kompletność urządzenia i aktualna gotowość do wykonywania operacji – lub funkcjonowania zgodnie z przeznaczeniem.

Uwzględniane są również wszystkie pozostałe rodzaje zużycia, w szczególności zużycie funkcjonalne, ekonomiczne i inne, a po przyjęciu najwyższego z nich, oznaczanego „Z” /zużycie ogólne/, następuje korekta o współczynnik nowoczesności „N” który zależy od zastosowanych rozwiązań technicznych /uwzględniających postęp techniczny w mechanice i elektronice, szczególnie w systemach sterowania i kontrolno – pomiarowych/, kształtuje się na poziomie:

- 1,0 – 0,9 - dla urządzeń nowoczesnych, aktualnie wytwarzanych
- 0,8 – 0,6 - dla urządzeń nienowoczesnych
- 0,5 – 0,3 - dla maszyn przestarzałych, nie produkowanych aktualnie

Zużycie techniczne /stopień zużycia potencjału eksploatacyjnego/ określa się według poniższej kwalifikacji :

- obiekt nowy, dotychczas nie użytkowany - Zt = do 10%
- obiekt w początkowym okresie użytkowania, stan b.dobry „ do 30%
- obiekt funkcjonuje bez zastrzeżeń, nie ma potrzeby napraw Zt = do 40%
- obiekt funkcjonuje, stan techniczny nie zapewnia bezawaryjnej pracy, konieczność przeglądu technicznego, regulacji lub naprawy- „ do 50%
- obiekt użytkowany w ograniczonym zakresie, wymagany remont głównych elementów składowych - „ do 60%
- obiekt użytkowany, ale wymaga naprawy głównej całości „ do 75%
- obiekt funkcjonuje awaryjnie, liczne przestoje, ewentualne przeprowadzenie napraw wymaga kalkulacji opłacalności „ do 85%
- obiekt niezdatny, naprawa ekonomicznie nieuzasadniona „ do 90%
- obiekt powinien być złomowany „ pow. 90%

Współczynnik użycia ogólnego oznacza pozostały /nie zużyty/ potencjał

maszyny, i po uwzględnieniu powyższych kwalifikacji wynosi :

$$„z” = (1 - Z_t, Z_i / 100) \times N \quad \text{gdzie: } N - \text{wskaźnik nowoczesności}$$
$$Z_t, Z_i - \text{najwyższy stopień zużycia } \%/ = Z$$

Pozycję na rynku wtórnym określa dla danej maszyny lub urządzenia statystyczny wskaźnik podatności rynkowej /tzw. współczynnik urynkowienia, lub wskaźnik dostosowawczy do rynku/ - „k”

Powyższy wskaźnik kształtuje się następująco :

- 1,0 – 0,9 dla maszyn i urządzeń na które popyt przewyższa podaż
- 0,8 – 0,5 dla maszyn i urządzeń dla których popyt jest zrównoważony podażą
- 0,4 – 0,1 dla maszyn i urządzeń nie mających popytu

Wartość rynkową oblicza się wg. następującej zależności :

$$Wr = C\acute{s}r \times k \times z \quad \text{gdzie : } k - \text{wsp. podatności rynkowej}$$
$$z - \text{wsp. zużycia ogól.} = (1 - Z/100) \times N$$
$$C\acute{s}r - \text{średnia cena jednostki nowej}$$

#### 7.01./ Zrywarka / + urz. podwozu drewna Palms 92

---

Rok budowy : 2013 / . Estonia  
Nr. modelu/serii : 12895

**Stan techniczny:** zrywarka kompletna, zużycie znaczne, urządzenie do kompleksowego przeglądu

Zużycie techniczne ocenia się na  $Z_t = 70\%$ , wskaźnik nowocz. na  $N = 0,65$   
Wskaźnik rynkowy:  $k = 0,55$  ;  $C\acute{s}r = 86.000\text{zł}$ .

Wartość rynkową /wg. pkt 7/ określa się na :

$$Wr = 86000 \times 0,55 \times (1 - 0,70) \times 0,65 = \sim 9220 \text{ zł /netto/}$$

#### 7.02./ Zestaw do zrywki i przewozu drewna Palms 13D +700

---

Rok budowy : 2016 / . Estonia  
Nr. modelu/serii : 19533 / 17178

**Stan techniczny:** zrywarka kompletna, zużycie umiarkowane, do przeglądu

Zużycie techniczne ocenia się na  $Z_t = 55\%$ , wskaźnik nowocz. na  $N = 0,70$   
Wskaźnik rynkowy:  $k = 0,70$  ;  $C\acute{s}r = 99.000 \text{ zł}$ .

Wartość rynkową /wg. pkt 7/ określa się na :

$$Wr = 99000 \times 0,70 \times (1 - 0,55) \times 0,70 = \sim 21800 \text{ zł /netto/}$$



### 7.3./ Urządzenia po demontażu /w częściach/.

---

Sprzęt po rozbiórce wyceniono metodą porównawczą – rynkową, a wyniki podano w zestawieniu zbiorczym, traktując je jako elementy mogące służyć jako części zamienne po regeneracji.

#### Zestawienie zbiorcze wyceny ruchomości sprzętowych RIECCO

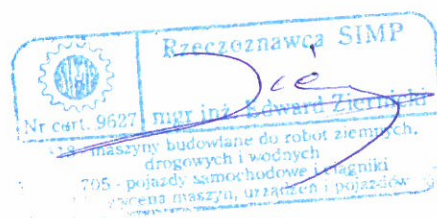
Lp.	Nazwa sprzętu	Ilość szt.	Wart. jednost.	Wart. rynek .zł/netto
01	Volkswagen Tra. TKI48N5	1	2910,-	2910,-
02	Ciągnik rol. POM 6524	1	5240,-	5240,-
03	Ciągnik rol. WPL 4T19	1	7090,-	7090,-
04	Zrywarka nr. 12895	1	9220,-	9220,-
05	Zrywarka nr. 19533	1	21800,-	21800,-
06	Kosiarki	3	60,-	180,-
07	Piły spalinowe	5	30,-	150,-
08	Świder	1	40,-	40,-
	<b>RAZEM</b>			<b>46630,-</b>

### 10./Wnioski

Łączna wartość rynkowa wynosi 46630 zł netto, słownie: czterdzieści sześć tysięcy sześćset trzydzieści złotych netto.

Łódź, lipiec 2019r

opracował mgr inż. Edward Ziernicki







ciągnik rol. nr.rej. POM 6524



Volkswagen Transporter nr.rej. TKI 48N5

*Handwritten signature*

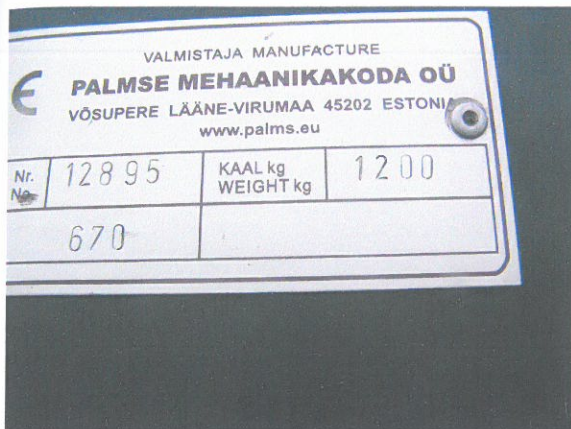


ciągnik rol. nr.rej. WPL 4T19



зrywarka nr.fabr. 12895





kosiarki /3 szt./, piły spalin./5 szt. – w rozbiórce



świder, kosiarki, piły spalinowe – w rozbiórce



zestaw do zrywki 13D/nr.17178, + 700/nr.19533.

24