

**WYCENA RUCHOMOŚCI
DO SPRAWY**

Km 811/25

WG STANU I CEN Z DNIA 27.10.2025

WYKONAŁ
WOJCIECH KARMAN

ŚREM 28.10.2025.

SPIS TREŚCI

I. Podstawa i zakres opracowania.....	2
I.1. Podstawa i zakres opracowania.....	2
I.2. Metodyka przyjęta przy wycenie.....	2
I.3. Ustalenie wartości odtworzeniowej.....	3
I.4. Ustalenie wartości rynkowej.....	4
II. Uwagi do sposobu wyceny.....	4
III. Wycena ruchomości.....	5

I. Podstawa, zakres i metodyka opracowania

1.1. Podstawa i zakres opracowania.

Podstawą niniejszego opracowania jest zlecenie na wycenę – postanowienie Komornika Sądowego przy Sadzie Rejonowym w Wolsztynie – Dawid Wątrucki.

Zakres obejmuje wycenę ruchomości do sprawy Km 811/25.

1.2. Metodyka przyjęta przy wycenie.

Przy wycenie zastosowano następującą metodykę pracy :

- przeprowadzono wizję lokalną
- dokonano oceny stanu wycenianej ruchomości
- ustalono wartość ruchomości w oparciu o ceny zamieszczone w wydawnictwie Wacetob, Bistyp, machineryzone, mascus, machineryline, allegro, olx i innych cennikach branżowych
- ustalono współczynniki podatności rynkowej wg aktualnego rozpoznania cen nabywczych używanych ruchomości na podstawie w/w danych oraz w oparciu o doświadczenie zawodowe
- wyliczono wartość odtworzeniową i rynkową

1.3. Ustalenie wartości odtworzeniowej

Jako podstawę przyjęto zależność :

$$W_0 = W \times K \times S \quad \text{gdzie:}$$

W- wartość ruchomości w stanie nowym

K- współczynnik nowoczesności maszyny (ruchomości)

S- współczynnik sprawności technicznej

Wartość współczynnika K ustala się biorąc pod uwagę rok budowy, dostępność części zamiennych i serwisu, jakość i renomę producenta.

Współczynnik K przyjmuje wartości od 0,00 do 1,00.

$$K = (K_1 + K_2 + K_3) : 3 \quad \text{gdzie :}$$

K1 – współczynnik roku produkcji

K2 – dostępność serwisu i części zamiennych

K3 – renoma producenta

Dla potrzeb niniejszej opinii przyjęto średnią żywotność ruchomości na poziomie 25 lat. W związku z powyższym współczynnik roku produkcji K1 dla ruchomości nowej przyjmuje wartość $K1=1,00$. Dla ruchomości 25 letniej wartość ta wynosi 0,00. Każdy rok użytkowania ruchomości to zmniejszenie wartości współczynnika K1 o 0,04.

Współczynnik K2 przyjmuje wartości od 0,00 do 0,50 dla ruchomości pochodzących od producentów mało znanych bez rozbudowanej sieci serwisowej. Najczęściej jest to produkcja jednostkowa pod określone zamówienie. Wartości od 0,51 do 0,70 odpowiadają przedmiotom wyprodukowanym przez lokalnych producentów, którzy posiadają słabo rozwiniętą sieć serwisową. Wartości od 0,71 do 0,85 przyjmowane są dla producentów, którzy posiadają dobrze rozbudowaną sieć serwisową, a ewentualne naprawy czy dostęp do części zamiennych nie stanowi żadnego problemu dla właściciela uszkodzonej ruchomości. Wyższe wartości przyjmowane są dla producentów posiadających bardzo rozbudowaną sieć serwisową.

Wartość współczynnika K3 (renoma producenta) ustala się wg następujących kryteriów : 0,00 – 0,69 produkcja jednostkowa wykonywana najczęściej przez małe zakłady rzemieślnicze lub wyroby wykonane we własnym zakresie. Wartości od 0,70 do 0,75 przyjmują ruchomości wyprodukowane przez producentów masowych produkujących na rynek krajowy lub producentów masowych produkujących wyroby o niższej jakości (daleki wschód) będącymi często zamiennikami markowych wyrobów. Wartości od 0,76 do 0,90 zarezerwowane są dla producentów globalnych produkujących wyroby o uznanej jakości. Wyższe wartości o przyjmują wyroby wyprodukowane przez producentów , będących globalnymi liderami w danej dziedzinie.

Wartość współczynnika S ustalono wg zależności :

$$S = (1 - \% \text{ zużycia} / 100)$$

1.4. Ustalenie wartości rynkowej.

Wartość rynkową ruchomości ustalono wg zależności :

$$W_r = W_o \times Z \quad \text{gdzie:}$$

W_0 – wartość odtworzeniowa

Z – współczynnik zainteresowania rynku (od 0,0 do 1,0)

II. Uwagi do sposobu wyceny (klauzule i uzasadnienia)

- wyliczoną W_r porównano do średnich cen giełdowych - mieści się ona w granicach ofert rynku wtórnego używanych ruchomości
- przy wycenie zastosowano uśrednione wartości współczynników K, S .
- przy ustalaniu wartości współczynnika Z wzięto pod uwagę fakt sprzedaży wymuszonej
- wyliczone wartości rynkowe zaokrąglono do pełnych setek PLN
- otrzymana wartość rynkowa jest **wartością brutto** i może stanowić podstawę do negocjacji kupna – sprzedaży i innych czynności prawnych
- wykonawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte
- niniejsze opracowanie nie jest ekspertyzą techniczną
- biegły nie badał stanu prawnego wycenianych ruchomości
- przy wycenie pozycji 3 uwzględniono tylko sam cyklon wraz z nogami bez osprzętu i konstrukcji nośnej, która częściowo jest trwale połączona z nieruchomością stanowiąc jej wyposażenie
- kopiowanie bez zgody autora zabronione

III. Wycena ruchomości do sprawy Km 811/25 .

1. Ładowarka teleskopowa MANITOU

Model MLT 940 - 140 V PLUS D ST4- S2

Nr fabr. MAN00000P01019562

Przebieg 9892 mth

Rok prod. 2019

Wyposażenie dodatkowe : widły paletowe, łyżka

Wg informacji uzyskanych od właściciela maszyna wymaga naprawy bieżącej – (ślizgi wysięgnika, DPF, uszczelniacze ukł. hydraulicznego)

W=496770,00zł

K1- współczynnik roku produkcji =0,76

K2- dostępność serwisu i części zamiennych=0,80

K3- renoma producenta=0,90

$K=(K1 + K2 + K3) : 3=0,82$

S=0,55

Z=0,75 (uwzględniono fakt sprzedaży wymuszonej)

Wartość rynkowa

Wr=168000,00zł

Słownie: sto sześćdziesiąt osiem tysięcy złotych





2. Koparka przeładunkowa – chwytakowa TEREX FUCHS

Model MHL 335 S5

Nr fabr. 335410/5506

Przebieg 11941 mth

Rok prod. 2019

Wyposażenie dodatkowe : chwytak

Wg informacji uzyskanych od właściciela maszyna wymaga wymiany dwóch opon oraz serwisu olejowego.

W=1027500,00zł

K1- współczynnik roku produkcji =0,76

K2- dostępność serwisu i części zamiennych=0,75

K3- renoma producenta=0,85

$K = (K1 + K2 + K3) : 3 = 0,79$

S=0,63

Z=0,70 (uwzględniono fakt sprzedaży wymuszonej)

Wartość rynkowa

Wr=358000,00zł

Słownie: trzysta pięćdziesiąt osiem tysięcy złotych

