



BIURO WYCEN i NIERUCHOMOŚCI

42-200 Częstochowa, ul. Dąbrowskiego 15 lok.6 NIP 573-107-13-42
tel. 34/ 368-23-38 www.kjr.com.pl mBank: 74114020040000380240776695

OPERAT SZACUNKOWY określający wartość środka trwałego

Przedmiot wyceny: **Środek trwały:**
1. Wiertnica WAMET MWG6
2. Samochód Star 266
3. Świdry – 25 sztuk

Zleceniodawca: **CEMEX Polska Sp. z o.o.**
02-255 Warszawa, ul. Krakowiaków 46
Położenie: **Działdowo, ul. M.Curie-Skłodowskiej 38**

Cel wyceny: Celem wyceny jest określenie wartości przedmiotu wyceny dla potrzeb ustalenia ceny sprzedaży.

Autor opracowania: Krzysztof J. Rembisz
Rzeczoznawca majątkowy – uprawnienia nr 4023.

Częstochowa, 09 października 2025 roku

- SYNTEZA WYCENY -**PRZEDMIOT WYCENY:**

Przedmiotem opracowania są aktywa trwałe zgodnie ze zleceniem.
Aktywa trwałe znajdują się w **CEMEX Sp. z o.o.** – Działdowo, ul. Marii Curie-Skłodowskiej 38

ZAKRES WYCENY:

Wycenie podlega własność wskazanego aktywa trwałego:

- 1. Wiertnica WAMET MWG6**
- 2. Samochód Star 266**
- 3. Świdry – 25 sztuk**

CEL WYCENY:

Celem wyceny jest określenie wartości przedmiotu wyceny dla potrzeb ustalenia ceny sprzedaży.

DATA SPORZĄDZENIA WYCENY:

Wycenę sporządzono **09 października 2025 roku.**

OSZACOWANA WARTOŚĆ RYNKOWA

Wartość łączna wiertnicy MWG 6 zamocowanej na samochodzie STAR 266 razem z 25 świdrami wynosi:

164.800 PLN

OPRACOWAŁ:

Krzysztof J. Rembisz

PODPIS I PIECZĘĆ WYKONAWCY:

Blank space for signature and stamp.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem opracowania są aktywa trwałe zgodnie z załącznikiem do wyceny.
Aktywa trwałe znajdują się w **CEMEX Sp. z o.o.** – Działdowo, ul. Marii Curie-Skłodowskiej 38

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości przedmiotu wyceny dla potrzeb ustalenia ceny sprzedaży.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. PODSTAWA FORMALNA OPRACOWANIA

Podstawą wykonania wyceny jest umowa zawarta z **CEMEX Sp. z o.o.** reprezentowaną przez p. Jakuba Brylickiego - Kierownika Grupy Inwestycji jako Zamawiającego a Biurem Wycen i Nieruchomości KJR, 42-202 Częstochowa, ul. Dąbrowskiego 15 lok.6 jako Wykonawcą.
Opracowanie zostało wykonane w oparciu o informacje, wyjaśnienia i dokumenty źródłowe przygotowane przez Zamawiającego, a także o materiały i informacje pozyskane w trakcie oględzin przez rzeczoznawcę, niezbędne w procesie szacowania nieruchomości.

3.2. PODSTAWY PRAWNE

Podstawą prawną wyceny są:

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. nr 344 ze zm.);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832);
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks Cywilny (Dz. U. z 2023 r. poz. 1610, 1615, 1890, 1933).

3.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

W procesie wyceny wykorzystano następujące źródła merytoryczne i materiały pomocnicze:

- ❖ Wizja lokalna przeprowadzona dnia **26 września 2025 r.**
 - ❖ Materiały szkoleniowe BOMIS – Poznań. 2007r. dr inż. Tadeusz Klimek.
 - ❖ Tadeusz Klimek „Podstawy wyceny wartości środków technicznych” 2003r.
 - ❖ „Cennik maszyn i urządzeń” wydawany przez Bistyp Consulting Sp. z o. o. w Warszawie
 - ❖ Informacje cenowe pozyskane bezpośrednio od producentów lub dostawców środków technicznych identycznych, bądź porównywalnych z przedmiotem wyceny.
 - ❖ Dokumentacja i informacje udostępnione przez Zamawiającego,
 - ❖ Internetowa baza ofertowa.
- a także Standardy Zawodowe, Powszechne Krajowe Zasady Wyceny, Noty Interpretacyjne oraz Tymczasowe Noty Interpretacyjne zalecane do stosowania przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych jako zasady dobrej praktyki zawodowej.

4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA WYCENY

- ❖ Data sporządzenia wyceny – **09 października 2025 roku.**
 - ❖ Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny – **06 sierpnia 2025 roku.**
 - ❖ Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – **09 października 2025 roku.**
- Podczas wizji dokonano opisu przedmiotu wyceny oraz wykonano dokumentację fotograficzną.

5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. INFORMACJE OGÓLNE

Wyceniane aktywa trwałe w dniu oględzin znajdowały się w **CEMEX Sp. z o. o.** – Działdowo, ul. Marii Curie-Skłodowskiej 38

5.2. AKTYWA TRWAŁE – OPIS

1. Wiertnica WAMET MWG 6

Rok produkcji: 4/2010
 Masa całkowita: 2200 kg
 Moc silnika wiertnicy: 25 kW
 Długość x szerokość x wysokość: 4160 x 1400 x 2000
 Moment obrotowy na I biegu: 400 daNm
 Prędkość obrotowa na I biegu: 45 obr/min
 Skok roboczy: 2400 mm
 Siła docisku: 26 kN
 Wrzeciono: pływające 28 mm, sześciokąt 46 trzpień
 Pompa Hydrauliczna: 3 - sekcyjna
 Silnik Spalinowy: KUBOTA V 1505E; 25 kW
 Wykonywanie otworów może odbywać się różnymi metodami i narzędziami. Podstawowe metody to:

- metoda obrotowa,
- metoda udarowa,
- metoda obrotowa z prawym obiegiem płuczki.

2. Samochód Star 266

Podstawowe parametry techniczne:
 Producent: Fabryka Samochodów Ciężarowych „Star”
 Napęd: 6x6; Przebieg 8850 Mh
 Silnik: S359/S359M, 6-cylindrowy rzędowy diesel
 Moc: 150 KM (110 kW)
 Skrzynia biegów: manualna, 5-biegowa S5-45
 Przekładnia redukcyjna: dwuprzelazowa SR-380M
 Masa własna: ok. 5300 kg
 Dopuszczalna masa całkowita: 10 850 kg lub 12 350 kg, zależnie od wariantu
 Ładowność: 3500 kg (teren) / 5000 kg (szosa)
 Prędkość maksymalna: ok. 90 km/h
 Prześwit: 325 mm
 Pokonywanie brodów: do 120 cm (bez przygotowania), do 180 cm (z przygotowaniem)

3. Świdry – 25 sztuk

Ślimaki o średnicy 150 mm i długości 1500 mm; łączenie sześciokątem

WYCENA WARTOŚCI AKTYWA TRWAŁEGO - CEMEX

Aktywa trwałe opisano w formie tabelarycznej przypisując im odpowiednie cechy. Dokonano również oceny stanu technicznego środka trwałego, przy czym oceny tej dokonano na następujących płaszczyznach:

Wykorzystanie gospodarcze	A – dla środka trwałego aktualnie wykorzystywanego gospodarczo; B – dla środka trwałego aktualnie nie wykorzystywanego gospodarczo, ale nie przeznaczanego do likwidacji lub sprzedaży C - dla środka trwałego aktualnie nie wykorzystywanego gospodarczo i przeznaczanego do likwidacji; D - dla środka trwałego aktualnie nie wykorzystywanego gospodarczo i przeznaczanego do sprzedaży;
Stan techniczny	7 - środek jest nowy lub prawie nieużywany; 6 - środek w bardzo dobrym stanie, lub/i w początkowym stanie eksploatacji; 5 - środek w dobrym stanie, przydatny do dalszego użytkowania bez konieczności napraw; 4 - środek eksploatowany, przydatny do dalszego użytkowania, kwalifikuje się do przeglądu lub/i naprawy bieżącej; 3 - środek użytkowany, kwalifikuje się do naprawy głównej z ograniczonym zakresem z wymianą elementów; 2 - środek użytkowany, kwalifikuje się do kolejnej naprawy głównej w ograniczonym zakresie, lub do pierwszej naprawy głównej z wymianą elementów w szerokim zakresie; 1 - środek niezdatny do użytkowania; podejmowanie naprawy może nie mieć technicznego uzasadnienia; 0 - środek nie kwalifikuje się do użytkowania ani do naprawy o charakterze odbudowy; nadaje się do złomowania lub rozbiórki.
Stan funkcjonalny	3 - środek optymalny pod względem funkcjonalnym; 2 - środek przeciętny tj. wystarczający pod względem funkcjonalnym; 1 - środek wymaga modernizacji lub unowocześnienia; 0 - środek nie przydatny pod względem funkcjonalnym.

6. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY

6.1. Opis metod szacowania

Podejście kosztowe, metoda deprecjacji kosztu zastąpienia dla określenia wartości środków trwałych ruchomych.

Dla środków trwałych co do których nie istnieje aktywny rynek wtórny stosuje się podejście kosztowe. W tym celu zidentyfikowano koszt zastąpienia, uwzględniono m. in. utratę wartości z przyczyn fizycznych, z przyczyn funkcjonalnych i z przyczyn ekonomicznych.

Dla środków trwałych koszt zastąpienia ustalono na podstawie kosztów nabycia i analizy cen od daty nabycia.

Urządzenia są bardzo trwałe i solidnie wykonane. W przypadku maszyn i urządzeń produkcyjnych zużycie funkcjonalne jest niewielkie, zużycie techniczne w przypadku prawidłowej eksploatacji i konserwacji nie jest również duże. W związku z powyższym łączne zużycie maszyn i urządzeń przy kontynuacji działania nie wpływa w znacznym stopniu na wartość.

Maszyny i urządzenia były ostatnio eksploatowane w sposób ciągły w zależności od potrzeb (informację uzyskano od pracownika firmy, który wskazał miejsce, w którym znajduje się środek trwały).

Koszt zastąpienia (wartość wyjściowa) środka technicznego stanowi aktualny na dzień wyceny koszt jaki należałoby ponieść celem otrzymania identycznego lub o zbliżonych parametrach nowego środka technicznego. Koszt zastąpienia ustalany jest w oparciu o ogólnodostępne katalogi cenowe lub informacje cenowe pozyskane bezpośrednio od producentów lub dostawców środków technicznych identycznych, bądź porównywalnych z przedmiotem wyceny.

W celu oszacowania wartości rynkowej środka technicznego w podejściu kosztowym metodą deprecjacji kosztu, od kosztu zastąpienia nowego środka należy odjąć odpowiednie wielkości utraty wartości.

Sposób określenia wartości środka trwałego wyraża wzór:

$$W = Q * K_z * [(100\% - KU_{FIZ}) * (100\% - KU_{FUN}) * (100\% - KU_E)]$$

gdzie:

- W – wartość środka trwałego w złotych
 Q – ilość jednostek
 K_z – jednostkowy koszt odtworzenia/zastąpienia w złotych
 KU_{FIZ} – zużycie techniczne
 KU_{FUN} – zużycie funkcjonalne
 KU_E – zużycie ekonomiczne.

Podejście porównawcze.

W przypadku zastosowania podejścia porównawczego i skorzystania z cen ofertowych sprzedaży podobnych maszyn i/lub urządzeń. Cenę średnią zmniejszono o 10 %. Wynika to z analizy rynku, która wykazała, że ceny transakcyjne były niższe średnio o 10 % w stosunku do ofertowych. Ustala się współczynnik zachęty cenowej Wz = 10%

W przypadku braku identycznych pozycji w katalogach cenowych, bądź informacjach cenowych pozyskanych od producentów lub dostawców, dokonywana jest analiza własna w oparciu o kilka lub jeden najbardziej znaczący dla danego środka technicznego parametr techniczny lub funkcjonalny. Utratę wartości środka technicznego stanowi zmniejszenie jego wartości na skutek następujących przyczyn:

- fizykochemicznych;
- funkcjonalnych;
- ekonomicznych (zewnętrznych).

Utrata wartości z przyczyn fizykochemicznych jest to ubytek wartości i użyteczności którego przyczyną są zjawiska fizyczne i chemiczne związane z tarciem i zużyciem, rozpadem, korozją, oddziaływaniem czynników niekorzystnych, a także z upływem czasu i starzeniem oraz suma innych skutków degradacji nie skompensowanych przez normalne zabiegi konserwacji i utrzymania, np. zdekompletowanie, prowizoryczna naprawa lub tymczasowa naprawa. Miary zużycia fizykochemicznego są determinantą stanu technicznego przedmiotu wyceny.

Utrata wartości z przyczyn funkcjonalnych (wewnętrznych) jest to ubytek wartości którego przyczyną tkwi we właściwościach środka technicznego. Jest spowodowana względnym pogorszeniem się efektywności działania co zawsze jest następstwem wprowadzonych zmian konstrukcji i istoty działania, a także wynika ze zmian technologii i wprowadzenia nowych tworzyw. Przejawia się np. w braku przydatności do działania, nadmiernej lub niedostatecznej wydajności, zbyt dużej energochłonności, w przewymiarowaniu, w braku zastosowania produktów które są wytwarzane lub usług które są wykonywane, w nadmiernych kosztach kapitałowych i/lub operacyjnych, w zbyt niskiej sprawności. Ubytek wartości z przyczyn funkcjonalnych ujawnia się skokowo po wprowadzeniu nowszych generacji środków technicznych.

Utrata wartości z przyczyn ekonomicznych (zewnętrznych) jest to ubytek wartości wywołany czynnikami zewnętrznymi w stosunku do środka technicznego, czyli wynikły z relacji do szeroko rozumianej ekosfery. Ekosferę tworzą uwarunkowania stricte ekonomiczne, prawne, społeczne i ekologiczne. Utratę wartości z przyczyn zewnętrznych powodują m.in.: spadek wskaźników gospodarczych globalnych lub lokalnych, niekorzystne zmiany przepisów prawa podatkowego, wzrost kosztów kredytu, wzrost opłat celnych, brak surowców, zaostrzone wymogi ekologiczne, spadek popytu, nietrafna lokalizacja, zmiana preferencji społecznych, itp.

7. Określenie rodzaju szacowanej wartości i wybór metody

Przeanalizowano rynek wtórny maszyn/urządzeń który podlega wycenie. Analizą objęto środki trwałe, które są podobne co do zasady działania oraz tożsamy i podobnych parametrach. Ustalono, że jest to segment maszyn/urządzeń, który częściowo występuje po stronie sprzedażowej. Dla części z nich nie odnotowano ofert sprzedaży dla maszyn/urządzeń o podobnej konstrukcji oraz zasadzie działania. W części z nich parametry robocze nie były porównywalne, a w części stopień zużycia lub rok produkcji znacznie odbiegał od urządzenia wycenianego. Część maszyn i urządzeń i innych środków trwałych odnaleziono w ofertach sprzedaży oraz w katalogach branżowych. Część producentów nie podaje cen sprzedaży lub cena wykonania produktu jest podawana wyłącznie na pisemne zapytanie firmy z branży.

Ze względu na rodzaj działalności – część urządzeń nie ma odnośników w katalogach lub nie ma zachowanego warunku podobieństwa.

1. Wiertnica WAMET MWG 6

W ofertach sprzedażowych oraz w katalogach odnotowano transakcje sprzedażowe podobnych maszyn lecz stopień podobieństwa nie był zbyt duży. Odnotowano kilka ofert sprzedaży od 63.900 zł do 140.590 zł. Ustalono również, że nowa wiertnica na podwoziu gąsiennicowym (pierwotna wersja wycenianej wiertnicy) kosztuje 360.000 zł. Po konsultacji z producentem jak również opierając się na własnych ustaleniach przyjęto, że wartość wiertnicy w obecnym stanie wynosi 1/3 wartości nowego sprzętu. Obliczono: $360.000 \times 50\% = 120.000$ zł

2. Samochód Star 266

Wartość samochodu ustalono w podejściu porównawczym typując trzy oferty:

14.500 zł - <https://www.otomoto.pl/ciezarowe/oferta/star-266-ID6HH6Jp.html>

20.900 zł - <https://www.otomoto.pl/ciezarowe/oferta/star-266-ID6HFNyR.html>

39.000 zł - <https://www.otomoto.pl/ciezarowe/oferta/star-266-ID6HBvo0.html>

Średnia cena to: 24.800 zł

Przyjmując współczynnik zachęty cenowej 10% przyjmujemy wartość 22.300 zł

3. Świdry – 25 sztuk

Nowe ślimaki (świdry) kosztują 1200 zł

Używane to wartość $\frac{3}{4}$ nowego czyli: 900 zł

Dla 25 sztuk: $900 \text{ zł} \times 25 \text{ sztuk} = 22.500 \text{ zł}$

8. OBLICZENIA

Wartość całego zestawu to:

1. Wiertnica WAMET MWG 6 = 120.000 zł

2. Samochód Star 266 - 22.300 zł

3. Świdry – 25 sztuk - 22.500 zł

RAZEM: 164.800 zł

9. WYNIK KOŃCOWY WYCENY

Wartość łączna wiertnicy MWG 6 zamocowanej na samochodzie STAR 266 razem z 25 świdrami wynosi:

164.800 PLN

Słownie: sto sześćdziesiąt cztery tysiące osiemset złotych.

9. KLAUZULE I OGRANICZENIA

- Niniejsza opinia została sporządzona zgodnie z przepisami prawa.
- Autor zastrzega sobie prawa autorskie do niniejszego opracowania. Niniejsze opracowanie nie może być opublikowane w całości lub w części w jakimkolwiek opracowaniu bez zgody autora i bez uzgodnienia formy i treści takiej publikacji, o ile taka publikacja nie wynika wprost z celu wykonania niniejszego opracowania lub z obowiązujących przepisów prawa. Przed skopiowaniem całości lub części niniejszego opracowania lub odwołaniem się do niego w jakimkolwiek piśmie, dokumencie lub oświadczeniu albo włączeniu lub dołączeniu całości lub części niniejszego opracowania do pisma, dokumentu lub oświadczenia albo przed ujawnieniem treści niniejszego opracowania stronie trzeciej, wymagana jest pisemna zgoda autora, o ile takie skopiowanie, odwołanie lub ujawnienie treści nie wynika wprost z celu wykonania opracowania lub z obowiązujących przepisów prawa. Taka zgoda jest wymagana również, jeśli autor nie jest wymieniony z imienia i nazwiska lub jeśli część niniejszego opracowania będzie połączona z innym opracowaniem.
- Rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie dzieła bez jego zgody do innego celu, niż cel, dla którego został sporządzony.
- Wycena oparta jest na oględzinach dokonanych podczas wizji lokalnej oraz na informacjach i dokumentach pozyskanych przez rzeczoznawcę majątkowego w procesie szacowania, a także udostępnionych przez Zamawiającego.
- Dokumentacja dostarczona przez Zamawiającego przyjęta została w dobrej wierze jako wiarygodna oraz kompletna i nie była przedmiotem odrębnego dochodzenia.
- Zakłada się, że autorowi opracowania zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na oszacowanie wartości.
- Rzeczoznawca majątkowy nie badał stanu prawnego środków trwałych zleconych do wyceny.
- Oszacowana wartość nie zawiera podatku VAT.
- Opinię sporządzono w dwóch egzemplarzach dla Zamawiającego. Zachowano archiwum elektroniczne dla Wykonawcy.

10. ZAŁĄCZNIKI

- ❖ Dokumentacja fotograficzna.
- ❖ Świadectwo uprawnień zawodowych
- ❖ Certyfikat BOMIS

11. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA AKTYWÓW TRWAŁYCH



WYCENA WARTOŚCI AKTYWA TRWAŁEGO - CEMEX





CERTYFIKAT

ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA
ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ
PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ
W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO

Niniejszym potwierdza się, że:

**Biuro Wycen i Nieruchomości KJR Krzysztof
J. Rembisz**

42-200 Częstochowa, Dąbrowskiego 15 lok.6 6 / 6

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0018303

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności
rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

na okres: 28/02/2025 - 27/02/2026

na sumę gwarancyjną: 200 000 EUR

słownie: dwieście tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 539.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140437850
NIP 525-235-52-48

iExpert.pl SA | www.iekspert.pl
Al. Jerozolimskie 99/32 | 02-001 Warszawa
tel.: 22 646 42 42 | fax: 22 100 26 26

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy KRS, KRS nr: 0000426530
NIP 5252355248 | Kapitał zakładowy: 100.000 zł, opłacony w całości.



URZĄD MIESZKALNICTWA I ROZWOJU MIAST

ŚWIADECTWO

NADANIA UPRAWNIEŃ ZAWODOWYCH W ZAKRESIE
SZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI

Na podstawie art. 192 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r.
o gospodarce nieruchomościami
(jedn. tekst Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543)

Krzysztof Rembisz s. Władysława

otrzymał uprawnienia zawodowe

NR **4023**

w zakresie szacowania nieruchomości, uzyskując tytuł
rzecoznawcy majątkowego
oraz prawo wykonywania działalności zawodowej w zakresie
szacowania nieruchomości, a także maszyn i urządzeń
trwale związanych z gruntem.



PREZES
URZĘDU MIESZKALNICTWA
I ROZWOJU MIAST

z up.

Urszula Stówik
Wiceprezes

Warszawa, dnia *7 lipca 2003 r.*