



LESZCZYŃSKIE BIURO WYCEN I OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY – inż. Marian WITCZAK

Recognised European Valuer (REV)

Państwowe Uprawnienia Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast – Warszawa Nr 3255
Uprawnienia z zakresu szacowania nieruchomości dla sektora bankowego – Warszawa Nr 1168/XXI/99
Uprawnienia z zakresu szacowania nieruchomości dla sektora skarbowo-podatkowego – Warszawa Nr 21/990/02

64-100 LESZNO ul. Śniadeckich 1

tel./fax. (0-65) 529-91-00 tel.kom. 0-609-801-201 e-mail: mwitczak@poczta.fm

www.nieruchomosci-witczak-leszno.pl



RAPORT Z WYCENY

**DOTYCZĄCY OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ
CIĄGNIKA ROLNICZEGO ZETOR FORTERRA 11441**

STANOWIĄCEGO WŁASNOŚĆ

HZZ „ŻOŁĘDNICA” SP. Z O.O.





**LESZCZYŃSKIE BIURO WYCEN I OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI
RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY – inż. Marian WITCZAK**

Recognised European Valuer (REV)

Państwowe Uprawnienia Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast – Warszawa Nr 3255
Upewnienia z zakresu szacowania nieruchomości dla sektora bankowego – Warszawa Nr 1168/XXI/99
Upewnienia z zakresu szacowania nieruchomości dla sektora skarbowo-podatkowego – Warszawa Nr 21/990/02

64-100 LESZNO ul. Śniadeckich 1

tel./fax. (0-65) 529-91-00 tel.kom. 0-609-801-201 e-mail: mwitczak@poczta.fm

www.nieruchomosci-witczak-leszno.pl



Cel : określenie wartości rynkowej dla potrzeb sprzedaży

Oszacowana wartość rynkowa (Wr) na dzień 06.02.2023 r. wynosi:	
Ciągnik rolniczy ZETOR FORTERRA 11441	

Zleceniodawca: Hodowla Zarodowa Zwierząt „Żołędnica” Sp. z o.o.

ASYSTENT RZECZOZNAWCY:

Norbert Łowicki

AUTOR RAPORTU:

Leszczyńskie Biuro Wycen i Obrotu

Nieruchomościami

Ul. Śniadeckich 1, 64-100 Leszno

NIP:6971006534

REGON: 410231972

inż. MARIAN WITCZAK, REV

Nr uprawnień zawodowych

w zakresie szacowania nieruchomości: 3255

Leszno, dn. 06.02.2023 r.



LESZCZYŃSKIE BIURO WYCEN I OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY – inż. Marian WITCZAK

Recognised European Valuer (REV)

Państwowe Uprawnienia Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast – Warszawa Nr 3255
Uprawnienia z zakresu szacowania nieruchomości dla sektora bankowego – Warszawa Nr 1168/XXI/99
Uprawnienia z zakresu szacowania nieruchomości dla sektora skarbowo-podatkowego – Warszawa Nr 21/990/02

64-100 LESZNO ul. Śniadeckich 1

tel./fax. (0-65) 529-91-00 tel.kom. 0-609-801-201 e-mail: mwitczak@poczta.fm

www.nieruchomosci-witczak-leszno.pl



SPIS TREŚCI

I. PODSTAWY FORMALNO - PRAWNE	4
1. PODSTAWA OPRACOWANIA WYCENY	4
2. PRZEDMIOT OPRACOWANIA	4
3. ZAKRES WYCENY	4
4. CEL WYCENY	4
5. PODSTAWA PRAWNA	4
6. ŹRÓDŁA INFORMACJI	5
7. OKREŚLENIE STANU PRAWNEGO	5
8. ZASTRZEŻENIA	5
II. PODSTAWOWE POJĘCIA Z ZAKRESU WYCENY I METODYKA WYCENY	5
III. OPIS ŚRODKÓW TECHNICZNYCH	12
1. Ciągnik rolniczy Zetor Forterra 11441	12
IV. WYCENA	14
V. ZAŁĄCZNIKI	15



LESZCZYŃSKIE BIURO WYCEN I OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY – inż. Marian WITCZAK

Recognised European Valuer (REV)

Państwowe Uprawnienia Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast – Warszawa Nr 3255
Upewnienia z zakresu szacowania nieruchomości dla sektora bankowego – Warszawa Nr 1168/XXI/99
Upewnienia z zakresu szacowania nieruchomości dla sektora skarbowo-podatkowego – Warszawa Nr 21/990/02

64-100 LESZNO ul. Śniadeckich 1

tel./fax. (0-65) 529-91-00 tel.kom. 0-609-801-201 e-mail: mwitczak@poczta.fm

www.nieruchomosci-witczak-leszno.pl

I. PODSTAWY FORMALNO - PRAWNE.

1. PODSTAWA OPRACOWANIA WYCENY

Zlecenie od

Hodowla Zarodowa Zwierząt „Żołędnica” Sp. z o.o.

Żołędnica 41, 63-900 Rawicz

NIP 6990010264; REGON 410184416

dla

Leszczyńskie Biuro Wycen i Obrotu Nieruchomościami

ul. Śniadeckich 1, 64-100 Leszno.

2. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem raportu jest wycena ciągnika rolniczego ZETOR FORTERRA 11441 będącego własnością spółki Hodowla Zarodowa Zwierząt „ŻOŁĘDNICA” Sp. z o.o., wyszczególnionego w dalszej części opracowania.

3. ZAKRES WYCENY

Zakresem wyceny objęto prawo własności ciągnika rolniczego ZETOR FORTERRA 11441 o numerze rejestracyjnym PRA 62PR, wyprodukowanego w 2005 roku, wyszczególnionego w dalszej części opracowania.

4. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej ruchomości dla potrzeb sprzedaży.

5. PODSTAWA PRAWNA

5.1. Kodeks cywilny – Ustawa z dnia 23.04.1964. z późniejszymi zmianami.



LESZCZYŃSKIE BIURO WYCEN I OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY – inż. Marian WITCZAK

Recognised European Valuer (REV)

Państwowe Uprawnienia Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast – Warszawa Nr 3255
Upewnienia z zakresu szacowania nieruchomości dla sektora bankowego – Warszawa Nr 1168/XXI/99
Upewnienia z zakresu szacowania nieruchomości dla sektora skarbowo-podatkowego – Warszawa Nr 21/990/02

64-100 LESZNO ul. Śniadeckich 1

tel./fax. (0-65) 529-91-00 tel.kom. 0-609-801-201 e-mail: mwitczak@poczta.fm

www.nieruchomosci-witczak-leszno.pl

6. ŹRÓDŁA INFORMACJI

- 6.1. Wizja lokalna wycenianego majątku w dniu 27 stycznia 2023 r.
- 6.2. Wycena wartości środków technicznych - T. Klimek. Wyd. 2003r;
- 6.3. Informacje uzyskane od właściciela wycenianego środka technicznego.
- 6.4. Ceny transakcyjne z regionalnego rynku, będące w posiadaniu wykonującego wycenę.

7. OKREŚLENIE STANU PRAWNEGO

Przedmiotowy majątek jest własnością spółki Hodowla Zarodowa Zwierząt „ŻOŁĘDNICA” Sp. z o.o.

8. ZASTRZEŻENIA

8.1. Niniejszy raport nie może być wykorzystywany do celów innych niż określone w pkt. I.4

Wszelkie prawa zastrzeżone.

Żaden fragment niniejszego operatu nie może być powielany, publikowany, przekazywany za pomocą środków elektronicznych, mechanicznych i innych, nie może być fotografowany, nagrywany w całości lub w części bez uprzedniej zgody autora.

8.2. Raport został sporządzony zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami.

8.3. Określona wartość jest wartością na dzień 27 stycznia 2023 roku.

8.4. Raport wykonano w dwóch jednobrzmiących opracowaniach.

II. PODSTAWOWE POJĘCIA Z ZAKRESU WYCENY I METODYKA WYCENY

Proces wyceny - uporządkowany ciąg działań analityczno – rachunkowych w wyniku których uzyskiwane jest realne oszacowanie wartości maszyny (urządzenia) w określonej rzeczywistości gospodarczej.

Wartość – cecha obiektu mechanicznego traktowana jako potencjalna cena możliwa do uzyskania podczas sprzedaży na rynku, przy uwzględnieniu założeń i uwarunkowań procesu wyceny.



LESZCZYŃSKIE BIURO WYCEN I OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY – inż. Marian WITCZAK

Recognised European Valuer (REV)

Państwowe Uprawnienia Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast – Warszawa Nr 3255
Upewnienia z zakresu szacowania nieruchomości dla sektora bankowego – Warszawa Nr 1168/XXI/99
Upewnienia z zakresu szacowania nieruchomości dla sektora skarbowo-podatkowego – Warszawa Nr 21/990/02

64-100 LESZNO ul. Śniadeckich 1

tel./fax. (0-65) 529-91-00 tel.kom. 0-609-801-201 e-mail: mwitczak@poczta.fm

www.nieruchomosci-witczak-leszno.pl

Wartość rynkowa – najbardziej prawdopodobna cena możliwa do uzyskania na rynku przy uwzględnieniu następujących uwarunkowań:

- transakcja zachodzi na wolnym i konkurencyjnym rynku, bez zakłóceń irracjonalnych, a strony nie kierują się szczególnymi motywami,
- znajduje się chętny sprzedawca i nabywca, którzy nie działają w sytuacji przymusowej,
- znane są zalety i wady maszyny,
- czas niezbędnego wyeksponowania maszyny na rynku uwzględnia jej rodzaj i stan rynku.

Środek techniczny – w metodologii wyceny to uogólnienie maszyny, urządzenia, narzędzia i niejednokrotnie utożsamiany jest z obiektem mechanicznym. Środkiem technicznym w rozumieniu powyższej definicji jest np. maszyna, urządzenie, pojazd, agregat, linia technologiczna itd., pracujące w systemie operacyjnym.

Maszyna (urządzenie mechaniczne) – obiekt mechaniczny zawierający mechanizm lub zespół mechanizmów we wspólnej obudowie, służący do przetwarzania energii lub wykonywania określonej pracy mechanicznej. Z energetycznego punktu widzenia urządzenie mechaniczne (maszyna) pobiera energię mechaniczną lub jest przetwornikiem energii przetwarzającym inny rodzaj energii w energię mechaniczną.

Maszyna - Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 20.12.2005 r. w sprawie zasadniczych wymagań dla maszyn i elementów bezpieczeństwa (Dz. U. Nr 259, poz. 2170)

- zespół sprzężonych części lub elementów składowych, z których przynajmniej jeden jest ruchomy, wraz z odpowiednimi elementami uruchamiającymi, obwodami sterowania, zasilania, połączonych wspólnie w celu określonego zastosowania, w szczególności do przetwarzania, obróbki, przemieszczania lub pakowania materiałów.

Niezawodność w technice – właściwość obiektu charakteryzująca jego zdolność do wykonywania określonych funkcji, w określonych warunkach i określonym czasie. W sensie ilościowym niezawodność to prawdopodobieństwo poprawnego funkcjonowania zgodnie z przeznaczeniem w określonym czasie.



LESZCZYŃSKIE BIURO WYCEN I OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY – inż. Marian WITCZAK

Recognised European Valuer (REV)

Państwowe Uprawnienia Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast – Warszawa Nr 3255
Upewnienia z zakresu szacowania nieruchomości dla sektora bankowego – Warszawa Nr 1168/XXI/99
Upewnienia z zakresu szacowania nieruchomości dla sektora skarbowo-podatkowego – Warszawa Nr 21/990/02

64-100 LESZNO ul. Śniadeckich 1

tel./fax. (0-65) 529-91-00 tel.kom. 0-609-801-201 e-mail: mwitczak@poczta.fm

www.nieruchomosci-witczak-leszno.pl

Niesprawność – jeden ze stanów technicznych w jakich może pozostawać środek techniczny. Przyczyną niesprawności może być niewłaściwy montaż, regulacja, stopień zużycia, uszkodzenie lub awaria. Niesprawność może być przyczyną niezdatności do eksploatacji lub użytkowania.

Trwałość obiektu (żywotność) – właściwość obiektu charakteryzująca jego zdolność do zachowania stanu zdadności w określonych warunkach, aż do zakończenia eksploatacji (osiągnięcia stanu granicznego). W sensie ilościowym określa się wykonaną pracę (lat, godzin, km, mtg, itp.).

Zużycie – proces ciągłych zmian pierwotnego układu materialnego związanych z ubytkiem masy, zmianami tworzywa (jego struktury, składu chemicznego) i układu wymiarów (odchyłek i tolerancji), Zużycie występujące przy przekroczeniu stanu granicznego dla danego elementu, zespołu lub środka technicznego jest zużyciem granicznym i prowadzi do uszkodzenia awaryjnego. Uszkodzenie awaryjne jest poprzedzone wyraźnym narastaniem intensywnego zużycia.

Zużycie wynikające z normalnego okresu eksploatacji w normalnych warunkach działania jest zużyciem eksploatacyjnym.

Uszkodzenie – zmniejszenie sprawności lub niesprawność zidentyfikowana co do przyczyny i zakresu, a czasem i przyczyny, zmniejszająca zdolność do działania, a także sprawność środka technicznego (przejście elementu, a niekiedy i całego obiektu ze stanu zdadności w stan niezdatności). Uszkodzenie najczęściej prowadzi j do mikrozmiarów cech geometrycznych, materiałowych i dynamicznych.

Stan zdadności – to stan, w którym obiekt techniczny spełnia wszystkie funkcje zgodnie z założeniami poczynionymi podczas konstruowania, pozwalający na dalsze jego użytkowanie.

Stan niezdatności – to stan, w którym obiekt techniczny nie może realizować przewidzianych funkcji użytkowych zgodnie z wymaganiami.

Stan graniczny – to stan, w którym został wyczerpany potencjał eksploatacyjny i dalsze użytkowanie jest niemożliwe.



LESZCZYŃSKIE BIURO WYCEN I OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY – inż. Marian WITCZAK

Recognised European Valuer (REV)

Państwowe Uprawnienia Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast – Warszawa Nr 3255
Upewnienia z zakresu szacowania nieruchomości dla sektora bankowego – Warszawa Nr 1168/XXI/99
Upewnienia z zakresu szacowania nieruchomości dla sektora skarbowo-podatkowego – Warszawa Nr 21/990/02

64-100 LESZNO ul. Śniadeckich 1

tel./fax. (0-65) 529-91-00 tel.kom. 0-609-801-201 e-mail: mwitczak@poczta.fm

www.nieruchomosci-witczak-leszno.pl

Zużycie potencjału eksploatacyjnego (techniczne)- jest procesem fizycznego zużycia poszczególnych części i zespołów lub całego środka trwałego prowadzącym do zmniejszenia zdolności operacyjnej. Końcowym efektem tego procesu jest kasacja urządzenia. Zużycie to można podzielić na normalne i awaryjne.

Stan techniczny – to zbiór właściwości środka technicznego identyfikujący jego zdolność do zaspokajania potrzeb dla której został skonstruowany, wytworzony i eksploatowany.

Stopień zużycia technicznego – jest podstawową informacją o stanie technicznym środka technicznego. Jest to relatywna miara przydatności środka technicznego do dalszego funkcjonowania z uwzględnieniem kompletności i sprawności jego zespołów. Ta przybliżona ocena jakości środka technicznego jest oparta na zużyciu w wyniku eksploatacji lub jej braku i w rezultacie normalnego użytkowania lub awarii, z uwzględnieniem przeprowadzonych napraw, jeśli były przeprowadzane.

W szczególnych przypadkach do określenia stanu technicznego konieczne są specjalistyczne badania diagnostyczne, bez których nie da się określić zużycia z przyczyn fizycznych. Należy dążyć do określenia indywidualnych miar zużycia całego środka technicznego wyrażonych np. spadkiem wartości nominalnych parametrów pracy, zmianą wymiarów elementów, spadkiem sprawności działania zespołów i podzespołów.

Nie ma ogólnych reguł szacowania stopnia zużycia technicznego.

Jednym ze sposobów określenia stopnia zużycia jest liniowa metoda czasowa, tak zwana Metoda Rossa, która wyraża się wzorem:

$$S = (t_e / T) \times 100 \%$$

gdzie:

t_e - dotychczasowy okres eksploatacji (lat)

T - okres trwałości (żywnotności) w latach.



LESZCZYŃSKIE BIURO WYCEN I OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY – inż. Marian WITCZAK

Recognised European Valuer (REV)

Państwowe Uprawnienia Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast – Warszawa Nr 3255
Upewnienia z zakresu szacowania nieruchomości dla sektora bankowego – Warszawa Nr 1168/XXI/99
Upewnienia z zakresu szacowania nieruchomości dla sektora skarbowo-podatkowego – Warszawa Nr 21/990/02

64-100 LESZNO ul. Śniadeckich 1

tel./fax. (0-65) 529-91-00 tel.kom. 0-609-801-201 e-mail: mwitczak@poczta.fm

www.nieruchomosci-witczak-leszno.pl

Należy zwrócić uwagę, że metoda ta nie uwzględnia wielu czynników, między innymi warunków eksploatacji, przeprowadzonych remontów i modernizacji, itp.

Najczęściej stopień zużycia technicznego jest szacowany w oparciu o dokonane oględziny i pomiary, (ocenę techniczną poszczególnych zespołów), informacje użytkownika oraz doświadczenie rzeczoznawcy.

Wartość rynkowa – to racjonalnie określona ilość pieniędzy, którą chętny kupujący będzie skłonny zaoferować chętnemu sprzedającemu w zamian za przedmiot transakcji, przy założeniu równości stron i ich niezależności, bez istnienia żadnego przymusu wpływającego na decyzję o zakupie i sprzedaży, przy pełnej znajomości przedmiotu i okoliczności transakcji, w określonym, danym czasie. Na wartość tę w sposób decydujący wpływają warunki popytu i podaży.

Środki techniczne podlegają wycenie przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub kosztowego. Podejście dochodowe nie powinno być stosowane poza wyjątkowymi, szczególnie uzasadnionymi przypadkami.

W podejściu porównawczym stosowana jest metoda cenowo – porównawcza i korygowania ceny średniej, a oszacowanie wartości przedmiotu wyceny winno być oparte na znajomości cen transakcyjnych podobnych, porównywalnych środków technicznych. Jeśli porównywalne środki techniczne nie są dokładnie takie same jak środek wyceniany, dokonuje się korekt w stosunku do wartości środków porównywalnych. Korekty te wynikają najczęściej ze stanu technicznego, wieku, modelu (wydajności, rozmiarów), a także z innych ważnych atrybutów rynkowych.

Podejście kosztowe, które oparte jest na założeniu, że świadomy, tzn. poinformowany i zorientowany w warunkach rynkowych nabywca nie zapłaci więcej za środek techniczny niż wynosi koszt wytworzenia środka zastępczego, o tej samej użyteczności co 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 [z przyczyn fizycznych, funkcjonalnych (wewnętrznych) i ekonomicznych (zewnętrznych - środowiskowych)].



LESZCZYŃSKIE BIURO WYCEN I OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY – inż. Marian WITCZAK

Recognised European Valuer (REV)

Państwowe Uprawnienia Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast – Warszawa Nr 3255
Upewnienia z zakresu szacowania nieruchomości dla sektora bankowego – Warszawa Nr 1168/XXI/99
Upewnienia z zakresu szacowania nieruchomości dla sektora skarbowo-podatkowego – Warszawa Nr 21/990/02

64-100 LESZNO ul. Śniadeckich 1

tel./fax. (0-65) 529-91-00 tel.kom. 0-609-801-201 e-mail: mwitczak@poczta.fm

www.nieruchomosci-witczak-leszno.pl



W celu ustalenia wartości rynkowej środka technicznego w podejściu kosztowym, od kosztu odtworzenia lub kosztu zastąpienia środka technicznego nowego należy odjąć odpowiednie utraty wartości.

Wycenę wartości rynkowej przedmiotowych maszyn i urządzeń dokonano w podejściu kosztowym z zależności:

$$W_r = C_p (1 - U_w)$$

gdzie:

C_p - cena na rynku nowego porównywalnego środka technicznego

U_w - ubytek (utrata) wartości użytkowej środka technicznego – zawiera w sobie ubytek wartości z przyczyn fizycznych, z przyczyn funkcjonalnych i środowiskowych.

Utrata wartości z przyczyn fizycznych - jest to ubytek wartości lub użyteczności, którego przyczyną są zjawiska fizyczne związane z tarciem i zużyciem, a także z upływem czasu. Wielkość zużycia fizycznego determinuje stan techniczny maszyny lub urządzenia.

Utrata wartości z przyczyn fizycznych ma najczęściej dwa składniki. Pierwszy z nich jest stosunkiem efektywnego czasu użytkowania do średniej żywotności, a drugi wynika z braków, niekompletności i/lub nie usunięcia skutków awarii.

Utrata wartości z przyczyn funkcjonalnych – jest to ubytek wartości, którego przyczyną tkwi we właściwościach środka technicznego. Jest spowodowana zużyciem funkcjonalnym i pogorszeniem efektywności działania co zawsze jest następstwem zmian konstrukcji, technologii i wprowadzania nowych tworzyw. Przejawia się np. w braku przydatności do działania, nadmiernej lub niedostatecznej wydajności, zbytnej energochłonności, w braku zastosowania wyrobów które są wytwarzane lub usług które są wykonywane, w nadmiernych kosztach eksploatacji, w zbyt niskiej sprawności, poprzez wprowadzenie nowych generacji konstrukcji, itd.



LESZCZYŃSKIE BIURO WYCEN I OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY – inż. Marian WITCZAK

Recognised European Valuer (REV)

Państwowe Uprawnienia Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast – Warszawa Nr 3255
Uprawnienia z zakresu szacowania nieruchomości dla sektora bankowego – Warszawa Nr 1168/XXI/99
Uprawnienia z zakresu szacowania nieruchomości dla sektora skarbowo-podatkowego – Warszawa Nr 21/990/02

64-100 LESZNO ul. Śniadeckich 1

tel./fax. (0-65) 529-91-00 tel.kom. 0-609-801-201 e-mail: mwitczak@poczta.fm

www.nieruchomosci-witczak-leszno.pl

Zużycie funkcjonalne maszyny jest więc funkcją postępu technicznego w zakresie konstrukcji i budowy aktualnej generacji maszyn tego samego typu i przeznaczenia.

Miarą zużycia funkcjonalnego jest wartość współczynnika nowoczesności konstrukcji (K), uzależniona od stopnia technicznego i technologicznego zaawansowania konstrukcji maszyny, jej przydatności, możliwości przeprowadzenia naprawy i uzyskania części zamiennych.

Współczynnik nowoczesności konstrukcji przyjmuje się z przedziału następujących wartości:

$K = 0,8 - 1$ dla maszyn obecnie produkowanych i oferowanych na rynku

$K = 0,4 - 0,8$ dla maszyn nie wytwarzanych, ale dostępne są części zamienne

$K \leq 0,4$ dla maszyn przestarzałych, których produkcja została zaniechana.

Utrata wartości z przyczyn ekonomicznych (zewnętrznych, środowiskowych) – jest to ubytek wartości wywołany czynnikami zewnętrznymi w stosunku do środka technicznego, czyli wynikłe z relacji do szeroko rozumianego środowiska działania maszyny. Środowisko to tworzą uwarunkowania stricte ekonomiczne, prawne, społeczne i ekologiczne. Przykładami utraty wartości z przyczyn zewnętrznych są m. in. zmiany przepisów prawa podatkowego, brak surowców, względy ekologiczne, zmniejszenie popytu, nietrafna lokalizacja, preferencje publiczne itp.

Przy ustalaniu wartości rynkowej uwzględniono następujące czynniki:

- marka, typ i kraj producenta,
- nowoczesność konstrukcji,
- czas i rodzaj eksploatacji, liczba użytkowników,
- stopień zużycia technicznego i funkcjonalnego / moralnego /,
- dostępność serwisu i zaopatrzenie w części zamienne,
- możliwość i koszt naprawy,
- liczba, rodzaj i zakres przeprowadzonych napraw,
- cena i dostępność egzemplarza nowego,
- dostępność rynkowa egzemplarza analogicznego,
- wielkość rynku oraz relacje popytu i podaży,
- przydatność indywidualna poza megaukładem technicznym,
- koszt utrzymania w stanie użyteczności technicznej,
- przydatność wartości resztkowej,
- sezonowość popytu,
- determinacja właściciela do sprzedaży,



LESZCZYŃSKIE BIURO WYCEN I OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY – inż. Marian WITCZAK

Recognised European Valuer (REV)

Państwowe Uprawnienia Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast – Warszawa Nr 3255
Uprawnienia z zakresu szacowania nieruchomości dla sektora bankowego – Warszawa Nr 1168/XXI/99
Uprawnienia z zakresu szacowania nieruchomości dla sektora skarbowo-podatkowego – Warszawa Nr 21/990/02

64-100 LESZNO ul. Śniadeckich 1

tel./fax. (0-65) 529-91-00 tel.kom. 0-609-801-201 e-mail: mwitczak@poczta.fm

www.nieruchomosci-witczak-leszno.pl



- istnienie jednego klienta,
- moda.

Podstawą wyceny była wizja lokalna, podczas której dokonano oględzin, sprawdzono stan techniczny i przeprowadzono wywiad z użytkownikiem.

Oszacowane wartości nie są objęte podatkiem VAT.

III. OPIS ŚRODKÓW TECHNICZNYCH

1. Ciągnik rolniczy Zetor Forterra 11441

Był rok 1998, kiedy z linii montażowej fabryki w Brnie zjechał premierowy model ciągnika Forterra. Od tego czasu na polach w 55 krajach świata pracuje ponad 25 tys. tych traktorów. Zetor wyprodukował więc średnio ponad tysiąc ciągników tej serii rocznie! Nazwa serii pochodzi od połączenia dwóch słów: FOR i TERRA (teren), czyli ciągnik przystosowany do trudnego terenu. Seria Forterra to zmodernizowana seria UR III z lat dziewięćdziesiątych, wyposażona w lepszą skrzynię biegów 24/18, mocniejszy silnik, czy wydajniejszą pompę hydrauliczną. Podobnie jak inne modele, Forterra była również nośnikiem wielu innowacji czeskiego producenta, m.in. w zakresie ograniczania emisji spalin od etapu Stage IIIA przez IIIB aż do obecnego etapu IV.

Model Zetor Forterra 11441 został zaopatrzony w czterocylindrowy silnik o mocy 81 kW i pojemności ponad 4 l. Ciągnik ten ma również zmienioną kabinę i maskę silnika – do 2001 roku wykonywano metalową maskę, później plastikową. Zetor Forterra 11441 to popularny model czeskiego ciągnika, jego niewątpliwą zaletą są niskie koszty eksploatacji. W momencie wprowadzenia na rynek reklamowany był jako model wszechstronny, sprawny, który poradzi sobie nawet z trudniejszymi pracami w gospodarstwie. Ponadto zaznaczano wyposażenie w nowoczesną, przestronną i bezpieczną kabinę.

Specyfikacja:

Marka	Zetor
Model	Forterra 11441
Rok produkcji	2005
Moc silnika (kW)	81
Stan licznika (mth)	18640



LESZCZYŃSKIE BIURO WYCEN I OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY – inż. Marian WITCZAK

Recognised European Valuer (REV)

Państwowe Uprawnienia Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast – Warszawa Nr 3255
Upewnienia z zakresu szacowania nieruchomości dla sektora bankowego – Warszawa Nr 1168/XXI/99
Upewnienia z zakresu szacowania nieruchomości dla sektora skarbowo-podatkowego – Warszawa Nr 21/990/02

64-100 LESZNO ul. Śniadeckich 1

tel./fax. (0-65) 529-91-00 tel.kom. 0-609-801-201 e-mail: mwitczak@poczta.fm

www.nieruchomosci-witczak-leszno.pl

Oznaczenie/typ silnika	1403
Liczba cylindrów/Turbo/Intercooler	4TI
Pojemność skokowa silnika (cm ³)	4156
Wymiar tłoka/skok (mm)	105×120
Maksymalna moc silnika (KM) /przy obrotach	110/2200
Moment obrotowy (Nm) /przy obrotach	480/1550
Ilość przełożeń skrzyni biegów (przód + tył)	24+18
Liczba zsynchronizowanych biegów (przód + tył)	24+18
Szybka skrzynia	3 przełożenia
Typ rewersu	mechaniczny
Prędkość jazdy (km/h)	1,9-40
Wydajność pompy hydraulicznej (L/min)	70
Rodzaj sterowania tylnym podnośnikiem	ehr
Maksymalny udźwig tylnego podnośnika (kg)	5850
Prędkość obrotowa wałka odbioru mocy WOM (obr/min)	540/1000
Rodzaj hamulca tarczowego (suchy/mokry)	mokry
Rodzaj sterowania układem hamulcowym	hydrauliczne
Promień skrętu 4WD (m)	9,6
Rozmiar przedniej opony 4WD	420/70R24
Rozmiar tylnej opony 4WD	520/70R38
Całkowita waga 4WD (kg)	4590
Całkowita wysokość z kabiną (cm)	278
Całkowita długość (cm)	467
Całkowita szerokość (cm)	239
Pojemność zbiornika na paliwo (l)	180
Poziom głośności w kabinie (dB)	81

Do oględzin okazano ciągnik Zetor Forterra 11441 o numerze rejestracyjnym PRA 62PR, będący w stałym użytkowaniu. Ciągnik sprawny technicznie, niektóre elementy skorodowane, karoseria w dość znacznym stopniu popękana, częściowo poddana prowizorycznym naprawom. Przebieg pojazdu wskazuje na dość intensywne użytkowanie, stan ogólny pojazdu jest średni. Podzespoły pojazdu poddawane były przeglądom i remontom prowadzonym zgodnie z zaleceniami, zachowane w dobrym stanie, typowym dla pojazdów z podobnym czasem użytkowania. Stan ogumienia na osi przedniej i tylnej dobry, jego zużycie szacuje się na ok. 15%. Ciągnik wyposażony jest w tur Trac-Lift 260. Według stanu na dzień oględzin pojazd zarejestrowany, badanie techniczne ważne do 16.07.2023 r., polisa OC ważna do 15.08.2023 roku.

Oszacowany stopień zużycia technicznego i funkcjonalnego określono na poziomie 55%. Współczynnik nowoczesności konstrukcji 0,6.

Informacji podczas wizji lokalnej udzielał Pan Radosław Bajon.



LESZCZYŃSKIE BIURO WYCEN I OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY – inż. Marian WITCZAK

Recognised European Valuer (REV)

Państwowe Uprawnienia Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast – Warszawa Nr 3255
Upewnienia z zakresu szacowania nieruchomości dla sektora bankowego – Warszawa Nr 1168/XXI/99
Upewnienia z zakresu szacowania nieruchomości dla sektora skarbowo-podatkowego – Warszawa Nr 21/990/02

64-100 LESZNO ul. Śniadeckich 1

tel./fax. (0-65) 529-91-00 tel.kom. 0-609-801-201 e-mail: mwitczak@poczta.fm

www.nieruchomosci-witczak-leszno.pl

IV. WYCENA

W celu określenia wartości początkowej maszyny przeprowadzono analizę rynku używanych maszyn podobnych, produkowanych w latach 2004-2007. Przeprowadzona analiza wykazała, że ceny podobnych środków technicznych dla modelu ZETOR FORTERRA 11441 kształtują się w przedziale od 83 000 zł do 163 000 zł.

Jako wartość początkową przyjęto 235 000 zł pozyskaną od dealera (dla odpowiednika wycenianego modelu, produkowanego aktualnie).

Tabela obliczeniowa i wynik wyceny:

CIĄGNIK ROLNICZY ZETOR FORTERRA 11441					
Nazwa środka technicznego	Rok produkcji	Wartość początkowa [zł]	Stopień zużycia technicznego [%]	Współczynnik nowoczesności konstrukcji (K)	Wartość netto [zł]
Ciągnik rolniczy Zetor Forterra 11441	2005	235 000	55%	0,6	
Razem					

Przyjęty stopień zużycia technicznego na poziomie 55% spowodowany jest głównie dość intensywnym użytkowaniem, które było znacznie wyższe niż w maszynach podobnych produkowanych w latach poddanych analizie rynku. Seria Forterra jest nadal produkowana, jednak od czasu produkcji przedmiotowego modelu wprowadzono kilka udogodnień i zmian konstrukcyjnych, dlatego współczynnik nowoczesności konstrukcji określono na poziomie 0,6.

Oszacowana wartość rynkowa netto wynosi .

Wartość ta kształtuje się na poziomie nieco niższym niż ceny oferowane obecnie na rynku wtórnym za ten model ciągnika. Należy jednak zaznaczyć, że w wyniku negocjacji często ulegają one obniżce na poziomie 5-10%.



LESZCZYŃSKIE BIURO WYCEN I OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY – inż. Marian WITCZAK

Recognised European Valuer (REV)

Państwowe Uprawnienia Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast – Warszawa Nr 3255
Uprawnienia z zakresu szacowania nieruchomości dla sektora bankowego – Warszawa Nr 1168/XXI/99
Uprawnienia z zakresu szacowania nieruchomości dla sektora skarbowo-podatkowego – Warszawa Nr 21/990/02

64-100 LESZNO ul. Śniadeckich 1

tel./fax. (0-65) 529-91-00 tel.kom. 0-609-801-201 e-mail: mwitczak@poczta.fm

www.nieruchomosci-witczak-leszno.pl

V. ZAŁĄCZNIKI

Dokumentacja fotograficzna:

Ciągnik rolniczy Zetor Forterra 11441





LESZCZYŃSKIE BIURO WYCEN I OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY – inż. Marian WITCZAK

Recognised European Valuer (REV)

Państwowe Uprawnienia Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast – Warszawa Nr 3255
Upewnienia z zakresu szacowania nieruchomości dla sektora bankowego – Warszawa Nr 1168/XXI/99
Upewnienia z zakresu szacowania nieruchomości dla sektora skarbowo-podatkowego – Warszawa Nr 21/990/02

64-100 LESZNO ul. Śniadeckich 1

tel./fax. (0-65) 529-91-00 tel.kom. 0-609-801-201 e-mail: mwitczak@poczta.fm

www.nieruchomosci-witczak-leszno.pl





LESZCZYŃSKIE BIURO WYCEN I OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY – inż. Marian WITCZAK

Recognised European Valuer (REV)

Państwowe Uprawnienia Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast – Warszawa Nr 3255
Uprawnienia z zakresu szacowania nieruchomości dla sektora bankowego – Warszawa Nr 1168/XXI/99
Uprawnienia z zakresu szacowania nieruchomości dla sektora skarbowo-podatkowego – Warszawa Nr 21/990/02

64-100 LESZNO ul. Śniadeckich 1

tel./fax. (0-65) 529-91-00 tel.kom. 0-609-801-201 e-mail: mwitczak@poczta.fm

www.nieruchomosci-witczak-leszno.pl

Dowód rejestracyjny

BIURO POŻADU		C.1.1 HODOWLA ZARODOWA ZWIERZĄT "ŻOŁĘDNICA" SP. Z O.O.		WSPÓLNOTA EUROPEJSKA RZECZPOSPOLITA POLSKA Dowód Rejestracyjny	
CIĄGNIK ROLNICZY		C.1.2 410184416		*PERMISO DE CIRCULACIÓN *OSVEDČENÍ O REGISTRACI *REGISTRERINGSATTEST *	
PRZEZNACZENIE		C.1.3 63-900 ŻOŁĘDNICA 41		*REGISTRERINGSBEVIS *REGISTRATION CERTIFICATE *CERTIFICADO DE MATRICULA *REGISTRACIÓS APÉLACIÓS	
ROK PRODUKCI		C.2.1 HODOWLA ZARODOWA ZWIERZĄT "ŻOŁĘDNICA" SP. Z O.O.		*REGISTRACIÓS LÉNYMÁS *REGISTERONTTOODSIS LIS *OSVEDČENÍ O EVIDENCI *	
2005		C.2.2 410184416		*CERTIFIKAT I REGISTRACIÓNI * ADELA KYCZACIHOVÝZ * PROMETNA DOVOLJENJE *	
DOPUSZCZALNA ŁADOWNOŚĆ		C.2.3 63-900 ŻOŁĘDNICA 41		*REGISTRERINGSBEVIS * CARTEA DE CIRCULAȚIUNI * PROMETNA DOVOLJENJE *	
---		C		CERTIFICAT DE ÎNMATRICULARE * TESTAS CLARATHE * FIDTOPORIBTNO ITTPMHE *	
NAJWIĘKSZY DOP. MASYŚCI		F1 7500 kg F2 7500 kg F3 33500 kg		STAROSTA RAWICKI	
55,00 kN		G 4330 kg J T1		RYNEK 17	
SWIATŁY PRĄD		K e1*74/150*0150*02		63-900 RAWICZ	
Karty nie wydano		L 2 O1 26000 kg O2 1500 kg		ORGAN WYDAJĄCY	
QR CODE		P1 4156,00 cm ³ P2 81,00 kW		A PRA 62PR	
SERIA DR/BAQ 0449128		P3 D Q ---		D.1 ZETOR	
		S.1 1 S.2 ---		D.2 FORTERRA	
				D.3 11441FORTERRA	
				E P1144104373F	
				B 25.01.2006 21.01.2020 H ---	
				SERIA DR/BAQ 0449128	



LESZCZYŃSKIE BIURO WYCEN I OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY – inż. Marian WITCZAK

Recognised European Valuer (REV)

Państwowe Uprawnienia Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast – Warszawa Nr 3255
Uprawnienia z zakresu szacowania nieruchomości dla sektora bankowego – Warszawa Nr 1168/XXI/99
Uprawnienia z zakresu szacowania nieruchomości dla sektora skarbowo-podatkowego – Warszawa Nr 21/990/02

64-100 LESZNO ul. Śniadeckich 1

tel./fax. (0-65) 529-91-00 tel.kom. 0-609-801-201 e-mail: mwitczak@poczta.fm

www.nieruchomosci-witczak-leszno.pl

Historia pojazdu



Rzeczpospolita Polska
Dokument wygenerowany elektronicznie
ze strony HistoriaPojazdu.gov.pl
(www.historiapojazdu.gov.pl)

Data wygenerowania dokumentu: 05.02.2023, 13:42

ZETOR, FORTERRA, 11441FORTERRA

ciągnik rolniczy, kołowy
4156 cm³, olej napędowy

Rok produkcji	2005
VIN	P1144104373F
Polisa OC	aktualna
Badanie techniczne	aktualne
Status rejestracji	Zarejestrowany
Ostatni stan drogomierza	7 631 mtg

1. Dane techniczne

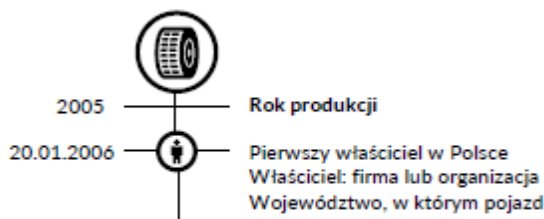
Moc silnika (kW)	81
Paliwo	olej napędowy
Liczba miejsc ogółem	1
Liczba miejsc siedzących	1
Masa własna pojazdu	4330 kg
Maks. masa całkowita ciągniętej przyczepy z hamulcem	26000 kg
Maks. masa całkowita ciągniętej przyczepy bez hamulca	1500 kg
Dopuszczalna masa całkowita	7500 kg
Liczba osi	2
Maksymalny nacisk na oś	55 kN

2. Dokumenty

Data wydania aktualnego dokumentu	21.01.2020
Typ dokumentu	Dowód rejestracyjny
Stan dokumentu	Odebrany przez właściciela / posiadacza pojazdu Świadectwo homologacji

Numer	e1*74/150*0150*02
Kategoria	T1
Typ	FORTERRA

3. Oś czasu





LESZCZYŃSKIE BIURO WYCEN I OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY – inż. Marian WITCZAK

Recognised European Valuer (REV)

Państwowe Uprawnienia Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast – Warszawa Nr 3255
Uprawnienia z zakresu szacowania nieruchomości dla sektora bankowego – Warszawa Nr 1168/XXI/99
Uprawnienia z zakresu szacowania nieruchomości dla sektora skarbowo-podatkowego – Warszawa Nr 21/990/02

64-100 LESZNO ul. Śniadeckich 1

tel./fax. (0-65) 529-91-00 tel.kom. 0-609-801-201 e-mail: mwitczak@poczta.fm

www.nieruchomosci-witczak-leszno.pl



zarejestrowano: wielkopolskie

25.01.2006		Pierwsza rejestracja w Polsce
10.02.2011	●	Okresowe badanie techniczne (ważne do 10.02.2013) Wynik badania: pozytywny Numer SKP: PRA/010
14.02.2013	●	Okresowe badanie techniczne (ważne do 14.02.2015) Wynik badania: pozytywny Numer SKP: PRA/010
13.02.2015	●	Okresowe badanie techniczne (ważne do 13.02.2017) Wynik badania: pozytywny Numer SKP: PRA/010 Odczytany stan drogomierza: 1 451 mtg (Uwaga. Stan drogomierza przy badaniu technicznym gromadzimy od 2014)
05.05.2017	●	Okresowe badanie techniczne (ważne do 05.05.2019) Wynik badania: pozytywny Numer SKP: PRA/010 Odczytany stan drogomierza: 3 535 mtg (Uwaga. Stan drogomierza przy badaniu technicznym gromadzimy od 2014)
10.07.2019	●	Okresowe badanie techniczne (ważne do 10.07.2021) Wynik badania: pozytywny Numer SKP: PRA/010 Odczytany stan drogomierza: 5 837 mtg (Uwaga. Stan drogomierza przy badaniu technicznym gromadzimy od 2014)
16.07.2021	●	Okresowe badanie techniczne (ważne do 16.07.2023) Wynik badania: pozytywny Numer SKP: PRA/010 Odczytany stan drogomierza: 7 631 mtg (Uwaga. Stan drogomierza przy badaniu technicznym gromadzimy od 2014)
05.02.2023 13:42:32	■	Wygenerowanie raportu

4. Podsumowanie zdarzeń

Właściciele (od rejestracji do 1
wygenerowania raportu)

5. Stan aktualny

Województwo, w którym pojazd zarejestrowano	wielkopolskie
Polisa OC	aktualna
Data ważności polisy OC	15.08.2023
Badanie techniczne	aktualne
Ostatni stan drogomierza	7 631 mtg
Liczba właścicieli	1
Liczba współwłaścicieli	0