



**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 URSUS C360 – 3P

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 05.10.2023 r. wynosi: | |
|---|--|
| Ciągnik rolniczy URSUS C-360 3P | |

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. 09.10.2023 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 | 13 |
| 1. Opis i dane techniczne ciągnika rolniczego URSUS C360 3P | 13 |
| 2. Stan techniczny ciągnika rolniczego URSUS C360 3P | 15 |
| IV. WYCENA | 16 |
| V. ZAŁĄCZNIKI | 17 |



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 URSUS C-360 3P 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 URSUS C360 3P o numerze rejestracyjnym PRA U184, wyprodukowanego w 1987 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 05 października 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 05 października 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 21.10.2008 r. w sprawie zasadniczych wymagań dla maszyn (Dz. U. Nr 199, poz. 1228)

- zespół wyposażony lub który można wyposażyć w mechanizm napędowy inny niż bezpośrednio wykorzystujący siłę mięśni ludzkich lub zwierzęcych, składający się ze sprzężonych części lub elementów, z których przynajmniej jedna jest ruchoma, połączonych w całość mającą konkretne zastosowanie.

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 (żywołność) – 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 do mikrozmiian 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. Mając na uwadze powyższe stopień zużycia technicznego uzyskuje odzwierciedlenie w poniższych opisach.

| Stopień zużycia technicznego [%] | Opis stanu technicznego |
|----------------------------------|--|
| 0-15 | środek techniczny jest nowy lub w początkowej fazie eksploatacji, w pełni zdolny do wykorzystania i nie wykazujący potrzeby napraw |
| 16-30 | środek techniczny po przeglądach wymaganych przepisami, oznakowany, wykazujący niewielkie skutki upływu czasu i zużycia |
| 31-45 | środek techniczny wykorzystywany zgodnie z przeznaczeniem, widoczne nieznaczne ubytki, kwalifikuje się do przeglądu, regulacji/naprawy bieżącej |
| 46-60 | środek techniczny z widocznymi ubytkami, może wymagać naprawy głównej w ograniczonym zakresie |
| 61-75 | środek techniczny kwalifikuje się do naprawy głównej związanej z wymianą elementów lub podzespołów |
| 76-90 | środek techniczny może wymagać remontu kapitalnego, widoczne ubytki, uszkodzenia, brak przeglądów/tabliczek znamionowych, podejmowanie naprawy może nie mieć technicznego uzasadnienia |
| Powyżej 90 | środek techniczny nie kwalifikuje się do użytkowania ani do naprawy o charakterze odbudowy; nadaje się do złomowania |

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.



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 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 (zewnątrznych - środowiskowych)].

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.



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

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.

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

$K = 0,4 - 0,8$ 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



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: mwitzak@poczta.fm

www.nieruchomosci-witzak-leszno.pl

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,
- 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.



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

III. OPIS ŚRODKÓW TECHNICZNYCH

1. Opis i dane techniczne ciągnika rolniczego URSUS C360 3P

Ursus C-360-3P był ciągnikiem produkowanym przez Zakłady Mechaniczne Ursus w Warszawie w latach 1981-1993 na rynek krajowy oraz w latach 1995-1998 na rynki zagraniczne. Należał on do klasy średniej ciągników rolniczych. W obiegu był także traktor Ursus C-360, jednak różnica pomiędzy dwoma modelami dotyczyła silnika. C-360-3P miał wbudowany MF PERKINS - AD3.152UR, dzięki któremu następowało mniejsze zużycie paliwa, mniejsza ilość wydzielanych spalin oraz mniejsza ilość decybeli. W pierwszych egzemplarzach montowane były oryginalne silniki wyprodukowane w Wielkiej Brytanii, które wyróżniały się zastosowanymi w nich śrubami w układzie calowym. Silniki produkcji brytyjskiej wykazywały się dłuższą żywotnością niż te wyprodukowane w kraju. Również tarcze sprzęgłowe różniły się od tych zamontowanych w Ursusach C-360, a także wałki sprzęgłowe, które musiały być nieco dłuższe. Ursus C-360-3P mimo upływu lat nadal jest bardzo cenionym ciągnikiem na polskiej wsi. Na bazie tego modelu budowano również koparko – odmularkę Pelikan-2 służącą do prac melioracyjnych. Jedną z charakterystycznych cech wszystkich ciągników Ursusa z rodziny C-360 jest głośna praca przekładni głównej na wyższych biegach. Wynika to z faktu, iż koła zębate na wałku atakującym i tarczy tych ciągników mają układ prostych zębów. Oprócz wspomnianego silnika ciągniki C-360 i C-360 3P różniły się też deską rozdzielczą oraz rodzajami kabin kierowcy. Od sierpnia 1989 roku wprowadzono jeden akumulator montowany z przodu ciągnika w masce przed chłodnicą (wcześniej były 2 akumulatory pod podłogą kabiny). Zmieniono również układ zaczepów tylnych ciągnika oraz nieznacznie wzmocniono instalację hydrauliczną.

| Dane techniczne – URSUS C-360 3P | |
|--|------------------------------------|
| Klasa ciągnika | 0,9 według PN-78/R-36100 |
| Masa ciągnika gotowego do pracy bez dodatkowych mas obciążających | 2056 kg |
| Masa ciągnika gotowego do pracy z dodatkowymi masami obciążającymi, bez mas wody w ogumieniu | 2409 kg |
| Rozkład mas na oś przednią/tylną | 843/1566 kg |
| Długość ciągnika | 3610 mm |
| Szerokość ciągnika | 1810 mm przy rozstawie kół 1425 mm |
| Wysokość ciągnika z tłumikiem wydechu | 2050 mm |
| Rozstaw osi | 2172 mm |
| Prześwit z kołami standard | 440 mm |
| Dopuszczalna masa ciągnionych przyczep dwuosiowych z ładunkiem | 10500 kg |



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

| Silnik | |
|---|---|
| Typ | Perkins AD3.152UR |
| Rodzaj | wysokoprężny, czterosuwowy, rzędowy z bezpośrednim wtryskiem paliwa |
| Liczba cylindrów | 3 |
| Pojemność skokowa | 2502 cm ³ |
| Stopień sprężenia | 16,5 |
| Moc znamionowa | 34,6 kW / 47,5 KM |
| Znamionowy moment obrotowy | 146 Nm |
| Max. Moment obrotowy | 165 Nm |
| Znamionowa prędkość obrotowa | 2250 obr./min |
| Prędkość obrotowa przy max. momencie obrotowym | 1300-1500 obr./min |
| Średnica cylindra/skok tłoka | 91,44/127 mm |
| Jednostkowe zużycie paliwa przy mocy znamionowej | 236 g/kWh |
| Pompa wtryskowa | rozdzielaczowa z regulatorem mechanicznym, typ DPA |
| Filtr powietrza | dwustopniowy cyklonowy oraz bezwładnościowy mokry |
| Rozrusznik | ER-400 265 |
| Alternator | ER-300 864 |
| Układ napędowy | |
| Sprzęgło | cierne, tarczowe, suche, dwustopniowe sterowane mechanicznie, średnica tarcz 280/165 mm |
| Skrzynia przekładniowa | z reduktorem, mechaniczna z kołami przesuwными |
| Liczba biegów w przód/w tył | 10/2 |
| Blokada mechanizmu różnicowego | mechaniczna |
| Układy jezdne | |
| Oś przednia | nienapędzana, sztywne, zamocowana wahliwie na sworzniu |
| Dopuszczalne obciążenie osi przedniej statyczne przy rozstawie kół 1350 mm | 1490 kg |
| Mechanizm kierowniczy | śrubowo-kulkowy |
| Hamulec roboczy (nożny) | hydrauliczny szczękowy, niezależny na oba koła tylne |
| Układy agregowania | |
| Podnośnik hydrauliczny | tłokowy, z regulacją siłowa i pozycyjną |
| Wydatek pompy hydraulicznej | 21,5 dm ³ |
| Typ pompy hydraulicznej | zębata |
| Ciśnienie nominalne w układzie | 12 MPa |
| System regulacji automatycznej | górnoczepowy |
| Liczba szybkozłącz hydrauliczki zewnętrznej | 2 |
| Trzypunktowy układ zawieszenia kategorii II według ISO, udźwig na końcach dźwigni dolnych | 1200 kg |
| Wał odbioru mocy | niezależny lub zależny, 540 obr./min |



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



2. Stan techniczny ciągnika rolniczego URSUS C360 3P

Do oględzin okazano ciągnik URSUS C-360 3P o numerze rejestracyjnym PRA U184, wyprodukowany w 1987 roku. Numer podwozia 591204. Ciągnik nosi ślady intensywnego użytkowania. Ciągnik wyposażony w kabinę w stanie dobrym, z częściowymi ubytkami. Elementy nadwozia wykazują występowanie ognisk korozji typowych dla pojazdów z tego okresu. Pokrywa maski silnika pogięta i odkształcona. Błotniki tylne w stanie dobrym, prawy w kształcie odbiegającym od oryginalnego. Tapicerka zniszczona. Lusterka i oświetlenie kompletne. Próba pracy silnika wykazała zauważalną nierówną pracę, widoczne wycieki oleju. Wyczuwalne luzy na drążkach kierowniczych i przekładni kierowniczej, stan adekwatny do wieku pojazdu. Podzespoły pojazdu poddawane były przeglądom i remontom prowadzonym zgodnie z bieżącymi potrzebami właściciela, zachowane w przeciętnym stanie, niższym niż dla pojazdów z podobnym czasem użytkowania. Spowodowane jest to głównie intensywnością użytkowania. Stan ogumienia na osi tylnej średni, jego zużycie szacuje się na ok. 70%, na osi przedniej zużycie ok 50%. Według stanu na dzień oględzin pojazd posiada ważne badanie techniczne.

Oszacowany stopień zużycia technicznego i funkcjonalnego określono na poziomie 80%. Współczynnik nowoczesności konstrukcji 0,4.

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 1981-1993 oraz analizę cen za odpowiedniki wycenianego modelu produkowanego aktualnie. Przeprowadzona analiza wykazała, że ceny podobnych środków technicznych dla modelu URSUS C-360 3P kształtują się w przedziale od 11 500 zł do 45 000 zł. Jako wartość początkową przyjęto 117 900 zł pozyskaną od dealera (dla odpowiednika wycenianego modelu, produkowanego aktualnie).

Tabela obliczeniowa i wynik wyceny:

| CIĄGNIK ROLNICZY URSUS C-360 3P | | | | | |
|---------------------------------|---------------|-------------------------|----------------------------------|--|--------------------|
| Nazwa środka technicznego | Rok produkcji | Wartość początkowa [zł] | Stopień zużycia technicznego [%] | Współczynnik nowoczesności konstrukcji (K) | Wartość netto [zł] |
| Ciągnik rolniczy URSUS C-360 3P | 1987 | 117 900 | 80% | 0,40 | |
| Razem | | | | | |

Przyjęty stopień zużycia technicznego na poziomie 80% spowodowany jest głównie dość intensywnym użytkowaniem, które było znacznie wyższe niż w maszynach podobnych produkowanych w latach poddanych analizie rynku. Produkcja modelu C-360 3P została zakończona. Obecnie produkowany jest model nawiązujący do serii C-360 3P jakim jest URSUS C-360 B. jednak od czasu produkcji przedmiotowego modelu wprowadzono kilka udogodnień i zmian konstrukcyjnych. Chociaż ciągnik nie jest już produkowany, to nadal w użytkowaniu jest wiele modeli tego typu, a dostępność części zamiennych jest dobra, dlatego współczynnik nowoczesności konstrukcji określono na poziomie 0,4.

Oszacowaną wartość rynkową netto przyjęto jako .

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 10%. Wpływ na niską wartość ma m.in. stan ciągnika, wymagający przeprowadzenia napraw niektórych podzespołów.



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 URSUS C-360 3P





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

RZECZPOSPOLITA POLSKA
POZWOLENIE CZASOWE

STAROSTA PAWICKI
63-900 RAWICZ
RYNEK 17
ORGAN WYDAJĄCY

CEL WYDANIA POZWOLENIA CZASOWEGO Art. 74 ust. 2 pkt 1

A PRA U184

D.1 URSUS
D.2 ---
D D.3 C 360 3P

RODZAJ POJAZDU / PRZEZNACZENIE
CIĄGNIK ROLNICZY

DOPUSZCZALNA ŁADOWNOŚĆ --- NAWIEKSZY DOP. NACISK OSI 37,00

E 5912Ø4

B 1987-03-20 | **I** 2023-10-04 | **H** 2023-11-03

SERIA PC/AAK 4950528

C.1.1. HODOWLA ZARODOWA ZWIERZAT "ZOLEDNICA" SP. Z O.O.
C.1.2. 410184416
C.1.3. 63-900 ZOŁĘDNICA
ZOŁĘDNICA 41
C.2.1. HODOWLA ZARODOWA ZWIERZAT "ZOLEDNICA" SP. Z O.O.
C.2.2. 410184416
C.2.3. 63-900 ZOŁĘDNICA
ZOŁĘDNICA 41

C

| | | | | | |
|-----|---------|-----|-------|-----|-----------|
| F.1 | 2886 | F.2 | 2886 | F.3 | --- |
| G | 2056 | O.1 | 10500 | O.2 | 1500 |
| P.1 | 2502,00 | P.2 | 35,00 | P.3 | D/---/--- |
| S.1 | 2 | S.2 | --- | L | 2 |

POZWOLENIE CZASOWE PRZEDŁUŻONO DO:

ADNOTACJE
---PIERWSZA REJESTRACJA
W KRAJU 1987-03-20---