



**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](http://www.nieruchomosci-witczak-leszno.pl)

## **RAPORT Z WYCENY**

**DOTYCZĄCY OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ  
CIĄGNIKA ROLNICZEGO URSUS C360,**

**STANOWIĄCEGO WŁASNOŚĆ**

***HODOWLI ZARODOWEJ ZWIERZĄT „ŻOŁĘDNICA” SP. ZOO***





**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](http://www.nieruchomosci-witczak-leszno.pl)

**Cel** : określenie wartości rynkowej dla potrzeb sprzedaży

**Oszacowana wartość rynkowa (Wr) na dzień 25.01.2019 r. wynosi:**

**Wr = 8 550,00 zł**

Słownie: osiem tysięcy pięćset pięćdziesiąt złotych

**Zleceniodawca:** *Hodowla Zarodowa Zwierząt „ŻOŁĘDNICA”*

**ASYSTENT RZECZOZNAWCY:** Kalina Maćkowiak

**AUTOR RAPORTU:**

Leszno, dn. 25.01.2019 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](http://www.nieruchomosci-witczak-leszno.pl)

## SPIS TREŚCI

<b>I. PODSTAWY FORMALNO - PRAWNE .....</b>	<b>4</b>
1. PODSTAWA OPRACOWANIA WYCENY .....	4
2. PRZEDMIOT OPRACOWANIA.....	4
3. ZAKRES WYCENY .....	4
4. CEL WYCENY .....	4
5. PODSTAWA PRAWNA .....	4
6. ŹRÓDŁA INFORMACJI.....	4
7. OKREŚLENIE STANU PRAWNEGO .....	5
8. ZASTRZEŻENIA .....	5
<b>II. PODSTAWOWE POJĘCIA Z ZAKRESU WYCENY I METODYKA WYCENY .....</b>	<b>5</b>
<b>III. OPIS ŚRODKA TECHNICZNEGO.....</b>	<b>12</b>
<b>IV. WYCENA.....</b>	<b>16</b>
<b>V. ZAŁĄCZNIKI .....</b>	<b>17</b>



# 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](http://www.nieruchomosci-witczak-leszno.pl)

## I. PODSTAWY FORMALNO - PRAWNE.

### 1. PODSTAWA OPRACOWANIA WYCENY

Zlecenie od:

Hodowla Zarodowa Zwierząt „ŻOŁĘDNICA” Sp. z o.o.,  
Żołądnica 41, 63-900 Rawicz

dla

*Leszczyńskiego Biura Wycen i Obrotu Nieruchomościami, ul. Śniadeckich 1,  
64-100 Leszno*

### 2. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

*Przedmiotem raportu jest wycena ciągnika rolniczego URSUS C360 wraz z ładowaczem czołowym TUR będącego własnością firmy 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 wraz z ładowaczem czołowym TUR o numerze rejestracyjnym PRA 52YL, rok produkcji 1986 r., 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.

### 6. ŹRÓDŁA INFORMACJI

6.1. Wizja lokalna wycenianego majątku w dniu 17 stycznia 2019 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



## 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](http://www.nieruchomosci-witczak-leszno.pl)

### 7. OKREŚLENIE STANU PRAWNEGO

Przedmiotowy majątek jest własnością firmy 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 opracowania 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 25 stycznia 2019 r.

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.

**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 maszyn,



## 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](http://www.nieruchomosci-witczak-leszno.pl)

- 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.

**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 (żywoćność)** – właściwość obiektu charakteryzująca jego zdolność do zachowania stanu zdadności w określonych warunkach, aż do zakończenia eksploatacji





## 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](http://www.nieruchomosci-witczak-leszno.pl)

(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 (odchytek 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 zdatności w stan niezdatności). Uszkodzenie najczęściej prowadzi do mikrozmiian cech geometrycznych, materiałowych i dynamicznych.

**Stan zdatności** – 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 z godnie z wymaganiami.

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

**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.



## 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](http://www.nieruchomosci-witczak-leszno.pl)

**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 (żywności) w latach

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





## 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](http://www.nieruchomosci-witczak-leszno.pl)

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)].

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

Wycenę wartości przedmiotowej maszyny dokonano w podejściu kosztowym z zależności:

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



## 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](http://www.nieruchomosci-witczak-leszno.pl)

gdzie:

Cp - cena na rynku nowego porównywalnego środka technicznego

Uw - 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.

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:

$K = 0,7 - 1$  dla maszyn obecnie produkowanych i oferowanych na rynku

$K = 0,4 - 0,7$  dla maszyn nie wytwarzanych, ale dostępne są części zamienne

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



## 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](http://www.nieruchomosci-witczak-leszno.pl)

**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 środka technicznego 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 przedstawicielem zleceniodawcy.

Ceny 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](http://www.nieruchomosci-witczak-leszno.pl)

### III. OPIS ŚRODKA TECHNICZNEGO

#### Ciągnik rolniczy URSUS 360

**Informacje o pojeździe: Model Ursus 360 wraz z ładowaczem TUR** – średni ciągnik rolniczy produkowany w latach 1976–1994 w Zakładach Mechanicznych Ursus w Warszawie, w liczbie około 282 000 sztuk. Jest to modyfikacja ciągnika Ursus C-355. W roku 2015, URSUS S.A. z siedzibą w Lublinie wprowadza do swojej oferty nowy ciągnik o takiej właśnie nazwie. Produkcja II generacji ciągnika zakończyła się w 2017 roku.

numer rejestracyjny PRA 52YL

Kategoria pojazdu: ciągnik rolniczy

Marka: URSUS

Model: C360

Rok produkcji: 1986

Pojemność silnika: 2502,00 cm<sup>3</sup>

Dopuszczalna masa całkowita: 2886 kg

Masa własna pojazdu: 2056 kg

Liczba miejsc siedzących: 1

Stan licznika: 46 758 mth

- Napęd – 4x2,
- Max. prędkość jazdy – 25,4 km/h

Silnik:

- Typ – S-4003,
- Rodzaj – wysokoprężny, chłodzony cieczą
- Liczba cylindrów – 4

Według stanu na dzień wizji lokalnej: ciągnik sprawny technicznie, na wielu elementach skorodowany, posiada wgniecenia, stan ogumienia średni, opony wyeksploatowane nierównomiernie, ich zużycie szacowane na 40 %, ciągnik zarejestrowany, ostatni przegląd techniczny stracił ważność 24 lipca 2017 roku, oszacowany stopień zużycia technicznego i funkcjonalnego określono na poziomie 70 %. Współczynnik nowoczesności konstrukcji 0,3.



## 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](http://www.nieruchomosci-witczak-leszno.pl)

### Dokumentacja fotograficzna







## 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](http://www.nieruchomosci-witczak-leszno.pl)



Informacji podczas wizji lokalnej udzielał Pan Henryk Franciszkiewicz.





## 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](http://www.nieruchomosci-witczak-leszno.pl)

### IV. WYCENA

Wartość początkową maszyny określono na podstawie analizy rynku maszyn podobnych. Przeprowadzona analiza wykazała, że ceny podobnych środków technicznych (produkowanych w latach 1976 – 1987) kształtują się następująco:

- Ciągniki rolnicze URSUS C360 z turem w przedziale 12 500,00 zł – 27 500,00 zł.

Jako wartość początkową przyjęto 95 000 zł (dla odpowiednika wycenianego modelu, produkowanego aktualnie).

#### Tabela obliczeniowa i wynik wyceny:

Ciągnik rolniczy Ursus C 360 3P						
Lp.	Środek techniczny	Data produkcji	Wartość początkowa [zł]	Stopień zużycia technicznego (%)	Współczynnik nowoczesności konstrukcji (K)	Wartość brutto [zł]
3.	Ciągnik rolniczy Ursus C 360 z turem	1986	95 000	70%	0,3	8 550,00
<b>Razem:</b>						<b>8 550,00</b>

\* Oszacowane wartości zawierają podatek VAT (23%)

**Przyjęto wartość rynkową:  
W = 8 550,00 zł**

**Autor opracowania:**

Leszno, dnia 25 stycznia 2019 r.





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

Recognised European Valuer (REV)

Państwowe Upewnienie Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast – Warszawa Nr 3255  
 Upewnienie z zakresu szacowania nieruchomości dla sektora bankowego – Warszawa Nr 1168/XXI/99  
 Upewnienie 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](http://www.nieruchomosci-witczak-leszno.pl)

PR452VL  
Nr. rej. LEY 1760 ✓

Numer inwentarzowy	Nazwa środka trwałego	Symbol	Numer karty
4 129/746	Ciągnik C-360-3p + kabina	OT 1/87	
Charakterystyka obiektu: ciągnik kołowy, ogumiony, kabina		Wyposażenie	
Rok budowy: 1987 Typ:		Nazwa	
Nr fabr.: nr mod. 594/78		Ilość	
Wykonawca: dostawca Agromas Żabki F 948/41			
Wymiary:			
Rodzaj konstrukcji: LNI stałobudowa			
draymawo z inwestycji		12,570	
Przyjęcie do użytkowania			
Data	Wartość inwent.	% użycia	Umarzenie
8.09.09	1 204 100,-	12,5	154 262,-
Zmiany wart. inwentarzowej		Umorzenie	
Data	Wartość inwent.	Od dnia	% Roczne
1.8.83		11.88	77
01.01.1991	41 482 000	01.01.1991	12,5 5 183 000
1.07.1993	10 313 000		
Likwidacja			
Data	Spis z natury		
22.08.01	96.06.10		
28.11.04	13.12.11		
02.06.07	17.12.13		
15.06.10	31.07.16		