



**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 1224**

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



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

<b>Oszacowana wartość rynkowa (Wr) na dzień 15.04.2024 r. wynosi:</b>	
<b>Ciągnik rolniczy URSUS 1224</b>	

**Zleceniodawca:** Hodowla Zarodowa Zwierząt „Żółdnica” 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. 16.04.2024 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  
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)



## 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 producenta i dane techniczne ciągnika URSUS 1224 .....	13
2. Stan techniczny ciągnika rolniczego URSUS 1224 .....	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  
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.

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 1224 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 1224 o numerze rejestracyjnym PRA T506, wyprodukowanego w 1986 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](http://www.nieruchomosci-witczak-leszno.pl)

### 6. ŹRÓDŁA INFORMACJI

- 6.1. Wizja lokalna wycenianego majątku w dniu 15 kwietnia 2024 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 13 września 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](http://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. 2008 Nr 199, poz. 1228 z późniejszymi zmianami)

- 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](http://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](http://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  
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)

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](http://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 (zewewnętrznych - 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](http://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  
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)

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

### III. OPIS ŚRODKÓW TECHNICZNYCH

#### 1. Opis producenta i dane techniczne ciągnika URSUS 1224

Początki firmy, która wyprodukowała przedmiot opracowania sięgają 1893 r., gdy założono przedsiębiorstwo o nazwie Towarzystwo Udziałowe Specjalnej Fabryki Armatur. W fabryce, nieprzerwanie do 1939 r., produkowano armaturę dla przemysłu cukrowniczego, spożywczego i gorzelnicznego, hydranty przeciwpożarowe oraz armaturę centralnego ogrzewania i wodociągową. Od 1902r. rozszerzono produkcję asortymentu o silniki spalinowe. Nie była to jedyna zmiana, zdecydowano również o nadaniu firmie nowej nazwy - Ursus. W roku 1913 fabryka, będąc w pełnym rozkwicie, stała się głównym producentem silników spalinowych w Królestwie Polskim i jedynym ich dostawcą do carskiej Rosji. Do wybuchu I wojny światowej w 1914r. wyprodukowano ogółem 6000 silników różnych typów o mocach od 5 do 450 KM, a w oferowanym asortymencie poważne miejsce miały przewoźne silniki dla rolnictwa – tzw. lokomobile. W 1920r. przedsiębiorstwo przekształcone zostało w Fabrykę Silników i Traktorów „Ursus” Sp. Akc. i chociaż nazwa wskazywała na produkcję traktorów, to pierwsza maszyna, której można było takie miano nadać, zjechała z taśmy montażowej dopiero 2 lata później i już w firmie o zmienionej nazwie. To właśnie dzięki produkcji ciągników rolniczych przedsiębiorstwo było w późniejszych latach najbardziej rozpoznawane. W czasie swojego istnienia, które zakończyło się w 2021 r. (gdy Sąd Rejonowy w Warszawie ogłosił upadłość spółki), w przedsiębiorstwie powstawało ponad 60 modeli ciągników rolniczych. Kulminacja produkcji przypadła na przełom lat siedemdziesiątych i osiemdziesiątych, kiedy to rocznie produkowano około 60 tys. ciągników rolniczych.

Model Ursus 1224 to ciężki ciągnik produkowany od 1984 do 2009 roku, bliźniaczy model Ursusa 1222, wyposażony w nowszy, bardziej komfortowy typ kabiny, w porównaniu z poprzednikiem – Ursus 1214. Maszyna ta pod maską kryje silnik o mocy 86 kW. Pozwala na komfortową jazdę przy łatwej obsłudze, ponadto bezproblemowo współpracuje z wieloma maszynami i narzędziami rolniczymi.

Dane techniczne – URSUS 1224	
Masa ciągnika gotowego do pracy bez dodatkowych mas obciążających	4970 kg
Masa ciągnika gotowego do pracy z dodatkowymi masami obciążającymi	5740 kg
Długość ciągnika	4590 mm
Szerokość ciągnika	2270 mm
Wysokość ciągnika z tłumikiem wydechu	2660 mm



**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)

Wysokość ciągnika z kabiną	2700 mm
Rozstaw osi	2695 mm
Prześwit	425 mm
<b>Silnik</b>	
Typ	DS Martin Z 8701.12
Moc wg DIN 70020	86 kW (119 KM)
Maksymalny moment obrotowy	412,5 Nm przy 1600 obr./min
Liczba cylindrów	6
Rodzaj wtrysku	bezpośredni
Średnica cyl//skok tłoka	110-120 mm
Pojemność skokowa	6842 cm <sup>3</sup>
Stopień sprężenia	17
Jednostkowe zużycie paliwa	240 g/kWh
Filtr powietrza	suchy
<b>Układ napędowy</b>	
Sprzęgło	cierne jednostopniowe z samoczynną regulacją luzu, sterowane mechanicznie
Skrzynia przekładniowa	mechaniczna
Wzmacniacz momentu	włączany hydraulicznie, o przełożeniu 1,34
Liczba biegów w przód/w tył	16/8
<b>Układy jezdne</b>	
Tylny most	przekładnia stożkowa i zwolnice planetarne
Blokada mechanizmu różnicowego tylnego mostu	hydrauliczna
Przedni most	przekładnia stożkowa i zwolnice planetarne
Blokada mechanizmu różnicowego przedniego mostu	hydrauliczna
Hamulec roboczy	hydrauliczny, tarczowy, suchy
Koła przednie	14,9 R24
Koła tylne	18,4 R34
Układ kierowniczy	hydrostatyczny
<b>Układy agregowania</b>	
Funkcja podnośnika	regulacja siłowa, pozycyjna, mieszana, ciśnieniowa
Udźwig TUZ	5500 kg
Wydatek hydrauliki zewnętrznej	55 l/min
Liczba wyjść hydrauliki zewnętrznej	5 szybkozłączny
Ciśnienie nominalne na szybkozłączu	16 MPa
WOM	540 lub 1000 obr./min
Min. Moc z WOM przy obrotach znamionowych	76,7 kW (104 KM)



## 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)



### 2. Stan techniczny ciągnika rolniczego URSUS 1224

Do oględzin okazano ciągnik URSUS 1224 o numerze rejestracyjnym PRA T506, wyprodukowany w 1987 roku. Numer podwozia 01186. Ciągnik nosi ślady intensywnego użytkowania. Ciągnik wyposażony w kabinę w stanie dobrym, z częściowymi ubytkami. Elementy nadwozia wykazują występowanie znacznych ognisk korozji. Pokrywa maski silnika z ogniskami korozji. Błotniki tylne i przednie miejscowo odbiegające kształtem od oryginału. Kabina w stanie dobrym, pokrycia tapicerskie stan średni. Lusterka i oświetlenie sprawne, w stanie dobrym. Próba pracy silnika wykazała zauważalną nierówną pracę, wskazującą na naturalne zużycie czasowe. Wg informacji udzielonych podczas oględzin 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. 50%, na osi przedniej zużycie ok 50%. Według stanu na dzień oględzin pojazd posiada ważne badania techniczne.

Oszacowany stopień zużycia technicznego i funkcjonalnego określono na poziomie 70%. 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  
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

W celu określenia wartości początkowej maszyny przeprowadzono analizę rynku używanych maszyn podobnych, produkowanych w latach 1984-1990 oraz analizę cen za odpowiedniki wycenianego modelu produkowanego aktualnie. Przeprowadzona analiza wykazała, że ceny podobnych środków technicznych dla modelu URSUS 1224 kształtują się w przedziale od 34 000 zł do 64 000 zł. Jako wartość początkową przyjęto 199 000 zł pozyskaną od dealera (dla odpowiednika wycenianego modelu, produkowanego aktualnie).

#### Tabela obliczeniowa i wynik wyceny:

<b>CIĄGNIK ROLNICZY URSUS 1224</b>					
<b>Nazwa środka technicznego</b>	<b>Rok produkcji</b>	<b>Wartość początkowa [zł]</b>	<b>Utrata wartości użytkowej [%]</b>	<b>Współczynnik nowoczesności konstrukcji (K)</b>	<b>Wartość netto [zł]</b>
Ciągnik rolniczy URSUS 1224	1986	199 000	70%	0,40	
<b>Razem</b>					

Przyjęty stopień utraty wartości użytkowej na poziomie 70% spowodowany jest głównie dość intensywnym użytkowaniem, które było znacznie wyższe niż w maszynach podobnych produkowanych w latach poddanych analizie rynku. Obecnie wytwarzane przez innych producentów modele w tej kategorii ciągników mają już o wiele więcej udogodnień. Zastosowano też różne zmiany konstrukcyjne. Produkcja modelu URSUS 1224 została zakończona, mimo tego 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                      zł.**

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. intensywne użytkowanie ciągnika.



## 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**

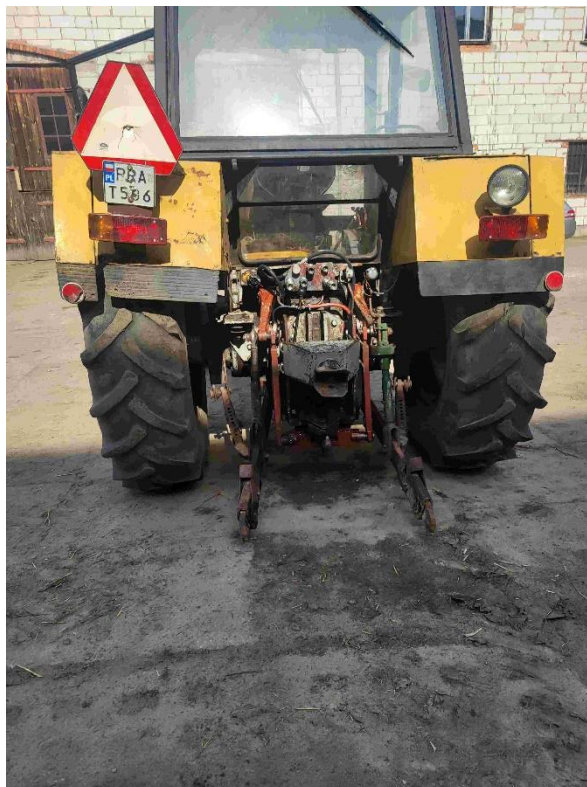
tel./fax. (0-65) 529-91-00 tel.kom. 0-609-801-201 e-mail: mwitczak@poczta.fm

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

### V. ZAŁĄCZNIKI

Dokumentacja fotograficzna:

Ciągnik rolniczy URSUS 1224







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

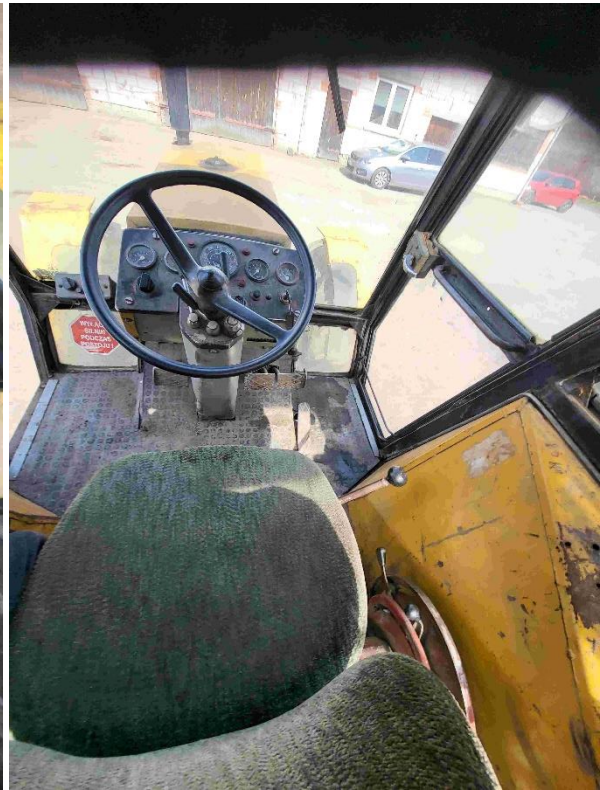
Recognised European Valuer (REV)

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)



ZAŚWIADCZENIE O PRZEPROWADZONYM BADANIU TECHNICZNYM POJAZDU / ROADWORTHINESS CERTIFICATE			
ORGANIZATOR STACJA KONTROLI POJAZDÓW P.W. "JAMAR" M.M.J. RABEĞA SP. JAWNA		NR: 01687/PRA/011/2024	
PRACOWNIK C3 810 MIEJSKA GÓRKA MIEJSKA GÓRKA, KRNACIESO BULSZY 26 8C-1A 91 35 01			
04.04.2024 (3) Data badania			
Marka	Typ	Model pojazdu	(5) Kategoria pojazdu <sup>1)</sup>
URSUS		1224 Z KABINA	(2) Numer rejestracyjny pojazdu i kraj rejestracji pojazdu PRAT506 PL
Rodzaj pojazdu		Rodzaj badania, cyfrowy:	(1) Numer identyfikacyjny pojazdu (VIN) numer nadwozia / podwozia / ramy
CIĄGNIK ROLNICZY	OKRESOWE		01186
1.81			
(7) WYNIK BADANIA POJAZDU <sup>2)</sup>		Pozytywny/Positive (P) <del>Negatywny/Negative (N)</del>	
Data pierwszej rejestracji za granicą <sup>3)</sup>		X	
Data pierwszej rejestracji w kraju <sup>4)</sup>		07.10.1986	
(4) Odczyt licznika przebiegu pojazdu w momencie badania <sup>5)</sup>		3203 mtg	
(6) Następnym termin badania do		04.04.2026	
(8) Nowotłone części i ich kategorie <sup>6)</sup>			
(10) Uwagi <sup>7)</sup>			
Brakujące dane ustalone z natury oraz tabliczki znamionowej pojazdu i ponomano z katalogiem.			
[F] Masa całkowita: 6700 kg [F2] Dopuszczalna masa całkowita: 6700 kg [F3] Dopuszczalna masa całkowita: 20700 kg [O] Masa własna: 4750 kg [L] Liczba osi: 2 [C] Masa ciągnika przy zhamowaniu: 4700 kg [C2] Masa ciągnika przy zhamowaniu: 1500 kg [P] Pojemność zbiornika: 5842 l [C3] Moc silnika: 85 0 kW [P2] Rodzaj paliwa: (D) OLEJ NAPĘDOWY [S] Liczba miejsc siedzących: 2 Rok produkcji: 1988 Dopuszczalna naciska osi: 50 00 kN. Podrodzaj: KOLEWOY, Barwa: ZOLTY.			
Pojazd odpowiada / nie odpowiada <sup>8)</sup> dodatkowym warunkom technicznym przewidzianym dla			
POWZENIE: Właściciel jest zobowiązany zgłosić w ciągu 30 dni organowi, który wydał dowód rejestracyjny, wszelkie zmiany danych zawiarych w dowodzie rejestracyjnym pojazdu.			
PRA/D/0033 (oryginał połączony z dowodem rejestracyjnym)			