

## **STANDARD VI.1**

### **WYCENA MASZYN I URZĄDZEŃ TRWALE ZWIĄZANYCH Z NIERUCHOMOŚCIĄ**

#### **1. Przedmiot wyceny**

- 1.1. Maszyny i urządzenia oraz pozostałe środki lub megaukłady techniczne podlegają wycenie łącznie z nieruchomością jeśli pozostają z nią w trwałym związku tzn. zgodnie z kodeksem cywilnym są częścią składową nieruchomości gruntowej, budynkowej lub lokalowej.
- 1.2. Pozostałe środki techniczne tzn. te, które nie pozostają w trwałym związku z nieruchomością, podlegają oddzielnym wycenom.
- 1.3. Megaukład techniczny, w rozumieniu niniejszego standardu, to zorganizowany układ środków technicznych (maszyn i urządzeń) dobranych ze względu na celowe działanie tego układu jako całości. W szczególności megaukładami są: instalacje chemiczne, linie technologiczne, sieci rurociągów, itd.

#### **2. Maszyny i urządzenia wyceniane wraz z nieruchomością**

W operacie szacunkowym należy jednoznacznie wyspecyfikować środki techniczne wyceniane wraz z nieruchomością (lokałem, budynkiem, budowlą, gruntem). Należy także jednoznacznie wskazać kryterium jakie stało się podstawą uznania przez rzeczoznawcę majątkowego celowości i konieczności wyceny środka(ów) technicznego(ych) wraz z nieruchomością.

Wyłączenie ze wspólnej wyceny środków technicznych trwale związanych z nieruchomością może mieć miejsce na podstawie umowy ze zleceniodawcą, lecz musi to być wyraźnie zaznaczone w operacie.

Specyfikacja środków technicznych wycenianych wraz z nieruchomością winna obejmować co najmniej:

- a) nazwa, typ i model,
- b) wytwórcę,
- c) rok produkcji,
- d) numer fabryczny,
- e) skrócony opis stanu technicznego,
- f) informacje o przeprowadzonych i/lub koniecznych naprawach,
- g) znaczenie środka technicznego dla nieruchomości.

#### **3. Kryteria uznania związku środka technicznego z nieruchomością za związek trwały**

Dla ustalenia relacji środka technicznego i nieruchomości, a w szczególności do ustalenia czy pomiędzy środkiem technicznym, a nieruchomością zachodzi trwały związek (tzn. do rozstrzygnięcia o tym czy jest on częścią składową nieruchomości) służą: kryterium zachowania istoty działania i kryterium demontażu.

### 3.1. Kryterium zachowania istoty działania

Jeśli zdemontowanie (wybudowanie) środka technicznego (maszyny lub urządzenia) z nieruchomości powoduje, że bez niego nieruchomość zmienia swe przeznaczenie lub traci swą podstawową właściwość (funkcję) decydującą o istocie działania (przeznaczenia) całości, to związek tego środka technicznego z nieruchomością można nazwać trwałym, a taki środek techniczny stanowi część składową nieruchomości.

### 3.2. Kryteria demontażu

Jeśli kryterium istoty działania nie jest wystarczające dla rozstrzygnięcia, czy środek techniczny stanowi część składową nieruchomości to należy zastosować kryteria demontażu. Kryteria demontażu wymieniono poniżej, zaś celem ich wykorzystania jest uzyskanie odpowiedzi na poniższe pytania:

- 1 czy istnieje możliwość przeprowadzenia demontażu i jakim sposobem, czy przeciwnie, brak jest takiej możliwości?
- 2 jaki jest skutek demontażu dla środka technicznego, tzn., jaki jest sposób ponownego montażu? czy konieczna jest częściowa odbudowa środka technicznego, czy nie?
- 3 jaki jest skutek demontażu dla nieruchomości, czy konieczne są prace dodatkowe w nieruchomości, czy nie?

#### 3.2.1. Kryterium możliwości demontażu

Jeśli środek techniczny nie może być zdemontowany bez istotnego naruszenia substancji tego środka, lub jego elementów pomocniczych, to taki związek środka technicznego z nieruchomością jest związkiem trwałym.

#### 3.2.2. Kryterium skutku demontażu dla środka technicznego

Jeśli ponowny montaż środka technicznego wymagałby nakładów rzeczowych i/lub finansowych np. w postaci jego częściowej odbudowy, to jest to wystarczająca podstawa do uznania, że

między tym środkiem technicznym a nieruchomością istnieje trwały związek.

### 3.2.3. Kryterium skutku demontażu dla nieruchomości

Jeśli po zdemontowaniu maszyny lub urządzenia należałoby przeprowadzić prace modernizacyjne i/lub remontowe w nieruchomości kompensujące skutek demontażu, to o takim środku technicznym można powiedzieć, że jest on trwale związany z nieruchomością.

## 4. Środki techniczne wykazujące zwykle trwały związek z nieruchomościami i wraz z nimi wyceniane

Istnieją typowe grupy środków technicznych, które najczęściej są trwale związane z nieruchomościami. Zależą one od rodzaju nieruchomości. Przyjmuje się dla potrzeb niniejszego standardu poniższy, umowny podział nieruchomości na:

- a) lokale i budynki mieszkalne,
- b) lokale i budynki niemieszkalne, przemysłowe i budowle techniczne (w tym sieci i rurociągi),
- c) nieruchomości gruntowe.

### 4.1. Środkami technicznymi trwale związanymi z lokalami i budynkami mieszkalnymi są najczęściej:

- a) układy oświetlenia i zasilania w energię elektryczną (instalacje, odbiorniki),
- b) układy zasilania w wodę (instalacje, pompy, zbiorniki, armatura),
- c) układy zasilania w gaz (instalacje, liczniki, armatura),
- d) układy ogrzewania, wentylacji i klimatyzacji (piece c.o., zbiorniki, pompy, wentylatory, klimatyzatory, elementy sterowania),
- e) układy kanalizacji,
- f) układy central i sieci telefonicznych,
- g) instalacje alarmowe,
- h) dzwigi osobowe i towarowe.

### 4.2. Środkami technicznymi trwale związanymi z budynkami niemieszkalnymi i przemysłowymi oraz budowlami są, poza wymienionymi w punkcie 4.1., najczęściej:

- a) układy odpylania,
- b) układy oczyszczania ścieków,
- c) układy uzdatniania wody,
- d) komory chłodnicze,

- e) dźwignice (suwnice, żurawie, dźwigi towarowo-osobowe),
- f) wyposażenie kotłowni (kotły, zbiorniki, pompy, sterowanie),
- g) transformatory i sieci energetyczne,
- h) przepompownie (pompy, zbiorniki),
- i) układy sieci informatycznych.

4.3. Typowymi środkami technicznymi trwale związanymi z nieruchomościami gruntowymi są, poza wyżej wymienionymi, megaukłady techniczne w indywidualnych obiektach przemysłowych. W szczególności są to:

- a) w elektrowniach wodnych - układy elektroenergetyczne,
- b) w zakładach chemicznych - instalacje,
- c) w oczyszczalniach ścieków - areatory, osadniki,
- d) w chłodniach przemysłowych - agregaty chłodnicze,
- e) w hutach, cementowniach, zakładach szklarskich i ceramicznych - piece,
- f) w wagonowniach, parowozowniach-obrotnice, górki rozrządowe,
- g) w portach - baseny portowe, żurawie przeładunkowe.

## **5. Wycena budowli technicznych.**

Budowle techniczne, takie jak np. jazy, wieże telewizyjne, itp. będące megaukładami technicznymi, powinny być zawsze wyceniane wraz z nieruchomością (budynkiem lub gruntem). Należy w tym przypadku, w części operatu dotyczącej megaukładów, stosować zasady odpowiednie dla wyceny maszyn i urządzeń.

W wyjątkowych i szczególnie uzasadnionych przypadkach budowle techniczne można wyceniać w odrębnym operacie.

## **6. Zasady wyceny maszyn i urządzeń szacowanych wraz z nieruchomością**

Poniżej przedstawiono metodykę postępowania przy wycenie maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomościami.

### **6.1. Cel i przeznaczenie wyceny**

Celem wyceny środków technicznych jest określenie wartości lub jej utraty, albo kosztu. Cel ten powinien być w operacie jednoznacznie określony poprzez wskazanie przeznaczenia operatu szacunkowego i wynikać z celu oszacowania nieruchomości. Celem może być w szczególności:

- a) określenie udziału środków trwałych w majątku przedsiębiorstwa,

- b) dokonanie przekształceń własnościowych, upadłości, fuzji, likwidacji przedsiębiorstwa
- c) ustalenie wartości początkowej i wysokości odpisów amortyzacyjnych,
- d) zabezpieczenie kredytu lub pożyczki,
- e) określenie ceny wywoławczej na przetargu, aukcji, licytacji,
- f) ustalenie kwoty bazowej w negocjacjach cenowych celem zawarcia umowy o przeniesienie własności,
- g) ustalenie wysokości podatku,
- h) ustalenie wysokości szkody dla potrzeb postępowania ubezpieczeniowego,
- i) podjęcie decyzji inwestycyjnych, np. modernizacji,
- j) określenie opłacalności przedsięwzięcia gospodarczego, (odbudowy, naprawy, sprzedaży),
- k) sporządzanie analiz ekonomicznych i finansowych.

W zależności od celu i przeznaczenia wyceny należy wybrać stosowny rodzaj wartości, która będzie określana w operacie.

## 6.2. Rodzaje określanych wartości

Rodzaj określanej w operacie wartości zależy od celu i przeznaczenia wyceny. Rzeczoznawca decyduje także o zastosowanym podejściu, metodzie i technice wyceny.

Rodzajami wartości, jej utraty, lub kosztu, które należy określić w operacie szacunkowym przy wycenie maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością są w szczególności:

- a) wartość rynkowa,
- b) wartość rynkowa po zainstalowaniu,
- c) wartość rynkowa przy kontynuacji działania,
- d) wartość rynkowa przy przeniesieniu,
- e) wartość likwidacyjna przy sprzedaży na zlecenie,
- f) wartość likwidacyjna przy sprzedaży w całości,
- g) wartość likwidacyjna przy sprzedaży wymuszonej,
- h) wartość pozostałości,
- i) wartość złomu,
- j) koszt odtworzenia środka technicznego,
- k) koszt zastąpienia środka technicznego,
- l) koszt naprawy,
- ł) utrata wartości.

### 6.2.1. WARTOŚĆ RYNKOWA, jak w Standardzie III.1.

6.2.2. WARTOŚĆ RYNKOWA PO ZAINSTALOWANIU – jest rodzajem wartości rynkowej odnoszącej się do środków

technicznych, które są już przywiezione, zmontowane, zabudowane i zainstalowane lecz niekoniecznie uruchomione.

- 6.2.3. **WARTOŚĆ RYNKOWA PRZY KONTYNUACJI DZIAŁANIA** – jest rodzajem wartości rynkowej odnoszącej się do środków technicznych które są już zainstalowane i uruchomione, działają i będą dalej działać w tym samym miejscu. Wartość ta obejmuje koszt zainstalowania oraz uruchomienia i najczęściej ma zastosowanie przy zmianie właściciela zakładu lub linii technologicznej lecz bez przemieszczania maszyn i urządzeń.
- 6.2.4. **WARTOŚĆ RYNKOWA PRZY PRZENIESIENIU** – jest rodzajem wartości rynkowej lecz określonej przy założeniu, że nabywca poniesie koszty związane z przeniesieniem środka technicznego na nowe miejsce przeznaczenia.
- 6.2.5. **WARTOŚĆ LIKWIDACYJNA PRZY SPRZEDAŻY ŚRODKA TECHNICZNEGO NA ZLECENIE** – jest to przewidywana cena która może być uzyskana ze sprzedaży środka technicznego przez wyspecjalizowaną firmę, przy założeniu istnienia wystarczającego okresu czasu na znalezienie nabywcy, oraz gdy zbywca jest zmuszony do transakcji poprzez okoliczności, zaś środek techniczny jest zbywany w takim stanie i w takim miejscu w jakim się aktualnie znajduje.
- 6.2.6. **WARTOŚĆ LIKWIDACYJNA ŚRODKÓW TECHNICZNYCH PRZY SPRZEDAŻY ZORGANIZOWANEJ CAŁOŚCI GOSPODARCZEJ** – jest to przewidywana cena która może być uzyskana ze sprzedaży zorganizowanej całości gospodarczej, w szczególności upadłego, lub likwidowanego przedsiębiorstwa lub jego części, przy założeniu, że sprzedaż ta następuje w ograniczonym czasie, a sprzedawca jest zmuszony do zbycia tej całości poprzez okoliczności.
- 6.2.7. **WARTOŚĆ LIKWIDACYJNA PRZY SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ** – jest to przewidywana cena która może być uzyskana ze sprzedaży środków technicznych na prawidłowo ogłoszonym i przeprowadzonym przetargu publicznym, aukcji lub licytacji, przy konieczności bezzwłocznej sprzedaży i przy założeniu, że sprzedawca jest zmuszony do transakcji poprzez okoliczności zaś środki techniczne sprzedaje się w takim stanie i w takim miejscu w jakim się one aktualnie znajdują.
- 6.2.8. **WARTOŚĆ POZOSTAŁOŚCI** – jest to cena jakiej można spodziewać się ze sprzedaży środka technicznego który nie

nadaje się już do użytku zgodnie z jego dotychczasowym przeznaczeniem i jest kupowany ze względu na przydatne do wtórnego wykorzystania zespoły lub elementy.

6.2.9. WARTOŚĆ ZŁOMU – jest to cena jakiej można spodziewać się ze sprzedaży maszyny doprowadzonej do postaci złomu. Istotnym elementem oszacowania tej wartości jest ciężar i rodzaj materiału z jakiego zbudowany jest środek techniczny bowiem sprzedaż złomu odbywa się na wagę.

6.2.10. KOSZT ODTWORZENIA ŚRODKA TECHNICZNEGO – jest to aktualny koszt odtworzenia nowej repliki środka technicznego (duplikatu) wykonanej obecnie z takich samych lub podobnych materiałów i wg takiej samej konstrukcji jak środek techniczny wyceniany tzn. o tych samych parametrach.

6.2.11. KOSZT ZASTĄPIENIA ŚRODKA TECHNICZNEGO – jest to aktualny koszt zakupu nowego środka technicznego o najbliższych do wycenianego właściwościach (parametrach).

6.2.12. UTRATA WARTOŚCI – jest to zmniejszenie (ubytek) wartości z wszelkich przyczyn, w tym z:

- przyczyn fizycznych,
- przyczyn wewnętrznych,
- przyczyn zewnętrznych.

6.2.12.1. UTRATA WARTOŚCI Z PRZYCZYŃ FIZYCZNYCH – jest to ubytek wartości lub użyteczności którego przyczyną są zjawiska fizyczne związane z tarciem i zużyciem, a także upływ czasu. Wielkość zużycia fizycznego jest zdeterminowana przez 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 oszacowania stanu i stopnia zużycia technicznego (patrz: pkt. 6.5.3)

6.2.12.2. UTRATA WARTOŚCI Z PRZYCZYŃ WEWNĘTRZNYCH – jest to ubytek wartości którego przyczyną tkwi we właściwościach środka technicznego. Jest spowodowana zużyciem

funkcjonalnym i pogorszeniem efektywności ekonomicznej co zawsze jest następstwem zmian konstrukcji i tworzyw. Przejawia się np. w braku przydatności do działania, nadmiernej lub niedostatecznej wydajności, zbytnej energochłonności i przewymiarowaniu, braku zastosowania wytworów które produkuje lub usług które wykonuje, w nadmiernych kosztach eksploatacji, we wprowadzeniu nowej generacji konstrukcji, niskiej sprawności, itd. Bywa nazywana ubytkiem wartości funkcjonalnej i tkwi niejako "wewnątrz" środka technicznego. Tu mieści się pojęcie tzw. "stopnia nowoczesności" maszyny lub urządzenia.

6.2.12.3. UTRATA WARTOŚCI Z PRZYCZYN ZEWNĘTRZNYCH – jest to ubytek wartości wywołany czynnikami zewnętrznymi w stosunku do środka technicznego czyli wynikłymi z relacji do szeroko rozumianego środowiska działania maszyny. Środowisko to tworzą uwarunkowania ekonomiczne, prawne, społeczne i ekologiczne. Przykładami utraty wartości z przyczyn środowiskowych są m.in. zmiany przepisów prawa podatkowego, brak surowców i/lub siły roboczej, względy ekologiczne, zmniejszenie popytu lub nietrafna lokalizacja, zmiany społeczne, preferencje publiczne, itp.

6.3. Podejścia stosowane w wycenie środków technicznych trwale związanych z nieruchomością

6.3.1. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością uzależniony jest od przyjętego sposobu wyceny nieruchomości.

6.3.2. Środki techniczne podlegają wycenie przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub podejścia kosztowego. Podejście dochodowe nie powinno być stosowane do wyceny środków technicznych poza wyjątkowymi, szczególnie uzasadnionymi przypadkami, min. Dla środków technicznych określonych w pkt. 4.2. i 4.3., a także tam gdzie do wyceny nieruchomości przyjęto podejście dochodowe.

a) Przy zastosowaniu podejścia porównawczego dokonuje się określenia wartości rynkowej środka technicznego,



- b) Przy zastosowaniu podejścia kosztowego dokonuje się określenia wartości odtworzeniowej środka technicznego.

6.3.3. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami lub analizy statystycznej rynku, a określanie wartości przedmiotu wyceny winno być oparte na znajomości cen 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), lokalizacji, a także ze względu na inne atrybuty różniące obiekt porównywany z wycenianym. Podejście to ma doprowadzić do określenia przewidywanej ceny sprzedaży wycenianego środka technicznego, możliwej do uzyskania na rynku.

6.3.4. Podejście kosztowe oparte jest na założeniu, że świadomy tzn. poinformowany i zorientowany w warunkach rynkowych nabywca nie zapłaci więcej za środek techniczny niż koszt wytworzenia środka zastępczego o tej samej użyteczności jak 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 liczoną kolejno, zaistniałym do daty wyceny.

Punktem początkowym wyceny w podejściu kosztowym jest określenie kosztu odtworzenia środka technicznego nowego lub kosztu zastąpienia środka technicznego nowego (patrz: pkt. 6.2.10 i 6.2.11).

#### 6.4. Określanie i sposób uwzględniania utraty wartości w wycenie środków technicznych w podejściu kosztowym

W celu ustalenia wartości odtworzeniowej środka technicznego w podejściu kosztowym, od kosztu odtworzenia lub kosztu zastąpienia maszyny nowej należy potrącić odpowiednie wielkości utraty wartości (patrz: pkt. 6.2.12.).

##### 6.4.1. Określanie utraty wartości.

Utratę wartości z przyczyn fizycznych, wewnętrznych i zewnętrznych określa się obliczając stopień zużycia odpowiednio i w kolejności wymienionych przyczyn.

(Uwagi do punktu 6.4.1. – patrz Komentarz do Standardu VI.1.)

#### 6.4.1.1. Stopień zużycia z przyczyn fizycznych

Rzeczoznawca określa stopień zużycia z przyczyn fizycznych w każdym przypadku sporządzania wyceny środka technicznego. Jeśli środek techniczny jest eksploatowany prawidłowo, jest kompletny, nie ma uszkodzeń awaryjnych i nadaje się do dalszej eksploatacji to ubytek wartości fizycznej wynika wyłącznie ze stosunku efektywnego czasu użytkowania do średniego czasu eksploatacji.

Każda niekompletność, skutek awarii i niesprawność środka technicznego nie wynikająca z normalnej eksploatacji skutkuje koniecznością naprawy i podwyższa utratę wartości z przyczyn fizycznych. Taka konieczna naprawa jest podstawą obliczenia drugiego składnika stopnia zużycia z przyczyn fizycznych. Ten drugi składnik można obliczyć ze stosunku kosztu usunięcia niekompletności, awarii lub niesprawności do kosztu zastąpienia lub odtworzenia maszyny nowej.

Suma stopni zużycia środka technicznego nie może przekraczać 100%.

#### 6.4.1.2. Stopień zużycia z przyczyn wewnętrznych

Jeśli występuje utrata wartości z przyczyn wewnętrznych należy ustalić stopień zużycia środka technicznego z przyczyn wewnętrznych. Pomocą do określenia wielkości tego stopnia zużycia mogą być proporcje zmian parametrów technicznych przedmiotu wyceny i porównywalnego, współcześnie wytwarzanego środka technicznego np. proporcje wynikłe z wydajności, sprawności, itd.

Ten rodzaj zużycia nie występuje w przypadku maszyn nowych, nowszej konstrukcji.

#### 6.4.1.3. Stopień zużycia z przyczyn zewnętrznych

Jeśli występuje utrata wartości z przyczyn zewnętrznych należy ustalić stopień zużycia środka

technicznego z przyczyn zewnętrznych. Szacujemy ją na podstawie wpływu skutków zewnętrznych na spadek atrakcyjności rynkowej przedmiotu wyceny lub/i popyt na dany rodzaj wytworu lub usługi.

Stopień zużycia z przyczyn zewnętrznych może nie występować.

#### 6.4.2. Uwzględnianie utraty wartości.

W procedurze ustalania wartości odtworzeniowej środka technicznego w podejściu kosztowym występują trzy etapy:

1. W etapie 1 od kosztu zastąpienia środka technicznego nowego lub kosztu odtworzenia środka technicznego nowego odejmujemy utratę wartości z przyczyn fizycznych uzyskując "wartość pośrednią 1" tj. wartość środka technicznego z uwzględnieniem wyłącznie zużycia fizycznego. Utratę wartości z przyczyn fizycznych obliczamy mnożąc koszt zastąpienia lub koszt odtworzenia przez stopień zużycia z przyczyn fizycznych.
2. W etapie 2 od "wartości pośredniej 1" odejmujemy utratę wartości z przyczyn wewnętrznych uzyskując "wartość pośrednią 2" tj. wartości środka technicznego z uwzględnieniem zużycia fizycznego i zużycia z przyczyn wewnętrznych.

Utratę wartości z przyczyn wewnętrznych obliczamy mnożąc "wartość pośrednią 1" przez stopień zużycia z przyczyn wewnętrznych.

Takie postępowanie powoduje że utratą wartości z przyczyn wewnętrznych obejmujemy wartość środka technicznego pomniejszoną o zużycie fizyczne.

3. W etapie 3 od "wartości pośredniej 2" odejmujemy utratę wartości z przyczyn zewnętrznych uzyskując wartość środka technicznego w podejściu kosztowym. Utratę wartości z przyczyn zewnętrznych obliczamy mnożąc "wartość pośrednią 2" przez stopień zużycia z przyczyn zewnętrznych.

Takie postępowanie powoduje, że utratą wartości z przyczyn zewnętrznych obejmujemy wartość środka technicznego pomniejszoną o zużycie fizyczne i zużycie z przyczyn wewnętrznych.

## 6.5. Zakres analizy niezbędny dla wyceny środków technicznych

Do czynników które trzeba określić i wziąć pod uwagę przy wycenie środków technicznych należą przede wszystkim:

1. dane identyfikacyjne,
2. nominalne dane techniczne,
3. informacje dotyczące stanu technicznego,
4. informacje dotyczące rynku.

### 6.5.1. Dane identyfikacyjne

Dla wycenianych środków technicznych należy ustalić co najmniej poniższe dane:

- a) markę, model, typ,
- b) wytwórcę,
- c) rok produkcji,
- d) numer fabryczny.

### 6.5.2. Nominalne dane techniczne

Wśród nominalnych danych technicznych niezbędne jest ustalenie podstawowych znamionowych parametrów pracy, charakterystycznych i zależnych od rodzaju wycenianego środka technicznego. W szczególności chodzi tu o dane takie jak np.: moc, prędkość obrotowa, ciśnienie - dla pomp i wentylatorów, udźwig, rozpiętość, grupa natężenia pracy - dla suwnic, średnica i długość toczenia - dla tokarek, rodzaj procesora i konfiguracja - dla komputerów, itd.

### 6.5.3. Informacje dotyczące stanu technicznego

Wśród informacji o stanie technicznym niezbędne jest ustalenie i uwzględnienie danych takich jak w szczególności:

- a) kompletność środka technicznego,
- b) czas efektywnej pracy, średnia żywotność,
- c) rodzaj i natężenie pracy,
- d) przewidywany czas pracy w obecnym stanie technicznym,
- e) przeprowadzone naprawy i modernizacje (zakres, czas i koszt),
- f) konieczne naprawy (zakres, czas i koszt),
- g) przewidywany czas pracy po przeprowadzonych naprawach,

- h) rodzaje zużycia elementów, podzespołów i zespołów oraz ich miary.

Podstawową informacją o stanie technicznym jest stopień zużycia technicznego. Jest to relatywna miara przydatności środka technicznego do wykonywania dalszego działania z uwzględnieniem kompletności i sprawności jego zespołów. Ta przybliżona ocena stanu 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 dokonywane.

W szczególnych wypadkach do określenia stanu technicznego konieczne są specjalistyczne badania diagnostyczne bez których nie da się określić zużycia z przyczyn fizycznych.

#### 6.5.4. Informacje dotyczące rynku

Wyceniając środki techniczne należy ustalić i uwzględnić:

- a) dane o rynku wytwórców i sprzedawców nowych środków technicznych i o obrocie używanymi maszynami i urządzeniami (ceny transakcyjne, dostępność i atrakcyjność rynkową, wielkość rynku),
- b) dane o rynku wytworów lub usług wykonywanych z użyciem wycenianych maszyn,
- c) przydatność przedmiotu wyceny, w tym poza układem w którym występuje wyceniany obiekt,
- d) zakres zastosowań, sezonowość wykorzystania, sezonowość popytu i podaży lub wielkość popytu na dany środek,
- e) znaczenie elementów mody,
- f) koszty utrzymania w stanie zdatności i użyteczności technicznej,
- g) możliwości, łatwość i koszty naprawy oraz dostępność części zamiennych.

### 7. **Klauzule i zastrzeżenia**

W przypadku sporządzania wyceny maszyn i urządzeń wraz z wyceną nieruchomości w operacie szacunkowym należy umieścić następujące klauzule i zastrzeżenia:

- a) Przedmiotem wyceny jest nieruchomość wraz ze środkami technicznymi stanowiącymi jej części składowe.
- b) Wartości przedmiotu wyceny nie stanowi suma wartości nieruchomości i wartości środków technicznych liczonych oddzielnie.

- c) W przypadku fizycznego oddzielenia środków technicznych od nieruchomości wartość tak zmienionej nieruchomości ulega zmianie i wymaga ponownej wyceny.
- d) Wartość fizycznie oddzielonych od nieruchomości środków technicznych wymaga odrębnej wyceny.

**8. Załącznik do Standardu VI.1. stanowi Komentarz do Standardu.**

**9. Nota redakcyjna dotycząca opracowania i rozpowszechniania do Standardu VI.1.**

Założenia do Standardu VI.1 opracował Tadeusz Klimek.

Opracowanie Standardu wykonano w zespole: Stanisława Kalus, Andrzej Kalus, Tadeusz Klimek, Zdzisław Małecki, Tomasz Telega.

Standard VI.1 został zatwierdzony przez Radę Krajową PFSRM w dniu 7 marca 1998 r.

Standard VI.1 został włączony do Standardów Zawodowych z równoczesnym wycofaniem obowiązujących do dnia 7 marca 1998 r. standardów:

- Maszyny i urządzenia wyceniane wraz z nieruchomością (Standard VI.1)
- Wycena maszyn i urządzeń (Standard VI.2)