

Opinia nr 07/04/2026/IMP

z dnia 07.04.2026 r.

Dotyczy: oszacowanie aktualnej wartości rynkowej.
Rzeczoznawca: mgr Sebastian Kurmanowski RS001444,
uprawnienie AutoConsulting nr 1234.

Przedmiot wyceny: Minikoparka gąsienicowa KUBOTA U27-4.



1. DANE FORMALNO-PRAWNE.

1.1. Zleceniodawca.

IMPULS-LEASING Polska Sp. z o.o.
Al. Jerozolimskie 212A
02-486 Warszawa

1.2. Zleceniobiorca.

Fabryka Wycen Sp. z o.o.
ul. Nugat 7/57
02-776 Warszawa
NIP: 951-251-23-86
REGON: 387866403

1.3. Uwarunkowania prawne i formalne wyceny.

- Zlecenie zleceniodawcy z dnia 23.03.2026 r.
- Ustawa o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 11.08.1997 r. Nr 115 art.174).
- Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 20.01.1995 r. w sprawie amortyzacji środków trwałych (Dz.U. Nr 7).
- Ustawa o rachunkowości z dnia 29.09.1994 r. (Dz. U. Nr 121).
- Ustawa z dnia 23.04.1964 r. Kodeks Cywilny (Dz.U. Nr 1).
- Rozporządzenie Ministra Przekształceń Własnościowych z 20.11.1991 r. (Dz.U. 2/91).
- Kodeks postępowania administracyjnego – Ustawa z dnia 14.06.1960 r. (Dz.U. Nr 9).

1.4. Źródła informacji.

- Informacje o środkach technicznych na rynku wtórnym – komisje, przetargi, prasa specjalistyczna, informacje internetowe.
- Informacje o cenie nowych, porównywalnych środków technicznych – informacje internetowe, cennik maszyn i urządzeń BISTYP, WACETOB, PIMR.
- Podstawowe charakterystyki techniczno-funkcjonalne wycenianego środka technicznego – literatura specjalistyczna, instrukcje obsługi, katalogi maszyn.
- Oględziny przedmiotu wyceny oraz udostępnione dokumenty.

1.5. Podstawy metodologiczne wyceny.

- *Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych*, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 1995 r.
- *Podstawy wyceny wartości środków technicznych*, T. Klimek, Wydawnictwo BOMIS Press, Poznań 2003 r.
- *Vademecum Wyceny Maszyn i Urządzeń*, H. Macniak, Z. Makowicz, Ośrodek Doradztwa i Doskonalenia Kadr, Gdańsk 1998 r.
- *Wycena Maszyn i Urządzeń*, T. Klimek, Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Katowicach, Katowice 1995 r.
- *Szacowanie wartości środków i megalokładów technicznych*, T. Klimek, Wydawnictwo Fundacja BOMIS, Poznań 2020 r.
- *Wycena maszyn i urządzeń*, J. Napiórkowski, ZCO, Zielona Góra 2001r.

1.6. Przedmiot wyceny.

Minikoparka gąsienicowa KUBOTA U27-4.

Szczegółową charakterystykę przedmiotu wyceny przedstawiono w punkcie 3.

1.7. Data i miejsce oględzin.

31.03.2026 r. Famat Serwis Sp. z o.o. Słomczyn, ul. Metalowa 10, 05-600 Grójec.

1.8. Zakres i cel wyceny.

Wycena obejmuje w swoim zakresie oszacowanie wartości rynkowej przedmiotu wyceny jako podstawy ceny wywoławczej na przetargu, aukcji, licytacji.

2. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI OSZACOWANIA PRZEDMIOTU WYCENY.

- Data sporządzenia wyceny: 07.04.2026 r.
- Data, na którą określono wartość środka technicznego: 07.04.2026 r.
- Data oględzin i badań środka technicznego: 31.03.2026 r.

3. CHARAKTERYSTYKA OGÓLNA PRZEDMIOTU WYCENY.**3.1. Dane techniczno-identyfikacyjne.**

Symbol klasyfikacji rodzajowej środków trwałych (KŚT): Grupa 5. Podgrupa 58. Maszyny do robót ziemnych, budowlanych i drogowych.	
Parametry techniczne:	
Nazwa	Minikoparka gąsienicowa
Model	U27-4
Producent	KUBOTA, Niemcy
Numer identyfikacyjny maszyny (PIN)	KBCGH11BARZB80278 (na podstawie tabliczki znamionowej)
Rok produkcji	2024 (na podstawie tabliczki znamionowej)
Licznik godzin pracy (mth)	806 (odczytany)
Moc znamionowa silnika (kW)	15.4
Silnik	KUBOTA D1105-EF007, rok produkcji 2023 (na podstawie tabliczki znamionowej)
Paliwo	diesel
Masa operacyjna (kg)	2665
Masa transportowa (kg)	2590
Maksymalna głębokość kopania (mm)	2820
Maksymalny zasięg (mm)	4740
Długość wysięgnika (mm)	2090
Długość ramienia (mm)	1300
Gąsienice gumowe (mm)	300
Wymiary w pozycji transportowej z osprzętem roboczym dł./szer./wys. (mm)	4190/1500/2430
Kolor maszyny	pomarańczowy/czarny

Główne elementy wyposażenia:

Ogrzewana kabina w standardzie ROPS/OPG;
Radioodtwarzacz PIONEER;
Dodatkowy obwód hydrauliczny;
2 lampy robocze na dachu kabiny, z przodu;
1 lampa robocza na wysięgniku;
Lusterka wsteczne;
Lampa ostrzegawcza;
Łyżka do kopania Wobis Maszyny Budowlane, rok produkcji 2024, szerokość 600 mm., pojemność 95L (na podstawie tabliczki znamionowej);
Łyżka skarpowa hydrauliczna, Wobis Maszyny Budowlane, rok produkcji 2024, nr ser. 742503/1, typ LSM-H-KAT2-1200-MS03SYM, szerokość 1200 mm., pojemność 104L (na podstawie tabliczki znamionowej);
Łyżka do kopania szerokość ~250 mm. (nie odnaleziono tabliczki znamionowej);
Szybkozłącze CANGINI, rok produkcji 2024 (na podstawie tabliczki znamionowej);
Lemiesz spycharki.

źródło: oględziny środka technicznego, tabliczki znamionowe, www.kbm.kubota-eu.com

Działanie i zastosowanie.

Minikoparka gąsienicowa. Maszyna służy do oddzielenia urobku od gruntu i ładowania ziemi, gruzu na środki transportowe lub składowisko, może być również stosowana do podnoszenia i transportu przedmiotów lub materiałów. Koparka przystosowana jest do pracy z różnorodnym osprzętem roboczym.

Zakres zastosowań: budownictwo, prace komunalne, ziemne, rozbiórkowe, ogrodnictwo, projektowanie terenów zielonych, gospodarka komunalna itp.

3.2. Opis stanu technicznego.

Ogólny stan techniczny wizualny bardzo dobry.

Oględziny na placu sprzętu poleasingowego.

- Koparkę uruchomiono, wykonano próbę ruchową z osprzętem roboczym, bez obciążenia;
Silnik napędowy pracuje prawidłowo w sprawdzonym zakresie obrotów;
W komorze silnika nie stwierdzono widocznych wycieków płynów eksploatacyjnych;
Układ hydrauliczny: brak widocznych wycieków, nieszczelności;
Funkcjonowanie zespołu wysięgnika sprawdzono w zakresie ruchów wysięgnika i ramienia, bez obciążenia – nieprawidłowości w funkcjonalności nie stwierdzono;
W sprawdzonym zakresie (podnoszenie/opuszczanie) układ lemieszki sprawny;
Układy, kierowniczy i hamulcowy, działają prawidłowo w sprawdzonym zakresie;
- Widoczne normatywne ślady użytkowania, zanieczyszczenia eksploatacyjne, miejscowe zarysowania powierzchni, ubytki powłoki lakierowej, rdzawy nalot, ogniska korozji;
Gumowe gąsienice z miejscowymi pęknięciami eksploatacyjnymi powierzchni;
Lampa robocza na wysięgniku: mocowanie lampy pęknięte, lampa zabezpieczona prowizorycznie za pomocą taśmy klejącej.
Brak zaślepki złącza hydraulicznego z lewej strony ramienia;
Pęknięta zaślepka złącza hydraulicznego z prawej strony ramienia;
- Kabina operatora;
Widoczne normatywne ślady użytkowania, zabrudzenia eksploatacyjne;

Elementy sterujące i wskaźniki wizualnie kompletne, nie stwierdzono widocznych uszkodzeń mechanicznych;

Na panelu kontrolnym aktywny komunikat, informujący o zbliżającym się terminie okresowej konserwacji;

Liczba kluczyków stacyjki (szt.): 3;

- Dokumentacja techniczno-ruchowa udostępniona podczas oględzin: instrukcja obsługi koparki, lista części, skrócony podręcznik operatora, Deklaracja Zgodności WE, instrukcja obsługi szybkozłącza CANGINI;
- Koparka nie posiada opinii serwisu, przed dalszą eksploatacją wymaga przeprowadzenia prac konserwacyjnych oraz czynności serwisowych w celu sprawdzenia funkcjonalności i stopnia zużycia podzespołów oraz wykrycia ewentualnych usterek części.

4. DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA.

Podczas oględzin rzeczoznawca ustalił stan faktyczny udokumentowany materiałem fotograficznym.



Zdjęcie 1



Zdjęcie 2



Zdjęcie 3



Zdjęcie 4



Zdjęcie 5



Zdjęcie 6



Zdjęcie 7



Zdjęcie 8



Zdjęcie 9



Zdjęcie 10



Zdjęcie 11

Tabliczka znamionowa koparki:



Zdjęcie 12



Zdjęcie 13

Numer identyfikacyjny maszyny:



Zdjęcie 14

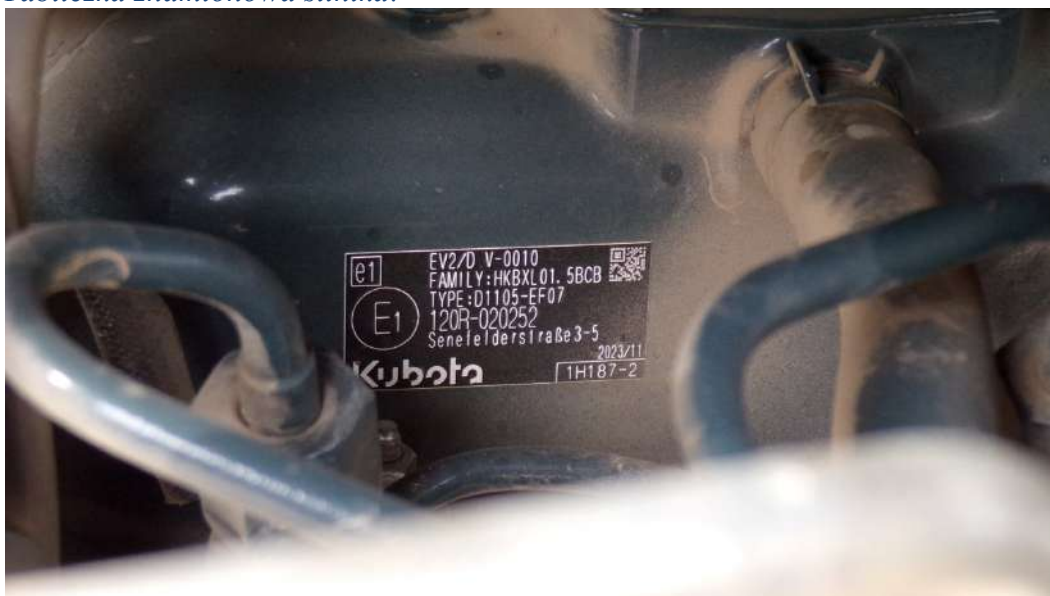


Zdjęcie 15



Zdjęcie 16

Tabliczka znamionowa silnika:



Zdjęcie 17



Zdjęcie 18



Zdjęcie 19



Zdjęcie 20



Zdjęcie 21



Zdjęcie 22



Zdjęcie 23



Zdjęcie 24



Zdjęcie 25



Zdjęcie 26



Zdjęcie 27



Zdjęcie 28



Zdjęcie 29



Zdjęcie 30



Zdjęcie 31



Zdjęcie 32



Zdjęcie 33



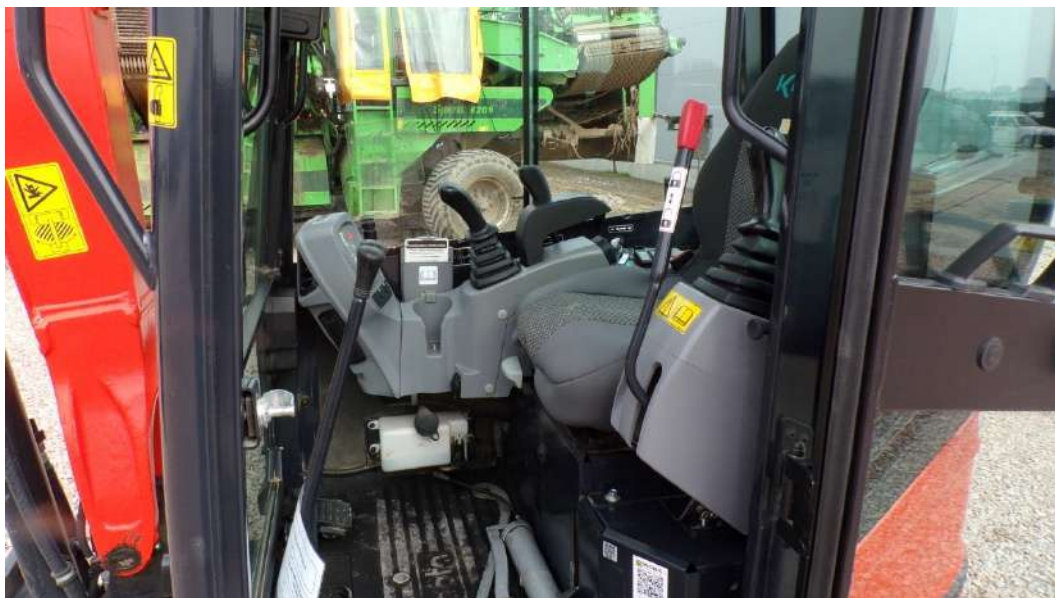
Zdjęcie 34



Zdjęcie 35



Zdjęcie 36



Zdjęcie 37



Zdjęcie 38



Zdjęcie 39



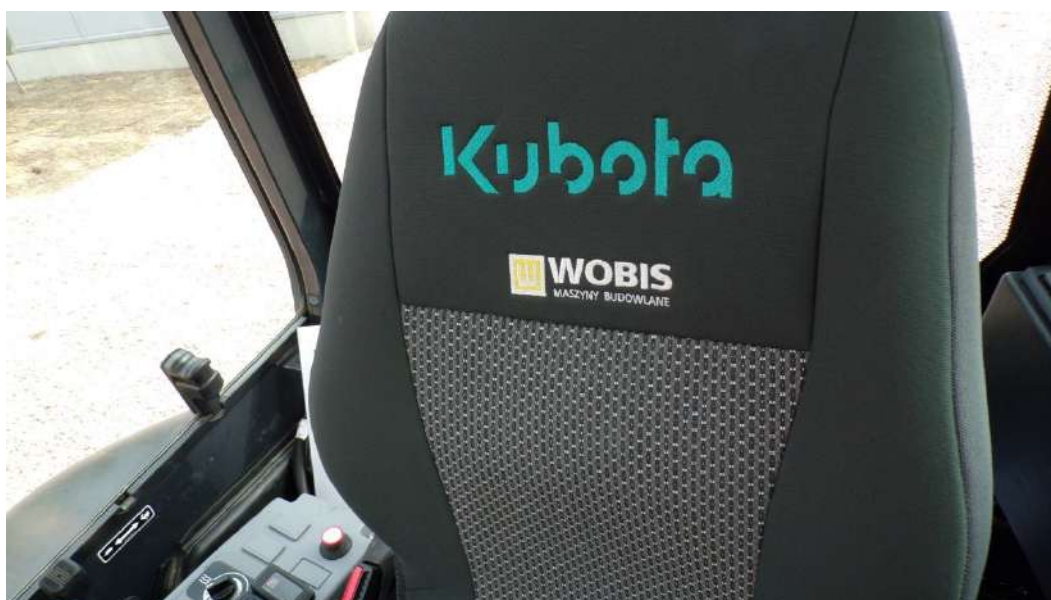
Zdjęcie 40



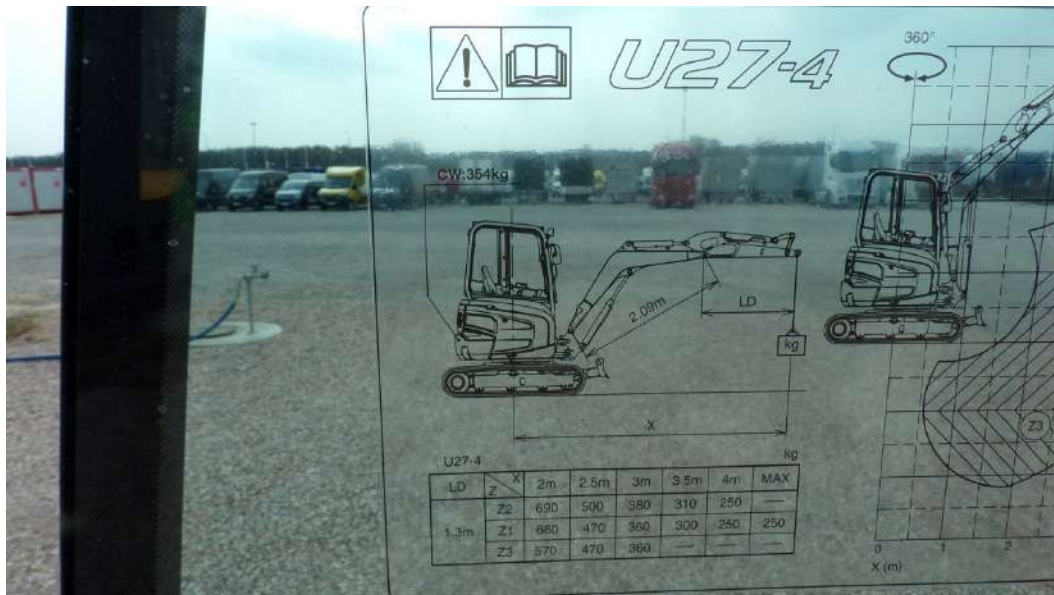
Zdjęcie 41



Zdjęcie 42



Zdjęcie 43



Zdjęcie 44



Zdjęcie 45



Zdjęcie 46



Zdjęcie 47



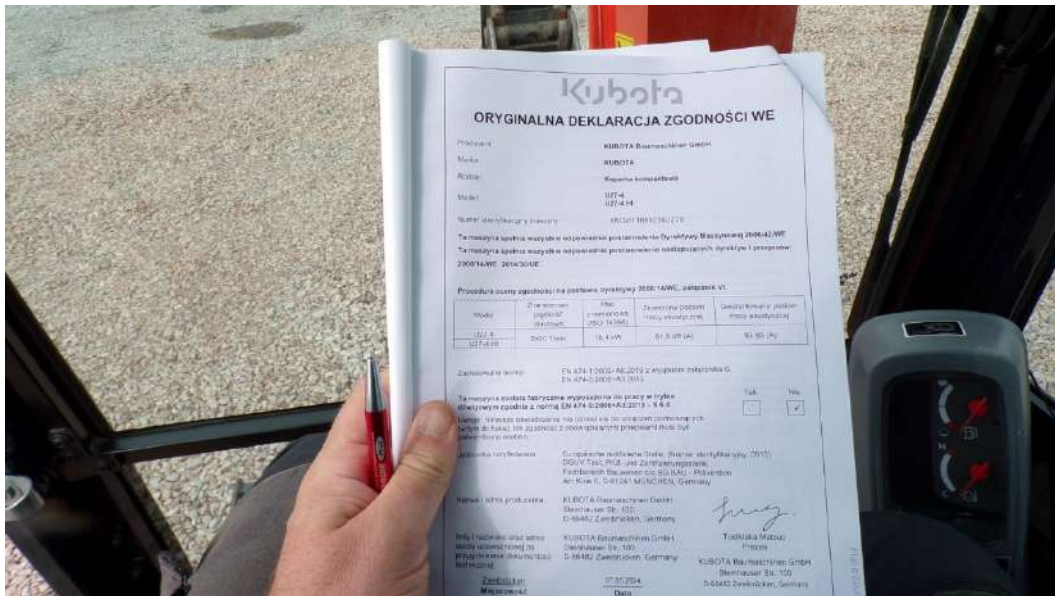
Zdjęcie 48

<p>Sprawić poziom oleju w silniku, ewentualnie dolać (strona 180).</p> <p>Zastosować paliwo zgodne z EN 590 lub ASTM D975.</p> <p>Zastosować paliwo zgodne z EN 590 lub ASTM D975.</p> <p>Sprawić poziom oleju w silniku, ewentualnie spuścić olej silnikowy do zalecanego poziomu.</p> <p>Sprawić, oczyścić, wymienić, filtr powietrza (strona 155).</p> <p>Sprawić poziom paliwa, ew. dolać.</p> <p>W razie konieczności wymienić filtr paliwa.</p> <p>Sprawić i ew. zwiększyć napięcie łożysk (strona 151).</p> <p>Usunąć kamień.</p>	<p>Zatankować</p> <p>Brak wskazania</p>		<p>Ten komunikat ostrzega przed niskim poziomem paliwa i wzywa do zatankowania.</p>	<p>przeprowadzić zadanych prac na maszynie.</p>	<p>w Panstwie specjalistycznej placówce handlowej firmy KUBOTA.</p>
<p>Konserwacja</p> <p>wkrótce wymagana (wskazówka)</p> <p>Brak wskazania</p>		<p>Ten komunikat oznacza, że wkrótce wymagana będzie okresowa konserwacja.</p>	<p>Maszynie należy obsługiwać w zwyczajowy sposób.</p>	<p>Proszę się zwrócić do specjalistycznej placówki handlowej firmy KUBOTA z zapytaniem o ważne części. Przeprowadź konserwację.</p>	<p>Proszę się zwrócić do specjalistycznej placówki handlowej firmy KUBOTA z zapytaniem o ważne części. Przeprowadź konserwację.</p>
<p>Wzrasta temperatura płynu chłodzącego</p>		<p>Temperatura płynu chłodzącego jest podwyższona.</p>	<p>Proszę eksploatować maszynę przy zmniejszonym obciążeniu, aż temperatura osiągnie ponownie normalną wartość.</p>	<p>Proszę eksploatować maszynę przy zmniejszonym obciążeniu, aż temperatura osiągnie ponownie normalną wartość.</p>	<p>Proszę się zwrócić do specjalistycznej placówki handlowej firmy KUBOTA z zapytaniem o ważne części. Przeprowadź konserwację.</p>
<p>Nieprawidłowy klucz, uruchomienie nie jest możliwe</p>		<p>Maszyna nie może zostać uruchomiona z powodu nieprawidłowego klucza.</p>	<p>Użyć prawidłowego kluczyka.</p>	<p>Użyć prawidłowego kluczyka.</p>	<p>Użyć prawidłowego kluczyka.</p>

Zdjęcie 49



Zdjęcie 50



Zdjęcie 51



Zdjęcie 52



Zdjęcie 53



Zdjęcie 54



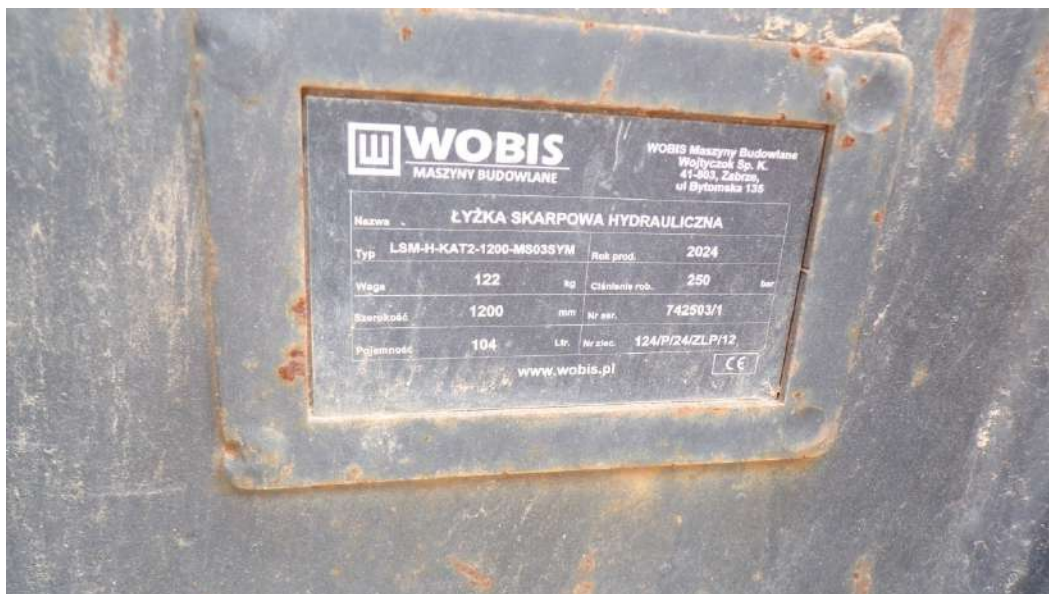
Zdjęcie 55



Zdjęcie 56



Zdjęcie 57



Zdjęcie 58



Zdjęcie 59



Zdjęcie 60



Zdjęcie 61



Zdjęcie 62



Zdjęcie 63



Zdjęcie 64



Zdjęcie 65

KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Do powyższych wartości nie doliczono podatku VAT.
2. Niniejsza ekspertyza służy wyłącznie do oszacowania wartości rynkowej przedmiotu wyceny i nie może być wykorzystywana do żadnego innego celu, niż wymieniony powyżej. W szczególności wycena nie może stanowić podstawy do oceny cech i stanu wycenianego obiektu przy jego zakupie.
3. Niniejsza wycena nie jest ofertą handlową.
4. Rzeczoznawca nie bierze na siebie odpowiedzialności za wady ukryte (prawne i fizyczne), uszkodzenia oraz braki powstałe po przeprowadzonych oględzinach oraz ewentualne skutki wynikające z dalszego użytkowania przedmiotu wyceny, a także za skutki wykorzystania samej wyceny.
5. Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady wyceny powstałe z przyjęcia za podstawę informacje od użytkownika lub zlecającego o stanie przedmiotu lub dokumentów z nim związanych, jeśli brak było podstaw do kwestionowania ich zgodności ze stanem rzeczywistym lub też ustalenie tego stanu rzeczywistego było przez wykonawcę wyceny niemożliwe lub znacznie utrudnione.
6. Niniejsze opracowanie nie może być wykorzystane do żadnego innego celu niż określony w treści opinii i nie może być publikowane w całości w jakimkolwiek dokumencie bez zgody wykonawcy i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
7. Bez zgody autora opinii zabrania się jej powielania.
8. Nie badano tytułu użytkowania ani tytułu własności przedmiotu wyceny lub elementów, w tym ewentualnego istnienia ograniczonych praw rzeczowych. Nie badano również poprawności i sposobu zainstalowania tabliczki znamionowej i numerów identyfikacyjnych obiektu oraz nie weryfikowano prawdziwości danych tam podanych.
9. Powyższa wycena nie jest ekspertyzą stanu technicznego przedmiotu wyceny i za taką nie może być uznawana, w szczególności nie może być traktowana jako gwarancja sprzedaży przedmiotu wyceny za oszacowaną wartość.
10. Wycenę przeprowadzono w oparciu o dostarczoną dokumentację oraz badanie organoleptyczne wycenianego obiektu.
11. Niniejsza wycena została sporządzona na podstawie oględzin wycenianego przedmiotu w warunkach występujących w miejscu jego udostępnienia.

Dokument wystawiony elektronicznie, ważny bez podpisu.