

**inż. Aleksander Zawalski**  
Rzeczoznawca Majątkowy  
22-100 Chełm, ul. Zachodnia 29/23  
tel. (082) 563-51-74, kom. 602 574 543  
REGON 110191727, NIP 563-150-19-40

**Operat szacunkowy wyceny**  
i ekspertyza techniczna ruchomości/Aktualizacja/  
**Przedmiotem wyceny i oceny technicznej jest**  
**samochód osobowy Skoda Fabia nr rej. LC 42092**  
stanowiący własność:

**Skarbu Państwa Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w**  
**Lublinie,**

zbędny składnik majątku- środek trwały nr inw. 1/741/00127 znajduje się w  
magazynie OD w Piaskach.



Chełm, dnia 26 stycznia 2026 r.

Wykonawca:



**Wyciąg z operatu szacunkowego wyceny  
określającego stan pojazdu i jego aktualną wartość rynkową.**

**Przedmiotem wyceny i oceny jest  
używany w warunkach pojazdu służbowego samochód osobowy Skoda Fabia  
nr rej. LC 42092, rok prod. 2010, data pierwszej rejestracji: 9.12.2010 r.  
Diesel, 1,6 TDI, 66 kW, nr ident. pojazdu: VF37J9HP0BJ784951,  
przebieg: 412654 km, Badania techniczne - nieaktualne.**

**Właściciel:**

**Skarb Państwa Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w  
Lublinie**

**Zbędny składnik majątku- środek trwały nr inw. 1/741/00127 znajduje się w  
magazynie OD Piaski.**

**Podstawowe parametry pojazdu:**

**Pojemność: 1598 cm<sup>3</sup>, Paliwo: olej napędowy, moc: 66 kW. Kolor biały  
Stan zużycia- wg wieku, pojazd nie sprawny: alternator do naprawy lub  
wymiany, usterka turbosprężarki, brak mocy, nieszczelny  
pompowtryskiwacz.**

**Wyceniany pojazd stanowi majątek zbędny jednostki, nie nadaje się do  
dalszej eksploatacji jako pojazd patrolowy.**

**Szczegółowy opis pojazdu w tabeli oceny i wyceny nr 1**

**Cel opracowania: określenie wartości pojazdu na podstawie aktualnego stanu  
technicznego, jako wyjściowej do zbycia w trybie przetargu.**

**Aktualizacja operatu z uwagi na upływ czasu.**

**Aktualna wartość rynkowa pojazdu, ustalona w podejściu porównawczym,  
wynosi/kwota brutto/:**

**8 300 zł**

**słownie: osiem tysięcy trzysta złotych**

Chelm, dnia 26 stycznia 2026 r.

Wykonawca:

Rzeczoznawca majątkowy upr. 3110



## Spis treści

1. Informacje ogólne
    - 1.1 Określenie przedmiotu i zakresu wyceny
    - 1.2 Określenie celu dokonywanej wyceny
    - 1.3 Określenie podstaw opracowania operatu szacunkowego:
      - a) podstawy formalnej,
      - b) podstaw materialno - prawnych
      - c) źródeł danych merytorycznych
    - 1.4 Aktualność wyceny, Określenie dat istotnych dla czynności rzeczoznawcy majątkowego
  2. Opis i określenie stanu nieruchomości podlegającego uwzględnieniu w dokonywanej wycenie w tym:
    - a) stanu prawnego,
    - b) stanu technicznego i użytkowego,
    - c) przeznaczenia w planie miejscowym
  3. Metodologia wyceny: rodzaj określonej wartości, podejścia, metody i techniki szacowania
  4. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny
  5. Określenie wartości nieruchomości (przedmiotu wyceny), obliczenia
  6. Raport końcowy z wyceny oraz wnioski i uzasadnienie
  7. Klauzule, zastrzeżenia i dodatkowe ustalenia
- Podpis autora operatu  
załączniki

## 1. Informacje Ogólne

### 1. 1. Określenie przedmiotu i zakresu wyceny

Określenie przedmiotu wyceny

|  |
|--|
| <b>rodzaj ruchomości: samochód osobowy Skoda Fabia</b>     |
| <b>położenie nieruchomości: Magazyn w Piaskach</b>         |
| <b>Określenie zakresu wyceny:</b>                          |
| <b>rodzaj praw wycenianych: prawo własności</b>            |
| <b>wyceniane części składowe i prawa - ruchomości</b>      |
| <b>części składowe i prawa nie wyceniane – nie dotyczy</b> |

### 1.2 Określenie celu dokonywanej wyceny

**Cel wyceny: określenie wartości pojazdu na podstawie aktualnego stanu technicznego, jako wyjściowej do zbycia w trybie przetargu. Aktualizacja operatu z dnia 28.11.2025 r. z uwagi na upływ czasu.**

Celem opracowania jest ustalenie aktualnej wartości składników, przy założeniu:

- opis i stan na dzień wyceny
- wartość wg. przeciętnych cen wolnorynkowych stosowanych w wolnym obrocie rzeczami tego samego rodzaju na terenie województwa i kraju w dniu wyceny,

### 1.3 Określenie podstaw opracowania operatu szacunkowego:

a)podstawy formalnej:

Zlecenie nr O/LU.Z-11.2431.14.2025.ER z dnia 20.11.2025 r.

b)podstaw materialno – prawnych.

Metodologię wyceny wartości nieruchomości oparto na wymogach zawartych w:

w niżej wymienionych przepisach prawa:

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (( Dz. U. z 2024 roku poz. 1145 ze zm.);
2. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz.1832);
2. Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych ( Dz.U z 2020 r, poz. 470)
3. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. -Kodeks Cywilny (Dz.U. z2022 r. poz. 1360),
4. Powszechne Krajowe Zasady Wyceny,
5. Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych,.

c) źródeł danych merytorycznych: dokumentacja pojazdu

1. Podstawę wyceny stanowi dokumentacja przedstawiona przez zamawiającego i oględziny autora,
2. Wizja lokalna
3. dane o rynku pojazdów,
4. Informacje przetargowe.
5. Zamówienie oceny i wyceny,



**1.4 Aktualność wyceny**

Określenie dat istotnych dla czynności rzeczoznawcy majątkowego

|   |                           |
|---|---------------------------|
| data sporządzenia wyceny                                      | 26 stycznia 2026 r        |
| data na którą określono wartość przedmiotu wyceny             | 26 stycznia 2026 r        |
| data na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny | 21.11. 2025 r, 31.12.2025 |
| data dokonania oględzin                                       | 21.11. 2025 r, 31.12.2025 |

**2. Opis i określenie stanu nieruchomości podlegającego uwzględnieniu w dokonywanej wycenie**

Przedmiot wyceny i oceny:

**Przedmiotem wyceny i oceny jest**  
**używany w warunkach pojazdu służbowego samochód osobowy Skoda Fabia**  
**nr rej. LC 42092, rok prod. 2010, data pierwszej rejestracji: 9.12.2010 r.**  
**Diesel, 1,6 TDI, 66 kW, nr ident. pojazdu: VF37J9HP0BJ784951,**  
**przebieg: 412654 km, Badania techniczne - nieaktualne.**

Właściciel:

**Skarb Państwa Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w**  
**Lublinie**

Zbędny składnik majątku- środek trwały nr inw. 1/741/00127 znajduje się w  
magazynie OD Piaski.

Podstawowe parametry pojazdu:

Pojemność: 1598 cm<sup>3</sup>, Paliwo: olej napędowy, moc: 66 kW. Kolor biały  
**Stan zużycia- wg wieku, pojazd nie sprawny: alternator do naprawy lub**  
**wymiany, usterka turbosprężarki, brak mocy, nieszczelny**  
**pompowtryskiwacz.**

**Wyceniany pojazd stanowi majątek zbędny jednostki, nie nadaje się do**  
**dalszej eksploatacji jako pojazd patrolowy.**

**-3. Metodologia wyceny: rodzaj określanej wartości, podejścia, metody i techniki szacowania**

Wartość rynkową ustalono w oparciu o Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz.1832);  
Wartość rynkową składników nieruchomości stanowi przewidywana cena, możliwa do uzyskania na rynku, ustalona przy spełnieniu następujących warunków:

- strony umowy były niezależne od siebie, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- upłynął niezbędny czas do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania umowy.

Wyboru podejścia i metody dokonano zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa – art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami, uwzględniając cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, funkcje wyznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania.

## ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY

Na podstawie umowy zawartej z zamawiającym, przedmiotem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej ruchomości, w celu zbycia na przetargu.

Ze względu na fakt, że na wybranym rynku lokalnym – woj. Lubelskie i Kraj, były transakcje sprzedaży większości wycenianych ruchomości – podobnych pojazdów, do oszacowania wartości rynkowej wycenianych ruchomości zastosowano podejście Porównawcze metodę porównywania parami.

W tym celu, spośród kilkunastu transakcji sprzedaży odnotowanych na wybranym rynku lokalnym w okresie badania, do dalszej analizy wybrano kilka transakcji podobnych pojazdów, które najbardziej zbliżone były do nieruchomości przedmiotowej pod względem analizowanych cech rynkowych mających wpływ na wartość.

Do obliczenia wartości rynkowej prawa własności wycenianej przedmiotowej ruchomości – zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami, które polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy ruchomości podobnych do ruchomości wycenianej (czyli porównywalnych ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość). Podejście takie stosuje się powszechnie w przypadku wyceny nieruchomości.

Decydując się na przyjęcie opisanej metody wyceny, wzięto pod uwagę charakter ruchomości, jej

indywidualne możliwości funkcjonalne na istniejącym rynku lokalnym oraz ilość zawartych transakcji.

Zrealizowano następującą procedurę przy wykorzystaniu ww. metody szacowania:

- Opis nieruchomości będącej przedmiotem wyceny.
- Określenie rynku lokalnego poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych.
- Przyjęcie cech rynkowych charakterystycznych dla nieruchomości i określenie ich wag procentowych.
- Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.
- Wybór do porównań 8 ruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, wraz z podaniem ich opisu i charakterystyki.
- Utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się z cechami każdej z wybranych nieruchomości.
- Wyliczenie poprawek stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami wybranymi.
- Określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek.

Ostateczne określenie wartości nieruchomości wycenianej jako średniej arytmetycznej zanotowanych cen i średniej arytmetycznej poprawek.

Wartość ruchomości ustalono podejściem porównawczym przez porównanie do cen ofertowych na portalach ogłoszeniowych i w obrocie lokalnym i krajowym oraz ogłoszenia w lokalnych i krajowych gazetach. Brano pod uwagę także koszty sprzedaży.

## ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

Na potrzeby niniejszej analizy określono:

- rodzaj rynku: ruchomości – samochody osobowe Peugeot Partner rocznik 2010 i najbliższe do wycenianego roczniki
- rodzaj rynku – ceny ogłoszeniowe i transakcyjne kupna - sprzedaży i ceny wywoławcze, ceny komisowe i sklepowe,
- obszar rynku – Województwo lubelskie i Rynek Krajowy
- okres badania cen – 2025 r.

### Analiza rynku

W celu dokonania analizy rynku ruchomości- podobnych pojazdów, badano ceny transakcyjne podobnymi pojazdami i a także obserwowano ruch na rynku lokalnym pod względem popytu i podaży, analizowano oferty kupna i sprzedaży podobnych ruchomości. Na rynku krajowym zanotowano ceny transakcyjne i komisowe podobnych pojazdów od 6000 zł do 22 000 zł w zależności od stanu, przebiegu, wersji silnikowej i wyposażenia, a szczególnie przebiegu. Na rynku nie zanotowano właściwie ofert sprzedaży czy też transakcji pojazdami o przebiegu wycenianego pojazdu/bardzo wysoki- pow. 350 tys. km./

### Część szczegółowa

#### 5. Określenie wartości ruchomości (przedmiotu wyceny), obliczenia

#### Wycena obiektów podejściem porównawczym

Przedmiotem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności ruchomości-, w celu zbycia na przetargu.

Tabela obliczeń wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej ruchomości, przedstawiono w załączonej tabeli nr 1 oceny i wyceny pojazdu.

Wartość samochodu ustalona w tabeli nr 1 na podstawie obiektów porównawczych, skorygowana z uwagi na przebieg, stan techniczny wycenianego pojazdu, wersję silnikową, wyposażenie, a także współczynnikiem eksperta z uwagi na zły stan techniczny pojazdu/nie stosowano/, wynosi 8 265 zł w zokr. 8 300 zł

#### 6. Raport końcowy z wyceny oraz wnioski i uzasadnienie

Ostateczne Ustalenie Wartości Środków Trwałych

Aktualna wartość rynkowa samochodu osobowego Skoda Fabia LC 42092 ustalona w podejściu porównawczym, na podstawie aktualnego stanu technicznego pojazdu, wynosi/kwota brutto z podatkiem Vat/:

**8 300 zł**

**słownie: osiem tysięcy trzysta złotych**

Powyżej wyliczona w podejściu porównawczym wartość środka trwałego może być wyjściową do sprzedaży w trybie przetargu.

#### **7. Klauzule, zastrzeżenia i dodatkowe ustalenia**

1. Wartość ruchomości może ulec zmianie w chwili zmiany cen.
- 2.. Operat szacunkowy wyceny sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, z których 1 otrzymuje zleceniodawca, a jeden pozostaje z materiałami roboczymi u wykonawcy.
3. Niniejszy operat może być wykorzystany jedynie dla celu określonego na wstępie.
4. Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte i za utajone przez Zleceniodawcę fakty mogące mieć wpływ na wartość ruchomości.

Na tym opinię zakończono i podpisano  
Chełm, dnia 26 stycznia 2026 r.

Podpis autora operatu:

Rzeczoznawca majątkowy upr. 3110

#### **8. Załączniki:**

1. Tabela oceny pojazdu i wyceny
2. dokumentacja fotograficzna

















Wycieszenie wartości pojazdu

## Podjęście porównawcze

Tabela oceny i wyceny pojazdu

|                             |                       |  |
|-----------------------------|-----------------------|--|
| Skoda Fabia                 | LC 42092              |  |
| samochód osobowy 1,6        |                       |  |
| Rok produkcji 2010          | Pieniąsza rejestracja |  |
| Moc 66,0 kW                 | 09.12.2010            |  |
| Diesel TDI                  |                       |  |
| Nr identyfikacyjny pojazdu: | TMBJ25J3B3118950      |  |
| Nr karty pojazdu            | AA84436665            |  |
| Przebieg/km/                | 412654                |  |

Światła ostrzegawcze zosłańa zdemontowane przed zbyciem pojazdu

Kalkulację porównawczą oparto na podstawie: aktualnych serwisów cenowych i ogłoszeniowych

[illegible]