

Lp11

## Operat szacunkowy wyceny

i ekspertyza techniczna ruchomości

**Przedmiotem wyceny i oceny technicznej jest**  
**samochód osobowy Nissan NV200 nr rej. LPU 32620**  
**stanowiący własność:**

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

Wyceniany środek trwały o nr inw. 1/741/0154 znajduje się w magazynie  
GDDKiA Rejon Puławy.



Chełm, dnia 4 lipca 2022 r.

Wykonawca:



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

**Przedmiotem wyceny i oceny technicznej jest  
samochód osobowy Nissan NV200 nr rej. LPU 32620  
rok prod. 2012, data pierwszej rejestracji: 11.12.2012 r. Diesel 1,5 TDI, 66  
kW, nr ident. pojazdu: VSKTBAM20U0050931,  
przebieg: 223479 km,  
samochód powypadkowy, jest całkowicie zniszczony, wymaga kasacji -  
złomowania, masa własna pojazdu wynosi 1391 kg  
Właściciel:**

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

Wyceniany środek trwały o nr inw. 1/741/0154 znajduje się w magazynie  
GDDKiA Rejon Puławy.

**Cel wyceny: określenie wartości środka trwałego na podstawie stanu  
technicznego, jako wyjściowej do zbycia- kasacji w trybie przetargu.  
Stacje Demontażu Pojazdów oferują załadunek i transport kasowanego pojazdu.**

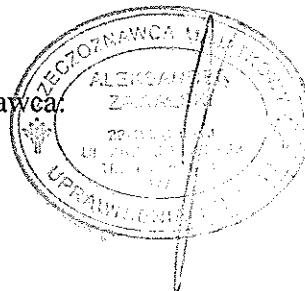
Aktualna wartość rynkowa pojazdu, ustalona w podejściu kosztowym, wynosi  
/kwota brutto z podatkiem Vat/:

**835 zł**

**słownie: osiemset trzydzieści pięć złotych**

Chełm, dnia 4 lipca 2022 r.

Wykonawca:



## 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 Nissan NV200 – do kasacji</b>
<b>położenie nieruchomości: Magazyn w Kurowie</b>

Określenie zakresu wyceny:

<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 stanu i wartości środka trwałego jako wyjściowej do zbycia w trybie przetargu.**

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-11.2431.7.2022.ER z dnia 15.06.2022 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 2021 roku poz. 1899 ze zm.);
2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego ( Dz.U. z 2021, poz. 555),
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: dowód rejestracyjny, inwentaryzacja ilościowa i jakościowa przekazana przez zarządcę

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

### 1.4 Aktualność wyceny

Określenie dat istotnych dla czynności rzeczoznawcy majątkowego

data sporządzenia wyceny	4 lipca 2022 r
data na którą określono wartość przedmiotu wyceny	4 lipca 2022 r
data na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny	20.06. 2022 r
data dokonania oględzin	20.06.2022 r

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

Przedmiot wyceny:

**Przedmiotem wyceny i oceny technicznej jest  
samochód osobowy Nissan NV200 nr rej. LPU 32620  
rok prod. 2012, data pierwszej rejestracji: 11.12.2012 r. Diesel 1,5 TDI, 66  
kW, nr ident. pojazdu: VSKTBAM20U0050931,  
przebieg: 223479 km, masa własna pojazdu wynosi 1391 kg  
samochód powypadkowy, jest całkowicie zniszczony, do kasacji**

Właściciel:

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

Wyceniany środek trwały o nr inw. 1/741/0154 znajduje się w magazynie  
GDDKiA Rejon Puławy/magazyn w Kurowie/.

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

Wartość rynkową ustalono w oparciu o Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2021 poz.555 z późn. zm),

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 wycenianej nieruchomości- w tym przypadku ruchomości.

### ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY

Na podstawie umowy zawartej z zamawiającym, przedmiotem wyceny jest określenie wartości rynkowej pojazdu wymagającego złomowania. Pojazd będzie kasowany w trybie przetargu ofertowego. Przewiduję się wynagrodzenie za kasację pojazdu w zależności od jego wagi nominalnej.

Ze względu na fakt, że na wybranym rynku lokalnym – woj. Lubelskie, są zlokalizowane liczne zakłady zajmujące się kasacją samochodów osobowych, do oszacowania wartości rynkowej wycenianego pojazdu zastosowano podejście kosztowe, metodę kosztów likwidacji.

## ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

Na potrzeby niniejszej analizy określono:

- rodzaj rynku: kasacja- złomowanie samochodów osobowych
- rodzaj rynku – ceny ogłoszeniowe i transakcyjne -ceny złomu kasowanych pojazdów
- obszar rynku – Województwo lubelskie,
- okres badania cen – 2022 r.

### Analiza rynku

Na lokalnym rynku zanotowano liczne oferty złomowania samochodów osobowych wymagających kasacji.

Na cenę pojazdu do kasacji ma wpływ kilka czynników. Głównym czynnikiem są ceny metali żelaznych i nieżelaznych na giełdach oraz w hutach. Każde auto oprócz metali, ma w swoim składzie również bardzo dużo odpadów, które muszą zostać poddane segregacji i utylizacji. Są to m.in oleje, płyny, szkło, opony, tworzywa sztuczne itd. Utylizacja takich odpadów stanowi bardzo duże koszty, począwszy od ich demontażu z pojazdu, po przekazanie do profesjonalnych firm, zajmujących się ich dalszym recyklingiem lub unieszkodliwieniem. Znaczącym kosztem jest również sprostanie wymaganiom środowiskowym, zgodnym z ustawą o recyklingu pojazdów wycofanych z eksploatacji. Tylko legalne i profesjonalne stacje demontażu pojazdów, gwarantują poprawność utylizacji i dbałość o nasze wspólne środowisko. Stacja Demontażu Pojazdów, może oczywiście oferować do sprzedaży sprawne części, wymontowane z takich samochodów, jednakże nie zawsze jest to rekompensatą poniesionych kosztów podczas demontażu auta do kasacji

Zgodnie z Art.53 a. Ustawy o recyklingu pojazdów wycofanych z eksploatacji, nielegalny demontaż zagrożony jest karą pieniężną od 15 000 zł do 500 000 zł. Oprócz kary pieniężnej, dochodzą inne niedogodności dla właściciela. Podczas przyjęcia takiego pojazdu do kasacji, stacja demontażu pojazdów, zobligowana jest do wystawienia "Zaświadczenia o przyjęciu niekompletnego pojazdu". Informacja o brakach w pojeździe musi zostać udokumentowana, i jest przekazywana w formie sprawozdawczości do Bazy Danych Odpadowych (BDO). Nadzór nad danymi w bazie prowadzi Ministerstwo Klimatu.

Każdy pojazd zawiera odpady niebezpieczne, które mogą zostać zagospodarowane jedynie w profesjonalnych stacjach demontażu pojazdów.

W związku z możliwością odzysku wartościowych części i możliwością odsprzedaży złomu żelaza i metali nieżelaznych oraz sprawnych części, przedsiębiorstwa zajmujące się kasacją oferują wynagrodzenie za złomowanie pojazdów od 0,4 zł do 1,5 zł za 1 kg kompletnego pojazdu do kasacji.

Stawki wyższe są oferowane w przypadku możliwości odzysku dużej ilości części zamiennych.

**Część szczegółowa****5. Określenie wartości ruchomości (przedmiotu wyceny), obliczenia****Wycena pojazdu podejściem kosztowym, metodą kosztów likwidacji**

Przedmiotem wyceny jest określenie wartości rynkowej zniszczonego pojazdu wymagającego kasacji- złomowania.

W celu prawidłowego zezłomowania pojazdu wymagamy urzędowych dokumentów, potwierdzających własność auta:

-dowód rejestracyjny pojazdu

-kartę pojazdu (adnotacja o jej wydaniu znajduje się w dowodzie rejestracyjnym)

W przypadku złomowania firmowego pojazdu, oprócz dowodu rejestracyjnego i karty pojazdu, podmiot gospodarczy wystawia fakturę VAT 23 %, na kwotę ustaloną podczas wyceny.

**Na wartość złomowanego pojazdu podstawowy wpływ ma masa własna pojazdu, która wynosi:  $M_w = 1391$  kg**

**Jak wynika z oględzin zniszczonego pojazdu Nissan, część blacharki mogła oderwać się od pojazdu i ulec zniszczeniu, masę tą rekompensuje zamontowany hak.**

W związku z możliwością odzysku wartościowych części i możliwością odsprzedaży złomu żelaza i metali nieżelaznych oraz sprawnych części, przedsiębiorstwa zajmujące się kasacją pojazdów, które są zlokalizowane w okolicach Puław i Lublina oferują wynagrodzenie za złomowanie pojazdów od 0,4 zł do 1,5 zł za 1 kg kompletnego pojazdu do kasacji.

W związku ze stanem technicznym wycenianego pojazdu: brak możliwości odzysku wartościowych części, należy przyjąć dolne- oferowane wynagrodzenia za 1 kg -Wkg za kasację Nissana NV 200 nr rej LPU 32620 w wysokości:  $W_{kg} = 0,6$  zł

Wartość -W wyjściowa kasowanego pojazdu wynosi zatem:

$$W = M_w \times W_{kg} = 1391 \times 0,6 \text{ zł} = 835 \text{ zł}$$

**Stacje Demontażu Pojazdów oferują załadunek i transport kasowanego pojazdu.**

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

Ostateczne Ustalenie Wartości Środków Trwałych

Aktualna wartość rynkowa Nissana NV200 nr rej LPU 32620 ustalona w podejściu kosztowym, wynosi/kwota brutto z podatkiem Vat/:

**835 zł**

**słownie: osiemset trzydzieści pięć 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 opinie zakończono i podpisano  
Chełm, dnia 4 lipca 2022 r.

Podpis autora operatu



### 8. Załączniki:

1. dokumentacja fotograficzna





