

Operat szacunkowy wyceny

i ekspertyza techniczna ruchomości

**Przedmiotem wyceny i oceny jest
przyczepka samochodowa lekka bez plandeki**

nr rej. LU 1861X

stanowiący własność:

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

Wyceniany środek trwały o nr inw. 2/01/0024 znajduje się w magazynie
GDDKiA o/Lublin w Lublinie.



Chełm, dnia 4 lipca 2022 r.

Wykonawca:



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

**Przedmiotem wyceny i oceny jest
przyczepka samochodowa lekka jednoosiowa bez plandeki
nr rej. LU 1861X
rok produkcji 1995 o dopuszczalnej ładowności 300 kg, Model: PZL- Świdnik,
nr identyfikacyjny: 007964 , data pierwszej rejestracji: 21.09.1995 r.**

Badania techniczne nieaktualne.

Właściciel:

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

**Wyceniany środek trwały o nr inw. 2/01/0024 znajduje się w magazynie
GDDKiA o/Lublin w Lublinie.**

Stan zużycia: przyczepka niesprawa- silnie skorodowana, podłoga do wymiany.

Szczegółowy opis pojazdu i wycena w tabeli nr 1

**Cel wyceny: określenie wartości środka trwałego na podstawie stanu
technicznego, jako wyjściowej do zbycia w trybie przetargu.**

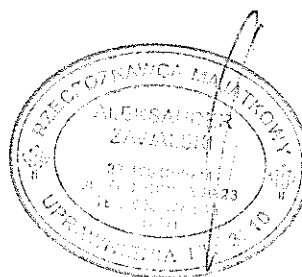
**Aktualna wartość rynkowa przyczepki, ustalona w podejściu kosztowym, wynosi
/kwota brutto z podatkiem Vat/:**

500 zł

słownie: pięćset 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

rodzaj ruchomości: przyczepka lekka samochodowa
położenie nieruchomości: Magazyn w Piaskach
oznaczenie w katastrze: działki nr – nie dotyczy,

Określenie zakresu wyceny:

rodzaj praw wycenianych: prawo własności
wyceniane części składowe i prawa - ruchomości
części składowe i prawa nie wyceniane – nie dotyczy

1.2 Określenie celu dokonywanej wyceny

Cel wyceny: określenie 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 jest
przyczepka samochodowa lekka jednoosiowa bez plandeki
nr rej. LU 1861X**

**rok produkcji 1995 o dopuszczalnej ładowności 300 kg, Model: PZL- Świdnik,
nr identyfikacyjny: 007964 , data pierwszej rejestracji: 21.09.1995 r.**

Badania techniczne nieaktualne.

Właściciel:

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

Wyceniany środek trwały o nr inw. 2/01/0024 znajduje się w magazynie
GDDKiA o/Lublin w Lublinie.

Stan zużycia: przyczepka niesprawna- silnie skorodowana, podłoga do wymiany.

Szczegółowy opis pojazdu i wycena w tabeli nr 1

Wyceniana ruchomość stanowi majątek zbędny jednostki.

-3. Metodologia wyceny: rodzaj określonej 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 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.

Nie zanotowano kupna sprzedaży przyczepki w podobnym stanie technicznym.

Były transakcje przyczepki o nieznanym stanie technicznym.

W związku z brakiem porównywalnych transakcji nie było możliwości wyceny zestawu podejściem porównawczym.

Na rynku ruchomości nie zanotowano obrotu podobnymi przyczepkami, w związku z powyższym do określenia wartości zastosowano podejście kosztowe.

Szacowano przy założeniu, że wartość składników nieruchomości jest równa kosztom ich odtworzenia pomniejszoną o wartość zużycia,

zastosowano podejście kosztowe, metodę kosztów odtworzenia, technikę wskaźnikową

Przy użyciu techniki wskaźnikowej koszty określa się przez przemnożenie ceny wskaźnikowej przez liczbę jednostek.

W podejściu kosztowym stosuje się metodę kosztów odtworzenia, metodę kosztów zastąpienia i metodę kosztów likwidacji.

Opis metodyki:

Za koszt odtworzenia przyjęto koszty zakupu nowej przyczepki pomniejszoną o zużycie.

DO USTALENIA ZUŻYCIA TECHNICZNEGO

składników - nakładów na nieruchomości zastosowano

liniowy stopień zużycia technicznego

$$S = \frac{T_U}{T_G} \cdot 100[\%]$$

gdzie: S – liniowy stopień zużycia technicznego, %

T_U – aktualny okres eksploatacji (lata, km, h, mth),

T_G – trwałość graniczna (normatywna) urządzenia (lata, km, h, mth).

- Średnioważony stopień zużycia wyznacza się wg poniższej formuły:

$$S = \frac{\sum_{i=1}^n p_i \cdot q_i}{c}$$

- gdzie: S – średnioważony stopień zużycia, %

- q_i – cena i-tego zespołu maszyny, zł
- p_n – procent zużycia i-tego zespołu, %
- C – cena maszyny, zł.
- Stosowana jest do maszyn:
 - naprawialnych,
 - gdy możliwe jest wyznaczenie kosztu naprawy, konserwacji, itd.,
 - dane są normatywy naprawcze lub rzeczywiste koszty naprawy.

$$S = \left(\frac{m+r}{c} + p \right) * 100[\%]$$

gdzie: S – stopień zużycia, %

- m – cena zespołów, podzespołów, części, materiałów eksploatacyjnych, zł
- r - koszt pracochłonności naprawy, konserwacji itd., zł
- C – aktualna cena nowej maszyny, zł
- p – współczynnik uwzględniający warunki eksploatacji (0 – 0,15).

Zużycie techniczne i funkcjonalne obiektu wyceny, oszacowano w tabelach.

Ocena zużycia fizycznego służy jedynie do wyliczenia wartości rynkowej i nie jest ekspertyzą techniczną.

ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

Na potrzeby niniejszej analizy określono:

- rodzaj rynku: ruchomości – przyczepki samochodowe nowe i używane
- 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 – 2022 r.

Analiza rynku

W celu dokonania analizy rynku nieruchomości 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.

Zanotowano na rynku krajowym i lokalnym (woj. Lubelskiego) oferty sprzedaży nowych przyczepek:

Nie zanotowano kupna sprzedaży przyczepek w podobnym stanie technicznym. Były transakcje przyczepek o nieznanym stanie technicznym.

W związku z brakiem porównywalnych transakcji nie było możliwości wyceny zestawu podejściem porównawczym.

Na rynku ruchomości nie zanotowano obrotu podobnymi przyczepkami, w związku z powyższym do określenia wartości zastosowano podejście kosztowe.

Szacowano przy założeniu, że wartość składników nieruchomości jest równa kosztom ich odtworzenia pomniejszoną o wartość zużycia,

zastosowano podejście kosztowe, metodę kosztów odtworzenia, technikę wskaźnikową

Przy użyciu techniki wskaźnikowej koszty określa się przez przemnożenie ceny wskaźnikowej przez liczbę jednostek.

W podejściu kosztowym stosuje się metodę kosztów odtworzenia, metodę kosztów zastąpienia i metodę kosztów likwidacji.

Część szczegółowa

5. Określenie wartości ruchomości (przedmiotu wyceny), obliczenia

Wycena obiektów podejściem kosztowym

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

Na podstawie w/w analizy rynku przyjęto wartość początkową 6 -ciu nowych lub w dobrym stanie technicznym przyczepki.

Wartość ta kształtowała się w granicach od 1400 do 2880 zł.

W załączonej tabeli nr 1 przedstawiono te obiekty porównawcze.

Dla każdego obiektu zastosowano współczynnik zużycie technicznego i funkcjonalnego z uwagi na postęp technologiczny. Przyjęto średnią z wyceny 6 -ciu porównań.

Ustalona w tabeli nr 1 wartość pojazdu po zastosowaniu współczynnika eksperta z uwagi na stan techniczny przyczepki, wynosi: **460 zł**

6. Raport końcowy z wyceny oraz wnioski i uzasadnienie

Ostateczne Ustalenie Wartości Środków Trwałych

Aktualna wartość rynkowa przyczepki lekkiej Nr rej. LU 181X ustalona w podejściu kosztowym, wynosi/kwota brutto z podatkiem Vat/:

500 zł

słownie: pięćset złotych

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

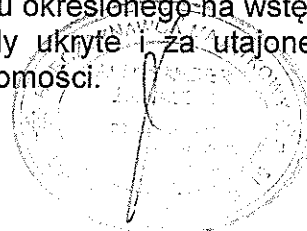
7. Klauzule, zastrzeżenia i dodatkowe ustalenia

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 4 lipca 2022 r.

Podpis autora operatu

8. Załączniki:

1. Tabela wyceny
2. Dokumentacja fotograficzna







Wyliczenie wartości pojazdu

Podejście porównawcze

Tabela oceny i wyceny pojazdu

Przyczepa lekka/bez plandeki/	LU 1861X
-------------------------------	----------

Lokalizacja pojazdu/siedziba obwodu

Lublin

Tabela nr 1

zał. do operatu wyceny

12

dop. Ładowność	
----------------	--

Rok produkcji 1995

Pierwsza rejestracja

dop. Ładowność

Pierwsza rejestracja

300 kg	
--------	--

Pierwsza rejestracja

Przebieg

	XXXX	
--	------	--

Kalkulację porównawczą oparto na podstawie: aktualnych serwisów cenowych i ogłoszeniowych

[illegible]