

Lp 5

inż. Aleksander Zawalski
Rzeczoznawca Majątkowy
22-100 Chełm, ul. Z. G. 20/22
tel. (082) 563-51-74, kom. 602 574 543
REGON 110191727, NIP 563-150-1940

Operat szacunkowy wyceny

Ekspertyza techniczna ruchomości

**Przedmiotem wyceny i oceny technicznej jest
samochód osobowy Skoda Fabia nr rej. LC 42091
stanowiący własność:**

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

zbędny składnik majątku- środek trwały nr inw. 1/741/00128 znajduje się w
magazynie Rejonu Chełm, Obwód Drogowy Cyców.



Chełm, dnia 4 lipca 2022 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 42091, rok prod. 2010, data pierwszej rejestracji: 09.12.2010 r.
Diesel 1,6 TDI, 66 kW, nr ident. pojazdu: TMBJJ25J1B3118624,
przebieg: 275065 km, Badania techniczne do 9.01.2020 r.- nieaktualne.**

Właściciel:

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

**Zbędny składnik majątku- środek trwały nr inw. 1/741/00128 znajduje się w
magazynie Rejonu Chełm, Obwodu Drogowego w Cycowie.**

Podstawowe parametry pojazdu:

Pojemność: 1598 cm³, Paliwo: olej napędowy, moc: 66 kW, kolor biały.

**Stan zużycia- wg wieku, pojazd niesprawny/niesprawne hamulce, silnik i
skrzynia biegów/.**

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.**

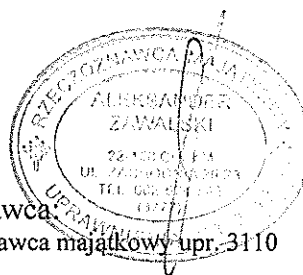
**Aktualna wartość rynkowa pojazdu, ustalona w podejściu porównawczym,
wynosi/kwota brutto/:**

5 100 zł

słownie: pięć tysięcy sto złotych

Chełm, dnia 4 lipca 2022 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 określanej 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: samochód osobowy Skoda Fabia
położenie nieruchomości: Magazyn w Cycowie
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 pojazdu na podstawie aktualnego stanu technicznego, 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: 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	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 i oceny:

Przedmiotem wyceny i oceny jest używany w warunkach pojazdu służbowego samochód osobowy Skoda Fabia nr rej. LC 42091, rok prod. 2010, data pierwszej rejestracji: 09.12.2010 r. Diesel 1,6 TDI, 66 kW, nr ident. pojazdu: TMBJJ25J1B3118624, przebieg: 275065 km, Badania techniczne do 9.01.2020 r.- nieaktualne.

Właściciel:

Skarb Państwa Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Lublinie

Zbędny składnik majątku- środek trwały nr inw. 1/741/00128 znajduje się w magazynie Rejonu Drogowego Chełm, Obwodu Drogowego Chełm w Rudce.

Podstawowe parametry pojazdu:

Pojemność: 1598 cm³, Paliwo: olej napędowy, moc: 66 kW.

Stan zużycia- wg wieku, pojazd niesprawny/niesprawne hamulce, silnik i skrzynia biegów/.

Szczegółowy opis pojazdu w tabeli oceny i wyceny 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 r, 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 wyekspozowania 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, 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 SKODA fabia 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 – 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. Na rynku krajowym zanotowano ceny transakcyjne i komisowe podobnych pojazdów od 4500 zł do 7 140 zł

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 stan techniczny wycenianego pojazdu, a także współczynnikiem eksperta z uwagi na zły stan techniczny pojazdu, wynosi w zokr. 5 100 zł

6. Raport końcowy z wyceny oraz wnioski i uzasadnienie

Ostateczne Ustalenie Wartości Środków Trwałych

Aktualna wartość rynkowa samochodu osobowego Skoda Fabia nr rej. LC 42091 ustalona w podejściu porównawczym, na podstawie aktualnego stanu technicznego pojazdu, wynosi/kwota brutto z podatkiem Vat/:

5 100 zł

słownie: pięć tysięcy sto złotych

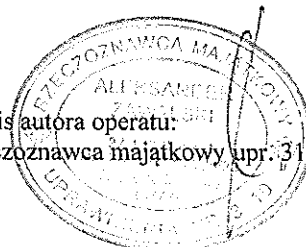
Powyżej wyliczona w podejściu porównawczym wartość środka trwałego może być wyjściową do sprzedaży w trybie przetargu.

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:
Rzeczoznawca majątkowy upr. 3110

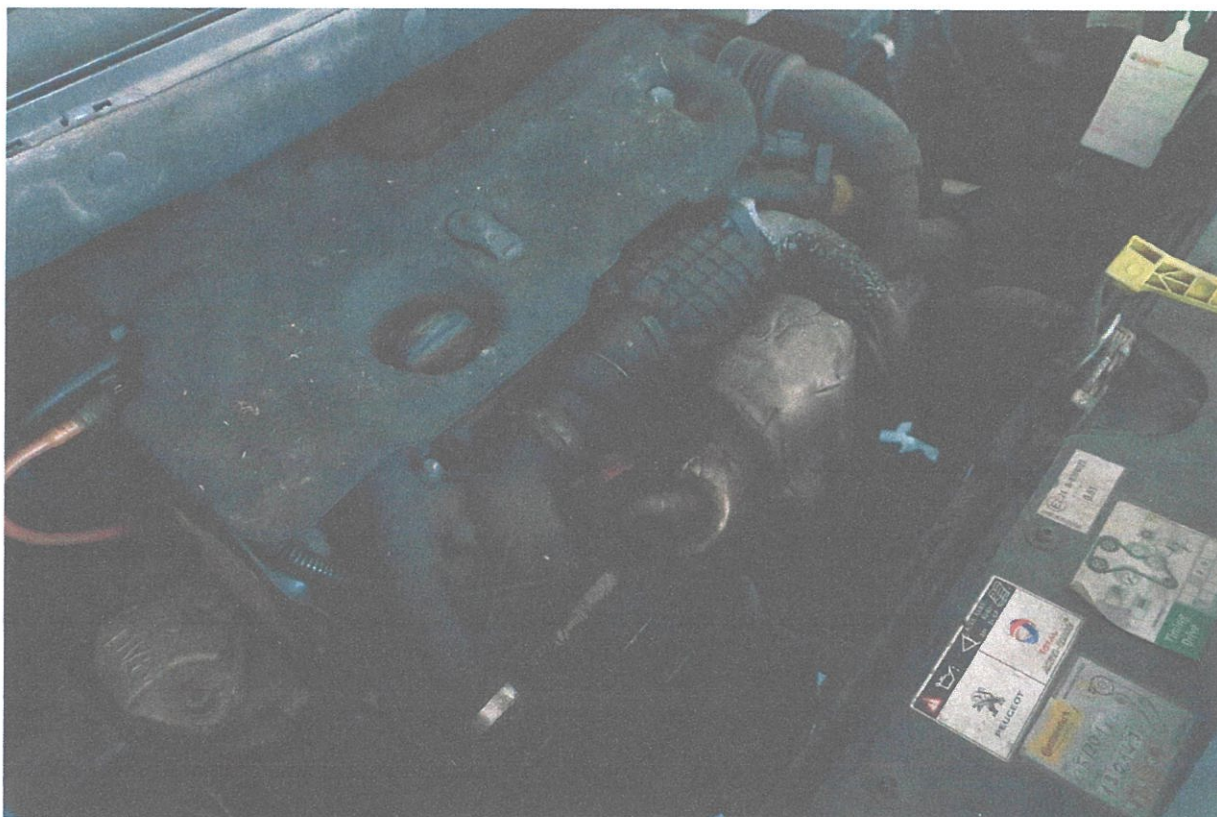


8. Załączniki:

1. Tabela oceny pojazdu i wyceny
2. dokumentacja fotograficzna









Wyliczenie wartości pojazdu

Podjęście porównawcze

Tabela oceny i wyceny pojazdu

Skoda Fabia

samochód osobowy 1,6

Rok produkcji 2010

Diesel TDI

Nr identyfikacyjny pojazdu:

Przebieg

LC 42091

Pierwsza rejs
9.12.2010 r.

TMBJJ25J1B31

Pierwsza rejestracja
9.12.2010 r.

9.12.201

Lokalizacja pojazdu/siedziba obwoźu

Cyfebw

Tabela nr 1

zał. do operatu wyceny

၆၇

TMBJJ25J1B3118624
275065

275065

[illegible]