

inż. Aleksander Zawalski
Rzeczoznawca Majątkowy
22-100 Chełm, ul. Zachodnia 29/23
tel. (082) 563-51-74, kom. 602 574 543
REGON 110191727, NIP 563-507-10-44

Operat szacunkowy wyceny

i ekspertyza techniczna ruchomości

**Przedmiotem wyceny i oceny technicznej jest
samochód osobowy Skoda Fabia nr rej. LBI 23H7
stanowiący własność:**

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

zbędny składnik majątku- środek trwały nr inw. 1/741/0133 znajduje się w
magazynie Rejonu Miedzyrzec Podlaski, Obwód Drogowy Wisznice.



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. LBI 23H7, rok prod. 2010, data pierwszej rejestracji: 09.12.2010 r.
Diesel 1,6 TDI, 66 kW, nr ident. pojazdu: TMBJJ25JXB3119352,
przebieg: 435612 km, Badania techniczne do 3.12.2022 r.- aktualne.**

Właściciel:

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

Zbędny składnik majątku- środek trwały nr inw. 1/741/0133 znajduje się w
magazynie Rejonu Miedzyrzec, Obwodu Drogowego w Wisznicach.

Podstawowe parametry pojazdu:

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

**Stan zużycia- wg wieku, pojazd niesprawny, wycieki paliwa i oleju/ z silnika i
skrzyni 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/:

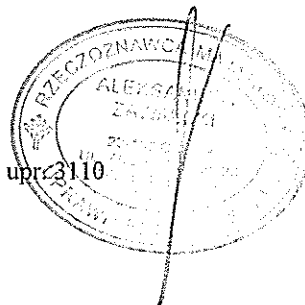
6100 zł

słownie: sześć tysięcy sto złotych

Chelm, 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 Woskrzenicach
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. LBI 23H7, rok prod. 2010, data pierwszej rejestracji: 09.12.2010 r. Diesel 1,6 TDI, 66 kW, nr ident. pojazdu: TMBJJ25JXB3119352, przebieg: 435612 km, Badania techniczne do 3.12.2022 r.- aktualne.

Właściciel:

Skarb Państwa Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Lublinie

Zbędny składnik majątku- środek trwały nr inw. 1/741/0133 znajduje się w magazynie Rejonu Miedzyrzec, Obwodu Drogowego w Wisznicach.

Podstawowe parametry pojazdu:

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

Stan zużycia- wg wieku, pojazd niesprawny, wycieki paliwa i oleju/ z silnika i skrzyni biegów/.

**Szczegółowy opis pojazdu w tabeli oceny i wyceny nr 1
Wyceniana ruchomość stanowi majątek zbędny jednostki.**

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 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 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, 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. 6 100 zł

6. Raport końcowy z wyceny oraz wnioski i uzasadnienie

Ostateczne Ustalenie Wartości Środków Trwałych

Aktualna wartość rynkowa samochodu osobowego Skoda Fabia nr rej. LBI 23H7 ustalona w podejściu porównawczym, na podstawie aktualnego stanu technicznego pojazdu, wynosi/kwota brutto z podatkiem Vat/:

6100 zł

słownie: sześć tysięcy sto złotych

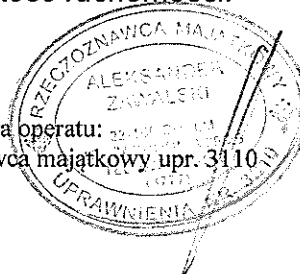
Powyżej wyliczona w podejściu porównawczym wartość środka trwałego może być wyjściową do sprzedaży w trybie przetargu.

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.

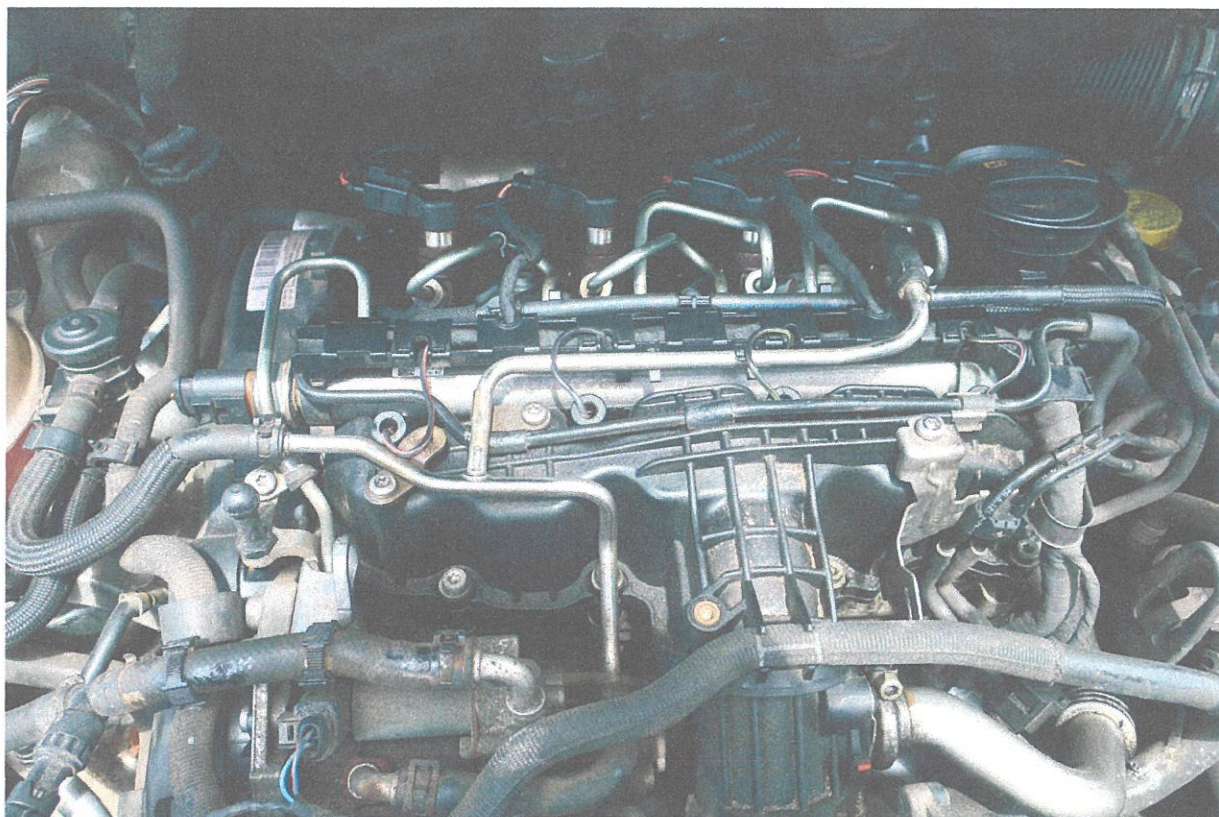
Podpis autora operatu:
Rzeczoznawca majątkowy upr. 3110



8. Załączniki:

1. Tabela oceny pojazdu i wyceny
2. dokumentacja fotograficzna







Wycenienie wartości pojazdu
Podjęcie porównawcze
Tabela oceny i wyceny pojazdu

Skoda Fabia
samochód osobowy 1,6
Rok produkcji 2010
Moc 66,0 kW
Diesel TDI

LB1 23H7
Pierwsza rejestracja
9.12.2010 r.

Lokalizacja pojazdu/siedziba obwodu:

Wisznice
zaj. do operatu wyceny

10

Nr identyfikacyjny pojazdu:
Przebieg
TMBLJ25LXB3119952
435612

Kalkulacje porównawcza oparto na podstawie: aktualnych serwisów cenowych i ogłoszeniowych

Lp	Opis pojazdu wycenianego	Obiekty porównawcze										Razem	Średnia cena storg
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
1	Model	Skoda Fabia LBI 23 H7	Skoda Fabia	Skoda Fabia	Skoda Fabia	Skoda Fabia	Skoda Fabia						
2	rocznik	2010	2010	2010	2010	2009	2009						
3	opis/źródło informacji	dowód rejestracyjny, dokumentacja, ogłoszonym	serwis ogłoszeniowe	serwis ogłoszeniowe	serwis ogłoszeniowe	serwis ogłoszeniowe	serwis ogłoszeniowe						
	Lokalizacja	Wisznice	Gdańsk	Wrocław	Nowy Dwór Maz.	Sochaczew	Polska	Karaczew					
4	Przebieg km	435612	279263	425190	283900	199000	456916	95 932					
5	rodzaj paliwa	diesel	diesel	diesel	diesel	TDI	diesel						
6	pojemność/cm 3/	1598	1,6	1,6	1,6	1,4	1,4						
7	stan nadwozia	wg wieku	wg wieku	wg wieku	dobry	dobry	dobry						
8	stan podwozia	wg wieku	wg wieku	dobry	dobry	dobry	dobry						
9	stan opon, felg	zimowe, do wymiany	sprawnie	sprawnie	sprawnie z korpide	sprawnie	sprawnie						
10	dotatkowe wyposażenie	klimatyzacja sprawną, radio, niesprawną zapasowy pilot	klimatyzacja	klimatyzacja	klimatyzacja	klimatyzacja	klimatyzacja						
11	stan podłogi i siedzeń	wg wieku	wg wieku	wg wieku	wg wieku	wg wieku	wg wieku						
12	stan układu kierowniczego	wg wieku	wg wieku	wg wieku	wg wieku	wg wieku	wg wieku						
13	zawieszenie, amortyzatory	zużyte	wg wieku	wg wieku	wg wieku	wg wieku	wg wieku						
14	stan skrzyni biegów	wyciek oleju	sprawnie	sprawnie	sprawnie	sprawnie	sprawnie						
15	stan hamulców	nieprawne	sprawnie	sprawnie	sprawnie	sprawnie	sprawnie						
16	stan akumulatora	zużyty	sprawnie	sprawnie	sprawnie	sprawnie	sprawnie						
17	stan ogólny silnika	sprawnie, wyciek paliwa i oleju z silnika - oraz ze skrzyni biegów	sprawnie	sprawnie	sprawnie	sprawnie	sprawnie						
18	przebieg remonty główne	brak	sprawnie	sprawnie	sprawnie	sprawnie	sprawnie						
19	czy pojazd sprawny	nieprawny	sprawnie	sprawnie	sprawnie	sprawnie	sprawnie						
20	serwisowanie	tak	tak	tak	tak	tak	tak						
21	aktualność badań technicznych	26.11.2022	aktualne	aktualne	aktualne	aktualne	aktualne						
22	sposób eksploatacji	sam służbowy	sam, prywatny	sam, prywatny	sam, prywatny	sam, prywatny	sam, prywatny						
23	liczba miejsc	5	5	5	5	5	5						
	Porównanie z obiektem wyceny	X	0,8	0,7	0,6	0,6	0,8						
	Wartość rynkowa obiektów porównawczych	X	9 500 zł	9 990 zł	11 000 zł	11 900 zł	6 500 zł	8 900 zł					
	Cena skorygowana		7 600 zł	6 993 zł	6 600 zł	7 140 zł	5 200 zł	7 120 zł					
	Współczynnik eksperta												
	Wartość wycenianego pojazdu w aktualnym stanie technicznym do remontu z korektą wsp. eksperta w zakr. /kwota brutto/												
	opracował:												

