

inż. Aleksander Zawalski  
Lp 7 Rzeczoznawca Majątkowy  
22-100 Chełm, ul. Zachodnia 29/23  
tel. (082) 563-51-74, kom. 612 71 55 55  
REGON 110191727, NIP 563-150-19-49

## Operat szacunkowy wyceny i ekspertyza techniczna ruchomości Przedmiotem wyceny i oceny technicznej jest samochód osobowy Fiat Seicento nr rej. LLB N551 stanowiący własność:

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

zbędny składnik majątku- środek trwały nr inw. 1/741/00088 znajduje się w  
magazynie Rejonu Lubartów.



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 Fiat Seicento  
1,1, nr rej. LLB N551, rok prod. 2002, data pierwszej rejestracji: 16.12.2002  
r. 40 kW, nr ident. pojazdu: ZFA18700000926217,  
przebieg: 152297 km, Badania techniczne do 18.03.2023 r.- aktualne.

**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 Lubartów.

**Podstawowe parametry pojazdu:**

Pojemność: 1108 cm<sup>3</sup>, Paliwo: benzyna, moc: 40 kW.

**Stan zużycia- wg wieku, pojazd sprawny, zużyta „blacharka”.**

**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/:

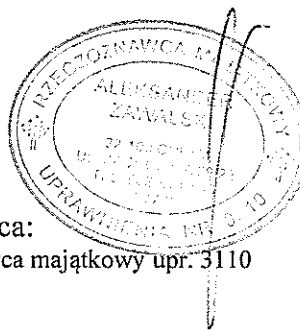
**2 600 zł**

**słownie: dwa tysiące sześćset 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

<b>rodzaj ruchomości: samochód osobowy Fiat Seicento</b>
<b>położenie nieruchomości: Magazyn w Lubartowie</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.**

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 Fiat Seicento 1,1, nr rej. LLB N551, rok prod. 2002, data pierwszej rejestracji: 16.12.2002 r. 40 kW, nr ident. pojazdu: ZFA18700000926217, przebieg: 152297 km, Badania techniczne do 18.03.2023 r.- aktualne.**

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 Lubartów.

Podstawowe parametry pojazdu:

Pojemność: 1108 cm<sup>3</sup>, Paliwo: benzyna, moc: 40 kW.

**Stan zużycia- wg wieku, pojazd sprawny, zużyta „blacharka”.**

**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 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 Fiat Seicento rocznik 2002 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 2400 zł do 2900 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 2 637 zł w zokr. 2 600 zł

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

##### Ostateczne Ustalenie Wartości Środków Trwałych

Aktualna wartość rynkowa samochodu osobowego Fiat Seicento LB N551 ustalona w podejściu porównawczym, na podstawie aktualnego stanu technicznego pojazdu, wynosi/kwota brutto z podatkiem Vat/:



**2600 zł**

**słownie: dwa tysiące sześćset 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:  
Rzeczoznawca majątkowy upr. 3110



#### **8. Załączniki:**

1. Tabela oceny pojazdu i wyceny
2. dokumentacja fotograficzna











