

OPINIA
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO
O WARTOŚCI RYNKOWEJ RUCHOMOŚCI

Przedmiot wyceny: *Samochód ciężarowy Hyundai H-1*
Kosiarka traktorek Simplicity

Cel wyceny: *określenie wartości rynkowej ruchomości dla celów sprzedaży*

Oszacowana wartość rynkowa

*a) Samochodu ciężarowego marki Hyundai H-1 o numerze rejestracyjnym LC62835,
według stanu i cen na dzień dzisiejszy wynosi:*

WR samochód = 2 600 zł brutto

b) kosiarki traktorka Simplicity

według stanu i cen na dzień dzisiejszy wynosi:

WR kosiarka = 5 100 zł netto

Autor opinii:

Dorota Stasal
rzecznawca majątkowy (nr uprawnień 6732)



Chełm, 2025-04-24

SPIS TREŚCI:

1. Podstawy formalno – prawne.	3
1.1. Podstawa formalna.	3
1.2. Przedmiot wyceny	3
1.3. Cel wyceny	3
2. Źródła informacji.	3
2.1. Metodyczne.	3
2.2. Merytoryczne.	3
3. Procedura szacowania.	3
3.1. Charakterystyka przedmiotu wyceny.	4
3.2. Oszacowanie wartości rynkowej przedmiotów wyceny.	6
4. Wartość rynkowa	7
5. Klauzule i ograniczenia.	7

1. Podstawy formalno – prawne.

1.1. Podstawa formalna.

Zleceniodawca: Podstawą opracowania operatu jest zlecenie Przedsiębiorstwa Usług Mieszkaniowych w Chełmie.

Zlezeniobiorca: Dorota Stasal, rzeczoznawca majątkowy (numer uprawnień 6732).

1.2. Przedmiot wyceny

Przedmiot wyceny stanowi:

a) samochód ciężarowy marki Hyundai H-1 2,5 TCI o numerze rejestracyjnym LC 62835 i numerze VIN NLJWVH7HP4Z010034.

Rok produkcji 2004 r.

b) Kosiarka typu traktorek marki Simplicity Regent ELT 17542.

1.3. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej ruchomości dla celów sprzedaży.

2. Źródła informacji.

2.1. Metodyczne.

Przy sporządzaniu niniejszego opracowania autor korzystał między innymi z następujących źródeł:

a) dostarczona dokumentacja urządzenia przez Zleceniodawcę.

Przy sporządzaniu niniejszej wyceny wykorzystano z następujących materiałów pomocniczych:

b) Międzynarodowe Standardy Wyceny (MSW),

c) Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW),

d) Vademecum rzeczoznawcy – zeszyt nr 11 – "Zasady wyceny maszyn i urządzeń",

e) "Zasady wyceny maszyn i urządzeń" – Kazimierz Dobrucki,

f) "Wycena maszyn i urządzeń" – Tadeusz Klimek,

g) informacje o cenach maszyn i urządzeń na rynku wtórnym (giełdy internetowe, portale specjalistyczne, itp).

2.2. Merytoryczne.

a) notowania cen maszyn i urządzeń podobnych.

b) internetowe strony ogłoszeniowe.

c) <https://infonet.info-ekspert.net/>.

3. Procedura szacowania.

Celem niniejszego opracowania jest oszacowanie wartości rynkowej samochodu ciężarowego marki Hyundai H-1 2,5 TCI i kosiarki typu traktorek. Podstawowym standardem dotyczącym wyceny wartości rynkowej są standardy wyceny.

Poniżej przedstawiono definicję wartości rynkowej:

Wartość rynkowa – kwota za jaką dany składnik aktywów mógłby zostać wymieniony na zasadzie transakcji rynkowej pomiędzy zainteresowanymi, dobrze poinformowanymi i niepowiązanymi ze sobą stronami.

Standardy nie określają konkretnych metod wyceny, ale opisują jedynie proces ustalenia wartości rynkowej.

Podstawowe uwarunkowania wyceny wartości godziwej są następujące:

a) podstawową kategorią określenia wartości ruchomości/maszyny jest cena sprzedaży netto na aktywnym rynku,

b) cena sprzedaży netto – kwota możliwa do uzyskania ze sprzedaży składnika aktywów w warunkach rynkowych pomiędzy zainteresowanymi, dobrze poinformowanymi i niezależnymi stronami transakcji,

c) w przypadku braku aktywnego rynku wartością rynkową jest wartość oszacowana na podstawie rynku mniej aktywnego, za pomocą metod uznanych za poprawne.

W związku z brakiem konkretnych metod wyceny rzeczoznawca majątkowy stoi przed koniecznością wyboru konkretnych metod wyceny wartości rynkowej.

Uznaje się, że wycena wartości rynkowej jest wiarygodna, jeśli oszacowanie jest dokonane za pomocą metod estymacji powszechnie uznanych za poprawne.

Biorąc pod uwagę powyższe uwarunkowania, mając na uwadze definicję wartości rynkowej oraz metodykę wyceny zawartą w ww. aktach prawnych i normach zawodowych, przyjmuje się, że do wyceny wartości rynkowej mogą być stosowane następujące podejścia wyceny wypracowane na gruncie rzeczoznawstwa majątkowego:

- a) w przypadku posiadania transakcji rynkowych – podejście porównawcze,
- b) przy przypadku możliwości ustalenia dochodów – podejście dochodowe,
- c) w przypadku majątku specjalistycznego, gdy brak możliwości zastosowania wcześniej wymienionych metod – podejście kosztowe.

Uwzględniając powyższe uwarunkowania, oszacowania wartości rynkowej ruchomości/maszyny dokonano w niniejszym opracowaniu w następujący sposób:

- a) Zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami.
- b) Stan maszyny uwzględniono wg stanu z dnia wizji, oceniając zużycie.
- c) Wartość rynkową oszacowano w cenach netto (bez uwzględnienia podatku VAT).

Wyceny przedmiotowej maszyny dokonano na podstawie informacji ogłoszeń sprzedaży zamieszczonych w Internecie.

3.1. Charakterystyka przedmiotu wyceny.

1) samochód ciężarowy marki Hyundai H-1 2,5 TCI o numerze rejestracyjnym LC 62835 i numerze VIN NLJWVH7HP4Z010034.

Rok produkcji 2004 r. Data pierwszej rejestracji 01.04.2004r. Sprowadzony z zagranicy. Manualna skrzynia biegów. Stan: zły, nieużytkowany. Do wymiany silnik, turbina, układ zawieszenia. Dodatkowo samochód ma skorodowane nadwozie i podwozie.





2) Kosiarka typu traktorek marki Simplicity Regent ELT 17542.

Stan: kupiona jako nowa, stan dobry, widoczne ślady użytkowania zgodnie z przeznaczeniem.



3.2. Oszacowanie wartości rynkowej przedmiotów wyceny.

a) samochód marki Hyundai H-1 2,5 TCI o numerze rejestracyjnym LC 62835

Samochód oszacowano za pomocą programu InfoExpert według cen na 04.2025 rok. Wycena stanowi załącznik do niniejszego opracowania.

Wykonawca wyceny: Dorota Stasał

Właściciel: Przedsiębiorstwo Usług Mieszkaniowych

DANE IDENTYFIKACYJNE POJAZDU

Dane: [D] IV-2025

Marka: HYUNDAI

Rok produkcji: 2006

Model: H1 Truck MR'03 E4 3.4t

Wersja: 2.5TCI

Nr rejestracyjny: LC62835

Rodzaj pojazdu: Samochód ciężarowy do 3.5t

VIN: NLJWVH7HP4Z10034

Nr INFO-EKSPERT	016-00270
Data pierwszej rejestracji	01.01.2006 r., (w Polsce: 11.02.2010 r.)
Data ważności badania technicznego	03.02.2026 r.
Wskazanie drogomierza	200000 km
Kolor powłoki lak., (rodzaj lakieru)	biały
Rodzaj zabudowy	skrzyniowa bez oponczy
Rodzaj napędu / Skrzynia biegów	tylny (4x2) / manualna
Jednostka napędowa	z zapłonem samoczynnym
Pojemność / Moc silnika	2476 ccm / 74 kW (101 KM)

WYPOSAŻENIE STANDARDOWE

L.p.	Nazwa elementu wyposażenia
1	Wspomaganie układu kierowniczego

L.p.	Nazwa elementu wyposażenia
------	----------------------------

KOREKTY

WARTOŚĆ BAZOWA BRUTTO (227 mies.)	7 442 zł
KOREKTA ZA PRZEBIEG	1 246 zł
KOREKTY RÓŻNE	- 6 081 zł

W tym:

Uszkodzony silnik, skorodowane podwozie i nadwozie, uszkodzony układ zawieszenia, turbina uszkodzona	-70.0	- 6 081
--	-------	---------

[%]

Wartość [zł]

-70.0

- 6 081

Wartość rynkowa brutto wyżej zidentyfikowanego pojazdu, określona na dzień wykonania opinii, wynosi:

2 600 zł

(słownie: dwa tysiące sześćset złotych)

w tym VAT (23.0%) 486.18 zł

Wartość określono na podstawie:

- notowań wartości rynkowych z 'Komputerowego Systemu INFO-EKSPERT' na IV-2025 zaakceptowanych przez wykonawcę opinii,
- korekt mających wpływ na wartość pojazdu.

b) Arkusz obliczeń: kosiarka typu traktorek Simplicity

x	Kosiarka Simplicity	Kosiarki porównawcze					
		Obiekt 1		Obiekt 2		Obiekt 3	
Cena [zł]	x	5800		4555		8000	
CECHY RYNKOWE	OPIS	OPIS	Poprawka [%]	OPIS	Poprawka [%]	OPIS	Poprawka [%]
Stan	używany	używany	0,00%	używany	0,00%	używany	0,00%
sposób użytkowania	użytek firmowy	użytek firmowy	0,00%	użytek firmowy	0,00%	użytek prywatny	-20,00%
Stan techniczny	2	2	0,00%	2	0,00%	3	-20,00%

Suma poprawek			0,00%		0,00%		-40,00%
Cena skorygowana		5800		4555		4800	
Wartość	5051,67						
Wartość po zaokrągleniu	5 100,00 zł						

WR_{kosiarka} = 5100 zł netto
(słownie: pięć tysięcy sto złotych netto)

4. Wartość rynkowa

a) Oszacowana wartość rynkowa samochodu osobowego marki Hyundai H-1 2,5 TCI o numerze rejestracyjnym LC 62835, według stanu i cen na dzień dzisiejszy wynosi:

WR_{samochód} = 2 600 zł brutto
(słownie: dwa tysiące sześćset złotych brutto)

b) Oszacowana wartość rynkowa kosiarki typu traktorek marki Simplicity, według stanu i cen na dzień dzisiejszy wynosi:

WR_{kosiarka} = 5 100 zł netto
(słownie: pięć tysięcy sto złotych)

5. Klauzule i ograniczenia.

1. Wycenę sporządzono w określonym celu, jedynie któremu może służyć.
2. Powielanie, publikowanie lub kopiowanie niniejszego opracowania bez zgody autora jest zabronione.
3. Wyceny dokonano na podstawie informacji od właściciela ruchomości.
4. Autor nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte, których nie był w stanie stwierdzić na podstawie oględzin.
5. Niniejszego opracowania nie należy traktować jako ekspertyzy technicznej.
6. Opinia nie obejmuje analizy stanu prawnego i księgowego, w tym badania przedmiotu własności.
7. Wartość rynkową ruchomości określono dla warunków sprzedaży wolnorynkowej.
8. Dane wykorzystane do niniejszej wyceny, znajdują się w archiwum rzeczoznawcy.

Załączniki:

1. Kserokopia ubezpieczenia OC rzeczoznawcy majątkowego.



CERTYFIKAT

ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA
ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ
PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ
W ZAKRESIE RZECZONAWSTWA MAJĄTKOWEGO

Niniejszym potwierdza się, że:
Biurowycen sp. z o.o.

22-100 Chetm, ul. Kazimierza Szpołkańskiego 15

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powstecznym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0017211

zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności
rzeczonawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

na okres: 04/10/2024 - 03/10/2025
na sumę gwarancji: 50 000 EUR
słownie: pięćdziesiąt tysięcy euro
składka za ubezpieczenie wynosi: 628,00 PLN



iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
00-004 Warszawa
NIP: 000420330 REGON: 140437850
NIP: 525 235 52 48

iExpert SA iowa iowa iowa
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
00-004 Warszawa
tel: 22 646 4 421 fax: 22 100 26 36

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy KRS: KRS nr: 000426330
NIP: 525 235 52 48 REGON: 140437850
NIP: 000420330 REGON: 140437850

ZAŁĄCZNIK DO POLISY NR SRM0017211

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r. w sprawie obowiązkowego
ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności
rzeczonawstwa majątkowego:

§ 2. 2 W przypadku gdy przedsiębiorca, o którym mowa w § 1, wykonuje umowę przy pomocy
rzeczonawcy majątkowego związanego z tym przedsiębiorcą umową o pracę lub umową cywilnoprawną,
ubezpieczeniem OC jest, obięta również, odpowiedzialność cywilna tego przedsiębiorcy za szkody
wyrządzone działaniem lub zaniechaniem tej osoby.

Rzeczonawcy majątkowi związani z przedsiębiorcą umową o pracę lub umową cywilnoprawną:

Lp.	Imię i nazwisko	Numer uprawnień
1	Dorota Słasiak	6732
2	Katarzyna Próchnicka	6991