

**WYCENA RUCHOMOŚCI
DO SPRAWY
KM 1239/24**

**WYKONAŁ
WOJCIECH KARMAN**



ŚREM 2025.08.23.

SPIS TREŚCI

I. Podstawa i zakres opracowania.....	2
I.1. Podstawa i zakres opracowania.....	2
I.2. Metodyka przyjęta przy wycenie.....	2
I.3. Ustalenie wartości odtworzeniowej.....	3
I.4. Ustalenie wartości rynkowej.....	3
II. Uwagi do sposobu wyceny.....	3
III. Wycena ruchomości.....	4

Fotografie pojazdu i raport z bazy historiapojazdu.gov.pl – płyta CD
- okładka opinii

I. Podstawa, zakres i metodyka opracowania

1.1. Podstawa i zakres opracowania.

Podstawą niniejszego opracowania jest zlecenie na wycenę – Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Krośnie Odrzańskim – Robert Hański.

Zakres obejmuje wycenę zajętej ruchomości do sprawy KM 1239/24 w dwóch wersjach :

- jako samochód
- jako zespół części (ze względu na problem z rejestracją pojazdu ze względu na niezapłacony podatek akcyzowy. Podatek akcyzowy przypisany do osoby trzeciej nie będącej właścicielem pojazdu)

1.1. Metodyka przyjęta przy wycenie.

Przy wycenie zastosowano następującą metodykę pracy :

- przeprowadzono wizję lokalną
- dokonano oceny hipotetycznego stanu wycenianej ruchomości oraz weryfikacji pojazdu w bazie danych historiapojazdu.gov.pl
- ustalono wartość ruchomości w oparciu o ceny zamieszczone w otomoto, olx, omnipret, AutoScout 24, mobile.de i inny cennikach branżowych
- ustalono współczynniki podatności rynkowej wg aktualnego rozpoznania cen nabywczych używanych ruchomości na podstawie w/w danych oraz w oparciu o doświadczenie zawodowe
- wyliczono wartość odtworzeniową i rynkową

1.2. Ustalenie wartości odtworzeniowej

Jako podstawę przyjęto zależność :

$$W_o = W \times K \times S$$

gdzie:

W- wartość ruchomości w stanie nowym
K- współczynnik nowoczesności maszyny (ruchomości)
S- współczynnik sprawności technicznej

Wartość współczynnika K ustala się biorąc pod uwagę rok budowy, dostępność części zamiennych i serwisu, jakość i renomę producenta. Współczynnik K przyjmuje wartości od 0,00 do 1,00.

$$K = (K1 + K2 + K3) : 3 \quad \text{gdzie :}$$

K1 – współczynnik roku produkcji
K2 – dostępność serwisu i części zamiennych
K3 – renoma producenta

Dla potrzeb niniejszej opinii przyjęto średnią żywotność ruchomości na poziomie 25 lat. W związku z powyższym współczynnik roku produkcji K1 dla ruchomości nowej przyjmuje wartość $K1=1,00$. Dla ruchomości 25 letniej wartość ta wynosi 0,00. Każdy rok użytkowania ruchomości to zmniejszenie wartości współczynnika K1 o 0,04.

Współczynnik K2 przyjmuje wartości od 0,00 do 0,50 dla ruchomości pochodzących od producentów mało znanych bez rozbudowanej sieci serwisowej. Najczęściej jest to produkcja jednostkowa pod określone zamówienie. Wartości od 0,51 do 0,70 odpowiadają przedmiotom wyprodukowanym przez lokalnych producentów, którzy posiadają słabo rozwiniętą sieć serwisową. Wartości od 0,71 do 0,85 przyjmowane są dla producentów, którzy posiadają dobrze rozbudowaną sieć serwisową, a ewentualne naprawy czy dostęp do części zamiennych nie stanowi żadnego problemu dla właściciela uszkodzonej ruchomości. Wyższe wartości przyjmowane są dla producentów posiadających bardzo rozbudowaną sieć serwisową.

Wartość współczynnika K3 (renoma producenta) ustala się wg następujących kryteriów : 0,00 – 0,69 produkcja jednostkowa wykonywana najczęściej przez małe zakłady rzemieślnicze lub wyroby wykonane we własnym zakresie. Wartości od 0,70 do 0,75 przyjmują ruchomości wyprodukowane przez producentów masowych produkujących na rynek krajowy lub producentów masowych produkujących wyroby o niższej jakości (daleki wschód) będącymi często zamiennikami markowych wyrobów. Wartości od 0,76 do 0,90 zarezerwowane są dla producentów globalnych produkujących wyroby o

uznanej jakości. Wyższe wartości o przyjmują wyroby wyprodukowane przez producentów , będących globalnymi liderami w danej dziedzinie.

Wartość współczynnika S ustalono wg zależności :

$$S = (1 - \% \text{ zużycia} / 100)$$

1.4. Ustalenie wartości rynkowej.

Wartość rynkową ruchomości ustalono wg zależności :

$$W_r = W_o \times Z \quad \text{gdzie:}$$

W_o – wartość odtworzeniowa

Z – współczynnik zainteresowania rynku (od 0,0 do 1,0)

II. Uwagi do sposobu wyceny (klauzule i uzasadnienia)

- wyliczoną W_r porównano do średnich cen giełdowych - mieści się ona w granicach ofert rynku wtórnego używanych ruchomości
- przy wycenie zastosowano uśrednione wartości współczynników K, S .
- przy ustalaniu wartości współczynnika Z wzięto pod uwagę fakt sprzedaży wymuszonej
- wyliczone wartości rynkowe zaokrąglono do pełnych setek PLN
- otrzymana wartość rynkowa jest **wartością brutto** i może stanowić podstawę do negocjacji kupna – sprzedaży i innych czynności prawnych
- wykonawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte
- niniejsze opracowanie nie jest ekspertyzą techniczną
- biegły nie badał stanu prawnego wycenianych ruchomości
- kopiowanie bez zgody autora zabronione

Jak wynika przedstawionych dokumentów oraz danych z bazy historiaapojazdu.gov.pl pojazd był zarejestrowany na terenie Polski lecz decyzja w przedmiocie rejestracji została uchylona. Aktualnie ze względu na niezapłacony podatek akcyzowy pojazd pozbawiony jest prawa do rejestracji.

III. Wycena ruchomości do sprawy KM 1239/24.

A. Wycena jako samochód podlegający rejestracji.

Warunkiem koniecznym do wzięcia pod uwagę przedmiotowego wariantu i wyliczonej wartości rynkowej jest prawo do rejestracji pojazdu. Rejestracja daje możliwość użytkowania go na drogach publicznych.

1. Samochód osobowy Bentley

Model	Mulsanne Speed
Rok prod.	2014
Nr rejestr.	FKR306AT
Nr VIN	SCBBE63Y7GC001284
Pojemność silnika	6752 cm ³ - benzyna
Przebieg:	26879 km – na dzień 12.08.2016
Data I rejestr.	08.09.2014
Data I rejestr. w Polsce	09.08.2016

Stan pojazdu :

Pojazd nie jest używany od 2016 roku. Przed ponownym użyciem konieczna jest wymiana wszystkich płynów eksploatacyjnych, dokonanie przeglądu wszystkich elementów gumowych i metalowo-gumowych, przegląd układu hamulcowego i klimatyzacji. Ze względu na średnią żywotność opon zalecana jest także ich wymiana na wszystkich kołach pojazdu.

Podczas wizji lokalnej nie ujawniono poważnych uszkodzeń nadwozia. Ujawniono odchodzącą skórę z górnej części deski rozdzielczej oraz znaczne pogryzienie warstwy izolacyjnej przedniej maski. Ze względu na długotrwałe nieużytkowanie pojazdu oraz rozładowany akumulator nie uruchomiono pojazdu i nie odczytano wskazań drogomierza

W internetowej bazie historiapojazdu.gov.pl ustalono następujące fakty :

- wg danych Cerfax – odnotowano wypadek i uszkodzenie pojazdu
- widnieje informacja, że rejestracja pojazdu została uchylona

A. Średnie ceny giełdowe w wahają się w granicach od 300000,00 do 440000,00 zł w zależności od stanu i przebiegu pojazdu (dla pojazdów sprawnych technicznie i bez większych uszkodzeń z prawem do rejestracji).

B. Wycena metodą odtworzeniową.

$W=1681000,00\text{zł}$

$K1$ - współczynnik roku produkcji $=0,56$

$K2$ - dostępność serwisu i części zamiennych $=0,70$

$K3$ - renoma producenta $=0,95$

$K=(K1 + K2 + K3) : 3=0,74$

$S=0,70$

$Z=0,35$ (uwzględniono fakt sprzedaży wymuszonej)

Wartość rynkowa

$Wr=304765,00\text{zł}$

Biorąc pod uwagę powyższe, ustaląm wartość rynkową brutto na kwotę $Wr=304800,00\text{zł}$

Wartość rynkowa .

$Wr=304800,00\text{zł}$

Słownie: trzysta cztery tysiące osiemset złotych

B. Wycena jako zespół części (ze względu na problem z rejestracją pojazdu ze względu na niezapłacony podatek akcyzowy. Podatek akcyzowy przypisany do osoby trzeciej nie będącej właścicielem pojazdu).

Przy takim założeniu, które odzwierciedla aktualny stan faktyczny, pojazd nie posiada prawa do rejestracji.

Wartość rynkową przedstawiają poszczególne części składowe pojazdu, a nie cały pojazd jako przedmiot użytkowy.

Wartość współczynnika zainteresowania rynku Z w takim przypadku ulega znacznemu obniżeniu.

1. Samochód osobowy Bentley - Mulsanne Speed

Dane pojazdu jak w pkt A.1.

Wycena metodą odtworzeniową.

$W=1681000,00\text{zł}$

$K1$ - współczynnik roku produkcji $=0,56$

$K2$ - dostępność serwisu i części zamiennych $=0,70$

$K3$ - renoma producenta $=0,95$

$K=(K1 + K2 + K3) : 3=0,74$

$S=0,70$

$Z=0,15$ (uwzględniono fakt sprzedaży wymuszonej)

Wartość rynkowa

$Wr=130614,00\text{zł}$

Biorąc pod uwagę powyższe, ustaląm wartość rynkową brutto na kwotę $Wr=130600,00\text{zł}$

Wartość rynkowa

$Wr=130600,00\text{zł}$

Słownie: sto trzydzieści tysięcy sześćset złotych


BIEGŁY SĄDOWY
przy Sądzie Okręgowym w Poznaniu
w dziedzinie wyceny maszyn i ruchomości
mgr inż. Wojciech Karman
13/5

FOTOGRAFIA WYCENIANEGO POJAZDU

