

WYCENA RUCHOMOŚCI
DO SPRAWY
GKm 67/25

WG STANU I CEN Z DNIA 30.09.2025 ROKU

WYKONAŁ
WOJCIECH KARMAN

ŚREM 30.09.2025.

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.....	4
II. Uwagi do sposobu wyceny.....	4
III. Wycena ruchomości.....	5

I. Podstawa, zakres i metodyka opracowania

1.1. Podstawa i zakres opracowania.

Podstawą niniejszego opracowania jest zlecenie na wycenę – postanowienie Komornika Sądowego przy Sadzie Rejonowym w Wolsztynie – Dawid Wątrucki.

Zakres obejmuje wycenę ruchomości do sprawy GKm 67/25 (ewentualna sprzedaż wymuszona).

1.2. Metodyka przyjęta przy wycenie.

Przy wycenie zastosowano następującą metodykę pracy :

- przeprowadzono wizję lokalną
- dokonano oceny hipotetycznego stanu wycenianych ruchomości
- ustalono wartość ruchomości w oparciu o ceny zamieszczone w wydawnictwie **Info-Ekspert, omnipret, otomoto, Autocentrum, allegro, olx i inne cenniki branżowe**
- 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

1.3. Ustalenie wartości odtworzeniowej

Jako podstawę przyjęto zależność :

$$W_0 = W \times K \times S \quad \text{gdzie:}$$

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.

$K = (K1 + K2 + K3) : 3$ 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

III. Wycena ruchomości do sprawy GKm 67/25.

1. Samochód osobowy Audi

Model	A3 Limousine
Rok prod.	2022
Nr rejestr.	FZ3133S
Nr VIN	WAUZZZGY4NA101652
Pojemność silnika	1498 cm ³
Moc silnika	110 kW
Paliwo	benzyna
Paliwo alternatywne	energia elektryczna
Wskazania licznika	62291 km
Data 1 rejestracji	06.07.2022
Wyposażenie dodatkowe	spoiler tylny na klapie bagażnika

Stan pojazdu :

Adekwatny do rocznika i przebiegu.

Podczas wizji lokalnej ujawniono typową szkodę parkingową – delikatne wgniecenie i obtarcie prawych tylnych drzwi. Pojazd nie posiadał ważnych badań technicznych od lipca 2025 roku.

Wg danych historiapojazdu.gov.pl pojazd nie uczestniczył w poważnych zdarzeniach drogowych.

A. Średnie ceny giełdowe w wahają się w granicach od 105000,00 do 160000,00 zł w zależności od stanu i przebiegu pojazdu (dla pojazdów sprawnych technicznie i bez większych uszkodzeń).

B. Notowania Omnipret – brak notowań dla wycenianego modelu

C. Wycena metodą odtworzeniową.

$W=187400,00\text{zł}$

K1- współczynnik roku produkcji =0,88

K2- dostępność serwisu i części zamiennych=0,85

K3- renoma producenta=0,95

$K=(K1 + K2 + K3) : 3=0,89$

$S=0,82$

$Z=0,80$ (uwzględniono fakt sprzedaży wymuszonej bez możliwości dokładnej oceny stanu technicznego)

Wartość rynkowa

$Wr=109412,00\text{zł}$

Biorąc pod uwagę powyższe, ustalám wartość rynkową brutto na kwotę $Wr=109400,00\text{zł}$

Wartość rynkowa

$Wr=109400,00\text{zł}$

słownie: sto dziewięć tysięcy czterysta złotych

Fotografie wycenianego pojazdu



2. Samochód osobowy Cupra

Model	Formentor
Rok prod.	2022
Nr rejestr.	PY21640
Nr VIN	VSSZZZKM5PR046400
Pojemność silnika	1988 cm ³
Moc silnika	140 kW
Paliwo	benzyna
Wskazania licznika	30173 km
Data 1 rejestracji	29.12.2022

Stan pojazdu :

Adekwatny do rocznika i przebiegu.

Podczas wizji lokalnej ujawniono typową szkodę parkingową – obtarcie tylnego zderzaka.

Wg danych historiapojazdu.gov.pl pojazd nie uczestniczył w poważnych zdarzeniach drogowych.

A. Średnie ceny giełdowe w wahają się w granicach od 110000,00 do 160000,00 zł w zależności od stanu i przebiegu pojazdu (dla pojazdów sprawnych technicznie i bez większych uszkodzeń).

B. Notowania Omnipret – brak notowań dla wycenianego modelu

C. Wycena metodą odtworzeniową.

$W=198900,00\text{zł}$

K1- współczynnik roku produkcji =0,88

K2- dostępność serwisu i części zamiennych=0,85

K3- renoma producenta=0,90

$K=(K1 + K2 + K3) : 3=0,88$

$S=0,89$

$Z=0,80$ (uwzględniono fakt sprzedaży wymuszonej bez możliwości dokładnej oceny stanu technicznego)

Wartość rynkowa

$W_r=124622,00\text{zł}$

Biorąc pod uwagę powyższe, ustalam wartość rynkową brutto na kwotę $W_r=124600,00\text{zł}$

Wartość rynkowa

$W_r=124600,00\text{zł}$

słownie: sto dwadzieścia cztery tysiące sześćset złotych

Fotografie wycenianego pojazdu

