

# BIURO USŁUG PAŁASZ

Ul. Ametystowa 13  
66-400 Gorzów Wlkp.

## WYCENA nr BUP-023/2024

### Zleceniodawca

Syndyk Masy Upadłości Grzegorz Lenart  
ul. Podmiejska 21a; 66-400 Gorzów Wlkp.  
Zlecenie w sprawie z dnia 11.06.2024 r.

### Przedmiot wyceny

#### Środki techniczne:

- zbiornik paliwa TITAN 5000L
- kompresor wydmuchu materiałów sypkich SILOKING 1100.

### Lokalizacja

Wielotów 14  
66-629 Wielotów

### Właściciel

Justyna Sykała w upadłości.

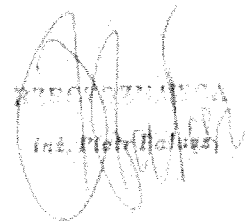
### Cel wyceny

Dokonanie oszacowania ruchomości do sprzedaży w trybie egzekucji.

Sporządził:

Rzecznawca

inż. Piotr Pałasz

  
inż. Piotr Pałasz

Gorzów Wlkp. – 18 czerwca 2024 r.



2024.06.18 11:12:15

sygn. JurX 547-117014  
Sk. z k / 0 PGIS 13 sk   
Is. sk = Is. OBYG  Zł. sk

**1. Przedmiot wyceny**

Przedmiotem wyceny są środki techniczne – zbiornik oleju napędowego oraz kompresor do wydmuchu materiałów sypkich należąca do Justyny Sykała w upadłości – zlokalizowane (przechowywane) w miejscowości Wielotów 14, 66-629 Wielotów.

**2. Cel wyceny**

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej środków trwałych jako podstawy do ustalenia aktualnej wartości rynkowej oraz wartości likwidacyjnej przy sprzedaży w trybie przepisów Prawa Upadłościowego.

Cel ten został określony przez Zleceniodawcę.

**3. Podstawy formalno-prawne.**

**Podstawa formalna**

Zlecenie dokonania opisu i oszacowania ruchomości dla:

BU PAŁASZ 66-400 Gorzów Wlkp. Ametystowa 13

od

Syndyk Masy Upadłości Grzegorz Lenart

- ustalenia dokonane ze Zleceniodawcą.

**Podstawa materialno – prawna**

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks Cywilny (Dz.U Nr 124 poz. 1361 z 2001r. tekst jednolity)
- Ustawa Prawo Upadłościowe i naprawcze z dnia 28.02.2003r. (tekst jednolity DZ.U. 2003 nr 60 poz. 535) ze zmianami,
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (DZ. U. 2010 nr 155, poz. 1043 tekst jednolity), ze zmianami.
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr207 poz. 2109) ze zmianami

**Źródła danych merytorycznych**

Wizja lokalna połączona z oględzinami oraz oceną stanu technicznego przedstawionego do wyceny środka technicznego.

Ogłoszenia zamieszczone w Internecie; informacje od producentów.

Inne dokumenty mające moc prawną w okresie wydawania niniejszej opinii.

**4. DATA WYCENY:**

data sporządzenia wyceny

18 czerwca 2024 r.

**5. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY**

Cel wyceny został określony przez Zamawiającego - określenie wartości rynkowej środków technicznych jako podstawy oraz jako podstawy do ustalenia ceny przy sprzedaży w trybie przepisów Prawa Upadłościowego.

Oszacowania wartości środków technicznych zgodnie ze zleceniem należy dokonać (w drugim wariancie) w trybie przepisów Prawa upadłościowego (Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. prawo upadłościowe i naprawcze (Dz. U. 2003 r. nr 60 poz. 535). Powołując się na zapisy poniższych artykułów:

**Art. 313. ust. 1** „Sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej”

**Art. 306.** Po ogłoszeniu upadłości obejmującej likwidację majątku upadłego, syndyk niezwłocznie przystępuje do spisu inwentarza i **oszacowania masy upadłości** oraz sporządzenia planu likwidacyjnego. Syndyk składa sędziemu-komisarzowi spis inwentarza wraz z planem likwidacyjnym w terminie jednego miesiąca od dnia ogłoszenia upadłości. Plan likwidacyjny powinien określać proponowane sposoby sprzedaży składników majątku upadłego, w szczególności sprzedaży przedsiębiorstwa, termin sprzedaży, preliminarz wydatków oraz ekonomiczne uzasadnienie dalszego prowadzenia działalności gospodarczej.

**Art. 307.1.** Na podstawie spisu inwentarza i innych dokumentów upadłego oraz **oszacowania** syndyk sporządza sprawozdanie finansowe na dzień poprzedzający ogłoszenie upadłości i niezwłocznie przedkłada je sędziemu-komisarzowi.

Oszacowania masy upadłości dokonuje rzeczoznawca majątkowy. Przepisy art. 149 – 158 ustawy o gospodarce nieruchomościami przewidują cztery sposoby ustalania wartości nieruchomości (inaczej: „podejścia wyceny wartości”): porównawczą, dochodową, kosztową i mieszaną (art. 152 ust. 1 i 2). W wyniku zastosowania jednego z owych „podejść” uzyskuje się rynkową wartość nieruchomości, którą zgodnie z brzmieniem art. 151 ust. 1 „stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

- 1) strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- 2) upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy”.

#### **W trybie prawa upadłościowego i naprawczego**

Sprzedaż przedsiębiorstwa upadłego jako całości oraz sprzedaż zorganizowanej części przedsiębiorstwa wymaga wcześniejszego ustalenia jego wartości w trybie przewidzianym w przepisach art. 319 ust. 1 – 5 prawa upadłościowego i naprawczego. W obowiązującym prawie nie ma przepisów, które by w sposób systemowy regulowały zasady ustalania wartości przedsiębiorstwa jako całości, nie zaś jako sumy wartości rzeczy i praw stanowiących jego składniki. Stan ten jest zapewne wynikiem faktu, że wpływ na ustalenie wartości przedsiębiorstwa (jego ceny) ma wiele czynników trudno mierzalnych, będących pochodną – niejednokrotnie sprzecznych – celów zbywcy (konieczność szybkiego upłynnienia, prywatyzacja, pozyskanie partnera strategicznego przy zachowaniu stanu zatrudnienia, udziału w zyskach, wpływu na zarządzanie przedsiębiorstwem itd.) oraz celów nabywcy (zwiększenie udziału w rynku, kilkuletnia inwestycja finansowa z zamiarem korzystnej odprzedaży, przejęcie technologii produkcji, znaków towarowych, nazwy przedsiębiorstwa itd.). Pewne znaczenie ma tu także brak w nauce ekonomii uniwersalnej, zobiektywizowanej metody określania „rzeczywistej” wartości przedsiębiorstwa, co jest przyczyną znacznych nieraz różnic w wynikach wyceny przedsiębiorstwa (jest to z kolei podstawa do zarzutów o nieekwiwalentności sprzedaży przedsiębiorstwa).

Bez względu jednak na sposób rozumienia pojęcia „przedsiębiorstwo” (jako kompleksu majątkowego albo tylko dobra niematerialnego z dziedziny działalności gospodarczej, analogicznego do utworu naukowego lub artystycznego z dziedziny działalności twórczej) na ogół zgodnie się przyjmuje, że wartość przedsiębiorstwa prawie nigdy nie równa się sumie wartości poszczególnych składników, lecz jest odpowiednio wyższa lub niższa, w zależności w szczególności od wartości czynnika organizacyjnego, którym – według jednej z propozycji terminologicznych – jest „konceptja prowadzenia działalności gospodarczej, przejawiająca się w zdolności pozyskiwania i utrzymywania klientów”.

W nauce ekonomii podkreśla się, że w gospodarce rynkowej zasadniczym kryterium wartości przedsiębiorstwa jest zdolność generowania przez nie zysku (dochodów); a więc nie koszt dokonanych w przeszłości inwestycji (określają one jedynie księgową wartość aktywów), nie aktualna wielkość produkcji ani liczba zatrudnionych, lecz wyłącznie zysk generowany dzisiaj i – według przewidywań – w przyszłości.

W dalszym ciągu toczą się spory dotyczące możliwości i metod pomiaru (oceny) „wartości towaru”

Najbardziej rozpowszechnioną i uznawaną za najlepiej odzwierciedlającą dochody generowane dla podmiotu dysponującego przedsiębiorstwem jest metoda tzw. zdyskontowanego przepływu strumieni pieniężnych (discounted cash flow – DCF) będących kategorią finansowo-ekonomiczną. Istota strumieni pieniężnych polega na zestawieniu wszelkich wpływów i wydatków związanych z funkcjonowaniem przedsiębiorstwa w ciągu kolejnych lat okresu obliczeniowego, a następnie wyznaczeniu na tej podstawie nadwyżki finansowej, która jest bezpośrednią podstawą wyceny przedsiębiorstwa. Przedmiotowa metoda, zdaniem jej krytyków, może jednak przynosić różne wyniki, opiera się bowiem przede wszystkim na założeniach dotyczących przyszłości, takich jak prognozy wielkości sprzedaży oraz wysokości cen produktów i usług oferowanych przez przedsiębiorstwo, zakładane wydatki na majątek trwały i obrotowy (koszt kredytów zaciąganych na ten cel), rozwój ogólnej sytuacji gospodarczej itp.

Konkludując, należy stwierdzić, że:

~ kategoria wartości rzeczy (towaru) jest pojęciem idealnym (konstrukcją myślową), niedającym się weryfikować przy użyciu metod stosowanych w badaniach obiektywnej rzeczywistości,

~ ustalanie wartości rzeczy odbywa się – w zależności od celu – na podstawie przepisów należących do różnych gałęzi prawa i uwzględniających różne liczne metody szacowania prowadzące często do wyników różniących się znacznie w wymiarze rachunkowym,

~ przy rynkowej sprzedaży rzeczy obowiązuje zasada, którą w publicystyce ekonomicznej wyraża zwięzła wypowiedź, że dana rzecz jest warta tyle, ile potencjalni nabywcy chcą za nią zapłacić (myśl ta znana była już prawu rzymskiemu w postaci *res tantum valet quantum vendi potest*),

~ sprzedaż rzeczy dokonywana w likwidacyjnym postępowaniu upadłościowym w trybie przetargu (aukcji) lub negocjacji.

Cel wyceny został określony przez Zamawiającego - określenie wartości rynkowej środków trwałych jako podstawy do ustalenia ceny przy sprzedaży ruchomości. Określenie wartości przeprowadza się metodą porównawczą, kosztową i mieszaną. W wyniku zastosowania jednego z owych „podejść” uzyskuje się rynkową wartość środków technicznych (ruchomości) nieruchomości, która „stanowi najbardziej prawdopodobną cenę, możliwą do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

1) strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy,

2) upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy”.

Sprzedaż przedsiębiorstwa jako całości oraz sprzedaż zorganizowanej części przedsiębiorstwa wymaga wcześniejszego ustalenia jego wartości. W obowiązującym prawie nie ma przepisów, które by w sposób systemowy regulowały zasady ustalania wartości przedsiębiorstwa jako całości, nie zaś jako sumy wartości rzeczy i praw stanowiących jego składniki. Stan ten jest zapewne wynikiem faktu, że wpływ na ustalenie wartości przedsiębiorstwa (jego ceny) ma wiele czynników trudno mierzalnych, będących pochodną – niejednokrotnie sprzecznych – celów zbywcy (konieczność szybkiego upłynienia, prywatyzacja, pozyskanie partnera strategicznego przy zachowaniu stanu zatrudnienia, udziału w zyskach, wpływu na zarządzanie przedsiębiorstwem itd.) oraz celów nabywcy (zwiększenie udziału w rynku, kilkuletnia inwestycja finansowa z zamiarem korzystnej odprzedaży, przejęcie technologii produkcji, znaków towarowych, nazwy przedsiębiorstwa itd.). Pewne znaczenie ma tu także brak w nauce ekonomii uniwersalnej, zobjektywizowanej metody określania „rzeczywistej” wartości przedsiębiorstwa, co jest przyczyną znacznych nieraz różnic w wynikach wyceny przedsiębiorstwa (jest to z kolei podstawa do zarzutów o nieekwiwalentności sprzedaży przedsiębiorstwa).

Bez względu jednak na sposób rozumienia pojęcia „przedsiębiorstwo” (jako kompleksu majątkowego albo tylko dobra niematerialnego z dziedziny działalności gospodarczej, analogicznego do utworu naukowego lub artystycznego z dziedziny działalności twórczej) na ogół zgodnie się przyjmuje, że wartość przedsiębiorstwa prawie nigdy nie równa się sumie wartości poszczególnych składników, lecz jest odpowiednio wyższa lub niższa, w zależności w szczególności od wartości czynnika organizacyjnego, którym – według jednej z propozycji terminologicznych – jest „koncepcja prowadzenia działalności gospodarczej, przejawiająca się w zdolności pozyskiwania i utrzymywania klienteli”.

W nauce ekonomii podkreśla się, że w gospodarce rynkowej zasadniczym kryterium wartości przedsiębiorstwa jest zdolność generowania przez nie zysku (dochodów); a więc nie koszt dokonanych w przeszłości inwestycji (określają one jedynie księgową wartość aktywów), nie aktualna wielkość produkcji ani liczba zatrudnionych, lecz wyłącznie zysk generowany dzisiaj i – według przewidywań – w przyszłości.

W dalszym ciągu toczą się spory dotyczące możliwości i metod pomiaru (oceny) „wartości towaru”

Najbardziej rozpowszechnioną i uznawaną za najlepiej odzwierciedlającą dochody generowane dla podmiotu dysponującego przedsiębiorstwem jest metoda tzw.

zdyskontowanego przepływu strumieni pieniężnych (discounted cash flow – DCF) będących kategorią finansowo-ekonomiczną. Istota strumieni pieniężnych polega na zestawieniu wszelkich wpływów i wydatków związanych z funkcjonowaniem przedsiębiorstwa w ciągu kolejnych lat okresu obliczeniowego, a następnie wyznaczeniu na tej podstawie nadwyżki finansowej, która jest bezpośrednią podstawą wyceny przedsiębiorstwa. Przedmiotowa metoda, zdaniem jej krytyków, może jednak przynosić różne wyniki, opiera się bowiem przede wszystkim na założeniach dotyczących przyszłości, takich jak prognozy wielkości sprzedaży oraz wysokości cen produktów i usług oferowanych przez przedsiębiorstwo, zakładane wydatki na majątek trwały i obrotowy (koszt kredytów zaciąganych na ten cel), rozwój ogólnej sytuacji gospodarczej itp.

Konkludując, należy stwierdzić, że:

- ~ kategoria wartości rzeczy (towaru) jest pojęciem idealnym (konstrukcją myślową), niedającym się weryfikować przy użyciu metod stosowanych w badaniach obiektywnej rzeczywistości,
- ~ ustalanie wartości rzeczy odbywa się – w zależności od celu – na podstawie przepisów należących do różnych gałęzi prawa i uwzględniających różne liczne metody szacowania prowadzące często do wyników różniących się znacznie w wymiarze rachunkowym,
- ~ przy rynkowej sprzedaży rzeczy obowiązuje zasada, którą w publicystyce ekonomicznej wyraża zwięzła wypowiedź, że dana rzecz jest warta tyle, ile potencjalni nabywcy chcą za nią zapłacić (myśl ta znana była już prawu rzymskiemu w postaci *res tantum valet quantum vendi potest*),
- ~ sprzedaż rzeczy dokonywana w likwidacyjnym postępowaniu upadłościowym w trybie przetargu (aukcji) lub negocjacji.

## **5.1 DEFINICJA WARTOŚCI RYNKOWEJ I JEJ INTERPRETACJA**

Wycena środków trwałych - określenie wartości środka trwałego. Wycena wszystkich kategorii jest dokonywana na dzień nabycia, wytworzenia oraz na dzień bilansowy (jest to dzień na który dana jednostka sporządza sprawozdanie finansowe).

W toku wyceny środków trwałych - ruchomości (maszyn, urządzeń – środków technicznych) przyjmuje się definicje wartości i jej interpretacji, analogicznie jak dla wyceny wartości nieruchomości.

Zgodnie z nowelizacją ustawy o gospodarce gruntami obowiązująca od 01.09.2017r. art. 151 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

**„1. Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.”**

Interpretacja pojęć użytych w definicji (zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW) – Standard KSWP- Wartość Rynkowa – Polskiej Federacji Stowarzyszeń Majątkowych).

### **Pojęcie szacunkowa kwota**

Jest to cena wyrażona w pieniądzu do zapłacenia za nieruchomość w transakcji zawieranej na warunkach rynkowych, przy której obie strony działają niezależnie od siebie. Wartość rynkowa to najbardziej prawdopodobna cena osiągalna na rynku na datę wyceny. Jest to najlepsza cena osiągalna przez sprzedającego i najkorzystniejsza cena osiągalna przez kupującego. Szacunek ten wyklucza w szczególności: cenę zawyżoną lub zaniżoną przez jakiegokolwiek szczególne warunki lub okoliczności (np. finansowanie), które są nietypowe, umowy sprzedaży i najmu zwrotnego, szczególne wynagrodzenia lub koncesje udzielone przez kogokolwiek związanego z transakcją lub też jakiegokolwiek elementy wartości szczególnej (tzn. uwzględniającej cechy nieruchomości, które posiadają specyficzną wartość dla konkretnego nabywcy).

### **Pojęcie „na warunkach rynkowych”**

Oznacza, że upłynął odpowiedni okres eksponowania nieruchomości na rynku. Należy rozumieć zatem, że transakcja musi być poprzedzona odpowiednimi działaniami marketingowymi. Nieruchomość powinna być wyeksponowana na rynku w najwłaściwszy sposób, tak aby umożliwić sprzedaż za najlepszą, rozsądnie osiągalną cenę zgodnie z definicją wartości rynkowej. Długość okresu ekspozycji może być różna w zależności od warunków rynkowych, ale musi być wystarczająca, by umożliwić przyciągnięcie uwagi odpowiedniej liczby potencjalnych nabywców nieruchomości. Okres ekspozycji na rynku poprzedza datę wyceny.

### **Pojęcie w dniu wyceny**

Stwierdzenie to wymaga, aby wartość rynkowa była określona na konkretną datę hipotetycznej sprzedaży. Ponieważ warunki rynkowe mogą ulec zmianom, wartość w innym terminie może być inna. Wartość podana w wycenie odzwierciedla faktyczny stan rynku i okoliczności na datę wyceny, a nie na datę przeszłą lub przyszłą. Definicja zakłada także równoczesne zawarcie i wykonanie umowy sprzedaży w dacie wyceny. Wartość rynkowa jest określeniem wartości na chwilę hipotetycznej transakcji, a nie w ujęciu długookresowym, jak np. przy określaniu wartości bankowo-hipotecznego.

### **Pojęcie kwota jaką można uzyskać**

Jest to kwota szacunkowa, a nie uprzednio określona lub faktycznie ustalona cena sprzedaży. Jest to cena, po której rynek spodziewa się zrealizować transakcję na datę wyceny przy spełnieniu wszystkich innych elementów definicji wartości rynkowej. Wykorzystanie słowa „można” oddaje sens rozsądnego oczekiwania odnośnie ceny.

Rzeczoznawca nie może zatem przyjmować nierealistycznych założeń dotyczących warunków rynkowych lub też zakładać poziomu wartości rynkowej powyżej tej, jaka jest rozsądnie osiągalna.

### **Pojęcie środek trwały**

Środek trwały - składnik rzeczowych aktywów przedsiębiorstwa, wyróżniający się następującymi cechami:

- długim czasem użytkowania (powyżej 1 roku),
- postacią rzeczową (w przeciwieństwie do wartości niematerialnych i prawnych),
- jest zdolny do użytku i używany na potrzeby przedsiębiorstwa.

Środek trwały jest zaliczany do rzeczowych aktywów trwałych. To składnik aktywów o przewidywanym okresie użytkowania dłuższym niż jeden rok, kompletny i zdolny do użytku w momencie ich przyjęcia do eksploatacji, przeznaczony na własne potrzeby jednostki lub oddany do używania innym jednostkom na podstawie najmu, dzierżawy lub innej umowy o podobnym charakterze.

Środkami trwałymi są w szczególności:

- nieruchomości, np. grunty, budynki, budowle, lokale stanowiące odrębną nieruchomość, ich części lub udziały
- maszyny i urządzenia
- środki transportu
- inwentarz żywy.

#### Pojęcie **nieruchomości**

Przy wycenie nieruchomości należy uwzględnić wszystkie jej atrybuty prawne, fizyczne, ekonomiczne i inne oraz wszelkie pozytywne i negatywne aspekty. Przy wycenie nieruchomości rzeczoznawca majątkowy powinien wykluczyć elementy niezwiązane trwale z nieruchomością, takie jak np.: wyposażenie lub inne ruchomości, poza cenowe zachęty do zakupu lub inne. Wartość rynkowa nieruchomości odzwierciedla potencjał nieruchomości, który byłby uwzględniony przez uczestników rynku w dniu wyceny. Może zatem uwzględniać inne możliwe wykorzystanie nieruchomości, które stanie się możliwe po wprowadzeniu odpowiednich zmian, np. nowych decyzji planistycznych i budowlanych, rozwoju odpowiedniej infrastruktury, rozwoju rynku lub innych. Stąd wartość rynkowa może odzwierciedlać dodatkowy element uwzględniany w wartości rynkowej, ale tylko taki, jaki kupujący jest skłonny zapłacić w nadziei, że nieruchomość uzyska możliwość lepszego sposobu użytkowania lub nastąpią możliwości jej rozwoju, które zaowocują zwykłą jej wartości nad tą osiągalną przy obecnie obowiązujących ograniczeniach. Przyszła możliwość wykorzystania nieruchomości w sposób, który w dniu wyceny nie jest jeszcze dopuszczalny, musi być jednak na tyle prawdopodobna, aby realnym było założenie, że racjonalnie działający uczestnicy rynku taką możliwość w dniu wyceny dostrzegają i są gotowi uwzględnić jej istnienie w cenie sprzedaży.

#### Pojęcie **ruchomości**

Rzecz ruchoma. Kodeks cywilny nie zawiera **definicji ruchomości**. Jest ona definiowana w doktrynie w sposób negatywny jako wszystko to, co nie jest nieruchomością. **Ruchomość**, w przeciwieństwie do nieruchomości, można fizycznie przenieść.

#### Pojęcie **wartości rynkowej ruchomości**

Wartość rynkowa ruchomości – wartości takiego samego lub podobnego charakterem składnika majątku – nie będącego nieruchomością, który można by nabyć za określoną cenę w określonym miejscu i czasie.

#### Pojęcie **pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy**

Zakłada się tu hipotetycznego kupującego, a nie faktycznego nabywcę. Osoba ta jest zmotywowana, ale nieprzymuszona do zakupu. Kupujący ten nie jest ani przesadnie zainteresowany zakupem ani zdeterminowany do zakupu za każdą cenę. Jest również osobą, która dokonuje zakupu z uwzględnieniem bieżących realiów rynkowych i bieżących oczekiwań, nie zaś w oparciu o wyimaginowany lub hipotetyczny rynek, który nie może być scharakteryzowany ani nie ma pewności co do jego zaistnienia. Przyjmuje się, że hipotetyczny kupujący jest pragmatyczny i nie zapłaciłby wyższej ceny niż ta, którą dyktuje rynek. Nie można przy tym zakładać, że waha się lub jest niechętny do zakupu. Obecny właściciel nieruchomości jest także zaliczony do tych osób, które stanowią rynek i mógłby być potencjalnym nabywcą w hipotetycznej transakcji. Również w odniesieniu do sprzedającego, należy przyjąć, że jest to hipotetyczny sprzedający, a nie faktyczny właściciel. Zakłada się, że nie jest on ani przesadnie zainteresowany ani zmuszony do sprzedaży za każdą cenę. Nie jest on też przygotowany do wstrzymywania sprzedaży w oczekiwaniu na osiągnięcie ceny, która nie jest racjonalna w obecnej sytuacji rynkowej. Sprzedający jest zmotywowany do sprzedania nieruchomości na warunkach rynkowych za najlepszą cenę osiągalną na wolnym rynku po przeprowadzeniu odpowiednich działań marketingowych. Faktyczne

okoliczności istniejące w przypadku rzeczywistego właściciela nie są częścią tych rozważań, ponieważ „sprzedający mający stanowczy zamiar zawarcia umowy” jest właścicielem hipotetycznym.

#### Pojęcie **strony działają z rozeznaniem i postępują rozważnie**

Zakłada się, że zarówno kupujący, jak i sprzedający są poinformowani, co do charakteru i cech nieruchomości, jej faktycznego i potencjalnego wykorzystania oraz stanu rynku na dzień wyceny. Strony opierają się więc na tym, co na podstawie informacji dostępnej na ten dzień można w rozsądny sposób przewidzieć. Przyjmuje się, że każda ze stron działa we własnym interesie i w zgodzie ze swoją wiedzą, a także rozważnie szuka najlepszej dla siebie ceny w tej konkretnej transakcji. Rozwaga powinna być oceniana w kontekście stanu rynku na dzień wyceny, a nie z perspektywy czasu na przyszłą datę. Niekoniecznie nierozważnym jest dla sprzedającego sprzedawać nieruchomość na rynku charakteryzującym się spadkiem cen, które już są niższe niż te, występujące we wcześniejszych warunkach rynkowych. W takich przypadkach, tak jak w innych sytuacjach kupna-sprzedaży na rynkach charakteryzujących się zmiennością cen, rozważny kupujący lub sprzedający postępuje w zgodzie z najpełniejszymi dostępnymi w danym momencie informacjami rynkowymi.

#### Pojęcie **strony nie znajdują się w sytuacji przymusowej**

Zakłada się, że każda ze stron jest zmotywowana do dokonania transakcji, nie jest jednak zmuszona ani nadmiernie nakłaniana do jej zakończenia.

Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględniania kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat. Informacja odpowiadająca powyższemu ustaleniu powinna być zamieszczona w opracowaniu wyceny.

Wartość maszyn i urządzeń określam w podejściu kosztowym – ze względu na okres eksploatacji nieruchomości. Podczas wyceny określono wartość rynkową przedstawionych do oględzin nieruchomości, mając na uwadze ich stan techniczny, przeprowadzone remonty oraz modernizacje, ilość oprzyrządowania technologicznego, stopień popularności oraz łatwość obsługi technicznej i dostępność części zamiennych.

Występują trzy rodzaje ubytku (utrata) wartości środków technicznych. Utrata wartości, a dokładniej zmniejszenie, może nastąpić z jednej lub kilku poniższych przyczyn:

- fizycznych
- wewnętrznych, głównie funkcjonalnych
- zewnętrznych, głównie ekonomicznych.

Stopień zużycia z przyczyn fizycznych. Ten składnik stopnia zużycia wynika z normalnej eksploatacji przy założeniu, że środek techniczny jest eksploatowany prawidłowo, jest kompletny, nie ma uszkodzeń awaryjnych i nadaje się do dalszej eksploatacji.

Ubytek wartości fizycznej wynika wyłącznie ze stosunku efektywnego czasu użytkowania do średniego czasu eksploatacji. Jednakże każda niekompletność, skutek awarii i niesprawność środka technicznego nie wynikająca z normalnej eksploatacji skutkuje koniecznością naprawy i podwyższa utratę wartości z przyczyn fizycznych.

Stopień zużycia z przyczyn funkcjonalnych. Jest spowodowany zużyciem funkcjonalnym i pogorszeniem efektywności działania co zawsze jest następstwem zmian konstrukcji, zmian rozwiązań technologicznych itp. Zużycie z przyczyn wewnętrznych nie występuje dla maszyn nowych, najnowszej konstrukcji.

Stopień użycia z przyczyn ekonomicznych. Wynika z wpływu skutków zewnętrznych na spadek atrakcyjności rynkowej przedmiotu wyceny lub i popytu na dany rodzaj wytworu lub usługi. Środowisko to tworzą: warunki ekonomiczne, prawne, społeczne i ekologiczne.

przy wycenie wykorzystano następującą formułę wartości środków technicznych:

$$W_r = W_p * K_f * K_u * K_e$$

gdzie:

$W_p$  – wartość początkowa maszyny lub urządzenia ustalona na bazie aktualnych cenników lub określona porównawczo.

$K_f$  – współczynnik stopnia zużycia z przyczyn fizycznych. Współczynnik ustalony jest wg. Formuły:  $1 - S/100\%$  - stopień zużycia w procentach, gdzie  $S$  – zużycie techniczne urządzenia.

$K_u$  – współczynnik stopnia zużycia z przyczyn funkcjonalnych /w stosunku do stanu nowego/

1,0 urządzenie do 5 lat eksploatacji – produkcji, chyba że wprowadzono zmiany modelowe

0,90-0,95 urządzenie o okresie eksploatacji - produkcji 5-10 lat

0,8-0,9 urządzenie o okresie eksploatacji – produkcji 10-15 lat

0,7-0,8 urządzenie o okresie eksploatacji – produkcji 15-20 lat

0,6-0,7 urządzenie o okresie eksploatacji – produkcji 20-25 lat.

0,5-0,6 – urządzenie o okresie eksploatacji – produkcji 25-30 lat

do 0,5 – urządzenie o okresie eksploatacji – produkcji powyżej 30 lat.

$K_e$  – współczynnik stopnia zużycia z przyczyn ekonomicznych.

Urządzenie techniczne przedstawione do wyceny:

1 – zbiornik paliwa TITAN 5000L BFM05000DG – w ostatnim okresie czasu nie jest używany. Zbiornik znajduje się w dobrym stanie technicznym – wymaga przeprowadzenia przeglądu warsztatowego. Sprawdzenia ewentualnego przeprowadzenia badań UDT.

2 – kompresor wydmuchu materiałów sypkich SILOKING 1100 – w ostatnim okresie czasu nie jest używany. Zbiornik znajduje się w dobrym stanie technicznym – wymaga przeprowadzenia przeglądu warsztatowego.

Analiza rynku ofert wykazała, że ruchomości tego typu zbiornik paliwa są oferowane na portalach aukcyjnych – sprzedażowych, stąd wartość bazową ustalam na bazie ofert sprzedaży i porównania do zbliżonego okresu produkcji. Natomiast brak jest reprezentatywnej ilości ofert sprzedaży kompresorów wydmuchowych, a dystrybutor: firma MHS nie funkcjonuje już na rynku.

## **6. OGÓLNY OPIS ŚRODKÓW TECHNICZNYCH PRZEDSTAWIONYCH DO WYCENY.**

Na podstawie dokumentacji przedstawionego do wyceny środka technicznego, tj.:

### **1. zbiornik paliwa:**

- marka, typ, model	TITAN 5000L BFM05000DG
- numer fabryczny	nieczytelny

- rok produkcji 2015 r.
- pojemność nominalna 5000 L
- odmierzacz paliwa PIUSI
- dwupłaszczowy

stwierdziłem, że urządzenie wizualnie jest kompletne i znajduje się w dobrym stanie technicznym. Ze względu na zaprzestanie użytkowania – wymaga przeglądu warsztatowego oraz zabiegów konserwacyjnych.

Urządzenie nie jest objęte gwarancją.

Podsumowując, urządzenie wizualnie znajduje się w dobrym stanie technicznym.

Wymaga przeprowadzenia przeglądu warsztatowego oraz w celu dopuszczenia do użytkowania ewentualnego badania UDT.

## **2. kompresor wydmuchowy do materiałów sypkich:**

- marka, typ, model SILOKING 1100
- numer fabryczny 910-200 00/2119
- rok produkcji 2015 r.
- moc nominalna 49 kW
- ciśnienie nominalne 2,5 bar
- medium powietrze

stwierdziłem, że urządzenie wizualnie jest kompletne i znajduje się w dobrym stanie technicznym. Ze względu na zaprzestanie użytkowania – wymaga przeglądu warsztatowego oraz zabiegów konserwacyjnych.

Urządzenie nie jest objęte gwarancją.

Podsumowując, urządzenie wizualnie znajduje się w dobrym stanie technicznym. Wymaga przeprowadzenia przeglądu warsztatowego

## **7. WARTOŚĆ RYNKOWA I LIKWIDACYJNA.**

1. Zbiornik paliwa TITAN - uwzględniając stan techniczny urządzenia przeprowadziłem wyliczenie wartości:

$$W_r = W_p * K_f * K_u * K_e$$

gdzie:

$W_p$  – 11999 zł netto (wg. aktualnych ofert sprzedaży).

$K_f$  – 0,50

$K_u$  – 0,90 – porównanie do urządzeń tej samej generacji

$K_e$  – 0,80

$$W_r = 11999 * 0,5 * 0,90 * 0,80 = 4319,64 \text{ zł netto};$$

$$WR = 4859,60 \text{ zł brutto}$$

Słownie: cztery tysiące osiemset pięćdziesiąt dziewięć złotych i 60/100 brutto.

Wartość likwidacyjna środka technicznego – zbiornika paliwa:

$$W_l = W_r * K_l$$

$$W_l = 4319,64 * 0,6 = 2591,78 \text{ zł netto};$$

$$WL = 3187,89 \text{ zł brutto}$$

Słownie: trzy tysiące sto osiemdziesiąt siedem i 89/100 zł brutto.

2. Kompresor SILOKING - uwzględniając stan techniczny urządzenia przeprowadziłem wycenienie wartości:

$$W_r = W_p * K_f * K_u * K_e$$

gdzie:

$W_p$  – 35000 zł netto (wg. aktualnych ofert sprzedaży porównywalnych urządzeń).

$K_f$  – 0,50

$K_u$  – 0,90 – porównanie do urządzeń tej samej generacji

$K_e$  – 0,80

$$W_r = 15000 * 0,5 * 0,90 * 0,80 = 14175 \text{ zł netto};$$

$$WR = 17435,25 \text{ zł brutto}$$

Słownie: siedemnaście tysięcy czterysta trzydzieści pięć złotych i 25/100 zł brutto.

Wartość likwidacyjna środka technicznego – kompresora SILOKING:

$$W_l = W_r * K_l$$

$$W_l = 14175 * 0,6 = 8505,00 \text{ zł netto};$$

$$WL = 10461,15 \text{ zł brutto}$$

Słownie: dziesięć tysięcy czterysta sześćdziesiąt jeden złotych i 15/100 zł brutto.

## 8. UWAGI KOŃCOWE.

Niniejsza wycena została sporządzona zgodnie z przepisami prawa i Standardami zawodowymi rzeczoznawców.

Określona kwota netto/brutto stanowi aktualną wartość szacunkową przedstawionej do wyceny ruchomości – środka technicznego.

Biegły nie gwarantuje sprzedaży ruchomości za ustalone w wycenie wartości szacunkowe.

Ocena ryzyka należy do Zleceniodawcy.

Ocena stanu technicznego ruchomości nie jest ekspertyzą techniczną, a jedynie opinią sporządzoną na potrzeby niniejszej wyceny.

Nie przeprowadzono weryfikacji danych wynikających z tabliczki producenta urządzenia.

Biegły nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny.

*Dane dotyczące stanu prawnego ruchomości otrzymane od Zleceniodawcy, biegły przyjął w dobrej wierze.*

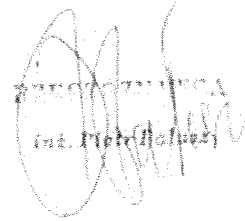
*Zastrzega się prawo udostępniania i powielania jakiegokolwiek części wyceny osobom trzecim bez wiedzy autora.*

*Niniejszy operat może być wykorzystany wyłącznie dla celu określonego w pkt.2 opracowania.*

*Sporządził:*

*Rzecznawca*

*inż. Piotr Palasz*



*Gorzów Wlkp. – 18 czerwca 2024 r.*