

BIURO USŁUG PAŁASZ

ul. Ametystowa 13 66-400 Gorzów Wlkp.

WYCENA RUCHOMOŚCI – ŚRODKÓW TECHNICZNYCH

Przedmiot wyceny

Środki techniczne należące do Aleksandry Kasprzyk w upadłości (współwłasność).

Lokalizacja

Dzikowo 56; 78-600 Wałcz

Właściciel

Własność Aleksandry Kasprzyk w upadłości (współwłasność)

78-600 Lubno 56/4

Zleceniodawca

Syndyk Masy Upadłości Pan Grzegorz Lenart

Cel wyceny

Określenie aktualnej wartości środków technicznych (wg. wykazu)
stanowiących własność Aleksandry Kasprzyk w upadłości (współwłasność).

Wartość środków technicznych

WR = 199.400,00 zł netto

(słownie: sto dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy czterysta złotych netto)

Wartość likwidacyjna środków technicznych

WL = 139.000,00 zł netto

(słownie: sto trzydzieści dziewięć tysięcy złotych netto)

Sporządził:

Gorzów Wlkp. 29 października 2024 r.



2024-12-17/CZE/002

sygn. JurX... **KAK-11/2024**
K... K... G... PG... SE...
L... B... H... Z... C...
podp. *Cermiella*

BZECZOSZNAWCA
inż. Piotr Pałasz

PODSUMOWANIE DLA ZLECENIODAWCY

1. Przedmiot wyceny.

Przedmiotem wyceny są środki techniczne – ruchomości będące własnością VERS sp. z o.o. w upadłości.

2. Cel wyceny

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

Cel ten został określony przez Zleceniodawcę.

3. Wartość rynkowa.

3.1 Wartość rynkowa środków technicznych:

WR = 199.400,00 zł netto

(słownie: sto dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy czterysta złotych netto)

3.2 Wartość środków technicznych przy sprzedaży w postępowaniu upadłościowym:

Wartość likwidacyjna środków technicznych

WL = 139.000,00 zł netto

(słownie: sto trzydzieści dziewięć tysięcy złotych netto)

Załącznikiem do niniejszego opracowania są:

- Arkusz wyceny środków technicznych – załącznik 1
- Arkusze wyceny wyposażenia – załącznik 2
- Dokumentacja fotograficzna

Sporządził:

RZECZOZNAWCA
inż. Piotr Pałasz

Gorzów Wlkp. 29 października 2024 r.

1 Przedmiot wyceny.

Przedmiotem wyceny są środki techniczne – ruchomości będące współwłasnością Aleksandry Kasprzyk w upadłości.

2 Cel wyceny

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

Cel ten został określony przez Zleceniodawcę.

3 Podstawy formalno-prawne.

3.1 Podstawa formalna

Zlecenie dla: Biuro Usług Pałasz uzyskane od:

Syndyk Masy Upadłości Pan Grzegorz Lenart

3.2 wizja lokalna przeprowadzona w obecności przedstawicieli upadłej firmy.

3.3 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.

3.4 Źródła danych merytorycznych

- Wizja lokalna połączona z oględzinami oraz oceną stanu technicznego ruchomości oraz informacje przekazane przez przedstawiciela zleceniodawcy.
- Baza danych do wyceny – „Maszyny i urządzenia” WACETOB; INFO-EKSPERT, ogłoszenia zamieszczone w Internecie – portale aukcyjne; ogłoszenia prasowe, rozeznanie własne.
- Dane o cenach sprzedaży maszyn i urządzeń używanych w drodze przetargów
- Dane uzyskane z dokumentacji technicznej przedstawionych do wyceny ruchomości.
- Inne dokumenty mające moc prawną w okresie wydawania niniejszej opinii.

4. DATA WYCENY:

data wizji lokalnej	20.08.2024 r.
data sporządzenia operatu	29.10.2024 r.

5. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY

Cel wyceny został określony przez Zamawiającego - określenie wartości rynkowej środków trwałych 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, 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 (środków technicznych oraz wyposażenia). 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 rozeznanie 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 ekspozycji 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-hipotecznej.

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 nieruchomość

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 **ruchomość**

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

Pojęcie **wartości rynkowej ruchomości**

Wartość rynkowa ruchomości (środka technicznego oraz wyposażenia) – 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 wymyślony 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 operacie szacunkowym.

5.2 METODA WYCENY ŚRODKÓW TECHNICZNYCH.

Wartość maszyn i urządzeń, wyposażenia określa się metodą porównawczą, a w przypadku braku możliwości zastosowania tej metody w podejściu kosztowym. Podczas wyceny określono wartość rynkową przedstawionych do oględzin środków technicznych, mając na uwadze ich stan techniczny, przeprowadzone remonty, ilość oprzyrządowania technologicznego, stopień popularności oraz łatwość obsługi technicznej i dostępność części zamiennych. Ponadto przy wycenie uwzględnione zostały warunki sprzedaży w trybie Prawa Upadłościowego, tj. stąd oszacowana wartość rynkowa środków trwałych, jest to ich wartość przy sprzedaży likwidacyjnej przedsiębiorstwa przez syndyka masy upadłościowej (analogia jak dla wartości przy sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym).

Występują trzy rodzaje ubytku (utruty) 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.

6. OGÓLNY OPIS ŚRODKÓW TECHNICZNYCH PRZEDSTAWIONYCH DO WYCENY.

Na podstawie oględzin przedstawionych do wyceny wskazanych środków technicznych zlokalizowanych w trakcie wizji lokalnej – wyspecyfikowanych w załączniku nr 1 oraz 2 stwierdza się, że są to środki techniczne firmy produkującej i montującej okna z tworzywa sztucznego.

Jak wynika z przeprowadzonego rozeznania rynku – na terenie województwa wielkopolskiego; zachodniopomorskiego występuje znacząca ilość różnej wielkości firm o takim profilu działania.

Przeprowadzona wizja lokalna połączona z ogólną oceną stanu przedstawionych do oględzin środków technicznych – wykorzystywanych w warunkach firmy transportowej - zezwala na stwierdzenie, że:

- w toku oględzin środków technicznych i wyposażenia ustaliłem, że nie występują trwałe oznaczenia ewidencyjne zgodne z przekazanym wykazem, w niektórych przypadkach nie w ogóle nie posiadają oznaczeń identyfikacyjnych producentów.
- pojazdy samochodowe są wyeksploatowane, wykazują wysokie przebiegi kilometrów wymagają sprawdzenia warsztatowego i ewentualnych napraw,
- urządzenia do produkcji okien – ogólny stan dobry,
- wyposażenie magazynowe – regały, stojaki – wymagają zabiegów konserwacyjnych (malowania) oraz w przypadku przeniesienia z obecnego miejsca zainstalowania - demontażu na części,
- wyposażenie biurowe – informatyczne – przestarzałe technologicznie
- wyposażenie biurowe i socjalne – meble – wyeksploatowane, przestarzały design (wzornictwo).

Stopień zużycia technicznego, okres i sposób użytkowania, poziom techniczny, popularność na rynku przedmiotu wyceny, - zostały uwzględnione w postaci stosowanych współczynników stopnia zużycia z przyczyn fizycznych, z przyczyn funkcjonalnych oraz przyczyn ekonomicznych.

Przy wycenie, w przypadkach, gdzie nie stosowano metody porównawczej, wykorzystano następującą formułę wartości środków technicznych:

$$W_r = W_p * K_t * K_f * K_e$$

gdzie:

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

K_t – współczynnik stopnia zużycia z przyczyn fizycznych. Współczynnik ustalony jest wg. Formuły:

$1 - S/100\%$ - stopień zużycia w procentach, gdzie S – zużycie techniczne urządzenia.

W przypadku porównania – współczynniki odnoszą się do „ruchomości bazowej”

Kf – współczynnik stopnia zużycia z przyczyn funkcjonalnych
Ke – współczynnik stopnia zużycia z przyczyn ekonomicznych

W przypadku metody porównawczej, ustalone wartości uwzględniają korektę wartości ustalonych z ofert na portalach internetowych w wysokości 20÷30% jako zakres negocjacji cen jednostkowych oraz sprzedaż „w całości”, bez kosztów demontażu i transportu.

6.1 Wartość rynkowa środków technicznych:

WR = 199.400,00 zł netto

(słownie: sto dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy czterysta złotych netto)

6.2 Wartość środków technicznych przy sprzedaży w postępowaniu upadłościowym:

Wartość likwidacyjna środków technicznych

WL = 139.000,00 zł netto

(słownie: sto trzydzieści dziewięć tysięcy złotych netto)

Określone wartości z podziałem na składniki i lokalizację:

Lp.	Nazwa	WR	WL
1	Środki trwałe	194.200,00 zł	135.900,00 zł
2	Wyposażenie	5.200,00 zł	3.100,00 zł
SUMA		199.400,00 zł	139.000,00 zł

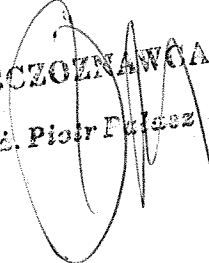
7. UWAGI KOŃCOWE.

- Określona kwota stanowi aktualną wartość (netto) przedstawionych do wyceny środków technicznych przy założeniu kontynuacji działania oraz sprzedaży majątku w trybie Prawa Upadłościowego – w całości.
- W przypadku wystąpienia konieczności sprzedaży środków technicznych jako pojedynczych jednostek technicznych wystąpić mogą warunki, w których ze względu na uwarunkowania zewnętrzne (w tym brak popytu), możliwa do uzyskania cena może znacząco odbiegać od wyceny. Ocena ryzyka należy do Zleceniodawcy.
- Wartości podane w operacie odzwierciedlają stan lokalnego rynku na dzień wizji lokalnej, ewentualne późniejsze zmiany prawne lub rynkowe nie zostały w nim uwzględnione.
- Wartości podane w wycenie nie zawierają podatku VAT
- Wartości podane w wycenie nie zawierają i opłat z tytułu podatku od czynności cywilno – prawnych.
- Ocena stanu technicznego nie jest ekspertyzą techniczną, a jedynie opinią sporządzoną na potrzeby niniejszego wyceny.
- Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie mógł stwierdzić podczas wizji lokalnej.

- Dane dotyczące stanu prawnego ruchomości otrzymane od Zleceniodawcy, rzeczoznawca przyjął w dobrej wierze.
- Zastrzega się prawo udostępniania i powielania jakiegokolwiek części opracowania osobom trzecim bez wiedzy autorów.
- Niniejszy operat może być wykorzystany wyłącznie dla celu określonego w pkt.2 opracowania.

Sporządził:

RZECZOZNAWCA
inż. Piotr Pałasz



Gorzów Wlkp. – 29 października 2024 r.

Zestawienie ruchomości w toku upadłości Kasprzyk Aleksandra KO1K/GUp/7/2024

Lp.	Środek techniczny	Dane techniczne	WP	Kt	Kf	Ke	WR	WL
1	Samochód osobowy	Renault Thalia 1,4 ZWA 35EH VFILB8D0536224648 rb. 2006 Ok. 400000 km bad. tech. do 24.01.2025	2000,00				2000,00	1400,00
2	Samochód osobowy	Skoda Fabia 1,4 z LPG PZL15J6 TMBJC25J583128513 rb. 2008 przebieg. Ok. 350000 km bad. tech. do 23.10.2024	2800,00				2800,00	1960,00
3	Wkrętarka z podajnikiem wkrętów automat.	BES ADS SE G-10913 2014 r	20566,97	0,6	0,85	0,7	7342,41	5139,69
4	Zagniatarka do aluminium	FIMTEC EUP 176RK nr fabr. 06466002 rb. 2009	4000,00				4000,00	2800,00
5	Piła dwugłowicowa z komputerem	GRAF SYNERGY ZD500-S8 021700036 rb. 2017	153812,60	0,7	0,9	0,7	67831,36	47481,95
6	Piła jednogłowicowa	ALUMA LMS - bez oznaczeń DELTA PLP201	3500,00				3500,00	2450,00
7	Piła do listw przyszybowych	nr fab. 048/2003	4500,00				4500,00	3150,00
8	Zgrzewarka	GRAF Synergy SL2-2 brak tabliczki wg. dokumentacji 2010 r.	63146,57	0,5	0,85	0,7	18786,10	13150,27
9	Zgrzewarka jednogłowicowa	ALUMA BELLA 510 - bez oznaczeń 2000/2001 r. - złom	1000,00				1000,00	700,00
10	Frezarka do słupków	ALUMA ML344 nr fabr. 00/135 rb. 2000	5000,00				5000,00	3500,00
11	Frezarka	ALUMA FC106 nr fabr. 00P180 rb. 2000	5000,00				5000,00	3500,00
12	Frezarka do odwodnień	ALUMA PRAKTIK 3E nr fab. 10/01 rb. 2002	5000,00				5000,00	3500,00
			5000,00				5000,00	3500,00

Załącznik arkusz wyceny środków trwałych z wyposażeniem i stanem magazynu

Zestawienie wyposażenia znajdującego się w Dzikowie

Lp.	Nazwa elementu wyposażenia	wartość jedn.	Ilość	WR	WL
1	Pralka AMICA AWB510LP	150	1	150	90
2	Krzeseła – różne	5	25	125	75
3	Szafki na ubrania – metalowa	50	8	400	240
4	Meble kuchenne –zestaw/stołówka	50	1	50	30
5	Kuchenka elektryczno-gazowa	50	1	50	30
6	Lodówka POLAR	50	1	50	30
7	Czajnik elektryczny	10	3	30	18
8	Zlew dwukomorowy	10	1	10	6
9	Stoliki	10	3	30	18
10	Dozownik mydła	5	4	20	12
11	Pojemniki na papier	5	3	15	9
12	Regały metalowe dwustronne	30	3	90	54
13	Wózki do rozwożenia profili	50	5	250	150
14	Kontenery na profile	50	2	100	60
15	Stojaki na ramy okienne	50	2	100	60
16	Kosze podwójne na surowiec	50	2	100	60
17	Konsola rozdzielająca prąd	20	3	60	36
18	Rozdzielacz powietrza	10	3	30	18
19	Piła mała, tarczowa	30	1	30	18
20	Ściski stolarskie	5	7	35	21
21	Gaśnica	0	wyp.	0	0
22	Waga elektroniczna	50	1	50	30
23	Kosiarka spalinowa	50	1	50	30
24	Imadło	50	1	50	30
25	Skrzynka z węzłem p.poż	0	wyp.	0	0
26	Kowadło kowalskie	50	1	50	30
27	Drabina (3m)	125	2	250	150
28	Wkrętarki pneumatyczne	20	12	240	144
29	Wąż spiralny	2	10	20	12
30	Pistolety do silikonu	5	1	5	3
31	Pompa wody do pieca	50	1	50	30
32	Skrzynki narzędziowe	5	4	20	12
33	Drabina drewniana (1,5m)	10	2	20	12
34	Drabina metalowa (1m)	20	2	40	24
35	Drabina metalowa (2m)	25	1	25	15
36	Drabina metalowa (1,5m)	20	6	120	72
37	Regał stalowy	30	9	270	162
38	Pistolet do piany	10	2	20	12
39	Lampy przenośne	15	4	60	36
40	Przedłużacz na bębnie	50	4	200	120
41	Lutownica	20	1	20	12
42	Lodówka BEKO	50	1	50	30
43	Pistolet olejowy	20	1	20	12

Zestawienie wyposażenia znajdującego się w Dzikowie

44	Waż ciśnieniowy zwijany	20	1	20	12	
45	Pistolety do silikonu	5	2	10	6	
46	Zszywacz młotkowy	10	1	10	6	
47	Uchwyt wiertarki	5	4	20	12	
48	Cyrkiel kątowy	10	1	10	6	
49	Łom	10	1	10	6	
50	Nożyce do uszczelek	10	1	10	6	
51	Śrubokręty	1	6	6	3,6	
52	Młotek metalowy	5	1	5	3	
53	Młotek gumowy	5	1	5	3	
54	Obcęgi do blachy	5	2	10	6	
55	Cęgi do zaciskania	5	2	10	6	
56	Kombinerki	5	1	5	3	
57	Obcęgi	2	2	4	2,4	
58	Klucze rurkowe	10	1	10	6	
59	Pistolet pneumatyczny	15	3	45	27	
60	Nitowinca	10	4	40	24	
61	Prostownik samochodowy	50	1	50	30	
62	Szlifierka elektryczna – 4 szt	20	4	80	48	
63	Wycinarka	20	1	20	12	
64	Piła łańcuchowa	20	1	20	12	
65	Opalarka	10	1	10	6	
66	Wiertarki	10	8	80	48	
67	Frezarka kątowna elektryczna	20	1	20	12	
68	Zestaw do wycinania szyb	20	1	20	12	
69	Kolkownica pneumatyczna do Vacuum	50	1	50	30	
70	Frezarka BOSH	50	1	50	30	
71	Lasery ze statywem	50	1	50	30	
72	Wycinarka	50	1	50	30	
73	Zestawy komputerowe	100	6	600	360	
74	Stół biurowy	20	2	40	24	
75	Wieszaki stojące na ubrania	10	2	20	12	
76	Meble biurowe	50	2	100	60	
77	Biurka	20	4	80	48	
78	Regały biurowe	10	3	30	18	
79	Fotele biurowe	10	4	40	24	
80	Niszczarka dokumentów	20	1	20	12	
81	Laptop DELL	100	1	100	60	
82	Fotel obrotowy	20	2	40	24	
83	Krzesło obrotowe	10	5	50	30	
84	UPS	20	1	20	12	
				Suma netto	5225	3135

REZECZOZNAWCA

inż. Piotr Polasz

WR - wartość rynkowa
WL - wartość likwidacyjna

Załącznik arkusz wyceny wyposażenia

