



ProRes
Consulting Nieruchomości

www.prores.com.pl

mgr inż. Artur Olczak – Rzecznawca majątkowy
nr uprawnień 5702

05 – 220 Zielonka, ul. Januszewicza 23/2

tel. 604 645 028, e-mail: a.olczak@prores.com.pl

OPINIA

**Określenie wartości rynkowej składników ruchomych majątku
BG TRADING Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości
21-500 Biała Podlaska, ul. Sidorska 83a**

Operat wykonał: Rzecznawca majątkowy - mgr inż. Artur Olczak

Data opracowania: 23 czerwca 2022 r.

ProRes Consulting

Artur Olczak - Rzecznawca majątkowy uprawnień nr 5702

05 – 220 Zielonka, ul. Januszewicza 23/2

tel. 604 645 028, e-mail: a.olczak@prores.com.pl

www.prores.com.pl

ZESTAWIENIE OTRZYMANAYCH WARTOŚCI**Tab.1.**

Środki ruchome "BG TRADING"	
1) centrum obróbcze do drewna ROVER.A.3.30.KC	49 938,00
2) linia technologiczna obróbki drewna obróbki elementów płaskich, tj.	
a) urządzenie podawcze w linii obróbczej TBH/21/D/20/08	5 628,65
b) czopiarko-okleinarka KF/62/05/A/10/1	16 885,94
c) obrotnica O/L w linii obróbczej TD/02/30/08	2 163,32
d) czopiarko-okleinarka II KF/62/05/A/20/2	15 342,60
RAZEM	40 020,51
RAZEM WARTOŚĆ ŚRODKÓW RUCHOMYCH	89 958,51

Podane powyżej wartości nie zawierają podatku VAT

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
1.1. Przedmiot wyceny	4
2. PODSTAWY WYKONANIA OPINII	4
2.1. Podstawy prawne	4
2.2. Podstawy merytoryczne i ich źródła	4
3. PROCEDURA SZACOWANIA RUCHOMOŚCI	5
3.1. Ustalenie metody, podejścia i techniki wyceny	5
3.2. Rodzaj określanej wartości.....	6
4. OSZACOWANIE WARTOŚCI SKŁADNIKÓW RUCHOMYCH ZNAJDUJĄCYCH SIĘ NA NIERUCHOMOŚCI – SIDORSKA 83a, 21-500 Biała Podlaska	7
4.1. Oszacowanie wartości maszyn, urządzeń i środków trwałych.....	7
5. WYNIK KOŃCOWY WYCENY I WNIOSKI.....	12
6. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE	13
7. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW	13

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiot oszacowania: przedmiotem wyceny są ruchome składniki majątku „BG TRADING” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości zgodnie ze spisem inwentarza sporządzonym przez Syndyka masy upadłości w dniu 16.05.2022 r.

Dane techniczne i identyfikacyjne: dane identyfikacyjne środków trwałych, maszyn i urządzeń zgodnie ze spisem inwentarza sporządzonym przez Syndyka masy upadłości w dniu 16.05.2022 r.

Rzecznik na podstawie oświadczenia złożonego w dobrej wierze przez Syndyka masy upadłości „BG TRADING” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości Pana Łukasza Błaszczuka przyjmuje, że właścicielem przedstawionych do wyceny ruchomości jest przedsiębiorstwo „BG TRADING” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości.

W dniu 10.01.2022 r. przeprowadzono oględziny przedmiotowych ruchomości.

2. PODSTAWY WYKONANIA OPINII

2.1. Podstawy prawne

1. Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 17 grudnia 2002 r. w sprawie prowadzenia ewidencji przychodów i wykazu środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych (Dz.U. 2002 nr 219 poz. 1836)
2. Ustawa z dnia 9 maja 2014 r. o informowaniu o cenach towarów i usług (Dz.U. 2014 poz. 915)
3. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 3 października 2016 r. w sprawie Klasyfikacji Środków Trwałych (KŚT) Dz.U. 2016 poz. 1864

2.2. Podstawy merytoryczne i ich źródła

- Spis inwentarza sporządzony przez Syndyka masy upadłości w dniu 16.05.2022 r.
- Informacje od lokalnych dealerów maszyn i urządzeń (nowych i używanych)
- Instrukcje obsługi
- Badanie lokalnego oraz ponadlokalnego rynku maszyn i urządzeń w zakresie rynkowych cen sprzedaży
- Informacje własne
- Bibliografia techniczna dotycząca zagadnień budowy, zużycia, ustalania stanu technicznego i metodologii wyceny pojazdów, maszyn oraz urządzeń technicznych:
- T. Klimek "Normy kardynalne wyceny wartości maszyn i urządzeń jako podstawa standardów profesjonalnych działań rzeczoznawców"
- Łaguna D. Łaguna T. „Podstawy wyceny nieruchomości, przedsiębiorstw, organizacji i zasobów. Kompendium wiedzy i studium przypadków”, wyd. Expol, Olsztyn 2014 r.

3. PROCEDURA SZACOWANIA RUCHOMOŚCI

Rynek używanych maszyn i urządzeń sektora przedsiębiorstw produkcyjno-usługowych jest rozwinięty oraz zróżnicowany pod względem asortymentu, a w szczególności - rodzaju i przeznaczenia, marek, modeli, typów i wyposażenia dodatkowego. Równocześnie różnorodność tą stanowi wiek i stopień zużycia maszyn (stan techniczny i stopień jego nowoczesności). Procedurę szacowania oparto na rozeznaniu poziomu rynku dzięki znacznej liczbie firm zajmujących się importem i sprzedażą maszyn używanych.

3.1. Ustalenie metody, podejścia i techniki wyceny

Sposoby określania wartości rynkowej środków trwałych są uzależnione od przeznaczenia i celu wyceny, dostępności danych oraz przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość. Przy określaniu wartości rynkowej środków technicznych, w tym maszyn i urządzeń, najczęściej stosuje się podejście porównawcze (cenowo-porównawcze) oraz kosztowe.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości maszyn przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za maszyny podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Wartość maszyn koryguje się ze względu na różnicujące je cechy. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny obiektów podobnych do obiektu wycenianego. W ramach tego sposobu wyceny do najbardziej powszechnych i uznanych należy metoda porównywania parami.

Podejście kosztowe polega na określaniu wartości maszyny przy założeniu, że wartość ta odpowiada kosztom jej odtworzenia (lub zastąpienia), pomniejszonym o wartość zużycia (fizycznego, funkcjonalnego i ekonomicznego).

Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania środków technicznych dokonuje rzeczoznawca majątkowy. Wybór ten jest uzależniony od kilku czynników, w tym od celu wyceny. W znacznej części przypadków praktycznie największe znaczenie ma dostępność danych o cenach i cechach porównywalnych maszyn i urządzeń. Przy dostatecznej dostępności danych o cenach transakcyjnych podobnych obiektów stosuje się podejście porównawcze.

Podejście kosztowe wykorzystywane jest w przypadku, gdy na rynku brakuje danych porównawczych do wyznaczenia aktualnej wartości rynkowej maszyny (maszyny nietypowe) lub maszyny i urządzenia nie pojawiają się we wtórnym obiegu.

Wartość początkową (C) stanowi cena aktualnie produkowanych w kraju lub importowanych (nowych) maszyn i urządzeń. W przypadku maszyn i urządzeń aktualnie nieprodukowanych/przestarzałych, jako wartość początkową przyjęto ceny maszyn najbardziej zbliżonych pod względem konstrukcyjnym i technologicznym.

Stopień utraty wartości użytkowej maszyn określono dwoma wskaźnikami, tj. stopniem zużycia technicznego (S) i współczynnikiem nowoczesności konstrukcji (k).

Wartość (S) ustalono w zależności od wielkości technicznego zużycia części, podzespołów i zespołów oraz zużycia korozyjnego, kompletności maszyn itp. Uwzględniono również koszty ponoszone na naprawę, przywracającą stan zdolności przedmiotu do wykonywania zadań, nie przywracającą jednak stanu pierwotnego.

Wartość współczynnika nowoczesności konstrukcji (k) uzależniono od: stopnia nowoczesności maszyny, jej przydatności, możliwości przeprowadzenia naprawy i uzyskania części zamiennych. Współczynnik (k) przyjmuje się jako funkcję czasu eksploatacji, mnożąc liczbę lat, które upłynęły od

roku produkcji, pomniejszoną o jeden podzielony przez wartość mieszczącą się w przedziale od 0 do 0,03.

W przypadku braku możliwości ustalenia roku produkcji maszyn, do obliczenia współczynnika k - przyjęto na podstawie wywiadu branżowego (dealerzy maszyn i urządzeń).

W sytuacji, gdy ekonomicznie zużycie maszyn było większe niż wynika to z obliczeń, wartość k została odpowiednio zwiększona. Dotyczy to maszyn wyraźnie przestarzałych technicznie – mało przydatnych w praktyce. Maszyny i urządzenia i nieprzydatne powinny podlegać likwidacji. Ich wartość określono według materiałów porozbiórkowych (z demontażu).

Wartość 0 przedstawia maszyna zupełnie nieprzydatna, której zespoły i części porozbiórkowe są w praktyce również nieprzydatne (nawet jako złom).

3.2. Rodzaj określonej wartości

Aktualną wartość maszyn określono w podejściu kosztowym. Wynika to z tego, iż obrót tego typu maszynami i urządzeniami nie występuje/jest niewielki. Podejście to polegało na pomniejszeniu obowiązującej w chwili wyceny lub ustalonej wartości wycenianego przedmiotu w stanie nowym o wartość wynikającą ze stopnia utraty jego wartości użytkowej.

Wartość aktualną W_m maszyn lub urządzeń obliczono według wzoru:

$$W_m = C \times k \times (1 - S)$$

gdzie:

C – cena początkowa w złotych,

S - stopień zużycia technicznego, $S = T_e / t$, gdzie: T_e - liczba lat eksploatacji środka (maszyny), t - możliwy czas eksploatacji środka (maszyny),

k - współczynnik nowoczesności konstrukcji, obliczony wg formuły:

$k = 1 - (T_e - 1) \times \alpha$, & α - współczynnik empiryczny w przedziale 0,00 - 0,03

Metoda szacunkowa stopnia zużycia technicznego:

1	Maszyna nowa, dotychczas nie użytkowana	do 5 %
2	Maszyna w początkowym okresie użytkowania, stan bardzo dobry	do 30 %
3	Maszyna funkcjonuje bez zastrzeżeń, nie ma potrzeby napraw	do 50 %
4	Maszyna funkcjonuje, stan techniczny nie zapewnia bezawaryjnego użytkowania, konieczność przeprowadzenia przeglądu technicznego, regulacji lub naprawy bieżącej	do 60 %
5	Maszyna użytkowana w ograniczonym zakresie, wymagane przeprowadzenie napraw głównych wybranych zespołów funkcjonalnych	do 70 %
6	Maszyna użytkowana, przeprowadzono naprawy bieżące i główne zespołów i wymaga kolejnej naprawy głównej	do 75 %
7	Maszyna funkcjonuje awaryjnie, liczne przestoje. Ewentualne przeprowadzenie napraw należy poprzedzić rozważaniami co do zasadności ekonomicznej przedsięwzięcia	do 90 %
8	Maszyna powinna być złomowana	pow. 90 %

Wartość wyposażenia oraz towarów wyceniono w podejściu porównawczym.

Dokonano podziału składników ruchomych przedsiębiorstwa zgodnie z ich lokalizacją na poszczególnych nieruchomościach. Składniki majątku nie są objęte zastawem.

4. OSZACOWANIE WARTOŚCI SKŁADNIKÓW RUCHOMYCH ZNAJDUJĄCYCH SIĘ NA NIERUCHOMOŚCI – SIDORSKA 83a, 21-500 Biała Podlaska

4.1. Oszacowanie wartości maszyn, urządzeń i środków trwałych

Nr składnika – 1: centrum obróbcze do drewna ROVER.A.3.30.KC, nr seryjny 53964



Opis stanu technicznego: maszyna sprawna, liczba godzin pracy 16 453 roboczogodzin, rok zakupu: 2014 r.

Wartość początkowa (C) w zł: 184 500,00

Stopień zużycia technicznego S= 53 %

Współczynnik nowoczesności konstrukcji K=0,42

Wartość aktualna w zł: 49 938,00

słownie: czterdzieści dziewięć tysięcy dziewięćset trzydzieści osiem złotych 00/100 groszy

Nr składnika – 2: linia technologiczna obróbki drewna obróbki elementów płaskich

- a) urządzenie podawcze w linii obróbczej TBH/21/D/20/08, Producent: BARGSTRED, numer seryjny: 8079.010, rok produkcji: 1988,



Opis techniczny: urządzenie przestarzałe, obecnie już nieprodukowane. Urządzenie niesprawne, działające na częstotliwości 100 (Hz). Wymagana naprawa i sprawdzenie komponentów, przeprowadzenie napraw głównych wybranych zespołów funkcjonalnych.

Wartość początkowa (C) w zł: 28 100,00

Stopień zużycia technicznego S= 70 %

Współczynnik nowoczesności konstrukcji K=0,42

Wartość aktualna w zł: 5 628,50

słownie: pięć tysięcy sześćset dwadzieścia osiem złotych 50/100 groszy

- b) **czopiarko-okleinarka KF/62/05/A/10/1, Producent: Homag, numer seryjny: 0-202-06-0633, rok produkcji: 1988**



Opis techniczny: urządzenie przestarzałe, obecnie nieprodukowane. Urządzenie niesprawne, działające na częstotliwości 100 (Hz). Wymagana naprawa i sprawdzenie komponentów (szafa z przetwornicą), przeprowadzenie napraw głównych wybranych zespołów funkcjonalnych.

Wartość początkowa (C) w zł: 84 300,00

Stopień zużycia technicznego S= 52%

Współczynnik nowoczesności konstrukcji K=0,52

Wartość aktualna w zł: 16 885,94

słownie: szesnaście tysięcy osiemset osiemdziesiąt pięć złotych 94/100 groszy

- c) **obrotnica O/L w linii obróbczej TD/02/30/08, Producent: Homag, numer seryjny: O-202-06-0633, rok produkcji: 1988**



Opis techniczny: urządzenie przestarzałe, obecnie nieprodukowane. Urządzenie sprawne, działające na częstotliwości 100 (Hz). Wymagana naprawa i sprawdzenie komponentów.

Wartość początkowa (C) w zł: 10 800,00

Stopień zużycia technicznego S= 52%

Współczynnik nowoczesności konstrukcji K=0,42

Wartość aktualna w zł: 2 163,32

słownie: dwa tysiące sto sześćdziesiąt trzy złote 32/100 groszy

d) czopiarko-okleinarka II KF/62/05/A/20/2, Producent: Homag, numer seryjny:0-202-06-0534, rok produkcji: 1988



Opis techniczny: urządzenie do obróbki obrzeży meblarskich. Maszyna przestarzała, obecnie nieprodukowana. Urządzenie niesprawne, działające na częstotliwości 100 (Hz). Wymagana naprawa i sprawdzenie komponentów (szafa z przetwornicą), przeprowadzenie napraw głównych wybranych zespołów funkcjonalnych.

Wartość początkowa (C) w zł: 84 300,00

Stopień zużycia technicznego S= 57%

Współczynnik nowoczesności konstrukcji K=0,52

Wartość aktualna w zł: 15 342,60

słownie: piętnaście tysięcy trzysta czterdzieści dwa złote 60/100 groszy

5. WYNIK KOŃCOWY WYCENY I WNIOSKI

Środki ruchome "BG Trading"	
centrum obróbcze do drewna ROVER.A.3.30.KC	49 938,00 zł
linia technologiczna obróbki drewna obróbki elementów płaskich:	
a) urządzenie podawcze w linii obróbczej TBH/21/D/20/08	5 628,65 zł
b) czopiarko-okleinarka KF/62/05/A/10/1	16 885,94 zł
c) obrotnica O/L w linii obróbczej TD/02/30/08	2 163,32 zł
d) czopiarko-okleinarka II KF/62/05/A/20/2	15 342,60 zł
RAZEM WARTOŚĆ ŚRODKÓW RUCHOMYCH	89 958,51 zł

Podane powyżej wartości nie zawierają podatku VAT

Oszacowane wartości za ruchome składniki majątku znajdujące się w zestawieniu tabelarycznym znajdują odwzorowanie uzyskania ceny sprzedaży na rynku.

Opinię wykonał


mgr inż. Artur Olczak

6. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

1. Opinia zawiera jedynie ocenę techniczną – nie zawiera ekspertyz technicznych oraz praw rzeczowych ustalonych na urządzeniach poddanych oględzinom i wycenie.
2. Rzecznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte, uszkodzenia części, zespołów i całych urządzeń, wady montażu oraz zdekompletowanie po wykonaniu oględzin, oraz których nie można było stwierdzić w czasie wizji terenowej
3. Oszacowana wartość stanowi wartość netto.

7. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

- Spis inwentarza sporządzony przez Syndyka masy upadłości w dniu 16.05.2022 r.

Warszawa, dnia 16 maja 2022 r.

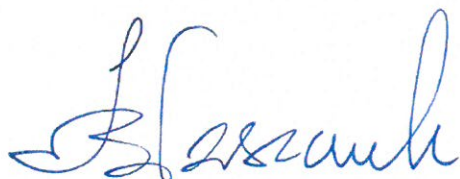
**SPIS INWENTARZA BG TRADING SP. Z O.O. W UPADŁOŚCI
Z/S W BIAŁEJ PODLASKIEJ**

A. Nieruchomości

1. Użytkowanie wieczyste oraz własność budynków posadowionych na nieruchomości w Białej Podlaskiej przy ul. Sidorskiej 83 stanowiącej działki ewidencyjne nr 1991/8 oraz 1991/10 o łącznej powierzchni 1,3957 ha, dla której Sąd Rejonowy w Białej Podlaskiej prowadzi księgę wieczystą nr LU1B/00123452/2;
2. Użytkowanie wieczyste oraz własność budynku posadowionego na nieruchomości gruntowej w Białej Podlaskiej przy ul. Sidorskiej 83, stanowiącej działkę ew. nr 1991/12 o powierzchni 2,4024 ha, dla której Sąd Rejonowy w Białej Podlaskiej prowadzi księgę wieczystą nr LU1B/00008180/2;
3. Użytkowanie wieczyste niezabudowanej nieruchomości gruntowej w Białej Podlaskiej przy ul. Stodolnej, stanowiącej działkę ew. nr 889/4 o pow. 1,8597 ha, dla której Sąd Rejonowy w Białej Podlaskiej prowadzi księgę wieczystą nr LU1B/00029613/0;
4. Użytkowanie wieczyste niezabudowanej nieruchomości gruntowej w Białej Podlaskiej przy ul. Stodolnej, stanowiącej działkę ew. nr 921/2 o powierzchni 0,0384 ha, dla której Sąd Rejonowy w Białej Podlaskiej prowadzi księgę wieczystą nr LU1B/00008059/5.

B. RUCHOMOŚCI

1. centrum obróbcze do drewna ROVER.A.3.30 KC.
2. linia technologiczna obróbki drewna obróbki elementów płaskich, tj.:
 - i. urządzenie podawcze w linii obróbczej TBH/21/D/20/08;
 - ii. czopiarko-okleiniarka KF/62/05/A/10/1;
 - iii. obrotnica O/L II w linii obróbczej TD/02/30/08;
 - iv. czopiarko-okleiniarka II KF/62/05/A/20/2.



Lukasz Błaszczyk, syndyk