

# Waldemar Szyszka

RZECZOZNAWCY MOTORYZACYJNI I MAJĄTKOWI, WYCENA MASZYN I URZĄDZEŃ TECHNICZNYCH  
ORAZ WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH I PRAWNYCH  
72-006 Mierzyn ul. Ekologiczna 36  
tel./fax 091 / 4879076

BIURO BIEGŁEGO SĄDOWEGO

email: waldemarszyszka@o2.pl



## Oszacowanie wartości rynkowej

- Zleceniodawca : Syndyk masy upadłości Energopol S.A. w upadłości  
Ul. Św. Floriana 9  
70-646 Szczecin
- Przedmiot wyceny : Wytwórnia mas bitumicznych LINTEC CSD 3000
- Zakres opinii : Oszacowanie wartości rynkowej przedmiotu wyceny dla potrzeb postępowania upadłościowego
- Sporządzający opinię : mgr inż. Waldemar Szyszka Rzecznawca Certyfikowany -  
Biegły Sądowy z zakresu oceny stanu technicznego i wyceny maszyn i urządzeń technicznych.

BIEGŁY SĄDOWY  
RZECZOZNAWCA CERTYFIKOWANY  
W ZAKRESIE OCENY STANU TECHNICZNEGO  
I WYCENY MASZYN I URZĄDZEŃ

*mgr inż. Waldemar Szyszka*

Szczecin dn.08.07.2020r.

## **I. Przedmiot wyceny**

Przedmiotem wyceny jest wytwórnia mas bitumicznych LINTEC CSD 3000 2010 – modernizacja 2016 nr inw. 529-3504.

## **II. Podstawa opracowania**

Podstawą opracowania jest zlecenie Syndyka na wykonanie oszacowania wartości rynkowej wytwórni mas bitumicznych.

## **III. Cel opracowania**

Celem wyceny jest oszacowanie wartości rynkowej wytwórni mas bitumicznych dla potrzeb prowadzonego postępowania upadłościowego.

## **IV. Zakres opracowania**

Obejmuje wycenę wartości rynkowej przedmiotowej wytwórni mas bitumicznych dwoma metodami:

- metodą kosztową
- metodą porównawczą

## **V. Podstawa metodologiczna wyceny**

Aby spełnić cel i przeznaczenie wyceny określone potrzebą Zleceniodawcy należy ustalić wartość rynkową przedmiotu wyceny .

WARTOŚĆ RYNKOWA jest definiowana jako racjonalnie określona ilość pieniędzy, którą chętny kupujący będzie skłonny zaoferować chętnemu sprzedającemu w zamian za przedmiot transakcji przy założeniu równości stron, bez istnienia żadnego przymusu wpływającego na decyzję o zakupie i sprzedaży, przy pełnej znajomości przedmiotu i okoliczności transakcji, w określonym czasie.

Zakłada się odpowiednio długi czas wyeksponowania przedmiotu sprzedaży na nieograniczonym, tzn. o wolnym dostępie, rynku.

Powyższa wartość uwzględnia m.in. rodzaj i zastosowanie środków technicznych, ich wytwórcę, konstrukcję, stan techniczny, stopień zużycia i wiek, okres i sposób eksploatacji, pozostały do dyspozycji przewidywany okres życia fizycznego, a także warunki popytu i podaży określające atrakcyjność rynkową.

## **VI OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY**

Wycenę przedmiotowej wytwórni mas bitumicznych wykonano stosując dwie metody wyceny:

- 1. METODĘ KOSZTOWĄ**
- 2. METODĘ PORÓWNAWCZĄ**

### **1.Oszacowanie wartości rynkowej stosując *podejście kosztowe metodą kosztu zastąpienia***

W podejściu tym zidentyfikowano koszt zastąpienia wskazanej wytwórni mas bitumicznych nową z uwzględnieniem ubytku jej wartości z przyczyn fizycznych, ubytku wartości z przyczyn funkcjonalnych oraz ubytku wartości z przyczyn ekonomicznych.

Podstawą wyceny w wyżej wymienionym celu są:

- szczegółowa identyfikacja przedmiotu wyceny,
- ustalenia dotyczące kompletności i sprawności wytwórni mas bitumicznych oraz stanu technicznego urządzeń wchodzących w jej skład,
- ustalenia dotyczące eksploatacji (warunki, czas, sprawność techniczna).

### **Data badania przedmiotu wyceny**

Oględziny-inspekcję przedmiotowej wytwórni mas bitumicznych wykonano w miejscu jej zainstalowania na terenie bazy sprzętowej Energopol Szczecin ul. Nad Odrą 64/66. Stan przedmiotu szacowania potwierdzono sporządzoną dokumentacją fotograficzną .

## **Stwierdzony stan wytwórni masy bitumicznej**

W wyniku dokonanych oględzin stwierdzono że podlegająca wycenie wytwórnia mas bitumicznych jest wyłączona z eksploatacji od dłuższego czasu. Dokonano oględzin wytwórni w zakresie oceny jej kompletności oraz stanu wszystkich urządzeń wchodzących w jej skład, oceny dokonano organoleptycznie bez możliwości uruchomienia wytwórni.

## **Wydajność wytwórni**

Wydajność teoretyczna przy produkcji ciągłej - **220 t/h**

## **Przepisy/ uregulowania techniczne**

Cały zakres odpowiada obecnie obowiązującym uregulowaniom prawnym i aktualnym normom niemieckim względnie unijnym.

## **Informacje o stanie technicznym i eksploatacji**

Przeprowadzone szczegółowe oględziny urządzeń wchodzących w skład wytwórni nie dały podstaw do kwestionowania przekazanych informacji o dotychczasowej jej eksploatacji. Nie stwierdzono znamion świadczących o eksploatacji wytwórni mas bitumicznych niezgodnie z jej przeznaczeniem.

## **Informacja o cenie przedmiotowej wytwórni mas bitumicznych w stanie nowym**

Cena nowej wytwórni mas bitumicznych tego typu o zbliżonych parametrach wynosi ok. **1 200 000,00 Euro** netto bez dodatkowych opcji wyposażenia co stanowi wg obecnego kursu Euro kwotę ok. **5 353 920,00 PLN** nie obejmuje ona kosztów montażu i uruchomienia oraz kosztów transportu.

## **Wartość rynkowa wytwórni mas bitumicznych oszacowana w podejściu kosztowym**

Wskazana wartość początkowa wskazanej wytwórni mas bitumicznych wynosi ok. :

**1 200 000,00 Euro ( netto)**

Co wg aktualnego kursu Euro stanowi to kwotę ok.

**5 353 920,00 PLN netto**

Co ostateczne po zaokrągleniu daje wartość początkową wytwórni dla potrzeb jej wyceny metodą kosztów odtworzenia na poziomie ok:

**5 350 000,00 PLN netto**

**Wartość rynkowa** przedmiotowej wytwórni mas bitumicznych ustalona w podejściu kosztowym.

Wartość rynkowa przedmiotowej wytwórni mas bitumicznych w podejściu kosztowym jest równa kosztowi zakupu nowej wytwórni mas bitumicznych tego typu pomniejszonemu o ubytki wartości wytwórni z przyczyn fizycznych, funkcjonalnych i z przyczyn ekonomicznych .

### **Ubytek wartości z przyczyn fizycznych.**

Ubytek wartości z przyczyn fizycznych wynika ze stosunku wieku efektywnego eksploatacji do średniej żywotności urządzenia.

Ubytek wartości dla przedmiotowej wytwórni mas bitumicznych z przyczyn fizycznych oszacowano na 25% .(wytwórnia eksploatowana przez okres ok. 10 lat, średni okres eksploatacji tego typu wytwórni mas bitumicznych wynosi ok. 25 lat ale ze względu na rok produkcji głównych elementów wytwórni, uwzględniając fakt długookresowego przestoju wytwórni, zużycie fizyczne wytwórni jako całości określono na **35%**. tak więc wartość rynkowa przedmiotowej wytwórni mas bitumicznych z uwzględnieniem zużycia fizycznego wynosi ok.

**3 477 500,00 PLN netto**

### **Ubytek wartości z przyczyn funkcjonalnych.**

Ubytek wartości z przyczyn funkcjonalnych tkwi „wewnątrz” właściwości maszyny co m.in. wynika z rozwiązań konstrukcyjnych wytwórni mas bitumicznych obecnie produkowanych z nowocześniejszym systemem elektronicznym sterowania procesem produkcyjnym . Podlegająca wycenie wytwórni mas bitumicznych jest wytwórnią starszej generacji, biorąc powyższe pod uwagę ubytek wartości z przyczyn funkcjonalnych z wyżej wymienionych względów jest znikomy i szacuje się go na **20 %**

Tak więc wartość wytwórni mas bitumicznych z uwzględnieniem zużycia fizycznego i funkcjonalnego wynosi ok :

**2 782 000,00 PLN netto**

### **Ubytek wartości z przyczyn ekonomicznych.**

Ubytek wartości z przyczyn ekonomicznych tkwi „na zewnątrz” decyduje o nim rynek. Popyt na rynku na tego typu urządzenia jest duży ze względu na duże zainteresowanie tego typu wytwórniami w związku z realizowanymi w kraju inwestycjami drogowymi z wykorzystaniem funduszy unijnych..

Biorąc pod uwagę powyższe uwarunkowania na rynku, przyjęto z tego względu ubytek wartości z przyczyn ekonomicznych w wysokości **20%**, wartość rynkową wytwórni mas bitumicznych z uwzględnieniem ubytku jej wartości z przyczyn fizycznych, funkcjonalnych i ekonomicznych oszacowano w wysokości ok.:

**2 225 600,00 PLN netto**

Ostatecznie wartość rynkowa oszacowana w podejściu kosztowym ustalono na poziomie:

**2 225 600,00 PLN netto**

**Słownie: dwa miliony dwieście dwadzieścia pięć tysięcy sześćset PLN (netto)**

## **8. Metoda porównawcza (Informacje o rynku i cenie)**

W związku z faktem że rynek wtórny obrotu tego typu urządzeniami w Polsce jest bardzo ubogi, opiniujący przy opracowywaniu opinii posiłkował się cenami z jakimi mamy do czynienia na rynku wtórnym, przy handlu urządzeniami tego typu w Unii Europejskiej. Wartości rynkowe tego typu wytwórni mas bitumicznych ustalono na podstawie ofert pozyskanych z internetu na tego typu wytwórnie mas bitumicznych. Zestawienie ofert archiwalnych i obecnych pozyskanych z internetu przez opiniującego w 2016 roku i obecnie (oferty w posiadaniu opiniującego)

### **Oferty archiwalne z rok 2016 i 2017**

1. Wytwórnie Ammann Global 200 - wydajność 200 t/h rok produkcji - 2007 - 680.000,00 Euro netto = ok. 2.920.000,00 PLN netto
2. Wytwórnia Beninghoven TBA 1600 KU wydajność 160 t/h - rok produkcji 2012 - - 3.284.000,00 PLN netto - oferta z 2017 roku

### **Oferty obecne z roku 2020.**

3. Marimi MAP 120 E -190 L - rok 1998 po kompleksowej modernizacji w roku 2005 - 430.000 Euro netto = ok. 1.986.000,00 PLN netto ( oferta współczesna z 2020 roku.)
4. Wytwórnia mas bitumicznych PBG 1500 - LP 120 ( wydajność 120 t/h ) używana nie podano roku produkcji - ok. 1.325.000 PLN netto, ( oferta z 2020 roku)

Na podstawie przykładowych ofert pozyskanych z Internetu przez opiniującego, metodą korelacji wskazanych w nich cen ofertowych oraz parametrów technicznych tych wytwórni i parametrów wytwórni podlegającej wycenie można przyjąć że średnia cena ofertowa określona metodą porównawczą przedmiotowej wytwórni mas bitumicznych o okresie użytkowania wynoszącym ok. 10 lat kształtuje się zdaniem opiniującego wg wskazanych cen ofertowych na poziomie ok.:

**2.150.000,00 PLN. ( netto)**

**słownie : dwa miliony sto pięćdziesiąt tysięcy PLN ( netto)**

Biorąc pod uwagę że cena transakcyjna jest średnio ok. 5% niższa od ceny ofertowej, oraz dyskonto z tytułu sprzedaży w warunkach wymuszonych na poziomie

– 5% należy przyjąć sumaryczne dyskonto na poziomie -10%, co ostatecznie daje cenę rynkową na poziomie:

**1 935 000,00 PLN (netto)**

słownie : jeden milion dziewięćset trzydzieści pięć tysięcy PLN netto

#### **9. Analiza wskazanych wartości wytwórni mas bitumicznych oszacowanych metodą kosztową i rynkową**

Jak wskazano w opinii wartości rynkowe przedmiotowej wytwórni mas bitumicznych oszacowane metodą kosztową i rynkową korelują ze sobą (różnica wskazanych wartości wynosi ok. 13%) biorąc pod uwagę że oszacowana wartość metodą rynkową jest bardziej miarodajna, ostatecznie ustalono wartość rynkową przedmiotu wyceny dla potrzeb jej szybkiej sprzedaży na kwotę wynikającą z wyceny metodą rynkową (porównawczą) z uwzględnieniem współczynnika eksperckiego to jest na kwotę:

**1 935 000,00 PLN netto**

słownie : jeden milion dziewięćset trzydzieści pięć tysięcy PLN netto

Na tym wycenę zakończono i podpisano

BIEGLY SĄDOWY  
RZECZOZNAWCA CERTYFIKOWANY  
W ZAKRESIE OCENY STANU TECHNICZNEGO  
I WYCENY MASZYN I URZĄDZEŃ

*mgr inż. Waldemar Szyszka*

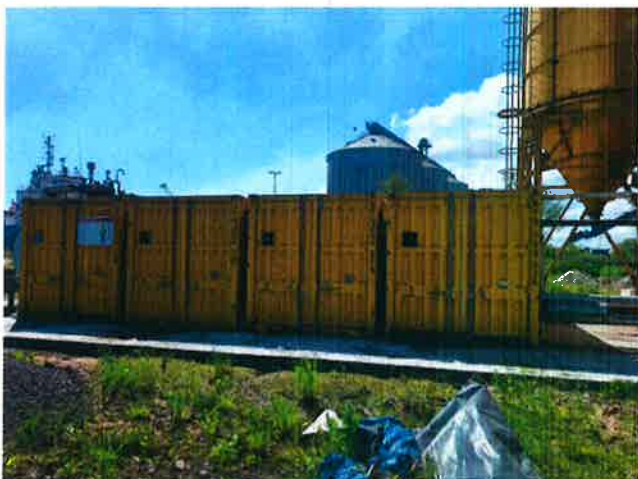
W załączeniu:

1. Dokumentacja fotograficzna z przeprowadzonych oględzin



## VII. Ustalenia końcowe

1. Wartość rynkowa przedmiotowej wytwórni mas bitumicznych została oszacowana na dzień sporządzenia wyceny.
2. Niniejsze oszacowanie nie może być wykorzystane do żadnego innego celu niż określony w punkcie III i nie może być publikowane w całości w jakimkolwiek dokumencie bez zgody wykonawców i bez uzgodnienia z nimi formy i treści takiej publikacji.
3. Rzeczoznawca nie bierze na siebie odpowiedzialności za wady ukryte (fizyczne i prawne) i ewentualne skutki wynikające z dalszego użytkowania przedmiotu wyceny, a także za skutki wykorzystania samej wyceny.
4. Wykonawca nie ponosi także odpowiedzialności za ewentualne wady wyceny powstałe z oparcia się na stanie przedmiotu wyceny wynikającym z przedstawionych mu przez użytkownika informacji, jeśli brak było podstaw do kwestionowania ich zgodności z rzeczywistym stanem.
5. Niniejsze oszacowanie wartości nie jest ekspertyzą stanu technicznego przedmiotu wyceny i za taką nie może być uznawane.
6. Ustalona wartość ruchomości w szczególności nie może być traktowana jako gwarancja dokonania transakcji za cenę równą ustalonej wartości przedmiotu wyceny.
7. Nie badano tytułu użytkowania ani tytułu własności przedmiotu wyceny, w tym ewentualnego ograniczenia jego praw rzeczowych.
8. Niniejsza wycena traci swą ważność, jeżeli nie zostaną spełnione założenia zawarte w treści wyceny.



WY SĄDOWY  
WŁA CENY FIKOWANY  
OCENY STANU TECHNICZNEGO  
DNY MAZYN I URZĄDZEN  
Inż. Waldemar Szyszka