

OPINIA

OKREŚLAJĄCA WARTOŚĆ


MASZYN DO PRODUKCJI OBUWIA

Wieliczka, dnia: 03 sierpnia 2023r.

Autor: Rafał Dąbrowski

Rzecznawca Wycena Maszyn
Rafał Dąbrowski
32-020 Wieliczka, ul. Kard. A. Deskura 44
e-mail: rzecznawca@wycenamaszyn24.pl
tel: 503 949 322 NIP: 537 179 31 22

WYCIĄG Z OPINII

1	Określenie przedmiotu opinii	Maszyny do produkcji obuwia
2	Cel opinii	Określenie wartości rynkowej ruchomości, jako podstawy do sporządzenia spisu inwentarza masy upadłościowej i określenia wartości ruchomości w postępowaniu upadłościowym, zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa - Śródmieścia, VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych sygn. akt KR1S/GU/269/2023. Sygnatura akt postępowania upadłościowego KR1S/GUp/50/2023.
3	Data sporządzenia opinii	03.08.2023r.
4	Oszacowana indywidualna wartość rynkowa razem	43 400zł netto
5	Oszacowana indywidualna wartość likwidacyjna razem	21 700zł netto
6	Podpis autora raportu z opinii	 Rzecznawca Wycena Maszyn <i>Rafał Dąbrowski</i> 32-020 Wieliczka, ul. Kard. A. Deskura 44 e-mail: rzecznawca@wycenamaszyn24.pl tel: 503 949 322 NIP: 537 179 31 22

1. ZAMAWIAJĄCY.

Sylwester Marek Zięciak syndyk masy upadłości: Mirosław Opyrchał (upadły),
34-130 Kalwaria Zebrzydowska, ul. Polna 2.

2. PRZEDMIOT OPINII.

Przedmiotem opinii, zgodnie ze zleceniem są maszyny do produkcji obuwia.

3. CEL OPINII.

Celem opinii, jest wykonanie oszacowania wartości rynkowej, na potrzeby oszacowania majątku oraz ustalenia ceny sprzedaży możliwej do uzyskania w postępowaniu upadłościowym.

4. PRZEZNACZENIE OPINII.

Dla celów zlecniodawcy w toku postępowania, prowadzonego zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych sygn. akt KR1S/GU/269/2023. Sygnatura akt postępowania upadłościowego KR1S/GUp/50/2023.

5. PODSTAWA METODOLOGICZNA OPINII.

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

Wartość rynkowa – to racjonalnie określona ilość pieniędzy, którą chętny kupujący będzie skłonny zaoferować chętnemu sprzedającemu w zamian za przedmiot transakcji, przy założeniu równości stron i ich niezależności, bez istnienia żadnego przymusu wpływającego na decyzję o zakupie i sprzedaży, przy pełnej znajomości przedmiotu i okoliczności transakcji, w określonym, danym czasie. Zakłada się odpowiednio długi czas wyeksponowania przedmiotu sprzedaży na nieograniczonym (wolnym dostępie) rynku.

Powyższa wartość uwzględnia m.in. rodzaj i zastosowanie środka, jej wytwórcę, konstrukcję, wyposażenie, stan techniczny, stopień zużycia i wiek środka technicznego, okres i sposób

eksploatacji, pozostały do dyspozycji przewidywany okres eksploatacji, a także warunki popytu i podaży określające wartość rynkową.

Wycena w podejściu porównawczym.

W podejściu tym zostaną wykorzystane notowania średnich wartości rynkowych. Podstawą porównania są dane zawarte m.in. w ofertach sprzętu używanego firm handlowych oraz ofert sprzedaży dostępnych na stronach internetowych.

Wycena w podejściu kosztowym - w podejściu tym zidentyfikowano koszt zastąpienia nowego środka technicznego oraz uwzględniono ubytek wartości z przyczyn fizycznych, ubytek wartości z przyczyn funkcjonalnych i ubytek wartości z przyczyn ekonomicznych.

Wartość rynkową określono wg następującego wzoru:

$$\underline{W_R = Kz \times (1-U_1) \times (1-U_2) \times (1-U_3)}$$

- Gdzie: W_R - wartość rynkowa;
 Kz - koszt zastąpienia środka technicznego nowego
 U_1 - ubytek wartości z przyczyn fizycznych
 U_2 – ubytek wartości z przyczyn funkcjonalnych
 U_3 – ubytek wartości z przyczyn ekonomicznych

Ubytek wartości z przyczyn fizykochemicznych:

Jest to ubytek wartości i użyteczności, którego przyczyną są zjawiska fizyczne i chemiczne związane z tarciem i zużyciem, rozpadem, korozją, oddziaływaniem czynników niekorzystnych, a także z upływem czasu i starzeniem oraz suma innych skutków degradacji nie skompensowanych przez normalne zabiegi konserwacji i utrzymania, np. zdekompletowanie, prowizoryczna naprawa lub tymczasowa naprawa. Miary zużycia fizykochemicznego są determinantą stanu technicznego przedmiotu wyceny.

Ubytek wartości z przyczyn funkcjonalnych:

Jest to ubytek wartości którego przyczyną tkwi we właściwościach środka lub mekagaukladu technicznego. Jest spowodowana względny pogorszeniem się efektywności działania co zawsze jest następstwem wprowadzonych zmian konstrukcji i istoty działania, a także wynika ze zmian

technologii i wprowadzenia nowych tworzyw. Przejawia się np. w braku przydatności do działania, nadmiernej lub niedostatecznej wydajności, zbytnej energochłonności, w przewymiarowaniu, w braku zastosowania produktów, które są wytwarzane lub usług, które są wykonywane, w nadmiernych kosztach kapitałowych i/lub operacyjnych, w zbyt niskiej sprawności. Ubytek wartości z przyczyn funkcjonalnych ujawnia się skokowo po wprowadzeniu nowszych generacji środków lub megaukładów technicznych.

Ubytek wartości z przyczyn ekonomicznych:

Jest to ubytek wartości wywołany czynnikami zewnętrznymi w stosunku do środka lub megaukładu technicznego, czyli wynikły z relacji do szeroko rozumianej ekonosfery. Ekonosferę tworzą uwarunkowania stricte ekonomiczne, prawne, społeczne i ekologiczne. Utratę wartości z przyczyn zewnętrznych powodują m.in. : spadek wskaźników gospodarczych globalnych i lokalnych, niekorzystne zmiany przepisów prawa podatkowego, celnego i innych, wzrost kosztów kredytu, brak surowców, zaostrzone wymogi ekologiczne, spadek popytu, nietrafna lokalizacja, zmiana preferencji społecznych, itp. Zdarza się, że utrata wartości z przyczyn ekonomicznych ma znak ujemny, tzn. następuje przyrost wartości środków i/lub megaukładów technicznych z powodów zewnętrznych. W niektórych przypadkach szacowania, w szczególności dla celów transakcyjnych, konieczne jest rozróżnienie wartości na potrzeby sprzedaży od wartości na potrzeby zakupu. Z punktu widzenia firm zajmujących się transakcjami na rynku wtórnym wartość na potrzeby zakupu jest niższa niż wartość na potrzeby sprzedaży.

W wycenie szacuje się również:

Wartość likwidacyjna przy wymuszonej sprzedaży – jest to przewidywana cena, która może być uzyskana ze sprzedaży środków technicznych na prawidłowo ogłoszonym i przeprowadzonym przetargu publicznym, aukcji lub licytacji, przy konieczności bezzwłocznej sprzedaży i przy założeniu, że sprzedawca jest zmuszony do transakcji poprzez okoliczności zaś środki techniczne sprzedaje się w takim stanie i w takim miejscu w jakim się one aktualnie znajdują.

Wartość ta występuje gdy zachodzą czynniki ograniczające strony transakcji: np. w przypadku sprzedaży środków przez banki, komorników czy syndyków, ograniczony czas sprzedaży, sprzedaż środka, który jest zainstalowany i pracuje na terenie innego zakładu/firmy co może wiązać się z kosztami utrzymania, przechowywania i odpowiedzialności, koszty ewentualnego demontażu przy

sprzedaży z przeniesieniem, nietrafiona inwestycja, środek zbędny i chęć szybkiego odsprzedania i odzyskania części środków, konieczność kosztownej naprawy itp.

6. WYKAZ ŚRODKÓW

1) Maszyna perforowarka

Producent: Cangqiao Shoe Machinery

Model: YCO-01-150

Nr seryjny: SK-KN-M41929

Moc: 3kW



2) Maszyna szyjąca Minerva

Model: Minerva 72401 102.2



3) Ścieniarka brzegów

Uwagi: brak tabliczki znamionowej, niesprawna



4) Podnoskarka Wizmet

Producent:	Wizmet
Model:	Podnoskarka
Nr seryjny:	206
Rok produkcji:	2006



5) Prasa pneumatyczna dwustanowiskowa

Uwagi: brak tabliczki znamionowej



6) Formowarka przyszwyy Sigma

Producent: Sigma

Model: 163

Nr seryjny: 12121



7) Osuszacz powietrza Blyss

Producent: Blyss
Model: FDD30-5040
Rok produkcji: 2018



8) Opalarka do obuwia

Uwagi: brak tabliczki znamionowej



9) Kompresor Airpress

Producent: Airpress
Model: HL 375-100
Rok produkcji: 2018



10) Odciąg pyłu Herding

Producent: Herding

Model: Comp
Rok produkcji: 2004
Nr fabryczny: 11432



11) Filtr węglowy Bodim

Producent: Bodim
Rok produkcji: 2019



12) Maszyna do lakierowania obuwia



7. PROCEDURA OBLICZEŃ WARTOŚCI RYNKOWEJ

1) Maszyna perforowarka

Do analizy porównawczej przyjęto używany podobny środek, perforowarka Banf, stan dobry po remoncie, cena ofertowa 14390zł, źródło allegro.pl

Nazwa	Analiza porównawcza
Cena ofertowa	14390zł
Korekta z uwagi na możliwość negocjacji ceny	-20%
Korekta z uwagi na model	-20%
Korekta z uwagi na stan	-10%
Suma korekt	-50%
Korekta	-7195zł
Oszacowana wartość po uwzględnieniu korekt	7195zł
Wartość w zaokrągleniu	7200zł

2) Maszyna szyjąca Minerva

Do analizy porównawczej przyjęto używany środek tego typu, cena ofertowa 1060zł, źródło allegro.pl

Nazwa	Analiza porównawcza
Cena ofertowa	1060zł
Korekta z uwagi na możliwość negocjacji ceny	-10%
Korekta z uwagi na stan	-5%
Suma korekt	-15%
Korekta	-159zł
Oszacowana wartość po uwzględnieniu korekt	901zł
Wartość w zaokrągleniu	900zł

3) Ścieniarka brzegów

Do analizy porównawczej przyjęto używany podobny środek, cena ofertowa 400zł, źródło sprzedajemy.pl

Nazwa	Analiza porównawcza
Cena ofertowa	400zł
Korekta z uwagi na możliwość negocjacji ceny	-10%
Korekta z uwagi na stan	-80%
Suma korekt	-90%
Korekta	-360zł
Oszacowana wartość po uwzględnieniu korekt	40zł
Wartość w zaokrągleniu	40zł

4) Podnoskarka Wizmet

Do analizy porównawczej przyjęto używany środek tego typu, cena ofertowa 3000zł, źródło allegro.pl

Nazwa	Analiza porównawcza
Cena ofertowa	3000zł
Korekta z uwagi na możliwość negocjacji ceny	-10%
Korekta z uwagi na stan	-10%
Suma korekt	-20%
Korekta	-600zł
Oszacowana wartość po uwzględnieniu korekt	2400zł
Wartość w zaokrągleniu	2400zł

5) Prasa pneumatyczna dwustanowiskowa

Do analizy porównawczej przyjęto używany podobny środek, prasa JPM2 cena ofertowa 13000zł, źródło sprzedajemy.pl

Nazwa	Analiza porównawcza
Cena ofertowa	13000zł
Korekta z uwagi na możliwość negocjacji ceny	-20%
Korekta z uwagi na model	-20%
Korekta z uwagi na stan	-20%
Suma korekt	-60%
Korekta	-7800zł
Oszacowana wartość po uwzględnieniu korekt	5200zł
Wartość w zaokrągleniu	5200zł

6) Formowarka przyszwyy Sigma

Do analizy porównawczej przyjęto używany środek tego typu, cena ofertowa 5700zł, źródło sprzedajemy.pl

Nazwa	Analiza porównawcza
Cena ofertowa	5700zł
Korekta z uwagi na możliwość negocjacji ceny	-10%
Korekta z uwagi na stan	-10%
Suma korekt	-20%
Korekta	-1140zł
Oszacowana wartość po uwzględnieniu korekt	4560zł
Wartość w zaokrągleniu	4600zł

7) Osuszacz powietrza Blyss

Do analizy porównawczej przyjęto używany środek tego typu, cena ofertowa 400zł, źródło allegro.pl

Nazwa	Analiza porównawcza
Cena ofertowa	400zł
Korekta z uwagi na możliwość negocjacji ceny	-20%
Korekta z uwagi na stan	-30%
Suma korekt	-50%
Korekta	-200zł
Oszacowana wartość po uwzględnieniu korekt	200zł
Wartość w zaokrągleniu	200zł

8) Opalarka do obuwia

Do analizy porównawczej przyjęto używany podobny środek, cena ofertowa 120zł, źródło allegro.pl

Nazwa	Analiza porównawcza
Cena ofertowa	120zł
Korekta z uwagi na możliwość negocjacji ceny	-20%
Korekta z uwagi na stan	0%
Suma korekt	-20%
Korekta	-24zł
Oszacowana wartość po uwzględnieniu korekt	96zł
Wartość w zaokrągleniu	100zł

9) Kompresor Airpress

Do analizy porównawczej przyjęto używany środek tego typu, cena ofertowa 740zł, źródło allegro.pl

Nazwa	Analiza porównawcza
Cena ofertowa	740zł
Korekta z uwagi na możliwość negocjacji ceny	-20%
Korekta z uwagi na stan	0%
Suma korekt	-20%
Korekta	-148zł
Oszacowana wartość po uwzględnieniu korekt	592zł
Wartość w zaokrągleniu	600zł

10) Odciąg pyłu Herding

Na podstawie informacji uzyskanych od dystrybutora model już nie produkowany. Orientacyjny koszt nowego modelu 30000€ tj. 133800zł

Ubytek wartości z przyczyn fizykochemicznych $Kz \times (1-U_1)$
<p>Przedmiotowy środek rok produkcji 2004. Biorąc powyższe pod uwagę stwierdzono ubytek wartości z przyczyn fizykochemicznych na poziomie 50%.</p> <p>$133800zł \times (1-0,50)=66900zł$</p>
Ubytek wartości z przyczyn funkcjonalnych $Kz \times (1-U_1) \times (1-U_2)$
<p>W przypadku przedmiotowego środka stwierdzono ubytek wartości z przyczyn funkcjonalnych na poziomie 25% - nowsza generacja. Tak więc wartość z uwzględnieniem utraty wartości z przyczyn fizykochemicznych i z przyczyn funkcjonalnych wynosi:</p> <p>$66900zł \times (1-0,25) = 50175zł$</p>
Ubytek wartości z przyczyn ekonomicznych $Kz \times (1-U_1) \times (1-U_2) \times (1-U_3)$
<p>Uwzględniając możliwość negocjacji ceny, ograniczony krąg nabywców, wpływ okresu gwarancyjnego, ubytek wartości z przyczyn ekonomicznych oszacowano na 60%. Zatem wartość z uwzględnieniem kosztu zastąpienia i utraty wartości z przyczyn fizykochemicznych, funkcjonalnych i ekonomicznych wynosi:</p> <p>$50175zł \times (1-0,60) = 20070zł$ w zaokrągleniu 20000zł</p>

11) Filtr węglowy Bodim

Na podstawie informacji uzyskanych od dystrybutora koszt nowego środka wynosi 8950zł

Ubytek wartości z przyczyn fizykochemicznych $Kz \times (1-U_1)$
Przedmiotowy środek rok produkcji 2019. Biorąc powyższe pod uwagę oraz koszt wymiany wkładów stwierdzono ubytek wartości z przyczyn fizykochemicznych na poziomie 50%. $8950zł \times (1-0,50)=4475zł$
Ubytek wartości z przyczyn funkcjonalnych $Kz \times (1-U_1) \times (1-U_2)$
W przypadku przedmiotowego środka nie stwierdzono ubytku wartości z przyczyn funkcjonalnych. Tak więc wartość z uwzględnieniem utraty wartości z przyczyn fizykochemicznych i z przyczyn funkcjonalnych wynosi: $4475zł \times (1-0,00) = 4475zł$
Ubytek wartości z przyczyn ekonomicznych $Kz \times (1-U_1) \times (1-U_2) \times (1-U_3)$
Uwzględniając możliwość negocjacji ceny, ograniczony krąg nabywców, upływ okresu gwarancyjnego, ubytek wartości z przyczyn ekonomicznych oszacowano na 60%. Zatem wartość z uwzględnieniem kosztu zastąpienia i utraty wartości z przyczyn fizykochemicznych, funkcjonalnych i ekonomicznych wynosi: $4475zł \times (1-0,60) = 1790zł$ w zaokrągleniu 1800zł

12) Maszyna do lakierowania obuwia

Do analizy porównawczej przyjęto używany podobny środek, cena ofertowa 450zł, źródło allegro.pl

Nazwa	Analiza porównawcza
Cena ofertowa	450zł
Korekta z uwagi na możliwość negocjacji ceny	-20%
Korekta z uwagi na stan	0%
Suma korekt	-20%
Korekta	-90zł
Oszacowana wartość po uwzględnieniu korekt	360zł
Wartość w zaokrągleniu	360zł

Szacuje się, iż w przypadku wartości likwidacyjnej przy wymuszonej sprzedaży przedmiotowych środków wartość ta może być niższa od rynkowej o 25% do 50% (licytacje komornicze), w analizowanym przypadku przyjęto -50%.

8. PODSUMOWANIE OPINII.

I. Indywidualną wartość rynkową netto przedmiotowych środków, określam jak następuje:

L.p.	Nazwa	Wartość
1	Maszyna perforowarka	7 200 zł
2	Maszyna szyjąca Minerva	900 zł
3	Ścieniarka brzegów	40 zł
4	Podnoskarka Wizmet	2 400 zł
5	Prasa pneumatyczna dwustanowiskowa	5 200 zł
6	Formowarka przyszwyy Sigma	4 600 zł
7	Osuszacz powietrza Blyss	200 zł
8	Opalarka do obuwia	100 zł
9	Kompresor Airpress	600 zł
10	Odciąg pyłu Herding	20 000 zł
11	Filtr węglowy Bodim	1 800 zł
12	Maszyna do lakierowania obuwia	360 zł
	RAZEM NETTO	43 400 zł

II. Indywidualną wartość likwidacyjną netto przedmiotowych środków, określam jak następuje:

L.p.	Nazwa	Wartość
1	Maszyna perforowarka	3 600 zł
2	Maszyna szyjąca Minerva	450 zł
3	Ścieniarka brzegów	20 zł
4	Podnoskarka Wizmet	1 200 zł
5	Prasa pneumatyczna dwustanowiskowa	2 600 zł
6	Formowarka przyszwyy Sigma	2 300 zł
7	Osuszacz powietrza Blyss	100 zł
8	Opalarka do obuwia	50 zł
9	Kompresor Airpress	300 zł
10	Odciąg pyłu Herding	10 000 zł
11	Filtr węglowy Bodim	900 zł
12	Maszyna do lakierowania obuwia	180 zł
	RAZEM NETTO	21 700 zł

9. ZASTRZEŻENIA I KLAUZULE OGRANICZAJĄCE

- Powyższe opracowanie określa indywidualną wartość rynkową oszacowaną w podejściu porównawczym lub kosztowym.
- Niniejsze opracowanie nie może być wykorzystane do żadnego innego celu niż określony w punkcie 4.
- Rzeczoznawca nie bierze na siebie odpowiedzialności za wady ukryte (prawne i fizyczne) oraz ewentualne skutki wynikające z dalszego użytkowania przedmiotu wyceny, a także za skutki wykorzystania samej wyceny.
- Wykonawca nie ponosi także odpowiedzialności za ewentualne wady wyceny powstałe z oparcia się na stanie przedmiotu wyceny wynikającym z dostępnych informacji, jeśli brak było podstaw do kwestionowania ich zgodności z rzeczywistym stanem lub też ustalenie rzeczywistego stanu przez wykonawcę było niemożliwe lub znacznie utrudnione.
- Niniejsze oszacowanie wartości nie jest ekspertyzą stanu technicznego przedmiotu wyceny i za taką nie może być uznawane.
- Powyższa wycena wartości w szczególności nie może być traktowana jako gwarancja sprzedaży przedmiotu wyceny za oszacowaną wartość.
- Nie badano tytułu użytkowania ani tytułu własności wycenianych środków oraz ewentualnego istnienia ograniczonych praw rzeczowych.