

OPINIA O WARTOŚCI RUCHOMOŚCI



Opinia o wartości ruchomości (wyposażenie oraz środki trwałe z wyłączeniem gruntów, budynków, budowli oraz elementów związanych z funkcjonowaniem nieruchomości) należących do przedsiębiorstwa Grupa Producentów Rolnych Ziarno Sp. z o.o. w upadłości.

Autorzy opracowania

*Mgr Tomasz Jagiełło
specjalista ds. wyceny ruchomości, biegły z zakresu szacowania wartości
ruchomości, wyceny środków trwałych*

*Mgr inż. Szymon Mojesowicz MRICS - biegły sądowy w
zakresie wyceny i analizy dużych i średnich przedsiębiorstw,
zorganizowanych części przedsiębiorstw lub nieruchomości dla
potrzeb postępowań upadłościowych (w tym pre-pack) oraz
postępowań restrukturyzacyjnych przy S.O. w Toruniu, biegły
sądowy przy S.O. w Warszawie*

Warszawa, 20.06.2024 r.

WYCIĄG Z OPINII

Lokalizacja przedmiotu wyceny 87-133 Cichoradz 18 87-134 Stary Toruń 70 87-140 Chełmża, ul. Dworcowa 26	
Określenie przedmiotu wyceny	Przedmiotem wyceny są ruchomości (wyposażenie oraz środki trwałe z wyłączeniem gruntów, budynków, budowli oraz elementów związanych z funkcjonowaniem nieruchomości) oraz Wartości Niematerialne i Prawne (z wyłączeniem np. praw do znaku towarowego, patentów) należące do podmiotu Grupa Producentów Rolnych Ziarno Sp. z o.o. w upadłości, znajdujące się w 3 lokalizacjach.
Zakres i uwarunkowania wyceny	Zakres opinii obejmuje określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny, zgodnie z otrzymanym Wykazem.
Cel wyceny	Celem opinii jest określenie wartości rynkowej ruchomości, na potrzeby sporządzenia opisu i oszacowania przedsiębiorstwa stosownie do przepisów Art. 56a ust. 3 i Art. 319 Ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo Upadłościowe.
Metoda wyceny	Zastosowano metodę rynkową opartą o dane porównawcze z rynku wtórnego.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	09.04.2024 r.
Oszacowana wartość	<u>Wartość rynkowa przedmiotu wyceny w stanie na dzień wyceny po zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:</u> 1 104 000,00 zł <i>Słownie: jeden milion sto cztery tysiące złotych.</i> Określona wartość nie uwzględnia podatków i opłat, w szczególności podatku VAT.
Strony umowy	Zamawiający: Grupa Producentów Rolnych Ziarno Sp. z o.o. w upadłości, 87-133 Cichoradz 18. Wykonawca: Lege Advisors Sp. z o.o., Al. W. Reymonta 12a, 01-842 Warszawa.
Opracowanie	
Data sporządzenia opinii	20.06.2024 r.

WYCIĄG Z OPINII.....	2
SPIS TREŚCI	3
1. PRZEDMIOT, ZAKRES I UWARUNKOWANIA WYCENY	4
1.1. <i>Przedmiot wyceny.....</i>	4
1.2. <i>Podstawa, zakres i uwarunkowania wyceny oraz założenia przyjęte w opinii.....</i>	4
1.3. <i>Konflikt interesów.....</i>	4
1.4. <i>Waluta</i>	4
2. CEL WYCENY.....	4
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPINII O WARTOŚCI	5
3.1. <i>Podstawa formalna</i>	5
3.2. <i>Podstawy merytoryczne wyceny.....</i>	5
3.3. <i>Źródła danych o przedmiocie wyceny.....</i>	5
4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLANIA WARTOŚCI RUCHOMOŚCI	5
5. ZAKRES I OPIS PRZEPROWADZONYCH OGŁĘDZIN.....	6
6. SYSTEMATYCZNY OPIS PRZEDSIĘBIORSTWA	7
6.1. <i>Lokalizacja 1 – Chełmża.....</i>	7
6.2. <i>Lokalizacja 2 – Cichoradz.....</i>	8
6.3. <i>Lokalizacja 3 – Stary Toruń.....</i>	10
6.4. <i>Wartości niematerialne i prawne</i>	11
7. ANALIZA RYNKU LOKALNEGO	11
8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI, METODOLOGIA SZACOWANIA	12
8.1. <i>Rodzaj określonej wartości.....</i>	12
8.2. <i>Metodologia szacowania.....</i>	14
8.3. <i>Założenia.....</i>	15
9. SPOSÓB OKREŚLENIA WARTOŚCI, PRZYKŁADY OBLICZEŃ	16
9.1. <i>Wskazanie przykładowych obliczeń.....</i>	16
9.2. <i>Informacje i obliczenia uzupełniające</i>	20
10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM	21
11. KLAUZULE I OGRANICZENIA	21
12. ZAŁĄCZNIKI	22
<i>Załącznik nr 1 - Tabela oszacowanych wartości jednostkowych</i>	23
<i>Załącznik nr 2 – Dokumentacja fotograficzna</i>	25
<i>Załącznik nr 3 – Przykładowe dane z rynku wtórnego.....</i>	29

1. PRZEDMIOT, ZAKRES I UWARUNKOWANIA WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny są ruchomości (wyposażenie oraz środki trwałe z wyłączeniem gruntów, budynków, budowli oraz elementów związanych z funkcjonowaniem nieruchomości) oraz Wartości Niematerialne i Prawne (z wyłączeniem np. praw do znaku towarowego, patentów) należące do podmiotu Grupa Producentów Rolnych Ziarno Sp. z o.o. w upadłości.

Podstawę opinii stanowi wykonany na potrzeby postępowania, spis majątku znajdującego się w 3 wskazanych lokalizacjach: Chełmża, Cichoradz, Stary Toruń.

1.2. Podstawa, zakres i uwarunkowania wyceny oraz założenia przyjęte w opinii

Zakres opinii obejmuje określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny, zgodnie z otrzymanym Wykazem. Podstawę opinii stanowi zlecenie otrzymane od Zamawiającego. Oględziny ruchomości znajdujących się we wszystkich trzech wskazanych lokalizacjach zostały wykonane w dniu 09.04.2024 r.

W opinii określona została wartość przygotowana w oparciu o założenia, które zostały spisane w punkcie 11 przedmiotowej opinii.

Wartość określona w opinii może być podstawą opisu i oszacowania przedsiębiorstwa stosownie do przepisów wynikających z Art. 56a ust. 3 i Art. 319 Ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo Upadłościowe.

W opinii określona została możliwa do osiągnięcia wartość rynkowa ruchomości przy założeniu kontynuacji działania w obecnej formie i miejscu.

1.3. Konflikt interesów

Nie są nam znane żadne powiązania, które powodowałyby konflikt interesów uniemożliwiający dokonanie obiektywnej wyceny przedmiotowych obiektów. Pragniemy również podkreślić, że Lege Advisors Sp. z o.o. posiada określone procedury postępowania na wypadek potencjalnego konfliktu interesów i jest w stanie zagwarantować niezależną i bezstronną wycenę przedmiotowych nieruchomości.

1.4. Waluta

Wycena dokonywana jest w złotych polskich wyrażona jako „xxx zł” lub „PLN xxx” (obie formy są ważne i mają zastosowanie).

2. CEL WYCENY

Celem opinii jest określenie wartości rynkowej ruchomości (wyposażenie oraz środki trwałe z wyłączeniem gruntów, budynków, budowli oraz elementów związanych z funkcjonowaniem nieruchomości) oraz wartości niematerialnych i prawnych, na potrzeby sporządzenia opisu i oszacowania przedsiębiorstwa stosownie do przepisów Art. 319 Ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo Upadłościowe.

Autor podkreśla, że wycena nie może być wykorzystana w jakimkolwiek innym celu niż wskazany powyżej.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPINII O WARTOŚCI

3.1. Podstawa formalna

Podstawą opracowania opinii, jest umowa nr 01/03/WP/2024 r. zawarta w dniu 04.03.2024 r. w Warszawie pomiędzy podmiotem Grupa Producentów Rolnych Ziarno Sp. z o.o. w upadłości, 87-133 Cichoradz 18, a Lege Advisors Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (01-842), Al. Władysława Reymonta 12 a.

3.2. Podstawy merytoryczne wyceny

- Standardy „European Plant, Machinery & Equipment Valuation Standards, 1st Edition 2022” TEGOVA;
- Standardy The American Society of Appraisers (ASA);
- International Valuation Standards (IVS);
- Standardy wyceny wartości środków trwałych i megalukadów technicznych BOMIS;
- Materiały „Wycena maszyn, urządzeń i pojazdów” SIMP;
- Materiały „Wycena maszyn i urządzeń” Dr hab. Inż. Jerzy Napiórkowski;
- Materiały „Wycena maszyn i urządzeń” Dr inż. Roman Osypiuk.

3.3. Źródła danych o przedmiocie wyceny

- Otrzymany Wykaz posiadanego majątku;
- Przeprowadzone oględziny majątku;
- Informacje dotyczące wycenianego majątku zebrane podczas oględzin;
- Informacje ogólnodostępne dotyczące przedmiotu wyceny;
- Własna baza danych.

4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLANIA WARTOŚCI RUCHOMOŚCI

- | | |
|---|-----------------|
| 1. Data sporządzenia opinii | - 20.06.2024 r. |
| 2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny | - 09.04.2023 r. |
| 3. Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny | - 09.04.2023 r. |
| 4. Data oględzin wycenianych obiektów | - 09.04.2023 r. |

5. ZAKRES I OPIS PRZEPROWADZONYCH OGŁĘDZIN

Na potrzeby zlecenia otrzymanego od podmiotu Grupa Producentów Rolnych Ziarno Sp. z o.o. w upadłości, przeprowadzono oględziny ogólne majątku podlegającego opinii znajdującego się w 3 lokalizacjach.

Czynności terenowe rozpoczęto w miejscowości Chełmża, gdzie znajdują się magazyny ziarna oraz pozostałości instalacji przyjęcia oraz dysponowania ziarna.



Fot. Widok ogólny lokalizacji.

Źródło: zdjęcia własne.

Następnie przeprowadzono oględziny w miejscowości Cichoradz. W tej lokalizacji znajduje się punkt przyjęcia ziarna, składający się z dwóch stanowisk zasypowych oraz baterii silosów płaskodennych wraz z systemem przesyłowym ziarna.



Fot. Widok ogólny lokalizacji.

Źródło: zdjęcia własne.

Na koniec, wykonano oględziny na terenie przedsiębiorstwa w miejscowości Stary Toruń, gdzie mieści się instalacja służąca do przyjęcia, obróbki oraz magazynowania ziarna.



*Fot. Widok ogólny lokalizacji.
Źródło: zdjęcia własne.*

W trakcie wykonywanych czynności została wykonana dokumentacja zdjęciowa ruchomości podlegających wycenie, która stanowi załącznik nr 2 do niniejszej opinii.

6. SYSTEMATYCZNY OPIS PRZEDSIĘBIORSTWA

Przeprowadzone czynności terenowe oraz konsultacje z przedstawicielem Zamawiającego, pozwoliły zidentyfikować znajdujące się na terenie trzech lokalizacji ruchomości, opisać podstawowe cechy funkcjonalne instalacji oraz prowadzone w nich procesy technologiczne.

6.1. Lokalizacja 1 – Chełmża.

W ramach przedmiotowej lokalizacji, prowadzona była głównie działalność magazynowa.



*Fot. Widok ogólny przestrzeni magazynowej.
Źródło: zdjęcia własne.*

W obrębie kilku budynków znajdują się pozostałości infrastruktury związanej z przyjęciem (stanowisko zasypowe, przyjęciowe) oraz dysponowaniem ziarna po terenie magazynów (przenośniki z systemem rur).

Instalacja pozostaje nieużywana od dłuższego czasu. Magazyny były puste. Brak możliwości potwierdzenia sprawności działania instalacji.



Fot. Widok ogólny stanowiska rozładunku i elewatora.

Źródło: zdjęcia własne.

6.2. Lokalizacja 2 – Cichoradz.

We wskazanej lokalizacji znajdują się instalacje służące do przyjęcia obróbki i magazynowania ziarna.

Instalacje składają się z dwóch punktów przyjęciowych, gdzie następuje bezpośredni rozładunek dostarczonego pojazdami surowca.



Fot. Widok ogólny instalacji.

Źródło: zdjęcia własne.

Surowiec za pomocą elewatorów kierowany jest do czyszczalni. Jest to urządzenie BCX-100, pochodzące z 2007 r. Wydajność czyszczalni uzależniona jest od rodzaju obrabianego ziarna oraz jego wilgotności i kształtuje się na poziomie 5 ton czyszczenia wstępnego oraz około 1 tony czyszczenia dokładnego, na godzinę.

Przyjęte i oczyszczone ziarno kierowane jest do suszarni AGREMO.



*Fot. Widok ogólny suszarni AGREMO.
Źródło: zdjęcia własne.*

Następnie poprzez system przenośników i elewatorów kierowane jest do silosów magazynowych. Na terenie zakładu znajduje się 8 silosów płaskodennych wyprodukowanych przez producenta BIN.



*Fot. Widok ogólny silosów magazynowych.
Źródło: zdjęcia własne.*

W trakcie oględzin instalacja pozostawała wyłączona. Brak możliwości potwierdzenia sprawności jej działania. Przed ponownym uruchomieniem, po tak długim okresie przestoju, instalacja wymagać będzie czynności serwisowych polegających m.in. na oczyszczeniu zbiorników.

6.3. Lokalizacja 3 – Stary Toruń.

W obrębie lokalizacji znajduje się system urządzeń służących do przyjmowania, obróbki oraz magazynowania ziarna.



*Fot. Widok ogólny stanowiska zasypowego oraz wialni.
Źródło: zdjęcia własne.*

Dostarczone ziarno kierowane było do instalacji obrabiającej tj. wialni i „zaprawiarki”. Oczyszczone i zmieszane ziarno poddawane było suszeniu i kierowane do systemu silosów. Tak przygotowany materiał siewny podlegał sprzedaży.



*Fot. Widok ogólny suszarni oraz silosów.
Źródło: zdjęcia własne.*

Poza urządzeniami technicznymi odpowiadającymi za obróbkę ziarna, w pomieszczeniach gospodarczych znajdują się jeszcze elementy wyposażenia jak np. meble i AGD (lodówka). Przedmioty są stare i zniszczone.

Brak możliwości potwierdzenia sprawności działania. Maszyny wchodzące w skład ciągu są stare, wyeksploatowane i niekompletne. Ponowne uruchomienie wymagać będzie szeregu czynności serwisowych polegających m.in. na czyszczeniu zbiorników jak i przeglądzie elewatorów oraz systemów transportowych.

6.4. Wartości niematerialne i prawne

Zakres wyceny obejmuje również urządzenia komputerowe. Oględziny wskazały, że jest to sprzęt stary i w złym stanie. Nie potwierdzono jego sprawności. Zestaw komputerowy tworzy w pełni sprawne urządzenie wraz z systemem operacyjnym. Z tego względu, w ramach niniejszej opinii, oprogramowanie komputerowe zostało potraktowane jako nierozłączne z nimi. Jednostka nie funkcjonowałaby bez oprogramowania, a oprogramowanie samo w sobie ze względu na związane z nim licencje nie jest możliwe do zbycia jako używane na rynku wtórnym.

7. ANALIZA RYNKU LOKALNEGO

Na potrzeby niniejszej opinii przeprowadzono przekrojową analizę rynku wtórnego obejmującą zakresem szeroko rozumiane maszyny i urządzenia techniczne związane z rodzajem prowadzonej działalności tj. przyjęciem, obróbką i magazynowaniem ziarna.

W celu określenia wartości rynkowej wszystkich ruchomości podlegających wycenie, przeprowadzono analizę rynku wtórnego. W tym celu badano aktualne oferty sprzedaży przedmiotów podobnych o zbliżonych funkcjach. Analiza rynku wykazała, że istnieje ograniczony obrót przedmiotami używanymi tego typu. Obiekty podobne oferowane są na popularnych portalach sprzedażowych oraz branżowych portalach handlowych. Instalacje podobne są sprzedawane w dwojaki sposób: jako całe kompletne ciągi, oraz jako maszyny indywidualne. W trakcie badania rynku skupiono się na ofertach zbycia poszczególnych elementów składowych tj. np. elewatora, kosza przyjęciowego oraz różnego rodzaju silosów magazynowych oraz wskazania ich indywidualnych wartości.

Silosy są obiektami uniwersalnymi i po odpowiednim przygotowaniu gruntu można je posadzić w wyznaczonym miejscu. Natomiast urządzenia przesyłowe jak taśmociągi czy elewatory mają swoją określoną długość i wysokość. Oznacza to, że mogą zostać zastosowane przy obiektach o konkretnych wymiarach i układzie.

Urządzenia służące do obróbki ziarna również podlegają obrotowi na rynku wtórnym. Czyszczalnie i „zapraviarki” po zakupie mogą zostać zainstalowane i wkomponowane w posiadany przez nabywcę system zasilania surowcem i zwiększyć wydajność całej instalacji.

Suszarnie są obiektami kluczowymi do działania instalacji. Odebrane i obrobione ziarno musi zostać poddane procesowi suszenia, aby suche trafiło do silosów. Odpowiednie parametry nie dopuszczają do rozpoczęcia procesu fermentacji i umożliwiają długookresowe przechowywanie. Urządzenia używane znajdują odbiorców na rynku wtórnym co wynika z faktu wysokiej ceny urządzeń nowych.

Elementy wyposażenia biurowego to w większości przedmioty stare, zniszczone i zaniedbane. Maszyny tego typu nie są atrakcyjne na rynku wtórnym i jeśli są oferowane to po zdecydowanie niskich cenach lub nawet likwidowane (usuwane ze względu na bardzo zły stan, nie pozwalający na dalsze używanie).

Należy pamiętać, że ruchomości podlegające wycenie są używane, pochodzą z różnych lat produkcji (niektóre nawet z 1988 r.). Instalacje zostały wyłączone i nie pracują od 2019 r. Zgodnie z uzyskanymi informacjami nie wszystkie były sprawne.

Aktualny stan urządzeń wskazuje, że przed kolejnym uruchomieniem instalacje będą wymagały szerokich prac serwisowych. Układy transportowe należy zbadać czy np. łożyska rolek nie są skorodowane i zablokowane, co mogłoby doprowadzić do uszkodzenia maszyny. Urządzenia muszą zostać przejrane a elementy uszkodzone wymienione. Silosy oraz systemy przesyłowe wymagają specjalistycznego czyszczenia co wiąże się z koniecznością poniesienia dodatkowych kosztów.

Jako źródło informacji rynkowych posłużyły branżowe portale handlowe, ogólnodostępne, popularne portale aukcyjne oraz rozmowy z pośrednikami działającymi na tym rynku. W trakcie działań, wyszukano kolejno oferty sprzedaży przedmiotów podobnych do tych, podlegających opinii.

Założono, że ceny ofertowe, ogłoszeniowe są potencjalnymi cenami transakcyjnymi ze względu na charakter oferowanych przedmiotów i ograniczone grono potencjalnych nabywców.

Przygotowana w ten sposób baza informacji porównawczych posłużyła wyceniającemu do przeprowadzenia obliczeń mających na celu wskazanie wartości rynkowej wszystkich ruchomości.

8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI, METODOLOGIA SZACOWANIA

8.1. Rodzaj określonej wartości

Obowiązkowym elementem opinii zawierającej oszacowanie wartości jest wskazanie standardu (definicji) wartości, w jakiej wartość przedmiotu opracowania została oszacowana. Najogólniej rzecz ujmując wynika to z tego, że przedmiot wyceny może posiadać różne znaczeniowo wartości. Wybór odpowiedniego standardu wartości zależy od celu (albo zamierzonego wykorzystania) wyceny.

Jako, że definicja wyceny wartości środków trwałych nie jest jednoznacznie uregulowana prawnie, na potrzeby niniejszej opinii przyjęto **wartość rynkową (Market Value)** zdefiniowaną i opisaną w następujących źródłach:

➤ TEGOVA The European Group of Valuers Associations

Europejskie standardy wyceny, maszyn i urządzeń — *szacunkowa kwota, za jaką maszyny, maszyny i urządzenia powinny zostać wymienione w dniu wyceny między chętnym kupującym a chętnym sprzedającym w transakcji na warunkach rynkowych po odpowiednim wprowadzeniu do obrotu, w którym strony każdy działał świadomie, rozważnie i bez przymusu¹;*

➤ The American Society of Appraisers (ASA)

Wartość rynkowa opisana w Jednolitych Standardach Profesjonalnych Praktyk Wyceny (USPAP) jako *rodzaj wartości wyrażonej w opinii, która zakłada przeniesienie własności (tj. prawa własności lub pakietu takich praw), od określonej daty, na warunkach określonych w definicji pojęcia wskazanego przez rzeczoznawcę jako mającego zastosowanie w wycenie²;*

¹ Tłumaczenie własne

² Tłumaczenie własne

➤ **Fundacja BOMIS**

Standardy zawarte w „Porozumieniu profesjonalistów ds. wyceny, doradztwa i mediacji w biznesie”. *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;*

Jako uzupełnienie doprecyzowano:

- strony umowy są od siebie niezależne i działają w sposób racjonalny, nie kierując się szczególnymi motywami;
- są zdecydowane na zawarcie umowy;
- są świadome współistnienia okoliczności mających wpływ na wartość przedmiotu umowy;
- wartość wyznaczona w oparciu o kategorię wartości rynkowej jest akceptowana przez kupującego i sprzedającego.

Jako rozwinięcie definicji w przedmiotowym przypadku określona została **wartość rynkowa (MV) przy założeniu kontynuacji działania** (going concern) infrastruktury, w miejscu i formie w jakiej się aktualnie znajduje (in situ).

Poniżej, w kontekście kontynuacji działania przytoczono definicje opisujące rodzaj określanej wartości.

➤ **TEGOVA The European Group of Valuers Associations**

Wartość dalszego działania: *wartość przy założeniu, że PME (urządzenie, maszyna, wyposażenie) przyczynia się do bieżącej działalności przedsiębiorstwa poprzez bycie w eksploatacji i zwykle poprzez generowanie przepływów pieniężnych. Wartość dalszego użytkowania przypisuje się składnikowi aktywów w pełnej eksploatacji, zainstalowanemu w planowanym miejscu, z zachowaniem odpowiednich procedur konserwacji, obowiązujących przepisów prawa oraz czynników wpływających na oczekiwany cykl życia, z normalną amortyzacją wynikającą z użytkowania i wieku.³;*

➤ **The American Society of Appraiser (ASA)**

Valuing Machinery and Equipment: The Fundamentals of Appraising Machinery and Technical Assets – Third edition

„Wartość przedsiębiorstwa, co do którego oczekuje się, że będzie kontynuować działalność.⁴”;

➤ **Fundacja BOMIS**

Standardy zawarte w „Porozumieniu profesjonalistów ds. wyceny, doradztwa i mediacji w biznesie”. *Wartość przy kontynuacji działania, odnoszącej się do środków technicznych, które są już zainstalowane i uruchomione, działają i będą dalej działać w tym samym miejscu. Wartość ta*

³ Tłumaczenie własne

⁴ Tłumaczenie własne

obejmuje koszt zainstalowania oraz uruchomienia i najczęściej ma zastosowanie przy zmianie właściciela zakładu lub linii technologicznej, lecz bez przemieszczania maszyn i urządzeń;

➤ **Dr hab. inż. Jerzy Napiórkowski**

Wartość rynkowa przy kontynuacji działania – rodzaj wartości rynkowej odnoszącej się do maszyn, które są zainstalowane i uruchomione, użytkowane i nadal będą użytkowane w tym samym miejscu. W wartości tej uwzględnione są koszty zainstalowania i uruchomienia (...).

8.2. Metodologia szacowania

Podstawą wybranej metody była wykonana szeroka analiza rynku wtórnego, przeprowadzona dla wszystkich pozycji w ramach otrzymanego Wykazu.

Zgodnie ze standardami TEGOVA European Plant, Machinery & Equipment Valuation Standards *metodologia to system metod stosowanych w określonej dziedzinie nauki lub działalności. Przy wycenie maszyn i urządzeń termin metodologia używany jest do opisu procesu, w ramach którego wyceniający dokonuje wyceny. Zatem dla danej wyceny metodologia obejmuje wybór przez wyceniającego podejścia lub podejść, które mają zostać zastosowane, wybór metody (metod) oraz wykorzystanie modeli lub technik w celu interpretacji danych wejściowych do wyceny i wyciągnięcia na ich podstawie wniosków*⁵.

Chociaż istnieją pewne różnice w stosowaniu i nomenklaturze, w rzeczywistości istnieją tylko trzy podstawowe podejścia do wyceny:

- rynkowe (porównawcze lub dochodowe);
- kosztowe (odtworzeniowe);
- dochodowe.

Poszukując najbardziej obiektywnego do celu wyceny podejścia, analizując posiadane i możliwe do uwzględnienia dane, niniejsza opinia w oparciu o przeprowadzoną szeroką analizę rynku, przygotowana została w **podejściu rynkowym**.

Oszacowano, że wynik w niniejszym przypadku będzie obarczony najmniejszym błędem spośród rozważanych metod.

Ideą **podejścia rynkowego** jest założenie, iż wycena dóbr porównywalnych powinna być podobna. W tym podejściu określenie wartości przedmiotu wyceny następuje poprzez porównanie go z innymi przedmiotami, już wycenionymi przez rynek (w postaci transakcji sprzedaży lub ofert rynkowych). Metoda porównawcza polega zatem na analizie bieżących cen ofertowych lub transakcyjnych sprzedaży takich samych (producent, model) lub podobnych do wybranych obiektów wycenianych (funkcja, wydajność), która to analiza wskazuje najbardziej prawdopodobne ceny sprzedaży. Zastosowanie takiej metody pozwala odnieść dany składnik majątku indywidualnie do aktualnego rynku.

⁵ Tłumaczenie własne

Standard TEGOVA European Plant, Machinery & Equipment Valuation Standards wskazuje dodatkowo:

podejście rynkowe zakłada, że świadomy nabywca nie zapłaciłby więcej za składnik aktywów niż koszt nabycia porównywalnego składnika aktywów o tej samej użyteczności⁶.

Stwierdzenie na rynku wtórnym obiektu lub obiektów porównywalnych dla pozycji podlegających wycenie, zastosowanie korekty ceny ofertowej (wynikającej np. ze stanu technicznego), pozwoliło określić wartość rynkową danego przedmiotu, będącą średnią arytmetyczną skorygowanych cen ofertowych.

Zgodnie ze standardami TEGOVA European Plant, Machinery & Equipment Valuation Standards:

W podejściu rynkowym wycena jest dokonywana poprzez porównanie maszyn i urządzeń w oparciu o stwierdzone transakcje lub oferty rynkowe, które spełniają kryteria dla odpowiedniej podstawy wartości i rodzaju aktywów. Podejście rynkowe jest zazwyczaj stosowane, gdy dostępne są wystarczające dane rynkowe⁷.

Dodatkowo za wyborem metody porównawczej przemawia fakt, że nie dysponowano danymi księgowymi. Brak danych księgowych wykluczył możliwość zastosowania metody kosztowej – deprecjacji zaktualizowanych wartości początkowych.

8.3. Założenia

Stan majątku.

Obecny stan urządzeń wskazuje, że przed kolejnym uruchomieniem instalacje będą wymagały szeroko zakrojonych prac konserwacyjnych. Należy sprawdzić systemy transportowe, czy np. łożyska toczne nie są skorodowane i zablokowane, co mogłoby doprowadzić do uszkodzenia maszyny. Urządzenia należy poddać przeglądowi i wymienić uszkodzone elementy. Silosy i systemy przesyłowe wymagają specjalistycznego czyszczenia, co wiąże się z koniecznością poniesienia dodatkowych kosztów. Należy pamiętać, że nie ma specjalnych założeń dotyczących deprecjacji wartości spowodowanej powyższymi wadami. Ten stan wycenianego składnika majątku koryguje się w trakcie porównania o zadany współczynnik korygujący (porównywalne wybierane są tak, aby miały podobny stan techniczny i najczęściej oferowane są jako używane i „takie, jakie są”, czyli w podobnych okolicznościach jak wyceniane aktywa). Tym samym nie ma zbyt wielu założeń dotyczących wyceny aktywów metodą porównawczą. Większość atrybutów znajduje odzwierciedlenie w porównywalnych ofertach, co czyni metodologię tożsamą z postawą, jaką reprezentowałby potencjalny nabywca próbując odpowiedzieć na pytanie jaka jest wartość tego zestawu aktywów (w celu ustalenia poziomu ceny do zapłaty).

Koszty instalacji.

W wycenie nie uwzględnia się dodatkowych kosztów montażu, gdyż obiekty porównywalne oferowane są w podobnych okolicznościach, gdzie kupujący musi je odebrać we własnym zakresie i przygotować dla nich nowe miejsce montażu. Koszty fundamentowania i inne koszty montażu, które

⁶ Tłumaczenie własne

⁷ Tłumaczenie własne

wynikają ze stanu faktycznego samej nieruchomości, są wyliczane w ramach wyceny nieruchomości (ze względu na ustalony podział całego majątku będącego w posiadaniu przedsiębiorstwa pod względem wycenionych obszarów, na ruchomości i nieruchomości).

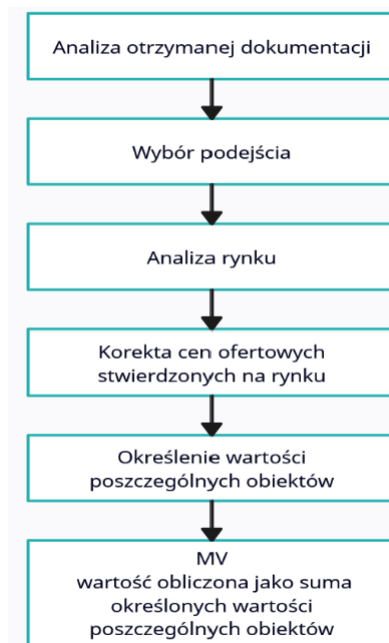
Kontynuacja działania – dalsze użytkowanie.

Założenie to jest jednym z warunków sprzedaży całego przedsiębiorstwa według Wartości Rynkowej zgodnie z przepisami art. 319 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe. Rzeczoznawca potwierdził ogólny stan nieruchomości pod kątem możliwości jej dalszego jego funkcjonowanie po dodatkowych pracach konserwacyjnych, które wystarczyły do założenia ciągłości użytkowania.

9. SPOSÓB OKREŚLENIA WARTOŚCI, PRZYKŁADY OBLICZEŃ

Zgodnie z opisaną w punkcie 8.2. metodologią, w oparciu o przeprowadzoną analizę rynku oraz korektę cen ofertowych obiektów porównawczych, obliczone zostały wartości jednostkowe wszystkich przedmiotów podlegających wycenie zgodnie z otrzymanym Wykazem.

Obliczeń dokonano zgodnie z przedstawionym poniżej schematem.



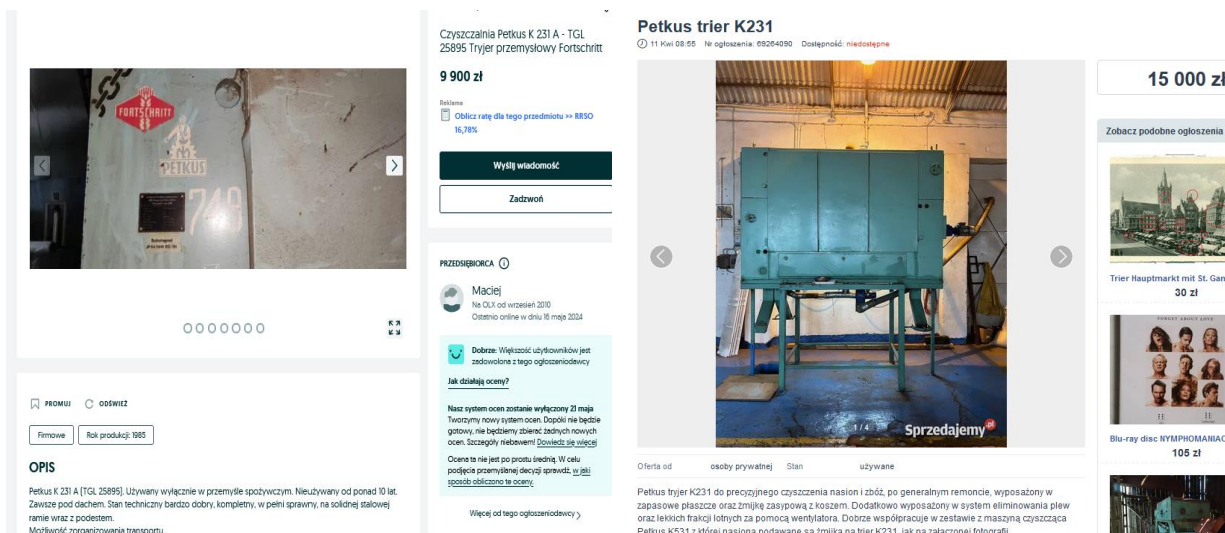
9.1. Wskazanie przykładowych obliczeń

W celu określenia wartości metodą rynkową, dokonano analizy rynku wtórnego. W toku czynności stwierdzono do sprzedaży dwa obiekty podobne, które przyjęto do porównania.

Obiekt 1.

Zaprawiarka FIRTSSCHRITT.

Rok produkcji: brak danych.



Fot. Widok ogólny obiektów przyjętych do porównania.

Źródło: www.olx.pl, www.sprzedajemy.pl

W pierwszej kolejności dokonano przeliczenia ceny ofertowej o podatek VAT (jeśli tego wymagało) i określono ceny ofertowe netto.

$$C_1 = 9\,900,00 / 1,23$$

$$C_{1N} = 8\,048,78 \text{ zł}$$

$$C_2 = 15\,000,00 / 1,23$$

$$C_{2N} = 12\,195,12 \text{ zł}$$

Gdzie:

 C_1, C_2 – ceny ofertowy stwierdzone na rynku wtórnym (brutto) C_{1N}, C_{2N} – ceny ofertowe stwierdzone na rynku wtórnym (netto)

Następnie poddano analizie przedmioty przyjęte do porównania odnosząc je do obiektu wycenianego.

W pierwszym przypadku, stan obiektu porównawczego, przyjęty w oparciu o opis oraz ogólny wygląd obiektu, uznano za lepszy od przedmiotu wycenianego. Biorąc to pod uwagę, oferta przyjęta do porównania została skorygowana o 20% (in minus, co wynika z tego, że przedmiot porównywany jest lepiej utrzymany) otrzymując skorygowaną cenę netto C_{Ns} .

$$C_{1Ns} = 8\,048,78 - (C_{1N} * 20\%)$$

$$C_{1Ns} = 6\,439,02 \text{ zł}$$

SPOSÓB OKREŚLENIA WARTOŚCI, PRZYKŁADY OBLICZEŃ

W przypadku drugiego obiektu, dokonano korekty na poziomie 30% (in minus) otrzymując skorygowaną cenę netto C_{Ns} .

$$C_{2Ns} = 12\,195,12 - (C_{1N} * 30\%)$$

$$C_{2Ns} = 8\,536,59 \text{ zł}$$

Wartość rynkową (MV) obiektu określono jako średnią arytmetyczną skorygowanych cen ofertowych netto.

$$MV = (C_{1N} + C_{2Ns}) / 2$$

Gdzie:

MV – wartość rynkowa

C_{1Ns} – skorygowana cena ofertowa netto 1

C_{2Ns} – skorygowana cena ofertowa netto 2

$$MV = (6\,439,02 + 8\,536,59) / 2$$

$$MV = 7\,487,80 \text{ zł}$$

Wartość rynkową przedmiotu jakim jest zaprawiarka, określono na poziomie 7 487,80 zł netto.

Obiekt 2.

Silos zbożowy.

Przeprowadzona analiza rynku wykazała, że aktualnie nie są oferowane do sprzedaży silosy o pojemnościach 1 000 lub 1 200 ton. Wyceniający w tym przypadku przyjął jako podstawę do wyceny obiekty o takiej funkcji o mniejszej pojemności. Stwierdzone na rynku ceny ofertowe poddane zostały korekcie przede wszystkim ze względu na pojemność oraz o stan ogólny.

W pierwszej kolejności dokonano przeliczenia ceny ofertowej o podatek VAT (jeśli tego wymagało) i określono ceny ofertowe netto.

$$C_1 = 55\,000,00 / 1,23$$

$$C_{1N} = 44\,715,45 \text{ zł}$$

$$C_2 = 86\,000,00 / 1,23$$

$$C_{2N} = 69\,918,70 \text{ zł}$$

$$C_{3N} = 50\,000,00 \text{ zł}$$

Gdzie:

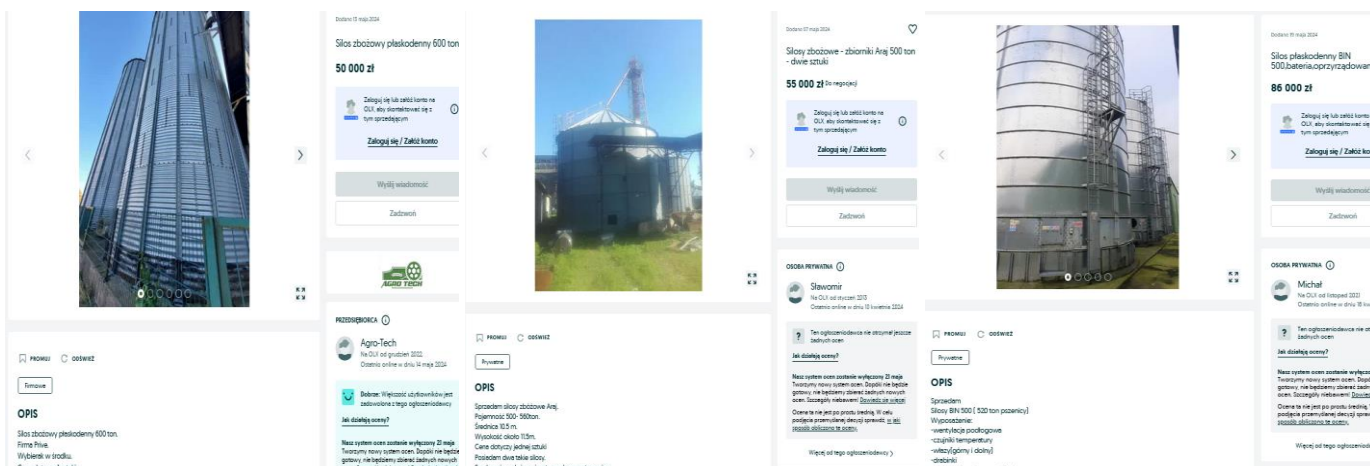
C₁, - stwierdzona na rynku wtórnym cena ofertowa (brutto) silosa o pojemności 600 ton

C₂ . stwierdzona na rynku wtórnym cena ofertowa (brutto) silosa o pojemności 500 ton

C₃ – stwierdzona na rynku wtórnym cena ofertowa (brutto) silosa o pojemności 500 ton

C_{1N}, C_{2N}, C_{3N} – ceny ofertowe stwierdzone na rynku wtórnym (netto)

SPÓSÓB OKREŚLENIA WARTOŚCI, PRZYKŁADY OBLICZEŃ



Fot. Widok ogólny obiektów przyjętych do porównania.

Źródło: www.olx.pl.

Następnie dokonano obliczeń korygujących ceny ofertowe netto, ze względu na pojemność obiektów stwierdzonych na rynku w porównaniu z silosami wycenianymi (in plus). Wysokość korekty zależała od pojemności obiektu porównawczego i zawierała się w zakresie od 60% do 70%.

$$C_{1n} = 44\,715,45 + (44\,715,45 * 70\%)$$

$$C_{1v} = 76\,016,26 \text{ zł}$$

$$C_{2n} = 69\,918,70 + (69\,918,70 * 70\%)$$

$$C_{2v} = 118\,861,79 \text{ zł}$$

$$C_{3n} = 50\,000,00 + (50\,000,00 * 60\%)$$

$$C_{3v} = 80\,000,00 \text{ zł}$$

Gdzie:

C_{1v} , C_{2v} , C_{3v} – skorygowane ze względu na pojemność ceny ofertowe stwierdzone na rynku wtórnym (netto)

Następnie skorygowane ceny ofertowe poddano korekcie wynikającej ze stanu technicznego oraz wyposażenia dodatkowego wobec obiektów wycenianych zawiera się w przedziale od 20% do 30% (in minus).

$$C_{1vk} = 76\,016,26 - (76\,016,26 * 20\%)$$

$$C_{1vk} = 60\,813,01 \text{ zł}$$

$$C_{2vk} = 118\,861,79 - (118\,861,79 * 30\%)$$

$$C_{2vk} = 83\,203,25 \text{ zł}$$

$$C_{3vk} = 80\,000,00 - (80\,000,00 * 30\%)$$

$$C_{3vk} = 56\,000,00 \text{ zł}$$

Gdzie:

SPOSÓB OKREŚLENIA WARTOŚCI, PRZYKŁADY OBLICZEŃ

C_{1vk} , C_{2vk} , C_{3vk} – skorygowane ze względu na pojemność oraz stan techniczny i wyposażenie dodatkowe ceny ofertowe stwierdzone na rynku wtórnym (netto)

Następnie obliczono średnią wartość obiektu jakim jest silos.

$$AV = (C_{1vk} + C_{2vk} + C_{3vk}) / 3$$

$$AV = (60\,813,01 + 83\,203,25 + 56\,000,00) / 3$$

$$AV = 66\,672,09 \text{ zł}$$

Gdzie

AV – średnia wartość obiektu

Na koniec dokonano ostatniej korekty średniej wartości wynikającej z roku produkcji silosów. Średnią wartość (AV) skorygowano w zakresie od 5% (in minus) do 5% (in plus).

Wartość rynkową (MV) obiektu z 2015 r. określono jako skorygowaną średnią wartość (AV).

$$MV = AV + (AV * 5\%)$$

$$MV = 66\,672,09 + 3\,333,60$$

$$MV = 70\,005,69 \text{ zł}$$

Wartość rynkową przedmiotu jakim jest silos zbożowy płaskodenny wyprodukowany w 2015 r., określono na poziomie 70 005,69 zł netto.

Określone w ten sposób wartości jednostkowe po zsumowaniu pozwoliły określić wartość łączną wszystkich obiektów podlegających opinii na kwotę 1 104 353,08 zł.

9.2. Informacje i obliczenia uzupełniające

Oprogramowanie.

Istotnym elementem wyposażenia administracyjnego oraz technicznego są komputery wraz z oprogramowaniem. Niniejsza wycena obejmuje urządzenia komputerowe rozumiane jako w pełni funkcjonalne maszyny tj. wraz z niezbędnym oprogramowaniem i systemem operacyjnym. Urządzenia komputerowe zostały potraktowane jako komplet wraz z podstawowym oprogramowaniem biurowym (m.in. Microsoft Windows, Microsoft Office, programami księgowymi itd.), które nie jest wyceniane odrębnie.

Pozostałe WNIPI.

Niniejsza opinia nie obejmuje innych wartości niematerialnych i prawnych jak np. prawa do znaku towarowego, patentów.

10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM

Dokonana wizja lokalna określająca stan ruchomości na dzień 09.04.2024 r. oraz przeprowadzona analiza rynku pozwalają stwierdzić, że posiadane urządzenia służące do obróbki ziarna pochodzą z różnych lat produkcji (np. zaprawiarka pochodzi z 1988 r. a suszarnia z 2016 r.) i znajdują się w różnym stanie technicznym. Urządzenia w dniu oględzin nie pracowały zgodnie z uzyskanymi informacjami nie pracują od 2019 r. i zostały wyłączone jako sprawne. Stopień zużycia wynika z okresu ich eksploatacji oraz okresu przestoju, który ma negatywny wpływ na ich stan oraz możliwość ponownego uruchomienia.

Niniejsza opinia została przygotowana w oparciu o oferty sprzedaży przedmiotów podobnych na rynku wtórnym oraz o informacje ogólne na temat obrotu nimi. Zgodnie z ustaleniami, urządzenia służące do różnego rodzaju obróbki ziarna, podlegają obrotowi na rynku wtórnym. Wynika to z tego, że sprzęt jest wymieniany na nowszy, o lepszych parametrach – nowoczesny. Sprawne urządzenia używane trafiają na rynek wtórny, gdzie są kupowane przez podmioty mniejsze, rozpoczynające działalność lub chcące zwiększyć wydajność poprzez rozwinięcie możliwości magazynowych. Maszyny o znacznych gabarytach, są rzadziej kupowane na rynku wtórnym, ze względu na wysoką wydajność (pojemność), która może przewyższać potrzeby przeciętnego nabywcy. Silosy o dużych gabarytach charakteryzują się wysoką ceną zakupu oraz znacznymi kosztami relokacji (rozbiórki i transportu). Rynek silosów występuje, jednak najczęściej dotyczy zbiorników o mniejszych pojemnościach. Innym powodem jest fakt, że obiekty tego typu są wykorzystywane przez długi okres bez przenoszenia.

Zgromadzone informacje podczas oględzin majątku oraz informacje uzyskane w trakcie analizy rynku pozwoliły porównać ruchomości podlegające wycenie z używanymi przedmiotami sprawnymi, oferowanymi do sprzedaży. W oparciu o przeprowadzone porównanie przygotowano szereg wskaźników korygujących.

Obliczone średnie arytmetyczne skorygowanych cen ofertowych pozwoliły na określenie wartości rynkowej wszystkich przedmiotów podlegających opinii.

Łączna wartość rynkowa przedmiotu wyceny w zaokrągleniu do pełnych tysięcy została określona na kwotę:

1 104 000,00 zł

Słownie: jeden milion sto cztery tysiące złotych.

Określona wartość nie uwzględnia podatków i opłat, w szczególności podatku VAT.

11. KLAUZULE I OGRANICZENIA

- Podstawę niniejszej opinii stanowi otrzymany od Zamawiającego Wykaz;
- Oszacowanie wykonano wg stanu na dzień oględzin.

- Opinia nie jest ekspertyzą techniczną – zastosowane w opinii współczynniki przygotowane zostały w oparciu o informacje uzyskane od przedstawicieli oraz o informacje rynkowe i doświadczenie autora.
- Opinię wykonano wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2 niniejszej opinii.
- Za wykorzystanie opinii do innych celów, jak również przez osoby trzecie autor nie ponosi odpowiedzialności.
- Założono, że rzeczoznawcy udostępniono wszelkie niezbędne informacje i dokumenty mogące mieć wpływ na ustalenie wartości.
- Określona wartość nie uwzględnia podatków i opłat, w szczególności podatku VAT;
- Obliczenia zostały wykonane za pomocą arkusza kalkulacyjnego Excel. Wyniki pośrednie i wynik końcowy mogą być obarczone minimalnymi niedokładnościami wynikającymi z zaokrągleń.
- W dniu 24.02.2022 r. nastąpiła zbrojna inwazja Federacji Rosyjskiej na Ukrainę, która ma wpływ na zmiany na światowych rynkach kapitałowych oraz w różnych dziedzinach życia. Z uwagi na powyższe, niniejszą wycenę wykonano w warunkach podwyższonej niepewności i wynik wyceny może ulec zmianie w najbliższej przyszłości.

12. ZAŁĄCZNIKI

1. Załącznik nr 1 – Tabela oszacowanych wartości jednostkowych.
2. Załącznik nr 2 - Dokumentacja fotograficzna.
3. Załącznik nr 3 - Przykładowe dane z rynku wtórnego.

Załącznik nr 1 - Tabela oszacowanych wartości jednostkowych

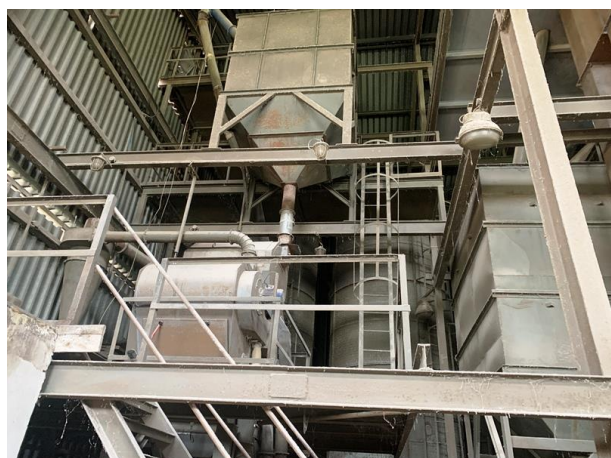
Lp.	Lokalizacja	Opis	Informacje dodatkowe	Informacje dodatkowe	Oferta porównawcza 1	Współczynnik korekcyjny 1	Wartość korygowana 1	Oferta porównawcza 2	Współczynnik korekcyjny 2	Wartość korygowana 2	Wartość oszacowana
1	Chełmża	POMIESZCZENIE SOCJALNE	2 biurka, krzesło	wyposażenie stare, zniszczone, zaniedbane, zużyte	10,00	1,00	10,00	20,00	1,00	20,00	15,00
2	Chełmża	MAGAZYN	elementy drobne, pozostałości, złom	zniszczone szafki, biurko, okno	10,00	1,00	10,00	20,00	1,00	20,00	15,00
3	Chełmża	POMIESZCZENIE WAGOWEGO	biurko szafka, pozostałe elementy najemcy		300,00	1,00	300,00	200,00	1,00	200,00	250,00
4	Chełmża	MAGAZYN	stolik, narożnik, paleta, odważnik	wyposażenie stare, zniszczone, zaniedbane, zużyte	50,00	1,00	50,00	100,00	1,00	100,00	75,00
5	Chełmża	ELEWATOR	pozostałości, złom		772,36	1,00	772,36			0,00	386,18
6	Chełmża	ELEWATOR	kompletne urządzenie wraz z rozdzielnią sterującą;	zgodnie z informacjami był sprawny	4 471,54	0,90	4 024,39	7 723,58	0,70	5 406,50	4 715,45
7	Chełmża	WYSYPNIA	urządzenie hydrauliczne	zgodnie z informacjami była sprawna	8 943,09	1,00	8 943,09				8 943,09
8	Chełmża	ELEWATOR wraz z koszem zasypowym	wraz z koszem zasypowym		13 008,13	0,80	10 406,50	5 609,76	1,00	5 609,76	8 008,13
9	Cichoradz	WYPOSAŻENIE WIATY	taczka, narzędzie, paski klinowe, elementy drobne		300,00	1,00	300,00	300,00	1,00	300,00	300,00
10	Cichoradz	MONITORING	system kamer	2 szt	325,20	1,00	325,20	211,38	1,00	211,38	268,29
11	Cichoradz	MAGAZYN BŁASZANY	"blaszak"		1 788,62	1,00	1 788,62	487,80	1,00	487,80	1 138,21
12	Cichoradz	KOSZ ZASYPOWY	wraz z kanałami	odbiór ziarna	13 821,14	0,90	12 439,02	8 130,08	1,00	8 130,08	10 284,55
13	Cichoradz	KOSZ ZASYPOWY	wraz z kanałami		13 821,14	0,90	12 439,02	8 130,08	1,00	8 130,08	10 284,55
14	Cichoradz	CZYSZCZALNIA	PAT BCX-100	aktualnie obsługuje jeden z elewatorów (front), zgodnie z informacjami był sprawny	20 776,42	0,90	18 698,78	21 679,67	0,90	19 511,71	19 105,24
15	Cichoradz	ELEWATOR wraz z dyspozycją na silosy	kompletne urządzenie wraz z rozdzielnią sterującą;	AGREMO; aktualnie obsługuje 4 biny; wydajność około 60 ton/godzinę; wyłączony w 2019 r.; był sprawny; wymaga czyszczenia, zgodnie z informacjami był sprawny	40 650,41	0,70	28 455,28	43 902,44	0,70	30 731,71	29 593,50
16	Cichoradz	ELEWATOR wraz z dyspozycją na silosy	kompletne urządzenie wraz z rozdzielnią sterującą;	AGREMO; aktualnie obsługuje 4 biny; wydajność około 60 ton/godzinę; wyłączony w 2019 r.; był sprawny; wymaga czyszczenia, zgodnie z informacjami był sprawny	20 325,20	0,90	18 292,68	23 577,24	0,70	16 504,07	17 398,37
17	Cichoradz	SUSZARNIA ZIARNA	kompletne urządzenie wraz z rozdzielnią sterującą;	wydajność około 12 ton na godzinę, zgodnie z informacjami była sprawna	32 520,33	0,90	29 268,29	56 097,56	0,70	39 268,29	34 268,29
18	Cichoradz	SILOS	BIN 1000 ton 2007		66 672,09	0,95	63 338,48				63 338,48
19	Cichoradz	SILOS	BIN 1000 ton 2007		66 672,09	0,95	63 338,48				63 338,48
20	Cichoradz	SILOS	BIN 1000 ton 2007		66 672,09	0,95	63 338,48				63 338,48
21	Cichoradz	SILOS	BIN 1000 ton 2007		66 672,09	0,95	63 338,48				63 338,48
22	Cichoradz	SILOS	BIN 1200 ton 2015		66 672,09	1,05	70 005,69				70 005,69
23	Cichoradz	SILOS	BIN 1200 ton 2015		66 672,09	1,05	70 005,69				70 005,69
24	Cichoradz	SILOS	BIN 1200 ton 2015		66 672,09	1,05	70 005,69				70 005,69
25	Cichoradz	SILOS	BIN 1200 ton 2015		66 672,09	1,05	70 005,69				70 005,69
26	Stary Toruń	HALA ELEWATORA	krzesło, paleta, 2 gaśnie	wyposażenie stare, zniszczone, zaniedbane, zużyte							1,00
27	Stary Toruń	POMIESZCZENIA WAGOWEGO	Pomieszczenie 1 (2 fotele, komputer, stolik, krzesło, łóżko, szafka), pomieszczenie 2 (fotel, 2 szafki) pomieszczenie 3 (fotel, monitor, 2 biurka, 3 szafki, fax, upc, cajniki)	wyposażenie stare, zniszczone, zaniedbane, zużyte	81,30	1,00	81,30	81,30	1,00	81,30	81,30
28	Stary Toruń	LABORATORIUM	drukarka, 2 szafki, biurko, szafka ze zlewem, lodówka, skaner, młynek ziarna, szafka, czajnik, opiekacz, 2 krzesła	wyposażenie stare, zniszczone, zaniedbane, zużyte							1,00
29	Stary Toruń	MONITORING			325,20	1,00	325,20	211,38	1,00	211,38	268,29
30	Stary Toruń	PODAJNIK	zewnątrzny	zgodnie z informacjami sprawny	1 463,41	0,80	1 170,73			0,00	585,37
31	Stary Toruń	TAŚMOCIĄG	system przesyłowy ziarna, zasilający i odbierający ziarno	2 taśmy po około 12m każda, zgodnie z informacjami były sprawne	3 577,24	0,80	2 861,79	5 201,63	0,70	3 641,14	3 251,46
32	Stary Toruń	PODAJNIK LINIOWY	zewnątrzny	POM Kalisz	2 438,21	0,90	2 194,39	7 723,58	0,70	5 406,50	3 800,45
33	Stary Toruń	PODAJNIK LINIOWY	zewnątrzny	POM Kalisz	2 438,21	0,90	2 194,39	7 723,58	0,70	5 406,50	3 800,45
34	Stary Toruń	KOSZ ZASYPOWY			6 910,57	1,00	6 910,57	12 195,12	0,70	8 536,59	7 723,58
35	Stary Toruń	ZAPRAWIARKA	urządzenie mieszające materiał siewny - obróbka	producent FORTSCHRITT K231, zgodnie z informacjami był sprawny	8 048,78	1,00	8 048,78	12 195,12	0,70	8 536,59	8 292,68
36	Stary Toruń	ELEWATOR	kompletne urządzenie wraz z rozdzielnią sterującą;	wydajność około 60 ton na godzinę, zgodnie z informacjami był sprawny	9 756,10		0,00	9 268,29	0,90	8 341,46	4 170,73
37	Stary Toruń	ELEWATOR	zewnątrzny	uszkodzony	13 008,13	0,80	10 406,50	5 609,76	1,00	5 609,76	8 008,13
38	Stary Toruń	ZBIORNIK LEJOWY	30 ton		5 284,55	1,00	5 284,55	7 317,07	0,90	6 585,37	5 934,96
39	Stary Toruń	ZBIORNIK	30 ton		5 284,55	1,00	5 284,55	7 317,07	0,90	6 585,37	5 934,96

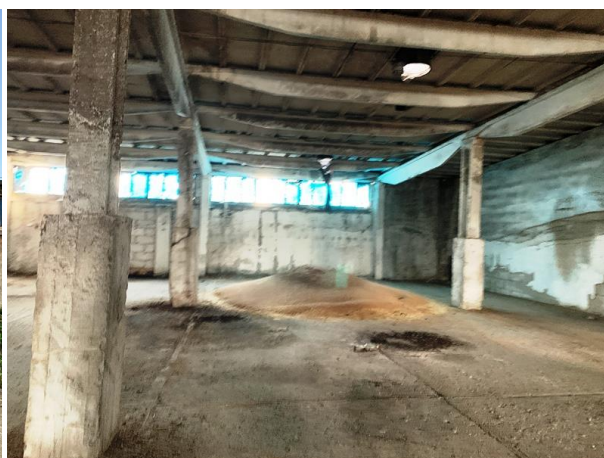
ZAŁĄCZNIKI

		LEJOWY									
40	Stary Toruń	ZBIORNIK LEJOWY	30 ton		5 284,55	1,00	5 284,55	7 317,07	0,90	6 585,37	5 934,96
41	Stary Toruń	ZBIORNIK LEJOWY	30 ton		5 284,55	1,00	5 284,55	7 317,07	0,90	6 585,37	5 934,96
42	Stary Toruń	ZBIORNIK LEJOWY	30 ton		5 284,55	1,00	5 284,55	7 317,07	0,90	6 585,37	5 934,96
43	Stary Toruń	ZBIORNIK LEJOWY	30 ton		5 284,55	1,00	5 284,55	7 317,07	0,90	6 585,37	5 934,96
44	Stary Toruń	SILOS	360 ton		26 016,26	0,90	23 414,63	26 829,27	0,90	24 146,34	23 780,49
45	Stary Toruń	SILOS	360 ton		26 016,26	0,90	23 414,63	26 829,27	0,90	24 146,34	23 780,49
46	Stary Toruń	SILOS	360 ton		26 016,26	0,90	23 414,63	26 829,27	0,90	24 146,34	23 780,49
47	Stary Toruń	SILOS	360 ton		26 016,26	0,90	23 414,63	26 829,27	0,90	24 146,34	23 780,49
48	Stary Toruń	ZBIORNIK LEJOWY	160 ton		25 203,25	0,90	22 682,93	27 642,28	0,90	24 878,05	23 780,49
49	Stary Toruń	ZBIORNIK LEJOWY	160 ton		25 203,25	0,90	22 682,93	27 642,28	0,90	24 878,05	23 780,49
50	Stary Toruń	ZBIORNIK LEJOWY	160 ton		25 203,25	0,90	22 682,93	27 642,28	0,90	24 878,05	23 780,49
51	Stary Toruń	ZBIORNIK LEJOWY	160 ton		25 203,25	0,90	22 682,93	27 642,28	0,90	24 878,05	23 780,49
52	Stary Toruń	ZBIORNIK LEJOWY	160 ton		25 203,25	0,90	22 682,93	27 642,28	0,90	24 878,05	23 780,49
53	Stary Toruń	ZBIORNIK LEJOWY	160 ton		25 203,25	0,90	22 682,93	27 642,28	0,90	24 878,05	23 780,49
54	Stary Toruń	ELEWATOR wraz z dyspozycją na silosy	kompletne urządzenie wraz z rozdzielnią sterującą;		45 528,46	0,70	31 869,92	44 715,45	0,70	31 300,81	31 585,37
55	Stary Toruń	SUSZARNIA ZEWNĘTRZNA	wraz z taśmociągim obsługującym, sterowaniem, piecem	TORNUM TS2-8-4	104 878,05	0,80	83 902,44	97 479,67	0,80	77 983,74	80 943,09
łącznie											1 104 353,08

Załącznik nr 2 – Dokumentacja fotograficzna





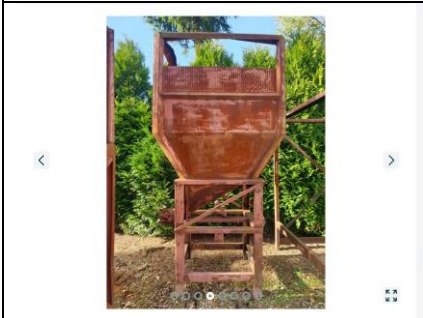
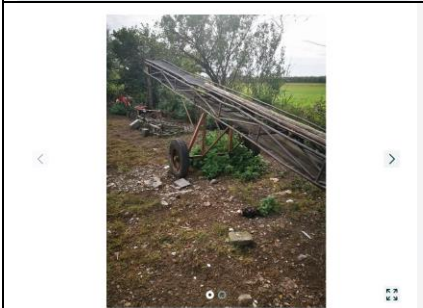


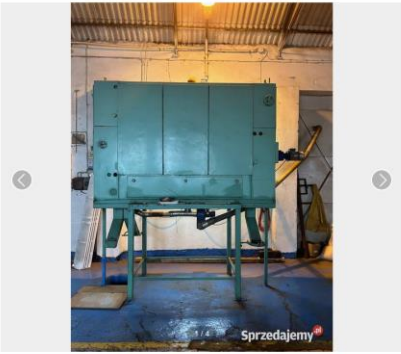


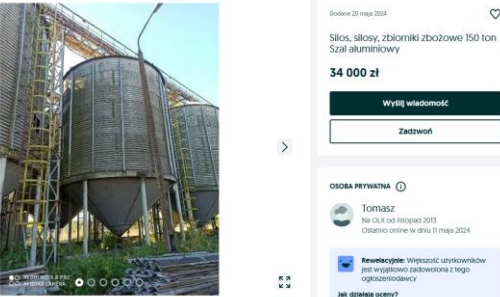
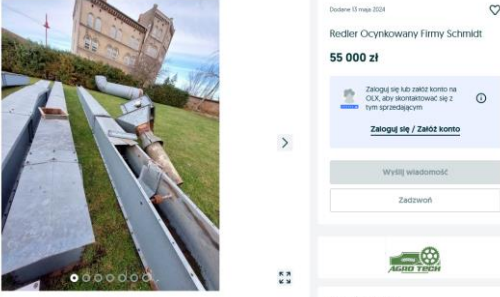
Załącznik nr 3 – Przykładowe dane z rynku wtórnego

Zdjęcie	Link
 Podajnik, elewator kłosowy, zbożowy New Holland 1540, 1550 950 zł Wyślij wiadomość Zadzwoń OSOBA PRYWATNA Nh Na OLX od lipiec 2022 Ostatnio online: 026 o 08:08 Ten ogłoszeniodawca nie otrzymał jeszcze żadnych ocen Jak dostaję oceny?	https://www.olx.pl/d/oferta/podajnik-elewator-klosowy-zbozowy-new-holland-1540-1550-CID757-IDSJqlIM.html?reason=extended_search_extended_category
Podajnik łańcuchowy elewator Kraśnik, Lubelskie 09 Maj 10:53 16 ogłoszenia 59237547 Dostępność: dostępna  5 500 zł 669 Pokaż numer » Napisz wiadomość mariuszenryk1 Na Sprzedajemy.pl od 1 Lip 2021 Ogłoszenia użytkownika (18) » Kraśnik, Lubelskie Zobacz na mapie » 19 zł SPRZEDAJEMY	https://sprzedajemy.pl/podajnik-lancuchowy-elewator-krasnik-4-e30984-nr69237547
 Podajnik kubelkowy 18m Denis, ocynk 9 500 zł prywatna osoba prywatna NAPISZ DO SPRZEDAJĄCEGO Dostawa Odbiór osobisty - płatność przy odbiorze Sprzedaż Wynajęcie dostawa dużych gabarytów Zamówienie dostaw w Chłostwie. Dostawa się weryfikuje »	https://allegrolokalnie.pl/oferta/podajnik-kubelkowy-18m-denisocynk
 Podnośnik kubelkowy 60t/h, 22 metrów wysokości całkowitej (komplet) 16 000 zł (do negocjacji) Zaloguj się lub załóż konto na OLX, aby skontaktować się z tym sprzedawcą Zaloguj się / Załóż konto Wyślij wiadomość Zadzwoń	https://www.olx.pl/d/oferta/podnosnik-kubelkowy-60t-h-22-metrow-wysokosci-calkowitej-komplet-CID757-IDOvfKs.html
 Taczka budowlana 80 zł Wyślij wiadomość Zadzwoń OSOBA PRYWATNA Mariusz Na OLX od maj 2012 Ostatnio online: w dniu 20 maja 2024 Rezygnacja: Wpiszność użytkowników jest wyjątkowo zadowolona z tego ogłoszenia Jak dostaję oceny? Nasze systemy ocen zostały wyłączone	https://www.olx.pl/d/oferta/taczka-budowlana-CID5-IDZG3SQ.html

	https://allegro.pl/oferta/kamera-tubowa-bullet-ip-dahua-ipc-hfw1435s-w-0280b-4-mpx-15161772752
	https://allegrolokalnie.pl/oferta/garaz-blaszak-na-budowe-3x5-p7m
	https://sprzedajemy.pl/sprzedam-uzywany-garaz-blaszany-schowek-blaszany-rybnik-4-1b8e55-6fpbc4-nr63228489
	https://www.olx.pl/d/oferta/kosz-przyjeciowy-do-zboza-z-redlerem-50-t-h-jednostronny-CID757-IDSCX8C.html
	https://allegro.pl/oferta/wialnia-wstepnego-czyszczenia-wyd-30t-h-12622432047

	https://allegro.pl/oferta/wialnia-petkus-k528-12795643481
	https://sprzedajemy.pl/suszarnia-ziarna-araj-s-37-dubiecko-4-e30984-nr41169847
	https://www.olx.pl/d/oferta/silos-do-podajnika-kubelkowego-pojemnik-na-zboze-pellet-CID757-IDSC9Ze.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=3
	https://allegrolokalnie.pl/oferta/tasmociag-przenosnik
	https://www.olx.pl/d/oferta/tasmociag-tasma-podajnik-CID757-IDVF1Md.html

Redler przenosnik łańcuchowy do zboża Sobków, Świętokrzyskie 13 Maj 2024 16:36 nr ogłoszenia: 6906313 Dostępność: dostępne  9 500 zł 669 Pokaż numer » Napisz wiadomość emikosinski84 Na Sprzedajemy.pl od Sity 2023 Ogłoszenia użytkownika (2) » Sobków Świętokrzyskie zobacz na mapie » Zobacz podobne ogłoszenia Sprzedajemy	https://sprzedajemy.pl/redler-przenosnik-lancuchowy-do-zboza-sobkow-4-e30984-nr69068313
 9 900 zł Wyślij wiadomość Zadzwoń PRZEDSIĘBIORCA Maciej Na OLX od września 2010 Ostatnio online w dniu 16 maja 2024 Dodane: Wyposażenie użytkownika pro	https://www.olx.pl/d/oferta/czyszczalnia-petkus-k-231-a-tgl-25895-tryjer-przemyslowy-fortschritt-CID757-IDYANH5.html
Petkus trier K231 11 kw 08:55 nr ogłoszenia: 69264090 Dostępność: niedostępne  15 000 zł Zobacz podobne ogłoszenia Krokodź 2-silnikowy duży, własny... 3 999 zł Mieszalnik z krutownikiem 6 900 zł Sprzedajemy	https://sprzedajemy.pl/petkus-trier-k231-kruszwica-4-e30984-nr69264090
 Silos zbiornik sd3 lejowy 35 TON 6 000 zł Zaloguj się lub załóż konto na OLX, aby skomentować się z tym sprzedającym Zaloguj się / Załóż konto Wyślij wiadomość Zadzwoń OSOBA PRYWATNA Rafał Na OLX od mar 2012 Ostatnio online w dniu 16 maja 2024	https://www.olx.pl/d/oferta/silos-zbiornik-sd3-lejowy-35-ton-CID757-IDSILbr.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=2
 Zbiorniki silosy SZG-200m3 31 000 zł Zaloguj się lub załóż konto na OLX, aby skomentować się z tym sprzedającym Zaloguj się / Załóż konto Wyślij wiadomość Zadzwoń PRZEDSIĘBIORCA Jani Na OLX od stycznia 2019 Ostatnio online w dniu 16 maja 2024	https://www.olx.pl/d/oferta/zbiorniki-silosy-szg-200m3-CID757-IDUPSZQ.html

	https://www.olx.pl/d/oferta/silos-silosy-zbiorniki-zbozowe-150-ton-szal-aluminiowy-CID757-IDkm7Om.html
	https://www.olx.pl/d/oferta/redler-ocynkowany-firmy-schmidt-CID757-IDZ7IXx.html