

**Oszacowanie wartości rynkowej ruchomości połączonych z  
nieruchomością zlokalizowaną w Piątku przy ul. Łęczyckiej  
32 wchodzących w skład masy upadłości  
„BPEL” Sp. z o.o. w upadłości z siedzibą w Warszawie**

**WYKONAWCA:**



Szczecin, 29 września 2020r.

## **I. Zleceniodawca:**

Zleceniodawcą niniejszej oceny jest Syndyk Masy Upadłości „BPEL” Sp. z o.o. w upadłości z siedzibą w Warszawie p. Katarzyna Uszak.

## **II. Cel opracowania:**

Celem wyceny jest oszacowanie wartości rynkowej ruchomości połączonych z nieruchomością zlokalizowaną w Piątku przy ul. Łęczyckiej 32, wchodzących w skład masy upadłości „BPEL” Sp. z o.o. w upadłości, stwierdzonych w drodze spisu z natury. Rzeczoznawca w niniejszej opinii dokonał przedmiotowej wyceny poprzez:

- zidentyfikowanie ruchomości wskazanych do wyceny
- wycenę w wartości rynkowej

## **III. Identyfikacja:**

### **III.1 Przedmioty wyceny**

Oszacowaniu wartości podlegają ruchomości w ilości 3 pozycji spisowych.

### **III.2 Data i miejsce oględzin**

Oględziny ruchomości podlegających wycenie miały miejsce w dniu 26 sierpnia 2020r. w Piątku przy ul. Łęczyckiej 32.

### **III.3 Wstępne wyjaśnienia przedstawiciela zleceniodawcy**

Zleceniodawcą wyceny jest Syndyk Masy Upadłości „BPEL” Sp. z o.o., którego przedstawiciel wskazywał rzeczoznawcy ruchomości podlegające wycenie, a także udzielał w zakresie posiadanej wiedzy odpowiedzi na pytania rzeczoznawcy, dotyczące dotychczasowej eksploatacji ruchomości.

### **III.3 Zakres prac rzeczoznawcy u zleceniodawcy**

- przyjęcie wstępnych wyjaśnień,
- oględziny wycenianych ruchomości,
- sprawdzenie funkcjonalności i możliwości łącznego wykorzystania wycenianych ruchomości do tożsamej lub innej działalności,
- wykonanie dokumentacji fotograficznej.

#### **IV. Dokumentacja:**

##### **IV.1. Dokumentacja przedłożona przez zleceniodawcę**

Nie przedłożył żadnej dokumentacji mającej wpływu na sprawę i wycenę.

##### **IV.2. Informacje związane**

Ceny z rynku pierwotnego od producentów oraz dostawców materiałów  
Ceny z rynku wtórnego krajowego i zagranicznego - internet: [www.allegro.pl](http://www.allegro.pl),  
[www.nokaut.pl](http://www.nokaut.pl), giełdy sprzętu, ogłoszenia prasowe, informacje od innych rzeczoznawców.

#### **V. Czynności wykonane przez rzeczoznawcę:**

##### **V.1 Identyfikacja**

Identyfikacja wycenianych ruchomości odbywała się na podstawie spisu oraz oglądu wizualnego.

##### **V.2 Oględziny**

Oględziny wykazały, że ruchomości wykazują stopień zużycia adekwatny do ich wieku oraz zastosowania. Wycenie podlegają zarówno ruchomości stricte biurowe (wyposażenie komputerowe, meblowe etc.) jak i maszyny oraz wyposażenie wykorzystywane dotychczas do działalności produkcyjnej.

##### **V.3 Próby ruchu**

Prób ruchu nie przeprowadzono, zgodnie z oświadczeniem przedstawiciela Zleceniodawcy ruchomości zachowują pełną sprawność (o ile inaczej nie zaznaczono wyraźnie w wycenie).

#### **VII. Zasady ustalania wartości rynkowej.**

Aby spełnić cel i przeznaczenie przedmiotowej oceny, określone potrzebą zleceniodawcy należy ustalić w pierwszej kolejności wartość rynkową przedmiotowych ruchomości. Określenie wartości rynkowej zostało zawarte w art. 6 ust. 2 ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych. Od 01 stycznia 2007 roku brzmi: "Wartość rynkową przedmiotu czynności cywilnoprawnych określa się na podstawie przeciętnych cen stosowanych w obrocie rzeczami tego samego rodzaju i gatunku, z uwzględnieniem ich miejsca położenia, stanu i stopnia zużycia, oraz w obrocie prawami majątkowymi tego samego rodzaju, z dnia dokonania tej czynności, bez odliczania długów i ciężarów." Wartość rynkowa w warunkach otwartego rynku



jest to określona wielkość (ilość) środków pieniężnych, którą kupujący będzie skłonny zaoferować sprzedającemu w zamian za przedmiot transakcji, przy założeniu równości stron, bez istnienia przymusu wpływającego na decyzję o zakupie i sprzedaży, przy pełnej znajomości przedmiotu i okoliczności transakcji, oraz przy zachowaniu odpowiednio długiego czasu wyeksponowania przedmiotu sprzedaży. Tak ustalona wartość nazywa się powszechnie ceną transakcyjną. Ostateczna cena transakcyjna uzyskana w wyniku działań rynkowych uwzględnia nie tylko całość jej cech funkcjonalnych (m.in. wytwórcę, kompletność, stan techniczny, nowoczesność konstrukcji, wiek, okres i sposób użytkowania), ale również warunki popytu i podaży kształtujące się w danym momencie (wskazanym do wyceny przez zleceniodawcę) na rynku.

Podstawą działań rzeczoznawcy w celu ustalenia rzeczywistej wartości rynkowej wycenianych ruchomości winno być:

- szczegółowa identyfikacja przedmiotu wyceny,
- ustalenia dotyczące kompletności i sprawności technicznej podlegających wycenie przedmiotów.
- ustalenie różnymi znanymi metodami wartości najbardziej zbliżonej do jej wartości rynkowej.

W sytuacji niemożności wykonania przy wycenie wszystkich powyższych działań, rzeczoznawcy dokonuje wyceny na podstawie swojego doświadczenia zawodowego i znajomości rynku wtórnego obrotu.

Ustalenie aktualnej wartości rynkowej ruchomości wskazanych przez zleceniodawcę

Co do zasady ustalenia aktualnej wartości ruchomości, dokonuje się w oparciu o następujące aspekty:

- wartości początkowe,
- cenę zakupu,
- aktualne ceny producentów,
- ceny wywoławcze na aukcjach internetowych oferujących używane maszyny i urządzenia,
- doświadczenie własne wyceniającego.

W przedmiotowej wycenie istotny jest fakt, iż w stosunku do podmiotu ogłoszono upadłość co powoduje, iż kupujący nie może liczyć na uzyskanie rękojmi czy też gwarancji na nabywany sprzęt/wyposażenie, co w sposób znaczny rzutuje na wartość oszacowania.

**VIII. Opis i oszacowanie wartości ruchomości połączonych z nieruchomością zlokalizowaną w Piątku przy ul. Łęczyckiej 32, wchodzących w skład masy upadłości „BPEL” Sp. z o.o. w upadłości**

Wycenie w niniejszym opracowaniu podlegają ruchomości, które zarówno według stanu na dzień ogłoszenia upadłości jak i stanu bieżącego są połączone z nieruchomością również należącą do Upadłego – zlokalizowaną w Piątku przy ul. Łęczyckiej 32. Choć ruchomości te są połączone z nieruchomością, to jednak zachowana jest możliwość ich demontażu i późniejszego wykorzystania w innej lokalizacji i w innych okolicznościach, co stanowi podstawę do odrębnego ich oszacowania.

W poniższej tabeli rzeczoznawca dokonał oszacowania wartości ruchomości połączonych z nieruchomością zlokalizowaną w Piątku przy ul. Łęczyckiej 32 wchodzących w skład masy upadłości „BPEL” Sp. z o.o. w upadłości.

**Tabela 1 Określenie wartości ruchomości połączonych z nieruchomością zlokalizowaną w Piątku przy ul. Łęczyckiej 32, wchodzących w skład masy upadłości „BPEL” Sp. z o.o. w upadłości**

Lp.	Pozycja - Opis	Lokalizacja	Uwagi	Jm	Stwierdzona ilość	Jednostkowa cena oszacowania netto	Wartość oszacowania netto
1	Stacjonarny odciąg spawalniczy Kemper	Stara hala		szt.	1	15.000,00	15.000,00
2	System napowietrzenia malarni	Stara hala	Wyrób własny, składający się z metalowych kanałów wentylacyjnych o dużej średnicy wraz z dwoma silnikami/wentylatorami	kpl.	1	10.000,00	10.000,00
3	System odciągu malarni	Stara hala	Dwie ściany lakiernicze NESTRO typ NFW 3020 (2,5 kW) 2016r. wraz z wyciągiem na zewnątrz	kpl.	1	40.000,00	40.000,00
SUMA							65.000,00

Mając na względzie powyższe rzeczoznawca wskazuje, iż łączna wartość oszacowania ruchomości połączonych z nieruchomością zlokalizowaną w Piątku przy ul. Łęczyckiej 32 wchodzących w skład masy upadłości „BPEL” Sp. z o.o. w upadłości wynosi:

**65.000,00 złotych netto**





## IX. Ustalenia końcowe.

1. Niniejsze oszacowanie nie może być wykorzystane do żadnego innego celu niż określony i nie może być publikowane w całości w jakimkolwiek dokumencie bez zgody wykonawców i bez uzgodnienia z nimi formy i treści takiej publikacji.
2. Rzeczoznawca nie bierze na siebie odpowiedzialności za wady ukryte (fizyczne i prawne), a także za skutki wykorzystania samej wyceny.
3. Wykonawca nie ponosi także odpowiedzialności za ewentualne wady opracowania powstałe z oparcia się na stanie przedmiotu wyceny wynikającym z przedstawionych mu przez Zleceniodawcę informacji, jeśli brak było podstaw do kwestionowania ich zgodności z rzeczywistym stanem, lub też ustalenie rzeczywistego stanu przez wykonawcę było niemożliwe, lub znacznie utrudnione.
4. Niniejsze oszacowanie wartości nie jest ekspertyzą stanu technicznego przedmiotu wyceny i za taką nie może być uznawane.

