



**OPERAT Z WYCENY SZACUNKOWEJ WARTOŚCI RYNKOWEJ
maszyn należących do masy upadłości
EUROGLAS PL Spółka z o.o. w likwidacji w upadłości likwidacyjnej
05-825 Grodzisk Mazowiecki, ul. Graniczna 58**

**NetBid Polska Sp. z o.o.
ul. Żegańska 1
04-713 Warszawa**

Wycena majątku ruchomego:

Hubert Majewski



Warszawa 03.09.2019

2. Wynik wyceny

2.1. Wycena majątku ruchomego: EUROGLAS PL Spółka z o.o. w likwidacji w upadłości likwidacyjnej, 05-825 Grodzisk Mazowiecki, ul. Graniczna 58

Wartość wycenianego majątku ruchomego netto ogółem:

PLN 66 300 zł

(słownie: sześćdziesiąt sześć tysięcy trzysta złotych)

2.2. *Spółka prowadziła działalność w zakresie obróbki szkła płaskiego i produkcji wyrobów szklanych oraz zajmowała się dystrybucją szkła płaskiego i lusterek na terenie całego kraju.*

W dniu 30.10.2013r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników postanowiło rozwiązać Spółkę poprzez likwidację. Postanowieniem Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy z dnia 10 lutego 2014 roku - sygn. akt X GU 672/13 - ogłoszono upadłość obejmującą likwidację majątku Spółki.

3. Sytuacja wyjściowa / portret firmy

Firma Euroglas PL Sp. z o.o. rozpoczęła działalność produkcyjną w 2009 roku. Przedmiotem działalności była obróbka szkła płaskiego i produkcja wyrobów szklanych, jak również dystrybucja szkła płaskiego i lusterek na terenie całego kraju.

Klientami firmy były wytwórnie mebli, stolarki okiennej i drzwiowej na terenie całego kraju. Firma współpracowała z projektantami, architektami i lokalnymi zakładami szklarskimi na terenie Mazowsza. Realizowała również indywidualne projekty związane z wykończeniem wnętrz i budynków.

W dniu 30.10.2013 Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników postanowiło rozwiązać Spółkę poprzez likwidację.

4. Objaśnienia dotyczące procedury wyceny

Dla oszacowania wartości majątku ruchomego zastosowano wycenę w wersji wartości likwidacyjnej – tj. przy założeniu wyprzedaży poszczególnych składników majątku ruchomego, wielu różnym nabywcom, którzy ponosić też będą dodatkowe koszty w postaci demontażu maszyn i urządzeń, ich załadunku i transportu.

4.1. Krótki przegląd stosowanych metod i technik wyceny majątku ruchomego.

W literaturze oraz w praktyce spotkać można szereg różnych technik stosowanych przy wycenach majątku ruchomego. Do podstawowych należy metoda odtworzenia / reprodukcyjna lub kosztów odtworzenia. Polega ona na ustaleniu wartości odtworzenia środka trwałego (maszyny, urządzenia, wyposażenia itd.) na dzień sporządzania wyceny, tj. innymi słowy określa się, jaką wartość pieniężną należałoby wydać w przypadku zastąpienia wycenianego środka trwałego. Stosuje się tu korektę / aktualizację wartości księgowej o wzrost cen materiałów, surowców, robocizny, ewentualnych kursów walut. W stosunku do majątku przestarzałego wykorzystuje się stosowną korektę wartości odtworzenia z uwzględnieniem stopnia nowoczesności. Uzyskane wartości pomniejsza się o zużycie techniczne. Uzyskany wynik winien odpowiadać kwocie, jaką należałoby wydatkować, chcąc odtworzyć majątek w takim stanie technicznym i w takim stopniu zużycia eksploatacyjnego i ekonomicznego, jaki stwierdzony został w dniu wyceny.

Kolejną techniką jest technika porównawcza. Polega ona na korygowaniu cen w oparciu o informacje z różnych źródeł, głównie pochodzących z rynku. Bardzo dobrze jest, jeśli wyceniający posiada aktualizowaną bazę cen rynkowych, uzyskiwanych dla podobnych i najbardziej zbliżonych do wycenianych środków trwałych.

Rzetelne wykonanie wyceny bazować winno na indywidualnym ustaleniu wartości poszczególnych składników majątkowych przedsiębiorstwa – bez względu na ich liczbę - oraz ich następnym zsumowaniu. Tak sporządzona wycena jest przydatna, zarówno w sytuacji sprzedaży przedsiębiorstwa w całości (kontynuacja działalności) jak i w sytuacji konieczności wyprzedaży oddzielnie jego poszczególnych składników (likwidacja).

W zależności od tego czy sprzedawane jest całe przedsiębiorstwo (lub jego zorganizowana część) czy też wyprzedawane są oddzielnie jego poszczególne części składowe (najczęściej oddzielna wyprzedaż poszczególnych maszyn i urządzeń i oddzielna sprzedaż nieruchomości) uwzględnić

należy (lub nie) szerszy kontekst usytuowania przedsiębiorstwa, jego otoczenie, w tym atrakcyjność i prognozy rozwoju branży, w której przedsiębiorstwo działa.

Przy sprzedaży przedsiębiorstwa w całości lub jego zorganizowanej części uwzględnić należy nadto lokalizację przedsiębiorstwa oraz cechy będące wynikiem jego dotychczasowego rozwoju i uzyskanej pozycji na rynku, rodzaju działalności, jej standardu, jakości, marki, dostępu do bazy surowcowej, rynków zbytu, zasobów siły roboczej, korzystnych połączeń komunikacyjnych, możliwości korzystania z dostępnej infrastruktury itd.

Przy wyprzedaży pojedynczych elementów składowych majątku ruchomego (maszyn i urządzeń) powyższe uwarunkowania nie mają praktycznie znaczenia.

4.2. Identyfikacja przedmiotu wyceny.

Identyfikacji maszyn i urządzeń dokonano na podstawie:

- pokwitowania odbioru rzeczy zabezpieczonych w postępowaniu Z-XIX-3-1319/16 otrzymanego od Syndyka masy upadłości Euroglas PL Spółka z o.o. w likwidacji, 05-825 Grodzisk Mazowiecki, ul. Graniczna 58
- informacji otrzymanych od współwłaściciela spółki GLASS-SERWIS, pana Rafała Wysockiego
- własnych ocen przeprowadzonych podczas oględzin
- dostępnych danych producentów i dystrybutorów maszyn i urządzeń

4.3. Podstawy do dokonania wyceny, źródła informacji i przyjmowane założenia.

- 1) Szacunkowa ocena maszyn i urządzeń dokonana podczas oględzin na miejscu w Zblewie, ul. Pinczyńska 82.
- 2) Posiadana baza cen transakcyjnych uzyskiwanych na rynku dla maszyn i urządzeń takich samych lub zbliżonych do ujętych w wykazie – z uwzględnieniem bieżącej sytuacji na rynku.
- 3) Informacje uzyskane od firmy Polver Sp. z o.o sp.k. dealera na Polskę maszyn Bottero.
- 4) Cennik maszyn i urządzeń nr 35 WACETOB Spółka z o.o. w Warszawie.
- 5) Inne dostępne materiały, jak katalogi branżowe, oferty producentów, oferty sprzedażowe na rynku wtórnym, ogłoszenia, przetargi i licytacje na rynku krajowym i międzynarodowym.

Dokonanie wyceny odnośnie majątku ruchomego opiera się zasadniczo na naszych doświadczeniach zebranych przy oszacowaniu oraz sprzedaży porównywalnych maszyn i urządzeń, które przeprowadziliśmy w przypadku innych firm zarówno w Polsce jak i za granicą przy założeniu realizacji podobnych zadań.

Bieżąca wartość majątku trwałego na dzień dokonywania wyceny zostaje ustalona w zależności od następujących czynników:

- rok produkcji / wiek
- stan techniczny
- intensywność eksploatacji / stopień zużycia
- modernizacja
- ekonomiczny okres żywotności / przydatności
- techniczny okres żywotności / przydatności
- branża rynkowa
- specyficzny indeks cenowy
- dzisiejsza cena nabycia analogicznego nowego środka trwałego

Każdy z wymienionych powyżej czynników wpływa na bieżącą wycenę i może spowodować podwyższenie lub redukcję podanych wartości rynkowych.

4.4. Likwidacja przedsiębiorstwa.

Przy ustalaniu wartości likwidacyjnej określone są poszczególne wartości środków trwałych, przy założeniu braku możliwości kontynuacji działalności w obecnym miejscu lokalizacji przedsiębiorstwa. Taka wycena zakłada brak atutów przedsiębiorstwa wynikających z jego systemowej kompletności, wartości prac projektowych, zgromadzonego know-how, lokalizacji a nawet atrakcyjności branży, w której przedsiębiorstwo działa. Zakłada się, że osoby trzecie będą nabywać poszczególne maszyny i urządzenia bez gwarancji, w stanie w jakim się one znajdują. Wszelkie towarzyszące zakupowi koszty jak koszty załadunku na środki transportu, przewozu, ubezpieczenia, koszty ewentualnego demontażu i ponownego montażu / uruchomienia będą (bez wyjątku) ponoszone przez kupującego – co znajduje odpowiednie odzwierciedlenie w wycenie.

4.5. Sposób określenia wartości – zastosowana metoda oszacowania wartości rynkowej.

Wartość rynkową pojedynczej maszyny lub urządzenia ustalono posługując się następującą formułą.

$$W_r = W_o \times (1 - Z_t / 100) \times W_n \times W_{rr}$$

Gdzie:

W_r - wartość rynkowa wyceny pojedynczej maszyny, urządzenia, pojazdu, obiektu

W_o - wartość odtworzeniowa

W_n - wskaźnik nowoczesności

Z_t - stopień zużycia technicznego (wewnętrzny, ustalonego przez rzeczoznawcę)

W_{rr} - współczynnik ryzyka rynkowego

Stopień zużycia technicznego Z_t określono na podstawie oględzin maszyn, urządzeń, materiałów i wyposażenia - w miarę możliwości badając możliwości uruchomienia maszyn bądź urządzeń technicznych. Na wynik oceny wpływała długość, intensywność i sposób dotychczasowej ich eksploatacji. Nie bez znaczenia był stan techniczny wynikający nie tylko ze zwykłego / standardowego zużycia w drodze wykorzystywania maszyn i linii technologicznych do działalności produkcyjnej, lecz także stan techniczny będący skutkiem celowego działania mającego na celu dekompletację urządzeń i tym samym prowadzącego do ich uszkodzenia. Stosowne uwagi umieszczone zostały w szczegółowej części opisu.

Nowoczesność W_n poszczególnych obiektów określano na podstawie ich roku produkcji, uzyskiwanej wydajności, kosztów eksploatacji, norm bezpieczeństwa i oddziaływania na środowisko naturalne, porównań z dzisiejszymi rozwiązaniami technicznymi itp. Pod uwagę wzięto tzw. ekonomiczny i techniczny okres przydatności / żywotności poszczególnych obiektów. Interpretowany jest on jako spadek wartości w rezultacie postępu technicznego i związanego z nim pojawiania się na rynku nowocześniejszych środków trwałych, charakteryzujących się wyższą wydajnością, mniejszymi kosztami eksploatacji, dających możliwość lepszej organizacji procesu produkcyjnego, będącymi bardziej przyjaznymi dla środowiska naturalnego.

Współczynnik nowoczesności konstrukcji wyznaczono wg wzoru:

$$W_n = 1 - \alpha(T_e - 1)$$

Gdzie:

α – współczynnik empiryczny (eksperycki) zawarty w przedziale od 0,01 do 0,03

T_e – liczba lat eksploatacji

Wrr - określany jest przez ocenę zachowań rynkowych (przykładowo $Wrr = 1$ oznaczałby rynek producenta, tzn. sytuację, gdzie popyt przewyższałby podaż, $Wrr < 0,1$ sprzedaż bardzo trudna, niemalże niemożliwa). W ocenie rynku nie należy zawężać się do rynku lokalnego. Istotne jest również to czy sprzedający ma umiejętności i możliwości wyszukiwania potencjalnych rynków zbytu, czy posiada środki do zainwestowania w marketing. Umiejętne inwestycje w marketing są niezbędne i zwracają się z nadwyżką. Należy pamiętać, iż czasy rynku producenta należą zasadniczo do przeszłości, zaś w dominującym obecnie modelu rynku kupującego / konsumenta marketing stał się nieodzowną częścią sprzedaży. Określenie współczynnika Wrr wymaga znajomości rynku, zagadnień towarzyszących (jak choćby marketingu) i często wręcz obecności na tymże rynku. Wg naszych doświadczeń samo doświadczenie i wiedza techniczna są niewystarczające i najlepsze wyniki wycen uzyskiwane są w wyniku współpracy z ekspertami od zagadnień rynkowych.

4.6. Specyficzne uwagi związane z wyceną.

Wyjściowy materiał do dokonania wyceny i identyfikacji poszczególnych środków trwałych stanowiło pokwitowanie odbioru rzeczy zabezpieczonych w postępowaniu Z-XIX-3-1319/16 otrzymane od Syndyka masy upadłości Euroglas PL Spółka z o.o w likwidacji.

Wszystkie pozycje z wykazu zostały zidentyfikowane i przejrane, jednak nie było możliwości ich uruchomienia ponieważ urządzenia te zostały czasowo składowane na terenie tej firmy w stanie rozłożonym.

Przy wycenie urządzeń uwzględnione zostały informacje przekazane od Pana Rafała Wysockiego (współwłaściciela firmy Glass-Serwis). Wynika z nich, że nie jest znany stan techniczny obydwu maszyn. Centrum obróbcze Bimatech nie posiada klucza sprzętowego potrzebnego do uruchomienia oprogramowania, poza tym wydaje się urządzeniem kompletnym. Uruchomienie tego centrum możliwe jest przy udziale wyspecjalizowanego serwisu.

Szafa sterująca linii do cięcia szkła Bottero wydaje się być zdekompletowana, widoczne są luźno wiszące przewody elektryczne. Do uruchomienia linii potrzebna jest wizyta serwisu.

Wyceniana linia składa się z czterech zasadniczych elementów: platformy obrotowej, stacji załadowniczej, stołu do cięcia, oraz stołu do łamania.

Tego typu linie do rozkroju szkła, nie cieszą się jednak powodzeniem przy sprzedaży na rynku wtórnym z powodu przestarzałego systemu magazynowania szkła na platformie oraz utrudnionego serwisu tych urządzeń.

5. Oszacowanie wartości rynkowej ruchomych środków trwałych

Lp.	Opis środka trwałego	Wartość odtworzeniowa [zł]	Zużycie tech. [%]	Wsp. nowoczesności	Wsp. ryzyka rynk.	Szacunkowa wartość rynkowa
1	Centrum obróbcze Bimatech typ Technorev, sn GG1100-400, rok prod. 2007, 3-osiowe, wymiary stołu roboczego 1,5 x 3 m	215 000	40	0,78	0,3	30 100 zł
2	Linia do cięcia Bottero, rok prod. 2007 - platforma, numer GG194D-13742 - stacja załadownicza 620CMF-J, numer GG8CMF-13742 - stół do cięcia 340BCS-J, numer GG65SC-14335 - stół do łamania 100BBM-J, numer GG60TF-13740	258 000	40	0,78	0,3	36 200 zł
						66 300 zł

6. Dokumentacja fotograficzna.



6.1. Centrum obróbcze Bimatech



6.1. Centrum obróbcze Bimatech



6.2. Linia do cięcia Bottero, platforma



6.2. Linia do cięcia Bottero, stacja załadowcza



6.2. Linia do cięcia Bottero, stół do cięcia



6.2. Linia do cięcia Bottero, stół do łamania

7. Zastrzeżenia i ograniczenia.

- 7.1 Wartość rynkową, szacunkową określa się jako informacyjną dla potrzeb sprzedaży, aktualną na dzień wyceny. Przy zmianach podaży i popytu w obrocie wolnorynkowym w zależności od sytuacji gospodarczej może ulegać zmianom.
- 7.2 Istotą niniejszego opracowania jest określenie aktualnej wartości maszyn, a nie ich ceny. Cena powstaje w akcie kupna – sprzedaży, a więc nie jest gwarancją sprzedaży za kwotę równą tej wartości.
- 7.3 Operat został opracowany w oparciu o informacje uzyskane w trakcie wizji lokalnej i dostarczone dokumenty. Zakłada się, że nie ukryto żadnych faktów, które mogłyby mieć większy wpływ na wartość maszyn.
- 7.4 Operat nie może być publikowany lub powielany w całości lub części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim treści i formy takiej publikacji.

- 7.5 Operat nie stanowi orzeczenia technicznego; autor nie odpowiada za wady ukryte. Dane zawarte w skrótowym opisie technicznym służą wyłącznie do celów informacyjnych dla rzeczoznawcy jako podstawa określenia wartości rynkowej.
- 7.6 Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i standardami zawodowymi oraz zgodnie ze stanem wskazanym przez właściciela przedmiotu wyceny. Operat nie obejmuje analizy stanu technicznego i księgowego.
- 7.9 Wyliczona wartość nie obejmuje podatku VAT.