

**Wycena majątku ruchomego wchodzącego w skład masy
upadłości Dan Polska sp. z o.o.**

WYKONAWCA:



Szczecin, 04 lutego 2025 r.

I. Zleceniodawca:

Zleceniodawcą niniejszej wyceny jest Syndyk masy upadłości Dan Polska sp. z o.o. Pani Katarzyna Uszak.

II. Cel opracowania:

Celem wyceny jest oszacowanie wartości majątku ruchomego wchodzącego w skład masy upadłości Dan Polska sp. z o.o., zgodnie ze wskazaniem Zleceniodawcy. Rzeczoznawca w niniejszej opinii dokonał przedmiotowej wyceny poprzez:

- zidentyfikowanie ruchomości wskazanych do wyceny
- ocenę stanu technicznego
- wycenę w wartości rynkowej

III. Identyfikacja:

III.1 Przedmioty wyceny

Oszacowaniu wartości podlegają ruchomości w ilości 38 pozycji spisowej.

III.2 Data i miejsce oględzin

Oględzin nie przeprowadzono.

III.3 Wstępne wyjaśnienia przedstawiciela zleceniodawcy

Zeceniodawcą wyceny jest Syndyk masy upadłości Dan Polska sp. z o.o. Pani Katarzyna Uszak, która udzielała w zakresie posiadanej wiedzy odpowiedzi na pytania rzeczoznawcy, dotyczące dotychczasowej eksploatacji ruchomości.

III.4 Zakres prac rzeczoznawcy u zleceniodawcy

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

Dokumentacja:

IV.1. Dokumentacja przedłożona przez zleceniodawcę

Nie przedłożył żadnej dokumentacji mającej wpływ 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, www.nokaut.pl, giełdy sprzętu, ogłoszenia prasowe, informacje od innych rzeczoznawców.

Czynności wykonane przez rzeczoznawcę:

V.1 Identyfikacja

Identyfikacja wycenianych ruchomości odbywała się na podstawie dokumentacji przekazanej rzeczoznawcy przez Zleceniodawcę.

V.2 Oględziny

Oględzin nie przeprowadzono.

V.3 Próby ruchu

Prób ruchu nie przeprowadzono.

VII. Zasady ustalania wartości rynkowej.

Aby spełnić cel i przeznaczenie wyceny, określone potrzebą Zleceniodawcy należy ustalić wartość rynkową przedmiotu wyceny. 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, rzeczoznawca dokonuje wyceny na podstawie swojego doświadczenia zawodowego i znajomości rynku wtórnego obrotu. Rzeczywista wartość rynkowa majątku podlegającego przedmiotowej wycenie, ustalona zostanie jednak dopiero w trakcie ich sprzedaży na otwartym rynku i może się różnić od poniżej oszacowanej przez rzeczoznawcę, gdyż przedmiotowa wycena dokonywana jest na podstawie informacji płynących z rynku, a nie na rynku. Fakt ten powoduje, iż rzeczywista wartość rynkowa wycenianych ruchomości zostanie określona wartościami (cenami) uzyskanymi w trakcie ich sprzedaży.

Ustalenia aktualnej wartości ruchomości, dokonano w oparciu o:

- aktualne ceny producentów,
- ceny wywoławcze na aukcjach internetowych oferujących używane maszyny i urządzenia (m.in. allegro.pl, olx.pl, mascus.pl, otomoto.pl),
- doświadczenie własne wyceniającego.

Co do zasady przy określania wartości ruchomości używanych należy uwzględnić także aspekt:

- ubytku wartości z przyczyn fizycznych
- ubytku wartości z przyczyn funkcjonalnych
- ubytku wartości z przyczyn ekonomicznych

Ubytek wartości z przyczyn fizycznych.

Ubytek wartości z przyczyn fizycznych wynika ze stosunku wieku efektywnego eksploatacji, do średniej żywotności danego składnika majątku oraz konieczności usunięcia braków czy uszkodzeń jeżeli występują i jeśli jest to możliwe.

Ubytek wartości z przyczyn funkcjonalnych.

Ubytek wartości z przyczyn funkcjonalnych tkwi „wewnątrz”, wynika on z właściwości maszyny lub urządzenia, pogorszenia jego efektywności działania m.in. wynika z rozwiązań konstrukcyjnych, oraz faktu czy określony typ jest obecnie produkowany.

Ubytek wartości z przyczyn ekonomicznych.

Ubytek wartości z przyczyn ekonomicznych tkwi „na zewnątrz” czyli wynika z relacji szeroko rozumianego środowiska – działania danego składnika majątku. Środowisko to tworzą uwarunkowania stricte ekonomiczne, prawne, społeczne i ekologiczne, decyduje o nim rynek.

Ubytek wartości z przyczyn ekonomicznych ustala się w oparciu o dostępne źródła informacji o cenach na rynku, takie jak:

- bank informacji zgromadzony przez wyceniającego
- giełdy i przetargi
- biuletyny handlowe
- oferty na podobne ruchomości zawarte w internecie

VIII. Opis i oszacowanie wartości majątku ruchomego wchodzącego w skład masy upadłości Dan Polska sp. z o.o..

W skład majątku podlegającego wycenie wchodzi zapasy magazynowe elementów do instalacji pomp ciepła i fotowoltaiki. Elementy są nowe, jednak większość z nich pochodzi z 2022 roku co ma negatywny wpływ na ich potencjał rynkowy, ponieważ zdecydowana większość nowych instalacji jakie są wykonywane w Polsce są objęte dofinansowaniem, które wymaga montażu elementów nie starszych niż 2 lata od daty ich wyprodukowania. Dodatkowo są to pojedyncze elementy różnych producentów i nie stanowią pełnych kompletów instalacyjnych co dodatkowo obniża ich wartość rynkową.

W poniższej tabeli rzeczoznawca oszacował wartość rynkową przedmiotów sprzedawanych singularnie (pojedynczo) w ramach postępowania upadłościowego oraz jako pakiet ruchomości (wszystkie wyceniane ruchomości w ramach jednej transakcji). W przypadku sprzedaży wszystkich ruchomości jako jeden pakiet (zestaw) rzeczoznawca zastosował dyskonto od oszacowanych wartości jednostkowych wynoszące -20%.

W poniższej tabeli rzeczoznawca oszacował aktualną wartości rynkową przy sprzedaży wymuszonej przedmiotowych ruchomości pojedynczo oraz w formie pakietu.

LP	Nazwa	jm.	Ilość	Oszacowana cena jednostkowa netto	Oszacowana wartość netto	Oszacowana wartość netto dla sprzedaży w pakiecie
1	Rury PP 4m	szt.	20	25,00 zł	500,00 zł	400,00 zł
2	Rury miedziane tubolit 5/8 cala	mb.	25	10,00 zł	250,00 zł	200,00 zł
3	okablowane	kpl.	1	150,00 zł	150,00 zł	120,00 zł
4	Stojaki pod pompę	kpl.	1	600,00 zł	600,00 zł	480,00 zł
5	Galmet 70-200000 200L	szt.	1	540,00 zł	540,00 zł	432,00 zł
6	Zbiornik CWU wenta 200L	szt.	1	600,00 zł	600,00 zł	480,00 zł
7	Bufor 100l np. "eom black mini v2 100G ZB-11-1100"	szt.	13	450,00 zł	5 850,00 zł	4 680,00 zł
8	Krommler 7kW, sprężarka Panasonic, EVI DC 7 PW030-DKZLRS-A	szt.	1	4 500,00 zł	4 500,00 zł	3 600,00 zł
9	LG - split 7kW	szt.	1	3 600,00 zł	3 600,00 zł	2 880,00 zł
10	Rotenso UKURA U35Xi + U35Xo	szt.	1	600,00 zł	600,00 zł	480,00 zł

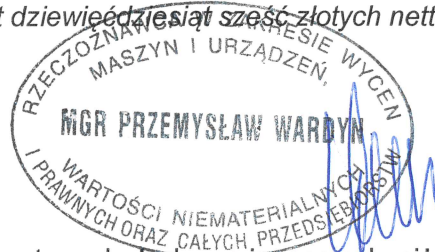
LP	Nazwa	jm.	Ilość	Oszacowana cena jednostkowa netto	Oszacowana wartość netto	Oszacowana wartość netto dla sprzedaży w pakiecie
11	York YKF14ARB - split 14kW lodówka	szt.	1	6 900,00 zł	6 900,00 zł	5 520,00 zł
12	York YKF12ARB - split 12kW lodówka	szt.	1	6 600,00 zł	6 600,00 zł	5 280,00 zł
13	Nibe f2040 - split 12kW,	szt.	1	6 000,00 zł	6 000,00 zł	4 800,00 zł
14	Galmet mono prima 6gt - zestaw, CWU 200L, monoblok 6kW	kpl.	1	4 500,00 zł	4 500,00 zł	3 600,00 zł
15	Haier au082fycra(hw) - monoblok 8kW	szt.	1	2 700,00 zł	2 700,00 zł	2 160,00 zł
16	Neoheat jednostka wewnętrzna eko mono 9kW	szt.	1	500,00 zł	500,00 zł	400,00 zł
17	Zabezpieczenia elektryczne	szt.	1	120,00 zł	120,00 zł	96,00 zł
18	uchwyt do rur	szt.	35	5,00 zł	175,00 zł	140,00 zł
19	puszka biała	szt.	10	0,50 zł	5,00 zł	4,00 zł
20	kolanka ze stali nierdzewnej	szt.	25	5,00 zł	125,00 zł	100,00 zł
21	drobne elementy	kpl.	1	60,00 zł	60,00 zł	48,00 zł
22	elementy hydrauliczne miedziane m. in. trójniki	kpl.	1	45,00 zł	45,00 zł	36,00 zł
23	kolanka pp	kpl.	1	35,00 zł	35,00 zł	28,00 zł
24	kolanka i zawór	kpl.	1	15,00 zł	15,00 zł	12,00 zł
25	trójniki ze stali nierdzewnej	szt.	15	5,00 zł	75,00 zł	60,00 zł
26	zawór kulkowy	szt.	45	10,00 zł	450,00 zł	360,00 zł
27	elementy mosiężne	kpl.	1	45,00 zł	45,00 zł	36,00 zł
28	kolanka i trójniki	kpl.	1	5,00 zł	5,00 zł	4,00 zł
29	zawór motylkowy	kpl.	1	90,00 zł	90,00 zł	72,00 zł
30	drobne elementy	kpl.	1	15,00 zł	15,00 zł	12,00 zł
31	elementy ze stali	kpl.	1	20,00 zł	20,00 zł	16,00 zł
32	śrubunki i trójniki	kpl.	1	15,00 zł	15,00 zł	12,00 zł
33	kolanka ze stali nierdzewnej	kpl.	1	65,00 zł	65,00 zł	52,00 zł
34	elementy ze stali nierdzewnej i mosiężne	kpl.	1	15,00 zł	15,00 zł	12,00 zł
35	trójniki ze stali nierdzewnej i pp	kpl.	1	60,00 zł	60,00 zł	48,00 zł
36	koreki ze stali nierdzewnej, kolanko, redukcja	kpl.	1	15,00 zł	15,00 zł	12,00 zł
37	kolanko i trójniki pp, śrubunki	kpl.	1	15,00 zł	15,00 zł	12,00 zł
38	złączki	kpl.	1	15,00 zł	15,00 zł	12,00 zł
Suma:					45 870,00 zł	36 696,00 zł
<i>W pakiecie</i>				-20%	36 696,00 zł	

Oszacowana łączna wartość ruchomości podlegających wycenie przy sprzedaży
singularnej wynosi:
45 870,00 zł netto

Słownie: czterdzieści pięć tysięcy osiemset siedemdziesiąt złotych netto

Oszacowana łączna wartość ruchomości podlegających wycenie przy sprzedaży w
pakiecie wynosi:
36 696,00 zł netto

Słownie: trzydzieści sześć tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt złotych netto



VIII. Zastrzeżenia 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.

ZAŁĄCZNIKI

