

OPINIA

I. PRZEDMIOT I ZAKRES OPINII.

1.1. Przedmiot opinii.

Przedmiotem opinii jest linia procesu hydrostabilizacji produktów ropopochodnych, zlokalizowana w Witaszyczkach, gmina Jarocin, województwo wielkopolskie.

1.2. Zakres opinii.

Zakres opinii obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności ruchomości wymienionej w pkt 1.1.

II. CEL OPINII.

Celem niniejszej opinii jest określenie wartości rynkowej prawa własności ruchomości wymienionej w pkt 1.1. dla potrzeb ustalenia ceny sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

III. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE OPINII.

3.1. Podstawy formalne.

Podstawę formalną stanowi zlecenie pani Anny Szymańskiej – syndyka masy upadłości Marka Barańskiego „BACO OFFICE” w upadłości likwidacyjnej w Poznaniu.

3.2. Podstawy prawne.

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (Dz. U. z 2017 r., poz. 459 t.j. z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2017 r., poz. 2344).
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2016 r., poz. 1822 t.j. z późn. zm.).

3.3. Źródła danych merytorycznych.

- oględziny ruchomości,
- informacje uzyskane od producentów i dystrybutorów,
- baza danych Biura Wycen Nieruchomości R.Michalak,
- „Cennik maszyn i urządzeń za II półrocze 2017 r.”, wydawnictwo BISTYP,
- informacje uzyskane od zleceniodawcy wyceny,

- informacje uzyskane od przedstawiciela firmy będącej współwłaścicielem linii,
- publikacje i biuletyny fachowe.

3.4. Materiały pomocnicze.

- „Metody wyceny maszyn i urządzeń”, J. Napiórkowski, R. Żróbek.

IV. OPIS PRZEDMIOTU OPINII.

Linia procesu hydrostabilizacji produktów ropopochodnych

Szacowana linia znajduje się w budynku hali zbiornikowej w Witaszyczkach, gmina Jarocin, województwo wielkopolskie. Linia została wybudowana w latach 2004 – 2005. Linia jest nieużywana od około 10 lat.

Instalacja wykonana jest z rur stalowych, łączonych przez spawanie oraz połączenia kołnierzone. Wszystkie urządzenia instalacji zostały zlokalizowane w typowych kontenerach transportowych.

Wszystkie operacje polegają na przepompowywaniu paliwa przez urządzenia filtracyjne i pod względem technologicznym instalacja jest porównywalna do przepompowni paliw.

Istotą procesu hydrostabilizacji jest zadawanie wody w ścisłej proporcji do paliw ropopochodnych o określonych parametrach (składzie chemicznym), zwłaszcza pod kątem zawartości siarki i popiołu. Po zadaniu odpowiedniej ilości wody uzdatnionej i napowietrzanej w odpowiednim stopniu do paliwa, następuje faza natleniania paliwa w zbiorniku napowietrzania. Po osiągnięciu pełnego nasycenia tlenem paliwo poddawane jest obróbce w urządzeniu ultradźwiękowym zwanym kawiator. W trakcie kawitacji następuje zmiana struktury związku siarki oraz innych związków wchodzących w skład popiołów. Tak spreparowane paliwo poddawane jest filtracji, klaryfikacji oraz / lub puryfikacji. Po tych operacjach paliwo poddawane jest analizie pod kątem zawartości siarki oraz pozostałości stałych (popiołu). Jeżeli osiągnięto założoną obniżoną zawartość tych składników, paliwo podawane jest do zbiornika gotowego wyrobu. Całość sterowana jest w sposób w pełni automatyczny z kontenera sterowniczego, do którego podawane są wszystkie dane z czujników instalacji i z którego jest sterowany cały proces.

Parametry techniczne instalacji:

- moc zainstalowanych urządzeń: 340 kW,
- moc czynna w ruchu: 270 kW,
- zapotrzebowanie godzinowe wody: 15 m³,
- ilość ścieków zrzucanych do kanalizacji przez istniejące ścieki i separatory: 1,5 m³/h,
- wydajność godzinowa instalacji: 45 m³,

- wydajność dobową instalacji: 675 m³.

W skład całej linii procesu hydrostabilizacji wchodzi:

Lp.	Wyszczególnienie
1	Stacja odwirowania (samoczyszczące wirówki przemysłowe typu MAPX 309B-WSK Kraków)
2	Stacja uzdatniania wody (mieszacz wodno-powietrzny typ ARC-P.W, stacja uzdatniania wody - BMT Polska)
3	Stacja demineralizacji wody (urządzenie odwróconej osmozy UO 15000)
4	Zbiornik po procesie hydrostabilizacji
5	Stacja pomp (pompa EBARA 3SF, pompa wrzecionowa - ALLWELER)
6	Stacja kawitacji
7	3 kontenery hydrostabilizacji (po 15 tys. litrów)
8	Rury transportowe
9	Przewody grzejne, podkładki, uszczelki, łączniki instalacyjne, puszkę instalacji hydrostabilizacji, kable „YAKY”, puszkę łączeniowe, termostaty, karty, szyny, materiały elektryczne, szafki automatyki

V. METODYKA WYCENY.

Wycenę wyżej opisanej ruchomości przeprowadzono wg formuły:

$$W = C \times (1 - S / 100 \%) \times K \times E$$

gdzie:

- C – aktualna cena nowej, podobnej lub zbliżonej maszyny lub urządzenia,
- S – stopień zużycia technicznego maszyny lub urządzenia,
- K – wskaźnik nowoczesności konstrukcji maszyny lub urządzenia,
- E – współczynnik ekspercki oceniający aktualny stan rynku i popyt na daną maszynę lub urządzenie.

W przypadkach braku na rynku nowych, podobnych lub zbliżonych do szacowanej maszyny lub urządzenia, aktualną cenę nowej maszyny lub urządzenia można ustalić przyjmując cenę maszyny lub urządzenia o podobnych, najbardziej zbliżonych parametrach do maszyny lub urządzenia szacowanego lub aktualizując cenę zakupu lub

wytworzenia przy zastosowaniu wskaźnika zmiany cen towarów nieżywnościowych trwałego użytku.

VI. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ RUCHOMOŚCI.

VI. 1. Założenia do wyceny.

- Przeprowadzona analiza rynku pozwoliła stwierdzić brak na rynku transakcji ruchomościami podobnymi do ruchomości opisanej w pkt 1.1. niniejszego opracowania.
W związku z odnotowaną sytuacją rynkową, jako wartość nowej linii, przyjęto wartość rynkową linii będącej przedmiotem niniejszej opinii, na dzień jej przyjęcia do użytkowania, skorygowaną (od roku przyjęcia do użytkowania) o wskaźnik zmiany cen towarów nieżywnościowych trwałego użytku, publikowanych co kwartał przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.
- Stopień zużycia technicznego przedmiotowej linii określono na podstawie przeprowadzonych oględzin oraz udostępnionej dokumentacji.
- Wskaźnik nowoczesności konstrukcji szacowanej linii (K) przyjęto na podstawie analizy przedmiotowej linii na tle aktualnie stosowanych rozwiązań technicznych.
- Współczynnik ekspercki (E) przyjęto na podstawie analizy danych rynkowych oraz publikacji fachowych.
- Procentowe udziały poszczególnych podmiotów w strukturze własności, przyjęto na podstawie informacji przekazanych przez przedstawiciela firmy będącej współwłaścicielem szacowanej linii.

VI. 2. Określenie wartości rynkowej linii procesu hydrostabilizacji.

Wycenę ruchomości opisanej w pkt 1.1. przeprowadzono wg wzoru opisanego w pkt V.

Do wyceny przyjęto następujące dane:

C – 4 925 100,41 zł, (skorygowana o wskaźnik zmiany cen towarów
nieżywnościowych trwałego użytku od roku 2005 – 0,931),

S – 30 %,

K – 0,9,

E – 0,9.

Udział firmy Marek Barański " BACO OFFICE " w upadłości likwidacyjnej
we własności ruchomości – 35 %.

$$W = 4\,925\,100,41 \times 0,931 \times (1 - 0,30) \times 0,9 \times 0,9 = 2\,599\,847,23 \text{ zł.}$$

2 599 847,23 zł x 0,35 = 909 946,53 zł

Przyjęto wartość: 2 600 000 zł (cała linia), w tym: 910 000 zł (wartość udziału we własności przypadająca na firmę Marek Barański „ BACO OFFICE ” w upadłości likwidacyjnej)

VII. WYNIK KOŃCOWY WYCENY.

Określona wartość rynkowa linii do procesu hydrostabilizacji produktów ropopochodnych, zlokalizowana w Witaszyczkach, gmina Jarocin, województwo wielkopolskie, dla przyjętego celu wyceny, została określona na:

2 600 000 zł

słownie: dwa miliony sześćset tysięcy złotych.

w tym: wartość przypadająca na firmę Marek Barański „ BACO OFFICE ” w upadłości likwidacyjnej, wynosi:

910 000 zł

słownie: dziewięćset dziesięć tysięcy złotych.

VIII. WNIOSKI KOŃCOWE.

Przedmiotowa linia do procesu hydrostabilizacji produktów ropopochodnych, zlokalizowana w Witaszyczkach, gmina Jarocin, województwo wielkopolskie, stanowi zorganizowaną całość technologiczną.

Przedstawiony w pkt VI podział wartości na wartość całej linii i wartość przypadająca na firmę Marek Barański „ BACO OFFICE ” w upadłości likwidacyjnej, jest podziałem wynikającym z udziałów w prawie własności przedmiotowej ruchomości.

Warunkiem koniecznym dla prawidłowego działania przedmiotowej linii zgodnie z przeznaczeniem jest obecność wszystkich komponentów wchodzących obecnie w jej skład i tylko cała linia ma faktyczną wartość rynkową.

IX. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.

- Niniejsza opinia sporządzona została zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym.
- Niniejsza opinia może być wykorzystana wyłącznie do celu, w jakim została sporządzona, określonym w pkt 2 opinii.



- Wycena opiera się na oględzinach ruchomości dokonanej podczas wizji lokalnej oraz na informacjach i dokumentach udostępnionych przez przedstawiciela firmy będącej współwłaścicielem linii.
- Zakłada się, że autorowi opracowania zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na oszacowanie wartości ruchomości.
- Autor opinii nie bierze odpowiedzialności za wady ukryte, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu wizji lokalnej, ani na podstawie dostępnych dokumentów.
- Niedopuszczalne jest, bez porozumienia z autorem, wprowadzanie jakichkolwiek zmian w niniejszym opracowaniu.
- Zastrzega się wykluczenie odpowiedzialności autora niniejszej opinii wobec osób trzecich z tytułu wykorzystania opinii w innym celu, aniżeli została ona sporządzona, ani w przypadku, gdy od daty wykonania opinii zaistniały przesłanki lub okoliczności na samej ruchomości, które wpłynęły na jej wartość.
- Określona w niniejszym opracowaniu wartość ruchomości nie uwzględnia żadnych ewentualnych nieujawnionych obciążeń ruchomości.
- Określona w niniejszym opracowaniu wartość rynkowa ruchomości nie uwzględnia kosztów transakcji sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat, a w szczególności podatku VAT.

X. ZAŁĄCZNIKI.

- Dokumentacja fotograficzna.

Środa Wlkp., dnia 9 stycznia 2018 roku



DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



Fot. 1



Fot. 2



Fot. 3



Fot. 4



Fot. 5



Fot. 6



Fot. 7



Fot. 8



Fot. 9



Fot. 10



Fot. 11



Fot. 12