

OPINIA O WARTOŚCI WSKAZANYCH ŚRODKÓW TRWAŁYCH

Przygotowany na zlecenie:

Syndyk Masy Upadłości Manufaktura Piwa Wódki i Wina S.A w upadłości

ul. Kalwaryjska 67/3

30-504 Kraków

Autor opracowania:

Krzysztof Żurawik

Biegły sądowy

Rzecznik majątkowy, nr uprawnień 6834

Stanisław Kubiak

Biegły sądowy

Rzecznik majątkowy, nr uprawnień 4258



3 września 2025

Chorzów

Spis treści

1.	Określenie przedmiotu i zakresu wyceny	4
1.1.	Przedmiot wyceny	4
1.2.	Zakres wyceny	4
2.	Cel wyceny	4
3.	Podstawy opracowania	4
3.1.	Podstawa formalna.....	4
3.2.	Podstawy metodologiczne.....	4
3.3.	Źródła danych merytorycznych o przedmiocie wyceny	5
4.	Daty istotne dla określenia wartości wskazanych do wyceny środków	5
5.	Lokalizacja	5
6.	Identyfikacja przedmiotu wyceny.....	5
7.	Stan i charakterystyka.....	7
8.	Analiza rynku.....	8
9.	Zastosowane podejście, metoda i technika wyceny oraz wskazanie rodzaju określonej wartości	10
9.1	Określenie utraty wartości (pkt. 6.4.1. Standardu)	12
9.2	Określenie wartości odtworzeniowej wskazanych środków w podejściu kosztowym	13
10.	Zestawienie i wnioski końcowe	18
11.	Uzasadnienie.....	18
12.	Uwagi, klauzule i zastrzeżenia.....	19
13.	Wykaz załączników	20

WYCIĄG Z OPINII O WARTOŚCI

Przedmiot wyceny	Przedmiotem wyceny niniejszej Opinii jest prawo własności wskazanych środków trwałych stanowiących wyposażenie i linie produkcyjne Browaru Tenczynek w Tenczynku. Wszystkie wskazane do wyceny środki trwałe, na dzień oględzin, znajdowały się na terenie nieruchomości usytuowanej w Tenczynku przy ul. Tenczyńskiej 59.
Zakres wyceny	Zakres wyceny obejmuje oszacowanie wartości rynkowej prawa własności wskazanych środków trwałych.
Cel wyceny	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności wskazanych środków trwałych, dla celów postępowania upadłościowego.
Wartość przedmiotu oszacowania	Uwzględniając cel opracowania, przeznaczenie i funkcję szacowanych wskazanych środków trwałych, dostępność danych o wycenianych środkach o podobnych cechach w analizowanym okresie zgodnie z przyjętą metodologią wyceny, wartości rynkowe prawa własności wskazanych do wyceny środków - określono w łącznej wysokości (netto): 10 282 910,00 zł słownie: dziesięć milionów dwieście osiemdziesiąt dwa tysiące dziewięćset dziesięć złotych 00/100
Krzysztof Żurawik Rzecznik majątkowy, nr uprawnień 6834 Stanisław Kubiak Rzecznik majątkowy, nr uprawnień 4258	
Data sporządzenia Opinii o wartości	3 września 2025 r.

1. Określenie przedmiotu i zakresu wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny niniejszej Opinii jest prawo własności wskazanych środków trwałych stanowiących wyposażenie i linie produkcyjne **Browaru Tenczynek** w Tenczynku.

Wszystkie wskazane do wyceny środki trwałe, na dzień oględzin, znajdowały się na terenie nieruchomości usytuowanej w Tenczynku przy ul. Tenczyńskiej 59.

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje oszacowanie wartości rynkowej prawa własności wskazanych środków trwałych.

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności wskazanych środków trwałych, dla celów postępowania upadłościowego.

3. Podstawy opracowania

3.1. Podstawa formalna

Podstawą niniejszego opracowania jest umowa z dnia 30.04.2025 r. zawarta pomiędzy KDR Doradztwo i Restrukturyzacja Sp. z o.o. Syndyk Masy Upadłości Manufaktura Piwa Wódki i Wina S.A. w upadłości, ul. Kalwaryjska 67/3, 30-504 Kraków, a Spółką Budoserwis Z.U.H. Sp. z o.o. z siedzibą w Chorzowie, przy ul. Kościuszki 31.

Opracowanie zostało wykonane w oparciu o informacje udostępnione przez Zlecającego i pozyskane przez rzeczoznawcę, niezbędne w procesie wyceny wskazanych składników rzeczowego majątku trwałego.

3.2. Podstawy metodologiczne

- Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych – wyd. przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych
- „Cennik maszyn i urządzeń”, Bistyp Consulting Sp. z o.o.
- „Cennik maszyn i urządzeń”, Wacetob Sp. z o.o.
- „Podstawy wyceny wartości środków technicznych”, autor: Tadeusz Klimek, Wydawnictwo BOMIS Press
- Informacje i opinie pozyskane od pracowników Spółki
- Wydawnictwa techniczne, specjalistyczne i branżowe

3.3. Źródła danych merytorycznych o przedmiocie wyceny

- Bazy informacji własnych;
- Oględziny przedmiotów wyceny.

4. Daty istotne dla określenia wartości wskazanych do wyceny środków

- | | |
|--|--------------------|
| ▪ Data dokonania oględzin wskazanych środków: | 28 maja 2025 r. |
| ▪ Data na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny: | 10 grudnia 2024 r. |
| ▪ Data na którą określono wartość przedmiotu wyceny: | 10 grudnia 2024 r. |
| ▪ Data sporządzenia wyceny: | 3 września 2025 r. |

5. Lokalizacja

Wskazane do wyceny środki będące przedmiotem wyceny na dzień przeprowadzenia oględzin – znajdowały się na terenie nieruchomości usytuowanej w Tenczynku przy ul. Tenczyńskiej 59.

6. Identyfikacja przedmiotu wyceny

Identyfikacja - czyli dokładne rozpoznanie i określenie wycenianego obiektu technicznego należy do podstawowych zadań rzeczoznawcy. Czynności identyfikacji wykonywane są głównie podczas wizji lokalnej gdzie obiekt jest umiejscowiony. Ustala się wtedy na podstawie tabliczki znamionowej lub innych oznaczeń następujące dane:

- nazwę
- producenta
- model i typ
- rok produkcji
- numer fabryczny
- numer inwentarzowy
- podstawowe dane techniczne

Dokumentacja dotycząca przedmiotu wyceny; rejestracyjna, eksploatacyjna jak również księgową powinna być szczegółowo zbadane przez rzeczoznawcę. Mogą być w tym celu sporządzone wypisy czy kserokopie dokumentów. Rzeczoznawca obowiązany jest wykonać dokumentację fotograficzną przedmiotu wyceny, która jest później załączona do operatu szacunkowego. Niektórzy producenci stosują oznaczenia maszyn, które dopiero po odkodowaniu dają informacje zwykle zawarte na tabliczce znamionowej.

Bez względu na metodę wyceny wartości obiektu technicznego konieczne jest przeprowadzenie analizy wszystkich istotnych cech obiektu wpływających na szacowaną wartość, a przede wszystkim:

- opis przeznaczenia, istoty działania i/lub konstrukcji,
- podstawowe nominalne dane techniczne,
- wyposażenie podstawowe i dodatkowe;
- informacje dotyczące stanu technicznego oraz wartości miar zużycia,
- informacje o przeprowadzonych naprawach (czas przeprowadzenia, zakres i koszt),
- informacje o ewentualnych koniecznych naprawach (zakres i prognozowany ich koszt),
- informacje o przebiegu eksploatacji,
- charakterystykę intensywności użytkowania,
- prognozę dotyczącą pozostałego do dyspozycji okresu użytkowania,
- informację dotyczącą wtórnego rynku wycenianego rodzaju urządzeń,
- inne istotne informacje uzasadniające przyjętą metodę wyceny lub komentujące uzyskane wartości urządzeń.

Rok produkcji może być znany lub tylko szacowany, może być równy rokowi przyjęcia do eksploatacji lub tylko wskazywać na datę wytworzenia. Rok produkcji nie zawsze oznacza rok początku użytkowania. Rok produkcji w skojarzeniu z informacjami o eksploatacji jest podstawą do ustalenia wieku chronologicznego, efektywnego wieku eksploatacji i pozostałego do dyspozycji okresu użytkowania.

Dla właściwego rozpoznania istotnie ważnych dla wartości cech urządzenia kluczowe znaczenie mają:

- przeznaczenie przewidziane projektem i konstrukcją,
- opis istoty działania,
- opis konstrukcji z jej cechami geometrycznymi, materiałowymi i dynamicznymi.

Przeznaczenie pozwala wskazać możliwości zastosowań oraz pozwala ustalić sposób transformacji wejścia w wyjście i określić na czym polega przekształcenie masy, energii i informacji. To z kolei wskazuje na kluczowe zespoły, podzespoły i elementy urządzenia. Wśród nominalnych

danych technicznych niezbędne jest ustalenie podstawowych znamionowych parametrów pracy, charakterystycznych i zależnych od rodzaju wycenianego urządzenia.

W większości przypadków wyposażenie decyduje znacząco o wartości. Należy rozróżniać pomiędzy wyposażeniem standardowym i dodatkowym oraz zweryfikować poprawność funkcjonowania wyposażenia dodatkowego.

7. Stan i charakterystyka

Browar Tenczynek jest jednym z najstarszych w Polsce – pierwsze wzmianki o jego działalności pochodzą z 1553 roku, gdy należał do rodu Tęczyńskich. Współczesne zabudowania powstały jednak dopiero w 1857 roku z inicjatywy Adama Józefa Potockiego, który obok browaru wybudował także gorzelnię. Po II wojnie światowej browar nie wznowił działalności i przez dziesięciolecia pozostawał nieczynny. Dopiero w 2014 roku został kupiony przez Browary Regionalne Jakubiak i rok później ponownie uruchomiony. W 2018 roku właścicielem browaru została spółka Manufaktury Piwa, Wódki i Wina.

Przedmiot wyceny obejmuje prawo własności wskazanych środków trwałych stanowiących wyposażenie i linie produkcyjne **Browaru Tenczynek** w Tenczynku.

Wycena obejmuje wyposażenie, linie produkcyjne i inne środki wykorzystywane w toku produkcji takie jak:

- rozlewnia piwa - urządzenia pracujące w linii,
- urządzenia do linii rozlewniczej,
- filtracja piwa,
- warzelnia,
- destylarnia,
- leżakownia,
- urządzenia chłodnicze i wentylacja,
- wyposażenie laboratorium,
- wyposażenie kotłowni.

Na dzień przeprowadzonych oględzin w browarze nie była prowadzona działalność produkcyjna.

W arkuszach kalkulacyjnych stanowiących załączniki nr: 1 - 3 do niniejszej Opinii załączono wykaz środków trwałych (stanowiących przedmiot wyceny) oraz ich dane identyfikujące (jeżeli takie posiadają): symbol oraz numery fabryczne lub inwentarzowe, pozwalające na jednoznaczną identyfikację poszczególnych środków oraz ich typ i dane techniczne.

8. Analiza rynku

Rynek to zespół stosunków wymiennych jakie zachodzą między kupującymi a sprzedającymi a także w ich obrębie. Wywieranie wzajemnego wpływu sprzedawców i kupujących kształtuje ogólną podaż i popyt oraz ustala poziom cen. Rynek może mieć charakter lokalny, krajowy, międzynarodowy. Rynek spełnia rolę regulatora procesów gospodarczych, pobudza konkurencję między podmiotami gospodarczymi, wymusza aktywność i efektywność gospodarowania.

Rynek maszyn, urządzeń i ruchomości posiada odmienną specyfikę niż rynek nieruchomości z uwagi na możliwość ich przemieszczenia. Powoduje to, że rynek ten obejmuje zasięgiem większy obszar, często jest to rynek ogólnokrajowy, niekiedy międzynarodowy. W niektórych branżach jest on bardzo dobrze rozwinięty np.: samochodów osobowych. W przypadku środków jednostkowych występujących rzadko, wykonywanych na specjalne zamówienie pojedynczo lub w małych seriach rynek jest mały, a transakcje występują rzadko. Infrastrukturę rynku tworzą firmy produkcyjne, handlowe i usługowe, komisy, giełdy, przetargi, wydawnictwa (zawierające ogłoszenia, cenniki, analizy rynkowe) i internet. Rynek może być opisany takimi parametrami jak: ilość transakcji w czasie, czas oczekiwania na sprzedaż, cena. Ważne są też trendy zmian tych parametrów.

Źródłami informacji o rynku środkach są:

- producenci i firmy prowadzące sprzedaż, serwis, naprawy takich samych lub podobnych środków technicznych,
- komisy i firmy zajmujących się handlem używanymi maszynami i urządzeniami,
- firmy leasingowe,
- komornicy,
- likwidatorzy i syndycy,
- giełdy, przetargi, aukcje,
- indywidualni sprzedawcy,
- branżowi specjaliści,
- bazy danych o cenach i wartościach maszyn i urządzeń innych rzeczoznawców,
- prasa i literatura fachowa,
- informatory, katalogi branżowe, cenniki,
- internet.

Sposoby pozyskiwania informacji o rynku środków:

- zapytanie o informację, prośba ofertę, cennik,
- wywiad,
- konsultacje,

-
- wizje lokalne,
 - uczestnictwo bierne w przetargach,
 - lektura ogłoszeń, ofert i publikacji.

Informacje dotyczące rynku

Wyceniając urządzenia należy ustalić i uwzględnić:

- dane o rynku wytwórców i sprzedawców nowych środków technicznych i o obrocie urządzeniami używanymi,
- dane o rynku wytworów lub usług wykonywanych z użyciem wycenianych środków technicznych,
- zakres zastosowań, sezonowość wykorzystania, sezonowość popytu i podaży oraz wielkość popytu na dany środek techniczny w stosunku do jego podaży,
- znaczenie trendów rynkowych,
- koszty utrzymania w stanie zdatności i użyteczności technicznej,
- możliwości, łatwość i koszt napraw oraz dostępność części zamiennych.

Założenia dotyczące rynku - wartość rynkowa urządzeń może być określona wyłącznie na podstawie analizy rynku, na którym jest przedmiotem obrotu. Umiejętność przyjęcia do konkretnej wyceny odpowiedniego rynku świadczy o kompetencjach rzeczoznawcy. Zidentyfikowany rynek stanowi podstawę do przeprowadzenia jego analizy pod kątem wyboru cech rynkowych (atrybutów), które w sposób zasadniczy wpływają na wartość rynkową urządzenia. Przyjęty do analizy rynek urządzeń, często będących przedmiotem transakcji powinien być rynkiem lokalnym. W przypadku, gdy brak jest danych na rynku lokalnym analizę rozszerza się na rynek krajowy, a w przypadku braku informacji o transakcjach na rynku krajowym – na rynek międzynarodowy.

Analizując rynek pod kątem rzeczoznawca powinien określić następujące charakterystyki:

- *rodzaj rynku* – sprzedaż bezpośrednia, zakup z udziałem pośrednika, zakup od dealera, sprzedaż wymuszona, sprzedaż w wyniku likwidacji, itp.,
- *obszar oddziaływania oferty* – gmina, powiat, województwo, kraj, Europa,
- *data transakcji*.

9. Zastosowane podejście, metoda i technika wyceny oraz wskazanie rodzaju określonej wartości

Przedmiotem wyceny niniejszej Opinii jest prawo własności wskazanych środków trwałych stanowiących wyposażenie i linie produkcyjne **Browaru Tenczynek** w Tenczynku.

Aby spełnić cel i przeznaczenie wyceny określone potrzebą Zamawiającego należy ustalić wartość rynkową wskazanych środków trwałych. W tym celu została przeprowadzona wizja lokalna wskazanych środków trwałych znajdujących się w Tenczynku przy ul. Tenczyńskiej 59. Na dzień przeprowadzenia oględzin nie była prowadzona działalność produkcyjna.

Środki trwałe stanowią złożoną zbiorowość gruntów, budynków, budowli, maszyn i urządzeń technicznych, środków transportu, ruchomości i wyposażenia, które różnią się między sobą charakterem, zastosowaniem, konstrukcją czy sposobem wykorzystania. Dla potrzeb klasyfikacji składników środków trwałych przedsiębiorstw w praktyce gospodarczej najczęściej wykorzystuje się Klasyfikację Środków Trwałych będącą usystematyzowanym zbiorem, zgodnie z którym wyróżniamy następujące grupy:

- grupa 0: prawo własności oraz prawo użytkowania wieczystego gruntu,
- grupa 1: budynki, lokale,
- grupa 2: obiekty inżynierii lądowej i wodnej,
- grupa 3: kotły i maszyny energetyczne,
- grupa 4: maszyny, urządzenia i aparaty ogólnego zastosowania,
- grupa 5: specjalistyczne maszyny, urządzenia i aparaty,
- grupa 6: urządzenia techniczne,
- grupa 7: środki transportu,
- grupa 8: narzędzia przyrządy, ruchomości i wyposażenie,
- grupa 9: wartości niematerialne i prawne.

Stosownie do Standardu nr: VI.1 – Wycena maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością – uwzględniono:

1. Przedmiot wyceny

1.1. Maszyny i urządzenia oraz pozostałe środki lub megaukłady techniczne podlegają wycenie łącznie z nieruchomością jeśli pozostają z nią w trwałym związku tzn. zgodnie z kodeksem cywilnym są częścią składową nieruchomości gruntowej, budynkowej lub lokalowej.

1.2. Pozostałe środki techniczne tzn. te, które nie pozostają w trwałym związku z nieruchomością, podlegają oddzielnym wycenom.

1.3. Megaukład techniczny, w rozumieniu niniejszego standardu, to zorganizowany układ środków technicznych (maszyn i urządzeń) dobranych ze względu na celowe działanie tego układu jako całości. W szczególności megaukładami są: instalacje chemiczne, linie technologiczne, sieci rurociągów, itd.

2. Maszyny i urządzenia wyceniane wraz z nieruchomością.

Celem wyceny środków technicznych jest określenie wartości lub jej utraty, albo kosztu. Cel ten powinien być w operacie jednoznacznie określony poprzez wskazanie przeznaczenia operatu szacunkowego i wynikać z celu oszacowania nieruchomości. Celem może być w szczególności:

- a) określenie udziału środków trwałych w majątku przedsiębiorstwa,
- b) dokonanie przekształceń własnościowych, upadłości, fuzji, likwidacji przedsiębiorstwa
- c) ustalenie wartości początkowej i wysokości odpisów amortyzacyjnych,
- d) zabezpieczenie kredytu lub pożyczki,
- e) określenie ceny wywoławczej na przetargu, aukcji, licytacji,
- f) ustalenie kwoty bazowej w negocjacjach cenowych celem zawarcia umowy o przeniesienie własności,
- g) ustalenie wysokości podatku,
- h) ustalenie wysokości szkody dla potrzeb postępowania ubezpieczeniowego,
- i) podjęcie decyzji inwestycyjnych, np. modernizacji,
- j) określenie opłacalności przedsięwzięcia gospodarczego, (odbudowy, naprawy, sprzedaży),
- k) sporządzanie analiz ekonomicznych i finansowych.

W zależności od celu i przeznaczenia wyceny należy wybrać stosowny rodzaj wartości, która będzie określana w Opinii.

W niniejszej Opinii o wartości, dla wskazanych ruchomości - oszacowano ich wartość odtworzeniową.

Wartość odtworzeniowa – wartość równa kosztom odtworzenia danej ruchomości z uwzględnieniem zużycia technicznego, funkcjonalnego i środowiskowego.

Wartość odtworzeniowa określana jest przy zastosowaniu podejścia kosztowego. Dla ruchomości wartość odtworzeniowa jest zwykle zbliżona lub tożsama z wartością rynkową, gdyż

środki techniczne są w zasadzie przenaszalne z miejsca na miejsce, a sposób określenia tej wartości polega na uwzględnieniu utraty wartości na skutek różnych rodzajów zużycia.

Koszt odtworzenia ruchomości – jest to aktualny koszt odtworzenia nowej repliki środka technicznego (duplikatu) wykonanej obecnie z takich samych lub podobnych materiałów i wg takiej samej konstrukcji jak środek techniczny wyceniany tzn. o tych samych parametrach.

Koszt zastąpienia ruchomości – jest to aktualny koszt zakupu nowego środka technicznego o najbliższych do wycenianego właściwościach (parametrach).

Wartość likwidacyjna przy sprzedaży wymuszonej - jest to przewidywana cena która może być uzyskana ze sprzedaży środków technicznych na prawidłowo ogłoszonym i przeprowadzonym przetargu publicznym, aukcji lub licytacji, przy konieczności bezzwłocznej sprzedaży i przy założeniu, że sprzedawca jest zmuszony do transakcji poprzez okoliczności zaś środki techniczne sprzedaje się w takim stanie i w takim miejscu w jakim się one aktualnie znajdują.

9.1 Określenie utraty wartości (pkt. 6.4.1. Standardu)

Powszechnie stosowany (lecz często w Opinii nie zdefiniowany) stopień zużycia technicznego maszyn i urządzeń to relatywna miara przydatności środka technicznego do wykonywania dalszego działania z uwzględnieniem kompletności i sprawności jego zespołów; przybliżona ocena liczbowa jakości środka technicznego oparta na zużyciu w wyniku eksploatacji lub jej braku, w rezultacie normalnego użytkowania lub awarii, z uwzględnieniem przeprowadzonych napraw jeśli były dokonywane. Stopień zużycia technicznego podlega oszacowaniu na podstawie wiedzy i doświadczenia zawodowego rzeczoznawcy majątkowego i wynika z oceny i analizy stanu technicznego środka technicznego. Analityczne obliczenie stopnia zużycia technicznego traktowanego jako średnia ważona zużycia zespołów składowych jest utrudnione szczególnie przy dużej złożoności maszyny, ze względu na potrzebę określenia wag poszczególnych zespołów i z powodu "zarytmetyzowania wyniku". Bardzo często stopień zużycia technicznego jest opierany pośrednio na stosunku kosztów naprawy lub/i kosztów elementów koniecznych do wymiany do kosztu zastąpienia lub odtworzenia obiektu ocenianego. Dla różnych rodzajów maszyn lub urządzeń relacje pomiędzy tym stosunkiem, a procentowym stopniem zużycia są różne i najczęściej ustalane doświadczalnie dla każdego rodzaju maszyny oddzielnie.

Stopień zużycia technicznego jest miarą umowną i często nie jest uzasadnione algorytmizowanie sposobu dochodzenia do niego na drodze analitycznej. Częstym błędem jest przyjmowanie wprost stosunku kosztu naprawy do kosztu odtworzenia lub zastąpienia jako stopnia zużycia środka technicznego.

Nie ma ogólnych reguł szacowania stopnia zużycia technicznego środków technicznych, ale dla niektórych z tych środków, szczególnie ogólnego stosowania, mogą być przydatne poniższe wskazówki. Generalne miary oszacowanie procentowego stopnia zużycia technicznego:

- a) 0% - miara czysto teoretyczna,
- b) 5 do 10% - gdy środek techniczny jest nowy lub prawie nieużywany; uwaga: maszyna kilkuletnia nieużywana powinna mieć większy stopień zużycia wynikły m.in. z procesów starzenia;
- c) 15 do 30% - środek techniczny w bardzo dobrym stanie, lub/i w początkowym stanie eksploatacji;
- d) 35 do 40% - środek techniczny w dobrym stanie, przydatny do dalszego użytkowania bez konieczności napraw;
- e) 45 do 50% - środek techniczny eksploatowany, przydatny do dalszego użytkowania, kwalifikuje się do przeglądu, regulacji lub/i naprawy bieżącej;
- f) 55 do 60% - środek techniczny użytkowany, kwalifikuje się do naprawy głównej w ograniczonym zakresie z wymianą elementów lub podzespołów;
- g) 65 do 75% - środek techniczny użytkowany, kwalifikuje się do kolejnej naprawy głównej w ograniczonym zakresie, lub do pierwszej naprawy głównej z wymianą elementów lub podzespołów w szerokim zakresie;
- h) 80 do 90% - środek techniczny niezdatny do użytkowania; podejmowanie naprawy może nie mieć technicznego uzasadnienia; niektóre zespoły/podzespoły/elementy kwalifikują się do wykorzystania w innym środku technicznym;
- i) 95% - środek techniczny nie kwalifikuje się do użytkowania ani do naprawy o charakterze odbudowy; nadaje się do złomowania;
- j) 100% - miara czysto teoretyczna, nie należy stosować.

9.2 Określenie wartości odtworzeniowej wskazanych środków w podejściu kosztowym

Jako koszt odtworzenia (zastąpienia) przyjęto wartość początkową równą cenie zakupu nowego urządzenia. Wartość ta następnie jest korygowana współczynnikami uwzględniającymi utratę wartości urządzenia: St, Sf, Se oznaczające:

St – utratę wartości z przyczyn fizycznych wyrażona w procentach,

Sf – utratę wartości z przyczyn funkcjonalnych wyrażona w procentach,

Se – utratę wartości z przyczyn ekonomicznych (zewnętrznych) wyrażona w procentach.

Charakterystyka zużycia środków trwałych

Każdy obiekt – maszyny i urządzenia charakteryzują się pewnym potencjałem użytkowym przynoszącym określone korzyści podmiotowi sprawującym nad nimi kontrolę. W miarę upływu lat następuje wyczerpywanie tego potencjału w wyniku :

- zużycia fizycznego (technicznego)
- zużycia funkcjonalnego
- zużycia ekonomicznego (zewnętrznego)

1. Utrata wartości z przyczyn fizycznych (technicznych)

Przez zużycie z przyczyn fizycznych (techniczne) rozumie się trwałe, niepożądane zmiany fizyko-chemiczne zachodzące w czasie eksploatacji, w wyniku czego okres zdolności do spełnienia przez maszynę lub urządzenie określonych funkcji użytkowych stopniowo się wyczerpuje. Następstwem zachodzących procesów są zmiany właściwości lub kształtu materiału elementów maszyny, urządzenia, związane głównie z istnieniem tarcia, nacisków oraz zachodzeniem reakcji chemicznych w materiale danych elementów, jak i między materiałem a otoczeniem.

W wyniku eksploatacji pojawiają się zarówno ubytki powierzchniowe materiału, jak i zmiany wewnętrzne w warstwie wierzchniej (odkształcenia, zmiany chemiczne). Zużycie techniczne może zachodzić w wyniku naturalnych procesów starzeniowych lub nagle (awaryjnie).

W ocenie postaci zużycia technicznego wykorzystano następującą klasyfikację:

- złamanie – (przełom) lub pęknięcia części
- zniszczenia połączenia stałego (np. spawanego, gwintowanego, klinowego itp.)
- deformacja części (np. pasa klinowego, łańcucha, linki, taśmy przenośnika)
- obluzowanie połączenia stałego (np. gwintowanego, klinowego, nitowanego itp.)
- nadmierne zużycie części w wyniku tarcia
- przecieki (np. oleju w układzie hydraulicznym, wody itp.)
- zatarcie części (np. łożysk ślizgowych, układu tłokowego itp.)
- zwarcie lub przerwa w obwodzie elektrycznym
- spalanie lub stapianie części
- niewłaściwa współpraca części (na skutek nadmiernego uginania się wałów, niewspółosiowości)
- nadmierne luzy
- zablokowanie lub zacięcie podzespołu
- inne

Zużycie środka technicznego następuje z przyczyn:

- upływ czasu;
- natężenie eksploatacji środka technicznego;

-
- zjawiska fizyczne: tarcie, wysoka temperatura pracy, wilgotność itp.;
 - usunięte i nieusunięte skutki awarii;
 - przeprowadzone remonty;
 - kompletność lub niekompletność środka technicznego;
 - rodzaj konstrukcji;
 - typ użytych materiałów,
 - błędy eksploatacji

Metoda oceny zużycia środka trwałego

O wyborze metody oceny stanu technicznego decydują następujące czynniki:

- stopień złożoności urządzenia, maszyny,
- dostępna informacja i dokumentacja
- okoliczności związane z udostępnieniem maszyny, urządzenia.

Stan techniczny środków trwałych określają wskazane parametry linearne tj.:

- trwałość elementów
- wiek urządzenia/maszyny
- gospodarka remontowa

Szczegółowej analizy stanu technicznego urządzeń uwzględniających ich zdolności dalszej eksploatacji dokonano na podstawie wizji oraz na podstawie założeń matematycznych. Podstawowym czynnikiem decydującym o stopniu zużycia urządzeń i maszyn w okresie użytkowania jest jej trwałość techniczna. Stopień zużycia naturalnego zależy od określonej trwałości środka technicznego oraz czasu jaki upłynął od jej powstania. Dla potrzeb określenia średniego wskaźnika technicznego (zużycia %) wykorzystano metodę czasową /liniową/, która zakłada iż zużycie techniczne środka jest wprost proporcjonalne do jego wieku.

Wynika ono z poniżej określonej wzorem zależności:

$$S_z = t/T \times 100\%$$

gdzie:

S_z - stopień zużycia technicznego obiektu [%],

t - wiek w latach,

T - przewidywany okres trwałości

Dodatkowo, dla celu opinii, badanie stanu technicznego polegało najczęściej na bezpośredniej ocenie stanu technicznego w trakcie oględzin poprzez określenie wartości cech stanu technicznego (zużyć, luzów, tarcia itp.) metodą:

- wzrokową,

-
- dotykową,
 - słuchową.

W opinii dla danego środka trwałego przypisany procent utraty wartości jest średnim określonym na podstawie oględzin podczas wizji lokalnej, analizy danego składnika majątku oraz informacji uzyskanych od służb technicznych Spółki.

2. Utrata wartości z przyczyn funkcjonalnych

Poprzez zużycie funkcjonalne – określane współczynnikiem nowoczesności konstrukcji, rozumie się trwałe, niepożądane zmiany rozwiązań funkcjonalno - użytkowych maszyn i urządzeń, odniesione do aktualnie obowiązujących standardów wynikających z postępu technicznego i technologicznego.

Jako główne tendencje rozwojowe w konstrukcji maszyn i urządzeń można wyróżnić:

- wzrost osiągnięć przy zmniejszonym zużyciu energii,
- zmniejszenie szkodliwego oddziaływania na środowisko,
- automatyzacja procesów sterowania i regulacji,
- wzrost jakości, trwałości i niezawodności,
- wzrost komfortu obsługi,
- zwiększenie bezpieczeństwa eksploatacji.

Przy ocenie zużycia funkcjonalnego uwzględnia się również tzw. cykl istnienia maszyny, urządzenia – fazy rozwojowe obecności maszyny, urządzenia na rynku z uwzględnieniem postępu naukowo-technicznego. Wyróżnia się następujące fazy:

- wprowadzenie na rynek,
- wzrost sprzedaży na rynku
- nasycenie rynku
- zmniejszenie sprzedaży
- zaprzestanie produkcji

Dla oceny zużycia funkcjonalnego określono wskaźnik, który obejmuje ubytek użyteczności lub wartości, którego przyczyna tkwi we właściwościach środka technicznego, takich jak:

- pogorszenie efektywności działania;
- braku przydatności do działania;
- nadmiernej lub niedostatecznej wydajności;
- nadmiernej energochłonności;
- brak zastosowania wytworów, które dany środek techniczny produkuje;
- nadmierne koszty eksploatacji;

- niska sprawność;
- wprowadzenie nowszych generacji środka technicznego.

Zużycie funkcjonalne w raporcie określono poprzez procentowy wskaźnik nowoczesności konstrukcji. Przestanki wpływające na określenie wskaźnika to m.in.:

- produkcja maszyn, urządzeń, jeżeli nie są produkowane to od kiedy,
- dostępność części zamiennych,
- import danych maszyn, urządzeń,
- poziom obsługi w trakcie eksploatacji.

3. Utrata wartości z przyczyn ekonomicznych (zewnętrznych)

Traktowane jest jako utrata wartości maszyny, urządzenia w wyniku oddziaływania na nią czynników zewnętrznych, pochodzących z otoczenia układu eksploatacji. Otoczenie to tworzą uwarunkowania:

- ekonomiczne;
- prawne;
- społeczne;
- ekologiczne.

Czynniki powodujące zużycie ekonomiczne (zewnętrzne) można podzielić na dwie grupy:

- zużycie spowodowane czynnikami wynikającymi z lokalizacji i dostępności (np. dostępność surowca w kopalni, zmiany przepisów odnośnie ochrony środowiska itp.)
- zużycie wywołane czynnikami ekonomicznymi mikro i makroekonomicznymi (zmiana wartości cła, ulgi preferencyjne, itd.)

Sposób określenia wartości w podejściu kosztowym wskazanych składników rzeczowego majątku trwałego – maszyn i urządzeń wyraża wzór:

$$W_K = W_w \times \left(1 - \frac{S_t}{100}\right) \times \left(1 - \frac{S_f}{100}\right) \times \left(1 - \frac{S_e}{100}\right)$$

gdzie:

W_K – wartość rynkowa wskazanego składnika rzeczowego majątku trwałego w złotych,

W_w – koszt zastąpienia/odtworzenia (wartość początkowa) środka technicznego w złotych ustalona na podstawie analizy rynku właściwego dla wycenianego składnika rzeczowego majątku trwałego.

Koszt zastąpienia - oznacza koszt zastąpienia wycenianego środka z uwzględnieniem jego parametrów użytkowo – funkcjonalnych.

Koszt odtworzenia – koszt wytworzenia środka technicznego według identycznej technologii przy zachowaniu jednakowych rozwiązań konstrukcyjnych.

S_t – utrata wartości z przyczyn fizycznych wyrażona w procentach,

Sf – utrata wartości z przyczyn funkcjonalnych wyrażona w procentach,

Se – utrata wartości z przyczyn ekonomicznych (zewnętrznych) wyrażona w procentach.

Dla wskazanych do wyceny środków trwałych (stanowiących przedmiot wyceny) przyjęto utratę wartości wynikającą z przyczyn:

- fizycznych – uwzględniając wiek danego środka trwałego, przewidywany okres trwałości i intensywności wykorzystania oraz fakt ich faktycznego nieużytkowania, braku odbioru końcowego oraz utraty gwarancji i serwisu.
- funkcjonalnych – środki trwałe stanowiące przedmiot wyceny były nowe. Oznacza to, że zastosowane rozwiązania funkcjonalno-użytkowe urządzeń spełniają aktualnie obowiązujące wymagania i standardy wynikające z postępu technicznego i technologicznego.
- ekonomiczne – przedmiotowe środki stanowią wyposażenie przedsiębiorstwa będącego w stanie upadłości, co przekłada się bezpośrednio na poziom cen wyprzedawanych środków.

10. Zestawienie i wnioski końcowe

Uwzględniając cel opracowania, przeznaczenie i funkcję szacowanych wskazanych środków trwałych, dostępność danych o wycenianych środkach o podobnych cechach w analizowanym okresie zgodnie z przyjętą metodologią wyceny, wartości rynkowe prawa własności wskazanych do wyceny środków - określono w łącznej wysokości (netto):

10 282 910,00 zł

słownie: dziesięć milionów dwieście osiemdziesiąt dwa tysiące dziewięćset dziesięć złotych 00/100

Oszacowane wartości są wartościami rynkowymi prawa własności wskazanych do wyceny środków, uwzględniającymi atrybuty takie jak: stan techniczny, zużycie fizyczne i funkcjonalne, analizę cen oraz relację popytu i podaży na rynku tego typu środków, itp.

Szczegółowe oszacowanie wartości wskazanych do wyceny środków przedstawiono w arkuszach kalkulacyjnych (załączniki nr: 1-3).

11. Uzasadnienie

Wizję przeprowadzono w dniu 2025.05.28, wskazane środki trwałe znajdowały się w Tenczynku przy ul. Tenczyńskiej 59.

Oszacowania wartości wskazanych środków trwałych dokonano w podejściu kosztowym (wartość odtworzeniowa).

Na wartość środków trwałych (określoną w podejściu kosztowym) ma wpływ wypadkowa składowych zużycia: technicznego, funkcjonalnego, środowiskowego, warunków użytkowania oraz przeprowadzanych napraw. Przeprowadzona analiza po wizji pozwala na stwierdzenie iż wskazane do

wyceny środki znajdują się w stanie potwierdzającym tę zależność. Na podstawie przeprowadzonych analiz i obliczeń określono wartość rynkową przedmiotowych wskazanych środków. Przyjęte do wyceny dane ustalono na podstawie badań rynku i analogii. Z tych względów ustalone wartości spełniają warunki stawiane wartości rynkowej.

Przyjęte do wyceny stopnie zużycia są uzasadnione i wynikają głównie z faktu, że przedsiębiorstwo znajduje się w stanie upadłości co przekłada się bezpośrednio na utratę wartości posiadanych aktywów.

Czas związany ze sprzedażą tych środków trwałych – powinien być skrócony do absolutnego minimum, co uzasadnia dążenie do wyprzedaży hurtowej zamiast sprzedaży pojedynczych elementów, gdyż w konsekwencji przedłużający się czas sprzedaży będzie generował tylko koszty a z powodu upływu czasu wartość tych środków będzie coraz mniejsza (stopień zużycia fizycznego będzie cały czas wzrastał). Przyjęte w niniejszej wycenie stopnie zużycia stanowią zatem wypracowany kompromis uwzględniający powyższe czynniki prowadzące do optymalizacji sprzedaży wskazanych środków.

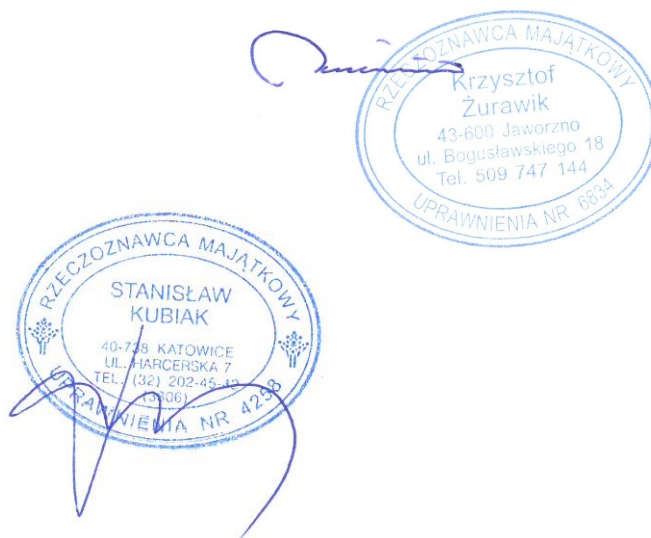
12. Uwagi, klauzule i zastrzeżenia

- Niniejszą Opinię sporządzono zgodnie ze Standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, przepisami prawa,
- Niniejszą Opinię sporządzono tylko i wyłącznie dla Zamawiającego; wykorzystanie wyceny przez osoby trzecie bez wiedzy i zgody autorów jest niedopuszczalne, przez autorów nieprzewidziane i nie może stanowić podstawy ewentualnej odpowiedzialności autorów opracowania,
- Niniejszą Opinię sporządzono tylko i wyłącznie dla celu określonego w opracowaniu; wykorzystanie wyceny dla innego celu niż określony w opracowaniu jest niedopuszczalne, przez autorów nieprzewidziane i nie może stanowić podstawy ewentualnej odpowiedzialności autorów opracowania,
- Niniejsza Opinia nie może być opublikowana w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autorów i bez uzgodnienia z nimi formy i treści takiej publikacji,
- Autorzy opracowania nie ponoszą odpowiedzialności za wady fizyczne przedmiotu wyceny, w tym za wady ukryte i ewentualne skutki wynikające z dalszego ich użytkowania,
- Autorzy opracowania nie ponoszą odpowiedzialności za wady prawne składników majątku, których to wad nie można było stwierdzić na podstawie udostępnionych dokumentów i informacji.
- Niniejsze oszacowanie wartości nie jest ekspertyzą stanu technicznego przedmiotów wyceny i za taką nie może być uznawane.
- Wycena jest ważna przez okres aż do zmiany warunków rynkowych, lecz nie dłużej niż 12 miesięcy.

- Wartości podane w opracowaniu są wartościami netto.

13. Wykaz załączników

1. Arkusze kalkulacyjne – oszacowanie wartości wskazanych środków – załączniki nr 1-3.
2. Dokumentacja fotograficzna.
3. Polisa.



Poz.	Nazwa Składnika	Jednostka Miary	Ilość Stwierdzona	Podstawa wyceny	Cena jednostkowa [zł]	Zużycie techniczne	Zużycie funkcjonalne	Zużycie ekonomiczne	Cena minimalna	Korekta ceny min	Cena maksymalna	Korekta ceny max	Wartość [zł]	Uwagi
Kotłownia pod rozlewnia piwa - urządzenia z kpl instalacją														
1	Piec gazowy de dietrich	szt.	1	www.ceneo.pl	5 426,83	30%	15%	6%					3 035,00	
2	Kocioł C.W. GALMET	szt.	1	www.ceneo.pl	3 211,38	30%	15%	6%					1 796,00	
3	Pompa wody Grundfos	szt.	1	https://superbateria.pl/	7 655,37	30%	15%	6%					4 282,00	
4	Zbiornik wyrównawczy	szt.	1	https://hurtinstal.pl/	106,36	30%	15%	6%					59,00	
5	Naczynie przepompowne	szt.	1	Analiza własna	300,00	30%	15%	6%					168,00	
6	Zbiornik kondensatu	szt.	1	Analiza własna	4 000,00	30%	15%	6%					2 237,00	
7	Stacja uzdatnia wody	szt.	1	Analiza własna	3 800,00	30%	15%	6%					2 125,00	
8	Sprężarka powietrza	szt.	1	Analiza własna	15 000,00	30%	15%	6%					8 390,00	
9	ALTECH sterownik ciepła	szt.	1	www.ceneo.pl	212,22	30%	15%	6%					119,00	
Kotłownia przy sklepie - urządzenia z kpl. Instalacją														
10	Zbiornik wyrównawczy	szt.	1	https://hurtinstal.pl/	106,36	30%	15%	6%					59,00	
11	Zbiornik	szt.	1	Analiza własna	3 000,00	30%	15%	6%					1 678,00	
12	Kocioł parowy Viessman typ HDD 311/859, 311/860	szt.	2	Analiza własna	183 900,00	52%	26%	10%					117 578,00	
13	Panel sterujący kotłami parowymi	szt.	1	Analiza własna	1 300,00	12%	6%	2%					1 054,00	
14	Stacja uzdatniania wody kotłowej	szt.	1	Analiza własna	2 900,00	30%	15%	6%					1 622,00	
15	Zbiornik C.W.U.	szt.	1	Analiza własna	800,00	21%	11%	4%					540,00	
16	Piec gazowy VIESSMAN (Kocioł gazowy)	szt.	2	www.exapro.pl					63 995,45	10%	149 322,72	10%	191 986,00	
17	Naczynie przepompowne	szt.	1	Analiza własna	300,00	30%	15%	6%					168,00	
18	Pompa wody technologicznej	szt.	1	Analiza własna	3 500,00	5%	3%	1%					3 193,00	
19	Pompa kondensatu	szt.	1	Analiza własna	6 700,00	26%	13%	5%					4 098,00	
20	Wymiennik jad wody technologicznej	szt.	1	Analiza własna	15 500,00	18%	9%	4%					11 103,00	

Poz.	Nazwa Składnika	Jednostka Miary	Ilość Stwierdzona	Podstawa wyceny	Cena jednostkowa [zł]	Zużycie techniczne	Zużycie funkcjonalne	Zużycie ekonomiczne	Cena minimalna	Korekta ceny min	Cena maksymalna	Korekta ceny max	Wartość [zł]	Uwagi
21	Wymiennik jad kondensatu	szt.	1	Analiza własna	11 700,00	18%	9%	4%					8 381,00	
22	Zbiornik wody technologicznej	szt.	1	Analiza własna	37 600,00	38%	19%	8%					17 372,00	
Piwnica														
23	Zbiornik hydroforowy HVP500/6bar (w piwnicy zwiększa ciśnienie w restauracji)	szt.	1	www.dostudni.pl	2 467,48	30%	15%	6%					1 380,00	
Stacje														
24	Stacja Trafo KR 4726 (działka nr 893/15)	szt.	1	Analiza własna	158 000,00	4%	2%	1%					147 160,00	
25	Stacja gazowa KR4726 (działka nr 893/22)	szt.	1	Analiza własna	111 250,00	2%	1%	0%					107 935,00	
											Razem:		637 518,00	

Poz.	Nazwa składnika	Jednostka miary	Ilość stwierdzona	Podstawa wyceny	Cena jednostkowa [zł]	Zużycie techniczne	Zużycie funkcjonalne	Zużycie ekonomiczne	Cena minimalna	Korekta ceny min	Cena maksymalna	Korekta ceny max	Wartość [zł]	Uwagi
Rozlewnia Piwa urządzenia pracujące w linii														
1	Maszyna do nakładania butelek (Depaletyzator)	szt.	1	www.machinesseeker.pl					199 763,72	85%	208 931,10	85%	30 652,00	
2	Taśmociąg do butelek + panel sterowania	szt.	1	Analiza własna	321 900,00	20%	10%	4%					222 497,00	
3	Maszyna do płukania butelek COSTEC typ: SF36/125 nr ser. S3593, rok prod. 2004	szt.	1	https://kegelmachines.com/	97 500,00	48%	24%	10%					34 679,00	
4	Monoblok KRONES, maszyna do napełniania butelek nr M65320293013, rok prod. 2010 + Szafa sterownicza do Krones nr K121940	szt.	1	Analiza własna	2 466 200,00	42%	20%	8%					1 052 771,00	
5	Kapslownica Bertolaso Zimella 37040, ATC 95NGDX	szt.	1	www.exapro.pl + www.machinesseeker.pl					33 045,23	5%	37 500,00	5%	33 509,00	
6	Korkownica BERTOLASO	szt.	1	www.exapro.pl + www.machinesseeker.pl					24 500,00	5%	33 045,23	5%	27 334,00	
7	Korkownica AROL	szt.	1	www.exapro.pl + www.machinesseeker.pl					24 500,00	5%	33 045,23	5%	27 334,00	
8	Podajnik do korkownicy CAMES model; P UNOE 93	szt.	1	Analiza własna	26 800,00	41%	21%	8%					11 492,00	
9	Druciarka do korków ROBINO&GALANRINO, model REKORD 6, rok prod. 1989 nr ser. 348A-0489158 (koszykarka)	szt.	1	https://surowcepiwowarskie.pl/ + Analiza własna	45 200,00	15%	8%	3%					34 286,00	
10	Pasteryzator SANDER HANSEN ECO + Szafa sterownicza SIEMENS TP 9000 COMFORT	szt.	1	www.allegro.pl	150 000,00	29%	15%	6%					85 094,00	
11	Suszarka do butelek ROBAK typ: LOB-25 nr ser. 6163, rok prod. 2022	szt.	1	www.robak.konin.pl	50 000,00	5%	3%	0%					46 075,00	
12	Etykieciarka GERNEP SOLUTA 11-10563SKSD, rok prod. 2022 - do etykiet plastikowych	szt.	1	www.machinio.com					149 237,00	5%	159 897,00	5%	146 839,00	
13	Etykieciarka KRONES ROBUSTA 5D-93068 typ; KAF2400F, rok prod. 1994 - do etykiet papierowych	szt.	1	Analiza własna	169 000,00	42%	21%	8%					71 241,00	
14	Maszyna do składania kartonów KETNER typ; KAF2400F, rok prod. 1994	szt.	1	Analiza własna	71 100,00	27%	14%	5%					42 405,00	
15	Maszyna do wkładania butelek w kartony KETTNER typ; Robot E3/T nr ser. 89/37023	szt.	1	Analiza własna	82 300,00	27%	14%	5%					49 085,00	
16	Maszyna do klejenia pełnych kartonów KETTNER typ; HD3600, nr er. 90/36010	szt.	1	Analiza własna	79 400,00	41%	21%	8%					34 048,00	
17	Owijarka do palet	szt.	1	https://packsmart.com.pl/	32 900,00	42%	21%	8%					13 869,00	

Poz.	Nazwa składnika	Jednostka miary	Ilość stwierdzona	Podstawa wyceny	Cena jednostkowa [zł]	Zużycie techniczne	Zużycie funkcjonalne	Zużycie ekonomiczne	Cena minimalna	Korekta ceny min	Cena maksymalna	Korekta ceny max	Wartość [zł]	Uwagi
18	Kompresor FIAC SILVER30, typ; NEW SILWER 30/500, rok prod. 2015, cod; 1724450000	szt.	1	https://abc-kompresory.pl/	46 000,00	48%	24%	10%					16 361,00	
19	Orurowanie	kpl.	1	Analiza własna	200 000,00	20%	10%	4%					138 240,00	
Urządzenia do linii rozlewniczej nie podłączone														
20	Monoblok do rozlewania piwa COBERT S.P.A. 37040 ZIMELA, typ. SUPREMA MATRICOLA, data prod. 1990, nr fabryczny S.60.00.6.P.A., + tablica rozdzielcza	szt.	1	https://helpack.pl/	98 000,00	65%	33%	13%					19 993,00	
21	Kartoniarka "KRONES" typ; MODULPAC MACHINE 1, nr ser. KR85081, rok prod. 2013 (Maszyna wyłączona z eksploatacji kartoniarka automatyczna)	szt.	1	Analiza własna	744 000,00	34%	17%	7%					379 034,00	
22	Etykietarka GERNER LABETTA 10-640SK nr ser. 15269, rok prod. 2008 (Maszyna wyłączona z eksploatacji)	szt.	1	Analiza własna	171 400,00	30%	15%	6%					95 864,00	
23	Kapslownica ręczna (przenośna) typ; XKB-01, rok prod. 2001, nr fabr. WN071,, producent PUH NITRAS, (wyłączona z eksploatacji)	szt.	1	Analiza własna	32 400,00	70%	35%	14%					5 433,00	
24	Transporter płytowy XPP-1 rok prod. 2021.	szt.	1	https://allegrolokalnie.pl/	6 500,00	8%	4%	2%					5 626,00	
25	Kapslownica Bertolaso ATC 55	szt.	1	www.exapro.pl + www.machinesseeker.pl					33 045,23	5%	37 500,00	5%	33 509,00	
26	Nalewaczka do piwa typ XRB-16, rok prod. 2021 (mobilna)	szt.	1	https://allegrolokalnie.pl/					22 764,23	10%	30 000,00	15%	22 994,00	
Filtracja Piwa przy rozlewni														
27	Filtr duży płytowy FILTROX	szt.	1	Analiza własna	47 200,00	18%	9%	4%					33 812,00	
28	Filtr świecowy	szt.	1	Analiza własna	26 000,00	19%	10%	4%					18 196,00	
29	Filtr typ; OF-6 TSLH 30-226-316L-DN50DIN	szt.	1	Analiza własna	30 000,00	18%	9%	4%					21 491,00	
30	Maszyna do mycia KEG, BEER KEG WASHER 2 stanowiskowa.	szt.	1	https://pl.ndpac.com/	28 900,00	62%	31%	12%					6 668,00	
31	Maszyna do czyszczenia rurociągów - CIP	szt.	1	https://eshop.czechminibreveries.com/	21 100,00	55%	28%	11%					6 084,00	
32	Maszyna do mieszania piwa Do i, pojemność 330l, 87,2 galony, rok. Prod. 2005.	szt.	1	www.exapro.pl	101 000,00	45%	23%	9%					38 924,00	

Poz.	Nazwa składnika	Jednostka miary	Ilość stwierdzona	Podstawa wyceny	Cena jednostkowa [zł]	Zużycie techniczne	Zużycie funkcjonalne	Zużycie ekonomiczne	Cena minimalna	Korekta ceny min	Cena maksymalna	Korekta ceny max	Wartość [zł]	Uwagi
33	Tanki o pojemności 15m ³ , rok prod. 2014, Z5, Z6, Z7, Z8, Z9, Z10.	szt.	6	Analiza własna	36 480,00	32%	16%	6%					117 523,00	
34	Wirówka do piwa CANDI BREW,Alfalaval, 2003r., ser. 60481. + zbiornik	szt.	1	Analiza własna	640 000,00	55%	28%	11%					184 550,00	
35	Zbiornik ziemi okrzemkowej	szt.	1	https://globe-zbiorniki.pl/	6 800,00	30%	15%	6%					3 803,00	
36	Zbiornik mobilny (przy zbiorniku ziemi okrzemkowej)	szt.	1	https://eshop.czechminibreveries.com/	28 000,00	25%	13%	5%					17 357,00	
37	Pompa piwna	szt.	2	Analiza własna	15 900,00	44%	22%	9%					12 640,00	
38	Steryliizator UV typ. V120	szt.	1	https://bluewater24.pl/	4 687,80	45%	23%	9%					1 807,00	
39	Nagrzewnice 5 szt. + sterowanie	kpl.	1	www.sklep.robmex.pl	15 500,00	45%	23%	9%					5 973,00	
40	Zbiornik mauzer	szt.	1	www.ceneo.pl	365,67	18%	9%	4%					262,00	
41	Orurowanie	kpl.	1	Analiza własna	188 000,00	15%	8%	3%					142 606,00	
42	Prasa wodna VSPIX 250, VS-A/VSX (prasa do pulpy)	szt.	1	https://enoshop.pl/	11 299,00	10%	5%	2%					9 467,00	
43	Instalacja chłodu technologicznego	kpl.	1	Analiza własna	35 100,00	18%	9%	4%					25 144,00	
Warzelnia														
44	Maszyna do czyszczenia rurociągu - Stacja CIP	szt.	1	https://eshop.czechminibreveries.com/	21 100,00	55%	28%	11%					6 084,00	
45	Kadź filtracyjna, zbiornik bezciśnieniowy typ: ZPR/PR-1600/N, nr fabryczny 816, rok prod. 2014, czynnik roboczy brzeczka piwna, pojemność 10m ³ ,	szt.	1	Analiza własna	321 900,00	18%	9%	4%					230 594,00	
46	Kadź zacierna, zbiornik ciśnieniowy typ: ZPR/MŁ-6000/N, nr fab. 814, rok prod. 2014, czynnik roboczy; zacier Brzeczki piwnej, pojemność 6m ³	szt.	1	Analiza własna	238 300,00	18%	9%	4%					170 707,00	
47	Kocioł zacierny, zbiornik ciśnieniowy typ: ZPR/MŁ-2000/N, nr fab. 815, rok prod. 2014, czynnik roboczy; zacier Brzeczki piwnej, pojemność 2m ³	szt.	1	Analiza własna	121 200,00	18%	9%	4%					86 822,00	

Poz.	Nazwa składnika	Jednostka miary	Ilość stwierdzona	Podstawa wyceny	Cena jednostkowa [zł]	Zużycie techniczne	Zużycie funkcjonalne	Zużycie ekonomiczne	Cena minimalna	Korekta ceny min	Cena maksymalna	Korekta ceny max	Wartość [zł]	Uwagi
48	Pompa między kadzią zacierną a kociołkiem zaciernym	szt.	1	Analiza własna	8 800,00	24%	12%	5%					5 591,00	
49	Zbiornik pomiarowy bezciśnieniowy do cieczy typ; ZPR/ML-10000/N, nr fab. 818, rok prod. 2014, medium: piwo	szt.	1	Analiza własna	284 200,00	20%	10%	4%					196 439,00	
50	Pompa Kotła warzelnego	szt.	1	Analiza własna	8 800,00	24%	12%	5%					5 591,00	
51	Zbiornik bezciśnieniowy WHIRLPOOL ZPR/PR-10000/N nr 819, rok prod. 2014, czynnik roboczy; Brzeczka piwna , pojemność 10m ³ , z pompą WHIRLPOOLST 6.	szt.	1	Analiza własna	152 200,00	18%	9%	4%					109 029,00	
52	Zbiornik pośredni bezciśnieniowy ZPR/PR-10000/P nr 817, rok prod. 2014, czynnik roboczy; Brzeczka piwna	szt.	1	Analiza własna	112 900,00	18%	9%	4%					80 876,00	
53	Pompa klarowania brzeczki	szt.	1	Analiza własna	6 700,00	24%	12%	5%					4 257,00	
54	Pompa przepompowywania brzeczki	szt.	1	Analiza własna	8 800,00	24%	12%	5%					5 591,00	
55	Zbiornik Bezciśnieniowy na śrutę typ; ZPR /M/7000-N, nr fabryczny 838, rok produkcji 2015 (Firma Hydro-Instal), pojemność 7000dm ³	szt.	1	Analiza własna	15 000,00	25%	13%	5%					9 298,00	
56	Płyty wymiennik ciepła SPOMASZ, typ. WSB-05.10.112-3, nr fabr. 2419, rok produkcji 2014.	szt.	1	Analiza własna	76 900,00	21%	11%	4%					51 906,00	
57	Śrutownik walcowy "JAWOR" H962, AGAT	szt.	1	www.otomoto.pl	8 300,00	27%	14%	5%					4 950,00	
58	Podajnik do młota	szt.	1	Analiza własna	19 600,00	25%	13%	5%					12 150,00	
59	Panel sterujący filtracją brzeczki	szt.	1	Analiza własna	15 900,00	18%	9%	4%					11 390,00	
60	Orurowanie	kpl.	1	Analiza własna	87 800,00	15%	8%	3%					66 600,00	
61	Instalacja chłodu technologicznego	kpl.	1	Analiza własna	137 900,00	20%	10%	4%					95 316,00	
62	Agregat chłodniczy zamontowany na zewnątrz przy warzelni	szt.	1	Analiza własna	35 100,00	18%	9%	4%					25 144,00	
63	Panel sterujący warzelnią	szt.	1	Analiza własna	31 800,00	18%	9%	4%					22 780,00	
Przy budynku Destylarni Magazynu wydań														

Poz.	Nazwa składnika	Jednostka miary	Ilość stwierdzona	Podstawa wyceny	Cena jednostkowa [zł]	Zużycie techniczne	Zużycie funkcjonalne	Zużycie ekonomiczne	Cena minimalna	Korekta ceny min	Cena maksymalna	Korekta ceny max	Wartość [zł]	Uwagi
64	Silosy na sól	szt.	2	Analiza własna	74 400,00	45%	23%	9%					57 345,00	
65	Podajnik ślimakowy do słoju i śruty	szt.	1	Analiza własna	6 300,00	35%	18%	7%					3 123,00	
66	But pod silos	szt.	1	https://sklephogslat.pl/	124,11	18%	9%	4%					89,00	
67	Zbiornik mauzer	szt.	1	www.ceneo.pl	365,67	18%	9%	4%					262,00	
68	Zbiornik ok 10/15m³	szt.	1	https://eshop.czechminibreveries.com/	179 000,00	25%	13%	5%					110 958,00	
Destylarnia Magazyn wydań														
69	Zbiornik P/B9-00-00, nr fabr. 957/52, rok prod. 2021 Firma POM, pojemność ok. 3,53m³, medium robocze pulpa skrobiowa +para wodna - Połączony z Destylatorem Wódki i Ginu	szt.	1	https://eshop.czechminibreveries.com/	94 000,00	25%	13%	5%					58 268,00	
70	Lej otwarty	szt.	1	www.kaiserkraft.pl	13 190,00	45%	23%	9%					5 083,00	
71	Kadź podgrzewająca KZE-00-02/P, rok budowy 2021, nr fabr. 163, poj. 3,58m³, data próby 16.06.2021r. Firma POM Sp. z o.o. - Połączony z Destylatorem Wódki i Ginu	szt.	1	https://eshop.czechminibreveries.com/	95 000,00	25%	13%	5%					58 888,00	
72	Kadź chłodząca KZE-00-02/C, rok budowy 2021, nr fabr. 162, pojemność 3,58m³, data próby. 28.06.2021r. Połączony z Destylatorem Wódki i Ginu	szt.	1	https://eshop.czechminibreveries.com/	95 000,00	25%	13%	5%					58 888,00	
73	Zbiornik fermentacyjny bezciśnieniowy ZFC/00-00, nr fabr. 161, rok budowy 2021, pojemność 6m³, czynnik roboczy zacier gorzelnicy, data próby ciśnienia 29.06.2021r.	szt.	1	https://eshop.czechminibreveries.com/	159 000,00	25%	13%	5%					98 560,00	
74	Zbiornik bezciśnieniowy typ. Z 500V8 nr fab. 20/023 pojemność 500l, rok prod. 2020.	szt.	1	Analiza własna	20 100,00	21%	11%	4%					13 567,00	
75	Zbiornik bezciśnieniowy typ Z2/00-00, nr fab. 160, rok prod. 2021, pojemność 2m³, czynnik roboczy Okovita	szt.	1	Analiza własna	18 800,00	7%	4%	0%					16 785,00	
76	Zestawnik bezciśnieniowy typ. Z05/00-00, nr ser. 159, rok prod. 2021, pojemność 0,5m³, czynnik roboczy Okovita	szt.	1	https://eshop.czechminibreveries.com/	21 400,00	30%	15%	6%					11 969,00	
77	Zbiornik bezciśnieniowy typ. ZPCM-300 nr fab. 4800719, pojemność 300l, rok prod. 2019.	szt.	1	https://eshop.czechminibreveries.com/	21 300,00	30%	15%	6%					11 913,00	
78	Zbiornik bezciśnieniowy typ. ZPCM-500 nr fab. 4770719, pojemność 500l, rok prod. 2019.	szt.	1	Analiza własna	20 100,00	21%	11%	4%					13 567,00	

Poz.	Nazwa składnika	Jednostka miary	Ilość stwierdzona	Podstawa wyceny	Cena jednostkowa [zł]	Zużycie techniczne	Zużycie funkcjonalne	Zużycie ekonomiczne	Cena minimalna	Korekta ceny min	Cena maksymalna	Korekta ceny max	Wartość [zł]	Uwagi
79	Zbiornik bezciśnieniowy typ. Z2000V11nr fab. 20011 pojemność 2000l, rok prod. 2020.	szt.	1	https://eshop.czechminibreveries.com/	43 400,00	25%	13%	5%					26 903,00	
80	Zbiornik bezciśnieniowy typ. Z2000V11nr fab. 20/012 pojemność 2000l, rok prod. 2020.	szt.	1	https://eshop.czechminibreveries.com/	43 400,00	25%	13%	5%					26 903,00	
81	Zbiornik bezciśnieniowy typ. Z 500V8 nr fab. 20/024 pojemność 500l, rok prod. 2020.	szt.	1	Analiza własna	20 100,00	21%	11%	4%					13 567,00	
82	Zbiornik bezciśnieniowy typ. Z 500V8 nr fab. 20/026 pojemność 500l, rok prod. 2020.	szt.	1	Analiza własna	20 100,00	21%	11%	4%					13 567,00	
83	Zbiornik bezciśnieniowy typ. Z 500V8 nr fab. 20/027 pojemność 500l, rok prod. 2020.	szt.	1	Analiza własna	20 100,00	21%	11%	4%					13 567,00	
84	Zbiornik bezciśnieniowy typ. Z 500V8 nr fab. 20/025 pojemność 500l, rok prod. 2020.	szt.	1	Analiza własna	20 100,00	21%	11%	4%					13 567,00	
85	Orurowanie	kpl.	1	Analiza własna	137 900,00	40%	20%	8%					60 897,00	
86	Konstrukcja pod zestawialniki	szt.	1	Analiza własna	23 000,00	6%	3%	0%					20 971,00	
87	Natleniacz wody CENTEC DeGas Cold nr F208352, ser. 4.208352.02, rok prod. 2020	szt.	1	www.equipnet.com	366 580,00	25%	13%	5%					227 234,00	
88	Destylator (mały) - Zastaw komorniczy syg. 24/24	szt.	1	https://acestill.com/	60 500,00	45%	23%	9%					23 316,00	
Destylarnia przy TABRUMIE														
89	Destylator WASH STILL - wódka ADASN2000 nr 6780921 (Alembik)	szt.	1	Analiza własna	525 600,00	40%	20%	8%					232 105,00	
90	Destylator GIN STILL, ADSG 300, nr ser. 6770921	szt.	1	https://hooloodistill.com/	126 800,00	45%	23%	9%					48 867,00	
Pomieszczenie obok destylarni														
91	Chiler - model AZ-BI-3x6GE-34F90-E2.728HX, czynnik chłodniczy R-507C, rok prod. 2015r., (agregat wody lodowej +zbiornik Glikolu) + skraplacz	szt.	1	Analiza własna	350 000,00	30%	15%	6%					195 755,00	
92	Pompa glikolowa TG/02378/02-15, 02/2015	szt.	1	www.skleparmatura.pl	3 682,02	25%	13%	5%					2 282,00	
93	Pompa Lowara	szt.	1	www.hydrauliko.pl	11 257,40	30%	15%	6%					6 296,00	

Poz.	Nazwa składnika	Jednostka miary	Ilość stwierdzona	Podstawa wyceny	Cena jednostkowa [zł]	Zużycie techniczne	Zużycie funkcjonalne	Zużycie ekonomiczne	Cena minimalna	Korekta ceny min	Cena maksymalna	Korekta ceny max	Wartość [zł]	Uwagi
Piwnica														
94	Urządzenie do chmielenia piwa na zimno ROLEC DRY HOPNIK ECO 90 ser. 21-02524, rok prod. 2021 (HOPGUN)	szt.	1	Analiza własna	112 900,00	18%	9%	4%					80 876,00	
95	NB Mieszalnik WESSEL MA WP 45PSIAT250	szt.	1	https://machineryline.info/	49 100,00	45%	23%	9%					18 922,00	
96	Nalewaczka ręczna do butelek plastikowych 8 butelek, JSMASCHINEN.DE	szt.	1	https://eshop.czechminibreweries.com/	58 600,00	45%	23%	9%					22 584,00	
97	Kompresor + 2 chłodziacze do BEER WOLL (DURR TECHNIK)	szt.	1	Analiza własna	913 900,00	5%	3%	0%					842 159,00	
98	Instalacja do BEER WOLL	szt.	1	Analiza własna	146 300,00	5%	3%	0%					134 815,00	
99	Zbiorniki fermentacyjne (kadzie)	szt.	12	Analiza własna	60 200,00	15%	7%	2%					559 636,00	
100	Orurowanie	kpl.	1	Analiza własna	92 000,00	18%	9%	4%					65 904,00	
101	Maszyna TMCI PADOVAN Filtr do piwa,	kpl.	1	Analiza własna	30 000,00	18%	9%	4%					21 491,00	
102	Panel sterowniczy fermentacji	szt.	1	Analiza własna	15 900,00	18%	9%	4%					11 390,00	
Leżakownia (piwnice)														
103	Tanki do rozlewania piwa	szt.	63	Analiza własna	2 631 300,00	31%	15%	5%					1 466 095,00	
104	Orurowanie	kpl.	1	Analiza własna	16 300,00	18%	9%	4%					11 677,00	
Magazyn chemii														
105	Maszyna do czyszczenia, pianowania	szt.	1	https://bonus-czystosc.pl/	17 200,00	45%	23%	9%					6 629,00	
Urządzenia chłodnicze, wentylacja														
106	Jednostka zewnętrzna AVW-43HJFH, czynnik R410A, HISENSE	szt.	1	https://e-katalog.pl/	11 901,00	25%	13%	5%					7 377,00	
107	Sprężarka THERMOFIN 5-1842-10, model TCH.3-091-13-AN-D5-BD-04, nr ser. EP005143, rok prod. 2015	szt.	1	www.resale.info	153 000,00	43%	22%	9%					61 902,00	

Poz.	Nazwa składnika	Jednostka miary	Ilość stwierdzona	Podstawa wyceny	Cena jednostkowa [zł]	Zużycie techniczne	Zużycie funkcjonalne	Zużycie ekonomiczne	Cena minimalna	Korekta ceny min	Cena maksymalna	Korekta ceny max	Wartość [zł]	Uwagi
108	Agregat AB3X4CES-9YEF (leżakownia)	szt.	1	www.coolstore.pl	11 400,10	45%	23%	9%					4 393,00	
109	Agregat BITZER typ; 4TCS-12.2y-40P (filtracja)	szt.	1	https://klimat-icy.pl/	11 990,00	25%	13%	5%					7 432,00	
110	Wentylacja kuchnia + restauracja	kpl.	1	Analiza własna	259 200,00	5%	3%	0%					238 853,00	
											Razem:		9 534 883,00	

Poz.	Nazwa Składnika	Jednostka Miary	Ilość Stwierdzona	Podstawa wyceny	Cena jednostkowa [zł]	Zużycie techniczne	Zużycie funkcjonalne	Zużycie ekonomiczne	Wartość [zł]	Uwagi
1	Alcolyzer BEER ME ANTON PAAR	szt.	1	www.labx.com	23 827,70	25%	13%	5%	14 770,00	
2	Miernik stężenia ANTON PAAR	szt.	1	www.anton-paar.com	6 425,93	25%	13%	5%	3 983,00	
3	Urządzenie napełniające ANTON PAAR	szt.	1	www.anton-paar.com	23 842,59	25%	13%	5%	14 779,00	
4	Gęstościomierz ANTON PAAR DMA 4500M	szt.	1	https://shop.labexchange.com/	39 757,35	25%	13%	5%	24 645,00	
5	Autoklaw stołowy ENBiO MICRO JET, typ; ENBIOJET ML2, nr ML-2.0660	szt.	1	https://pureclave.pl/	5 438,21	25%	13%	5%	3 371,00	
6	Inkubator BINDER	szt.	1	https://bestlabs.pl/	9 375,66	25%	13%	5%	5 812,00	
7	Demineralizator wody HYDRO LAB-HLP	szt.	1	www.adverti.com.pl	4 890,58	25%	13%	5%	3 032,00	
8	Zbiornik wody HYDRO LAB 10L	szt.	1	https://autoklaw.com.pl/	7 603,22	25%	13%	5%	4 713,00	
9	Urządzenie do badania składników FUNKEGERBER TYP; FermentoFlash, seria: 3572-140905	szt.	1	https://shop.funkegerber.de/	11 737,28	25%	13%	5%	7 276,00	
10	Refraktometr cyfrowy ATAGO PR 32OL seria B01483	szt.	1	https://labomarket.pl/	2 300,00	25%	13%	5%	1 426,00	
11	Waga elektroniczna Radwag PS6000.R2	szt.	1	www.nowewagi.pl	2 059,20	25%	13%	5%	1 276,00	
12	Mieszadło analityczne Radwag AS310.R2	szt.	1	www.nowewagi.pl	3 312,00	25%	13%	5%	2 053,00	

Poz.	Nazwa Składnika	Jednostka Miary	Ilość Stwierdzona	Podstawa wyceny	Cena jednostkowa [zł]	Zużycie techniczne	Zużycie funkcjonalne	Zużycie ekonomiczne	Wartość [zł]	Uwagi
13	Mieszadło magnetyczne MS11HS	szt.	2	https://mieszadla.pl/	2 290,00	25%	13%	5%	2 839,00	
14	Statyw z menzurkami	kpl.	1	www.ceneo.pl	40,00	25%	13%	5%	25,00	
15	Lodówka LIEBHERR	szt.	1	https://netlab.site/	5 799,00	25%	13%	5%	3 595,00	
16	Filtr WSPiX250	szt.	1	https://eshop.czechminibreweries.com/	17 285,81	25%	13%	5%	10 715,00	
17	Akcesoria laboratoryjne	szt.	1	Analiza własna	10 000,00	25%	13%	5%	6 199,00	
						Razem:			110 509,00	







CERTYFIKAT

ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO

Niniejszym potwierdza się, że:

Budoserwis Z.U.H. Sp. z o.o.

41-500 Chorzów, Kościuszki 31

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0017837

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności
rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

na okres: 17/01/2025 - 16/01/2026

na sumę gwarancyjną: 250 000 EUR

słownie: dwieście pięćdziesiąt tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 4 484.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista d/s Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140437850
NIP 525-235-52-48