

OPINIA

**opracowana na zlecenie Syndyka masy upadłości
Dolcan Plus S.A. w upadłości z siedzibą w Gdańsku ul. Szafarnia 11 lok.F8
80-755 Gdańsk
KRS: 0000374094**

**dotycząca wyceny
ruchomości wchodzących w skład masy upadłości Dolcan Plus S.A. w upadłości
z siedzibą w Gdańsku
przedłożonych do wyceny**

według stanu na dzień 25 lipca 2018 r.

Podstawa prawna

- Zlecenie Syndyka ustanowionego dla Dolcan Plus S.A. w upadłości z siedzibą w Gdańsku ul. Szafarnia 11 lok.F8 80-755 Gdańsk KRS: 0000374094 w osobie Katarzyny Uszak
- Postanowienie Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy X Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych z dnia 30 czerwca 2017r. sygn. Akt X GU 525/17 o ogłoszeniu upadłości Dolcan Plus S.A. z siedzibą w Gdańsku ul. Szafarnia 11 lok.F8 80-755 Gdańsk KRS: 0000374094
- Spis ruchomości stanowiących aktywa Dolcan Plus S.A. w upadłości z siedzibą w Gdańsku
- Wyjaśnienia ustne złożone biegłemu przez syndyka masy upadłości Dolcan Plus S.A. w upadłości z siedzibą w Gdańsku w osobie Katarzyny Uszak
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 roku – Prawo upadłościowe

Autor opracowania

Opinię opracował:

- dr inż. Witold Kornacki, zam. w Sochaczewie, ul. Wojska Polskiego 41 m. 9, umieszczony na liście biegłych sądowych Sądu Okręgowego w Warszawie, w dziedzinie elektroniki – informatyki i wyceny przedsiębiorstw.

Przedmiot opinii

Przedmiotem opinii są składniki majątkowe w postaci kontenerów biurowo-usługowych, wchodzące w skład aktywów dla Dolcan Plus S.A. w upadłości z siedzibą w Gdańsku ul. Szafarnia 11 lok.F8 80-755 Gdańsk KRS: 0000374094 przedłożone do oceny i wyszczególnione w niniejszej opinii w punkcie "Wycena składników majątkowych".

Zakres opracowania

W ramach niniejszego opracowania przeprowadzono oględziny ruchomości, zweryfikowano dane identyfikacyjne i dane techniczne, sprawdzono wstępnie stan techniczny i kompletność wyposażenia, przeprowadzono rozpoznanie rynkowe, oszacowano rzeczywistą wartość rynkową wg cen rynkowych z daty opinii z uwzględnieniem stanu technicznego z daty oględzin.

Przeznaczenie opinii

Opinia przeznaczona jest dla Syndyka ustanowionego dla celów postępowania upadłościowego prowadzonego przed Sądem Rejonowym dla m. st. Warszawy, Sąd Gospodarczy Wydział X Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych sygn. akt X GUP 510/17.

Metoda wyceny

W przyjętej metodzie uwzględnia się właściwości eksploatacyjne sprzętu, stan techniczny, jakość wyrobu (firmę), zużycie moralne (data produkcji) i fizyczne, dostępność do serwisu firmowego i do części zapasowych, kompletność dokumentacji towarzyszącej (instrukcje obsługi, instrukcje serwisowe i specyfikacje materiałowe), okres gwarancji, popyt na rynku maszyn używanych. Przy wycenie wykorzystuje się katalogi i cenniki firmowe sprzętu identycznego lub podobnego, ceny komisowe i giełdowe oraz doświadczenie biegłego. Przy wycenie uwzględniono wymuszony tryb sprzedaży i skrócenie czasu ekspozycji ze względu na sprzedaż w trybie likwidacyjnym.

Dla wyznaczenia aktualnej wartości rynkowej dla danych warunków rynkowych Wr przyjęto metodę mieszaną, tzn. elementy metody odtworzeniowej w zakresie ustalenia stanu technicznego z elementami metody porównawczej uwzględniającej sytuację na rynku wtórnym ruchomych środków trwałych co wyraża poniższa zależność:

$$Wr = Wp (1 - 1/100 \times Zp) \times K \times Er \quad (1)$$

Gdzie:

Wr – szacowana wartość rynkowa

Wp – wartość porównywalna

Zp – zużycie eksploatacyjne w %

K – współczynnik czynników zewnętrznych wyznaczany z zależności

$$K = 1 - \alpha (Te - 1)$$

gdzie:

α – współczynnik ekspercki (0,00-0,03)

Te – liczba lat eksploatacji

Er – współczynnik korygujący wartość odtworzeniową do wartości rynkowej

Współczynniki K i Er pozwalają uwzględnić wpływ zużycia moralnego tzn. wynikającego ze zużycia funkcjonalnego i postępu technicznego.

Za wartość porównywalną przyjęto wartość nowych kontenerów biurowo-usługowych o analogicznej konstrukcji i wyposażeniu, korygując ją następnie na podstawie zużycia eksploatacyjnego i funkcjonalnego oraz postępu technicznego.

Tak określoną wartość rynkową skorygowano następnie poprzez uwzględnienie wymuszonego trybu sprzedaży i skrócenia czasu ekspozycji ze względu na sprzedaż w trybie likwidacyjnym.

Oględziny sprzętu

Oględziny składników majątkowych w postaci kontenerów biurowo-usługowych przeprowadzono w miejscu ich obecnego składowania tj, przy ul. Konik Polny w Warszawie.

Wyceniane kontenery to:

Kontener określony jako zaplecze dozorczy, wprowadzony do ewidencji 30.06.2011r., podwójny, o wymiarach 6mx6m (ok.36m²), w bardzo złym stanie technicznym (serwis fotograficzny. Fot.1-2.), zdewastowany z zewnątrz i wewnątrz.

Szacunkowa wartość 1 500,00 zł netto.

Kontener określony jako przenośny pawilon sprzedaży, wprowadzony do ewidencji 31.03.2012r., o powierzchni ok.60 m², w dobrym stanie technicznym (serwis fotograficzny. Fot.3-7.), z wyposażeniem zabudowy kuchennej i łazienki, z 2 klimatyzatorami Fujitsu, instalacją elektryczną, oświetleniem i okablowaniem sieci lokalnej.

Szacunkowa wartość 60 000,00 zł netto.

Przy wycenie uwzględniono wymuszony tryb sprzedaży i skrócenie czasu ekspozycji ze względu na sprzedaż w trybie likwidacyjnym.


Łączna wartość netto ruchomości w postaci kontenerów biurowo-usługowych wynosi 61 500,00 zł.

Przedmiotowa wycena została sporządzona do celów sprzedaży ruchomości w toku postępowania upadłościowego i powinna być traktowana jako cena wywoławcza w trakcie procedury likwidacyjnej, w której to oferta zostanie należycie upubliczniona przez syndyka, zgodnie z odpowiednimi przepisami ustawy Prawo upadłościowe.

Podsumowanie

Wartość składników majątkowych w postaci kontenerów biurowo-usługowych, przedłożonych do oceny w aktualnym stanie technicznym i użytkowym, wymienionych w opinii, oszacowana wg cen rynkowych z daty pisania opinii w trybie sprzedaży wymuszonej wynosi ogółem 61 500,00 zł netto (słownie: sześćdziesiąt jeden tysięcy pięćset złotych zero groszy).

Na tym opinię zakończono i podpisano.


Dr Ing. Witold Kornacki
biogły sądowy w zakresie
elektroniki - informatyki
i wyceny przedsiębiorstw
orzy Sądzie Okręgowym w Warszawie

Serwis fotograficzny



Fot.1



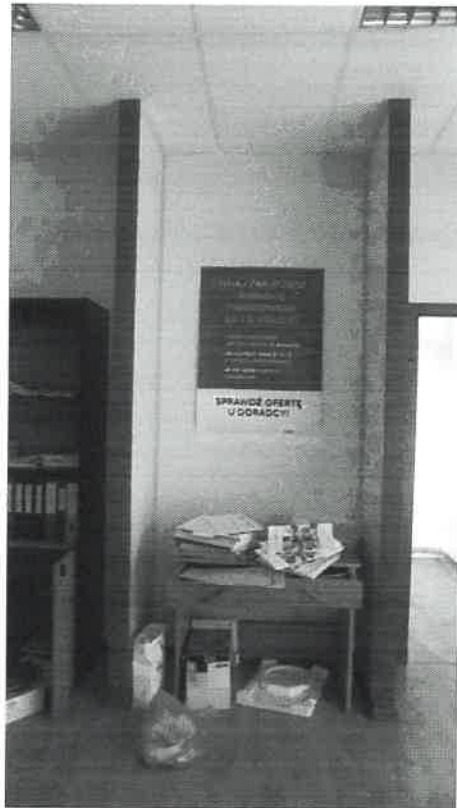
Fot.2



Fot.3



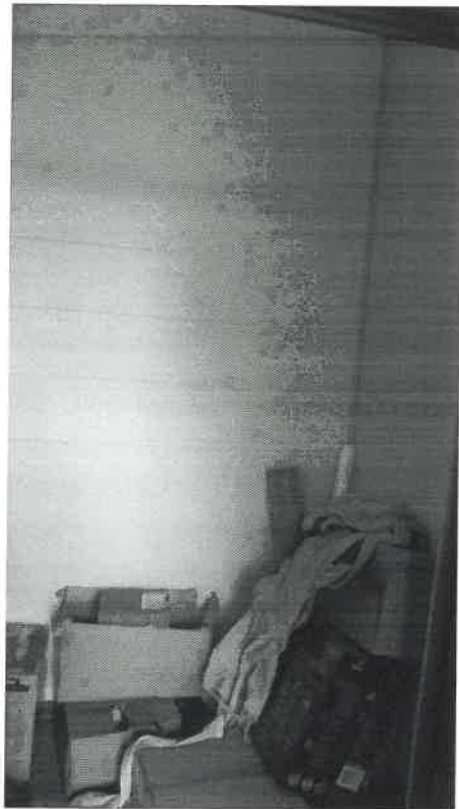
Fot.4



Fot.5.



Fot.6



Fot.7.