

OPINIA O WARTOŚCI

wskazanych aktywów trwałych zorganizowanej części przedsiębiorstwa **COTEX Office Center**

wydanie 1., raport końcowy

Opracowano na zlecenie:

ELKOP SE.
Płock, ulica Zygmunta Padlewskiego 18C

Autorzy opracowania – za zespół:

Krzysztof Puk
Iwona Kubarek

Data opracowania:

24 maja 2024 roku



Wykonano dla: **ELKOP SE.**

Projekt: Opinia o wartości wskazanych aktywów trwałych zorganizowanej części przedsiębiorstwa –
COTEX Office Center.

Wersja z dnia: 24 maja 2024 roku.

Raport końcowy, wydanie 1.

Numer
zlecenia:
DW-1758-2024

Wyciąg z opinii o wartości wskazanych aktywów trwałych Przedmiot opracowania

Przedmiot niniejszego opracowania stanowią wskazane aktywa trwałe zorganizowanej części przedsiębiorstwa COTEX Office Center, zwanej dalej ZCP, w tym:

- Kompleks nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkiem biurowo-usługowo-handlowym Cotex Office Center wraz z infrastrukturą towarzyszącą zlokalizowany w Płocku przy Alei Marszałka Józefa Piłsudskiego 35, opisany w ewidencji gruntów działkami numer: 91/15 o powierzchni 0,2122 ha, dla której Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Płocku prowadzi księgę wieczystą nr PL1P/00092836/5, 90/7 o powierzchni 0,3225 ha, dla której Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Płocku prowadzi księgę wieczystą nr PL1P/00094762/9, działkami numer 91/42 o powierzchni 0,0028 ha, 91/52 o powierzchni 0,0300 ha i 91/64 o powierzchni 0,0502 ha, dla której Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Płocku prowadzi księgę wieczystą nr PL1P/00097672/2 oraz działki numer 91/21 o powierzchni 0,1345 ha i 91/22 o powierzchni 0,3260 ha, dla której Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Płocku prowadzi księgę wieczystą nr PL1P/00092839/6, nieruchomość gruntowa zlokalizowana w Płocku przy Alei Marszałka Józefa Piłsudskiego, opisana w ewidencji gruntów działką numer 91/6 o powierzchni 0,0343 ha, dla której Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Płocku prowadzi księgę wieczystą nr PUP/00092839/6, nieruchomość gruntowa niezabudowana zlokalizowana w Płocku przy ulicy Tadeusza Gintera, opisana w ewidencji gruntów działkami numer: 91/78 o powierzchni 0,0791 ha, 91/79 o powierzchni 0,0865 ha i 91/80 o powierzchni 0,1881 ha, dla której Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Płocku prowadzi księgę wieczystą nr PL1P/00093495/9.
- Pozostałe wskazane składniki rzeczowego majątku trwałego – maszyny i urządzenia, tj.:
 - maszyny, urządzenia i aparaty specjalistyczne – grupa 5. wg klasyfikacji środków trwałych,
 - środki transportu – grupa 7. wg klasyfikacji środków trwałych.

Zakres opracowania

Zakres opracowania obejmuje zespół składników niematerialnych i materialnych wskazanych jako zorganizowaną część przedsiębiorstwa i stanowiących kompleks nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkiem biurowo-usługowo-handlowym Cotex Office Center wraz z infrastrukturą towarzyszącą zlokalizowany w Płocku przy Alei Marszałka Józefa Piłsudskiego 35.

W szczególności zakres opracowania obejmuje:

- prawa do nieruchomości, w tym: prawo własności gruntu opisane w ewidencji gruntów działką numer 91/15, 90/7, 91/42, 91/52, 91/64, 91/21, 91/22, 91/6; prawo własności składnika budowlanego oraz infrastruktury towarzyszącej posadowionych na przedmiotowym gruncie, udział wynoszący 1/2 w prawie użytkowania wieczystego gruntu opisanego w ewidencji gruntów działkami numer 91/78, 91/79 i 91/80.
- prawo własności pozostałych wskazanych składników rzeczowego majątku trwałego – maszyn i urządzeń.

Cel sporządzenia opracowania

Określenie wartości godziwej wskazanych aktywów trwałych dla potrzeb wyceny zorganizowanej części przedsiębiorstwa COTEX Office Center metodą majątkową.

Data sporządzenia opracowania

Przedmiotową opinię zakończono dnia 24 maja 2024 roku.



Wykonano dla: **ELKOP SE.**

Projekt: Opinia o wartości wskazanych aktywów trwałych zorganizowanej części przedsiębiorstwa –
COTEX Office Center.

Wersja z dnia: 24 maja 2024 roku.

Raport końcowy, wydanie 1.

Numer
zlecenia:
DW-1758-2024

Wynik opracowania

Zorganizowana część przedsiębiorstwa - COTEX Office Center wskazane składniki aktywów trwałych podsumowanie wyceny wartości godziwej

Lp.	Składnik aktywów trwałych	Wartość godziwa w złotych
1	Kompleks nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkiem biurowo-usługowo-handlowym Cotex Office Center wraz z infrastrukturą towarzyszącą zlokalizowany w Płocku przy Alei Marszałka Józefa Piłsudskiego 35, opisany w ewidencji gruntów działkami numer: 91/15 o powierzchni 0,2122 ha, dla której Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Płocku prowadzi księgę wieczystą nr PL1P/00092836/5, 90/7 o powierzchni 0,3225 ha, dla której Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Płocku prowadzi księgę wieczystą nr PL1P/00094762/9, działkami numer 91/42 o powierzchni 0,0028 ha, 91/52 o powierzchni 0,0300 ha i 91/64 o powierzchni 0,0502 ha, dla której Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Płocku prowadzi księgę wieczystą nr PL1P/00097672/2 oraz działki numer 91/21 o powierzchni 0,1345 ha i 91/22 o powierzchni 0,3260 ha, dla której Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Płocku prowadzi księgę wieczystą nr PL1P/00092839/6, nieruchomość gruntowa zlokalizowana w Płocku przy Alei Marszałka Józefa Piłsudskiego, opisana w ewidencji gruntów działką numer 91/6 o powierzchni 0,0343 ha, dla której Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Płocku prowadzi księgę wieczystą nr PUP/00092839/6, nieruchomość gruntowa niezabudowana zlokalizowana w Płocku przy ulicy Tadeusza Gintera, opisana w ewidencji gruntów działkami numer: 91/78 o powierzchni 0,0791 ha, 91/79 o powierzchni 0,0865 ha i 91/80 o powierzchni 0,1881 ha, dla której Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Płocku prowadzi księgę wieczystą nr PL1P/00093495/9	39 455 000,00
2	Pozostałe wskazane składniki rzeczowego majątku trwałego - maszyny i urządzenia - niezwiązane w sposób trwałych z nieruchomościami	12 890,00
Razem:		39 467 890,00

Autorzy opracowania



Wykonano dla: **ELKOP SE.**

Projekt: Opinia o wartości wskazanych aktywów trwałych zorganizowanej części przedsiębiorstwa –
COTEX Office Center.

Wersja z dnia: 24 maja 2024 roku.

Raport końcowy, wydanie 1.

Numer
zlecenia:
DW-1758-2024

Spis treści

1.	Informacje podstawowe	5
1.1	Wprowadzenie do opracowania	5
1.2	Przedmiot opracowania.....	5
1.3	Zakres opracowania	6
1.4	Moment określenia wartości	6
1.5	Moment przeprowadzenia wyceny	6
1.6	Cel sporządzenia wyceny	6
1.7	Podstawa formalna.....	6
1.8	Podstawa prawna.....	6
1.9	Dane, dokumenty źródłowe i komentarz.....	6
1.10	Podstawy metodologiczne	7
2.	Określenie stanu przedmiotu opracowania	7
2.1	Nieruchomość.....	7
2.2	Pozostałe wskazane składniki rzeczowego majątku trwałego	7
3.	Określenie sposobu wyceny - pozostałe wskazane składniki rzeczowego majątku trwałego	7
3.1	Metody i źródła pozyskania informacji o przedmiocie wyceny	7
3.2	Określenie sposobu wyceny	8
3.3	Wybór i opis metody wyceny.....	8
4.	Podsumowanie wyników wyceny	11
5.	Uwagi klauzule i zastrzeżenia wykonawcy.....	12



1. Informacje podstawowe

1.1 Wprowadzenie do opracowania

W dniu 22 maja 2024 roku zawarto umowę pomiędzy: spółką pod firmą ELKOP SE z siedzibą w Płocku (09-402) przy ulicy Zygmunta Padlewskiego 18C, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000782225, NIP: 6270011620, REGON: 272549956, zwaną dalej Zamawiającym, a spółką Business Management CONSULTING Sp. z o.o. z siedzibą w Siemianowicach Śląskich, ul. Londyńska 3 lok. 2, 41-103 Siemianowice Śląskie, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000215128, NIP: 634-25-27-334, REGON: 278238973, zwaną dalej Wykonawcą.

Na mocy wyżej wymienionej umowy Zamawiający powierzył, a Wykonawca przyjął do wykonania wycenę wartości rynkowej, wg standardu wartości godziwej, przedsiębiorstwa i zorganizowanej części przedsiębiorstwa na potrzeby procesu przekształceń własnościowych, zgodnie ze złożoną ofertą, w tym w szczególności:

- wyceny wartości godziwej metodą majątkową zorganizowanej przedsiębiorstwa – COTEX Office Center, zwanego dalej ZCP, w ujęciu właściwym dla wskazanej nieruchomości zlokalizowanej w Płocku, przy Alei Marszałka Józefa Piłsudskiego 35, zgodnie ze złożoną ofertą.

1.2 Przedmiot opracowania

Przedmiot niniejszego opracowania stanowią wskazane aktywa trwałe zorganizowanej części przedsiębiorstwa COTEX Office Center, zwanej dalej ZCP, w tym:

- Kompleks nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkiem biurowo-usługowo-handlowym Cotex Office Center wraz z infrastrukturą towarzyszącą zlokalizowany w Płocku przy Alei Marszałka Józefa Piłsudskiego 35, opisany w ewidencji gruntów działkami numer: 91/15 o powierzchni 0,2122 ha, dla której Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Płocku prowadzi księgę wieczystą nr PL1P/00092836/5, 90/7 o powierzchni 0,3225 ha, dla której Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Płocku prowadzi księgę wieczystą nr PL1P/00094762/9, działkami numer 91/42 o powierzchni 0,0028 ha, 91/52 o powierzchni 0,0300 ha i 91/64 o powierzchni 0,0502 ha, dla której Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Płocku prowadzi księgę wieczystą nr PL1P/00097672/2 oraz działki numer 91/21 o powierzchni 0,1345 ha i 91/22 o powierzchni 0,3260 ha, dla której Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Płocku prowadzi księgę wieczystą nr PL1P/00092839/6, nieruchomość gruntowa zlokalizowana w Płocku przy Alei Marszałka Józefa Piłsudskiego, opisana w ewidencji gruntów działką numer 91/6 o powierzchni 0,0343 ha, dla której Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Płocku prowadzi księgę wieczystą nr PUP/00092839/6, nieruchomość gruntowa niezabudowana zlokalizowana w Płocku przy ulicy Tadeusza Gintera, opisana w ewidencji gruntów działkami numer: 91/78 o powierzchni 0,0791 ha, 91/79 o powierzchni 0,0865 ha i 91/80 o powierzchni 0,1881 ha, dla której Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Płocku prowadzi księgę wieczystą nr PL1P/00093495/9.
- Pozostałe wskazane składniki rzeczowego majątku trwałego – maszyny i urządzenia, tj.:
 - maszyny, urządzenia i aparaty specjalistyczne – grupa 5. wg klasyfikacji środków trwałych,
 - środki transportu – grupa 7. wg klasyfikacji środków trwałych.



Wykonano dla: **ELKOP SE.**

Projekt: Opinia o wartości wskazanych aktywów trwałych zorganizowanej części przedsiębiorstwa –
COTEX Office Center.
Wersja z dnia: 24 maja 2024 roku.
Raport końcowy, wydanie 1.

Numer
zlecenia:
DW-1758-2024

1.3 Zakres opracowania

Zakres opracowania obejmuje zespół składników niematerialnych i materialnych wskazanych jako zorganizowaną część przedsiębiorstwa i stanowiących kompleks nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkiem biurowo-usługowo-handlowym Cotex Office Center wraz z infrastrukturą towarzyszącą zlokalizowany w Płocku przy Alei Marszałka Józefa Piłsudskiego 35.

W szczególności zakres opracowania obejmuje:

- prawa do nieruchomości, w tym: prawo własności gruntu opisane w ewidencji gruntów działką numer 91/15, 90/7, 91/42, 91/52, 91/64, 91/21, 91/22, 91/6; prawo własności składnika budowlanego oraz infrastruktury towarzyszącej posadowionych na przedmiotowym gruncie, udział wynoszący 1/2 w prawie użytkowania wieczystego gruntu opisanego w ewidencji gruntów działkami numer 91/78, 91/79 i 91/80.
- prawo własności pozostałych wskazanych składników rzeczowego majątku trwałego – maszyn i urządzeń.

1.4 Moment określenia wartości

Wartość przedmiotu niniejszej opinii oszacowana została zgodnie z zapisami umowy oraz z ustaleniami z Zamawiającym według stanu na dzień 29 lutego 2024 roku z uwzględnieniem informacji ogólnodostępnych oraz udostępnionych przez Zamawiającego.

1.5 Moment przeprowadzenia wyceny

Przedmiotową opinię zakończono dnia 24 maja 2024 roku.

1.6 Cel sporządzenia wyceny

Określenie wartości godziwej wskazanych aktywów trwałych dla potrzeb wyceny zorganizowanej części przedsiębiorstwa COTEX Office Center metodą majątkową.

1.7 Podstawa formalna

Podstawę formalną wykonania niniejszego opracowania stanowi umowa z dnia 22 maja 2024 roku, zawarta pomiędzy spółką pod firmą ELKOP SE jako Zamawiającym, a spółką pod firmą Business Management CONSULTING Sp. z o.o. jako Wykonawcą.

Opracowanie zostało wykonane w oparciu o informacje, wyjaśnienia i dokumenty źródłowe przygotowane przez Zamawiającego, a także o materiały i informacje pozyskane przez Wykonawcę, niezbędne w procesie szacowania składowych nieruchomości i ruchomości.

1.8 Podstawa prawna

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2023 roku, poz. 344, z późniejszymi zmianami).
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 roku, poz. 1832).
- Ustawa z dnia 23.04.1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2023 roku, poz. 1610, poz. 1615, z późniejszymi zmianami).

1.9 Dane, dokumenty źródłowe i komentarz

- Dane i dokumenty źródłowe zostały udostępnione przez Zamawiającego, w szczególności:
 - ewidencja środków trwałych,
 - dokumenty zakupu i dokumenty OT pozostałych wskazanych składników rzeczowego majątku trwałego – maszyn i urządzeń,
 - polisa ubezpieczenia komunikacyjnego dla samochodu osobowo-ciężarowego.
- Operat szacunkowy z dnia 25 stycznia 2024 roku dotyczący kompleksu nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkiem biurowo-usługowo-handlowym Cotex Office Center wraz z infrastrukturą towarzyszącą zlokalizowany w Płocku przy Alei Marszałka Józefa Piłsudskiego 35.



1.10 Podstawy metodologiczne

- „Podstawy wyceny wartości środków technicznych”, autor: Tadeusz Klimek, Wydawnictwo: BOMIS Press, Poznań 2003 rok.
- Wolters Kluwer Polska SA – „Cennik maszyn i urządzeń”.

2. Określenie stanu przedmiotu opracowania

2.1 Nieruchomość

Kompleks nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkiem biurowo-usługowo-handlowym Cotex Office Center wraz z infrastrukturą towarzyszącą zlokalizowany w Płocku przy Alei Marszałka Józefa Piłsudskiego 35 został opisany wraz z oszacowaniem jego wartości w operacie szacunkowym z dnia 25 stycznia 2024 roku stanowiącym integralną część niniejszego opracowania.

2.2 Pozostałe wskazane składniki rzeczowego majątku trwałego

Zestawienie, charakterystykę, ocenę oraz określenie wartości godziwej wskazanych składników rzeczowego majątku zawiera część 2. – arkusze kalkulacyjne stanowiąca integralną część niniejszego opracowania.

3. Określenie sposobu wyceny - pozostałe wskazane składniki rzeczowego majątku trwałego

3.1 Metody i źródła pozyskania informacji o przedmiocie wyceny

Dla należytego i obiektywnego oszacowania wartości przedmiotu wyceny przeprowadzono szereg czynności związanych z jego prawidłową identyfikacją, opisem i oceną, w tym:

- w zakresie wskazanych składników rzeczowego majątku trwałego przeprowadzono ankietę przygotowawczą zmierzającą do weryfikacji stanu faktycznego oraz oceny stanu techniczno-funkcjonalnego.

Ankieta przygotowawcza w zakresie oceny stanu i wykorzystania składników majątku, obejmowała badanie pod względem następujących czynników, których specyfikę i skalę zaprezentowano poniżej:

- charakterystyka techniczno - funkcjonalna: uzupełniono dane w zakresie producenta, modelu, typu oraz jednostek charakterystycznych opisujących składnik majątku; jednocześnie wykorzystano dokumentację udostępnioną przez Zakład;
- rok budowy lub produkcji;
- wykorzystanie gospodarcze na dzień wyceny, ustalone poprzez wpisanie:
 - A – dla środków aktualnie wykorzystywanych gospodarczo;
 - B – dla środków aktualnie nie wykorzystywanych gospodarczo, ale nie przeznaczonych do likwidacji lub sprzedaży (np. urządzenia rezerwowe);
 - C - dla środków aktualnie nie wykorzystywanych gospodarczo i przeznaczonych do likwidacji;
 - D - dla środków aktualnie nie wykorzystywanych gospodarczo i przeznaczonych do sprzedaży;
 - E - dla środków już zlikwidowanych, a pozycja stanowi jedynie nie usunięty zapis ewidencyjny;
 - F - dla środków już sprzedany, a pozycja stanowi jedynie nie usunięty zapis ewidencyjny;
- ocena stanu technicznego, poprzez wpisanie znaku „X” we właściwej kolumnie:
 - 7 - środek jest nowy lub prawie nieużywany;
 - 6 - środek w bardzo dobrym stanie, lub/i w początkowym stanie eksploatacji;
 - 5 - środek w dobrym stanie, przydatny do dalszego użytkowania bez konieczności napraw;
 - 4 - środek eksploatowany, przydatny do dalszego użytkowania, kwalifikuje się do przeglądu, regulacji lub/i naprawy bieżącej;
 - 3 - środek użytkowany, kwalifikuje się do naprawy głównej z ograniczonym zakresem z wymianą elementów lub podzespołów;



Wykonano dla: **ELKOP SE.**

Projekt: Opinia o wartości wskazanych aktywów trwałych zorganizowanej części przedsiębiorstwa – COTEX Office Center.

Wersja z dnia: 24 maja 2024 roku.

Raport końcowy, wydanie 1.

Numer zlecenia:
DW-1758-2024

- 2 - środek użytkowany, kwalifikuje się do kolejnej naprawy głównej w ograniczonym zakresie, lub do pierwszej naprawy głównej z wymianą elementów lub podzespołów w szerokim zakresie;
- 1 - środek niezdatny do użytkowania; podejmowanie naprawy może nie mieć technicznego uzasadnienia; niektóre zespoły/podzespoły/elementy kwalifikują się do wykorzystania w innym środku technicznym;
- 0 - środek nie kwalifikuje się do użytkowania ani do naprawy o charakterze odbudowy; nadaje się do złomowania lub rozbiórki;
- ocena stanu funkcjonalnego, poprzez wpisanie znaku „X” we właściwej kolumnie:
 - 3 - środek optymalny pod względem funkcjonalnym;
 - 2 - środek przeciętny, tj. wystarczający pod względem funkcjonalnym;
 - 1 - środek wymaga modernizacji lub unowocześnienia;
 - 0 - środek nie przydatny pod względem funkcjonalnym.

Rezultaty powyższego badania zawarto w części 2. niniejszej opinii o wartości – arkusze kalkulacyjne stanowiącej integralną część niniejszego opracowania.

3.2 Określenie sposobu wyceny

Wartość godziwą pozostałych wskazanych składników rzeczowego majątku trwałego określono jako wartość rynkową. Wartość rynkowa to racjonalnie określona ilość pieniędzy którą chętny kupujący będzie skłonny zaoferować chętnemu sprzedającemu w zamian za przedmiot transakcji przy założeniu równości stron, bez istnienia żadnego przymusu wpływającego na decyzję o zakupie i sprzedaży, przy pełnej znajomości przedmiotu i okoliczności transakcji, w określonym czasie.

Wartość rynkowa przy kontynuacji działania jest wartością rynkową odnoszącą się do środków technicznych które są uruchomione, działają i będą dalej działać w tym samym miejscu. Wartość ta obejmuje koszt zainstalowania oraz uruchomienia i ma zastosowanie przy zmianie właściciela zakładu lub linii technologicznej, lecz bez przemieszczania maszyn i urządzeń. Zakłada się, że działanie tych środków technicznych daje przychody.

Powyzsza wartość uwzględnia m.in. rodzaj i zastosowanie maszyny, jej wytwórcę, konstrukcję, wyposażenie, stan techniczny, stopień zużycia i wiek środka technicznego, okres i sposób eksploatacji, a także warunki popytu i podaży określające atrakcyjność rynkową.

Podstawą wyceny w wyżej wymienionym celu są:

- szczegółowa identyfikacja przedmiotu wyceny;
- ustalenia dotyczące kompletności i sprawności maszyny, ustalenia dotyczące eksploatacji (warunki, czas, konserwacja, naprawa) i możliwości dalszego użytkowania.

3.3 Wybór i opis metody wyceny

Biorąc pod uwagę przedmiot, zakres, cel oraz rezultaty przeprowadzonej analizy rynku pierwotnego i wtórnego dla należytego i obiektywnego oszacowania wartości poszczególnych składników rzeczowego majątku trwałego zastosowano następujące podejścia:

- podejście porównawcze dla kontynuacji działania do szacowania pozostałych wskazanych składników rzeczowego majątku trwałego, dla których stwierdzono istnienie aktywnego rynku wtórnego;
- podejście kosztowe dla kontynuacji działania do szacowania pozostałych wskazanych składników rzeczowego majątku trwałego, dla których stwierdzono brak aktywnego rynku wtórnego.

Określenie wartości rynkowej dla kontynuacji działania w podejściu kosztowym.

Wycena została wykonana przy zastosowaniu podejścia kosztowego. W tym celu zidentyfikowano koszt odtworzenia lub koszt zastąpienia, uwzględniono m. in. utratę wartości z przyczyn fizycznych, z przyczyn funkcjonalnych i z przyczyn ekonomicznych.



Wartość rynkowa przy kontynuacji działania stanowi rodzaj wartości dotyczącej środków technicznych już zainstalowanych, skonfigurowanych i uruchomionych, które działają i mają dalej działać w dotychczasowym miejscu eksploatacji.

Koszt zastąpienia (wartość wyjściowa) środka technicznego stanowi aktualny na dzień wyceny koszt jaki należałoby ponieść celem otrzymania identycznego lub o zbliżonych parametrach nowego środka technicznego wraz z wydatkami, jeśli takie występują, związanymi z montażem, instalacją, konfiguracją oraz uruchomieniem.

Utratę wartości środka technicznego stanowi zmniejszenie jego wartości na skutek następujących przyczyn:

- fizycznych;
- funkcjonalnych;
- ekonomicznych (zewnętrznych).

Utrata wartości z przyczyn fizycznych obejmuje ubytek użyteczności lub wartości środka technicznego z następujących 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.

Dla danego środka trwałego przypisany procent utraty wartości jest średnim określonym na podstawie oględzin podczas wizji lokalnej oraz analizy danego składnika majątku.

Utrata wartości z przyczyn funkcjonalnych 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.

Utrata wartości z przyczyn ekonomicznych (zewnętrznych) obejmuje ubytek użyteczności lub wartości, którego przyczyna tkwi w czynnikach zewnętrznych, takich jak:

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

Wartość rynkowa wskazanych składników rzeczowego majątku trwałego określono podejściem kosztowym z uwzględnieniem utraty wartości z przyczyn ekonomicznych. W podejściu tym cenę budowy lub zakupu środka technicznego nowego lub o podobnych parametrach pomniejszonej o utratę wartości z przyczyn fizycznych i funkcjonalnych, a następnie o utratę wartości z przyczyn ekonomicznych (zewnętrznych).

Określenie wartości rynkowej dla kontynuacji działania w podejściu porównawczym.

W wycenie podejściem porównawczym wykorzystano bazę ofert sprzedaży i transakcji ruchomościami sukcesywnie tworzoną przez rzeczoznawcę, w tym:

- zakupione od podmiotów prowadzących sprzedaż maszyn i urządzeń;
- notowania sprzedaży-kupna maszyn i urządzeń;
- notowania powstałe na bazie przekształceń własnościowych będących skutkiem prac prowadzonych przez rzeczoznawcę na podmiotach gospodarczych;



- notowania używanych maszyn i urządzeń Bistyp Consulting Sp. z o. o.;
- informacje sukcesywnie gromadzone z różnych źródeł, takich jak: internet, prasa, przetargi oraz informacje cenowe i cenniki dystrybutorów maszyn, urządzeń, oprogramowania komputerowego i wyposażenia.

W rezultacie z bazy wybiera się grupę maszyn i urządzeń tego samego typu lub znacznie zbliżonych pod względem techniczno-funkcyjnym co przedmiot wyceny i dla niego określa się średnią wartość na rynku wtórnym, następnym krokiem jest korekta z uwagi na stan techniczny, funkcjonalny oraz czynniki zewnętrzne, tj.:

- korekta z tytułu stanu technicznego obejmuje poprawkę uwzględniającą wydatki jakie należałoby ponieść, aby przedmiot wyceny doprowadzić do stanu zbliżonego do obiektu przyjętego do porównania;
- korekta z tytułu stanu funkcjonalnego: zwiększenie lub zmniejszenie wartości ze względu na większą lub mniejszą funkcjonalność przedmiotu wyceny w odniesieniu do obiektu porównywalnego;
- korekta z powodów zewnętrznych: zwiększenie lub zmniejszenie wartości ze względu na czynniki takie jak ekonomiczne (podaż/popyt), prawne, społeczne lub ekologiczne.

W rezultacie otrzymano najbardziej prawdopodobną wartość rynkową środka technicznego w podejściu porównawczym.

Sposób określenia wartości rynkowej wskazanego składnika rzeczowego majątku trwałego wyraża wzór:

$$W_R = K_Z (W_{RW}) * (100\% + KU_{FIZ}) * (100\% + KU_{FUN}) * (100\% + KU_E)$$

gdzie:

W_R – wartość rynkowa wskazanego składnika rzeczowego majątku trwałego w złotych

$K_Z (W_{RW})$ – koszt zastąpienia (wartość na rynku wtórnym) środka technicznego w złotych

KU_{FIZ} – korekta (+/-, podejście porównawcze) lub utrata (-, podejście kosztowe) wartości z przyczyn fizycznych wyrażona w procentach

KU_{FUN} – korekta (+/-, podejście porównawcze) lub utrata (-, podejście kosztowe) wartości z przyczyn funkcjonalnych wyrażona w procentach.

KU_E – korekta (+/-, podejście porównawcze) lub utrata (-, podejście kosztowe) wartości z przyczyn ekonomicznych (zewnętrznych) wyrażona w procentach.

Uwarunkowania szczególne – wycena środków transportu.

Wartość określono na podstawie:

- notowań wartości rynkowych z 'Komputerowego Systemu INFO-EKSPERT' na II-2024,
- korekt mających wpływ na wartość pojazdu.



Wykonano dla: ELKOP SE.

Projekt: Opinia o wartości wskazanych aktywów trwałych zorganizowanej części przedsiębiorstwa – COTEX Office Center.

Wersja z dnia: 24 maja 2024 roku.

Raport końcowy, wydanie 1.

Numer zlecenia:
DW-1758-2024

4. Podsumowanie wyników wyceny

Zorganizowana część przedsiębiorstwa - COTEX Office Center wskazane składniki aktywów trwałych podsumowanie wyceny wartości godziwej

Lp.	Składnik aktywów trwałych	Wartość godziwa w złotych
1	Kompleks nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkiem biurowo-usługowo-handlowym Cotex Office Center wraz z infrastrukturą towarzyszącą zlokalizowany w Płocku przy Alei Marszałka Józefa Piłsudskiego 35, opisany w ewidencji gruntów działkami numer: 91/15 o powierzchni 0,2122 ha, dla której Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Płocku prowadzi księgę wieczystą nr PL1P/00092836/5, 90/7 o powierzchni 0,3225 ha, dla której Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Płocku prowadzi księgę wieczystą nr PL1P/00094762/9, działkami numer 91/42 o powierzchni 0,0028 ha, 91/52 o powierzchni 0,0300 ha i 91/64 o powierzchni 0,0502 ha, dla której Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Płocku prowadzi księgę wieczystą nr PL1P/00097672/2 oraz działki numer 91/21 o powierzchni 0,1345 ha i 91/22 o powierzchni 0,3260 ha, dla której Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Płocku prowadzi księgę wieczystą nr PL1P/00092839/6, nieruchomość gruntowa zlokalizowana w Płocku przy Alei Marszałka Józefa Piłsudskiego, opisana w ewidencji gruntów działką numer 91/6 o powierzchni 0,0343 ha, dla której Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Płocku prowadzi księgę wieczystą nr PUP/00092839/6, nieruchomość gruntowa niezabudowana zlokalizowana w Płocku przy ulicy Tadeusza Gintera, opisana w ewidencji gruntów działkami numer: 91/78 o powierzchni 0,0791 ha, 91/79 o powierzchni 0,0865 ha i 91/80 o powierzchni 0,1881 ha, dla której Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Płocku prowadzi księgę wieczystą nr PL1P/00093495/9	39 455 000,00
2	Pozostałe wskazane składniki rzeczowego majątku trwałego - maszyny i urządzenia - niezwiązane w sposób trwałych z nieruchomościami	12 890,00
Razem:		39 467 890,00



Wykonano dla: **ELKOP SE.**

Projekt: Opinia o wartości wskazanych aktywów trwałych zorganizowanej części przedsiębiorstwa –
COTEX Office Center.

Wersja z dnia: 24 maja 2024 roku.

Raport końcowy, wydanie 1.

Numer
zlecenia:
DW-1758-2024

5. Uwagi klauzule i zastrzeżenia wykonawcy

- Niniejsze opracowanie zostało wykonane ściśle do opisanego celu i za jego wykorzystanie dla innych celów autorzy nie ponoszą odpowiedzialności.
- Nie wyceniano indywidualnej wartości środków trwałych trwale związanych z gruntem.
- Autor nie ponosi odpowiedzialności za wady prawne i ukryte we wskazanym majątku trwałym, których występowania nie można było stwierdzić w trakcie oględzin, ani na podstawie udostępnionej dokumentacji.
- Nie bierze się odpowiedzialności, za jakość dokumentacji przedstawionej do wglądu.
- Wszystkie informacje przekazane przez Zamawiającego przyjęto w dobrej wierze jako wiarygodne i kompletne, w tym parametry techniczno-użytkowe składnika budowlanego ustalone na podstawie udostępnionej przez Zamawiającego dokumentacji technicznej i projektowej.
- Niniejsza wycena jest ważna przez okres 12 miesięcy, lecz nie dłużej niż do wystąpienia istotnych zmian w zakresie stanu przedmiotu wyceny oraz aktualnej sytuacji na rynku.
- Zakłada się, że autorom opracowania zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na oszacowanie wartości.
- Stan techniczny i funkcjonalny przedmiotu wyceny został określony tylko dla celów wyceny i nie jest ekspertyzą techniczną.
- Oszacowane wartości nie zawierają podatku VAT.

Autor opracowania – za zespół:

Krzysztof Puk
kierownik projektu

Wykonano: w 2 egzemplarzach w wersji drukowanej oraz w wersji elektronicznej:

Zamawiający - wersja elektroniczna opatrzona podpisami kwalifikowanymi

Wykonawca - wersja elektroniczna opatrzona podpisami kwalifikowanymi a/a

Zorganizowana część przedsiębiorstwa - COTEX Office Center wskazane składniki aktywów trwałych podsumowanie wyceny wartości godziwej		
Lp.	Składnik aktywów trwałych	Wartość godziwa w złotych
1	<p>Kompleks nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkiem biurowo-usługowo-handlowym Cotex Office Center wraz z infrastrukturą towarzyszącą zlokalizowany w Płocku przy Alei Marszałka Józefa Piłsudskiego 35, opisany w ewidencji gruntów działkami numer: 91/15 o powierzchni 0,2122 ha, dla której Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Płocku prowadzi księgę wieczystą nr PL1P/00092836/5, 90/7 o powierzchni 0,3225 ha, dla której Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Płocku prowadzi księgę wieczystą nr PL1P/00094762/9, działkami numer 91/42 o powierzchni 0,0028 ha, 91/52 o powierzchni 0,0300 ha i 91/64 o powierzchni 0,0502 ha, dla której Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Płocku prowadzi księgę wieczystą nr PL1P/00097672/2 oraz działki numer 91/21 o powierzchni 0,1345 ha i 91/22 o powierzchni 0,3260 ha, dla której Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Płocku prowadzi księgę wieczystą nr PL1P/00092839/6, nieruchomość gruntowa zlokalizowana w Płocku przy Alei Marszałka Józefa Piłsudskiego, opisana w ewidencji gruntów działką numer 91/6 o powierzchni 0,0343 ha, dla której Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Płocku prowadzi księgę wieczystą nr PUP/00092839/6, nieruchomość gruntowa niezabudowana zlokalizowana w Płocku przy ulicy Tadeusza Gintera, opisana w ewidencji gruntów działkami numer: 91/78 o powierzchni 0,0791 ha, 91/79 o powierzchni 0,0865 ha i 91/80 o powierzchni 0,1881 ha, dla której Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Płocku prowadzi księgę wieczystą nr PL1P/00093495/9</p>	39 455 000,00
2	Pozostałe wskazane składniki rzeczowego majątku trwałego - maszyny i urządzenia - niezwiązane w sposób trwałych z nieruchomościami	12 890,00
Razem:		39 467 890,00

Zorganizowana część przedsiębiorstwa COTEX Office Center - wskazane składniki aktywów trwałych - ewidencja środków trwałych											
Lp.	Lokalizacja	Numer	Nazwa środka trwałego (wg ewidencji Zamawiającego)	Numer ewidencyjny	KŚT	Grupa	Typ i numer dowodu przyjęcia	Data przyjęcia	Sposób ujęcia w wycenie - metoda majątkowa	Wartość początkowa [PLN]	Wartość netto [PLN]
1	Płock - COTEX Office Center	219	Budynek Płock Nowy Cotex		105	1	OT 81/2018	2018-12-31	składowa nieruchomości - środek trwałych związany w sposób trwały z nieruchomością	29 214 688,64	25 473 456,53
2	Płock - COTEX Office Center	222	Parking Płock na gruncie 90/7		220	2	OT 84/2018	2018-12-31	składowa nieruchomości - środek trwałych związany w sposób trwały z nieruchomością	299 599,61	229 942,71
3	Płock - COTEX Office Center	225	Parking Płock na gruncie 91/21 91/22		220	2	OT 87/2019	2019-04-17	składowa nieruchomości - środek trwałych związany w sposób trwały z nieruchomością	257 749,34	201 688,86
4	Płock - COTEX Office Center	220	GRUNTPŁOCK 91/15		031	3	OT 82/2018	2018-12-31	składowa nieruchomości - środek trwałych związany w sposób trwały z nieruchomością	456 529,49	456 529,49
5	Płock - COTEX Office Center	221	GRUNTPŁOCK 91/42, 91/52, 91/64, 91/7		031	3	OT 83/2018	2018-12-31	składowa nieruchomości - środek trwałych związany w sposób trwały z nieruchomością	868 166,91	868 166,91
6	Płock - COTEX Office Center	224	GRUNTPŁOCK 91/6, 91/21, 91/22		031	3	OT 86/2019	2019-04-17	składowa nieruchomości - środek trwałych związany w sposób trwały z nieruchomością	515 903,78	515 903,78
7	Płock - COTEX Office Center	228	2/4 PRAWO WIECZ. UZYT. GRUN. 91/78,91/79,91/80		031	3	OT 90/2019	2019-04-17	składowa nieruchomości - środek trwałych związany w sposób trwały z nieruchomością	118 620,33	118 620,33
8	Płock - COTEX Office Center	226	AGREGAT PRĄDOTWÓRCZY		343	3	OT 88/2019	2019-04-17	składowa nieruchomości - środek trwałych związany w sposób trwały z nieruchomością	158 343,39	104 770,53
9	Płock - COTEX Office Center	244	Odśnieżarka		592	5	OT 108/2021	2021-02-28	wartość indywidualna - maszyny i urządzenia - gr. 5.	2 850,31	0,00
10	Płock - COTEX Office Center	227	STACJA TRANSFORMATOROWA		613	6	OT 89/2019	2019-04-17	składowa nieruchomości - środek trwałych związany w sposób trwały z nieruchomością	142 683,12	76 564,87
11	Płock - COTEX Office Center	195	Samochód ciężarowy CITROEN NEMO SH 68032		742	7	OT 57/2013	2013-12-20	wartość indywidualna - maszyny i urządzenia - gr. 7.	5 000,00	0,00
Razem:										32 040 134,92	28 045 644,01

Zorganizowana część przedsiębiorstwa COTEX Office Center - wskazane składniki aktywów trwałych - pozostałe składniki rzeczowego majątku trwałego - określenie wartości godziwej																																	
Lp.	Lokalizacja	Numer	Nazwa środka trwałego (wg ewidencji Zamawiającego)	Charakterystyka techniczno-funkcjonalna	KŚT	Grupa	Typ i numer dowodu przyjęcia	Data przyjęcia	Rok produkcji	Wykorzystanie gospodarcze [A, B, C, D, E, F]	Ocena stanu technicznego	7	6	5	4	3	2	1	0	Ocena stanu funkcjonalnego	3	2	1	0	Podejście do wyceny	Podstawa wyceny	K ₂ (W _{kw})	KU ₁₂	KU ₁₃	KU ₁₄	W ₆ [PLN]	Wartość godziwa [PLN], po zaokrągleniu	
1	Płock - COTEX Office Center	244	Odśnieżarka	Odśnieżarka spalinowa B&S1150 NAC. Odśnieżarka spalinowa ML691150E Murray, silnik Briggs&Stratton 1150 Snow Series, podajnik ślimakowy o średnicy 30 cm.	592	5	OT 108/2021	2021-02-28		A	Ocena stanu technicznego				X					Ocena stanu funkcjonalnego				X		porównawcze	analiza własna - rynek wtórny - oferty sprzedaży - machineseker.pl, allegro, olx: odśnieżarki spalinowe (wg średniej ceny ofertowej po unormowaniu)	2 100,00	0%	0%	-10%	1 890,00	1 890,00
23	Płock - COTEX Office Center	195	Samochód ciężarowy CITROEN NEMO SH 68032	Samochód ciężarowo-osobowy, ciężarowy do 3,5t. Numer rejestracyjny: WP4272L. Numer seryjny: VF7AA8HSCB8183817. Marka i model: CITROEN NEMO. Rok produkcji: 2011. Pojemność silnika: 1399cm3. Liczba miejsc 2. Ładownosc: 554 kg.	742	7	OT 57/2013	2013-12-20	2011	A	Ocena stanu technicznego					X				Ocena stanu funkcjonalnego			X		porównawcze	Wartość określono na podstawie: - notowań wartości rynkowych z "Komputerowego Systemu INFO-EKSPERT" na II-2024 zaakceptowanych przez wykonawcę opinii, - korekt mających wpływ na wartość pojazdu	10 800,00	0%	0%	0%	10 800,00	11 000,00	
Razem:																													12 890,00				