



Biuro:
ul. Oleśnicka 158
50 - 320 Wrocław
tel. / fax 71 320 09 11
biuro@estymator.com

Adam Rogowski 501 104 904 Wojciech Rogowski 503 014 980

Estymator Wyceny Majątkowe Wojciech Rogowski
51-217 Wrocław
Ramiszów 60
NIP 895 160 89 81

WYCENA

ruchomego środka trwałego – linia do sortowania i pakowania towarów firmy Dematic

Wyceny dokonał:

Wojciech Rogowski

Biegły sądowy przy Sądzie Okręgowym we
Wrocławiu w zakresie wyceny
nieruchomości i wyceny przedsiębiorstw

mgr Wojciech Rogowski
Rzecznik SITR, upr. nr 42/Wr/11
Specjalność: Organizacja i zarządzanie,
Ekonomika i rachunkowość.
Inwestycje i budownictwo.
SITR Oddział we Wrocławiu
50-020 Wrocław, ul. J. Piłsudskiego 74
tel. 71 341 97 65, NIP: 897 176 49 22

Wrocław, 05 marca 2025 roku

1. PODSTAWA FORMALNA WYCENY

Zlecenie Syndyka Masy Upadłości prowadzącego postępowanie upadłościowe Ordipol Sp. z o.o. w upadłości, ul. Logistyczna 1, 55-040 Bielany Wrocławskie dotyczące określenia wartości rynkowej ruchomego środka trwałego – linii do pakowania i sortowania towarów firmy Dematic wraz z urządzeniami peryferyjnymi.

2. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest ruchomy środek trwały - linia do pakowania i sortowania towarów firmy Dematic będący własnością firmy Ordipol Sp. z o.o. w upadłości, ul. Logistyczna 1, 55-040 Bielany Wrocławskie.

Wyceny wskazanego środka trwałego dokonano według jego stanu i poziomu cen z dnia sporządzenia wyceny.

3. CEL WYCENY

Celem opracowania jest ocena i opis stanu technicznego przedstawionego do wyceny ruchomego środka trwałego – linia do pakowania i sortowania towarów firmy Dematic i określenie jej aktualnej wartości rynkowej na dzień wyceny. Wartość ta będzie wykorzystana przez zlecającego dla potrzeb jego sprzedaży w trybie postępowania upadłościowego.

4. PODSTAWA PRAWNA WYCENY

Niniejsza wycena została sporządzona w oparciu o następujące akty prawne:

- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 roku – Prawo upadłościowe (tekst jednolity Dz.U. 2024 poz. 794 z późniejszymi zmianami).
- Ustawa z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz.U. 2023 poz. 120 – tekst jednolity).
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2024 poz. 1061 dnia z 21 czerwca 2024 roku ze zmianami).
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1832 z dnia 8 września 2023 r.). *(z rozporządzenia zaczerpnięto odpowiednie analogie mogące mieć zastosowanie do ruchomości).*

- Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych - a w szczególności standardy dotyczące przytaczanej w operacie terminologii: (ze standardów dotyczących głównie wyceny nieruchomości zaczerpnięto odpowiednie analogie mogące mieć zastosowanie do wyceny ruchomości).
- Standard III.1 - wartość rynkowa jako podstawa wyceny,
- Standard III.2 - koszt odtworzenia pomniejszony o zużycie jako podstawa wyceny,
- Standard VI.2 - wycena maszyn i urządzeń,

5. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

W procesie wyceny wykorzystano następujące źródła danych:

- Oględziny wycenianego ruchomego środka trwałego w dniu 26 marca 2024 roku;
- Przedłożona inwentaryzacja ruchomych składników majątku, w tym wykaz sprzętu peryferyjnego, który będzie sprzedawany wraz z sorterem towarów firmy Dematic
- Informacje o stanie technicznym wycenianych składników uzyskane od osób użytkujących lub sprawujących nadzór nad poszczególnymi składnikami majątku;
- Ewidencja środków trwałych
- Dokumentacja techniczna wycenianego sortera towarów firmy Dematic.
- Analiza oferty zakupu przedmiotowego sortera
- Standardy Zawodowe Rzeczoznawców SIMP., 2001 r.;
- Kodeks Etyki Zawodowej Rzeczoznawców SIMP.;
- Szacowanie Wartości Technicznego Majątku Ruchomego – materiały konferencyjne wydane przez SIMP, 2001 r.;

6. METODOLOGIA WYCENY

Przedstawiony do wyceny ruchomy środek trwały - linia do pakowania i sortowania towarów firmy Dematic jest własnością firmy Ordipol Sp. z o.o., ul. Logistyczna 1, 55-040 Bielany Wrocławskie.

Należy mieć świadomość, że wyceniane urządzenie ma bardzo specjalistyczny charakter. Powoduje to, że rynek sprzedaży takich urządzeń jest bardzo ograniczony, a transakcje (w szczególności używanych maszyn) są bardzo sporadyczne. W większości przypadków analogiczne maszyny są użytkowane na zasadzie leasingu lub najmu długoterminowego, lub ewentualnie sprzedawane w ramach zorganizowanych części przedsiębiorstwa. Dodatkowo każdorazowo projektuje się dane urządzenie mając na uwadze miejsce, w którym ma ono być posadowione, a także biorąc pod uwagę specjalistyczne potrzeby Zamawiającego.

Analizowana linia sortowania i pakowania towarów została zaprojektowana i wykonana na indywidualne zamówienie, dostosowana ściśle do wymogów użytkownika oraz lokalizacji w której była uruchomiona, przez co nie może ona być bezpośrednio wykorzystana w innym miejscu bez istotnych zmian (z informacji uzyskanych od Syndyka wynika, że aktualnie cała linia do sortowania i pakowania Dematic została zdemontowana i zmagazynowana).

Rynek wtórny na tego typu linie jest bardzo ograniczony. Poszczególne podzespoły linii są rzadko osiągalne na rynku wtórnym i sporadycznie znajdujące nabywców.

Popyt na tego typu urządzenia identyczne z wycenianym jest niewielki i potencjalni nabywcy ze względu na konieczność dostosowania do własnych potrzeb w praktyce decydują się na zakup wyłącznie nowych urządzeń dostosowanych do tych właśnie potrzeb

Popyt na urządzenia używane jako zakup kompleksowy w praktyce nie istnieje, lub ewentualny zakup, powoduje, że potencjalny nabywca (inny niż obecny użytkownik) musi się liczyć z koniecznością dostosowania lub braku możliwości wykorzystania dużej części urządzeń wchodzących w skład linii.

Mając to na uwadze w przedmiotowej opinii określono wartość odtworzeniową linii do pakowania i sortowania towarów firmy Dematic wraz z urządzeniami peryferyjnymi. Brak było możliwości zastosowania podejścia porównawczego, gdyż analizowane urządzenie jest bardzo specjalistyczne i nie znajduje się powszechnie w obrocie rynkowym. W związku z tym nie było materiału porównawczego, aby móc zastosować podejście porównawcze. Dodatkowo przyjęto założenie, że przyszły Nabywca własnym kosztem dokona demontażu i transportu wskazanego sortera i ponownego montażu w miejscu jego nowej pracy.

W wyniku zastosowania podejścia kosztowego (odtworzeniowego) wyznaczana jest wartość odtworzeniowa urządzenia (środka trwałego). Wartość odtworzeniowa urządzenia wyraża się w wysokości nakładów inwestycyjnych niezbędnych do odtworzenia w danej chwili potencjału eksploatacyjnego równego potencjałowi nowej maszyny z uwzględnieniem zużycia technicznego, funkcjonalnego i ekonomicznego.

Oszacowanie wartości maszyn (środka trwałego) dokonuje się za pomocą następującej formuły matematycznej:

$$W = C \cdot K \cdot (1 - S) \cdot Z$$

gdzie:

C – wartość początkowa maszyny lub urządzenia (nowego)

K – stopień zużycia funkcjonalnego

S – stopień zużycia technicznego

Z – stopień zużycia ekonomicznego (zewnętrznego)

Wartość początkową maszyny / pojazdu określono na podstawie analizy lokalnego i regionalnego rynku w zakresie cen ofertowych za nowe tego typu maszyn, a także analizując historyczne ceny nabycia wycenianego sortera, w szczególności umowę jego nabycia.

W miarę upływu eksploatacji obiektu mechanicznego następuje wyczerpywanie potencjału eksploatacyjnego w wyniku:

- zużycia technicznego (mechanicznego);
- zużycia funkcjonalnego (moralnego);
- zużycia zewnętrznego (ekonomicznego).

Wymienione rodzaje zużycia stanowią wartość zużycia łącznego jako suma poszczególnych ich rodzajów wyznaczona łącznie lub poprzez dodawanie elementów składowych.

Podstawową informacją o stanie technicznym jest stopień zużycia technicznego. Jest to relatywna miara przydatności środka technicznego do dalszego funkcjonowania z uwzględnieniem kompletności i sprawności jego zespołów. Ta przybliżona ocena jakości środka technicznego jest oparta na zużyciu w wyniku eksploatacji lub jej braku i w rezultacie normalnego użytkowania lub awarii.

Zużycie techniczne (mechaniczne)

Przez zużycie techniczne rozumie się trwałe, niepożądane zmiany fizyko-chemiczne zachodzące w czasie eksploatacji, w wyniku czego okres zdolności do spełnienia przez maszynę określonych funkcji użytkowych stopniowo się wyczerpuje. Następstwem zachodzących procesów są zmiany właściwości lub kształtu materiału elementów maszyn,

związane głównie z istnieniem tarcia, nacisków oraz zachodzeniem reakcji chemicznych w materiale danych elementów, jak i między materiałem a otoczeniem.

Zużycie funkcjonalne

Przez zużycie funkcjonalne - rozumie się trwałe, niepożądane zmiany rozwiązań funkcjonalno-użytkowych maszyn, odniesione do aktualnie obowiązujących standardów wynikających z postępu technicznego i technologicznego.

Zużycie zewnętrzne (ekonomiczne)

Zużycie zewnętrzne traktowane jest jako utrata wartości maszyn w wyniku oddziaływania na nią czynników zewnętrznych, pochodzących z otoczenia układu eksploatacji.

Otoczenie to tworzą uwarunkowania ekonomiczne, prawne, społeczne i ekologiczne.

Zużycie środowiskowe może być odwracalne lub nieodwracalne.

Czynniki powodujące zużycie zewnętrzne podzielić można na dwie grupy:

- a) zużycie spowodowane czynnikami wynikającymi z lokalizacji i dostępności (dostępność surowca w kopalni, zmiana przepisów odnośnie ochrony środowiska itd.),
- b) zużycie wywołane czynnikami ekonomicznymi mikro- i makroekonomicznymi (zmiana wartości cła, ulgi preferencyjne, zapisy legislacyjne, podaż na dany składnik itd.).

Tabela nr 1. Miary zużycia technicznego (fizycznego)

Lp.	Opis obiektu mechanicznego	Stopień zużycia fizycznego
1	Obiekt nowy dotychczas nie używany.	do 10%
2	Obiekt w początkowym okresie użytkowania, stan bardzo dobry.	do 30%
3	Obiekt funkcjonuje bez zastrzeżeń, nie potrzebuje napraw.	do 40%
4	Obiekt funkcjonuje, stan techniczny nie zapewnia bezawaryjnego użytkowania, konieczność przeprowadzania przeglądu technicznego, regulacji lub naprawy bieżącej.	do 50%
5	Obiekt użytkowany w ograniczonym zakresie, wymagane przeprowadzenie napraw głównych elementów składowych.	do 60%
6	Obiekt użytkowany, przeprowadzono naprawy bieżące i główne elementów i wymaga kolejnej naprawy głównej.	do 75%

Lp.	Opis obiektu mechanicznego	Stopień zużycia fizycznego
7	Obiekt funkcjonuje awaryjnie, liczne przestoje, ewentualne przeprowadzenie napraw należy poprzedzić rozważaniami co do zasadności ekonomicznej przedsięwzięcia.	do 85%
8	Obiekt niezdatny, a naprawa ekonomicznie nieuzasadniona.	do 90 %
9	Obiekt powinien być złomowany.	powyżej 90%

Miary zużycia funkcjonalnego

Zużycie funkcjonalne maszyny jest funkcją postępu technicznego w zakresie konstrukcji i budowy aktualnej generacji maszyn tego samego typu i przeznaczenia.

Wartość współczynnika nowoczesności konstrukcji (K) uzależniona jest od stopnia technicznego i technologicznego zaawansowania konstrukcji maszyny, jej przydatności, możliwości przeprowadzenia naprawy i uzyskania części zamiennych. Konkretną wartość zużycia funkcjonalnego dobiera rzeczoznawca.

Współczynnik nowoczesności konstrukcji przyjmuje się z przedziału następujących wartości:

$K = 0,8 - 1$ dla obiektów aktualnie produkowanych,

$K = 0,6 - 0,8$ dla obiektów nie wytwarzanych, dostępne są części zamienne,

$K < 0,6$ dla obiektów przestarzałych, których produkcja została zaniechana.

Miary zużycia zewnętrznego

Zużycie środowiskowe traktowane jest jako utrata wartości maszyny w wyniku oddziaływania na nią czynników zewnętrznych, pochodzących z otoczenia układu eksploatacji. Otoczenie to tworzą uwarunkowania ekonomiczne, prawne, społeczne i ekologiczne.

W dalszej części opinii dla wycenianego sortera określono odrębnie stopień zużycia technicznego, funkcjonalnego i ekonomicznego.

W przypadku przedmiotowej wyceny wzięto pod uwagę następujące cechy ruchomości wpływające na wartość:

- Warunki środowiskowe eksploatacji,
- Całkowite zużycie ресурсu (przebieg),
- Stan techniczny elementów bazowych,
- Stan techniczny silnika, lub innych napędów,
- Stan techniczny układów przeniesienia napędu,
- Stan techniczny układów bezpieczeństwa,

- g) Ilość i stan wyposażenia dodatkowego,
- h) Stan wizualny wycenianych urządzeń (np. jakość powłok malarskich),

Ponadto w przedmiotowej wycenie pod uwagę wzięto następujące czynniki wpływające na wartość:

- a) Stopień zużycia fizycznego,
- b) Liczba i rodzaj napraw,
- c) Przydatność indywidualna przedmiotu wyceny poza aktualnym zastosowaniem,
- d) Moda, atrakcyjność oferty,
- e) Zakres terytorialny oferty,
- f) Zakres ilościowy oferty,
- g) Nowoczesność rozwiązań konstrukcyjno – technologicznych,
- h) Wyjściowe ceny przetargowe, ceny zbytu, wartość rynkową podobnych środków trwałych i przedmiotów niskocennych podawaną w czasopismach branżowych, oraz własną bazę danych rzeczoznawcy.

7. OPIS OGÓLNY PRZEDMIOTU WYCENY

Lustrację, opis i ocenę stanu technicznego ruchomego środka trwałego będącego własnością Ordipol Sp. z o.o., ul. Logistyczna 1, 55-040 Bielany Wrocławskie, przeprowadzono w miejscu jego aktualnego zainstalowania i na tej podstawie ustalono jego aktualną wartość.

Wyceniana linia do pakowania i sortowania towarów firmy Dematic znajduje się na terenie nieruchomości przy ulicy Logistycznej 1 w Bielanych Wrocławskich (nieruchomość nie należy do upadłej spółki, jest użytkowana na podstawie umowy najmu). Po dniu oględzin linia została zdemonstrowana z tej nieruchomości.

Po przeanalizowaniu stanu technicznego wycenianego sortera towarów firmy Dematic, jego kompletności i sprawności, posiadanej dokumentacji wymaganej do dalszej eksploatacji, wykonanej przez niego dotychczasowej pracy ustalono jego aktualną wartość. Należy podkreślić, że generalnie wyceniany składnik majątku ma bardzo specjalistyczny charakter, przez co jest bardzo mało płynny. Dodatkowo w dniu wizji lokalnej był zamontowany w hali magazynowej, która jest przedmiotem najmu (stanowi własność innego podmiotu). W przedmiotowej wycenie przyjęto, że Nabywca na własny koszt i ryzyko dokona demontażu tego urządzenia i transportu w nowe miejsce lub też „przejmie” umowę najmu.

Przedmiotem wyceny jest sorter towarów amerykańskiej firmy Dematic specjalizującej się w produkcji i dostarczaniu automatyzacji i oprogramowania do obsługi materiałów dla dystrybucji i realizacji zamówień, przesyłek, handlu elektronicznego, produkcji i innych branż. Firma dostarcza urządzenie z montażem gotowe do użytku - obejmuje cały projekt, inżynierię i integrację, dostarcza zautomatyzowany sprzęt, robotykę, oprogramowanie i sterowanie, które działają bezproblemowo zgodnie z wymaganiami klienta. Należy podkreślić, że potencjalny Nabywca samodzielnie, bez pomocy producenta nie jest w stanie ponownie uruchomienia tej linii w nowym miejscu, a z drugiej strony producent woli oferować swoje nowe produkty niż adaptować „linię z rynku wtórnego” na własne potrzeby.

Przedmiotowy sorter został zakupiony w 2020 roku (część urządzeń peryferyjnych jak np., klejarki są z 2019 roku) i zgodnie z jego umową zakupu obejmowała ona następujące czynności (usługi):

- a) Wszystkie mechaniczne, elektryczne i kontrolne składniki całego sortera (szczegółowo wymienione w specyfikacji)
- b) Kompresor powietrza do dostarczania sprężonego powietrza do sortera
- c) Skaner objętości poszczególnych paczek
- d) Fotokomórki do wykrywania stopnia napełnienia poszczególnych zsypów
- e) Antresole, poręcze, przejścia i schody (w wymaganych miejscach)
- f) Montaż całego urządzenia (wraz z dostawą) tj. urządzeń sortera i przenośników transportowych
- g) Niezbędne oprogramowanie wraz z uruchomieniem
- h) Wykonanie niezbędnych instalacji elektrycznych i mechanicznych
- i) Przeszkolenie pracowników

Sorter paczek wyprodukowany przez firmę Dematic składa się z:

- 1) Sortowników TTU
- 2) Przenośnika dostarczającego puste kartony i odbierający skompletowane zamówienie
- 3) Stacji sprawdzania jakości
- 4) Stacji zamykania kartonów
- 5) Sortownika wysyłkowego
- 6) Dodatkowej linii łączącej linię na antresoli z linią na parterze
- 7) Przenośnika UNISORT
- 8) Przenośnika do kartonów bez etykiet
- 9) Przenośnika łączący UNISORT ze stacjami indukcyjnymi
- 10) Bramki Schmid
- 11) FSDS WCS

12) Serwera DELL

Przepustowość techniczna:

- ☐ Wydajność przenośnika od antresoli do stacji indukcyjnych – 1 800 kartonów na godzinę
- ☐ Wydajność przenośników od sortera TTU do VAS i sortownika wysyłkowego – 1 560 kartonów na godzinę

1) Sortowniki TTU - linia wyposażona jest w dwa sortowniki TTU. Sorter TTU to kompaktowy sortownik, który doskonale sprawdza się w wąskich przestrzeniach. TTU jest w stanie sortować zarówno torebki foliowe jak i kartony. Każdy sorter składa się z 2 obszarów wlotowych i 300 miejsc zrzutu. Połączone dwa sortowniki mają 4 linie wprowadzające i 600 miejsc zrzutu. Kartony na przenośniku zostają zidentyfikowane i odpowiednio transportowane do odpowiedniej strefy na sortowniku.

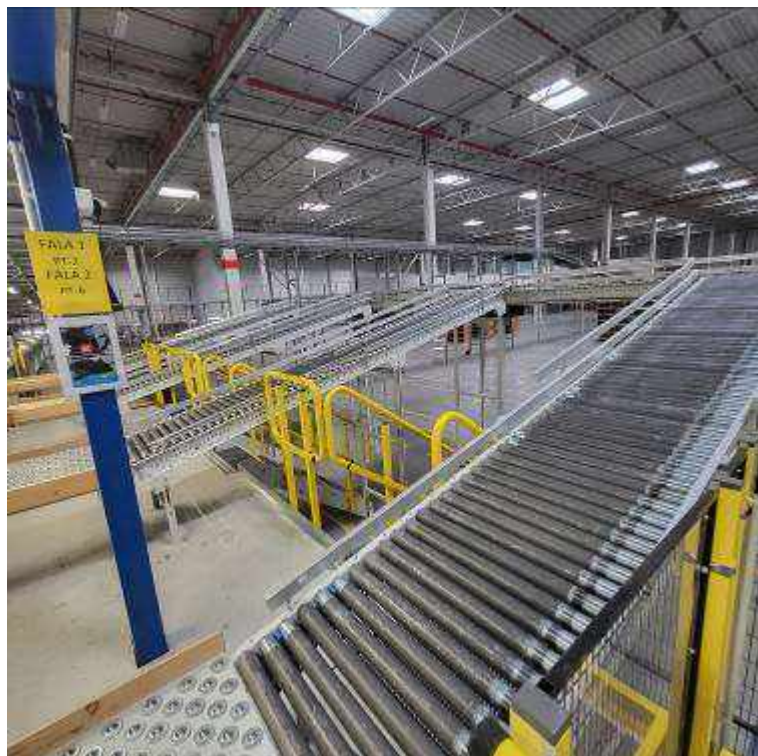
Wyposażenie sortowników:

1. 32 stacje robocze z 16 ekranami
2. 16 wsporników pod ekrany
3. 20 pistoletów RF (10 na sortownik)
4. 4 miejsca zrzutu palet
5. Serwer SCS
6. 2 Kartoniarki Lantech i podajniki kleju Robatech
7. 2 podnośniki nożycowe Altek 700kg, które znajdują się po zewnętrznej stronie każdego sortownika. Wejście do platformy zabezpieczone systemem Troax – po włączeniu windy brak możliwości wejścia do miejsca załadunku przez zamek elektromagnetyczny. Dodatkowo platforma ogrodzona siatką zgrzewaną
8. 2 Platformy Fischer – stanowisko robocze na 12 pracowników (po 6 na każdą stronę), wyposażone w czytniki kodów kreskowych Data Logic oraz monitor Beckhoff CP3716-1071-0010.

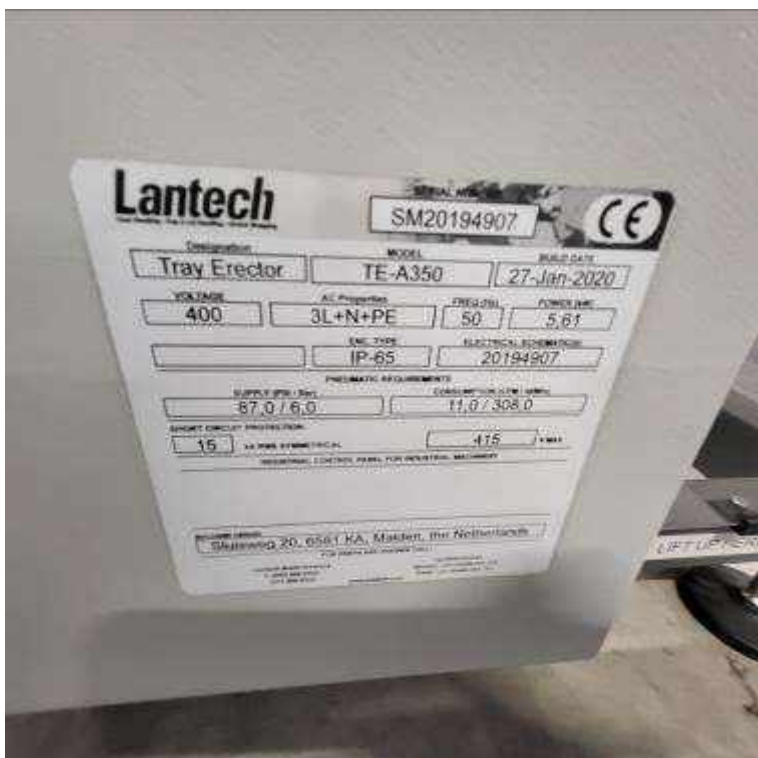
Sortowniki



Platformy Fischer



Kartoniarka Lantech i podajnik kleju Robatech



2) Przenośnik dostarczający puste kartony i odbierający skompletowane zamówienie - linia przenośnika pustych kartonów dostarcza puste kartony z miejsca do składowania kartonów wzdłuż całej długości sortownika.

Linia składa się z:

- 2 przenośników wlotowych
- 1 linii centralnej na sortownik



3) Stacje sprawdzania jakości - stacje sprawdzania jakości VAS to stacje robocze, które pozwalają na sprawdzenie zamówień pod kątem kompletności zamówienia. Wykorzystują istniejącą infrastrukturę IT w tym ekrany, skanery, drukarki itp.

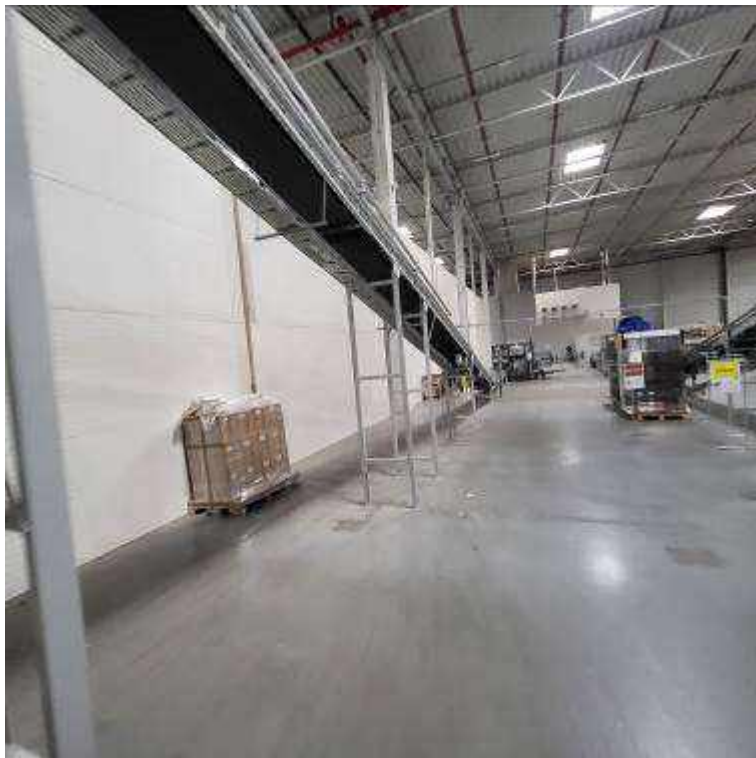
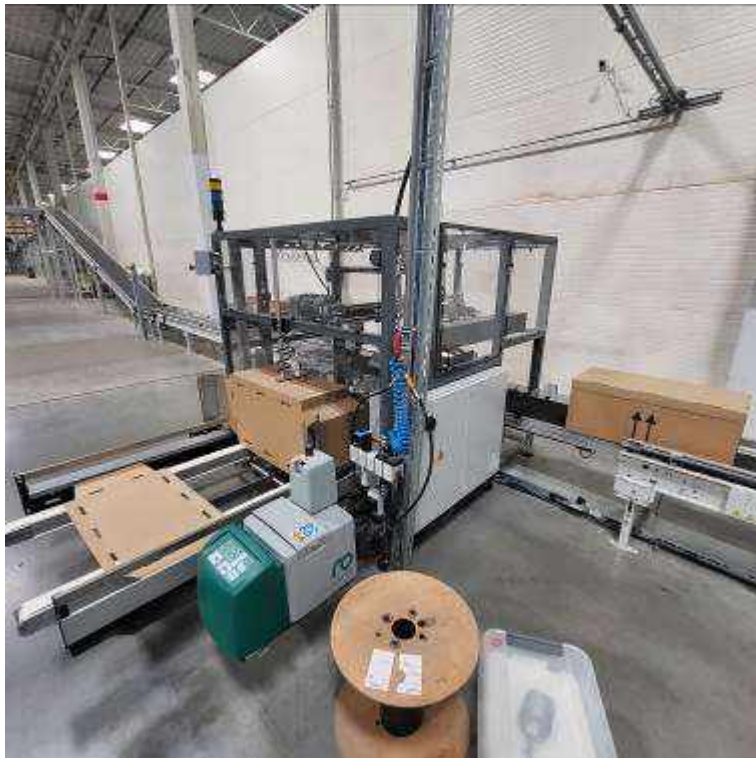
Gotowe kartony można skierować z sortownika TTU do stacji sprawdzania jakości. Każdy taśmociąg jest ponumerowany, pozwala to przypisanie pasa do określonego typu zamówień. Dodatkowa linia taśmociągu z sortera wydawczego dla kartonów bez etykiet. Stanowisko wyposażone w drogę ewakuacyjną przez parter. Ścieżka o szerokości 1,5 m i wysokości 2,5 m. Stacja wyposażona w 32 stoły robocze Treston.



4) Stacja zamykania kartonów - karton podczas transportu jest wyrównywany za pomocą skośnego odcinka przenośnika rolkowego. Kartony następnie kierowane są do jednego z 3 zamykarek. Stosy pustych wieczek kartonów umieszczane są w zamykarkach. Kartony są zamykane automatycznie i kierowane do stacji wysyłkowej.

Wyposażenie stacji:

- 3 zamykarki Lantech
- 3 etykietarki
- 3 wagi Bizerba z dokładnością do 20g



5) Sortownik wysyłkowy - zrealizowane zamówienia są odpowiednio zapakowane i oklejone etykietami gotowe do wysyłki. Kartony gromadzą się na końcu. Pracownicy ręcznie ściągają kartony i układają na paletach.

Składa się z 20 +1 torów. Ostatni tor dla kartonów bez etykiet, które ponownie trafiają do stacji kontroli jakości.



6) Dodatkowa linia łącząca linię na antresoli z linią na parterze - Linia łączy nowy obszar kompletacyjny znajdujący się na poziomie 0 z linią na poziomie 1. Jest to dodatkowa linia zapętlona, która dostarcza kartony do rozładunku i przeładunku na stanowiskach Fischer na liniach sortownika w razie awarii.

Nad stacją załadunkową w sortowniku znajduje się taśmociąg z pasem transmisyjnym odprowadzający puste kartony, które spadają na taśmociąg poprzeczny wynoszący kartony na piętro.



7) Przenośnik UNISORT - nowy przenośnik Unisort połączy istniejący system przenośników z nową linią. Skompletowane kartony transportowane są w dół do nowej linii. Tutaj kartony są skanowane i transportowane do kolejnej stacji.

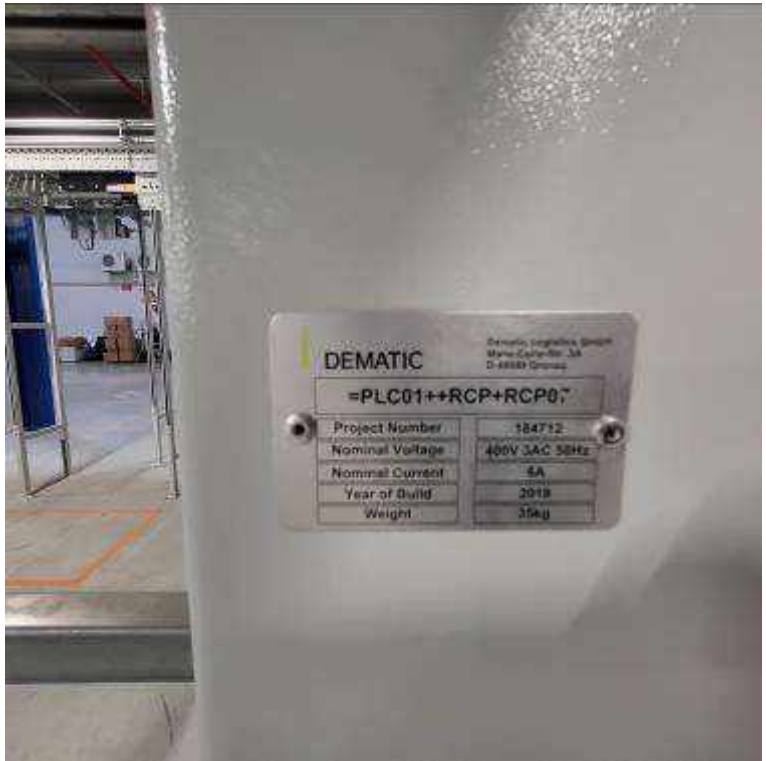
8) Przenośnik do kartonów bez etykiet - przenośnik do obsługi kartonów, które nie mają etykiety lub nie została odczytana przez czytnik kodów. Kartonów kierowane są w dół do stanowisk roboczych w stacji kontroli jakości.

9) Przenośnik łączący UNISORT ze stacjami indukcyjnymi - składa się z 6 linii poprzecznych dostarczających towar w kartonie do sortowni.

10) Bramki Schmid - zamontowane na pierwszym piętrze nowych linii transportowych, podnoszone ręcznie.

11) FSDS WCS - Jest to oprogramowanie, które służy do zarządzaniem całości prac związanych z sortowaniem. Każdy sorter ma swoją szafę sterowniczą CC30 – dla sortera nr 1 i CC40 dla sortera nr 2. Każda sekcja taśmociągu posiada własną szafkę sterowniczą – łącznie 42 szt. Każda szafka wyposażona jest tak samo. Szafa sterownicza CC 20 to szafka nadrzędna zbierająca sygnały z 42 szafek sekcyjnych.

Całość sygnałów jest zebrana w głównej szafie z monitorem CC10.



12) Serwera DELL

System operacyjny MS Windows (Windows Server 2017R2)

MS SQL Server 2017 (synchronizacja lustrzana)

Serwer kopii zapasowych SCS



8. SZCZEGÓŁOWA WYCENA SORTERA PACZEK DEMATIC BĄDĄCEGO WŁASNOŚCIĄ FIRMY ORDIPOL SP. Z O.O.

Wyceny dokonano przy zastosowaniu podejścia kosztowego (odtworzeniowego) wyznaczana jest wartość odtworzeniowa maszyny (środka trwałego). Wartość odtworzeniowa maszyny wyraża się w wysokości nakładów inwestycyjnych niezbędnych do odtworzenia w danej chwili potencjału eksploatacyjnego równego potencjałowi nowej maszyny z uwzględnieniem zużycia funkcjonalnego i ekonomicznego (dokładana metodologia wyceny została przytoczona w rozdziale wcześniejszym.)

Oszacowanie wartości maszyn (środka trwałego) dokonano za pomocą formuły:

$$W = C \cdot K \cdot (1 - S) \cdot Z$$

gdzie:

C – wartość początkowa maszyny lub urządzenia (nowego)

K – stopień zużycia funkcjonalnego

S – stopień zużycia technicznego

Z – stopień zużycia ekonomicznego (zewnętrznego)

Szacunkowa wartość początkowa maszyny (bez prac dodatkowych dotyczących adaptacji nieruchomości i montażu linii) wynosi (na podstawie historycznej oferty):

Lp.	Wyszczególnienie	Cena ofertowa w Euro	Cena zakupu w Euro	Kurs Euro	Cena w PLN
1.	System transportowy	€ 2 564 600	€ 2 436 370	4,1766	10 175 743 zł
2.	Sortery	€ 2 671 500	€ 2 537 925	4,1766	10 599 898 zł
3.	Łącznik przenośnikowy od UniSort	€ 412 000	€ 391 400	4,1766	1 634 721 zł
4.	Składarka kartonów (2 szt.)	€ 175 000	€ 166 250	4,1766	694 360 zł
5.	Zamykarka kartonów (3 szt.)	€ 325 000	€ 308 750	4,1766	1 289 525 zł
				Łącznie:	24 394 247 zł

Jest to koszt nabycia podstawowych elementów linii, bez uwzględnienia kosztów projektowania i dostosowania hali. W tym koszcie natomiast jest koszt transportu i montażu.

Stopień zużycia funkcjonalnego – 0,80 – analizowane urządzenie jest w pełni sprawne i kompletne, przy czym jest urządzeniem bardzo specjalistycznym. Trzeba jednak mieć nadzieję, że docelowo ma ono być używane w nowym miejscu, przez to część elementów będzie nieprzydatna, a część elementów będzie musiała być dokupiona. W związku z tym mimo generalnie nowoczesnej konstrukcji przyjęto poziom zużycia funkcjonalnego na poziomie 20% (stopień zużycia funkcjonalnego w wysokości 0,80)

Stopień zużycia technicznego – 25% - analizowany sorter został wyprodukowany i zmontowany w 2020 roku, a zatem wiek urządzenia wynosi na dzień wyceny 5 lat. Mając na uwadze przewidywalny okres trwałości (około 20 lat), dotychczasowy okres użytkowania, określono średni stopień zużycia technicznego w wysokości 25%. (5/20)

Stopień zużycia ekonomicznego (zewnętrznego) – 0,4 - wyceniany sorter stanowi składnik majątku spółki postawionej w stan upadłości, zamontowany jest on w wynajmowanej hali stanowiącej własność innego podmiotu, co wiąże się z koniecznością jego demontażu i transportu w nowe miejsce, a także ponownego montażu. Jak wcześniej stwierdziłem, jest to urządzenie bardzo specjalistyczne, które nie jest z reguły oferowane na rynku wtórny, produkowane i projektowane jest każdorazowo pod indywidualne zamówienie. Jak pokazuje doświadczenie zawodowe, przy tak specjalistycznych urządzeniach, ich cena transakcyjna na rynku wtórnym jest daleko niższa od kosztów wytworzenia (zainstalowania) nowego urządzenia. Do tego w warunkach upadłości likwidacyjnej dochodzi przymus ekonomiczny sprzedaży przedmiotowego składnika, co dodatkowo generuje presję, a także konieczność obniżenia ceny. Przykładem takiej zależności może być inny (mniejszy) sorter wyceniany i oferowany do sprzedaży w ramach tego samego postępowania upadłościowego. Mam na myśli sorter paczek ecommerce VanRiet, którego cena zakupu wyniosła około 7 mln złotych, natomiast został wyceniony na poziomie 4,284 mln złotych, ale nie znalazł za tą cenę nabywcy i aktualna jego cena ofertowa wynosi 1,8 mln. Trzeba zauważyć, że aktualna cena ofertowa tego sortera to 25% jego ceny zakupu, i jeszcze nie doszło do transakcji.

Wobec powyższego wartość linii do pakowania i sortowania towarów firmy Dematic będącego własnością firmy Ordipol Sp. z o.o. w upadłości, ul. Logistyczna 1, 55-040 Bielany Wrocławskie wynosi:

$$W = 24\,394\,247 \text{ zł} \times 0,80 \cdot (1 - 25\%) \cdot 0,4 = 5\,854\,619 \text{ zł netto}$$

Przyjęto w zaokrągleniu: 5 900 000 zł netto

Słownie: pięć milionów dziewięćset tysięcy złotych netto

9. AKTUALNOŚĆ OPRACOWANIA

Wartość wycenianego środka trwałego – linii do pakowania i sortowania towarów firmy Dematic będącego własnością firmy Ordipol Sp. z o.o., ul. Logistyczna 1, 55-040 Bielany Wrocławskie, określono na dzień sporządzenia wyceny.

10. USTALENIA KOŃCOWE

W wyniku przeprowadzonej wyceny ruchomego środka trwałego – linii do pakowania i sortowania towarów firmy Dematic będącego własnością firmy Ordipol Sp. z o.o. w upadłości, ul. Logistyczna 1, 55-040 Bielany Wrocławskie określono jego wartość w wysokości:

5 900 000 zł netto

Słownie: pięć milionów dziewięćset tysięcy złotych netto

1. Określona wartość rynkowa obejmuje także wskazane urządzenia peryferyjne, takie jak komputery, drukarki etykiet, czytniki kodów paskowych, monitory.
2. Określona wartość ma charakter loco magazyn, tzn. że Sprzedający nie będzie ponosił żadnych kosztów związanych z transportem lub demontażem urządzenia, a także montażem w nowej lokalizacji.
3. Określona wartość rynkowa stanowi około 24% ceny zakupu wycenianego urządzenia. Jest to oczywiście bardzo duże dyskonto, ale wynika ono z następujących czynników:
 - Stanu w jakim znajduje się analizowana linia do pakowania i sortowania towarów – urządzenie zdemontowane i zmagazynowane
 - Koniecznością poniesienia istotnych kosztów na jego transport do nowej lokalizacji i ponowny montaż
 - Koniecznością poniesienia istotnych kosztów na zakup oprogramowania od producenta tego urządzenia, aby móc je uruchomić w nowej lokalizacji
 - Specjalistycznego charakteru tego urządzenia, co powoduje, że tego typu urządzenia nie występują raczej w obrocie wtórnym, a są projektowane i produkowane pod indywidualne zamówienie i pod indywidualne potrzeby odbiorcy

- Analizowana linia sortowania i pakowania towarów została zaprojektowana i wykonana na indywidualne zamówienie, dostosowana ściśle do wymogów użytkownika oraz lokalizacji w której była uruchomiona, przez co nie może ona być bezpośrednio wykorzystana w innym miejscu bez istotnych zmian
- Popyt na urządzenia używane jako zakup kompleksowy w praktyce nie istnieje, lub ewentualny zakup, powoduje, że potencjalny nabywca (inny niż obecny użytkownik) musi się liczyć z koniecznością dostosowania lub braku możliwości wykorzystania dużej części urządzeń wchodzących w skład linii.

11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Wykonując niniejszy raport z wyceny ruchomego środka trwałego rzeczoznawca nie bierze odpowiedzialności za wady ukryte oraz uszkodzenia poszczególnych podzespołów lub ich części.
2. Raport z wyceny może być wykorzystany jedynie przez zlecającego wycenę i do celów określonych w zleceniu.
3. Ustalona aktualna wartość w operacie z wyceny ruchomego środka trwałego nie jest gwarancją jego sprzedaży za oszacowaną wartość.
4. Rzeczoznawca nie bierze odpowiedzialności za kompletność środków trwałych po wykonaniu opisu do wyceny.
5. Niniejsza wycena nie może być publikowana w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora.
6. Wykonana dla potrzeb wyceny ocena ruchomego środka trwałego nie stanowi ekspertyzy technicznej.
7. Oceny stanu technicznego poszczególnych elementów sortera dokonywano bez ich uruchamiania.
8. W ramach opracowania nie badano tytułu użytkowania ani tytułu własności wycenianego środka trwałego, w tym ewentualnego ograniczenia praw rzeczowych.
9. Wszelkie informacje, zdjęcia, dane techniczne itp. dotyczące przedmiotu oszacowania zamieszczone w wycenie nie stanowią oferty w rozumieniu art. 66 Kodeksu Cywilnego oraz mają charakter poglądowy, a rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wnioski, jakie na ich podstawie wyciągnie ewentualny uczestnik kupna - sprzedaży. Składający ofertę kupna jest zobowiązany we własnym zakresie do dokładnej weryfikacji stanu technicznego, kompletności wyposażenia oraz dokumentacji technicznej i serwisowej przedmiotu sprzedaży.

Wyceny dokonał:

Wojciech Rogowski –

biegły sądowy w zakresie wyceny przedsiębiorstw, rzeczoznawca SITR

Wrocław, 05 marca 2025 r.

Dodatkowa dokumentacja fotograficzna

