BIURO KONSULTINGOWE
BOGUSŁAW KOMODA
Rzeczoznawca majątkowy
Biegły sądowy
62-023 Borówiec, ul. Dojazd 6,
tel. 603 393 407
e-mail: bodas13@wp.pl
NIP 972 033 03 45 REGON 630 831 070



Uzupełnienie

opinii z dnia 8 października 2026 roku

dotyczącej określenia wartości rynkowej składników majątku

przedsiębiorstwa pod nazwą SCRAP Skup Surowców Wtórnych S.A. w upadłości

ZLECENIODAWCA

Syndyk wyznaczony w postępowaniu upadłościowym firmy pn.
SCRAP Skup Surowców Wtórnych S.A. w upadłości
64-300 Nowy Tomyśl, ul. Tadeusza Kościuszki 22
Maciej Kamiński
Adwokat
Doradca Restrukturyzacyjny

WYKONAWCA ZLECENIA

Bogusław Komoda
Biuro Konsultingowe
62-023 Borówiec, ul. Dojazd 6

Borówiec, 9 października 2026 roku

1. CZĘŚĆ OGÓLNA

1.1. PRZEDMIOT I ZAKRES OPINII UZUPEŁNIAJĄCEJ

Przedmiotem niniejszej opinii uzupełniającej jest określenie wartości rynkowej wybranych składników majątku przedsiębiorstwa SCRAP Skup Surowców Wtórnych S.A. w postaci płyt betonowych zbrojonych, według ich stanu w dniu oględzin oraz poziomu cen w dniu sporządzenia opinii.

Zakres opinii uzupełniającej obejmuje określenie wartości rynkowej składników majątku przedsiębiorstwa pn. SCRAP Skup Surowców Wtórnych S.A. w postaci 196 płyt betonowych zbrojonych stanowiących przedmiot wyceny. Powyższą wartość określono jako netto bez uwzględnienia kosztów kupna – sprzedaży oraz związanych z transakcjami podatków i opłat.

1.2. CEL OPINII UZUPEŁNIAJĄCEJ

Celem opinii uzupełniającej jest określenie wartości rynkowej wybranych składników majątku przedsiębiorstwa pn. SCRAP Skup Surowców Wtórnych S.A. dla potrzeb prowadzonego postępowania upadłościowego.
Opracowanie zostało wykonane ściśle do wyżej określonego celu i za jego wykorzystanie do innych celów autor wyceny nie ponosi odpowiedzialności.

1.3. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI OPINIOWANIA

Opinię uzupełniającą sporządzono 9 października 2026 roku. Oględziny wybranych składników majątku przedsiębiorstwa pn. SCRAP Skup Surowców Wtórnych S.A. przeprowadzono 29 września 2026 roku w miejscowości Paproć pod numerem 131C. Wartość składników majątku określono według ich stanu w dniu oględzin i poziomu cen rynkowych z dnia sporządzenia opinii.

1.4. PODSTAWY SPORZĄDZENIA OPRACOWANIA

<u>Podstawy formalne</u>

Niniejsze opracowanie zostało wykonane na podstawie zlecenia Macieja Kamińskiego Doradcy Restrukturyzacyjnego dla wykonawcy Bogusława Komody, rzeczoznawcy majątkowego. Opracowanie zostało wykonane w oparciu o informacje, wyjaśnienia i dokumenty źródłowe przygotowane przez Zamawiającego oraz materiały i informacje pozyskane przez rzeczoznawcę majątkowego, niezbędne w procesie określenia wartości nieruchomości.
Wycena została przeprowadzona przez Bogusława Komodę rzeczoznawcę majątkowego, posiadającego i będącego:

- Uprawnienia zawodowe nadane przez Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa w zakresie szacowania nieruchomości nr 2118.
- Przeszkolenie specjalistyczne w zakresie wyceny wartości przedsiębiorstw i ich składników majątkowych.
- Stałym biegłym sądowym przy Sądzie Okręgowym w Poznaniu w dziedzinie nieruchomości, specjalności szacowanie nieruchomości oraz w dziedzinie przedsiębiorstwo, specjalności wycena składników majątku przedsiębiorstwa.

Podstawy prawne i metodologiczne

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny, Dz. U. 1964 roku, nr 16 poz. 93 (tekst jednolity Dz. U. z 2026 roku poz. 795 z 27 maja 2026 roku).
- Ustawa z dnia 23 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe, Dz. U. 2003 roku, nr 60 poz. 535 (tekst jednolity Dz. U. z 2026 roku poz. 913 z 12 czerwca 2026 roku).
- Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych – Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny KSWS – Wycena praw do nieruchomości oraz maszyn i urządzeń na potrzeby sprawozdań finansowych, Warszawa 2026 rok.
- Standard BOMIS-u Szacowania Wartości Środków i Megaukładów Technicznych opracowanie: dr inż. Tadeusz Klimek, Poznań 2018 rok. Aktualizacja 2023, Mikołów – Poznań, styczeń 2023 roku.

Materiały pomocnicze:

- Metody wyceny maszyn i urządzeń, R. Źróbek, J. Napiórkowski, Wyd. ZCO Zielona Góra, 2001 rok.
- Praca zbiorowa. Wycena wartości maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomościami, Materiały szkoleniowe, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa, 1997 rok.
- Szacowanie wartości środków i megaukładów technicznych, wydawca Fundacja BOMIS , Poznań 2020 rok.
- Praca zbiorowa. Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa, 1998 rok.
- Metody wyceny maszyn i urządzeń, R. Źróbek, J. Napiórkowski, Wyd. ZCO Zielona Góra, 2001 rok
- Ocena zużycia technicznego maszyn i urządzeń technicznych. Poradnik wspomagający procedury zawierania ubezpieczeń majątkowych i likwidacji szkód w InterRisk S.A. Warszawa 2008 rok. Stowarzyszenie Inżynierów i Techników Mechaników Polskich Ośrodek Rzeczoznawstwa i Konsultingu SIMP-ZORPOT w Łodzi.

1.5. ŹRÓDŁA DANYCH

W celu sporządzenia wyceny wykorzystano następujące źródła i opracowania oraz dokumenty uzyskane przez autora opinii:

- Zestawienia składników majątkowych firm sporządzone przez zamawiającego opinię.
- Dokumentacja techniczna udostępniona przez zamawiającego opinię.
- Oględziny środków technicznych przeprowadzone dnia 29 września 2026 roku.
- Cenniki maszyn i urządzeń. Bistyp, Warszawa II półrocze 2026 rok.
- Oględziny przedmiotowych składników majątkowych przeprowadzone 24 września 2026 roku i ocena ich stanu technicznego.
- Informacje uzyskane od zamawiającego wycenę.
- Tabele zużycia technicznego – Normy zużycia technicznego według poradnika.
- Oferty sprzedaży podobnego mienia w hurtowniach i u producentów oraz w Internecie.

2. METODOLOGIA WYCENY

Aby zrealizować zakres, cel i przeznaczenie wyceny należy oszacować wartość rynkową składników majątku ww. przedsiębiorstwa, uzgodnionych z zamawiającym wycenę.

WARTOŚĆ RYNKOWA jest definiowana jako 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. Zakłada się odpowiednio długi czas wyeksponowania przedmiotu sprzedaży na nieograniczonym, tzn. o wolnym dostępie, rynku.[1] Powyższa wartość uwzględnia m.in. rodzaj i zastosowanie środka technicznego, jej wytwórcę, konstrukcję, wyposażenie, stan techniczny, 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,
- możliwe do przeprowadzenia ustalenia dotyczące kompletności i sprawności wycenianych urządzeń,
- ustalenia dotyczące utraty wartości poszczególnych urządzeń.

Wartość rynkowa ustalona została w podejściu kosztowym metodą deprecjacji kosztu zastąpienia nowych składników majątkowych. Podstawą zastąpienia jest koszt zakupu nowych składników majątkowych o tych samych lub zbliżonych parametrach co przedmiot wyceny pomniejszony o stopień utraty wartości z przyczyn fizykochemicznych, z przyczyn funkcjonalnych i z przyczyn ekonomicznych.

Podejście kosztowe oparte jest na zasadzie substytucji, tzn. przyjmuje się założenie, że świadomy, a więc poinformowany i zorientowany w warunkach rynkowych nabywca nie zapłaci więcej za urządzenie, sprzęt techniczny lub elektroniczny niż wynosi koszt wytworzenia tegoż mienia zastępczego, o tej samej użyteczności co obiekt wyceniany. Podejście to zakłada, że maksymalną wartością za urządzenie, sprzęt techniczny lub elektroniczny dla świadomego nabywcy jest kwota równa cenie nabycia lub wytworzenia nowego przedmiotu tego samego lub najbardziej zbliżonego rodzaju, typu, parametrów technicznych, mocy i jakości.
Jeśli przedmiot wyceny nie jest nowy, to aktualny koszt obiektu nowego musi zostać pomniejszony o sumę odpowiadającą wszystkim formom utraty (ubytku, deprecjacji) wartości.
Utratę wartości z przyczyn fizykochemicznych (fizycznych i chemicznych), funkcjonalnych (wewnętrznych) i ekonomicznych (zewnętrznych) szacuje się obliczając stopnie utraty wartości odpowiednio i w kolejności wymienionych przyczyn.
Utrata wartości z przyczyn fizykochemicznych jest to ubytek wartości i użyteczności, którego przyczyną są zjawiska fizyczne i chemiczne związane z tarciem i zużyciem, rozpadem, korozją, oddziaływaniem czynników niekorzystnych, a także z upływem czasu i starzeniem oraz suma innych skutków degradacji nie skompensowanych przez normalne zabiegi

[1] Standard BOMIS-u Szacowania Wartości Środków i Megaukładów Technicznych opracowanie: dr inż. Tadeusz Klimek,Poznań 2018 r., prawa autorskie: Fundacja BOMIS. – obecnie obowiązuje aktualizacja 2023, Mikołów – Poznań, styczeń 2023

konserwacji i utrzymania, np. zdekompletowanie, prowizoryczna naprawa lub tymczasowa naprawa. Miary zużycia fizykochemicznego są determinantą stanu technicznego przedmiotu wyceny.

Utrata wartości z przyczyn funkcjonalnych jest to ubytek wartości, którego przyczyna tkwi we właściwościach środka lub megaukładu technicznego. Jest spowodowana względnym pogorszeniem się właściwości obiektu wycenianego w stosunku do obiektu nowszej generacji, co zawsze jest następstwem wprowadzonych zmian konstrukcji i istoty działania, a także wynika ze zmian technologii i użycia nowych tworzyw. Przejawia się np. w braku przydatności do działania, nadmiernej lub niedostatecznej wydajności, zbytniej energochłonności, w przewymiarowaniu, w braku zastosowania produktów, które są wytwarzane lub usług, które są wykonywane, w nadmiernych kosztach kapitałowych lub operacyjnych, bądź w zbyt niskiej sprawności. Ubytek wartości z przyczyn funkcjonalnych ujawnia się skokowo po wprowadzeniu nowszych generacji środków lub megaukładów technicznych.

Utrata wartości z przyczyn ekonomicznych jest to ubytek wartości wywołany czynnikami zewnętrznymi w stosunku do środka lub megaukładu technicznego, czyli wynikły z relacji do szeroko rozumianej ekonosfery. Ekonosferę tworzą uwarunkowania stricte ekonomiczne, prawne, społeczne i ekologiczne. Utratę wartości z przyczyn zewnętrznych powodują m.in.: spadek wskaźników gospodarczych globalnych lub lokalnych, niekorzystne zmiany przepisów prawa podatkowego, wzrost kosztów kredytu, wzrost opłat celnych, brak surowców, zaostrzone wymogi ekologiczne, spadek popytu, nietrafna lokalizacja, zmiana preferencji społecznych, itp. Zdarza się, że utrata wartości z przyczyn ekonomicznych ma znak ujemny, tzn. następuje przyrost wartości środków lub megaukładów technicznych z powodów zewnętrznych.

Stopień utraty wartości z przyczyn fizykochemicznych ustalono na podstawie przynależności środka technicznego do grupy jakości zgodnie z tabelą poniżej:

Grupa jakości obiektów	Kryterium kwalifikacyjne	Stopień utraty wartości z przyczyn fizykochemicznych
Nowy	Obiekt właśnie oddany do eksploatacji, kompletny, czasem bez podstaw do naliczania ubytku wartości z przyczyn fizykochemicznych	0-5%
W bardzo dobrym stanie	Obiekt w stanie niewiele gorszym od nowego, w pełni zdatny do użytkowania i nie wykazujący w sposób jawny potrzeby naprawy	5-15%
W dobrym stanie	Obiekt po pewnych naprawach w przeszłości, wykazujący już skutki upływu czasu i zużycia, mogą być wymagane naprawy o mniejszym zakresie	20-35%
W stanie zadowalającym	Obiekt wykazujący na konieczność naprawy głównej lub wymiany elementów w celu kontynuacji	40-60%

	działania	
W stanie niezadowalającym	Obiekt, który nie może być wykorzystany zgodnie z przeznaczeniem bez naprawy (głównej) w rozszerzonym zakresie z wymianą podstawowych zespołów i elementów	65-85%
Pozostałości i złom	Obiekt nie nadający się do użytkowania z powodu niecelowości naprawy, należy oszacować wartość pozostałości i złomu lub tylko dającego uzyskać się złomu	90-100%

Źródło: „Szacowanie Środków i Megaukładów Technicznych" dr inż. Tadeusz Klimek

Metodologia wyceny

Metodologia wyceny została oparta o
- Standard Szacowania Wartości Środków i Megaukładów Technicznych Fundacji BOMIS, autorstwa dr inż. Tadeusza Klimka. Aktualna wersja Standardu Szacowania Wartości Środków i Megaukładów Technicznych. Poznań 2018 rok. Aktualizacja styczeń 2023 rok oraz o
- Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych – Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny KSWS – Wycena praw do nieruchomości oraz maszyn i urządzeń na potrzeby sprawozdań finansowych, Warszawa 2026 rok.

3. ZAŁOŻENIA I PROCEDURA WYCENY

Nazwę, oznaczenie wycenianych składników majątku firm, datę nabycia lub przyjęcia na stan mienia obejmuje tabela w punkcie 4 opinii.
Zestawienie i opis mienia przyjęto z zestawienia sporządzonego przez zamawiającego wycenę oraz jego uzupełnienia informacjami pozyskanymi w trakcie oględzin i wyceny środków. Przyjęto, że wyceniane składniki majątkowe były użytkowane w sposób standardowy.
Stopień zużycia składników majątkowych oceniono w oparciu o jego oględziny w powiązaniu z ich danymi technicznymi.
Wskazane mienie funkcjonuje na rynku pierwotnym i posiada swoje odpowiedniki.

Wartość rynkową wycenianego mienia określono w podejściu kosztowym, która jest równa kosztowi zastąpienia nowych urządzeń pomniejszonemu o stopień utraty wartości z przyczyn fizykochemicznych (fizycznych i chemicznych), funkcjonalnych (wewnętrznych) i ekonomicznych (zewnętrznych).

Wartości netto składników majątku firmy określono według ich stanu w dniu oględzin i poziomu cen rynkowych z dnia sporządzenia opinii.

Wycenę przedstawia tabela w 5. punkcie opinii.

4. ZESTAWIENIE SKŁADNIKÓW MAJĄTKOWYCH PODLEGAJĄCYCH OSZACOWANIU

Lp.	Nazwa i oznaczenie mienia	Data produkcji lub przyjęcia na stan	Dokumentacja fotograficzna
Środki trwałe firmy pod nazwą SCRAP Skup Surowców Wtórnych S.A.			
1	**Płyty betonowe zbrojone.** Płyty betonowe zbrojone (drogowe typu MON), Zużycie fizykochemiczne: liczne spękania, ubytki strukturalne, powyszczerbiane krawędzie.	b.d.	

5. WYCENA SKŁADNIKÓW MAJĄTKU FIRMY PODLEGAJĄCYCH OSZACOWANIU

				Stopień utraty wartości z przyczyn:		
Nazwa i oznaczenie mienia	**Wartość początkowa (cena nabycia)**	**Sztuk**	**Grupa jakości obiektu (stan)**	**Fizykochemicznych**	**Funkcjonalnych**	**Ekonomicznych**
Płyty betonowe zbrojone	500,00 zł netto	196	Niezadowalający	80%	0%	0%

Korekta z tytuły kosztów transportu: minus 20%
Wartość rynkowa: 15 680,00 zł netto.

6. PODSUMOWANIE

Wartość rynkowa składników majątku przedsiębiorstwa pn. SCRAP Skup Surowców Wtórnych S.A. stanowiących przedmiot niniejszej opinii uzupełniającej wynosi:

15 680 zł

Słownie: piętnaście tysięcy sześćset osiemdziesiąt złotych

Autor opinii uzupełniającej

Bogusław Komoda

Borówiec, 9 października 2026 roku

7. ZASTRZEŻENIA OGRANICZAJĄCE

1. Opinia uzupełniająca stanowi integralną część opinii z dnia 1 października 2026 roku dotyczącej określenia wartości rynkowej składników majątku przedsiębiorstwa pod nazwą SCRAP Skup Surowców Wtórnych S.A.
2. Powyższe oszacowanie określa wartość rynkową wskazanych składników przedsiębiorstwa pn. SCRAP Skup Surowców Wtórnych S.A. Podana wartość oznacza wartość netto.
3. Niniejsze opracowanie nie może być wykorzystane do żadnego innego celu niż określony w punkcie 1.2 i nie może być publikowane w całości w jakimkolwiek dokumencie bez zgody wykonawcy i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
4. Rzeczoznawca nie bierze na siebie odpowiedzialności za wady ukryte (prawne i fizyczne) oraz ewentualne skutki wynikające z dalszego użytkowania przedmiotu wyceny, a także za skutki wykorzystania samej wyceny.
5. Niniejsze oszacowanie wartości nie jest ekspertyzą stanu technicznego przedmiotu wyceny i za taką nie może być uznawane.
6. Powyższa wycena wartości w szczególności nie może być traktowana jako gwarancja sprzedaży przedmiotu wyceny za oszacowane wartości.
7. Nie badano tytułu użytkowania ani tytułu własności wycenianych obiektów oraz ewentualnego istnienia ograniczenia praw rzeczowych.
8. Autor opinii posiada:
- Polisę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej nr 1065905743 w zakresie ubezpieczenia obowiązkowego, prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego,
- Polisę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej nr 1115289820 w zakresie ubezpieczenia dobrowolnego, rzeczoznawcy majątkowego będącego osobą fizyczną – biegłego sądowego.