

OPINIA O WARTOŚCI RUCHOMOŚCI



Opinia o wartości ruchomości wchodzących w skład masy upadłości konsumenckiej Krzysztofa Brzostowskiego.

Warszawa, 29.12.2025 r.

Autor opracowania

Tomasz Jagiełło
Rzecznik ds. wyceny linii produkcyjnych,
maszyn i urządzeń oraz szacowania wartości
ruchomości i środków trwałych
Biegły sądowy

WYCIĄG Z OPINII O WARTOŚCI RUCHOMOŚCI

Lokalizacja przedmiotu wyceny: 21-205 Geś, Geś 192	
Określenie przedmiotu wyceny	Przedmiotem wyceny są ruchomości tj. pojazdy i maszyny rolnicze.
Zakres i uwarunkowania wyceny	Zakres opinii obejmuje określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny (z dodatkowym założeniem tj. zbycia w warunkach sprzedaży wymuszonej). Podstawę wyceny stanowi otrzymane od zamawiającego zlecenie. Dodatkowo oszacowano wartość przedmiotu wyceny w warunkach sprzedaży wymuszonej.
Cel wyceny	Celem opinii jest określenie wartości należących do podmiotu ruchomości, na potrzeby sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, zgodnie z art. 316 Prawa Upadłościowego.
Metoda wyceny	Zastosowano podejście rynkowe oparte o dane porównawcze z rynku wtórnego oraz własną bazę danych.
Data określenia wartości	29.10.2025 r.
Oszacowana wartość	<p><u>Wartość rynkowa MV przedmiotu wyceny w stanie na dzień wyceny po zaokrągleniu do pełnych setek złotych wynosi:</u></p> <p style="text-align: right;">68 860,00 zł <i>Słownie: sześćdziesiąt osiem tysięcy osiemset sześćdziesiąt złotych</i></p> <p>Wartość w warunkach sprzedaży wymuszonej FSV przedmiotu wyceny w stanie na dzień wyceny po zaokrągleniu do pełnych setek złotych wynosi:</p> <p style="text-align: right;">41 320,00 zł <i>Słownie: czterdzieści jeden tysięcy trzysta dwadzieścia złotych</i></p> <p style="text-align: center;">Określona wartość nie uwzględnia podatków i opłat, w szczególności podatku VAT.</p>
Strony umowy	<p>Zamawiający: Syndyk masy upadłości Krzysztofa Brzostowskiego</p> <p>Wykonawca: mgr Tomasz Jagiełło <i>specjalista ds. wyceny ruchomości</i></p>
Opracowanie	Tomasz Jagiełło Rzecznik ds. wyceny linii produkcyjnych, maszyn i urządzeń oraz szacowania wartości ruchomości i środków trwałych. Biegły sądowy.
Data sporządzenia opinii	29.12.2025 r.

1. PRZEDMIOT, ZAKRES I UWARUNKOWANIA WYCENY.....	4
1.1. <i>Przedmiot wyceny</i>	<i>4</i>
1.2. <i>Podstawa, zakres i uwarunkowania wyceny oraz założenia przyjęte w opinii</i>	<i>4</i>
1.3. <i>Waluta.....</i>	<i>4</i>
2. CEL WYCENY	4
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPINII O WARTOŚCI	4
3.1. <i>Podstawa formalna.....</i>	<i>4</i>
3.2. <i>Podstawy merytoryczne wyceny</i>	<i>4</i>
3.3. <i>Źródła danych o ruchomościach.....</i>	<i>4</i>
4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI RUCHOMOŚCI	5
5. ZAKRES PRZEPROWADZONYCH OGŁĘDZIN	5
6. OPIS I CHARAKTERYSTYKA TECHNICZNA	6
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO	8
8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI, METODOLOGIA SZACOWANIA	9
8.1. <i>Rodzaj określanej wartości.....</i>	<i>9</i>
8.2. <i>Metodologia szacowania</i>	<i>10</i>
8.3. <i>Tryb sprzedaży.....</i>	<i>12</i>
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RUCHOMOŚCI I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ.....	12
9.1. <i>Schemat przeprowadzonych działań.....</i>	<i>12</i>
9.2. <i>Wskazanie przykładowych obliczeń – wartość rynkowa.....</i>	<i>13</i>
9.3. <i>Określenie wartości przedmiotu wyceny w warunkach sprzedaży wymuszonej FSV.....</i>	<i>16</i>
10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM.....	17
11. KLAUZULE I OGRANICZENIA.....	18
12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA.....	19
13. ZAŁĄCZNIKI.....	19
<i>Załącznik nr 1 do opinii – Postanowienie Sądu z dnia 30.10.2025.....</i>	<i>20</i>
<i>Załącznik nr 2 do opinii – tabela obliczeń wartości poszczególnych obiektów</i>	<i>22</i>
<i>Załącznik nr 3 do opinii – dokumentacja fotograficzna.</i>	<i>23</i>
<i>Załącznik nr 4 do opinii – stwierdzone na rynku oferty porównawcze przyjęte do obliczeń.....</i>	<i>29</i>

1. PRZEDMIOT, ZAKRES I UWARUNKOWANIA WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny są ruchomości wskazane w otrzymanym od Zamawiającego Wykazie tj. pojazdy i maszyny rolnicze, należące do Krzysztofa Brzostowskiego wchodzące w skład masy upadłości, znajdujące się na terenie lokalizacji w miejscowości Geś.

1.2. Podstawa, zakres i uwarunkowania wyceny oraz założenia przyjęte w opinii

Podstawę opinii stanowi otrzymane od Zamawiającego zlecenie oraz Wykaz ruchomości podlegających wycenie.

Na potrzeby opinii przeprowadzono oględziny przedmiotu wyceny.

Zakres opinii obejmuje określenie wartości rynkowej wskazanych obiektów w oparciu o założenia opisane w przedmiotowej opinii.

Dodatkowo oszacowano wartość przedmiotu wyceny w warunkach sprzedaży wymuszonej.

1.3. Waluta

Wycena dokonywana jest w złotych polskich wyrażona jako „xxx zł” lub „PLN xxx” (obie formy są ważne i mają zastosowanie).

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości należących do podmiotu ruchomości, na potrzeby sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, zgodnie z art. 316 Prawa Upadłościowego.

Autor podkreśla, że wycena nie może być wykorzystana w jakimkolwiek innym celu niż wskazany.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPINII O WARTOŚCI

3.1. Podstawa formalna

Podstawą opracowania opinii o wartości ruchomości, jest otrzymane od Zamawiającego zlecenie.

3.2. Podstawy merytoryczne wyceny

- TEGOVA Standard „European Plant, Machinery & Equipment Valuation Standards, 1st Edition 2022”;
- Standardy Fundacja BOMIS;
- Materiały „Wycena maszyn, urządzeń i pojazdów” SIMP;
- „Podstawy racjonalnej eksploatacji maszyn” Radom 1996 r.

3.3. Źródła danych o ruchomościach

- Otrzymany Wykaz;
- Przeprowadzone oględziny;
- Analiza cen rynkowych w obrocie podobnymi obiektami;

- Wywiad o cenach obiektów podobnych u pośredników;
- Własna baza danych.

4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI RUCHOMOŚCI

- | | |
|---|-----------------|
| 1. Data sporządzenia wyceny | - 29.12.2025 r. |
| 2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny | - 29.10.2025 r. |
| 3. Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny | - 27.11.2025 r. |
| 4. Data oględzin przedmiotu wyceny | - 27.11.2025 r. |

5. ZAKRES PRZEPROWADZONYCH OGLĘDZIN

Na potrzeby niniejszej opinii w dniu 27.11.2025 r. dokonano przekrojowych oględzin ruchomości podlegających wycenie. Obiekty zostały udostępnione i wskazane przez osobę upoważnioną w miejscu ich przechowywania.



Fot. Widok ogólny przedmiotu wyceny.
Źródło: materiały własne.

Wykonana wizja lokalna polegała na:

- identyfikacji obiektów podlegających wycenie;
- zbadaniu stanu ogólnego wszystkich obiektów
- opinii podlega udział 50% w obiekcie.

Wykonana dokumentacja fotograficzna oraz informacje przekazane w trakcie oględzin stanowią podstawę do wykonania niniejszej opinii.

6. OPIS I CHARAKTERYSTYKA TECHNICZNA

Przedmiotem wyceny są pojazdy i maszyny rolnicze. Łącznie opinii podlega 8 obiektów:

Lp.	Nazwa	Ilość
1	ciągnik URSUS 5314 – 1997 r.	1
2	ciągnik WŁADIMIREC T25 – 1984 r. (50% udziału własności)	1
3	ładowacz czołowy TUR do ciągnika – 2015 r.	1
4	brona 5 polowa UNIA GRUDZIĄDZ – 1985 r.	1
5	rozzutnik obornika 1 osiowy – produkcja własna	1
6	siewnik do nawozu 2 tarczowy WOPROL – 2015 r.	1
7	opryskiwacz do ciągnika zawieszany BIARDZKI poj. 600l lance 15m – 2017 r.	1
8	zestaw do produkcji paszy poj. 750 kg z wagą elektroniczną MS ELEKTRONIK – 2015 r.	1

Przedmiotem wyceny są środki transportu wykorzystywane w działalności rolniczej, obejmujące ciągniki rolnicze marki URSUS oraz Władimirec, a także jednoosiowy rozzutnik kołowy.

Z informacji uzyskanych w trakcie oględzin wynika, że ciągnik marki URSUS znajduje się w stanie technicznym wymagającym przeprowadzenia napraw. W dniu oględzin podjęto próbę jego uruchomienia w celu potwierdzenia sprawności technicznej, jednak próba ta zakończyła się niepowodzeniem, co potwierdza brak bieżącej zdolności eksploatacyjnej pojazdu.

Ciągnik rolniczy marki Władimirec jest pojazdem sprawnym i zdolnym do pracy, niemniej jego stan techniczny wynikający m.in. z okresu użytkowania, wskazuje na konieczność wykonania napraw bieżących oraz prac konserwacyjnych, typowych dla tego rodzaju sprzętu eksploatowanego w warunkach rolniczych.

Rozzzutnik kołowy stanowi konstrukcję własną właściciela, wykonaną w oparciu o podwozie przyczepy rolniczej. Urządzenie jest sprawne technicznie, jednak przed ponownym użytkowaniem wymaga przeprowadzenia podstawowych prac naprawczych i konserwacyjnych.



Fot. Widok ogólny pojazdów.
Źródło: materiały własne.

Dodatkowe wyposażenie ciągników stanowią: TUR, brona, siewnik oraz opryskiwacz. Zgodnie z ustaleniami dokonanymi podczas oględzin, wskazane maszyny i urządzenia znajdują się w stanie technicznym umożliwiającym ich dalszą eksploatację. Wyposażenie to jest sprawne, jednak przed rozpoczęciem kolejnego sezonu użytkowego zalecane jest przeprowadzenie ogólnego przeglądu technicznego oraz czynności konserwacyjnych, typowych dla tego rodzaju sprzętu rolniczego.



Fot. Widok ogólny wyposażenia dodatkowego ciągników.
Źródło: materiały własne.

Przedmiot opinii stanowi również zestaw do produkcji paszy poj. 750 kg z wagą elektroniczną MS ELEKTRONIK. Maszyna została wyprodukowana w 2015 r. Zgodnie z uzyskanymi informacjami jest sprawna.



Fot. Widok ogólny maszyny do produkcji paszy.
Źródło: materiały własne.

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

Na potrzeby niniejszej opinii przeprowadzono analizę rynku wtórnego obejmującą ciągniki rolnicze, maszyny oraz urządzenia rolnicze stanowiące przedmiot wyceny. Celem analizy było określenie dostępności rynkowej, charakterystyki ofert oraz płynności obrotu obiektami o zbliżonym przeznaczeniu, funkcji i parametrach użytkowych do przedmiotów podlegających wycenie.

Rynek wtórny ciągników rolniczych, takich jak URSUS 5314 (rok produkcji 1997) oraz Władimirec T-25 (rok produkcji 1984), należy do segmentów stosunkowo dobrze rozpoznanych i aktywnych, szczególnie w obszarze gospodarstw małych i średnich. Maszyny te cieszą się stałym zainteresowaniem ze względu na prostą konstrukcję, niskie koszty eksploatacji oraz szeroką dostępność części zamiennych. Na rynku wtórnym występuje relatywnie duża liczba ofert sprzedaży tego typu ciągników, jednak ich wartość rynkowa jest w znacznym stopniu uzależniona od stanu technicznego, stopnia wyeksploatowania, kompletności oraz zakresu niezbędnych napraw.

Dodatkowe wyposażenie w postaci ładowacza czołowego typu TUR (rok produkcji 2015) stanowi element istotnie podnoszący funkcjonalność ciągnika. Rynek wtórny tego typu urządzeń charakteryzuje się umiarkowaną płynnością, przy czym kluczowe znaczenie ma kompatybilność z danym modelem ciągnika oraz stan techniczny elementów roboczych i hydrauliki. Urządzenia tego typu, zwłaszcza stosunkowo młode, są regularnie oferowane na rynku wtórnym i znajdują nabywców wśród gospodarstw nastawionych na produkcję mieszaną.

Maszyny uprawowe, takie jak brona 5-polowa UNIA Grudziądz (rok produkcji 1985), należą do grupy urządzeń prostych konstrukcyjnie i powszechnie wykorzystywanych w rolnictwie. Rynek wtórny dla tego typu maszyn jest stosunkowo płynny, choć ceny transakcyjne są zazwyczaj niskie i w dużym stopniu zależne od stanu technicznego, zużycia elementów roboczych oraz zakresu wymaganych napraw. Podobny charakter rynku dotyczy rozrzutnika obornika jednoosiowego – produkcji własnej, który ze względu na brak standaryzacji, dokumentacji producenta oraz indywidualny charakter konstrukcji ma ograniczoną porównywalność rynkową i wąskie grono potencjalnych nabywców.

Urządzenia nawozowe i ochrony roślin, takie jak siewnik do nawozu dwutarczowy WOPROL (rok produkcji 2015) oraz opryskiwacz zawieszany BIARDZKI o pojemności 600 l z belką 15 m (rok produkcji 2017), funkcjonują na rynku wtórnym w sposób relatywnie płynny. Są to maszyny o charakterze uniwersalnym, szeroko stosowane w gospodarstwach rolnych, a ich dostępność na rynku wtórnym jest umiarkowana. Na poziom cen wpływa przede wszystkim wiek, stan techniczny oraz kompletność.

Zestaw do produkcji paszy o pojemności 750 kg z wagą elektroniczną MS Elektronik (rok produkcji 2015) stanowi wyposażenie bardziej skomplikowane, jednak o szerokim zastosowaniu w gospodarstwach prowadzących produkcję zwierzęcą. Rynek wtórny tego typu urządzeń jest węższy niż w przypadku maszyn uniwersalnych, lecz regularnie pojawiają się oferty sprzedaży, głównie w związku z modernizacją gospodarstw lub zmianą profilu produkcji. Płynność obrotu jest umiarkowana, a transakcje mają najczęściej charakter indywidualny.

Analizowane obiekty należą do kategorii maszyn i urządzeń rolniczych o zróżnicowanym stopniu płynności rynkowej. Ciągniki rolnicze oraz maszyny uniwersalne charakteryzują się relatywnie dobrą dostępnością na rynku wtórnym, natomiast urządzenia produkcji własnej oraz wyposażenie bardziej wyspecjalizowane cechują się ograniczoną porównywalnością i mniejszym gronem potencjalnych nabywców. W efekcie rynek wtórny dla analizowanego zestawu charakteryzuje się umiarkowaną płynnością, znacznym zróżnicowaniem ofert oraz silnym uzależnieniem wartości od stanu technicznego i stopnia zużycia poszczególnych obiektów.

8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI, METODOLOGIA SZACOWANIA

8.1. Rodzaj określanej wartości

Obowiązkowym elementem opinii zawierającej oszacowanie wartości jest wskazanie standardu (definicji) wartości, w jakiej wartość przedmiotu opracowania została oszacowana. Najogólniej rzecz ujmując wynika to z tego, że przedmiot wyceny może posiadać różne znaczeniowo wartości. Wybór odpowiedniego standardu wartości zależy od celu (albo zamierzonego wykorzystania) wyceny.

Jako, że definicja wyceny wartości ruchomości nie jest jednoznacznie uregulowana prawnie, na potrzeby niniejszej opinii przyjęto jako bazę **wartość rynkową (Market Value)** zdefiniowaną i opisaną w następujących źródłach:

➤ **TEGOVA The European Group of Valuers Associations**

Europejskie standardy wyceny, maszyn i urządzeń — *szacunkowa kwota, za jaką maszyny, maszyny i urządzenia powinny zostać wymienione w dniu wyceny między chętnym kupującym a chętnym sprzedającym w transakcji na warunkach rynkowych po odpowiednim wprowadzeniu do obrotu, w którym strony każdy działał świadomie, rozważnie i bez przymusu¹;*

➤ **The American Society of Appraisers (ASA)**

Wartość rynkowa opisana w Jednolitych Standardach Profesjonalnych Praktyk Wyceny (USPAP) jako *rodzaj wartości wyrażonej w opinii, która zakłada przeniesienie własności (tj. prawa własności lub pakietu takich praw), od określonej daty, na warunkach określonych w definicji pojęcia wskazanego przez rzeczoznawcę jako mającego zastosowanie w wycenie²;*

➤ **Fundacja BOMIS**

Standardy zawarte w „Porozumieniu profesjonalistów ds. wyceny, doradztwa i mediacji w biznesie”. *Wartość rynkowa to racjonalnie określona ilość pieniędzy, którą chętny kupujący będzie skłonny zaoferować chętnemu sprzedającemu w zamian za przedmiot transakcji, przy założeniu równości stron i ich niezależności, bez istnienia żadnego przymusu wpływającego na decyzję o zakupie i sprzedaży, przy pełnej znajomości przedmiotu i okoliczności transakcji, w określonym, danym czasie.*

Jako rozwinięcie, w przedmiotowym przypadku dodatkowo określona została również **wartość rynkowa w warunkach sprzedaży wymuszonej (FSV)**, w miejscu i formie w jakiej się aktualnie znajduje (in situ).

Poniżej, w kontekście rozpatrywanej wartości przytoczono rozwinięcie definicji:

➤ **TEGOVA The European Group of Valuers Associations FSV**

Europejskie standardy wyceny, maszyn i urządzeń

Wartość sprzedaży wymuszonej: Kwota, którą można uzyskać za składnik aktywów, jeżeli z jakiegokolwiek powodu sprzedający znajduje się pod ograniczeniami wymagającymi zbycia składnika aktywów na warunkach niezgodnych z definicją wartości rynkowej;

¹ Tłumaczenie własne

² Tłumaczenie własne

➤ **The American Society of Appraiser (ASA)**

Opinia na temat kwoty, wyrażonej w pieniądzu, jaką zwykle można uzyskać w wyniku właściwie ogłoszonej i przeprowadzonej aukcji publicznej, przy czym sprzedawca jest zobowiązany do sprzedaży z poczuciem natychmiastowości, w stanie „jak się znajduje” i „gdzie się znajduje”, na określonej dacie³;

➤ **Fundacja BOMIS**

Standardy zawarte w „Porozumieniu profesjonalistów ds. wyceny, doradztwa i mediacji w biznesie”. Wartość przy sprzedaży wymuszonej, jest to przewidywana cena, która może być uzyskana ze sprzedaży środków lub megauktadów technicznych na prawidłowo ogłoszonym i przeprowadzonym przetargi publicznym, aukcji, licytacji, przy konieczności bezzwłocznej sprzedaży i przy założeniu, że sprzedawca jest zmuszony do transakcji poprzez okoliczności zaś środki lub megauktady techniczne sprzedawane są w takim stanie i w takim miejscu, w jaki się one aktualnie znajdują;

➤ **Dr hab. inż. Jerzy Napiórkowski**

Wartość rynkowa dla wymuszonej sprzedaży - zostaje określona jako wartość upłynnienia przy uwzględnieniu, że istnieją ograniczenia sprzedaży ze względu na limit czasowy lub występują inne ograniczenia sfinalizowania transakcji, które nie mogą być uznane za wystarczające lub rozsądne okresy marketingu lub wynegocjowania ceny sprzedaży.

Jako uzupełnienie doprecyzowano:

- strony umowy są od siebie niezależne i działają w sposób racjonalny, nie kierując się szczególnymi motywami (poza okolicznościami wymuszenia);
- są zdecydowane na zawarcie umowy;
- są świadome współistnienia okoliczności mających wpływ na wartość przedmiotu umowy;
- wartość wyznaczona w oparciu o kategorię wartości rynkowej w warunkach sprzedaży wymuszonej jest akceptowana przez kupującego i sprzedającego;
- bezpośrednie koszty likwidacji w przedmiotowym przypadku nie występują, ponieważ towar stanowią ruchomości, i znajduje się w centrach logistycznych wynajmowanych przez podmiot w oparciu o umowy korzystania, w ramach których przewidziana jest również obsługa bieżąca (koszty pośrednie wynikające z procesu likwidacji w tym ogłoszeń etc. nie zostały brane pod uwagę, ponieważ nie są związane z ruchomościami bezpośrednio).

8.2. Metodologia szacowania

Podstawę wyboru zastosowanej metody wyceny stanowił przede wszystkim otrzymany Wykaz obiektów podlegających wycenie oraz informacje pozyskane w trakcie przeprowadzonych oględzin, które dostarczyły istotnych danych dotyczących przedmiotu wyceny.

Kluczowym elementem procesu było również przeprowadzenie kompleksowej i wszechstronnej analizy rynku wtórnego, umożliwiającej identyfikację aktualnego poziomu dostępności oraz cen ofertowych maszyn i urządzeń. Pozyskane w ten sposób dane pozwoliły na dobór metodyki adekwatnej do specyfiki wycenianych obiektów oraz zmiennych warunków rynkowych, co w efekcie zapewnia trafność i spójność niniejszego opracowania.

³ Tłumaczenie własne (dotyczy Forced Liquidation Value – wartość wymuszonej likwidacji)

Uzupełnieniem tych informacji są wieloletnie doświadczenia autora w zakresie wyceny maszyn i urządzeń, jak również analiza materiałów zgromadzonych podczas opracowywania analogicznych opracowań.

Zgodnie ze standardami **TEGOVA European Plant, Machinery & Equipment Valuation Standards** *metodologia to system metod stosowanych w określonej dziedzinie nauki lub działalności. Przy wycenie maszyn i urządzeń termin metodologia używany jest do opisanie procesu, w ramach którego wyceniający dokonuje wyceny. Zatem, dla danej wyceny metodologia obejmuje wybór przez wyceniającego podejścia lub podejść, które mają zostać zastosowane, wybór metody (metod) oraz wykorzystanie modeli lub technik w celu interpretacji danych wejściowych do wyceny i wyciągnięcia na ich podstawie wniosków⁴.*

Chociaż istnieją pewne różnice w stosowaniu i nomenklaturze, w rzeczywistości istnieją tylko trzy podstawowe podejścia do wyceny:

- rynkowe (porównawcze lub dochodowe);
- kosztowe (odtworzeniowe);
- mieszane (stanowiące połączenie metod rynkowych i kosztowych).

Poszukując najbardziej obiektywnego do celu wyceny podejścia, analizując posiadane i możliwe do uwzględnienia dane, niniejsza opinia w oparciu o przeprowadzoną szeroką analizę rynku, przygotowana została w **podejściu rynkowym**.

Idea **podejścia rynkowego** opiera się na założeniu, że wycena porównywalnych dóbr powinna być zbliżona. Wartość przedmiotu wyceny określa się poprzez porównanie go z innymi, już wycenionymi na rynku (na podstawie transakcji sprzedaży lub ofert rynkowych) dobrami o podobnych cechach, takich jak producent, model, funkcja czy wydajność. Metoda porównawcza polega więc na analizie aktualnych cen ofertowych lub transakcyjnych, co pozwala określić najbardziej prawdopodobne ceny sprzedaży. Dzięki temu możliwe jest indywidualne odniesienie wycenianego składnika majątku do warunków rynkowych.

Na potrzeby niniejszej opinii wykonano pogłębioną analizę rynku krajowego, stanowiącą podstawę do zastosowania podejścia rynkowego. Badania obejmowały szeroki zakres porównań, w obrębie segmentu obiektów stosowanych w rolnictwie.

Standard TEGOVA European Plant, Machinery & Equipment Valuation Standards wskazuje dodatkowo: *podejście rynkowe zakłada, że świadomy nabywca nie zapłaciłby więcej za składnik aktywów niż koszt nabycia porównywalnego składnika aktywów o tej samej użyteczności⁵.*

Obserwacja na rynku wtórnym obiektów porównywalnych dla pozycji podlegających wycenie pozwala określić ich wartość rynkową jako średnią arytmetyczną skorygowanych cen ofertowych.

⁴ Tłumaczenie własne.

⁵ Tłumaczenie własne.

- **Zgodnie ze standardami TEGOVA European Plant, Machinery & Equipment Valuation Standards:**
W podejściu rynkowym wycena jest dokonywana poprzez porównanie maszyn i urządzeń w oparciu o stwierdzone transakcje lub oferty rynkowe, które spełniają kryteria dla odpowiedniej podstawy wartości i rodzaju aktywów. Podejście rynkowe jest zazwyczaj stosowane, gdy dostępne są wystarczające dane rynkowe⁶

- **Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych**
Krajowy Standard Wycen Specjalistycznych: jako podstawę uzupełniającą przyjęto definicje bardzo zbliżone określone w Krajowym Standardzie Wycen Specjalistycznych „ogólne zasady wyceny przedsiębiorstw” wchodzącym w skład Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW) opracowanych przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, oraz opracowaną przez PFSRM Notę interpretacyjną „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”.

8.3. Tryb sprzedaży.

Należy pamiętać, że nie ma specjalnych ustandaryzowanych założeń dotyczących deprecjacji wartości spowodowanej trybem sprzedaży – wartość w warunkach sprzedaży wymuszonej (Forced Sale Value). Tym samym nie ma założeń dotyczących stosowanych współczynników. Większość atrybutów wpływających na ich wysokość zawarta jest w analizie rynku oraz wynika z praktyk stosowanych przez podmioty funkcjonujące na takim rynku (m.in. komornicy sądowi, dyskonta cen rynkowych w postępowaniach upadłościowych prowadzonych przez syndyków).

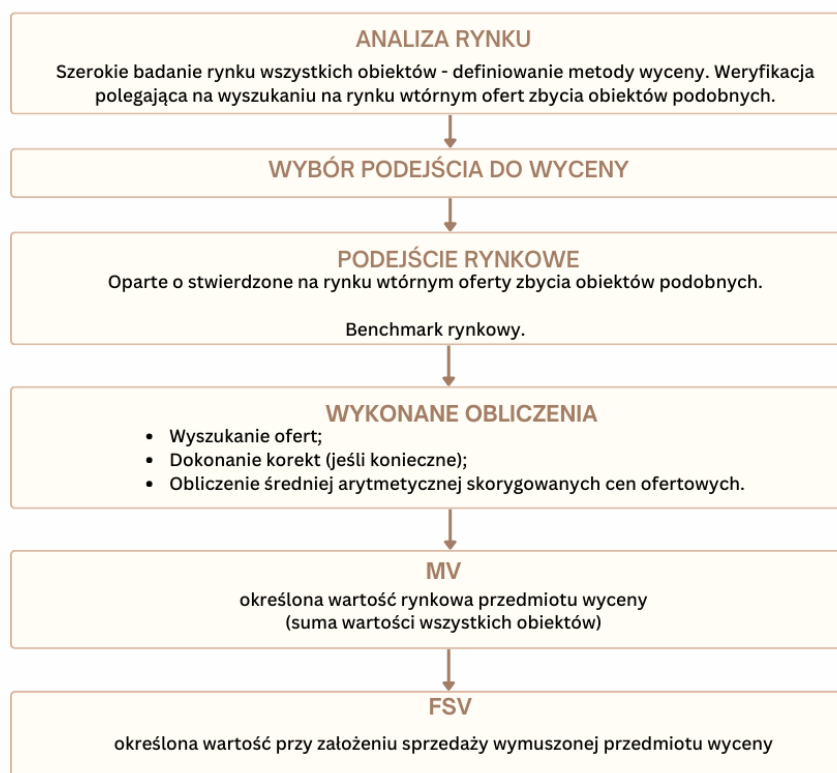
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RUCHOMOŚCI I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ

9.1. Schemat przeprowadzonych działań

Zgodnie z opisaną metodologią, w oparciu o przeprowadzoną analizę rynku oraz danych bazowych (Wykaz) otrzymanych od Zamawiającego, obliczone zostały wartości jednostkowe wszystkich przedmiotów podlegających wycenie.

Obliczeń dokonano zgodnie z przedstawionym poniżej schematem.

⁶ Tłumaczenie własne.



Rys. Schemat przeprowadzonych obliczeń.

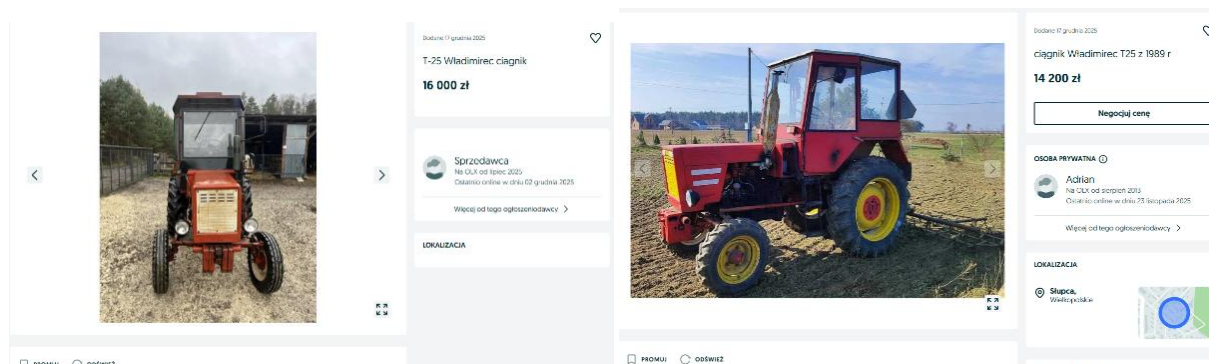
9.2. Wskazanie przykładowych obliczeń – wartość rynkowa

Zgodnie z opisaną metodologią, w oparciu o przeprowadzoną analizę rynku oraz danych bazowych otrzymanych od Zamawiającego, obliczone zostały wartości jednostkowe wszystkich przedmiotów podlegających wycenie zgodnie z otrzymanym Wykazem. Obliczeń dokonano zgodnie z przedstawionym powyżej schematem.

Przykład 1.

Ciągnik Władimirec.

W drodze przeprowadzonej analizy rynku wtórnego stwierdzono dwa obiekty, które przyjęto do porównania.



Fot. Oferty obiektów przyjętych do porównania - benchmark rynkowy.

Źródło: www.olx.pl.

W pierwszej kolejności dokonano przeliczenia ceny ofertowej drugiego obiektu o podatek VAT i określono ceny ofertowe netto. Cena ofertowa pierwszego obiektu podana była jako cena netto i nie wymagała przeliczenia.

$$C_{1N} = 16\,000,00 \text{ zł} / 1,23 = 13\,008,13 \text{ zł}$$

$$C_{2N} = 14\,200,00 \text{ zł} / 1,23 = 11\,544,72 \text{ zł}$$

Gdzie:

C_{1N} , C_{2N} – Ceny ofertowe netto obiektów 1 i 2

Następnie poddano analizie przedmioty przyjęte do porównania, odnosząc je do obiektu wycenianego.

Na podstawie ogólnej oceny stanu obiektów porównawczych uznano, że w obu przypadkach są one w lepszym stanie niż przedmiot wyceniany. W związku z tym obie oferty zostały skorygowane o 10% in minus, otrzymując skorygowaną cenę ofertową C_{1Ns} i C_{2Ns} co wynika z gorszego stanu technicznego wycenianego obiektu.

$$C_{1Ns} = 13\,008,13 \text{ zł} - (C_{1N} * 10\%)$$

$$C_{1Ns} = 11\,707,32 \text{ zł}$$

$$C_{2Ns} = 11\,544,72 \text{ zł} - (C_{1N} * 10\%)$$

$$C_{2Ns} = 10\,390,24 \text{ zł}$$

Gdzie:

C_{1Ns} , C_{2Ns} – Skorygowane ceny ofertowe netto obiektów 1 i 2

C_{1N} , C_{2N} – Ceny ofertowe netto obiektów 1 i 2

Wartość rynkową (**MV**) obiektu określono jako średnią arytmetyczną ceny ofertowej netto oraz skorygowanej ceny ofertowej netto.

$$MV = (C_{1N} + C_{2Ns}) / 2$$

Gdzie:

MV – wartość rynkowa

C_{1Ns} , C_{2Ns} – Skorygowane ceny ofertowe netto obiektów 1 i 2

$$MV = (11\,707,32 \text{ zł} + 10\,390,24 \text{ zł}) / 2$$

$$MV = 11\,048,78 \text{ zł}$$

Wartość rynkową przedmiotu jakim jest ciągnik rolniczy Władimirec, określono na poziomie 11 048,78 zł netto.

W przedmiotowym przypadku zaznaczyć należy, że Krzysztof Brzostowski jest właścicielem 50% udziału. Pojazd posiada współwłaściciela. W związku z powyższym wartość udziału została określona na poziomie 50% wartości rynkowej tj. 5 524,39 zł

Przykład 2.

Opryskiwacz BIARDZKI.

W drodze przeprowadzonej analizy rynku wtórnego stwierdzono dwa obiekty o zbliżonej funkcji i wydajności, które przyjęto do porównania.



Fot. Oferty obiektów przyjętych do porównania - benchmark rynkowy.
Źródło: www.sprzedajemy.pl; www.olx.pl.

W pierwszej kolejności dokonano przeliczenia ceny ofertowej drugiego obiektu o podatek VAT i określono ceny ofertowe netto. Cena ofertowa pierwszego obiektu podana była jako cena netto i nie wymagała przeliczenia.

$$C_{1N} = 5\,250,00 \text{ zł} / 1,23 = 4\,268,29 \text{ zł}$$

$$C_{2N} = 6\,000,00 \text{ zł} / 1,23 = 4\,878,05 \text{ zł}$$

Gdzie:

C_{1N} , C_{2N} – Ceny ofertowe netto obiektów 1 i 2

Następnie poddano analizie przedmioty przyjęte do porównania, odnosząc je do obiektu wycenianego.

Zarówno w pierwszym jak i w drugim przypadku, stan obiektów przyjętych do porównania w porównaniu z przedmiotem wycenianym, uznany został za zbliżony w zw. z czym nie stosowano korekty cen ofertowych.

Wartość rynkową (**MV**) obiektu określono jako średnią arytmetyczną cen ofertowych netto.

$$MV = (C_{1N} + C_{2N}) / 2$$

Gdzie:

MV – Wartość rynkowa

C_{1N}, C_{2N} – Cena ofertowa netto obiektów 1 i 2

$$MV = (4\,268,29 \text{ zł} + 4\,878,05 \text{ zł}) / 2$$

$$MV = 4\,573,17 \text{ zł}$$

Wartość rynkową przedmiotu jakim jest opryskiwacz BIARDZKI określono na poziomie 4 573,17 zł netto.

W wyniku przeprowadzonych obliczeń, określono wartości jednostkowe wszystkich podlegających opinii obiektów, które po zsumowaniu pozwoliły określić łączną wartość przedmiotu wyceny na 68 860,28 zł netto⁷.

9.3. Określenie wartości przedmiotu wyceny w warunkach sprzedaży wymuszonej FSV

Na potrzeby niniejszej opinii, obok wartości rynkowej oszacowano dodatkowo wartość przedmiotu wyceny w warunkach sprzedaży wymuszonej (FSV⁸). Powodem jest tryb w jakim majątek ma zostać zbyty tj. ograniczony czas ekspozycji oraz konieczność dokonania transakcji. Uzyskana w takich okolicznościach cena sprzedaży może być porównywana z „wartością likwidacyjną⁹”, a jej wysokość będzie uzależniona przede wszystkim od okoliczności ekonomicznych rynku.

Sprzedaż wymuszona ma zatem miejsce wtedy, gdy nie są spełnione warunki transakcji wolnorynkowej, szczególnie w zakresie czasu eksponowania na rynku. Sprzedaż winna nastąpić możliwie szybko, aby nie pogłębiać strat właściciela. Pośpiech ten powoduje skrócenie czasu ekspozycji, wskutek czego oferta dotrze do ograniczonego kręgu nabywców.

Przyjęto również założenie, że cały majątek zostanie zbyty w całości, jednemu odbiorcy.

Taki rodzaj sprzedaży został zdefiniowany i opisany w następujących źródłach:

- **TEGOVA The European Group of Valuers Associations FSV**
Europejskie standardy wyceny, maszyn i urządzeń
Wartość sprzedaży wymuszonej: Kwota, którą można uzyskać za składnik aktywów, jeżeli z jakiegokolwiek powodu sprzedający znajduje się pod ograniczeniami wymagającymi zbycia składnika aktywów na warunkach niezgodnych z definicją wartości rynkowej.

- **Fundacja BOMIS**
Standardy zawarte w „Porozumieniu profesjonalistów ds. wyceny, doradztwa i mediacji w biznesie”

⁷ Szczegółowe obliczenia oraz wartości poszczególnych obiektów znajdują się w załączniku nr 1 - Tabela oszacowanych wartości jednostkowych.

⁸ Forced Sale Value - wartość w warunkach sprzedaży wymuszonej. Tłumaczenie własne.

⁹ Towar jest zapakowany i gotowy do odebrania w całości w skrzyniach paletowych co oznacza, że nie występują w tym przypadku dodatkowe koszty wynikające z czynności likwidacji

Wartość likwidacyjna przy sprzedaży zorganizowanej całości gospodarczej: przewidywana cena, która może być uzyskana za sprzedaży zorganizowanej całości gospodarczej, w szczególności upadłego, lub likwidowanego przedsiębiorstwa albo jego części, przy założeniu, że sprzedaż ta następuje w ograniczonym czasie, a sprzedawca jest zmuszony do zbycia tej całości poprzez okoliczności.

Podstawą wybranej metody była przeprowadzona analiza rynku oraz rozmowy z podmiotami działającymi na rynku branżowym. Jako bazę do obliczeń przyjęto określone wartości rynkowe. Zebrane informacje oraz doświadczenie autora w realizacji opinii o zbliżonym charakterze, pozwoliły na przygotowanie współczynników stanowiących podstawę do obliczenia wartości przy określonych założeniach, tj. korygujących obliczone wartości rynkowe poszczególnych składników majątku.

Wzięto również pod uwagę, że minimalne dyskonto stosowane przy sprzedaży egzekucyjnej to 25% (pierwotne wywołanie komornicze). Jednak w zdecydowanej większości przypadków sprzedaży w ograniczonym okresie czasu, jest to korekta wyjściowa, którą rynek weryfikuje i doprowadza do wyższego poziomu.

Z uwagi na konieczność przeprowadzenia dodatkowych obliczeń oraz fakt, że analizowane obiekty są do siebie podobne pod względem branżowym i funkcjonalnie powiązane, przyjęto jeden wspólny współczynnik korygujący wynikający z trybu sprzedaży, określony na poziomie 40%.

$$FSV = MW * Q$$

Gdzie:

FSV – Wartość rynkowa w warunkach sprzedaży wymuszonej

MW – Wartość rynkowa

Q – Współczynnik trybu sprzedaży

$$FSV = 68\ 860,28 * 0,60$$

$$FSV = 41\ 316,17 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa w warunkach sprzedaży wymuszonej przedmiotu wyceny w całości, została określona na 41 316,17 zł netto.

10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM

Celem niniejszej opinii jest określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny oraz jako dodatkowo, wartości w warunkach sprzedaży wymuszonej na potrzeby sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, zgodnie z art. 316 Prawa Upadłościowego.

Do realizacji powyższego celu przyjęto podejście porównawcze, uznane za właściwe dla kategorii wycenianych ruchomości. Metodyka oparta została na analizie danych rynkowych dotyczących maszyn i urządzeń o analogicznym przeznaczeniu, funkcji oraz zbliżonych parametrach techniczno-użytkowych, dostępnych na rynku wtórnym.

Przeprowadzona analiza wykazała istnienie aktywnego rynku krajowego, na którym występuje obrót obiektami porównywalnymi pod względem charakteru oraz okresu produkcji. W związku z tym

podstawę obliczeń stanowiły oferty rynkowe z rynku krajowego, odnoszące się do maszyn pochodzących z podobnych roczników, co umożliwiło zachowanie spójności czasowej i technologicznej przyjętych porównań.

Ruchomości używane, stanowiące przedmiot porównań, posłużyły jako punkt odniesienia do oszacowania wartości obiektów objętych niniejszą opinią. W celu uwzględnienia różnic pomiędzy analizowanymi maszynami zastosowano korekty wartości, wynikające w szczególności z ich stanu technicznego, stopnia zużycia, kompletności oraz poziomu sprawności użytkowej.

Zastosowana procedura analityczna umożliwiła określenie wartości wszystkich obiektów objętych zakresem opinii, zarówno w warunkach rynkowych, jak i w realiach sprzedaży wymuszonej.

Ostatecznie, dla inwestora rozważającego zakup całego wycenianego majątku w trybie przyspieszonym, akceptowalna jest cena odpowiadająca określonej wartości FSV, która uwzględnia ryzyko związane z ilością, wiekiem, stopniem nowoczesności oraz potencjałem dalszego wykorzystania.

Wartość rynkowa MV przedmiotu wyceny w stanie na dzień wyceny po zaokrągleniu do pełnych dziesiątek złotych wynosi:

68 860,00 zł

Słownie: sześćdziesiąt osiem tysięcy osiemset sześćdziesiąt złotych

Wartość w warunkach sprzedaży wymuszonej FSV przedmiotu wyceny w stanie na dzień wyceny po zaokrągleniu do pełnych setek złotych wynosi:

41 320,00 zł

Słownie: czterdzieści jeden tysięcy trzysta dwadzieścia złotych

Określona wartość nie uwzględnia podatków i opłat, w szczególności podatku VAT

11. KLAUZULE I OGRANICZENIA

- Podstawę niniejszej opinii stanowią otrzymany o Zamawiającego spis inwentarza.
- Oszacowanie wartości wykonano wg stanu na dzień wyceny.
- Opinia nie jest ekspertyzą techniczną – zastosowane w opinii wskaźniki korygujące przygotowane zostały w oparciu o uzyskane informacje od Zamawiającego oraz o informacje rynkowe i doświadczenie autora.
- Opinię wykonano wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2 niniejszej opinii.
- Za wykorzystanie opinii do innych celów, jak również przez osoby trzecie autor nie ponosi odpowiedzialności.
- Opinia nie może być publikowana w całości ani w części bez zgody autora.
- Założono, że rzeczoznawcy udostępniono wszelkie niezbędne informacje i dokumenty mogące mieć wpływ na ustalenie wartości.
- Określona wartość uwzględnia podatek VAT, określona w kwocie brutto.

- Obliczenia zostały wykonane za pomocą arkusza kalkulacyjnego Excel. Wyniki pośrednie i wynik końcowy mogą być obarczone minimalnymi niedokładnościami wynikającymi z zaokrągleń.
 - Zawarte w niniejszej opinii dane osobowe zostają ujawnione tylko zleceniobiorcy. Dalsze wykorzystywanie opinii może odbywać się tylko i wyłącznie w celach określonych w opinii. Ujawnianie treści opinii w celach innych niż określone w opinii jest zabronione.
 - Od momentu przekazania opinii zleceniodawcy autor opinii nie ponosi odpowiedzialności za udostępnienie danych osobowych, zawartych w niniejszej opinii, osobom trzecim.
-
-

12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA

13. ZAŁĄCZNIKI

Załącznik nr 1 – Postanowienie Sądu z dnia 30.10.2025 r.

Załącznik nr 2 – Tabela obliczeń wartości poszczególnych obiektów.

Załącznik nr 3 – Dokumentacja fotograficzna.

Załącznik nr 3 – Stwierdzone na rynku oferty porównawcze przyjęte do obliczeń.

Załącznik nr 1 do opinii – Postanowienie Sądu z dnia 30.10.2025 r.

sygn. akt LU15/GU/1022/2025

Postanowienie

Dnia 30 października 2025 roku

Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, IX Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych,

w składzie:

Przewodniczący:
sędzia Anna Artyszuk

po rozpoznaniu w dniu 30 października 2025 roku w Świdniku,

na posiedzeniu niejawnym

sprawy o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej z wniosku dłużnika, którym jest Krzysztof Brzostowski,

postanawia

- ogłosić upadłość dłużnika, którym jest Krzysztof Brzostowski, PESEL 75072309997, NIP 5391395263, miejsce zamieszkania: Gęś, adres Gęś 192, 21-205 Gęś, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej;
- wezwać wierzycieli upadłego do zgłoszenia wierzytelności syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe, w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze; dla wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia wierzytelności syndykowi: Biuro Syndyka | Kalinowice 200 H, 22 – 400 Zamość;
- wezwać osoby, którym przysługują prawa oraz prawa i roszczenia osobiste ciężące na nieruchomości należącej do upadłego, jeżeli nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej, do ich zgłaszania syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym; dla wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia praw oraz praw osobistych i roszczeń ciężących na nieruchomości syndykowi: Biuro Syndyka | Kalinowice 200 H, 22 – 400 Zamość;

4. wyznaczyć syndyka, którego funkcję będzie pełnił: Przemysław Furmanek (numer licencji 1594);
5. wskazać, iż niniejsze postępowanie będzie prowadzone w trybie określonym w art. 491¹ ust. 1 Prawa upadłościowego;
6. wskazać, że podstawą jurysdykcji sądów polskich jest art. 3 ust.1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2015/848 z dnia 20 maja 2015 r. w sprawie postępowania upadłościowego (Dz. U. UE. L. z 2015 r. Nr 141, str. 19 z późn. zm.), a postępowanie ma charakter główny;
7. przyznać syndykowi, którego funkcję będzie pełnił: Przemysław Furmanek (numer licencji 1594) zaliczkę na pokrycie kosztów postępowania w kwocie 1000,00 (jeden tysiąc złotych zero groszy) oraz zarządzić jej niezwłoczną wypłatę tymczasowo ze środków Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku na rachunek bankowy syndyka o numerze: 82 1020 1026 0000 1602 0265 3178.

Uzasadnienie co do wskazania podstawy jurysdykcji

Sąd ustalił i zważył co następuje:

Dla rozstrzygnięcia wniosku niezbędne jest ustalenie, czy polski sąd posiada jurysdykcję krajową do rozpoznania sprawy. W tym celu konieczne jest określenie właściwej dla rozpoznawanej sprawy normy jurysdykcyjnej z uwzględnieniem faktu, że kwestia jurysdykcji krajowej jest uregulowana zarówno w prawie krajowym jak i w rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 2015/848 z dnia 20 maja 2015 r. w sprawie postępowania upadłościowego (Dz.Urz.UE.L Nr 141, str. 19). Rozporządzenie unijne obowiązuje w całości i bezpośrednio w polskim systemie prawnym. Zgodnie z pkt 9 Preambuły rozporządzenie znajduje zastosowanie do wszystkich postępowań upadłościowych, które spełniają warunki określone w rozporządzeniu, niezależnie od tego, czy dłużnik jest osobą fizyczną czy osobą prawną, przedsiębiorcą czy osobą niewykonyującą działalności gospodarczej. Postępowania te są wymienione wyczerpująco w załączniku A. W odniesieniu do krajowych postępowań wymienionych w załączniku A rozporządzenie 2015/848 powinno mieć zastosowanie bez dalszego badania przez sąd państwa członkowskiego, czy spełnione są warunki określone w rozporządzeniu. Postępowanie, którego dotyczy wniosek jest wymienione w załączniku A do Rozporządzenia.

Zgodnie z pkt 23 Preambuły rozporządzenia nr 2015/848 pozwala ono na wszczęcie głównego postępowania upadłościowego w państwie członkowskim, w którym dłużnik posiada główny ośrodek swojej podstawowej działalności. Postępowanie to ma zakres uniwersalny, jego celem jest objęcie całego majątku dłużnika. W celu ochrony różnych interesów rozporządzenie 2015/848 pozwala na wszczęcie równoległe z głównym

postępowaniem upadłościowym wtórnych postępowań upadłościowych. Wtórne postępowanie upadłościowe może zostać wszczęte w państwie członkowskim, w którym dłużnik ma swój oddział. Skutki wtórnego postępowania upadłościowego ograniczone są tylko do majątku dłużnika znajdującego się w tym państwie. Bezwzględnie obowiązujące przepisy dotyczące koordynacji z głównym postępowaniem upadłościowym gwarantują niezbędną jednolitość postępowania w ramach Unii. Takie uregulowanie eliminuje z zakresu zastosowania rozporządzenia dłużników, których główny ośrodek podstawowej działalności znajduje się poza obszarem Unii Europejskiej mimo, że na jej obszarze znajduje się siedziba lub miejsce zamieszkania dłużnika albo jego majątek. W konsekwencji, jeżeli główny ośrodek dłużnika znajduje się w Polsce to jurysdykcja zawsze będzie wynikała z przepisów rozporządzenia 2015/848, a konkretnie z art. 3 ust. 1 rozporządzenia. Zgodnie z art. 3 ust. 1 rozporządzenia nr 2015/848 sądy państwa członkowskiego, na którego terytorium znajduje się główny ośrodek podstawowej działalności dłużnika, posiadają jurysdykcję do wszczęcia postępowania upadłościowego („główne postępowanie upadłościowe”). Głównym ośrodkiem podstawowej działalności jest miejsce, w którym dłużnik regularnie zarządza swoją działalnością o charakterze ekonomicznym i które jako takie jest rozpoznawalne dla osób trzecich. W przypadku spółki lub osoby prawnej domniemywa się, wobec braku dowodu przeciwnego, że głównym ośrodkiem ich podstawowej działalności jest miejsce siedziby statutowej. Domniemanie takie ma zastosowanie tylko wtedy, gdy siedziba statutowa nie została przeniesiona do innego państwa członkowskiego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o wszczęcie postępowania upadłościowego. W przypadku osoby fizycznej prowadzącej niezależną działalność gospodarczą lub zawodową domniemywa się, wobec braku dowodu przeciwnego, że głównym ośrodkiem jej podstawowej działalności jest główne miejsce wykonywania tej działalności. Domniemanie takie ma zastosowanie tylko wtedy, gdy główne miejsce wykonywania działalności nie zostało przeniesione do innego państwa członkowskiego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o wszczęcie postępowania upadłościowego. W przypadku każdej innej osoby fizycznej domniemywa się, wobec braku dowodu przeciwnego, że głównym ośrodkiem jej podstawowej działalności jest miejsce zwykłego pobytu tej osoby. Domniemanie takie ma zastosowanie tylko wtedy, gdy miejsce zwykłego pobytu nie zostało przeniesione do innego państwa członkowskiego w okresie sześciu miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o wszczęcie postępowania upadłościowego.

W niniejszej sprawie główny ośrodek podstawowej działalności dłużnika znajduje się w Polsce. Oznacza to, że podstawą jurysdykcji sądów polskich jest art. 3 ust. 1 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 2015/848 w sprawie postępowania upadłościowego z dnia 20 maja 2015 r. (Dz.Urz.UE L 141 z 5.06.2015r., s. 19-72), a wszczęte postępowanie ma charakter postępowania głównego.

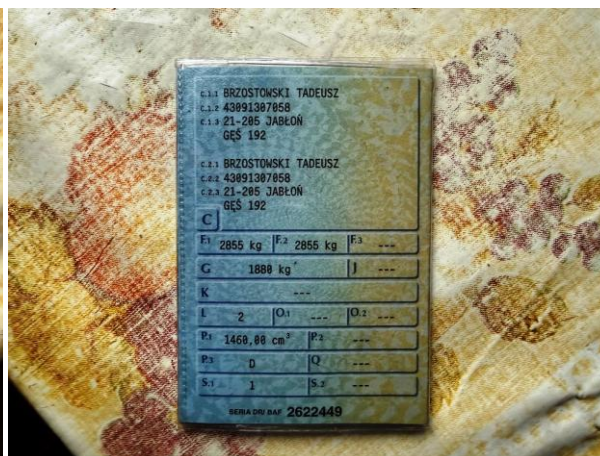
Z tych przyczyn należało orzec jak w stosownym punkcie postanowienia.

Podpis:

Załącznik nr 2 do opinii – tabela obliczeń wartości poszczególnych obiektów

Lp.	Nazwa	Ilość	Oferta rynkowa 1	Korekta	Skorygowana oferta rynkowa 1	Oferta rynkowa 2	Korekta	Skorygowana oferta rynkowa 2	MV Wartość oszacowana w podejściu porównawczym sztuki	Udział własności upadłego w obiekcie	MV Wartość oszacowana w podejściu majątku należącego do upadłego	Q Współczynnik korygujący - tryb sprzedaży	FSV Forced Sale Value
1	ciągnik URSUS 5314 – rok 1997	1	52 845,53	0,70	36 991,87	54 065,04	0,70	37 845,53	37 418,70	100%	37 418,70	0,60	22 451,22
2	ciągnik WŁADYMIER T25 – rok 1984	1	11 544,72	0,90	10 390,24	13 008,13	0,90	11 707,32	11 048,78	50%	5 524,39		3 314,63
3	ładowacz czołowy tur do ciągnika – rok 2015	1	2 400,00	1,10	2 640,00	3 657,72	0,90	3 291,95	2 965,98	100%	2 965,98		1 779,59
4	brona 5 polowa UNIA GRUDZIĄDZ – rok 1985	1	691,06	1,00	691,06	853,66	1,00	853,66	772,36	100%	772,36		463,41
5	rozzrutnik obornika 1 osiowy [produkcja własna]	1	3 983,74	0,80	3 186,99	4 634,15	0,80	3 707,32	3 447,15	100%	3 447,15		2 068,29
6	siewnik do nawozu 2 tarczowy WOPROL – rok 2015	1	4 065,04	0,90	3 658,54	3 089,43	1,10	3 398,37	3 528,46	100%	3 528,46		2 117,07
7	opryskiwacz do ciągnika zawieszany BIARCKI poj. 600l lance 15m – rok 2017	1	4 268,29	1,00	4 268,29	4 878,05	1,00	4 878,05	4 573,17	100%	4 573,17		2 743,90
8	zestaw do produkcji paszy poj. 750 kg z wagą elektroniczną MS ELEKTRONIK - rok 2015	1	11 788,62	1,10	12 967,48	6 910,57	1,20	8 292,68	10 630,08	100%	10 630,08		6 378,05
łącznie									74 384,67		68 860,28		41 316,17

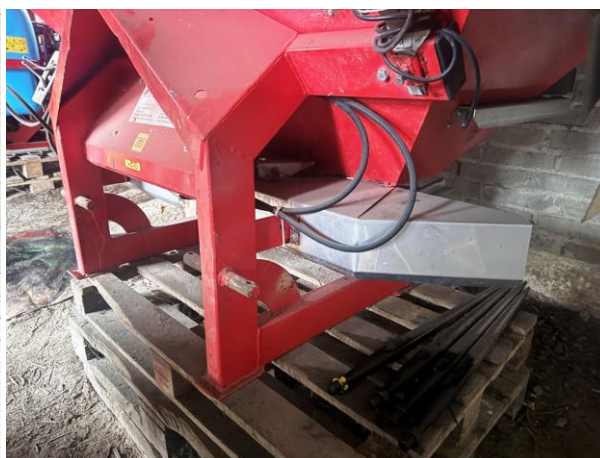
Załącznik nr 3 do opinii – dokumentacja fotograficzna.





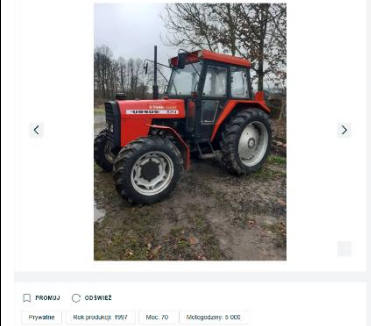
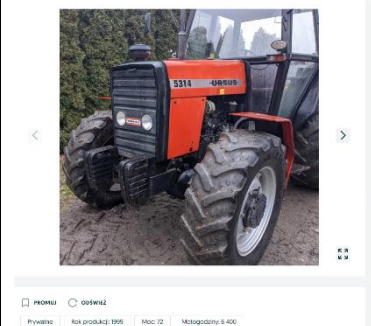
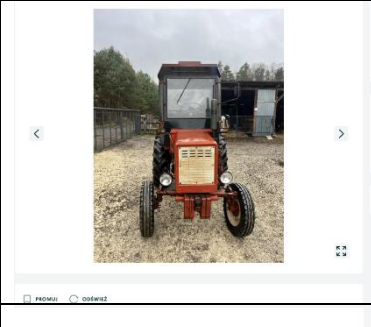

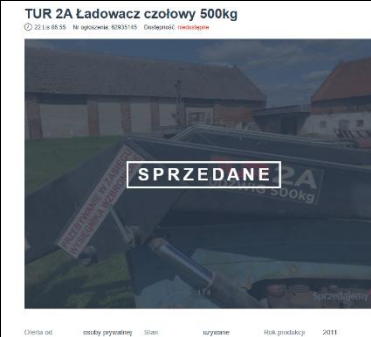





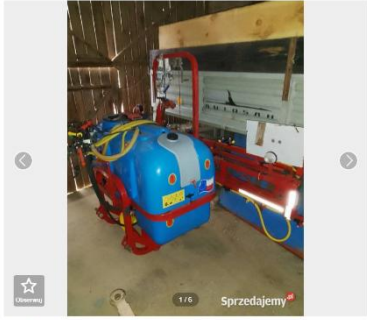

















Załącznik nr 4 do opinii – stwierdzone na rynku oferty porównawcze przyjęte do obliczeń.

Zdjęcie	Link
 <p>Ursus 5314 4514 65 000 zł</p> <p>Sebastian Na OLX od sierpnia 2015 Ostatnio online w dniu 14 grudnia 2020</p> <p>Wiecej od tego ogłoszeniowca ></p> <p>LOKALIZACJA</p>	<p>https://www.olx.pl/d/oferta/ursus-5314-4514-CID757-ID18CLIL.html</p>
 <p>Ursus 5314 4x4, rok 1999, od rolnika [4514, 5714, 6014, 7245, 7245] 66 500 zł</p> <p>Marcin Na OLX od sierpnia 2016 Ostatnio online w dniu 14 grudnia 2020</p> <p>Wiecej od tego ogłoszeniowca ></p> <p>LOKALIZACJA</p>	<p>https://www.olx.pl/d/oferta/ursus-5314-4x4-rok-1999-od-rolnika-4514-5714-6014-7245-7745-CID757-ID16u16m.html</p>
 <p>T-25 Wladimirec ciągnik 16 000 zł</p> <p>Sprzedawca Na OLX od lipca 2020 Ostatnio online w dniu 02 grudnia 2020</p> <p>Wiecej od tego ogłoszeniowca ></p> <p>LOKALIZACJA</p>	<p>https://www.olx.pl/d/oferta/t-25-wladimirec-ciagnik-CID757-ID18haFz.html?reason=extended_search_no_results_category</p>
 <p>ciągnik Wladimirec T25 z 1989 r 14 200 zł</p> <p>Ardian Na OLX od sierpnia 2015 Ostatnio online w dniu 25 listopada 2020</p> <p>Wiecej od tego ogłoszeniowca ></p> <p>LOKALIZACJA</p>	<p>https://www.olx.pl/d/oferta/ciagnik-wladimirec-t25-z-1989-r-CID757-ID18ow4A.html?reason=extended_search_no_results_category</p>
 <p>TUR 2A Ładowacz czolowy 500kg 2 400 zł</p> <p>Wycena Rzeczki 2w1 combi do lat... 16 900 zł</p> <p>4 499 zł</p>	<p>https://sprzedajemy.pl/tur-2a-ladowacz-czolowy-500kg-milicz-4-e30984-nr62935145</p>
 <p>Ładowacz czolowy TUR Zetor URSUS 904 4 499 zł</p>	<p>https://www.olx.pl/d/oferta/ladowacz-czolowy-tur-zetor-ursus-904-CID757-ID18zriJ.html</p>

<p>Rozsiewacz do nawozu Woprol</p>  <p>5 000 zł</p> <p>https://sprzedajemy.pl/rozsiewacz-do-nawozu-woprol-trzydnik-duzy-4-e30984-nr72645610</p>	<p>https://sprzedajemy.pl/rozsiewacz-do-nawozu-woprol-trzydnik-duzy-4-e30984-nr72645610</p>
<p>Rozsiewacz Woprol</p>  <p>https://www.olx.pl/d/oferta/rozsiewacz-woprol-CID757-ID18s3Hb.html</p>	<p>https://www.olx.pl/d/oferta/rozsiewacz-woprol-CID757-ID18s3Hb.html</p>
<p>Opryskiwacz Biardzki 600l /12m</p>  <p>5 250 zł</p> <p>https://sprzedajemy.pl/opryskiwacz-biardzki-600l-12m-leczna-4-e30984-nr72561250</p>	<p>https://sprzedajemy.pl/opryskiwacz-biardzki-600l-12m-leczna-4-e30984-nr72561250</p>
<p>Biardzki zawieszany opryskiwacz 600L Belka 15M</p>  <p>6 000 zł</p> <p>https://sprzedajemy.pl/biardzki-zawieszany-opryskiwacz-600l-belka-15m-dzialdowo-4-e30984-nr72526145</p>	<p>https://sprzedajemy.pl/biardzki-zawieszany-opryskiwacz-600l-belka-15m-dzialdowo-4-e30984-nr72526145</p>
<p>Brony 5 unia-Grudziadz</p>  <p>850 zł</p> <p>https://sprzedajemy.pl/brony-5-unia-grudziadz-uszew-4-e30984-nr68738495</p>	<p>https://sprzedajemy.pl/brony-5-unia-grudziadz-uszew-4-e30984-nr68738495</p>
<p>Brony 5 ciężkie składane Unia Grudziadz</p>  <p>1 050 zł</p> <p>https://sprzedajemy.pl/brony-5-ciezkie-skladane-unia-grudziadz-kielce-4-e30984-nr67482586</p>	<p>https://sprzedajemy.pl/brony-5-ciezkie-skladane-unia-grudziadz-kielce-4-e30984-nr67482586</p>

<p>Rozrzutnik Obornika 1 osiowy Original bdb stan Transport 14 paź 19:36 · Nr ogłoszenia: 5857114 · Dostępność: online</p>  <p>4 900 zł</p> <p>Zobacz podobne</p>  <p>Zamiatarka IGA MINI do mini traktor... 3 500 zł</p>  <p>Rozrywacz jednorzeczowy do nawo... 1 150 zł</p> <p>Oferta od osoby prywatnej · Stan: używane · Ryzyko transakcji: niskie/średnie</p> <p>Marka: IGA</p>	<p>https://sprzedajemy.pl/rozrzutnik-obornika-1-osiowy-oryginal-bdb-stan-transport-paszowa-4-e30984-nr69673121</p>
<p>Sprzedam rozrzutnik obornika jedno osiowy lopatkowy stan bdb Piszewo, podkarpackie · 14 paź 12:32 · Nr ogłoszenia: 5855714 · Dostępność: online</p>  <p>5 700 zł</p> <p>Wyjść własnością</p> <p>Pogodź o numer telefonu</p> <p>Lukaszeghaghele... osoba prywatna · Na Sprzedajemy.pl od paź 2023</p> <p>Pilzno podkarpackie · Zobacz na mapie</p> <p>Oferty użytkownika (1)</p> <p>Prawa konsumenta</p> <p>Sprzedawca jest osobą prywatną W związku z czym transakcja nie objęta jest przepisami o ochronie konsumentów i nie przysięga do odstąpienia od umowy. Sprzedawca odpowiada jedynie za rzetelność danych z ogłoszenia.</p> <p>Oferta od osoby prywatnej · Stan: używane · Ryzyko transakcji: niskie</p>	<p>https://sprzedajemy.pl/sprzedam-rozrzutnik-obornika-jedno-osiewy-lopatkowy-stan-bdb-pilzno-4-e30984-nr68565714</p>
 <p>Mieszalnik pasz ZUPTOR z zamami 2 t 14 500 zł po negocjacji</p> <p>osoba prywatna · Ofertę i rękę dla tego przedmiotu w BRKO 10,74% na dzień 9.12.</p> <p>Wyjść własnością</p> <p>Zadzwoń</p> <p>Negocjuj cenę</p> <p>OSOBA PRYWATNA</p> <p>Arina 16 paź 00:14 w 2022 · Dostępność online w dniu 9 grudnia 2025</p>	<p>https://www.olx.pl/d/oferta/mieszalnik-pasz-zuptor-z-zarnami-2-t-CID757-ID18HF9h.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=3&srsId=AfmBOorUuUXMrIhWKyS4jUwkeow3os5qdZkyTi3ptucjSyVprEuJub47</p>
<p>MIESZALNIK ZUPTOR PASZ Z ROZDRABNIACZEM 11 paź 10:27 · Nr ogłoszenia: 7003963 · Dostępność: online</p>  <p>8 500 zł 30 NEGOCJACJA</p> <p>Zobacz podobne</p>  <p>Włókna paszowe - 100kg do transportera 500 zł</p>  <p>Włókna paszowe</p> <p>Oferta od osoby prywatnej · Stan: używane · Ryzyko transakcji: niskie/średnie</p>	<p>https://sprzedajemy.pl/mieszalnik-zuptor-pasz-z-rozdrabniaczem-zemborzyce-dolne-4-e30984-nr70503963</p>