



ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA  
DĄBROWA GÓRNICZA



Dąbrowa Górnicza, 07.02.2024

rodzaj dokumentu: odpowiedź na interpelację nr BRM.0003.1648.2024

znak sprawy: WIN.0003.16.2024.JS

sprawa dotyczy: operat szacunkowy LIPÓWKA II

data wpływu interpelacji do Prezydenta: 26.01.2024

*Sz. P. Piątek*  
*08.02.2024*  
*J.*

Pan  
Zbigniew Piątek  
Przewodniczący  
Klubu Radnych Prawo i Sprawiedliwość  
w Dąbrowie Górniczej

*Szanowny Panie*

Dokumentacja obejmująca:

1. Oszacowanie wartości majątkowej Miejskiego Przedsiębiorstwa Przetwarzania Odpadów Komunalnych LIPÓWKA II z siedzibą w Dąbrowie Górniczej.
2. Aktualizację wyceny majątkowej Miejskiego Przedsiębiorstwa Przetwarzania Odpadów Komunalnych LIPÓWKA II z siedzibą w Dąbrowie Górniczej poprzez wycenę dodatkowego środka trwałego w postaci stacji transformatorowej.

została przesłana na Pana adres e-mail: [zpiatek@rada.dabrowa-gornicza.pl](mailto:zpiatek@rada.dabrowa-gornicza.pl) w postaci plików PDF.

*z pozdrowieniami*

**I Zastępca  
Prezydenta Miasta**  
*Damian Rutkowski*

Otrzymują:

1. Biuro Rady Miejskiej
2. Biuro Organizacyjne



**DĄBROWA  
GÓRNICZA**  
dla aktywnych

41-300 Dąbrowa Górnicza, ul. Graniczna 21  
e-mail: sekretariat2@dg.pl  
[www.dg.pl](http://www.dg.pl)

Centrala: tel. +48 32 295 67 00  
Sekretariat: tel. +48 32 295 69 42  
tel. +48 32 295 67 17  
faks: +48 32 262 50 32

---

**AKTUALIZACJA WYCENY MAJĄTKOWEJ MIEJSKIEGO  
PRZEDSIĘBIORSTWA PRZETWARZANIA ODPADÓW  
KOMUNALNYCH LIPÓWKA II Z SIEDZIBĄ W DĄBROWIE  
GÓRNICZEJ POPRZECZ WYCENĘ DODATKOWEGO ŚRODKA  
TRWAŁEGO W POSTACI STACJI TRANSFORMATOROWEJ**

**MIEJSKI ZAKŁAD  
PRZETWARZANIA ODPADÓW  
KOMUNALNYCH „LIPÓWKA II”  
UL. GŁÓWNA 144A  
42-530 DĄBROWA GÓRNICZA**



ZLECAJĄCY :

**GMINA DĄBROWA GÓRNICZA**



RAPORT PRZYGOTOWANY PRZECZ



**BUDOSERWIS Z.U.H. Sp. z o.o.  
Zakłady Ekspertyz i Usług Gospodarczych**

Autor opracowania: Rzeczoznawca Majątkowy Grzegorz Więclawek



Dokument zawiera 8 ponumerowanych stron.

---

CHORZÓW, KWIECIEŃ 2012 R.

## SPIS TREŚCI

<b>I.</b>	<b>AKTUALIZACJA WYCENY Z DNIA 27.02.2012 R. ....</b>	<b>4</b>
<b>II.</b>	<b>REKOMENDACJE .....</b>	<b>6</b>
<b>III.</b>	<b>ZASTRZEŻENIA .....</b>	<b>8</b>
<b>IV.</b>	<b>ZAŁĄCZNIKI .....</b>	<b>8</b>

## WPROWADZENIE

Podstawą opracowania „Aktualizacja wyceny majątkowej Miejskiego Przedsiębiorstwa Przetwarzania Odpadów Komunalnych LIPÓWKA II z siedzibą w Dąbrowie Górniczej poprzez uzupełnienie dokumentacji o wycenę dodatkowego środka trwałego w postaci stacji transformatorowej” jest umowa nr WUM 271.5.457.2012 z dnia 12.04.2012 r. roku zawarta pomiędzy Gminą Dąbrowa Górnicza, a BUDOSERWIS Z.U.H. Sp. z o.o. z siedzibą w Chorzowie.

Zgodnie ze zleceniem i stosownymi regulacjami prawnymi przedmiotem opracowania dotyczącym:

**Aktualizacji wyceny majątkowej Miejskiego Zakładu Przetwarzania Odpadów  
Komunalnych LIPÓWKA II w Dąbrowie Górniczej  
(dalej także Jednostka, Zakład, MZPOK Lipówka II)**

jest uwzględnienie wartości środka trwałego w postaci stacji transformatorowej w wycenie **Miejskiego Zakładu Przetwarzania Odpadów Komunalnych LIPÓWKA II w Dąbrowie Górniczej** sporządzonej 27.02.2012 r. Aktualizacja obejmuje wartość majątkową zorganizowanego zespołu składników materialnych i niematerialnych uzyskaną w dwóch metodach:

- metody wartości skorygowanej netto;
- metody odtworzeniowej,

Celem oszacowania jest wycena wartości majątkowej zorganizowanej części przedsiębiorstwa, dla celu jej wniesienia w formie aportu do spółki kapitałowej. Opracowanie ma pełnić funkcję doradczą w związku z planowaną w/w czynnością prawną.

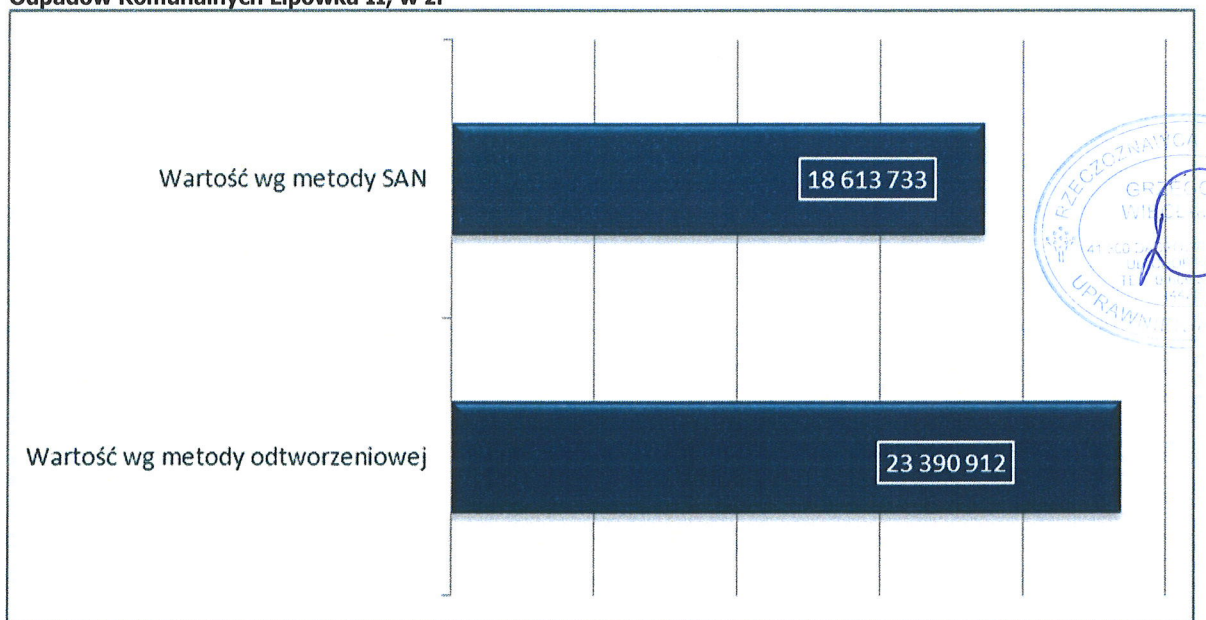
Aktualizacja opiera się m.in. na opinii rzeczoznawcy majątkowego na temat wartości stacji transformatorowej oraz raportu z wyceny majątkowej Miejskiego Przedsiębiorstwa Przetwarzania Odpadów Komunalnych LIPÓWKA II z siedzibą w Dąbrowie Górniczej z dnia 27.02.2012 r.



## I. AKTUALIZACJA WYCENY Z DNIA 27.02.2012 R.

Przedmiotem niniejszego raportu jest aktualizacja wyceny majątkowej Miejskiego Przedsiębiorstwa Przetwarzania Odpadów Komunalnych LIPÓWKA II z siedzibą w Dąbrowie Górniczej o wartość środka trwałego w postaci stacji transformatorowej. Poniżej przedstawiono zaktualizowane wyniki wyceny uwzględniające wartość środka trwałego w postaci stacji transformatorowej uzyskane za pomocą metody odtworzeniowej i skorygowanych aktywów netto.

**Rysunek 1: Podsumowanie wyników zaktualizowanej wyceny majątkowej Miejskiego Zakładu Przetwarzania Odpadów Komunalnych Lipówka II, w zł**



Źródło: Raport z wyceny z dnia 27.02.2012 r oraz operat szacunkowy

Wartość środka trwałego w postaci stacji transformatorowej, o którą to wartość MZPOK Lipówka II ma być zaktualizowana wpływa in plus, zwiększa wartość majątkową przedmiotowej jednostki. W operacie szacunkowym stanowiącym załącznik do niniejszego opracowania wartość stacji transformatorowej została oszacowana na 360 971 zł. Poniżej w tabelach przedstawiono zaktualizowaną wartość przedsiębiorstwa zarówno w metodzie odtworzeniowej jak i SAN.

**Tabela 1: Zaktualizowana wartość majątkowa MZPOK Lipówka II wg metody SAN**

Lp.	Wyszczególnienie	Wartości skorygowane zgodnie z raportem z dnia 27.02.12	Korekta	Wartość skorygowana
I	Aktywa trwałe	17 572 945,00	360 971,00	17 933 916,00
a.	Stacja transformatorowa	0,00	360 971,00	360 971,00
II	Aktywa obrotowe	3 033 192,40	0,00	3 033 192,40
III.	<b>AKTYWA ŁĄCZNIE</b>	<b>20 606 137,40</b>	<b>360 971,00</b>	<b>20 967 108,40</b>
IV.	Kapitały obce	2 353 375,40	0,00	2 353 375,40
V.	Zobowiązania pozabilansowe	0,00	0,00	0,00
VI.	<b>WARTOŚĆ AKTYWÓW NETTO</b>	<b>18 252 762,00</b>	<b>360 971,00</b>	<b>18 613 733,00</b>

Źródło: Raport z wyceny z dnia 27.02.2012 r oraz operat szacunkowy

Wartość majątkowa Miejskiego Zakładu przetwarzania Odpadów Komunalnych Lipówka II zaktualizowana o wartość środka trwałego w postaci stacji transformatorowej oszacowana metodą skorygowanych aktywów netto wynosi:

**SAN= 18 613 733 zł**

**(słownie złotych: osiemnaście milionów sześćset trzysta siedemset trzydzieści trzy złote)**

**Tabela 2: Zaktualizowana wartość majątkowa MZPOK Lipówka II wg metody odtworzeniowej**

Lp.	Wyszczególnienie	Wartości skorygowane zgodnie z raportem z dnia 27.02.12	Korekta	Wartość skorygowana
I	Aktywa trwałe	22 350 124,00	360 971,00	22 711 095,00
a.	Stacja transformatorowa	0,00	360 971,00	360 971,00
II	Aktywa obrotowe	3 033 192,40	0,00	3 033 192,40
III.	<b>AKTYWA ŁĄCZNIE</b>	<b>25 383 316,40</b>	<b>360 971,00</b>	<b>25 744 287,40</b>
IV.	Kapitały obce	2 353 375,40	0,00	2 353 375,40
V.	Zobowiązania pozabilansowe	0,00	0,00	0,00
VI.	<b>WARTOŚĆ AKTYWÓW NETTO</b>	<b>23 029 941,00</b>	<b>360 971,00</b>	<b>23 390 912,00</b>

Źródło: Raport z wyceny z dnia 27.02.2012 r oraz operat szacunkowy

Wartość majątkowa Miejskiego Zakładu przetwarzania Odpadów Komunalnych Lipówka II zaktualizowana o wartość środka trwałego w postaci stacji transformatorowej oszacowana metodą odtworzeniową wynosi:

**SAN= 23 390 912 zł**

**(słownie złotych: dwadzieścia trzy miliony trzysta dziewięćdziesiąt tysięcy dziewięćset dwanaście złotych )**



## **II. REKOMENDACJE**

Poprzez rekomendację wartości majątkowej przedsiębiorstwa w postaci Miejskiego Zakładu Przetwarzania Odpadów Komunalnych Lipówka II z siedzibą w Dąbrowie Górniczej rozumiemy jako prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania w negocjacjach cenowych z potencjalnymi inwestorami przy założeniu dochowania należytej staranności w procesie rokowań. Ustalona w wyniku wyceny wartość majątkowa Jednostki organizacyjnej w poszczególnych metodach wynosi w zaokrągleniu:

---

**Wartość Jednostki wg SAN= 18 613 733 zł**

**Wartość Jednostki wg metody odtworzeniowej= 23 390 912 zł**

---

Celem oszacowania jest wycena wartości majątkowej zorganizowanej części przedsiębiorstwa, dla celu jej wniesienia w formie aportu do spółki kapitałowej.

Ustalając przedział negocjacyjny, Doradca zdecydował o przyjęciu dolnej granicy przedziału na poziomie wartości uzyskanej w wycenie metodą SAN, natomiast górną granicę przedziału stanowi wartość uzyskana w wycenie metodą odtworzeniową.

---

Reasumując, przedział negocjacyjny dla Miejskiego Zakładu przetwarzania Odpadów Komunalnych Lipówka II wynosi:

**18 613 733 zł - 23 390 912 zł**

**(słownie złotych: osiemnaście milionów sześćset trzynaście tysięcy siedemset trzydzieści trzy złote - dwadzieścia trzy miliony trzysta dziewięćdziesiąt tysięcy dziewięćset dwanaście złotych)**

---

Najbardziej korzystną wartością majątkową uzyskaną w wyniku wyceny jest wartość odtworzeniowa, jednak nie jest to metoda oddająca rynkowy charakter wartości majątkowej Jednostki, a jedynie informuje ona jakie należałoby ponieść nakłady aby odtworzyć istniejący zespół składników materialnych i niematerialnych tworzących zorganizowaną część przedsiębiorstwa. Potencjalni inwestorzy patrząc na przedsiębiorstwo kierują się głównie jego dochodowością (wykorzystując do tego celu metody dochodowe). Metody majątkowe służą im jedynie pomocniczo dla uzyskania informacji jakim majątkiem potencjalne przedsiębiorstwo dysponuje i jaką uzyskuje z niego stopę zwrotu. Ponieważ wycena została sporządzana metodami majątkowymi, Doradca dla celu wniesienia zorganizowanej części przedsiębiorstwa w formie aportu do innej spółki kapitałowej,

Aktualizacja wyceny majątkowej Miejskiego Zakładu Przetwarzania Odpadów Komunalnych LIPÓWKA II z siedzibą w Dąbrowie Górniczej poprzez uzupełnienie o wycenę dodatkowego środka trwałego w postaci stacji transformatorowej

---

zdecydował się przyjąć wartość uzyskaną metodą mieszaną, która stanowi średnią wyników uzyskanych przy pomocy metod SAN (waga=1) i odtworzeniowej (waga=1).

---

Reasumując, wartość majątkowa dla Miejskiego Zakładu przetwarzania Odpadów Komunalnych Lipówka II dla celów wniesienia aportem wynosi:

**Wartość Jednostki wg metody mieszanej= 21 002 323 zł**

**(słownie złotych: dwadzieścia jeden milionów dwa tysiące trzysta dwadzieścia trzy złote)**

---





### **III. ZASTRZEŻENIA**

1. Wycena jest ważna dla celu określonego w raporcie i w umowie o dzieło, na podstawie, której wycena została wykonana.
2. Wycena jest ważna na datę określoną w niniejszym raporcie.
3. W przypadku zmiany celu wyceny lub zmiany przepisów prawnych należy sporządzić ponownie wycenę.
4. Wykorzystywanie wyceny w innym celu i w innym zakresie jest zabronione.
5. W przypadku aktualizacji wyceny, wykorzystanie opracowania przez inne uprawnione osoby może nastąpić wyłącznie po uzyskaniu pisemnej zgody Wykonawcy.
6. Wszystkie informacje udzielone przez Kierownictwo Jednostki a także Urząd Miasta Dąbrowa Górnicza przyjęto w dobrej wierze. Przedstawione dokumenty i zawarty w nich stan prawny i techniczny uznano za wiarygodne i nie były one przedmiotem odrębnego dochodzenia.
7. Niniejsze opracowanie nie może być publikowane w całości lub w częściach w jakimkolwiek dokumencie bez zgody Wykonawcy i bez uzgodnienia z nim formy i treści tej publikacji.
8. Wszelkie zmiany niniejszej wyceny, wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
9. Wykonawca nie ponosi odpowiedzialności za skutki nieuprawnionego wykorzystywania wyceny.
10. Powyższa wycena wartości w szczególności nie może być traktowana jako gwarancja sprzedaży przedmiotu wyceny za oszacowaną wartość.
11. Żadnego stwierdzenia zawartego w niniejszej Wycenie nie należy traktować jako rękojmi, gwarancji lub zapewnienia dotyczącego przyszłości.

### **IV. ZAŁĄCZNIKI**

1. Operat szacunkowy



---

**OSZACOWANIE WARTOŚCI MAJĄTKOWEJ MIEJSKIEGO  
PRZEDSIĘBIORSTWA PRZETWARZANIA ODPADÓW  
KOMUNALNYCH LIPÓWKA II Z SIEDZIBĄ W DĄBROWIE  
GÓRNICZEJ**

**MIEJSKI ZAKŁAD  
PRZETWARZANIA ODPADÓW  
KOMUNALNYCH „LIPÓWKA II”  
UL. GŁÓWNA 144A  
42-530 DĄBROWA GÓRNICZA**



ZLECAJĄCY :

**GMINA DĄBROWA GÓRNICZA**



RAPORT PRZYGOTOWANY PRZEZ

 **BUDOSERWIS Z.U.H. Sp. z o.o.  
Zakłady Ekspertyz i Usług Gospodarczych**

Autor opracowania :



---

CHORZÓW, 27 LUTY 2012 R.

## SPIS TREŚCI

<b>I.</b>	<b>PODSUMOWANIE WYNIKÓW WYCENY.....</b>	<b>6</b>
<b>II.</b>	<b>PODSTAWOWE DANE O JEDNOSTCE.....</b>	<b>9</b>
1.	NAZWA .....	9
2.	PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI JEDNOSTKI .....	9
3.	LOKALIZACJA.....	10
4.	ORGANIZACJA JEDNOSTKI .....	10
5.	WIELKOŚĆ I STRUKTURA MAJĄTKU .....	12
<b>III.</b>	<b>WYCENA.....</b>	<b>14</b>
1.	CEL WYCENY .....	14
2.	DATA, NA KTÓRĄ DOKONANO OSZACOWANIA .....	14
3.	DATA WYKONANIA OPRACOWANIA.....	14
4.	UZASADNIENIE WYBORU METODY WYCENY.....	14
5.	OGRANICZENIA METOD MAJĄTKOWYCH .....	16
6.	OSZACOWANIE WARTOŚCI .....	17
6.1.	WARTOŚĆ BILANSOWA AKTYWÓW NETTO .....	18
6.2.	WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE.....	19
6.3.	RZECZOWE SKŁADNIKI MAJĄTKU TRWAŁEGO.....	20
6.4.	NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE .....	21
6.5.	DŁUGOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE .....	21
	BRAK KOREKTY.....	21
6.6.	WARTOŚĆ MIENIA ZLIKWIDOWANYCH JEDNOSTEK .....	21
6.7.	SKORYGOWANA WARTOŚĆ MAJĄTKU TRWAŁEGO .....	21
6.8.	ZAPASY .....	22
6.9.	NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE .....	22
6.10.	INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE .....	23
6.11.	KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE.....	23
6.12.	SKORYGOWANA WARTOŚĆ AKTYWÓW OBROTOWYCH .....	23
6.13.	REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA .....	23
6.14.	ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE.....	23

6.15.	ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE .....	24
6.16.	ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE .....	24
6.17.	SKORYGOWANA WARTOŚĆ ZOBOWIĄZAŃ I REZERW NA ZOBOWIĄZANIA .....	24
6.18.	ZOBOWIĄZANIA POZABILANSOWE .....	25
6.19.	OSZACOWANIE WARTOŚCI METODĄ MAJĄTKOWĄ – ZESTAWIENIE ZBIORCZE .....	25
7.	OSZACOWANIE WARTOŚCI METODĄ ODTWORZENIOWĄ .....	26
7.1.	WARTOŚĆ ODTWORZENIOWA AKTYWÓW TRWAŁYCH .....	26
7.2.	WARTOŚĆ ODTWORZENIOWA AKTYWÓW OBROTOWYCH .....	29
7.3.	WARTOŚĆ ODTWORZENIOWA ZOBOWIĄZAŃ .....	30
7.4.	ZOBOWIĄZANIA POZABILANSOWE .....	30
<b>V.</b>	<b>ZASTRZEŻENIA.....</b>	<b>31</b>
<b>VI.</b>	<b>ZAŁĄCZNIKI .....</b>	<b>32</b>



## SPIS RYSUNKÓW I TABEL

### SPIS RYSUNKÓW

Rysunek 1: Podsumowanie wyników wyceny majątkowej Miejskiego Zakładu Przetwarzania Odpadów Komunalnych Lipówka II, w zł.....	6
Rysunek 2: Struktura organizacyjna MZPOK LIPÓWKA II .....	11

### SPIS TABEL

Tabela 1: Bilans Jednostki na dzień 31.12.2011 r., w zł .....	12
Tabela 2: Wartości bilansowe aktywów, w zł.....	18
Tabela 3: Wartości bilansowe zobowiązań, w zł.....	18
Tabela 4: Wartości bilansowe aktywów netto, w zł .....	19
Tabela 5: Zestawienie wartości wyłączonych w wycenie, w zł.....	19
Tabela 6: Wartości bilansowe i skorygowane środków trwałych, w zł.....	20
Tabela 7: Wartość skorygowana aktywów trwałych, w zł .....	21
Tabela 8: Wartość bilansowa zapasów oraz ich udział w sumie bilansowej w %. .....	22
Tabela 9: Wartość skorygowana aktywów obrotowych, w zł.....	23
Tabela 10: Wartość zobowiązań krótkoterminowych, w zł .....	24
Tabela 11: Wartość skorygowana pasywów obcych, w zł .....	25
Tabela 12: Obliczenie wartości MZPOK LIPÓWKA II wg metody skorygowanych aktywów netto, w zł 25	
Tabela 13: Wartości bilansowe i skorygowane środków trwałych, w zł .....	27
Tabela 14: Wartość odtworzeniowa aktywów trwałych, w zł.....	28
Tabela 15: Wartość odtworzeniowa aktywów obrotowych, w zł .....	30
Tabela 16: Wartość odtworzeniowa zobowiązań i rezerw na zobowiązania, w zł .....	30
Tabela 17: Obliczenie wartości odtworzeniowej MZPOK LIPÓWKA II, w zł.....	31

## WPROWADZENIE

Podstawą opracowania „Oszacowanie wartości majątkowej Miejskiego Przedsiębiorstwa Przetwarzania Odpadów Komunalnych LIPÓWKA II z siedzibą w Dąbrowie Górniczej” jest umowa z dnia 09.02.2012 roku zawarta pomiędzy Gminą Dąbrowa Górnicza, a BUDOSERWIS Z.U.H. Sp. z o.o. z siedzibą w Chorzowie.

Zgodnie ze zleceniem i stosownymi regulacjami prawnymi przedmiotem opracowania dotyczącym:

**Oszacowania wartości majątkowej Miejskiego Zakładu Przetwarzania Odpadów  
Komunalnych LIPÓWKA II w Dąbrowie Górniczej  
(dalej także Jednostka, Zakład, MZPOK Lipówka II)**

jest wycena majątkowa zorganizowanego zespołu składników materialnych i niematerialnych z wyłączeniem wskazanych przez Zamawiającego aktywów, z jednoczesnym zastosowaniem dwóch poniższych metod tj.:

- metody wartości skorygowanej netto;
- metody odtworzeniowej,

Celem oszacowania jest wycena wartości majątkowej zorganizowanej części przedsiębiorstwa, dla celu jej wniesienia w formie aportu do spółki kapitałowej. Opracowanie ma pełnić funkcję doradczą w związku z planowaną w/w czynnością prawną.

Wycena opiera się m.in. na opinii rzeczoznawcy majątkowego na temat wartości rynkowej oraz odtworzeniowej rzeczowego majątku trwałego oraz informacjach służb księgowych Jednostki dotyczących aktywów obrotowych i kapitałów obcych przedsiębiorstwa.

Wycena została wykonana na podstawie następujących informacji:

- Bilans Jednostki na dzień 31.12.2011 r.;
- Informacje i materiały dodatkowe uzyskane od służb księgowych Jednostki;
- Zestawienie aktywów przedsiębiorstwa podlegających wyłączeniu (nie będących przedmiotem aportu)

## I. PODSUMOWANIE WYNIKÓW WYCENY

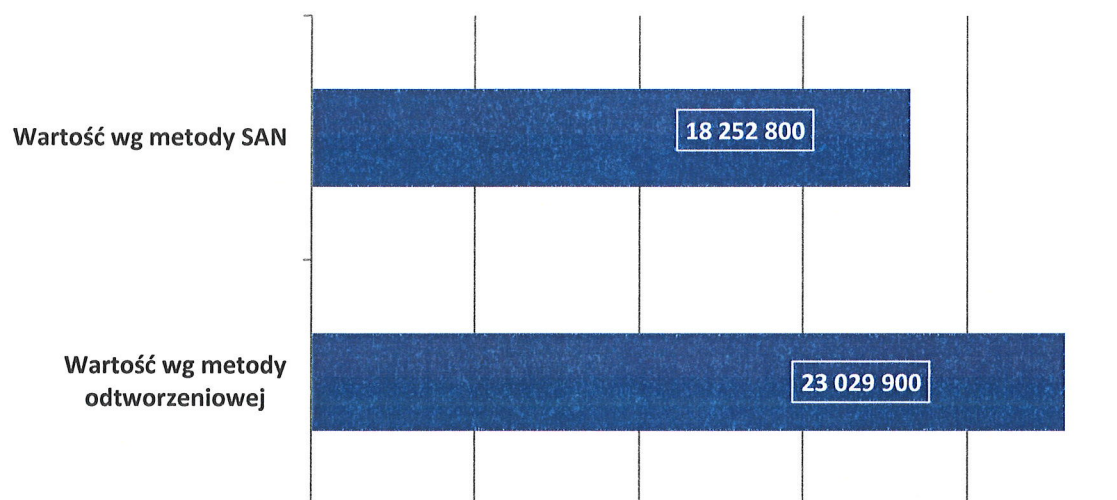
Zakres oszacowania wartości zorganizowanej części przedsiębiorstwa obejmuje wycenę dwoma metodami:

- metodą skorygowanych aktywów netto;
- metoda odtworzeniowa.

**Wycenę wartości przedsiębiorstwa sporządzono na dzień 31.12.2011 r.**

Poniżej zestawiono wartości otrzymane w wyniku wyceny przy zastosowaniu różnych metod

**Rysunek 1: Podsumowanie wyników wyceny majątkowej Miejskiego Zakładu Przetwarzania Odpadów Komunalnych Lipówka II, w zł**



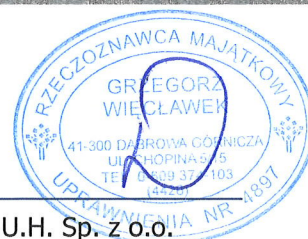
Źródło: Opracowanie własne.

Wartość majątkowa Miejskiego Zakładu przetwarzania Odpadów Komunalnych Lipówka II  
oszacowana metodą skorygowanych aktywów netto wynosi:

**Wartość Jednostki wg SAN= 18 252 800 zł**

oszacowana metodą odtworzeniową wynosi:

**Wartość Jednostki wg metody odtworzeniowej= 23 029 900 zł**





## REKOMENDACJA

Poprzez rekomendację wartości majątkowej przedsiębiorstwa w postaci Miejskiego Zakładu Przetwarzania Odpadów Komunalnych Lipówka II z siedzibą w Dąbrowie Górniczej rozumiemy jako prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania w negocjacjach cenowych z potencjalnymi inwestorami przy założeniu dochowania należytej staranności w procesie rokowań. Ustalona w wyniku wyceny wartość majątkowa Jednostki organizacyjnej w poszczególnych metodach wynosi w zaokrągleniu :

---

**Wartość Jednostki wg SAN= 18 252 800 zł**

**Wartość Jednostki wg metody odtworzeniowej= 23 029 900 zł**

---

Celem oszacowania jest wycena wartości majątkowej zorganizowanej części przedsiębiorstwa, dla celu jej wniesienia w formie aportu do spółki kapitałowej.

Ustalając przedział negocjacyjny, Doradca zdecydował o przyjęciu dolnej granicy przedziału na poziomie wartości uzyskanej w wycenie metodą SAN, natomiast górną granicę przedziału stanowi wartość uzyskana w wycenie metodą odtworzeniową.

---

Reasumując, przedział negocjacyjny dla Miejskiego Zakładu Przetwarzania Odpadów Komunalnych Lipówka II wynosi:

**18 252 800 zł – 23 029 900 zł**

(słownie złotych: osiemnaście milionów dwieście pięćdziesiąt dwa tysiące osiemset złotych – dwadzieścia trzy miliony dwadzieścia dziewięć tysięcy dziewięćset złotych)

---

Najbardziej korzystną wartością majątkową uzyskaną w wyniku wyceny jest wartość odtworzeniowa, jednak nie jest to metoda oddająca rynkowy charakter wartości majątkowej Jednostki, a jedynie informuje ona jakie należałoby ponieść nakłady aby odtworzyć istniejący zespół składników materialnych i niematerialnych tworzących zorganizowaną część przedsiębiorstwa. Potencjalni inwestorzy patrząc na przedsiębiorstwo kierują się głównie jego dochodowością (wykorzystują do tego celu metody dochodowe). Metody majątkowe służą im jedynie pomocniczo dla uzyskania informacji jakim majątkiem potencjalne przedsiębiorstwo dysponuje i jaką uzyskuje z niego stopę zwrotu. Ponieważ wycena została sporządzana metodami majątkowymi, Doradca dla celu wniesienia zorganizowanej części przedsiębiorstwa w formie aportu do innej spółki kapitałowej, zdecydował się przyjąć wartość uzyskaną metodą mieszaną, która stanowi średnią wyników uzyskanych przy pomocy metod SAN (waga=1) i odtworzeniowej (waga=1).





Rekomendowana wartość majątkowa Miejskiego Zakładu przetwarzania Odpadów Komunalnych  
Lipówka II dla celu wniesienia aportem wynosi:

**Wartość Jednostki wg metody mieszanej= 20 641 350 zł**

(słownie złotych: dwadzieścia milionów sześćset czterdzieści jeden tysięcy trzysta pięćdziesiąt złotych)

---



## **II. PODSTAWOWE DANE O JEDNOSTCE**

### **1. NAZWA**

Miejski Zakład Przetwarzania Odpadów Komunalnych LIPÓWKA II w Dąbrowie Górniczej.

REGON: 000515750

### **2. PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI JEDNOSTKI**

Miejski Zakład Przetwarzania Odpadów Komunalnych Lipówka II jest zakładem budżetowym gminy Dąbrowa Górnicza. Podstawą utworzenia Zakładu jest uchwała Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej z dnia 30 września 2004 roku. Działalność operacyjna Zakładu została zainicjowana w roku 2005. Zakład jest jednostką podległą Prezydentowi Miasta Dąbrowa Górnicza. Przedmiotem działalności MZPOK Lipówka II jest gospodarowanie odpadami, tj. przyjmowanie i przetwarzanie odpadów komunalnych oraz surowców wtórnych pozyskanych w drodze selektywnej zbiórki. W Zakładzie prowadzona jest segregacja odpadów w celu odzysku surowców, segregacja zbieranych odpadów opakowaniowych w celu doczyszczania i przygotowania do dalszego transportu, kompostowania odpadów organicznych oraz składowania odpadów balastowych. Przedmiotem działania Zakładu jest w szczególności świadczenie usług w zakresie:

- Przyjmowania, składowania, przetwarzania, segregacji i kompostowania odpadów komunalnych, odpadów zielonych parkowych, surowców wtórnych pochodzących z selektywnej zbiórki, osadów ściekowych z oczyszczalni;
- Ważenie i rejestracja dowożonych strumieni;
- Odzyskiwanie surowców wtórnych z przyjmowanych odpadów;
- Produkcja kompostu;
- Sprzedaż surowców wtórnych i kompostu;
- Wykonywanie prac rekultywacyjnych przy użyciu własnego sprzętu i materiału;
- Wykonywanie prac związanych z selektywną zbiórką odpadów;
- Wykonywanie prac związanych z pielęgnacją, przygotowaniem terenów zielonych przy użyciu własnego sprzętu;
- Świadczenie różnych usług, takich jak: ważenie pojazdów, mielenie tworzyw sztucznych, belowanie surowców, osiewanie, kompostowanie;
- Modyfikacji technologii przetwarzania odpadów komunalnych i zielonych oraz ich kompostowanie;
- Usługi związane z wykorzystywaniem posiadanego parku maszynowego;
- Wykonywanie prac związanych z obsługą zieleni miejskiej w celu pozyskania masy zielonej do kompostowania;

- Wykorzystanie projektów i opracowań na bazie doświadczeń przy prowadzeniu Zakładu;
- Promowanie i marketing wypracowanych technologii i rozwiązań na bazie Zakładu;
- Współpraca z instytucjami badawczo-rozwojowymi i wiodącymi firmami krajowymi oraz Unii Europejskiej w zakresie poprawy efektywności funkcjonowania Zakładu pod względem ekonomicznym oraz technologicznym;
- Propagowanie działań ekologicznych poprzez organizację selektywnej zbiórki odpadów i zbiórkę surowców wtórnych na terenie gminy Dąbrowa Górnicza.

Jednostka uzyskała pozwolenie zintegrowane Wojewody Śląskiego dla instalacji „Zakład Przetwarzania Odpadów Komunalnych LIPÓWKA II” z dniem 2 maja 2005 r. Pozwolenie ważne jest do 2 maja 2015r.

### **3. LOKALIZACJA**

Siedzibą MZPOK LIPÓWKA II jest Dąbrowa Górnicza. Zakład znajduje się w dzielnicy Strzemieszyce Małe, na terenie o charakterze przemysłowym, w sąsiedztwie Międzygminnego Składowiska Odpadów Komunalnych Lipówka I, Huty Katowice oraz Koksowni Przyjaźń.

Adres Jednostki: ul. Główna 144a, 42-530 Dąbrowa Górnicza, woj. śląskie.

- tel. (032) 264 46 23
- fax (032) 264 71 99

### **4. ORGANIZACJA JEDNOSTKI**

Zakład nie posiada osobowości prawnej. Prace MZPOK LIPÓWKA II organizuje i nadzoruje Dyrektor Zakładu, który posiada niezbędne kwalifikacje w zakresie gospodarki odpadami, wydane przez Wojewodę Śląskiego. MZPOK LIPÓWKA II składa się z trzech głównych pionów:

Pion dyrektora Zakładu :

- Specjalista ds. organizacji;
- Dział Produkcji i Zagospodarowania Odpadów;
- Główny Księgowy.

Pion Produkcji i Zagospodarowania Odpadów złożony jest z następujących wydziałów:

- Wydział Przerobu Odpadów;
- Składowisko;
- Kompostownia;
- Wydział Utrzymania Ruchu;
- Wydział Usług Zewnętrznych;
- Magazyn.

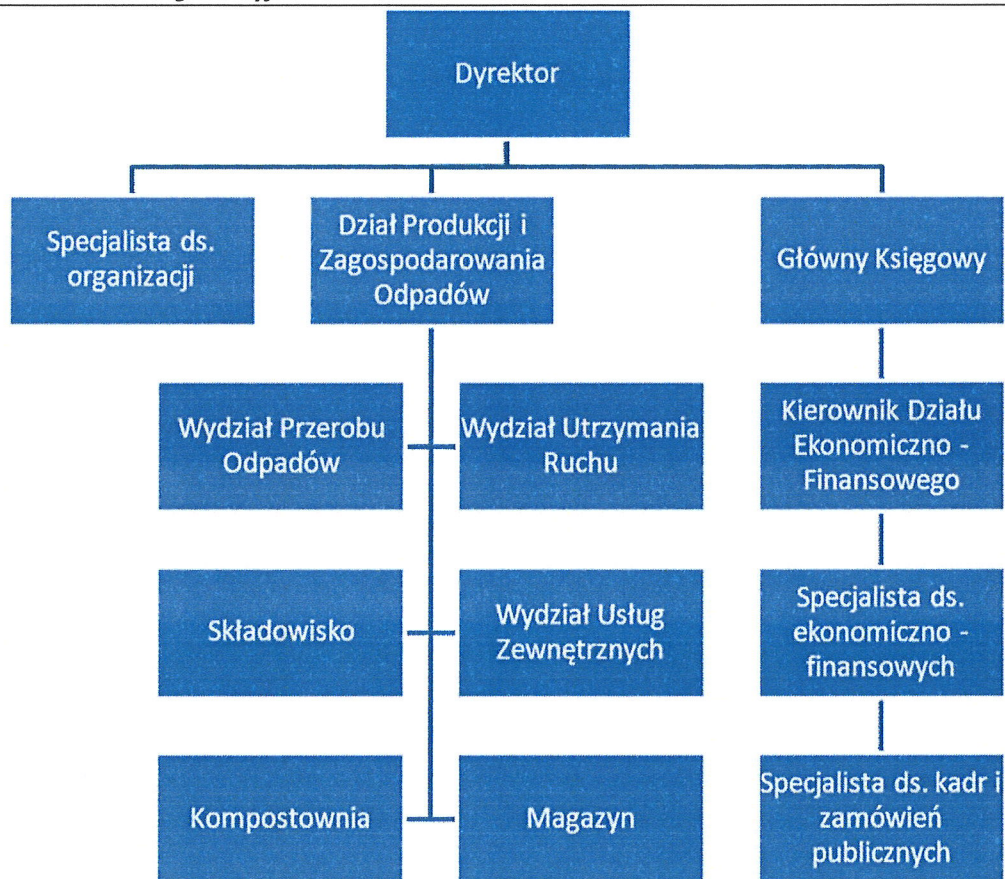


Pion głównego księgowego:

- Kierownik Działu Ekonomiczno – Finansowego,
- Specjalista ds. Ekonomiczno – Finansowych,
- Specjalista ds. Zamówień Publicznych.

Rysunek 2 przedstawia strukturę organizacyjną Miejskiego Zakładu Przetwarzania Odpadów Komunalnych LIPÓWKA II.

**Rysunek 2: Struktura organizacyjna MZPOK LIPÓWKA II**



Źródło: Opracowanie własne na podstawie informacji Jednostki

## 5. WIELKOŚĆ I STRUKTURA MAJĄTKU

Tabela 1: Bilans Jednostki na dzień 31.12.2011 r., w zł

Aktywa		31.12.2010	31.12.2011
<b>A. Aktywa trwałe</b>		<b>20 653 979,29</b>	<b>19 888 146,16</b>
I. Wartości niematerialne i prawne		0,00	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe		20 652 479,29	19 886 146,16
1. Środki trwałe		20 652 479,29	19 814 561,16
1.1. Grunty		946 000,00	946 000,00
1.2. Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej		12 214 892,06	12 492 248,10
1.3. Urządzenia techniczne i maszyny		6 746 116,00	5 795 903,55
1.4. Środki transportu		745 471,23	580 409,51
1.5. Inne środki trwałe		0,00	0,00
2. Inwestycje rozpoczęte (środki trwałe w budowie)		0,00	71 585,00
3. Środki przekazane na poczet inwestycji		0,00	0,00
III. Należności długoterminowe		1 500,00	2 000,00
IV. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		0,00	0,00
1. Akcje i udziały		0,00	0,00
2. Papiery wartościowe długoterminowe		0,00	0,00
3. Inne długoterminowe aktywa finansowe		0,00	0,00
V. Wartość mienia zlikwidowanych jednostek		0,00	0,00
<b>B. Aktywa obrotowe</b>		<b>2 609 339,01</b>	<b>3 033 192,40</b>
I. Zapasy		279 991,37	248 770,08
1. Materiały		245 054,34	202 950,96
2. Półprodukty i produkty w toku		0,00	0,00
3. Produkty gotowe		34 937,03	45 819,12
4. Towary		0,00	0,00
II. Należności krótkoterminowe		1 090 678,07	1 385 474,82
1. Należności z tytułu dostaw i usług		769 613,31	973 595,31
2. Należności od budżetów		303 774,03	395 101,31
3. Należności z tytułu ubezpieczeń społecznych		0,00	0,00
4. Pozostałe należności		17 290,73	16 778,20
5. Rozliczenia z tytułu środków na wydatki budżetowe i z tytułu dochodów budżetowych		0,00	0,00
III. Środki pieniężne		1 226 408,32	1 243 185,28
1. Środki pieniężne w kasie		922,68	1 260,37
2. Środki pieniężne na rachunkach bankowych		1 225 485,64	1 241 924,91
3. Inne środki pieniężne		0,00	0,00
IV. Krótkoterminowe papiery wartościowe		0,00	0,00
V. Rozliczenia międzyokresowe		12 261,25	155 762,22
<b>C. Inne aktywa</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Suma aktywów</b>		<b>23 263 318,30</b>	<b>22 921 338,56</b>

Pasywa		31.12.2010	31.12.2011
<b>A. Fundusz</b>		<b>21 102 479,29</b>	<b>20 567 963,16</b>
I. Fundusz jednostki		20 997 479,29	21 806 319,34
II. Wynik finansowy netto		315 608,82	-1 217 787,69
1. Zysk netto [+]		315 608,82	0,00
2. Zysk netto [-]		0,00	-1 217 787,69
III. Nadwyżka środków obrotowych [-]		-210 608,82	-20 568,49
IV. Odpisy wyniku finansowego [-]		0,00	0,00



Oszacowanie wartości majątkowej Miejskiego Zakładu Przetwarzania Odpadów Komunalnych  
LIPÓWKA II z siedzibą w Dąbrowie Górniczej  
data dokumentu: 27 lutego 2012r.

V.	Fundusz mienia zlikwidowanych jednostek	0,00	0,00
VI.	Inne	0,00	0,00
<b>B.</b>	<b>Fundusze celowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>C.</b>	<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>D.</b>	<b>Zobowiązania krótkoterminowe i fundusze specjalne</b>	<b>2 160 839,01</b>	<b>2 353 375,40</b>
I.	Zobowiązania krótkoterminowe	2 131 388,77	2 328 938,30
1.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	402 168,53	1 046 646,64
2.	Zobowiązania wobec budżetów	301 846,07	109 652,17
3.	Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych	173 980,19	149 944,08
4.	Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	132 372,35	191 565,63
5.	Pozostałe zobowiązania	1 121 021,63	819 905,97
6.	Sumy obce (depozytowe, zabezpieczenie wykonania umów)	0,00	11 223,81
7.	Rozliczenia z tytułu środków na wydatki budżetowe i z tytułu dochodów budżetowych	0,00	0,00
8.	Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
II.	Fundusze specjalne	29 450,24	24 437,10
1.	Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych	29 450,24	24 437,10
2.	Fundusze specjalne	0,00	0,00
<b>E.</b>	<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
I.	Rozliczenia międzyokresowe przychodów	0,00	0,00
II.	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
<b>F.</b>	<b>Inne pasywa</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>Suma pasywów</b>	<b>23 263 318,30</b>	<b>22 921 338,56</b>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie sprawozdania finansowego i informacji służb księgowych Jednostki



### **III. WYCENA**

#### **1. CEL WYCENY**

Celem wyceny jest ustalenie wartości majątkowej zorganizowanej części przedsiębiorstwa jednostki budżetowej działającej pod nazwą:

#### **Miejski Zakład Przetwarzania Odpadów Komunalnych LIPÓWKA II**

dla potrzeb jej wniesienia w formie aportu do spółki kapitałowej

#### **2. DATA, NA KTÓRĄ DOKONANO OSZACOWANIA**

Wartość Jednostki oszacowano na dzień 31.12.2011 r.

#### **3. DATA WYKONANIA OPRACOWANIA**

Opracowanie ukończono dnia 27.02.2012 r.

#### **4. UZASADNIENIE WYBORU METODY WYCENY**

Uwzględniając zapisy umowy, posłużono się następującymi metodami:

- metodą skorygowanej aktywów netto;
- metodą odtworzeniową.

Metoda skorygowanej wartości aktywów netto pozwala na wyznaczenie rynkowej wartości salda kapitału własnego. Metoda ta opiera się na ogólnych założeniach metody wartości aktywów netto, przy czym przyjęta jako punkt wyjścia wartość ewidencyjna (księgowa), jest w odpowiedni sposób skorygowana z uwzględnieniem rynkowej (a nie ewidencyjnej) wartości składników majątku i kapitałów przedsiębiorstwa. Zakres i charakter tego rodzaju korekt jest bezpośrednio uzależniony od celu sporządzanej wyceny oraz związanego z nim stopnia sformalizowania całej procedury. Pomiar wartości metodą skorygowanych aktywów netto polega na pomniejszeniu skorygowanej wartości aktywów ogółem o rezerwy, skorygowane zobowiązania długo i krótkoterminowe oraz rozliczenia międzyokresowe i przychody przyszłych okresów. Metoda ta pozwala realnie wycenić cały majątek trwały i obrotowy przedsiębiorstwa. Pozwala również na wyznaczenie salda kapitału własnego.

Etapy wyceny metodą skorygowanej wartości aktywów netto:

- uzyskanie bilansu przedsiębiorstwa na dzień wyceny lub na dzień możliwie najbliższy dacie wyceny,
- przeprowadzenie w razie potrzeby niezbędnych korekt odnoszących się do znanych a pominiętych w bilansie aktywów i pasywów lub polegających na aktualizacji danych bilansowych na dzień wyceny,

- skorygowanie wartości wszystkich aktywów materialnych oraz możliwych do zidentyfikowania aktywów niematerialnych do ich wartości rynkowych,
- skorygowanie wartości zobowiązań do ich wartości rynkowych, o ile wartość zobowiązań różni się od wartości księgowych,
- przeprowadzenie w razie potrzeby korekty z tytułu zobowiązań podatkowych oraz zadłużenia o charakterze odsetkowym,
- przeprowadzenie obliczeń kontrolnych w celu oceny wiarygodności uzyskanego szacunku wartości,
- ocena potrzeby dokonania korekt (dyskonta dokonanej wartości) z tytułu udziałów mniejszościowych lub z tytułu braku płynności akcji spółki i ewentualnie przeprowadzenie odpowiednich korekt.

Wyniki wyceny składników majątku oraz wartości przedsiębiorstwa metodami majątkowymi są niezbędne i stosunkowo łatwe do uzyskania, ponieważ bazują na danych ewidencyjnych, bez weryfikacji, których wycena żadną metodą nie powinna mieć miejsca.

Istotą metody wartości odtworzeniowej (zwanej także metodą bieżącego kosztu odtworzenia lub metodą reprodukcyjną) jest odpowiedź na pytanie o wysokość nakładów, jakie trzeba ponieść, aby stworzyć od nowa istniejący w wycenianym przedsiębiorstwie potencjał. W wąskim znaczeniu odpowiedź na to pytanie sprowadza się do wyznaczenia ekwiwalentu pieniężnego, dysponowanej przez przedsiębiorstwo substancji majątkowej – równowartości identycznych lub przynajmniej zbliżonych co do rodzaju aktywów trwałych i obrotowych.

W szerszym znaczeniu oznacza konieczność odtworzenia całości potencjału ekonomicznego przedsiębiorstwa nie ograniczając się jedynie do jej potencjału materialnego. Chodzi tutaj o odtworzenie również kapitału organizacyjnego, który sprawia, że w wyniku unikalnego połączenia aktywów materialnych, ludzi i ich kompetencji, przedsiębiorstwo osiąga efekty synergii. Niestety, oszacowanie kosztów odtworzenia kapitału organizacyjnego jest zadaniem trudnym i często wręcz niewykonalnym.

W praktyce stosowane są dwa warianty wyceny metodą wartości odtworzeniowej:

- wycena szczegółowa (bezpośrednia, cennikowa), polegająca na wyznaczeniu indywidualnych, bieżących kosztów odtworzenia (cen) poszczególnych pozycji majątku a następnie ich skorygowanie o dotychczasowe zużycie.
- wycena wskaźnikowa (pośrednia, indeksowa) opiera się na indeksach wzrostu cen oraz wskaźnikach średniego zużycia wyodrębnionych pod względem rodzajowym, daty produkcji (budowy), daty nabycia grup aktywów. Podejście to, szczególnie w przypadku dużych przedsiębiorstw jest w stosunku do wariantu szczegółowego znacznie prostsze, mniej czasochłonne i, co za tym idzie - tańsze. Otrzymujemy jednak w ten sposób mniej dokładny



szacunek wartości odtworzeniowej.

Z istoty metody odtworzeniowej, która zasadniczo „odrywa się” od danych księgowych wynika, że w procesie ustalania zużycia składników majątkowych należy się kierować zużyciem faktycznym (fizycznym i moralnym), a nie księgowym. Istnieją następujące źródła danych służących do określenia wartości odtworzeniowej:

- oficjalne katalogi cenowe, katalogi zaopatrzeniowe, listy aktualnych cen detalicznych,
- koszt odtworzenia własnych wyrobów według opinii własnych ekspertów,
- szczegółowe indeksy tworzone przez przedsiębiorstwo na podstawie własnej znajomości rynku zaopatrzeniowego lub kosztów produkcji,
- autoryzowane indeksy cen poszczególnych typów środków gospodarczych,
- branżowe indeksy cen.

Warto pamiętać, że szacunek wartości przedsiębiorstwa metodą odtworzeniową jest silnie zdeterminowany stopniem rozwoju wtórnego rynku środków trwałych i obrotowych oraz aktualnych relacji popytu i podaży (*hossa, bessa*) na tym rynku.

Wykorzystanie metody odtworzeniowej do wyceny przedsiębiorstw ma jedynie charakter uzupełniający i pomocniczy. Wynika to z faktu, że metoda ta odpowiada wprawdzie na pytanie, ile trzeba wydatkować pieniędzy, aby odtworzyć potencjał biznesowy zbliżony do potencjału przejmowanego przedsiębiorstwa i może wyznaczać tym samym maksymalną cenę dla potencjalnego nabywcy, powyżej której opłaca mu się raczej zbudować nowe przedsiębiorstwo, niż kupować istniejące. Nie odpowiada natomiast na kluczowe pytanie: czy warto to robić przy takich nakładach? Aby odpowiedzieć na to pytanie, należy określić *NPV* takiego przedsięwzięcia inwestycyjnego.

## 5. OGRANICZENIA METOD MAJĄTKOWYCH

Wszystkie zastosowane metody należą do metod z grupy majątkowej. Za zasadniczą ich wadę można uznać założenie, że przedsiębiorstwo jest warte tyle, ile jest wart majątek do niego przynależny. Poza szczególnymi sytuacjami takimi jak konieczność likwidacji przedsiębiorstwa, jest to stwierdzenie bardzo kateryczne. Gdyby przedsiębiorstwa były warte tyle, ile ich substancja majątkowa, wartość współczynnika  $q$  - Tabina, stanowiącego stosunek wartości rynkowej (kapitalizacji) i wartości odtworzeniowej przedsiębiorstwa powinna się dla większości notowanych spółek giełdowych kształtować w okolicach jedynki. Oczywiście tak nie jest – rynek wycenia spółki wedle innego lub z pewnością nie tylko takiego kryterium, jakim jest wartość ich majątku. Do podstawowych mankamentów metod majątkowych należy ponadto zaliczyć: nieuwzględnianie możliwości rozwojowych przedsiębiorstwa i stopnia efektywnego wykorzystania majątku poprzez oderwanie od pomiaru zdolności przedsiębiorstwa do generowania zysków (często ponadprzeciętnych) w przyszłości. Zdolność do generowania przez przedsiębiorstwo zysku jest reprezentowana w pasywach bilansu, który stanowi podstawę do wyceny przedsiębiorstwa



metodami majątkowymi jedynie w sposób statyczny; poprzez pozycję kapitałów własnych "Wynik finansowy netto roku obrotowego" (zysk netto lub strata netto). O ile jest to zysk, przyczynia się on do powiększenia kapitałów własnych przedsiębiorstwa, a tym samym jego wartości w podejściu majątkowym. Również historyczne zyski przedsiębiorstwa, a właściwie sposób ich wykorzystania, są odzwierciedlone w obecnej strukturze bilansu przedsiębiorstwa. Metody majątkowe nie są więc całkowicie oderwane od zdolności biznesu do generowania zysków, o czym często zdają się zapominać ich zagorzali krytycy. Za wadę metod majątkowych należy tutaj uznać co najwyżej ich ukierunkowanie na przeszłość i teraźniejszość, będące cechą podejścia majątkowego. Wadą jest też nieuwzględnianie aspektu jakości zarządzania.

Są to zagadnienia bardzo istotne w wycenie, stąd też znaczenie majątkowych metod wyceny przedsiębiorstw ma charakter raczej uzupełniający i pomocniczy w stosunku do metod dochodowych i porównawczych. Jednakże, w odniesieniu do szacowania wartości spółek kapitałowych z kapitałem Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, metody majątkowe są bardzo popularne i zazwyczaj wymagane, obok dochodowej jako podstawa do określenia wartości. Należy przy tym pamiętać, że podejście majątkowe jest historycznie najstarszą koncepcją wyceny podmiotów gospodarczych i rozwój pozostałych koncepcji wynikał w znacznej mierze z konieczności wypracowania narzędzi do pomiaru wartości przedsiębiorstw pozbawionych wad metod majątkowych.

## 6. OSZACOWANIE WARTOŚCI

Wartość skorygowaną aktywów netto ustalono w oparciu o materiały źródłowe w postaci bilansu Jednostki na dzień 31.12.2011 r., a także informacje z ewidencji księgowej oraz informacje i wyjaśnienia uzyskane od przedmiotowego Zakładu. Uzyskane od Kierownictwa Jednostki informacje i dane finansowe przyjęto w dobrej wierze, nie badając ich poprawności.

Wartość zorganizowanej części przedsiębiorstwa szacowana metodą wartości skorygowanej aktywów netto jest różnicą pomiędzy skorygowaną wartością składników majątkowych Jednostki, a skorygowaną wartością pasywów obcych. Pasywa obce są sumą kredytów i pożyczek oraz zobowiązań i funduszy specjalnych.

Zapis wzoru poniżej:

$$W = \sum (A - P_o)$$

Gdzie:

W – Wartość przedsiębiorstwa,

A – Skorygowana wartość aktywów,

P<sub>o</sub> – Skorygowana wartość pasywów obcych.

## 6.1. WARTOŚĆ BILANSOWA AKTYWÓW NETTO

Poniżej zamieszczono wartości bilansowe poszczególnych pozycji aktywów i pasywów, według stanu na dzień 31.12.2011 r. oraz obliczenie wartości księgowej.

**Tabela 2: Wartości bilansowe aktywów, w zł**

Wyszczególnienie		31.12.2011
<b>A. Aktywa trwałe</b>		<b>19 888 146,16</b>
I.	Wartości niematerialne i prawne	0,00
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	19 886 146,16
1.	Środki trwałe	19 814 561,16
1.1.	Grunty	946 000,00
1.2.	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	12 492 248,10
1.3.	Urządzenia techniczne i maszyny	5 795 903,55
1.4.	Środki transportu	580 409,51
1.5.	Inne środki trwałe	0,00
2.	Inwestycje rozpoczęte (środki trwałe w budowie)	71 585,00
3.	Środki przekazane na poczet inwestycji	0,00
III.	Należności długoterminowe	2 000,00
IV.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00
V.	Wartość mienia zlikwidowanych jednostek	0,00
<b>B. Aktywa obrotowe</b>		<b>3 033 192,40</b>
I.	Zapasy	248 770,08
1.	Materiały	202 950,96
2.	Półprodukty i produkty w toku	0,00
3.	Produkty gotowe	45 819,12
4.	Towary	0,00
II.	Należności krótkoterminowe	1 385 474,82
III.	Środki pieniężne	1 243 185,28
IV.	Krótkoterminowe papiery wartościowe	0,00
V.	Rozliczenia międzyokresowe	155 762,22
<b>C. Inne aktywa</b>		<b>0,00</b>
<b>Suma aktywów</b>		<b>22 921 338,56</b>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie sprawozdania finansowego i informacji służb księgowych Jednostki

**Tabela 3: Wartości bilansowe zobowiązań, w zł**

Wyszczególnienie		31.12.2011
<b>C. Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>0,00</b>
<b>D. Zobowiązania krótkoterminowe i fundusze specjalne</b>		<b>2 353 375,40</b>
I.	Zobowiązania krótkoterminowe	2 328 938,30
1.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 046 646,64
2.	Zobowiązania wobec budżetów	109 652,17
3.	Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych	149 944,08
4.	Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	191 565,63



5.	Pozostałe zobowiązania	819 905,97
6.	Sumy obce (depozytowe, zabezpieczenie wykonania umów)	11 223,81
7.	Rozliczenia z tytułu środków na wydatki budżetowe i z tytułu dochodów budżetowych	0,00
8.	Rezerwy na zobowiązania	0,00
II.	Fundusze specjalne	24 437,10
1.	Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych	24 437,10
2.	Fundusze specjalne	0,00
<b>E.</b>	<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>0,00</b>
I.	Rozliczenia międzyokresowe przychodów	0,00
II.	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00
<b>F.</b>	<b>Inne pasywa</b>	<b>0,00</b>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie sprawozdania finansowego i informacji służb księgowych Jednostki

**Tabela 4: Wartości bilansowe aktywów netto, w zł**

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>31.12.2011</b>
<b>Aktywa ogółem</b>	<b>22 921 338,56</b>
(-) Zobowiązania długoterminowe	11 223,81
(-) Zobowiązania krótkoterminowe i fundusze specjalne	2 342 151,59
(-) Rozliczenia międzyokresowe	0,00
<b>Wartość aktywów netto</b>	<b>20 567 963,16</b>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie sprawozdania finansowego i informacji służb księgowych Jednostki

**Tabela 5: Zestawienie wartości wyłączonych w wycenie , w zł**

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>Wartość bilansowa</b>
1. Grunty	322 960,82
2. Budynki i budowle	3 355 068,05
3. Maszyny i urządzenia techniczne	885 687,39
<b>Ogółem</b>	<b>4 563 716,26</b>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie sprawozdania finansowego i informacji służb księgowych Jednostki

W dalszej części opracowania wartości przyjęte do wyceny uwzględniają tylko aktywa trwałe nie będące przedmiotem wyłączenia.

## 6.2. WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE

Według stanu na dzień wyceny Jednostka wykazała w pozycji wartości niematerialne i prawne, wartość księgową 0 zł. Na tę pozycję składa się wyłącznie zamortyzowane oprogramowanie komputerowe. Wartość rynkowa wartości niematerialnych i prawnych oszacowana w raporcie z wyceny środków trwałych (który stanowi załącznik do niniejszego opracowania) została określona na 41,2 tys. zł.



Korekta: (+) 41,2 tys. zł

### 6.3. RZECZOWE SKŁADNIKI MAJĄTKU TRWAŁEGO

#### 6.3.1. Środki trwałe

Według stanu na 31.12.2011 roku wartość bilansowa środków trwałych wykazanych przez Jednostkę wyniosła 19.888,1 tys. zł. Wartość bilansowa aktywów trwałych będących przedmiotem wyceny wyniosła 15.250,8 tys. zł. Zgodnie w wyceną, która stanowi załącznik (operat szacunkowy i raport z wyceny środków trwałych), łączna wartość tych środków została określona na poziomie 17 570,9 tys. zł.

**Tabela 6: Wartości bilansowe i skorygowane środków trwałych, w zł**

Wyszczególnienie		Wartość bilansowa	Wyłączenia	Wartość bilansowa po wyłączeniach
<b>1.</b>	<b>Środki trwałe</b>	<b>19 814 561,16</b>	<b>-4 563 716,26</b>	<b>15 250 844,90</b>
1.1.	Grunty <sup>1</sup>	946 000,00	-322 960,82	623 039,18
1.2.	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	12 492 248,10	-3 355 068,05	9 137 180,05
1.3.	Urządzenia techniczne i maszyny	5 795 903,55	-885 687,39	4 910 216,16
1.4.	Środki transportu	580 409,51	0,00	580 409,51
1.5.	Inne środki trwałe	0,00	0,00	0,00
Wyszczególnienie		Wartość bilansowa po wyłączeniach	Wartość korekty	Wartość skorygowana
<b>1.</b>	<b>Środki trwałe</b>	<b>15 250 844,90</b>	<b>2 278 903,10</b>	<b>17 529 748,00</b>
1.1.	Grunty	623 039,18	-3 738 586,23	6 021 633,00
1.2.	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	9 137 180,05	5 327 029,84	10 237 246,00
1.3.	Urządzenia techniczne i maszyny	4 910 216,16	288 910,49	869 320,00
1.4.	Środki transportu	580 409,51	401 549,00	401 549,00
1.5.	Inne środki trwałe	0		

Źródło: Opracowanie własne na podstawie sprawozdania finansowego i informacji służb księgowych Jednostki.

Wartość skorygowana środków trwałych Jednostki wyniosła 17 529,7 tys. zł, co wobec bilansowej wartości aktywów będących przedmiotem wyceny na poziomie 15.250,8 tys. zł wartości wykazanej w księgach oznacza korektę o (+) 2.278,9 tys. zł.

Korekta: (+) 2.278,9 tys. zł

#### 6.3.2. Środki trwałe w budowie

Środki trwałe w budowie / w tej pozycji Jednostka zaewidencjonowała na dzień 31.12.2011 r. wydatki w całości związane z zadaniem inwestycyjnym „Rozbudowa kwatery składowania odpadów KW-1”/ odnoszą się do aktywów wyłączonych w związku z czym nie zostały ujęte w zestawieniu.

<sup>1</sup> Wartość rynkową pozycji Grunty oraz Budynki, budowle i obiekty .... oraz wartość korekty dla przedmiotowych pozycji podano łącznie

Brak korekty

#### 6.3.3. Zaliczki na środki trwałe w budowie

Według stanu na dzień wyceny jednostka nie wykazała zaliczek na środki trwałe w budowie.

Brak korekty

#### 6.4. NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

Według stanu na dzień sporządzenia wyceny Jednostka wykazała należności długoterminowe o wartości 2 tys. zł. W wycenie przyjęto wartość tej pozycji bez korekty.

Brak korekty

#### 6.5. DŁUGOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

Według stanu na dzień sporządzenia wyceny Jednostka nie wykazała długoterminowych rozliczeń międzyokresowych.

Brak korekty

#### 6.6. WARTOŚĆ MIENIA ZLIKWIDOWANYCH JEDNOSTEK

Według stanu na dzień sporządzenia wyceny Jednostka nie wykazała wartości mienia zlikwidowanych jednostek.

Brak korekty

#### 6.7. SKORYGOWANA WARTOŚĆ MAJĄTKU TRWAŁEGO

Aktywa trwałe będące przedmiotem zlecenia wyceniono według wartości skorygowanej na łączną kwotę 17.572,9 tys. zł, zaś łączna korekta wartości księgowej tej grupy majątku wynosi (+) 2.320,1 tys. zł. Szczegółowe informacje w tym zakresie przedstawione zostały w tabeli poniżej.

**Tabela 7: Wartość skorygowana aktywów trwałych, w zł**

Wyszczególnienie	Wartość bilansowa	Wyłączenia	Wartość bilansowa po wyłączeniach
I. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	19 886 146,16	0,00	15 322 429,90
1. Środki trwałe	19 814 561,16	-4 563 716,26	15 250 844,90
2. Środki trwałe w budowie	71 585,00	-71 585,00	0,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00
III. Należności długoterminowe	2 000,00	0,00	2 000,00
IV. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00
V. Wartość mienia zlikwidowanych jednostek	0,00	0,00	0,00
<b>Aktywa trwałe łącznie</b>	<b>19 888 146,16</b>	<b>-4 635 301,26</b>	<b>15 324 429,90</b>



Wyszczególnienie	Wartość bilansowa po wyłączeniach	Wartość korekty	Wartość skorygowana
I. Wartości niematerialne i prawne	0,00	41 197,00	41 197,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	15 322 429,90	2 278 903,10	17 529 748,00
1. Środki trwałe	15 250 844,90	2 278 903,10	17 529 748,00
2. Środki trwałe w budowie	0,00	0,00	71 585,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00
III. Należności długoterminowe	2 000,00	0,00	2 000,00
IV. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00
V. Wartość mienia zlikwidowanych jednostek	0,00	0,00	0,00
<b>Aktywa trwałe łącznie</b>	<b>15 322 429,90</b>	<b>2 320 100,10</b>	<b>17 572 945,00</b>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie sprawozdania finansowego i informacji służb księgowych Jednostki

## 6.8. ZAPASY

Według stanu na dzień sporządzenia wyceny Jednostka wykazała zapasy w kwocie 248,8 tys. zł. Na tę pozycję składały się:

**Tabela 8: Wartość bilansowa zapasów oraz ich udział w sumie bilansowej w %.**

Wyszczególnienie	% sumy bilansowej	Wartość bilansowa
<b>I. Zapasy</b>	<b>1,09%</b>	<b>248 770,08</b>
1. Materiały	0,89%	202 950,96
2. Półprodukty i produkty w toku	0,00%	0,00
3. Produkty gotowe	0,20%	45 819,12
4. Towary	0,00%	0,00

Źródło: Opracowanie własne na podstawie sprawozdania finansowego i informacji służb księgowych Jednostki

Zapasy Jednostki związane są ze specyfiką świadczonych usług i stanowią nieistotny, bo 1,09% udział w majątku Zakładu. Materiały wykorzystywane są do bieżącej działalności zakładu w wysokości niezbędnej dla prawidłowego funkcjonowania zakładu bez cech uszkodzeń ( w przypadku braku ich wykorzystania do napraw składników majątku mogą okazać się trudno zbywalne).

Przyjmuje się, że Spółka nie posiada zapasów zbędnych, uszkodzonych, o wydłużonym okresie zalegania, które nie byłyby objęte odpisami aktualizującymi. Przy założeniu kontynuacji brak jest przesłanek do stosowania korekty wartościowej pozycji zapasy.

Brak korekty

## 6.9. NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE

Na dzień wyceny wartość bilansowa należności krótkoterminowych wynosiła 1 385,5 tys. zł. Jednostka aktualizuje wartość należności uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty. Przyjmuje się, że forma ryzyka finansowego związanego z należnościami została uwzględniona w sposób właściwy.

Brak korekty





#### 6.10. INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE

Inwestycje krótkoterminowe o łącznej wartości bilansowej 1 243,2 tys. zł mają charakter najbardziej płynnych aktywów. Składają się nań środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych. Ze względu na charakter tej grupy aktywów, nie dokonano korekty wartościowej.

#### 6.11. KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

Rozliczenia międzyokresowe czynne o łącznej wartości bilansowej 155,8 tys. zł obejmują polisy ubezpieczeniowe, prenumeraty, bony towarowe dla pracowników, abonament za telefony komórkowe oraz koszty wykonania wałów wyprzedzających dla czynności gospodarczych planowanych do prowadzenia od stycznia 2012 roku. Ze względu na bezpośrednie powiązanie tych wydatków z prowadzoną w roku 2012 działalnością przyjęto brak korekt od ich wartości.

Brak korekty

#### 6.12. SKORYGOWANA WARTOŚĆ AKTYWÓW OBRÓTOWYCH

Na podstawie przeprowadzonej analizy aktywów obrotowych oraz informacji otrzymanych od Jednostki wartość majątku obrotowego ustalono na 3 033,2 tys. zł. Wartości bilansowe i skorygowane zestawiono w kolejnej tabeli.

Tabela 9: Wartość skorygowana aktywów obrotowych, w zł

Wyszczególnienie	Wartość bilansowa	Wartość korekty	Wartość skorygowana
I. Zapasy	248 770,08	0,00	248 770,08
II. Należności krótkoterminowe	1 385 474,82	0,00	1 385 474,82
III. Środki pieniężne	1 243 185,28	0,00	1 243 185,28
IV. Krótkoterminowe papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
V. Rozliczenia międzyokresowe	155 762,22	0,00	0,00
<b>C. Suma aktywów obrotowych</b>	<b>3 033 192,40</b>	<b>0,00</b>	<b>3 033 192,40</b>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie sprawozdania finansowego i informacji służb księgowych Jednostki

#### 6.13. REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA

Według stanu na dzień sporządzenia wyceny Jednostka nie wykazała rezerw na zobowiązania.

Brak korekty

#### 6.14. ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE

Według stanu na dzień sporządzenia wyceny Jednostka nie wykazała zobowiązań długoterminowych.

Brak korekty

## 6.15. ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE

Zobowiązania krótkoterminowe o łącznej wartości bilansowej 2 35342,2 tys. zł obejmują pozycje wyszczególnione w kolejnej tabeli:

Tabela 10: Wartość zobowiązań krótkoterminowych, w zł

Wyszczególnienie		31.12.2011
<b>D.</b>	<b>Zobowiązania krótkoterminowe i fundusze specjalne</b>	<b>2 353 375,40</b>
I.	Zobowiązania krótkoterminowe	2 328 938,30
1.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 046 646,64
2.	Zobowiązania wobec budżetów	109 652,17
3.	Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych	149 944,08
4.	Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	191 565,63
5.	Pozostałe zobowiązania	819 905,97
6.	Sumy obce (depozytowe, zabezpieczenie wykonania umów)	11 223,81
7.	Rozliczenia z tytułu środków na wydatki budżetowe i z tytułu dochodów budżetowych	0,00
8.	Rezerwy na zobowiązania	0,00
II.	Fundusze specjalne	<b>24 437,10</b>
1.	Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych	24 437,10
2.	Fundusze specjalne	0,00

Źródło: Opracowanie własne na podstawie sprawozdania finansowego i informacji służb księgowych Jednostki

Wszystkie zobowiązania są wycenione w kwocie wymaganej do zapłaty. Zobowiązania uznaje się za prawidłowe i wymagalne i nie dokonuje się ich korekty.

Brak korekty

## 6.16. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

Według stanu na dzień wyceny Jednostka nie wykazała rozliczeń międzyokresowych.

Brak korekty

## 6.17. SKORYGOWANA WARTOŚĆ ZOBOWIĄZAŃ I REZERW NA ZOBOWIĄZANIA

W tabeli poniżej zestawiono skorygowane wartości zobowiązań i rezerw na zobowiązania.



**Tabela 11: Wartość skorygowana pasywów obcych, w zł**

Wyszczególnienie	Wartość bilansowa	Wartość korekty	Wartość skorygowana
C. Zobowiązania długoterminowe	11 223,81	0,00	0,00
D. Zobowiązania krótkoterminowe i fundusze specjalne	2 342 151,59	0,00	2 353 375,40
I. Zobowiązania krótkoterminowe	2 317 714,49	0,00	22 328 938,30
II. Fundusze specjalne	24 437,10	0,00	24 437,10
E. Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00
F. Inne pasywa	0,00	0,00	0,00
<b>Ogółem</b>	<b>2 353 375,40</b>	<b>0,00</b>	<b>2 353 375,40</b>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie sprawozdania finansowego i informacji służb księgowych Jednostki

## 6.18. ZOBOWIĄZANIA POZABILANSOWE

Na podstawie uzyskanych informacji o braku zobowiązań pozabilansowych odnoszących się do wycenianych aktywów oraz po przeprowadzeniu analizy dostarczonego materiału przyjęto jako zasadne przyjęcie braku zobowiązań pozabilansowych

## 6.19. OSZACOWANIE WARTOŚCI METODĄ MAJĄTKOWĄ – ZESTAWIENIE ZBIORCZE

**Tabela 12: Obliczenie wartości MZPOK LIPÓWKA II wg metody skorygowanych aktywów netto, w zł**

Wyszczególnienie	Wartość bilansowa	Wyłączenia	Wartość bilansowa po wyłączeniach
1. Majątek trwały	19 888 146,16	-4 635 301,26	15 252 844,90
2. Majątek obrotowy	3 033 192,40	0,00	3 033 192,40
<b>3. Aktywa łącznie</b>	<b>22 921 338,56</b>	<b>-4 635 301,26</b>	<b>18 286 037,30</b>
4. Kapitały obce	-2 353 375,40	0,00	-2 353 375,40
5. Zobowiązania pozabilansowe	0,00	0,00	0,00
<b>Inne aktywa</b>	<b>20 567 963,16</b>	<b>-4 635 301,26</b>	<b>15 932 661,90</b>

Wyszczególnienie	Wartość bilansowa po wyłączeniach	Wartość korekty	Wartość skorygowana
1. Majątek trwały	15 252 844,90	2 320 100,10	17 572 945,00
2. Majątek obrotowy	3 033 192,40	0,00	3 033 192,40
<b>3. Aktywa łącznie</b>	<b>18 286 037,30</b>	<b>2 320 100,10</b>	<b>20 606 137,40</b>
4. Kapitały obce	-2 353 375,40	0,00	-2 353 375,40
5. Zobowiązania pozabilansowe	0,00	0,00	0,00
<b>Inne aktywa</b>	<b>15 932 661,90</b>	<b>2 320 100,10</b>	<b>18 252 762,00</b>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie sprawozdania finansowego i informacji służb księgowych Spółki, wyceny rzeczoznawcy majątkowego

Podsumowując, wartość majątkową Miejskiego Zakładu Przetwarzania Odpadów Komunalnych LIPÓWKA II oszacowaną metodą skorygowanych aktywów netto wynosi w zaokrągleniu:

$$V_{SAN} = 18\,252\,800 \text{ zł}$$

(słownie złotych: osiemnaście milionów dwieście pięćdziesiąt dwa tysiące osiemset złotych)



## **7. OSZACOWANIE WARTOŚCI METODĄ ODTWORZENIOWĄ**

Istotą metody wartości odtworzeniowej (zwanej także metodą bieżącego kosztu odtworzenia lub metodą reprodukcyjną) jest odpowiedź na pytanie o wysokość nakładów, jakie trzeba ponieść, aby stworzyć od nowa istniejący w wycenianym przedsiębiorstwie potencjał. W wąskim znaczeniu odpowiedź na to pytanie sprowadza się do wyznaczenia ekwiwalentu pieniężnego, dysponowanej przez przedsiębiorstwo substancji majątkowej – równowartości identycznych lub przynajmniej zbliżonych co do rodzaju aktywów trwałych i obrotowych.

### **7.1. WARTOŚĆ ODTWORZENIOWA AKTYWÓW TRWAŁYCH**

#### **7.1.1. Wartości niematerialne i prawne**

Według stanu na dzień wyceny Jednostka wykazała w pozycji wartości niematerialne i prawne, wartość księgową 0 zł. Na tę pozycję składa się wyłącznie z amortyzowane oprogramowanie komputerowe. Wartość odtworzeniowa wartości niematerialnych i prawnych oszacowana w raporcie z wyceny środków trwałych (który stanowi załącznik do niniejszego opracowania) została określona na 35,3 tys. zł.

Korekta: (+) 35,3 tys. zł

#### **7.1.2. Rzeczowe składniki majątku trwałego**

Według stanu na 31.12.2011 roku wartość środków trwałych wykazanych przez Jednostkę przeznaczonych do wyceny wyniosła 15 250,8 tys. zł. Zgodnie w wyceną, która stanowi załącznik (operat szacunkowy i raport z wyceny środków trwałych), łączna wartość odtworzeniowa tych środków została określona na poziomie 22 312,8 tys. zł.

**Tabela 13: Wartości bilansowe i skorygowane środków trwałych, w zł**

Wyszczególnienie		Wartość bilansowa	Wyłączenia	Wartość bilansowa po wyłączeniach
<b>1.</b>	<b>Środki trwałe</b>	<b>19 814 561,16</b>	<b>-4 563 716,26</b>	<b>15 250 844,90</b>
1.1.	Grunty	946 000,00	-322 960,82	623 039,18
1.2.	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	12 492 248,10	-3 355 068,05	9 137 180,05
1.3.	Urządzenia techniczne i maszyny	5 795 903,55	-885 687,39	4 910 216,16
1.4.	Środki transportu	580 409,51	0,00	580 409,51
1.5.	Inne środki trwałe	0,00	0,00	0,00
Wyszczególnienie		Wartość bilansowa po wyłączeniach	Wartość korekty	Wartość skorygowana
<b>1.</b>	<b>Środki trwałe</b>	<b>15 250 844,90</b>	<b>7 061 982,10</b>	<b>22 312 827,00</b>
1.1.	Grunty*	623 039,18	19 305,82	642 345,00
1.2.	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	9 137 180,05	628 400,95	9 765 581,00
1.3.	Urządzenia techniczne i maszyny	4 910 216,16	5 681 522,84	10 591 739,00
1.4.	Środki transportu	580 409,51	732 752,49	1 313 162,00
1.5.	Inne środki trwałe	0,00	0,00	0,00

Źródło: Opracowanie własne na podstawie sprawozdania finansowego i informacji służb księgowych Jednostki

Wartość odtworzeniowa środków trwałych Jednostki wyniosła 22 312,8 tys. zł, co wobec 15 250,8 tys. zł wartości wykazanej w księgach oznacza korektę o (+) 7 062,0 tys. zł.

#### 7.1.3. Środki trwałe w budowie

Środki trwałe w budowie / w tej pozycji Jednostka zaewidencjonowała na dzień 31.12.2011 r. wydatki w całości związane z zadaniem inwestycyjnym „Rozbudowa kwatery składowania odpadów KW-1”/ odnoszą się do aktywów wyłączonych w związku z czym nie zostały ujęte w zestawieniu.

Brak korekty

#### 7.1.4. Zaliczki na środki trwałe w budowie

Według stanu na dzień wyceny Jednostka nie wykazała zaliczek na środki trwałe w budowie.

Brak korekty

#### 7.1.5. Należności długoterminowe

Według stanu na dzień sporządzenia wyceny Jednostka wykazała należności długoterminowe o wartości 2 tys. zł. W wycenie przyjęto wartość tej pozycji bez korekty.

Brak korekty

#### 7.1.6. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Według stanu na dzień wyceny Jednostka nie wykazała długoterminowych rozliczeń międzyokresowych.

Brak korekty

#### 7.1.7. Wartość mienia zlikwidowanych jednostek

Według stanu na dzień sporządzenia wyceny Jednostka nie wykazała wartości mienia zlikwidowanych jednostek.

Brak korekty

#### 7.1.8. Wartość odtworzeniowa majątku trwałego

**Tabela 14: Wartość odtworzeniowa aktywów trwałych, w zł**

Wyszczególnienie	Wartość bilansowa	Wyłączenia	Wartość bilansowa po wyłączeniach
I. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	19 886 146,16	0,00	15 250 844,90
1. Środki trwałe	19 814 561,16	-4 563 716,26	15 250 844,90
2. Środki trwałe w budowie	71 585,00	-71 585,00	0,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00
III. Należności długoterminowe	2 000,00	0,00	2 000,00
IV. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00
V. Wartość mienia zlikwidowanych jednostek	0,00	0,00	0,00
<b>Aktywa trwałe łącznie</b>	<b>19 888 146,16</b>	<b>-4 635 301,26</b>	<b>15 252 844,90</b>
Wyszczególnienie	Wartość bilansowa po wyłączeniach	Wartość korekty	Wartość skorygowana
I. Wartości niematerialne i prawne	0,00	35 297,00	35 297,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	15 250 844,90	7 061 982,10	22 312 827,00
1. Środki trwałe	15 250 844,90	7 061 982,10	22 312 827,00
2. Środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00
III. Należności długoterminowe	2 000,00	0,00	2 000,00
IV. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00
V. Wartość mienia zlikwidowanych jednostek	0,00	0,00	0,00
<b>Aktywa trwałe łącznie</b>	<b>15 252 844,90</b>	<b>7 097 279,10</b>	<b>22 350 124,00</b>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie sprawozdania finansowego i informacji służb księgowych Jednostki



## **7.2. WARTOŚĆ ODTWORZENIOWA AKTYWÓW OBROTOWYCH**

### **7.2.1. Zapasy**

Według stanu na dzień sporządzenia wyceny Jednostka wykazała zapasy w kwocie 248,8 tys. zł. Na tę pozycję składały się:

- materiały 203,0 tys. zł
- towary 45,8 tys. zł

Przyjmuje się, że na odtworzenie zapasów posiadanej wielkości zapasów Jednostka musiała by ponieść taki sam koszt jak ich wartość bilansowa.

Brak korekty

### **7.2.2. Należności krótkoterminowe**

Na dzień wyceny wartość bilansowa należności krótkoterminowych wynosiła 1 385,5 tys. zł. Przyjmuje się iż wartość odtworzeniowa należności odpowiada ich wartości księgowej.

Brak korekty

### **7.2.3. Inwestycje krótkoterminowe**

Według stanu na dzień 31.12.2011 r. wartość inwestycji krótkoterminowych wynosi 1 243,2 tys. zł. i obejmuje środki pieniężne w kasie i na rachunku bankowym. Przyjmuje się iż wartość odtworzeniowa należności odpowiada ich wartości księgowej.

Brak korekty

### **7.2.4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe**

Rozliczenia międzyokresowe czynne o łącznej wartości bilansowej 155,8 tys. zł obejmują polisy ubezpieczeniowe, prenumeraty, bony towarowe dla pracowników, abonament za telefony komórkowe oraz koszty wykonania wałów wyprzedzających dla czynności gospodarczych planowanych do prowadzenia od stycznia 2012 roku. Przyjmuje się iż wartość odtworzeniowa należności odpowiada ich wartości księgowej.

Brak korekty

### **7.2.5. Wartość odtworzeniowa aktywów obrotowych**

Na podstawie przeprowadzonej analizy aktywów obrotowych oraz informacji otrzymanych od Jednostki, wartość odtworzeniową majątku obrotowego ustalono na 2 608,0 tys. zł. Wartości bilansowe i skorygowane zestawiono w poniższej tabeli.

**Tabela 15: Wartość odtworzeniowa aktywów obrotowych, w zł**

Wyszczególnienie	Wartość bilansowa	Wartość korekty	Wartość skorygowana
I. Zapasy	248 770,08	0,00	248 770,08
II. Należności krótkoterminowe	1 385 474,82	0,00	1 385 474,82
III. Środki pieniężne	1 243 185,28	0,00	1 243 185,28
IV. Krótkoterminowe papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
V. Rozliczenia międzyokresowe	155 762,22	0,00	0,00
<b>C. Suma aktywów obrotowych</b>	<b>3 033 192,40</b>	<b>0,00</b>	<b>3 033 192,40</b>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie sprawozdania finansowego i informacji służb księgowych Jednostki

### 7.3. WARTOŚĆ ODTWORZENIOWA ZOBOWIĄZAŃ

Przyjmuje się, że wartość księgowa zobowiązań i rezerw na zobowiązania jest równa ich wartości odtworzeniowej i nie stosuje się żadnej korekty. Poniżej w tabeli przedstawiono wartości odtworzeniowe zobowiązań i rezerw na zobowiązania.

**Tabela 16: Wartość odtworzeniowa zobowiązań i rezerw na zobowiązania, w zł**

Wyszczególnienie	Wartość bilansowa	Wartość korekty	Wartość skorygowana
C. Zobowiązania długoterminowe	11 223,81	0,00	11 223,81
D. Zobowiązania krótkoterminowe i fundusze specjalne	2 342 151,59	0,00	2 342 151,59
I. Zobowiązania krótkoterminowe	2 317 714,49	0,00	2 317 714,49
II. Fundusze specjalne	24 437,10	0,00	24 437,10
E. Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00
F. Inne pasywa	0,00	0,00	0,00
<b>Ogółem</b>	<b>2 353 375,40</b>	<b>0,00</b>	<b>2 353 375,40</b>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie sprawozdania finansowego i informacji służb księgowych Jednostki

### 7.4. ZOBOWIĄZANIA POZABILANSOWE

Na podstawie uzyskanych informacji o braku zobowiązań pozabilansowych odnoszących się do wycenianych aktywów oraz po przeprowadzeniu analizy dostarczonego materiału przyjęto jako zasadne przyjęcie braku zobowiązań pozabilansowych.



## 7.5. OSZACOWANIE WARTOŚCI ODTWORZENIOWEJ – ZESTAWIENIE ZBIORCZE

Tabela 17: Obliczenie wartości odtworzeniowej MZPOK LIPÓWKA II, w zł

Wyszczególnienie	Wartość bilansowa	Wyłączenia	Wartość bilansowa po wyłączeniach
I. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	19 886 146,16	- 4 635 301,26	15 250 844,90
III. Należności długoterminowe	2 000,00	0,00	2 000,00
IV. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00
V. Wartość mienia zlikwidowanych jednostek	0,00	0,00	0,00
<b>Aktywa trwałe łącznie</b>	<b>19 888 146,16</b>	<b>-4 635 301,26</b>	<b>15 252 844,90</b>
2. Majątek obrotowy	3 033 192,40	0,00	3 033 192,40
<b>3. Aktywa łącznie</b>	<b>22 921 338,56</b>	<b>-4 635 301,26</b>	<b>18 286 037,30</b>
4. Kapitały obce	-2 353 375,40	0,00	-2 353 375,40
5. Zobowiązania pozabilansowe	0,00	0,00	0,00
	<b>20 567 963,16</b>	<b>-4 635 301,26</b>	<b>15 932 661,90</b>
Wyszczególnienie	Wartość bilansowa po wyłączeniach	Wartość korekty	Wartość skorygowana
I. Wartości niematerialne i prawne	0,00	35 297,00	35 297,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	15 250 844,90	7 061 982,10	22 312 827,00
III. Należności długoterminowe	2 000,00	0,00	2 000,00
IV. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00
V. Wartość mienia zlikwidowanych jednostek	0,00	0,00	0,00
<b>Aktywa trwałe łącznie</b>	<b>15 252 844,90</b>	<b>7 097 279,10</b>	<b>22 350 124,00</b>
2. Majątek obrotowy	3 033 192,40	0,00	3 033 192,40
<b>3. Aktywa łącznie</b>	<b>18 286 037,30</b>	<b>7 097 279,10</b>	<b>25 383 316,40</b>
4. Kapitały obce	-2 353 375,40	0,00	-2 353 375,40
5. Zobowiązania pozabilansowe	0,00	0,00	0,00
	<b>15 932 661,90</b>	<b>7 097 279,10</b>	<b>23 029 941,00</b>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie sprawozdania Rb - 30 i informacji służb księgowych Jednostki, wyceny rzeczoznawcy majątkowego

Podsumowując, wartość majątkową Miejskiego Zakładu Przetwarzania Odpadów Komunalnych  
LIPÓWKA II oszacowaną metodą odtworzeniową wynosi:

**$V_{ODT.} = 23\,029\,900\text{ zł}$**

(słownie złotych: dwadzieścia trzy miliony dwadzieścia dziewięć tysięcy dziewięćset złotych)

## V. ZASTRZEŻENIA

1. Wycena jest ważna dla celu określonego w raporcie i w umowie o dzieło, na podstawie, której wycena została wykonana.
2. Wycena jest ważna na datę określoną w niniejszym raporcie.



3. W przypadku zmiany celu wyceny lub zmiany przepisów prawnych należy sporządzić ponownie wycenę.
4. Wykorzystywanie wyceny w innym celu i w innym zakresie jest zabronione.
5. W przypadku aktualizacji wyceny, wykorzystanie opracowania przez inne uprawnione osoby może nastąpić wyłącznie po uzyskaniu pisemnej zgody Wykonawcy.
6. Wszystkie informacje udzielone przez Kierownictwo Jednostki a także Urząd Miasta Dąbrowa Górnicza przyjęto w dobrej wierze. Przedstawione dokumenty i zawarty w nich stan prawny i techniczny uznano za wiarygodne i nie były one przedmiotem odrębnego dochodzenia.
7. Niniejsze opracowanie nie może być publikowane w całości lub w częściach w jakimkolwiek dokumencie bez zgody Wykonawcy i bez uzgodnienia z nim formy i treści tej publikacji.
8. Wszelkie zmiany niniejszej wyceny, wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
9. Wykonawca nie ponosi odpowiedzialności za skutki nieuprawnionego wykorzystywania wyceny.
10. Powyższa wycena wartości w szczególności nie może być traktowana jako gwarancja sprzedaży przedmiotu wyceny za oszacowaną wartość.
11. Żadnego stwierdzenia zawartego w niniejszej Wycenie nie należy traktować jako rękojmi, gwarancji lub zapewnienia dotyczącego przyszłości.

## **VI. ZAŁĄCZNIKI**

1. Operat szacunkowy
2. Raport z wyceny wskazanych składników rzeczowego majątku trwałego.

