

URZĄD MIEJSKI W SOKÓLCE
W P Ł Y N I E Ł O
KANCELARIA OGÓLNA

15. 01. 2020

Ilość załączników

Nr. Dz. 987/2020

Podpis *Spawka*

pl. 1
[Signature]

p. E. Pióro
15.01.2020

ANEKS
do RAPORTU
Z WYCENY AKTYWÓW I PASYWÓW
AGROMECH Sp. z o.o.
z siedzibą w Sokółce
według stanu na 30.11.2019 roku

Raport sporządził:

*Stanisław Kozłowski - biegły rewident, nr legitymacji 7030, Kancelaria
Księgowo - Audytorska „BUCHALTERIA” Spółka z ograniczoną
odpowiedzialnością
ul. Warszawska 34, 15-077 Białystok*

Wstęp

Zważywszy, że:

- Zbycie przez Gminę Sokółka udziałów w AGROMECH Sp. z o.o. łączy się z przejęciem przez nabywcę pełnej kontroli nad spółką,
- Przeprowadzone przez Gminę Sokółka rozpoznanie w zakresie listy potencjalnych nabywców udziałów w AGROMECH obejmuje szereg firm o różnorodnym profilu działalności, w tym firm przemysłu metalowego (specjalność AGROMECH),
- W budynkach AGROMECH w latach 2017-2018 wykonane zostały prace remontowo-modernizacyjne podnoszące standard tych obiektów,
- Na rynku budowlanym obserwowany jest znaczący wzrost cen, co przekłada się na przyrost wartości obiektów budowlanych wzniesionych w poprzednich okresach,

zasadne jest przyjąć założenie, iż potencjalny nabywca udziałów uwzględni w swojej koncepcji biznesowej użytkowanie zabudowy AGROMECH, po uprzednim wykonaniu stosownych projektów modernizacyjnych. W takich okolicznościach ogłaszany przez Gminę Sokółka przetarg na zbycie udziałów w AGROMECH, w założeniach obliczeniowych ceny wywoławczej, winien uwzględniać także oszacowaną wartość zabudowy nieruchomości AGROMECH.

Kalkulacja wartości aktywów netto AGROMECH z uwzględnieniem wartości zabudowy

Zbiorcze zestawienie rezultatów wyceny nieruchomości wykonanej przez Rzeczoznawcę Majątkowego Witolda Czemiela, 16-100 Sokółka, ul. Malmeda 6, (nr uprawnień: 811) z sierpnia 2019 roku obejmowało następujące dane:

Nieruchomości AGROMECH - wycena wg operatu szacunkowego - Rzeczoznawca Majątkowy Witold Czemiela (dane w zł)					
Lp.	nr działki	powierzchnia w m ²	wartość wieczystego użytk. gruntu	wartość zabudowy	Razem
4.1.	nr 1937/6 - działka gruntowa	240,0	15 400,00	-	15 400,00
4.2.	nr 1937/12- działka zabudowana	582,0	37 200,00	304 000,00	341 200,00
4.3.	nr 1937/13-działka zabudowana	354,0	7 425 700,00	614 100,00	1 039 800,00
4.4.	nr 1937/16-działka zabudowana	628,0	10 537 600,00	462 900,00	1 000 500,00
	RAZEM		1 015 900,00	1 381 000,00	2 396 900,00

W naszym raporcie z wyceny aktywów netto AGROMECH przyjęliśmy wartość

prawa wieczystego użytkowania gruntów w kwotach przedstawionych przez ww. rzeczoznawcę majątkowego, tj. o wartości 1 015 900 zł. W zakresie wartości budynków w raporcie tym uzasadniliśmy stanowisko, iż stan techniczny tych budynków (wznoszonych w latach 1952 - 1975), ich pierwotne przeznaczenie, adaptowalność do instalowania nowych technologii, jest na tyle ograniczone, że może stanowić przesłankę decyzji o kompletnym wyburzeniu. Jest to jednakże uprawnienie przyszłego nabywcy udziałów. Stąd na początkowym etapie konfigurowania ceny wywoławczej dla potrzeb zapowiedzianego przetargu zbycia udziałów w AGROMECH nie sposób wykluczać i zrezygnować z potencjalnie występującej szansy odzyskania choćby w części wartości nakładów zaangażowanych przez AGROMECH w budynkach i budowlach tej spółki. Szacując z rozważą, przyjmujemy do dalszych obliczeń założenie, iż wartość zabudowy AGROMECH, którą można kwalifikować do oferty cenowej wynosi około 50% kwoty określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, tj. 650 000 zł. Uwzględniając to założenie wartość aktywów trwałych AGROMECH rekomendowana do uwzględnienia przy ustanawianiu ceny zbycia udziałów w tej spółce wynosi:

Lp.	Wyszczególnienie	wartość księgo- wa wg stanu na 30.11.2019r.	skorygowana wartość księgo- wa wg stanu na 30.11.2019r.	różnica
I.	AKTYWA TRWAŁE	321 741,23	3 565 827,49	3 244 086,26
1.	Wartości niematerialne i prawne	2 917,49	2 917,49	-
2.	Rzeczowe aktywa trwałe	318 823,74	3 562 910,00	3 244 086,26
2.1.	środki trwałe, w tym:	318 823,74	3 562 910,00	3 244 086,26
	wieczyste użytkowanie gruntów	12 569,66	2 383 600,00	2 371 030,34
	budynki i budowle	105 355,48	650 000,00	544 644,52
	urządzenia techniczne i maszyny, inne środki trwałe	192 162,92	501 660,00	309 497,08
	środki transportu	8 024,74	11 180,00	3 155,26
	pozostałe środki trwałe	710 ,94	16 470,00	15 759,06
2.2.	środki trwałe w budowie, w tym zaliczki	-	-	-
3.	Należności długoterminowe	-	-	-
4.	Inwestycje długoterminowe	-	-	-
5.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	-

Pozostałe wartość przypisane w naszym raporcie do aktywów obrotowych oraz wyceny zobowiązań pozostają niezmienione. Stąd kompletne zestawienie z wyceny

wartości aktywów netto AGROMECH według stanu na 30.11.2019 roku przedstawia się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	wartość księgo- wa wg stanu na 30.11.2019r.	korekta	skorygowana wartość księgo- wa wg stanu na 30.11.2019r.
I.	AKTYWA TRWAŁE	321 741,23	3 244 086,26	3 565 827,49
1.	Wartości niematerialne i prawne	2 917,49	-	2 917,49
2.	Rzeczowe aktywa trwałe	318 823,74	3 244 086,26	3 562 910,00
3.	Należności długoterminowe	-	-	-
4.	Inwestycje długoterminowe	-	-	-
5.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	-
II.	AKTYWA OBROTOWE	386 385,78	-	386 385,78
1.	Zapasy	53 650,34	-	53 650,34
2.	Należności krótkoterminowe	320 877,89	-	320 877,89
3.	Inwestycje krótkoterminowe	3 098,54	-	3 098,54
4.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	8 759,01	-	8 759,01
III	RAZEM AKTYWA	708 127,01	3 244 086,26	3 952 213,27
1.	Rezerwy na pokrycie przyszłych strat	-	360 000,00	360 000,00
2.	Zobowiązania długoterminowe	-	-	-
3.	Zobowiązania krótkoterminowe	874 306,85	8 400,00	882 706,85
4.	Rozliczenia międzyokresowe	26 932,81	-	26 932,81
IV	RAZEM ZOBOWIĄZANIA	901 239,66	368 400,00	1 269 639,66
V.	AKTYWA NETTO (wiersz III - wiersz IV)	- 193 112,65	2 875 686,26	2 682 573,61

PODSUMOWANIE

Wycena 100% udziałów Gminy Sokółka w AGROMECH, uwzględniająca wartość zabudowy na gruntach AGROMECH, wykonana z zastosowaniem metody wyceny opartej na skorygowanej wartości aktywów netto, wyniosła **2 700 tys. zł.**

Wszelkie zastrzeżenia dotyczące uwarunkowań i okoliczności niezależnych od wykonawcy wyceny podane w naszym raporcie z dnia 10.01.2020 roku odnoszą się także do tego aneksu stanowiącego uzupełnienie raportu podstawowego.

Biegły rewident:

Stanisław Kozłowski (nr ewidencyjny 7030)

Białystok, 15.01.2020 rok