

## RAPORT TECHNICZNY

<b>Zamawiający raport:</b>	PKO Leasing Świętokrzyska 36, 00-116 Warszawa
<b>Numer zlecenia:</b>	108/04/09/2024/PKO LEASING REMARKETING
<b>Numer wewnętrzny:</b>	02077/PI/22
<b>Wykonawca raportu:</b>	Artur Kawęcki
<b>Przedmiot raportu:</b>	1. Zbiornik fermentacyjny/bioreaktor BR-200, nr ser.: 005/2018 2. Zbiornik buforowy ZB-200, nr ser.: 006/2018 3. System uzdatniania wody ZW-1100, nr ser.: 001/2018, 002/2018, 003/2018, 004/2018 4. Bioreaktor Applikon Biotechnology Z310110011, nr ser.: P161585-14
<b>Data sporządzenia raportu:</b>	13-09-2024
<b>Wartość rynkowa:</b>	-
<b>Wartość dla wymuszonej sprzedaży:</b>	-



## Cel i przeznaczenie raportu

Celem raportu jest określenie wartości rynkowej i wartości dla wymuszonej sprzedaży przedmiotu wyceny dla potrzeb określenia ceny wywoławczej na aukcji, na rzecz PKO Leasing S.A.

## Przedmiot raportu

W dniu 05.09.2024 r. przeprowadzono oględziny na terenie placu PKO LEASING REMARKETING Słomczyn, ul. Metalowa 10, 05-600 Grójec.

Przedmiotem wyceny jest zestaw laboratoryjny, w skład którego wchodzi następujące urządzenia:

### 1. Zbiornik fermentacyjny/bioreaktor

<b>Producent:</b>	IP System Manufacturing Sp. z o.o.
<b>Typ/model:</b>	BR-200
<b>Numer fabryczny:</b>	005/2018
<b>Rok produkcji:</b>	2018
<b>Materiał</b>	Stal
<b>Pojemność:</b>	150 L
<b>Podciśnienie:</b>	0,5 bar
<b>Nadciśnienie:</b>	1,5 bar
<b>Wypożenie:</b>	<p>Płaszcz grzejno-chłodzący</p> <p>System mieszania ciśnieniowego (by-pass wyposażony w pompę obiegową)</p> <p>Króćce pobiercze</p> <p>Sondy pobiercze (temperatura, ciśnienie, pH, tlen)</p> <p>Możliwość dozowania dodatków</p> <p>Mycie w układzie CIP</p>

### 2. Zbiornik buforowy

<b>Producent:</b>	IP System Manufacturing Sp. z o.o.
<b>Typ/model:</b>	ZB-200
<b>Numer fabryczny:</b>	006/2018
<b>Rok produkcji:</b>	2018
<b>Materiał</b>	Stal
<b>Pojemność:</b>	150 L
<b>Ciśnienie:</b>	Atmosferyczne
<b>Nadciśnienie:</b>	1,5 bar
<b>Wypożenie:</b>	<p>Płaszcz grzejno-chłodzący</p> <p>System mieszania (mieszadłem)</p> <p>Możliwość kontroli i regulacji temperatury, pH</p>

Mycie w układzie CIP

### 3. System uzdatniania wody

<b>Producent:</b>	IP System Manufacturing Sp. z o.o.
<b>Typ/model:</b>	ZW-1100
<b>Numer fabryczny:</b>	001/2018, 002/2018, 003/2018, 004/2018
<b>Rok produkcji:</b>	2018
<b>Liczba zbiorników:</b>	4 szt.
<b>Pojemność jednego zbiornika:</b>	1000 L
<b>Wypożyczenie:</b>	<p>Automatyczny system do monitorowania i kontroli parametrów procesowych (ph, temperatura, natlenienie)</p> <p>System umożliwiający usuwanie ewentualnych zawiesin oraz twardości wody z możliwością sanityzacji</p> <p>System mieszania</p>

### 4. Bioreaktor

<b>Producent:</b>	Applikon Biotechnology
<b>Typ/model:</b>	Z310110011
<b>Numer fabryczny:</b>	P161585-14
<b>Rok produkcji:</b>	2018
<b>Zasilanie:</b>	230V
<b>Objętość całkowita:</b>	7L
<b>Objętość robocza:</b>	1,5 – 5,4 L
<b>Wypożyczenie:</b>	<p>Główna jednostka kontrolna z kolorowym ekranem dotykowym LCD 15" oraz oprogramowaniem</p> <p>Laptop DELL, nr seryjny: 6S3MLH2, 2017r.</p> <p>Naczynie ze szkła boro krzemowego z pokrywą ze stali nierdzewnej wyposażone w stalowy wymiennik ciepła z wyjściem-wejściem na wodę chłodzącą</p> <p>Elektrozawór do kontroli przepływu wody chłodzącej</p> <p>Pompa recyrkulacji</p> <p>Automatyczna kontrola temperatury</p> <p>Czujnik temperatury RTD</p> <p>Mieszadło łopatkowe ze stali nierdzewnej</p> <p>Automatyczna kontrola prędkości mieszadła w</p>

zakresie 50-1200 rpm  
Automatyczny pomiar i kontrola pH  
Automatyczna kontrola poziomu cieczy/piany  
3 pompy perystaltyczne  
Automatyczna kontrola przepływu gazów  
Filtr sterylny na wejściu gazów  
Skraplacz na wyjściu gazów  
Zestaw do poboru próbek  
Porty do inokulacji, dożywiania, hodowli oraz regulacji  
7 wejść i wyjść analogowych

Wyposażenie wg specyfikacji producenta – brak możliwości weryfikacji wszystkich podpunktów.

### **Informacje dotyczące stanu technicznego i dokumentacji**

Urządzenia znajdują się w hali magazynowej, zabezpieczone przed działaniem czynników atmosferycznych.

W trakcie oględzin wszystkie urządzenie Bioreaktor oraz laptop DELL podłączono do zasilania i uruchomiono. Dokonano uruchomienia komputera oraz oprogramowania na nim. Brak możliwości sprawdzenia w działaniu ze względu na brak przeszkolonego operatora. Brak możliwości pełnego sprawdzenia w działaniu w warunkach magazynowych. Istnieje ryzyko wystąpienia wad i niesprawności oraz braków kompletacji w warunkach pracy.

Konieczna weryfikacja kompletności i sprawności w warunkach serwisowych.

Urządzenia noszą typowe ślady zużycia eksploatacyjnego – zarysowania, zabrudzenia, itp.

Dodatkowo stwierdzono:

- szafa sterownicza z jednostką sterującą – brak,
- instalacje pomiędzy zbiornikami – brak,
- pompy wody na instalacjach – brak,
- pojedyncze skrzynki ze sterownikami – brak,

Stan wizualny określa się jako zły.

Szczegółowy stan widoczny w dokumentacji fotograficznej.

Do oględzin nie przedstawiono instrukcji obsługi, historii serwisowania, eksploatacji.

Nie udostępniono specyfikacji wyposażenia fabrycznego przedmiotów. Mając na uwadze powyższe wyposażenie zostało ustalone na podstawie oględzin z natury. Nie można wykluczyć, że mogą występować różnice w wyposażeniu.

Przedstawiono dokumentację środka technicznego:

1. Fakturę zakupu

## Podstawa metodologiczna wyceny

Biorąc pod uwagę cel i przeznaczenie wyceny, określono wartość rynkową przedmiotu wyceny i wartość przy sprzedaży w warunkach wymuszonych.

Wartość rynkowa - jest to racjonalnie określona ilość pieniędzy, którą kupujący będzie skłonny zaoferować chętnemu sprzedającemu w zamian za przedmiot transakcji, przy założeniu równości stron, bez istnienia żadnego przymusu wpływającego na decyzję o zakupie i sprzedaży, przy pełnej znajomości przedmiotu i okoliczności transakcji oraz przy zachowaniu odpowiednio długiego czasu wyeksponowania przedmiotu sprzedaży na wolnym rynku.

Powyższa wartość uwzględnia m.in. wytwórcę, rodzaj i zastosowanie maszyny, jej konstrukcję, kompletność, stan techniczny, wiek środka technicznego, okres i sposób eksploatacji, pozostały do dyspozycji przewidywany okres i sposób eksploatacji.

Podstawą działań w wyżej wymienionym celu jest:

- szczegółowa identyfikacja przedmiotu wyceny,
- ustalenia dotyczące kompletności i sprawności technicznej,
- ustalenia dotyczące eksploatacji (warunki, czas),
- ustalenia dotyczące rynku pierwotnego.

Wycena zostanie wykonana w podejściu kosztowym metodą deprecjacji kosztu zastąpienia. Podejście kosztowe oparte jest na zasadzie substytucji, tzn. przyjmuje się założenie, że świadomy, a więc poinformowany i zorientowany w warunkach rynkowych nabywca nie zapłaci więcej za przedmiot niż wynosi koszt wytworzenia przedmiotu, o tej samej użyteczności co obiekt wyceniany. Podejście to zakłada, że maksymalną wartością przedmiotu dla świadomego nabywcy jest kwota równa cenie budowy lub zakupu nowego obiektu o tej samej użyteczności. Jeśli przedmiot wyceny nie jest nowy, to aktualny koszt obiektu nowego musi zostać pomniejszony o sumę odpowiadającą wszystkim formom utraty (ubytku, deprecjacji) wartości.

W celu oszacowania wartości rynkowej środka technicznego w podejściu kosztowym metodą deprecjacji kosztu, od kosztu zastąpienia nowego środka technicznego należy odjąć odpowiednie wielkości utraty wartości: z przyczyn fizykochemicznych (fizycznych i chemicznych), funkcjonalnych (wewnętrznych) i ekonomicznych (zewnętrznych).

Wartość przy sprzedaży w warunkach wymuszonych jest to przewidywana cena która może być uzyskana ze sprzedaży środków technicznych na prawidłowo ogłoszonym i przeprowadzonym przetargu publicznym, aukcji lub licytacji, przy konieczności bezzwłocznej sprzedaży i przy założeniu, że sprzedawca jest zmuszony do transakcji poprzez okoliczności zaś środki techniczne sprzedaje się w takim stanie i w takim miejscu w jakim się one aktualnie znajdują.

## Zastrzeżenia ograniczające

Sporządzający niniejszy raport/opinię zastrzega, że:

- Niniejszy raport służy wyłącznie do oszacowania wartości rynkowej przedmiotu wyceny i nie może być wykorzystywany do żadnego innego celu, niż wymieniony powyżej. W szczególności raport nie może stanowić podstawy do oceny cech i stanu wycenianego obiektu przy jego zakupie.
- Rzeczoznawca nie bierze na siebie odpowiedzialności za wady ukryte (prawne i fizyczne) oraz ewentualne skutki wynikające z dalszego użytkowania przedmiotu raportu, a także za skutki wykorzystania samej wyceny.
- Powyższy raport nie jest ekspertyzą stanu technicznego przedmiotu wyceny i za taką nie może być uznawany, w szczególności nie może być traktowany jako gwarancja sprzedaży przedmiotu raportu za oszacowaną wartość.
- Niniejszy raport nie może być publikowany w całości w jakimkolwiek dokumencie bez zgody wykonawców i bez uzgodnienia z nimi formy i treści takiej publikacji.
- Wycenę przeprowadzono w oparciu o dostarczoną dokumentację oraz badanie organoleptyczne wycenianego obiektu. Nie prowadzono badań diagnostycznych oraz weryfikacji warsztatowej przedmiotu wyceny.
- Niniejszy raport został sporządzony na podstawie oględzin przedmiotu w warunkach występujących w miejscu jego udostępnienia.
- Nie badano poprawności i/lub budowy numerów identyfikacyjnych/seryjnych obiektu oraz nie weryfikowano prawdziwości danych obiektu.

## Załączniki

Dokumentacja zdjęciowa.

























