

Opinia nr 02/11/2025/PC

z dnia 19.11.2025r.

Dotyczy: oszacowanie aktualnej wartości rynkowej.
Rzecznawca: mgr Sebastian Kurmanowski RS001444,
uprawnienie AutoConsulting nr 1234.

Przedmiot wyceny: Instalacja fotowoltaiczna 24,9 kWp.



1. DANE FORMALNO-PRAWNE.

1.1. Zleceniodawca.

PEAC (Poland) Sp. z o.o.
ul. Seweryna Mielżyńskiego 14
61-725 Poznań

1.2. Zleceniobiorca.

Fabryka Wycen Sp. z o.o.
ul. Nugat 7/57
02-776 Warszawa
NIP: 951-251-23-86
REGON: 387866403

1.3. Uwarunkowania prawne i formalne wyceny.

- Zlecenie zleceniodawcy z dnia 30.10.2025 r.
- Ustawa o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 11.08.1997 r. Nr 115 art.174).
- Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 20.01.1995 r. w sprawie amortyzacji środków trwałych (Dz.U. Nr 7).
- Ustawa o rachunkowości z dnia 29.09.1994 r. (Dz. U. Nr 121).
- Ustawa z dnia 23.04.1964 r. Kodeks Cywilny (Dz.U. Nr 1).
- Rozporządzenie Ministra Przekształceń Własnościowych z 20.11.1991 r. (Dz.U. 2/91).
- Kodeks postępowania administracyjnego – Ustawa z dnia 14.06.1960 r. (Dz.U. Nr 9).

1.4. Źródła informacji.

- Informacje o środkach technicznych na rynku wtórnym – komisje, przetargi, prasa specjalistyczna, informacje internetowe.
- Informacje o cenie nowych, porównywalnych środków technicznych – informacje internetowe, cennik maszyn i urządzeń BISTYP, WACETOB, PIMR.
- Podstawowe charakterystyki techniczno-funkcjonalne wycenianego środka technicznego – literatura specjalistyczna, instrukcje obsługi, katalogi maszyn, informacje internetowe.
- Oględziny przedmiotu wyceny oraz udostępnione dokumenty.

1.5. Podstawy metodologiczne wyceny.

- *Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych*, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 1995 r.
- *Podstawy wyceny wartości środków technicznych*, T. Klimek, Wydawnictwo BOMIS Press, Poznań 2003 r.
- *Vademecum Wyceny Maszyn i Urządzeń*, H. Macniak, Z. Makowicz, Ośrodek Doradztwa i Doskonalenia Kadr, Gdańsk 1998 r.
- *Wycena Maszyn i Urządzeń*, T. Klimek, Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Katowicach, Katowice 1995 r.
- *Szacowanie wartości środków i megalukadów technicznych*, T. Klimek, Wydawnictwo Fundacja BOMIS, Poznań 2020 r.
- *Wycena maszyn i urządzeń*, J. Napiórkowski, ZCO, Zielona Góra 2001r.

1.6. Przedmiot wyceny.

Instalacja fotowoltaiczna 24,9 kWp.

Szczegółową charakterystykę przedmiotu wyceny przedstawiono w punkcie 3.

1.7. Data i miejsce oględzin.

30.10.2025 r. Famat Serwis Sp. z o.o. Słomczyn, ul. Metalowa 10, 05-600 Grójec.

1.8. Zakres i cel wyceny.

Wycena obejmuje w swoim zakresie oszacowanie wartości rynkowej przedmiotu wyceny jako podstawy ceny wywoławczej na przetargu, aukcji, licytacji.

2. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI OSZACOWANIA PRZEDMIOTU WYCENY.

- Data sporządzenia wyceny: 19.11.2025 r.
- Data, na którą określono wartość środka technicznego: 19.11.2025 r.
- Data oględzin i badań środka technicznego: 30.10.2025 r.

3. CHARAKTERYSTYKA OGÓLNA PRZEDMIOTU WYCENY.**3.1. Dane techniczno-identyfikacyjne.**

Symbol klasyfikacji rodzajowej środków trwałych (KŚT): Grupa 6. Podgrupa 66. Urządzenia techniczne. Rodzaj 669. Pozostałe urządzenia nieprzemysłowe.	
Nazwa	Instalacja fotowoltaiczna 24,9 kWp
Rok produkcji	2021 (przyjęto na podstawie faktury zakupu)
Konfiguracja wyposażenia	
Nazwa	1.Inwerter trójfazowy
Model	FRONIUS SYMO 20.0-3-M
Producent	FRONIUS
Nr seryjny	28407676 (na podstawie tabliczki znamionowej)
Liczba sztuk	1
Maks. prąd wejściowy I _{DC} (A)	33.0/27.0
Maks. prąd zwarciový dla pola modułów MPP1/MPP2 (A)	49.5/40.5
Zakres napięć wejściowych U _{DC} (V)	200-1000
Zakres napięć MPP U _{DC} MPP1/MPP2 (V)	420-800
Moc znamionowa AC (W)	20000
Maks. moc wyjściowa (VA)	20000
Maks. prąd na wyjściu I _{AC} max. (A)	32.0
Przyłącze sieciowe	3-NPE 400V/230V 380V/220V
Częstotliwość	50/60 Hz
Stopień ochrony	IP 66
Topologia falownika	beztransformatorowa
Chłodzenie	regulowana wymuszona wentylacja
Zakres temperatury otoczenia (°C)	-40 do +60
Wymiary wys./szer./gł. (mm)	725/510/225
Waga (kg)	43,4
Nazwa	2. Grafenowe moduły fotowoltaiczne
Model	PV-Graf-60M6-300/M

Producent/marka	FreeVolt
Liczba sztuk	81
Rodzaj ogniw	Monokrystaliczne Perc
Liczba ogniw	60
Moc maksymalna Pmax (W)	300
Napięcie jałowe Voc (V)	40,40
Prąd zwarcia Isc (A)	10,05
Napięcie przy mocy maksymalnej Vmp (V)	33,2
Natężenie przy mocy maksymalnej Imp (A)	9,49
Maksymalne napięcie układu (V)	DC 1500
Przednia powłoka	szkło hartowane powlekane 3,2 mm
Rama	aluminium anodowane
Waga modułu (kg)	18
Wymiary modułu (mm)	~1661x997x42

źródło: oględziny źródła technicznego, tabliczki znamionowe, karty katalogowe

Wyposażenie:

Rozdzielnica ETI Polam;

Przewody instalacyjne;

Konstrukcja montażowa dachowa (2 palety ok. 1m³ bloczki betonowe, 2 palety ok. 4,75m³ elementy aluminiowe, stalowe).

Działanie i zastosowanie.

System fotowoltaiczny, złożony z paneli fotowoltaicznych połączonych z inwerterem.

Moduły wykonane w technologii PVGraf, z wykorzystaniem powłoki grafenowej na powierzchni szklanej panelu, wpływającej na jego wydajność i odporność.

Zastosowanie: w budynkach mieszkalnych, użyteczności publicznej, przedsiębiorstwach, gospodarstwach rolnych itp.

3.2. Opis stanu technicznego.

Ogólny stan techniczny wizualny średni.

Oględziny w magazynie sprzętu poleasingowego.

- System zdemontowany, konstrukcja rozmontowana, brak możliwości weryfikacji funkcjonalności;
- Badanie środka technicznego przeprowadzono metodą organoleptyczną; Moduły fotowoltaiczne złożone na paletach, widoczne ślady użytkowania, zanieczyszczenia i zarysowania eksploatacyjne – brak możliwości weryfikacji stanu technicznego poszczególnych modułów zestawu; Aluminiowe ramy paneli z licznymi zarysowaniami, punktowymi odkształceniami powierzchni; Zgodnie z informacją, zawartą w udostępnionym podczas oględzin protokole, podczas przyjęcia przedmiotów do magazynu, stwierdzono uszkodzenie pojedynczego modułu fotowoltaicznego nr ser. 771N3621180294, na pozostałych modułach nie stwierdzono widocznych uszkodzeń mechanicznych - pęknięć/ubytków powierzchni ogniw, uszkodzeń ram.
Elementy montażowe dachowe: brak specyfikacji technicznej, schematów konstrukcyjnych/montażowych, elementy złożone na paletach oraz w kartonie, brak możliwości weryfikacji kompletności;

Inwerter sieciowy FRONIUS SYMO 20.0-3-M: brak możliwości weryfikacji funkcjonalności, nie stwierdzono widocznych uszkodzeń mechanicznych, widoczne zabrudzenia i zarysowania obudowy;

Rozdzielnicza ETI Polam: widoczne zabrudzenia i zarysowania obudowy, otwory montażowe uszkodzone;

Przewody instalacyjne bez specyfikacji, brak możliwości weryfikacji kompletności;

- Liczba modułów fotowoltaicznych niekompletna – zgodnie z fakturą zakupu, system zawierał 83 moduły, stan faktyczny stwierdzony podczas oględzin – 81 sztuk;
- Numery seryjne modułów fotowoltaicznych odczytane podczas oględzin (na podstawie widniejących oznaczeń):

771N3621180286	771N3621180(dalsze znaki uszkodzone)	771N3621180549	771N3621180537 771N3621180270
771N3621180484	771N3621180365	771N3621180412	771N3621180938
771N3621180278	771N3621180481	771N3621180788	771N3621180903
771N3621180377	771N3621180964	771N3621180727	771N3621180848
771N3621180689	771N3621180983	771N3621180520	771N3621180956
771N3621180820	771N36(dalsze znaki nieczytelne/uszkodzone)	771N3621180295	771N3621180996
771N3621180477	771N3621180973	771N3621180936	771N3621180908
771N3621180474	771N3621180872	771N3621180957	771N3621180648
771N3621180482	771N3621180629	771N3621180687	771N3621180646
771N3621180465	771N3621180943	771N3621180530	771N3621180430
771N3621180487	771N3621180959	771N3621180946	771N3621180736
771N3621180281	771N3621180922	771N3621180333	
771N3621180267	771N3621180865	771N3621180314	
771N3621180768	771N3621180760	771N3621180326	
771N3621180976	771N3621180542	771N3621180998	
771N3621180868	771N3621180280	771N3621180320	
771N3621180871	771N3621180294	771N3621180767	
771N3621180513	771N3621180292	771N3621180789	
771N3621180632	771N3621181009	771N3621180864	
771N3619363440	771N3621180633	771N3621180986	
771N3621180979	771N3621180288	771N3621180527	

Na pozostałych modułach nie odnaleziono oznaczeń z numerami seryjnymi;

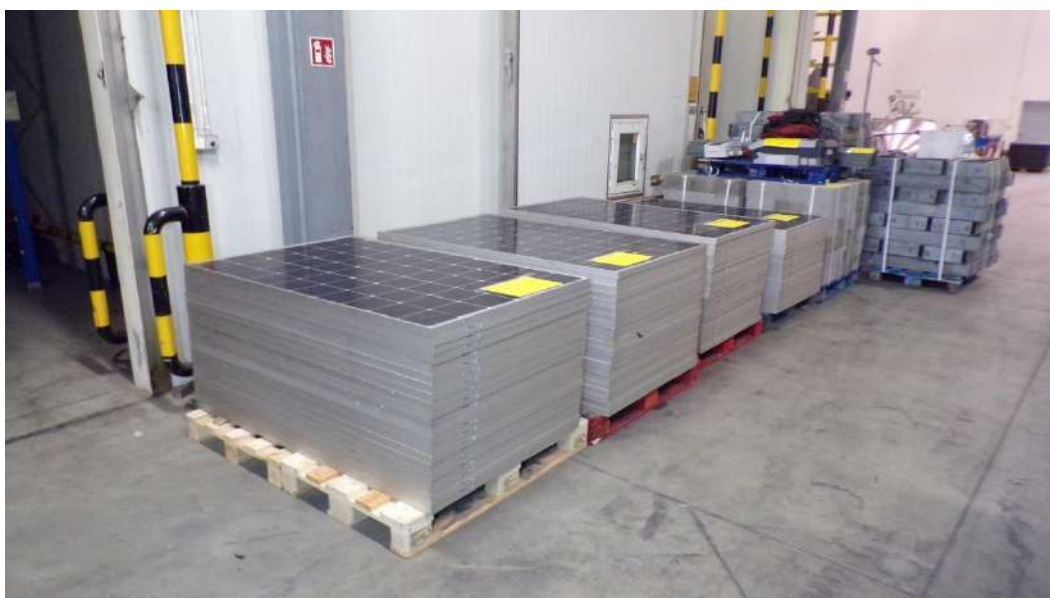
- Dokumentacja techniczna udostępniona podczas oględzin: brak;
- Uwagi: Brak informacji o przeprowadzonych przeglądach, naprawach oraz warunkach eksploatacji.
- System fotowoltaiczny nie posiada przeglądu/opinii serwisu, przed dalszą eksploatacją wymaga przeprowadzenia prac konserwacyjnych oraz czynności serwisowych w celu sprawdzenia funkcjonalności i stopnia zużycia podzespołów oraz wykrycia ewentualnych usterek części (m.in. wad ukrytych, mikropęknięć, *hot-spotów*, delaminacji).

4. DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA.

Podczas oględzin rzeczoznawca ustalił stan faktyczny udokumentowany materiałem fotograficznym.



Zdjęcie 1



Zdjęcie 2



Zdjęcie 3



Zdjęcie 4



Zdjęcie 5



Zdjęcie 6



Zdjęcie 7



Zdjęcie 8



Zdjęcie 9



Zdjęcie 10



Zdjęcie 11



Zdjęcie 12



Zdjęcie 13



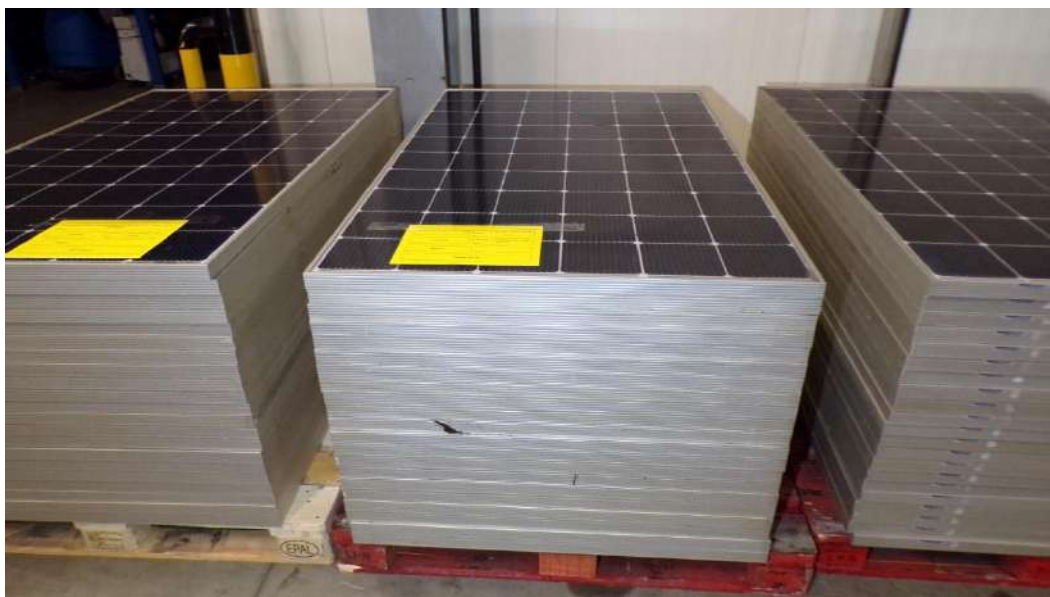
Zdjęcie 14



Zdjęcie 15



Zdjęcie 16



Zdjęcie 17



Zdjęcie 18



Zdjęcie 19



Zdjęcie 20



Zdjęcie 21



Zdjęcie 22



Zdjęcie 23



Zdjęcie 24



Zdjęcie 25



Zdjęcie 26



Zdjęcie 27



Zdjęcie 28



Zdjęcie 29



Zdjęcie 30



Zdjęcie 31



Zdjęcie 32



Zdjęcie 33



Zdjęcie 34



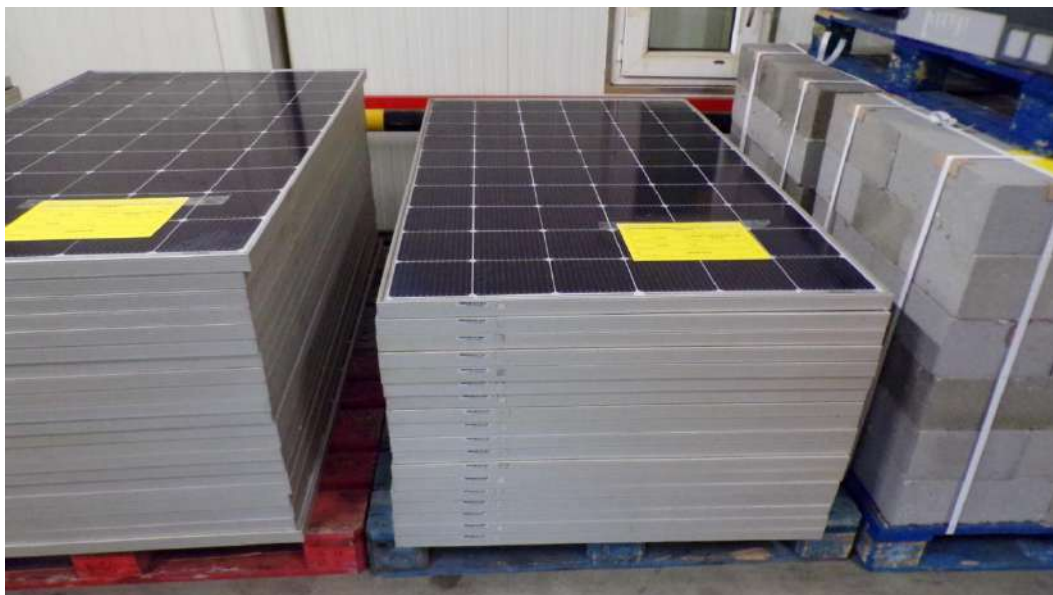
Zdjęcie 35



Zdjęcie 36



Zdjęcie 37



Zdjęcie 38



Zdjęcie 39



Zdjęcie 40



Zdjęcie 41



Zdjęcie 42



Zdjęcie 43



Zdjęcie 44



Zdjęcie 45



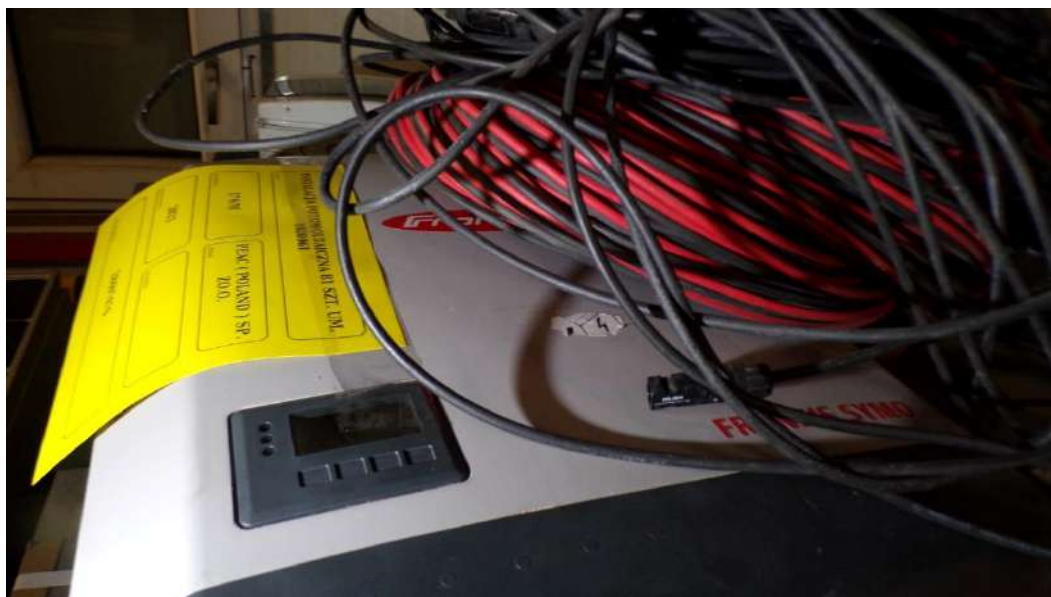
Zdjęcie 46

Falownik:

Zdjęcie 47



Zdjęcie 48



Zdjęcie 49



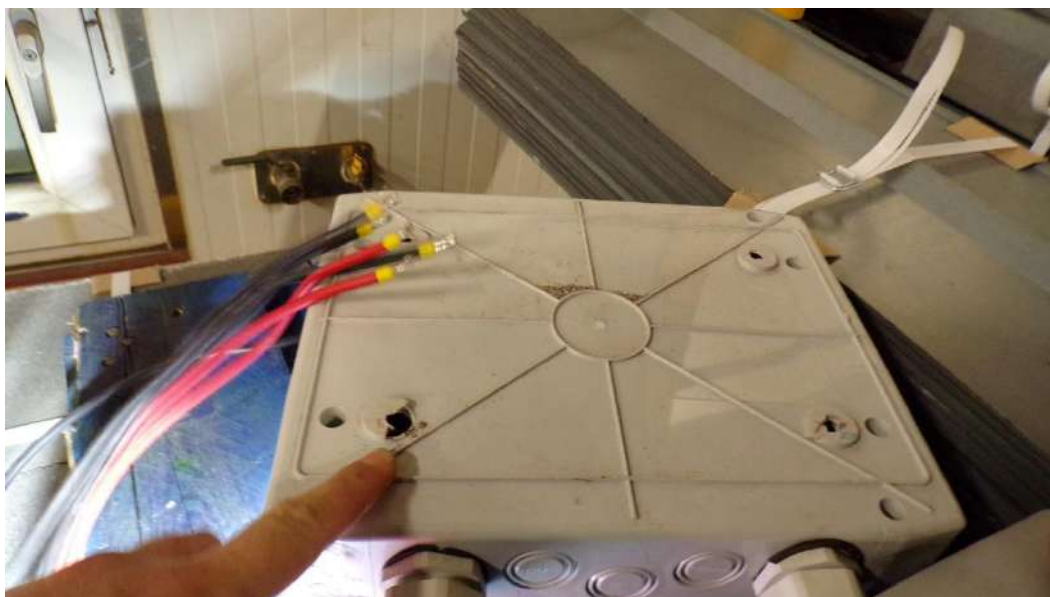
Zdjęcie 50



Zdjęcie 51



Zdjęcie 52



Zdjęcie 53



Zdjęcie 54



Zdjęcie 55



Zdjęcie 56



Zdjęcie 57



Zdjęcie 58

Udostępniona dokumentacja fotograficzna, z przyjęcia środka technicznego do magazynu sprzętu poleasingowego:



Zdjęcie 59



Zdjęcie 60

6. Niniejsze opracowanie nie może być wykorzystane do żadnego innego celu niż określony w treści opinii i nie może być publikowane w całości w jakimkolwiek dokumencie bez zgody wykonawcy i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
7. Bez zgody autora opinii zabrania się jej powielania.
8. Nie badano tytułu użytkowania ani tytułu własności przedmiotu wyceny lub elementów, w tym ewentualnego istnienia ograniczonych praw rzeczowych. Nie badano również poprawności i sposobu zainstalowania tabliczki znamionowej i numerów identyfikacyjnych obiektu oraz nie weryfikowano prawdziwości danych tam podanych.
9. Powyższa wycena nie jest ekspertyzą stanu technicznego przedmiotu wyceny i za taką nie może być uznawana, w szczególności nie może być traktowana jako gwarancja sprzedaży przedmiotu wyceny za oszacowaną wartość.
10. Wycenę przeprowadzono w oparciu o dostarczoną dokumentację oraz badanie organoleptyczne wycenianego obiektu.
11. Niniejsza wycena została sporządzona na podstawie oględzin wycenianego przedmiotu w warunkach występujących w miejscu jego udostępnienia.
12. Wycena nie obejmuje kosztów ewentualnego demontażu oraz ponownego montażu w innym miejscu zainstalowania.

Dokument wystawiony elektronicznie, ważny bez podpisu.