

## **OPIS I OSZACOWANIE**

**PRZEDSIĘBIORSTWA UPADŁEGO, DZIAŁAJĄCEGO POD FIRMA  
FIRMA HANDLOWO - USŁUGOWA „MIPOL” P. MIKULEC, M.J.B PLATA SP. J.  
W UPADŁOŚCI Z SIEDZIBĄ W MOSZCZENICY WYŻNEJ**

**NUMER KRS: 0000081377**

**REGON: 490132880**

**NIP: 7340016446**

Przygotowane na zlecenie:

**Sydyka masy upadłości Firmy Handlowo - Usługowej "MIPOL" P. Mikulec, M.J.B Plata  
Spółka jawna w upadłości z siedzibą w Moszczenicy Wyżnej.**

Autorzy opracowania:

Stanisław Kubiak – Rzecznawca majątkowy, nr uprawnień 4258, biegły sądowy  
Łukasz Szczembara – Analityk finansowy, specjalista ds. wyceny przedsiębiorstw

22 kwietnia 2020 r.

Chorzów

## Spis treści

1.	Informacje wstępne .....	6
1.1.	Przedmiot opracowania .....	6
1.2.	Zakres opracowania .....	6
1.3.	Cel opracowania.....	6
1.4.	Podstawa formalna opracowania .....	7
1.5.	Podstawy materialno-prawne opracowania .....	7
1.6.	Data, na którą dokonano opisu i oszacowania.....	7
2.	Opis przedsiębiorstwa dłużnika .....	8
2.1.	Ogólna charakterystyka przedsiębiorstwa dłużnika .....	8
2.2.	Dane identyfikujące badaną jednostkę.....	9
2.3.	Podstawy działalności przedsiębiorstwa.....	10
2.4.	Majątek przedsiębiorstwa – Aktywa trwałe.....	11
2.4.1.	Wartości niematerialne i prawne.....	11
2.4.2.	Nieruchomości .....	11
2.4.3.	Pozostałe rzeczowe aktywa trwałe .....	12
2.4.4.	Należności długoterminowe .....	13
2.4.5.	Inwestycje długoterminowe.....	13
2.4.6.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe .....	14
2.5.	Majątek przedsiębiorstwa – Aktywa obrotowe .....	14
2.5.1.	Zapasy.....	14
2.5.2.	Należności krótkoterminowe .....	14
2.5.3.	Inwestycje krótkoterminowe .....	16
2.5.4.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe .....	16
2.6.	Majątek przedsiębiorstwa – Pozostałe aktywa.....	17
2.7.	Ograniczone prawa rzeczowe .....	17
2.7.1.	Hipoteka .....	18
2.7.2.	Służebność.....	20
2.8.	Prawa zobowiązaniowe.....	20
2.8.1.	Najem i dzierżawa .....	20
2.9.	Pozostałe prawa lub obciążenia.....	20
3.	Wielkość i struktura majątku badanej jednostki w ujęciu historycznym.....	22
4.	Metody oszacowania wartości przedsiębiorstwa.....	25
4.1.	Przedmiot wyceny .....	25
4.2.	Cele wyceny przedsiębiorstwa, udziału w przedsiębiorstwie oraz zorganizowanej części przedsiębiorstwa .....	25
4.3.	Podstawowe założenia wyceny .....	26
4.4.	Standard wartości.....	26

4.5. Podejścia w wycenie przedsiębiorstw .....	27
4.5.1. Podejście majątkowe.....	27
4.5.2. Podejście dochodowe .....	28
4.5.3. Podejście rynkowe.....	29
4.6. Ograniczenia poszczególnych metod wyceny .....	30
4.7. Dyskonta i premie.....	30
4.8. Metoda zastosowana do oszacowania wartości przedsiębiorstwa Firma Handlowo - Usługowa "MIPOL" P. Mikulec, M.J.B Plata Spółka jawna w upadłości .....	31
5. Oszacowanie wartości aktywów przedsiębiorstwa Firma Handlowo - Usługowa "MIPOL" P. Mikulec, M.J.B Plata Spółka jawna w upadłości.....	34
5.1. Oszacowanie wartości niematerialnych i prawnych .....	34
5.2. Oszacowanie środków trwałych.....	34
5.2.1. Wartości nieruchomości (gruntów, budynków, lokali i budowli).....	34
5.2.2. Oszacowanie maszyn, urządzeń, środków transportu i innych środków.....	35
5.3. Oszacowanie należności długoterminowych .....	36
5.4. Oszacowanie inwestycji długoterminowych .....	36
5.5. Oszacowanie długoterminowych rozliczeń międzyokresowych .....	37
5.6. Oszacowanie zapasów.....	37
5.7. Oszacowanie należności krótkoterminowych.....	37
5.8. Oszacowanie inwestycji krótkoterminowych.....	37
5.9. Oszacowanie krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych.....	38
6. Oszacowanie wartości zobowiązań przedsiębiorstwa Firma Handlowo - Usługowa „MIPOL” P. Mikulec, M.J.B Plata Sp. j. w upadłości .....	39
7. Obciążenia majątku badanego przedsiębiorstwa .....	42
7.1. Hipoteka .....	42
7.2. Zastaw .....	43
7.3. Zastaw rejestrowy .....	43
7.4. Zastaw skarbowy.....	44
7.5. Hipoteka morska .....	44
7.6. Roszczenie osobiste.....	44
7.7. Służebność.....	44
7.8. Użytkowanie.....	45
7.9. Przewłaszczenie na zabezpieczenie .....	46
8. Podsumowanie .....	47
9. Uwagi, klauzule i zastrzeżenia autora .....	48
10. Załączniki.....	49

## WYCIĄG Z OPISU I OSZACOWANIA

<b>Przedmiot i zakres opracowania:</b>	<p>Przedmiotem opracowania jest opis i oszacowanie (wycena) przedsiębiorstwa upadłego (masy upadłości), działającego pod firmą Firma Handlowo - Usługowa "MIPOL" P. Mikulec, M.J.B Plata Spółka jawna w upadłości z siedzibą w Moszczenicy Wyżnej.</p> <p>Zakres opracowania, zgodnie z wymogami art. 319 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, obejmuje przedsiębiorstwo upadłego (masę upadłości), działające pod firmą Firma Handlowo - Usługowa "MIPOL" P. Mikulec, M.J.B Plata Spółka jawna w upadłości z siedzibą w Moszczenicy Wyżnej, jako całość, rozumiane według normy art. 55<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego.</p> <p>Zakres opracowania obejmuje opis i oszacowanie (wycenę) przedsiębiorstwa upadłego (masy upadłości), <u>według stanu na dzień 24 czerwca 2019 r.</u> (tj. na dzień poprzedzający ogłoszenie upadłości przedsiębiorstwa).</p> <p><b>UWAGA:</b> W niniejszym przypadku przedsiębiorstwo działające pod firmą Firma Handlowo - Usługowa "MIPOL" P. Mikulec, M.J.B Plata Spółka jawna w upadłości z siedzibą w Moszczenicy Wyżnej, jako całość oznacza, że opracowanie obejmuje wszystkie zidentyfikowane podczas procesu spisu inwentarza oraz opisu i oszacowania składniki aktywne majątku tego przedsiębiorstwa (Aktywa) – zgodnie ze spisem z natury / spisem inwentarza masy upadłości.</p> <p>Zakres opracowania, zgodnie z art. 319 ustawy Prawo upadłościowe, obejmuje określenie: przedmiotu działalności dłużnika, składników wchodzących w skład masy upadłości, stwierdzenie praw, a także obciążenia oraz wartości składników nimi obciążonych oraz stosunek wartości poszczególnych składników obciążonych do wartości przedsiębiorstwa.</p>
<b>Cel opracowania:</b>	Celem opracowania, zgodnie z wymogami art. 319 ustawy Prawo upadłościowe, jest opis i oszacowanie (wycena) przedsiębiorstwa upadłego (masy upadłości), działającego pod firmą Firma Handlowo - Usługowa "MIPOL" P. Mikulec, M.J.B Plata Spółka jawna w upadłości z siedzibą w Moszczenicy Wyżnej, na potrzeby przeprowadzenia postępowania upadłościowego.
<b>Data, na którą dokonano opisu i oszacowania przedsiębiorstwa:</b>	24 czerwca 2019 r. (tj. na dzień poprzedzający ogłoszenie upadłości przedsiębiorstwa).
<b>Data sporządzenia opracowania:</b>	22 kwietnia 2020 r.
<b>Wartość przedmiotu oszacowania:</b>	Wartość rynkową przedsiębiorstwa upadłego (masy upadłości), działającego pod firmą Firma Handlowo - Usługowa "MIPOL" P. Mikulec, M.J.B Plata Spółka jawna w upadłości z siedzibą w Moszczenicy Wyżnej oszacowano, jako wartość skorygowanych aktywów (zmodyfikowaną o nie potrącanie zobowiązań i rezerw na zobowiązania), według stanu na dzień 24 czerwca 2019 r. (tj. na dzień poprzedzający ogłoszenie upadłości przedsiębiorstwa), na potrzeby przeprowadzenia postępowania upadłościowego.

Wartość ta wynosi, po zaokrągleniu do pełnych złotych, netto:

**9 092 163,00 zł**

Słownie: *dziewięć milionów dziewięćdziesiąt dwa tysiące sto sześćdziesiąt trzy złote.*

Wartość dla wymuszonej sprzedaży przedsiębiorstwa upadłego (masy upadłości), działającego pod firmą Firma Handlowo - Usługowa "MIPOL" P. Mikulec, M.J.B Plata Spółka jawna w upadłości z siedzibą w Moszczenicy Wyżnej, według stanu na dzień 24 czerwca 2019 r. (tj. na dzień poprzedzający ogłoszenie upadłości przedsiębiorstwa), oszacowana na potrzeby przeprowadzenia postępowania upadłościowego wynosi, po zaokrągleniu do pełnych złotych, netto:

**6 818 822,00 zł**

Słownie: *sześć milionów osiemset osiemnaście tysięcy osiemset dwadzieścia dwa złote*

**Autorzy opracowania:**

Stanisław Kubiak – Rzeczoznawca majątkowy, nr uprawnień 4258, biegły sądowy,

Łukasz Szczembara – Analityk finansowy, specjalista ds. wyceny przedsiębiorstw.

## 1. Informacje wstępne

### 1.1. Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest opis i oszacowanie (wycena) przedsiębiorstwa upadłego (masy upadłości), działającego pod firmą Firma Handlowo - Usługowej "MIPOL" P. Mikulec, M.J.B Plata Spółka jawna w upadłości z siedzibą w Moszczenicy Wyżnej.

### 1.2. Zakres opracowania

Zakres opracowania, zgodnie z wymogami art. 319 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, obejmuje przedsiębiorstwo upadłego (masę upadłości), działające pod firmą Firma Handlowo - Usługowej "MIPOL" P. Mikulec, M.J.B Plata Spółka jawna w upadłości z siedzibą w Moszczenicy Wyżnej, jako całość, rozumiane według normy art. 55<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego.

Zakres opracowania obejmuje opis i oszacowanie (wycenę) przedsiębiorstwa upadłego (masy upadłości), według stanu na dzień 24 czerwca 2019 r. (tj. na dzień poprzedzający ogłoszenie upadłości przedsiębiorstwa).

**UWAGA:** W niniejszym przypadku przedsiębiorstwo działające pod firmą Firma Handlowo - Usługowej "MIPOL" P. Mikulec, M.J.B Plata Spółka jawna w upadłości z siedzibą w Moszczenicy Wyżnej, jako całość oznacza, że opracowanie obejmuje wszystkie zidentyfikowane podczas procesu spisu inwentarza oraz opisu i oszacowania składniki aktywne majątku tego przedsiębiorstwa (Aktywa) – zgodnie ze spisem z natury / spisem inwentarza masy upadłości.

Zakres opracowania, zgodnie z art. 319 ustawy Prawo upadłościowe, obejmuje określenie: przedmiotu działalności dłużnika, składników wchodzących w skład masy upadłości, stwierdzenie praw, a także obciążenia oraz wartości składników nimi obciążonych oraz stosunek wartości poszczególnych składników obciążonych do wartości przedsiębiorstwa.

Z kolei zgodnie z Art. 330. Ustawy Prawo upadłościowe:

1. Jeżeli przedmiot obciążony zastawem rejestrowym jest składnikiem przedsiębiorstwa upadłego i jego sprzedaż wraz z przedsiębiorstwem może być korzystniejsza niż oddzielna sprzedaż przedmiotu zastawu, przepisów art. 327 oraz art. 328 (skutki znajdowania się przedmiotu zastawu u syndyka) nie stosuje się.
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, przedmiot obciążony zastawem sprzedaje się wraz z przedsiębiorstwem. Z ceny sprzedaży przedsiębiorstwa wyodrębnia się wartość rzeczy obciążonej zastawem i przeznaczają się na zaspokojenie zastawnika stosownie do art. 336 (przeznaczenie sum uzyskanych z likwidacji rzeczy, wierzytelności i praw) i art. 340 (zasady zaspokajania wierzytelności osobistych zabezpieczonych).

### 1.3. Cel opracowania

Celem opracowania, zgodnie z wymogami art. 319 ustawy Prawo upadłościowe, jest opis i oszacowanie (wycena) przedsiębiorstwa upadłego (masy upadłości), działającego pod firmą Firma Handlowo - Usługowej "MIPOL" P. Mikulec, M.J.B Plata Spółka jawna w upadłości z siedzibą w Moszczenicy Wyżnej, na potrzeby przeprowadzenia postępowania upadłościowego.

#### **1.4. Podstawa formalna opracowania**

Podstawą niniejszego opracowania jest umowa pomiędzy Syndykiem masy upadłości Firmy Handlowo - Usługowej "MIPOL" P. Mikulec, M.J.B Plata Spółka jawna w upadłości z siedzibą w Moszczenicy Wyżnej, a spółką BUDOSERWIS Z.U.H. Sp. z o.o. z siedzibą w Chorzowie.

#### **1.5. Podstawy materialno-prawne opracowania**

- Ustawa z dnia 28-02-2003 r. Prawo upadłościowe (*Dz. U. z 2019 r., poz. 498, tekst jednolity*).
- Ustawa z dnia 23-04-1964 r. Kodeks cywilny (*Dz. U. z 2018 r., poz. 1025, tekst jednolity z późniejszymi zmianami*).
- Ustawa z dnia 29-09-1994 r. o rachunkowości (*Dz. U. z 2019 r., poz. 351, tekst jednolity*).

Jak również inne, niewymienione tutaj, przepisy prawa materialnego i procesowego, których zakres obowiązywania oraz zakres normowania obejmuje postępowanie upadłościowe oraz czynności i postępowanie z nim związane.

#### **1.6. Data, na którą dokonano opisu i oszacowania**

Opisu i oszacowania (wyceny) przedsiębiorstwa upadłego (masy upadłości), działającego pod firmą Firma Handlowo - Usługowej "MIPOL" P. Mikulec, M.J.B Plata Spółka jawna w upadłości z siedzibą w Moszczenicy Wyżnej, dokonano na dzień 24 czerwca 2019 r. (tj. na dzień poprzedzający ogłoszenie upadłości przedsiębiorstwa).

## 2. Opis przedsiębiorstwa dłużnika

### 2.1. Ogólna charakterystyka przedsiębiorstwa dłużnika

Firma istnieje na rynku od 1990 roku jako firma rodzinna, założona przez Piotra Mikulca oraz Józefa, Mieczysława i Bożene Platów. Od początków działalności głównym produktem firmy była wołowina. Przełomowym rokiem w działalności firmy był rok 2004, wtedy to zakończona została budowa nowoczesnego zakładu, spełniającego wszystkie wymogi Unii Europejskiej. Wstąpienie w szeregi działalności firmy drugiego pokolenia, spowodowało narzucenie zakładowi wysokiego tempa rozwoju, zaś ciągłe inwestycje związane z najnowocześniejszą technologią, zagwarantowały najwyższą jakość oferowanych produktów.

MIPOL jako jedna z pierwszych w branży w Polsce rozpoczęła współpracę z odbiorcami w krajach takich jak Bułgaria, Macedonia i Kosowo. Po wejściu do Unii Europejskiej katalog klientów obejmował podmioty z wszystkich krajów członkowskich. Kolejnym etapem była ekspansja produktowa na rynku azjatyckim.

Firma nabyła uprawnienia sprzedażowe nadane w wyniku decyzji administracyjnej do krajów takich jak: Azerbejdżan, Albania, Bośnia i Hercegowina, Uzbekistan, Gruzja, Mołdawia, Turcja, Hongkong, Japonia, Izrael. Ponadto produkty firmy trafiały również do państw Europy, Azji, Afryki i Ameryki Pd., które nie wymagają posiadania decyzji uprawniającej do wysyłek produktów pochodzenia zwierzęcego.

Firma posiadała w swojej ofercie szeroką gamę produktów wołowych. Były to między innymi: ćwierćtusze i półtusze wołowe, podroby, elementy wołowe oraz porcjowane elementy wołowe. Zarówno świeże, jak i mrożone.

Zakład wdrożył system jakości oparty na analizie krytycznych punktów kontroli HACCP i BRC.

Firma oferowała również ubój Halal oraz Kosher. Współpracowała nie tylko z dużymi hodowcami, ale także drobnymi rolnikami oraz pośrednikami. Skup zwierząt rzeźnych prowadzony był na terenie całego kraju ze szczególnym naciskiem na południe oraz zachód Polski, a dodatkowo Spółka skupowała zwierzęta rzeźne także na terenie Słowacji, Czech i Rumunii.

Zakład został zatwierdzony przez Powiatowego Lekarza Weterynarii w Nowym Sączu do produkcji, handlu oraz eksportu do krajów trzecich w zakresie uboju zwierząt rzeźnych. Produkcja odbywała się zgodnie z dobrą praktyką higieniczną i produkcyjną GHP/GMP oraz z przepisami ochrony środowiska. Firma posiadała własną oczyszczalnię.

Ubój odbywa się pod pełną kontrolą weterynaryjną, oraz zgodnie z systemem BRC. Ubój tygodniowy sięgał 1300 sztuk. Aby w pełni kontrolować jakość mięsa, zakład posiada dwa magazyny poubojowe, umożliwiające odpowiednie wystudzenie produktu.

Zakład posiada własny rozbiór mięsa wołowego tj. w pełni zautomatyzowaną linię produkcyjną. Magazyn przedrozbiorowy może pomieścić 300 sztuk ćwierci, zachowując przy tym odpowiednią temperaturę przechowalniczą. Sama linia rozbiorowa posiada natomiast 24 stanowiska (14 na wisząco, 7 płaskich oraz 3 taśmy do odprowadzania elementów, kości oraz timingów) pozwalając rozebrać 200 ton tygodniowo.



W hali rozbioru zainstalowany został wysokiej klasy system chłodniczy pozwalający na lepszą kontrolę temperatury.

Nad całością produkcji czuwał autorski system Taurus, który pozwala na ciągłą analizę i optymalizację procesu na każdym etapie produkcji. System ten wraz z BRC zapewnia identyfikację, gwarantując tym samym pełne bezpieczeństwo i kontrolę produktów wprowadzanych na rynek.

Z dokumentów i informacji uzyskanych od przedstawicieli spółki problemy finansowe pojawiły się głównie ze względu na nietrafioną inwestycję w oprzyrządowanie do uboju rytualnego zwierząt. Spółka podjęła bardzo kosztowne inwestycje w rozbudowę przedsiębiorstwa oraz zakup koniecznych ruchomości. Kontakty z przedsiębiorcami z Izraela miały bardzo długie terminy płatności i wiązały się dla wspólników ze specjalnymi przygotowaniem i warunkami odbioru, co sprawiło, że sytuacja finansowa firmy z miesiąca na miesiąc ulegała pogorszeniu.

Na dzień ogłoszenia przez Sad Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie (Wydział VIII Gosp. dla Spraw Upadłościowych I Restrukturyzacyjnych) upadłości obejmującej likwidację majątku tj. 25.06.2019 r. (sygn. akt VIII GU 288/19), Spółka nie zatrudniała żadnych pracowników. Umowy z pracownikami znajdowały się w okresie wypowiedzenia z terminem do końca maja 2019 r. Celem uporządkowania majątku i dokumentacji syndyk zatrudnił dwóch pracowników: specjalistę do spraw kadr na umowę o pracę oraz księgowego na umowę zlecenie celem sporządzenia bilansu zamknięcia. Jednocześnie, wyznaczony przez Sąd Syndyk w osobie Michała Kolczyńskiego zatrudnił profesjonalną kancelarię księgową uwzględniając zakres czynności niezbędnych do wykonania w toku postępowania upadłościowego wynikające bezpośrednio z przepisów prawa upadłościowego oraz konieczności zapewnienia odpowiedniego nadzoru.

Przejęta została przez księgowość niezbędna dokumentacja oraz dostępny do programów księgowych i niezwłocznie przystąpiono do sporządzenia bilansu otwarcia.

Postępowanie upadłościowe prowadzone jest pod sygnaturą **VIII GU 290/19**.

## 2.2. Dane identyfikujące badaną jednostkę

### ▪ Nazwa / firma przedsiębiorstwa

Firma Handlowo - Usługowa "MIPOL" P. Mikulec, M.J.B Plata Spółka jawna w upadłości

### ▪ Siedziba przedsiębiorstwa

kraj Polska, województwo śląskie, powiat nowosądecki, gmina Stary Sącz, miejscowość Moszczenica Wyżna 72, poczta: 33-340 Stary Sącz.

### ▪ Oddziały przedsiębiorstwa

Umowa spółki wskazuje prowadzenie działalności na terenie RP i poza granicami kraju. Zgodnie z wpisami ujawnionymi w Krajowym Rejestrze Sądowym, na dzień opisu i oszacowania, badana jednostka posiadała następujące oddziały zlokalizowane na terenie RP:

1. Firma handlowo-usługowa "MIPOL" P. Mikulec, M.J.B. Plata Spółka jawna oddział w Roszkowicach prowadzony pod adresem Roszkowice 41, gmina Niemodlin, powiat opolski, województwo opolskie, poczta 49-100 Roszkowice
2. Firma handlowo-usługowa "MIPOL" P. Mikulec, M.J.B. Plata Spółka jawna oddział w Gniewkowie prowadzony pod adresem Gniewków, gmina Dobromierz, powiat świdnicki, województwo dolnośląskie, poczta 58-170 Dobromierz

### ▪ **Przedmiot działalności przedsiębiorstwa**

Na przedmiot działalności badanej jednostki składają się – zgodnie z zapisami w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego oraz zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności (PKD):

Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy:

#### **10.11.Z - przetwarzanie i konserwowanie mięsa, z wyłączeniem mięsa z drobiu**

Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy:

10.12.Z - przetwarzanie i konserwowanie mięsa z drobiu

46.11.Z - działalność agentów zajmujących się sprzedażą płodów rolnych, żywych zwierząt, surowców dla przemysłu tekstylnego i półproduktów

46.23.Z - sprzedaż hurtowa żywych zwierząt

46.32.Z - sprzedaż hurtowa mięsa i wyrobów z mięsa

47.22.Z - sprzedaż detaliczna mięsa i wyrobów z mięsa prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach

49.41.Z - transport drogowy towarów

01.41.Z - chów i hodowla bydła mlecznego

01.42.Z - chów i hodowla pozostałego bydła i bawołów

10.13.Z - produkcja wyrobów z mięsa, włączając wyroby z mięsa drobiowego

### **2.3. Podstawy działalności przedsiębiorstwa**

#### ▪ **Organ rejestrowy i data oraz numer wpisu do rejestru**

Firma Handlowo - Usługowej "MIPOL" P. Mikulec, M.J.B Plata Spółka jawna w upadłości powstała na mocy uchwały wspólników spółki cywilnej działającej pod firmą Firma Handlowo-Usługowa "MIPOL" Spółka Cywilna Skup i Ubój Zwierząt Rzeźnych Sprzedaż Mięsa Import-Export (REGON: 490132880) z dnia 03.12.2001 r. dotyczącej przekształcenia spółki cywilnej w spółkę jawną oraz umowy spółki jawnej z dnia 03.12.2001 r. Spółka cywilna, z której przekształcenia powstał badany podmiot zawiązana została w dniu 27 grudnia 1990 r.

Spółka została wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym Kraków - Śródmieście, Wydział XII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 21 stycznia 2002 r., pod numerem 0000081377.

#### ▪ **Rejestracja podatkowa i statystyczna**

##### ▫ **Numer ewidencyjny NIP**

Przedsiębiorstwo uzyskało numer identyfikacji podatkowej (NIP): 7340016446

##### ▫ **Numer statystyczny REGON**

Przedsiębiorstwo uzyskało numer identyfikacyjny REGON: 490132880.

#### ▪ **Czas trwania Spółki**

Zgodnie z paragrafem 8 umowy spółki jawnej, Spółka została utworzona na czas nieoznaczony.

#### ▪ **Struktura właścicielska przedsiębiorstwa**

Wspólnikami Spółki są:

- Piotr Paweł Mikulec (PESEL: 57062602934)
- Józef Plata (PESEL: 66011305996)
- Bożena Maria Plata (PESEL: 66041413225)

Umowa spółki w paragrafie 10 wskazuje na równy udział w zyskach i stratach wszystkich wspólników

#### ▪ **Reprezentacja Spółki**

Sposób reprezentacji Spółki:

Zgodnie z wpisem do KRS i umową spółki, uprawnieni do reprezentacji Spółki są wszyscy wspólnicy spółki jawnej.

Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, VIII Wydział Gospodarczy dla spraw Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych postanowieniem z dnia 25.06.2019 r., sygn. akt (VIII GU 288/19), postanowił:

- ogłosić upadłość Firmy Handlowo-Usługowej "MIPOL" P. Mikulec, M.J.B. Plata Spółki jawnej w Moszczenicy Wyżnej,
- wyznaczyć Sędziego komisarza w osobie Sędziego Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie - Aleksandry Machowskiej,
- wyznaczyć zastępcę Sędziego komisarza w osobie Sędziego Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie - Ewy Ostrowskiej,
- wyznaczyć syndyka w osobie Michała Kolczyńskiego - numer doradcy restrukturyzacyjnego 582.

## **2.4. Majątek przedsiębiorstwa – Aktywa trwałe**

### **2.4.1. Wartości niematerialne i prawne**

W trakcie procedury opisu i oszacowania przedsiębiorstwa upadłego (masy upadłości), według stanu na dzień wyceny, badana jednostka nie ujawniła w spisie z natury / spisie inwentarza masy upadłości, wartości niematerialnych i prawnych, które posiadałyby wartość rynkową.

### **2.4.2. Nieruchomości**

W trakcie procedury opisu i oszacowania przedsiębiorstwa upadłego (masy upadłości), według stanu na dzień wyceny, badana jednostka ujawniła w spisie z natury / spisie inwentarza masy upadłości, że jest właścicielem nieruchomości gruntowych zabudowanych.

Majątek spółki obejmujący nieruchomości gruntowe (grunty zabudowane), tj. środki trwałe grupy „0-2” KŚT, na dzień opisu i oszacowania, zlokalizowane były w Moszczenicy Wyżnej:

**TABELA 1: ZESTAWIENIE NIERUCHOMOŚCI, STANOWIĄCYCH MAJĄTEK BADANEJ JEDNOSTKI, NA DZIEŃ 24.06.2019 R.**

<b>Województwo:</b>	małopolskie				
<b>Powiat:</b>	nowosądecki				
<b>Jednostka ewidencyjna:</b>	121016_5 Stary Sącz				
<b>Obręb:</b>	0009, Moszczenica Wyżna				
<b>Właściciel:</b>	Firma Handlowo - Usługowej "MIPOL" P. Mikulec, M.J.B Plata Spółka jawna w upadłości				
Lp.	Nr działki	Powierzchnia działki [ha]	Przeznaczenie	Położenie	Nr KW
1.	164/5	0,3100			
2.	164/7	0,1500	PPn	Moszczenica	NS1S/00055888/1
3.	164/11	0,2300	2.RZ	Wyżna 72	NS1S/00088116/9
4.	164/12	0,3900	3.KDW	Gmina Stary Sącz	NS1S/00106675/8
5.	167/1	0,0700			NS1S/00106123/4
-----					
6.	164/2	0,1100	19.MN	Moszczenica Wyżna 103 Gmina Stary Sącz	NS1S/00044852/0
<b>Razem:</b>		<b>1,2600</b>			

**Wyjaśnienie:**

PPn – tereny produkcji

2.RZ – tereny rolne

3.KDW – tereny komunikacji – drogi wewnętrzne

19.MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Źródło: Opracowanie własne, na podstawie uzyskanych podczas czynności opisu i oszacowania danych.

Wskazane nieruchomości gruntowe (grunty – tj. środki trwałe grupy „0” KŚT), stanowią majątek spółki Firma Handlowo - Usługowej "MIPOL" P. Mikulec, M.J.B Plata Spółka jawna w upadłości są objęte prawem własności, które przysługuje wskazanej Spółce w udziałach 1/1.

Na nieruchomości gruntowe zabudowane składają się grunt zabudowany kompleksem budynków i budowli stanowiących zakład przetwórstwa mięsnego (poz. 1-5 w tabeli powyżej) oraz grunt zabudowany budynkiem administracyjno-biurowym (poz. 6 w tabeli powyżej). Szczegółowa charakterystyka wraz z wyceną wskazanych nieruchomości gruntowych (gruntów zabudowanych) została zawarta w:

1. Operacie szacunkowym wartości rynkowej nieruchomości gruntowych obejmujących działki ewidencyjne nr 164/5, 164/7, 164/11, 164/12, 167/1, położonych w miejscowości Moszczenica Wyżna nr 72 Gmina Stary Sącz, Powiat nowosądecki, województwo małopolskie
2. Operacie szacunkowym wartości rynkowej nieruchomości gruntowej obejmującej działkę ewidencyjną nr 164/2, położonej w miejscowości Moszczenica Wyżna nr 103, Gmina Stary Sącz, powiat nowosądecki, województwo małopolskie stanowiącymi załączniki do niniejszego opracowania.

### 2.4.3. Pozostałe rzeczowe aktywa trwałe

**A)** W trakcie procedury opisu i oszacowania przedsiębiorstwa upadłego (masy upadłości), według stanu na dzień wyceny, badana jednostka ujawniła w spisie z natury / spisie inwentarza masy upadłości,

że jest właścicielem środków trwałych obejmujących urządzenia techniczne i maszyny, środki transportu i inne środki trwałe (środki trwałe grup „3-8” KŚT).

Majątek spółki obejmujący urządzenia techniczne i maszyny, środki transportu i inne środki trwałe, tj. środki trwałe grup „3-8” KŚT, na dzień opisu i oszacowania, zlokalizowany był w województwie małopolskim, powiecie nowosądeckim, gminie Stary Sącz, miejscowości Moszczenica Wyżna, obręb 0009, Moszczenica Wyżna nr 72 i 103, tj. na terenie będącym własnością badanej jednostki za wyjątkiem samochodu Fiat Panda, który znajduje się w miejscowości Roszkowice 41, gm. Niemodlin (woj. opolskie).

Wskazane środki stanowią majątek spółki Firma Handlowo - Usługowa "MIPOL" P. Mikulec, M.J.B Plata Spółka jawna w upadłości – są objęte prawem własności, które przysługuje wskazanej Spółce.

Powyższe ustalenia zostały poczynione na podstawie spisu z natury / spisu inwentarza masy upadłości (z uwzględnieniem dodatkowych informacji i wyjaśnień przedstawicieli Zleceniodawcy).

Szczegółowy wykaz wskazanych środków trwałych, stanowiących majątek badanej jednostki, został zawarty w opracowaniu pt. Operat szacunkowy wycena nr 2081/19 określająca wartość rynkową Urządzenia i wyposażenie F.H.U. MIPOL Sp. j. w upadłości Moszczenica Wyżna 72, 33-340 Stary Sącz, stanowiącym załącznik do opracowania oraz w Opinii o wartości wskazanych samochodów: Fiat Panda nr rejestracyjny: KNS 13222 oraz Volkswagen Transporter nr rejestracyjny: KNS 9H24 będącej również załącznikiem do opracowania.

**B)** W trakcie procedury opisu i oszacowania przedsiębiorstwa upadłego (masy upadłości), według stanu na dzień wyceny, badana jednostka nie ujawniła posiadania, w ramach aktywów trwałych, pozycji w postaci środków trwałych w budowie, ani pozycji w postaci zaliczek na środki trwałe w budowie.

Powyższe ustalenia zostały poczynione na podstawie spisu z natury / spisu inwentarza masy upadłości (z uwzględnieniem dodatkowych informacji i wyjaśnień przedstawicieli Zleceniodawcy), jak również na podstawie udostępnionego przez badaną jednostkę bilansu, sporządzonego na dzień 24 czerwca 2019 r.

#### **2.4.4. Należności długoterminowe**

W trakcie procedury opisu i oszacowania przedsiębiorstwa upadłego (masy upadłości), według stanu na dzień wyceny, badana jednostka nie ujawniła posiadania, w ramach aktywów trwałych, pozycji w postaci należności długoterminowych.

Powyższe ustalenia zostały poczynione na podstawie spisu z natury / spisu inwentarza masy upadłości (z uwzględnieniem dodatkowych informacji i wyjaśnień przedstawicieli Zleceniodawcy), jak również na podstawie udostępnionego bilansu badanej jednostki, sporządzonego na dzień 24 czerwca 2019 r.

#### **2.4.5. Inwestycje długoterminowe**

W trakcie procedury opisu i oszacowania przedsiębiorstwa upadłego (masy upadłości), według stanu na dzień wyceny, badana jednostka ujawniła posiadanie, w ramach aktywów trwałych, pozycji w postaci inwestycji długoterminowych w kwocie 10 552 008,00 zł, na które składały się inwestycje w

nieruchomości w wys. 10 511 788 zł, które poddane zostały wycenie i opisane w części dotyczącej nieruchomości tj. aktywów trwałych.

Ponadto w pozycji inne inwestycje długoterminowe wykazano kwotę 40 220 wynikającą z ubiegania się o dotację na fotowoltaikę w ramach Małopolskiego Regionalnego Programu Operacyjnego na lata 2014-2020, która to inwestycja zgodnie z przekazaną przez Syndyka informacją nie została zrealizowana.

W pozycji tej uwzględniono koszty projektu i ubiegania się o samą dotację.

Powyższe ustalenia zostały poczynione na podstawie spisu z natury / spisu inwentarza masy upadłości (z uwzględnieniem dodatkowych informacji i wyjaśnień przedstawicieli Zleceniodawcy), jak również na podstawie udostępnionego bilansu badanej jednostki, sporządzonego na dzień 24 czerwca 2019 r.

#### **2.4.6. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe**

W trakcie procedury opisu i oszacowania przedsiębiorstwa upadłego (masy upadłości), według stanu na dzień wyceny, badana jednostka nie ujawniła posiadania, w ramach aktywów trwałych, pozycji w postaci długoterminowych rozliczeń międzyokresowych.

Powyższe ustalenia zostały poczynione na podstawie spisu z natury / spisu inwentarza masy upadłości (z uwzględnieniem dodatkowych informacji i wyjaśnień przedstawicieli Zleceniodawcy), jak również na podstawie udostępnionego bilansu badanej jednostki, sporządzonego na dzień 24 czerwca 2019 r.

### **2.5. Majątek przedsiębiorstwa – Aktywa obrotowe**

#### **2.5.1. Zapasy**

W trakcie procedury opisu i oszacowania przedsiębiorstwa upadłego (masy upadłości), według stanu na dzień wyceny, badana jednostka nie ujawniła posiadania, w ramach aktywów obrotowych, pozycji w postaci zapasów.

Powyższe ustalenia zostały poczynione na podstawie spisu z natury / spisu inwentarza masy upadłości (z uwzględnieniem dodatkowych informacji i wyjaśnień przedstawicieli Zleceniodawcy), jak również na podstawie udostępnionego bilansu badanej jednostki, sporządzonego na dzień 24 czerwca 2019 r.

#### **2.5.2. Należności krótkoterminowe**

Należności są to wszystkie aktywa, które należą się od podmiotów zewnętrznych w związku ze zdarzeniami zaistniałymi w przeszłości. Do należności krótkoterminowych zalicza się wszystkie należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności wymagalne w okresie krótszym, niż 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Według Sądu Najwyższego należności nieściągnięte dotąd przez dłużnika są wątpliwe, co do możliwości ich zrealizowania i mają jedynie charakter "możliwości", czy też nadziei na znalezienie się w majątku dłużnika, w związku z czym nie mogą być traktowane jako jego element (SN post. z 1.4.2003 r. (II KKN 484/02, Pr. Sp. 2003, Nr 11, s. 59)).

Jednocześnie Sąd zauważył, że nie każda wierzytelność przysługująca dłużnikowi w stosunku do osoby trzeciej zapewnia rzeczywisty wpływ gotówki do masy upadłości, np. w przypadku wierzytelności (roszczenia) o zaniechanie lub też wierzytelności nieściągalnej.

Należności (wierzycelności upadłego) stanowią najczęściej jeden z głównych składników aktywów przedsiębiorstwa.

Podczas szacowania wartości tego typu aktywów zasadniczym problemem dokonującego wyceny jest ustalenie możliwego i odpowiadającego warunkom rynkowym poziomu zaspokojenia wierzyciela / wierzycelności oraz ustalenie okoliczności, warunków i czynników zewnętrznych, które mogą mieć wpływ na ten poziom.

Sprzedaż wierzycelności, to usługa kierowana do podmiotów, które definitywnie chcą się pozbyć wierzycelności lub jak najszybciej odzyskać zamrożone środki, niezależnie od kosztów takiego postępowania. Sprzedaż wierzycelności polega na przeniesieniu przysługujących do niej praw na podmiot zewnętrzny (np. przedsiębiorstwo windykacyjne). Przeniesienie praw do wierzycelności odbywa się na mocy umowy przelewu wierzycelności (cesja).

Najczęściej tego typu zobowiązanie ma charakter odpłatny. Zatem na umowę powinny składać się m.in. szczegółowe warunki zapłaty (określenie ceny i wyznaczenie terminu płatności) oraz sposoby wyjaśniania ewentualnych sporów.

Sprzedaż wierzycelności pozwala na niemal natychmiastowe pozyskanie jakiejś części "zamrożonej" gotówki, a w przypadku zawarcia transakcji definitywnego zakupu przerzuca całe ryzyko odzyskania pieniędzy na przedsiębiorstwo windykacyjne.

Nie każdą jednak wierzycelność można sprzedać. Firmy windykacyjne unikają bowiem zakupu roszczeń o zbyt wysokim ryzyku nieściągalności. Analizują i szacują one to ryzyko przy każdej wierzycelności, co przekłada się na decyzję o zakupie i oferowaną cenę.

Praktyka rynkowa pokazuje, że najczęściej nabywane są wierzycelności firm i podmiotów wypłacalnych – takich jak np. zakłady opieki zdrowotnej, czy spółki akcyjne.

Przedstawiciel firmy windykacyjnej, która analizuje zakup długu, przy wycenie usługi zwraca uwagę przede wszystkim na formę udokumentowania wierzycelności. Równie istotna jest sytuacja formalno-prawna dłużnika, jego wypłacalność i posiadany majątek.

Sprzedaż wierzycelności tylko pozornie sprawia wrażenie optymalnego rozwiązania dla wierzyciela. W praktyce często jest to najbardziej kosztowna opcja, przy której należy się liczyć z utratą kilkudziesięciu procent wartości należności. Czynnikiem wpływającym na stosowanie wysokiego dyskonta przez podmioty zajmujące się zakupem wierzycelności jest ogromna podaż wierzycelności oferowanych na rynku.

Z uzyskanych przez autora opracowania informacji, pochodzących od przedsiębiorców prowadzących działalność w zakresie windykacji wierzycelności (zajmujących się odzyskiwaniem wierzycelności) wynika, że rozbieżność proponowanych cen zakupu jest bardzo duża i jest ściśle uzależniona od bieżącej kondycji finansowej dłużnika. Najwyższą cenę 80-90% można uzyskać za wierzycelności wymagalne wobec podmiotów w pełni wypłacalnych np. jednostek samorządu terytorialnego. Natomiast najmniej cenne są wierzycelności egzekwowane w drodze egzekucji komorniczej, za które zwykle można uzyskać tylko kilka procent jej wartości. Cena zakupu wierzycelności jest proporcjonalna do przewidywanego czasu i możliwości jej ściągnięcia od dłużnika. W obecnych warunkach rynkowych ceny zakupu standardowych długów ustalone są w przedziale od 50% do 90% wartości faktury (koszt transakcji wynosi od 10% do 50% wartości faktury). Im szacowane ryzyko wyegzekwowania należności jest wyższe – tym niższą cenę oferuje firma windykacyjna za tę wierzycelność.

Zgodnie z art. 331 ustawy Prawo upadłościowe: *„Likwidacja wierzycelności upadłego następuje przez ich zbycie albo ściągnięcie. Wybór sposobu likwidacji należy poprzedzić oceną, który z nich umożliwia zaspokojenie wierzycieli w jak największym stopniu przy uwzględnieniu kosztów i ryzyka niepowodzenia*

*ściągnięcia wierzytelności upadłego oraz konieczności zaspokojenia zobowiązań, o których mowa w art. 230, związanych z przedłużeniem postępowania upadłościowego.”.*

W trakcie procedury opisu i oszacowania przedsiębiorstwa upadłego (masy upadłości), według stanu na dzień wyceny, badana jednostka nie ujawniła posiadania, w ramach aktywów obrotowych, pozycji w postaci należności krótkoterminowych mogących stanowić dodatnią i identyfikowalną wartość w masie upadłościowej.

Powyższe ustalenia zostały poczynione na podstawie spisu z natury / spisu inwentarza masy upadłości (z uwzględnieniem dodatkowych informacji i wyjaśnień przedstawicieli Zleceniodawcy), jak również na podstawie udostępnionego bilansu badanej jednostki, sporządzonego na dzień 24 czerwca 2019 r.

### **2.5.3. Inwestycje krótkoterminowe**

Inwestycje krótkoterminowe obejmują krótkoterminowe aktywa finansowe. Wykazuje się tu między innymi środki pieniężne w kasie oraz na rachunkach bankowych, jak również inne odpowiedniki pieniężne, takie jak weksle i чеки. W pozycji tej ujęte są również inwestycje firmy w krótkoterminowe papiery wartościowe, jak również akcje i papiery dłużne o okresie zapadalności powyżej roku, jeśli firma zakupiła je z zamiarem dalszej odsprzedaży w krótkim czasie (poniżej 12 miesięcy).

W trakcie procedury opisu i oszacowania przedsiębiorstwa upadłego (masy upadłości), według stanu na dzień wyceny, badana jednostka ujawniła, że jest posiadaczem, w ramach aktywów obrotowych, pozycji w postaci inwestycji krótkoterminowych, w postaci środków pieniężnych w kasie i na rachunkach bankowych w wysokości 123 553,17 zł.

Powyższe ustalenia zostały poczynione na podstawie spisu z natury / spisu inwentarza masy upadłości (z uwzględnieniem dodatkowych informacji i wyjaśnień przedstawicieli Zleceniodawcy), jak również na podstawie udostępnionego bilansu badanej jednostki, sporządzonego na dzień 24 czerwca 2019 r.

### **2.5.4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe**

Wszystkie tytuły rozliczeń międzyokresowych podlegają na ostatni dzień roku obrotowego inwentaryzacji drogą weryfikacji. Wynika to z art. 26 ust. 1 pkt 3 ustawy o rachunkowości. W trakcie tej weryfikacji porównuje się dane zapisane na kontach rozliczeń międzyokresowych z dokumentami źródłowymi, które stanowiły podstawę dokonanych księgowania. Sprawdza się również realność salda rozliczeń międzyokresowych. Jeśli podczas weryfikacji okaże się, że w księgach rachunkowych figurują już nieaktualne tytuły rozliczeń, jednostka powinna je spisać najpóźniej na dzień bilansowy. W przypadku czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów chodzi o takie tytuły, które nie spełniają definicji aktywów określonej w art. 3 ust. 1 pkt 12 ustawy o rachunkowości, tj. nie spowodują w przyszłości wpływu do jednostki korzyści ekonomicznych. Przykładowo mogą to być koszty ubezpieczenia dotyczące składnika majątku, który został sprzedany. Wartości te należy przeksięgować w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych.

W przypadku aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ich weryfikacja w wycenie powinna być dokonywana z uwzględnieniem zasady ostrożności. Oznacza to, że wykazuje się je w bilansie dopiero wtedy, gdy zgodnie z zasadą ostrożności realne jest założenie, że w następnych okresach sprawozdawczych jednostka osiągnie dochody podatkowe w takiej wysokości, która umożliwi potrącenie od nich ujemnych różnic przejściowych. Gdyby jednostka utworzyła aktywa z tytułu podatku odroczonego i następnie okazało się, że przewidywany dochód podatkowy w przyszłych



okresach nie pozwala na potrącenie ujemnych różnic przejściowych, to konieczna jest korekta tych aktywów.

W trakcie procedury opisu i oszacowania przedsiębiorstwa upadłego (masy upadłości), według stanu na dzień wyceny, badana jednostka ujawniła posiadanie, w ramach aktywów obrotowych, pozycji w postaci krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych w wartości łącznej 213 462,05 zł.

Powyższe ustalenia zostały poczynione na podstawie spisu z natury / spisu inwentarza masy upadłości (z uwzględnieniem dodatkowych informacji i wyjaśnień przedstawicieli Zleceniodawcy), jak również na podstawie udostępnionego bilansu badanej jednostki, sporządzonego na dzień 24 czerwca 2019 r.

## 2.6. Majątek przedsiębiorstwa – Pozostałe aktywa

W trakcie procedury opisu i oszacowania przedsiębiorstwa upadłego (masy upadłości), według stanu na dzień wyceny, badana jednostka nie ujawniła, w spisie z natury / spisie inwentarza masy upadłości, posiadania jakichkolwiek innych aktywów, niż wskazane i opisane we wcześniejszej części niniejszego opracowania.

Powyższe ustalenia zostały poczynione na podstawie spisu z natury / spisu inwentarza masy upadłości (z uwzględnieniem dodatkowych informacji i wyjaśnień przedstawicieli Zleceniodawcy), jak również na podstawie udostępnionego bilansu badanej jednostki, sporządzonego na dzień 24 czerwca 2019 r.

## 2.7. Ograniczone prawa rzeczowe

Zgodnie z art. 244 § 1 ustawy z dnia 23-04-1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2019 r., poz. 1145, tekst jednolity, z późniejszymi zmianami), „Ograniczonymi prawami rzeczowymi są: użytkowanie, służebność, zastaw, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz hipoteka.”.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 28-02-2003 r. Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2019 r., poz. 498, tekst jednolity, z późniejszymi zmianami):

Art. 313. 1. Sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej. Nabywca składników masy upadłości nie odpowiada za zobowiązania podatkowe upadłego, także powstałe po ogłoszeniu upadłości.

Z kolei zgodnie z Art. 330. Ustawy Prawo upadłościowe:

1. Jeżeli przedmiot obciążony zastawem rejestrowym jest składnikiem przedsiębiorstwa upadłego i jego sprzedaż wraz z przedsiębiorstwem może być korzystniejsza niż oddzielna sprzedaż przedmiotu zastawu, przepisów art. 327 oraz art. 328 skutki znajdowania się przedmiotu zastawu u syndyka nie stosuje się.

2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, przedmiot obciążony zastawem sprzedaje się wraz z przedsiębiorstwem. Z ceny sprzedaży przedsiębiorstwa wyodrębnia się wartość rzeczy obciążonej zastawem i przeznaczają się na zaspokojenie zastawnika stosownie do art. 336 przeznaczenie sum uzyskanych z likwidacji rzeczy, wierzytelności i praw i art. 340 zasady zaspokajania wierzytelności osobistych zabezpieczonych.

Badana jednostka nie przekazała innych dokumentów, informacji i wyjaśnień, niż przedstawione i opisane poniżej, wskazujących na istnienie, na majątku przedsiębiorstwa upadłego, innych obciążeń.

### 2.7.1.Hipoteka

Zgodnie z art. 313 ust. 2 ustawy Prawo upadłościowe żadna hipoteka nie przechodzi na nabywcę nieruchomości. Wszelkie obciążenia na składnikach przedsiębiorstwa wygasają, z wyjątkiem obciążeń wymienionych w art. 313 ust. 3 i 4.

Oznacza to, że prawami pozostającymi w mocy są tylko i wyłącznie służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu, służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia oraz użytkowanie i prawa dożywotnika, jeżeli spełnione zostaną określone w przepisie przesłanki.

Na podstawie wpisów ujawnionych w księgach wieczystych nr NS1S/00055888/1, NS1S/00088116/9, NS1S/00106675/8, NS1S/00106123/4 oraz NS1S/00044852/0 (w dziale IV ksiąg) ustalono, że nieruchomości zostały obciążone następującymi hipotekami:

1. Nieruchomości objęta KW nr NS1S/00055888/1, NS1S/00088116/9, NS1S/00106675/8, NS1S/00106123/4 objęta hipoteką umowną łączną o wartości 91 103 678 zł oraz hipoteką przymusową o wartości 945 361 zł.
2. Nieruchomość objęta KW nr NS1S/00044852/0 objęta hipoteką umowną o wartości 200 000 EUR i hipoteką przymusową o wartości 596 225,47 zł.

Szczegółowe zestawienie obciążeń hipotecznych zawarto w formie tabelarycznej na następnej stronie.

**TABELA 2: ZESTAWIENIE HIPOTEK OBCIĄŻAJĄCYCH NIERUCHOMOŚCI BADANEJ JEDNOSTKI, NA DZIEŃ 24-06-2019 R.**

L.p.	Nr księgi wieczystej	Opis przedmiotu	Opis dodatkowy / cecha dodatkowa	Rodzaj hipoteki i wierzyciel	Wartość wpisu hipotecznego w zł
1.	NS1S/00055888/1	Działka rolna i pastwisko niezabudowane o nr ewidencyjnych 164/5 i 167/1 o powierzchni łącznej 3800 m2	Nieodpłatna służebność przejazdu i przechodu przez działki 164/5, 164/7, objęte KW 88116 szlakiem drożnym szerokości 4m południową stroną tych działek i przy potoku oznaczonym na mapie uzupełniającej linią czerwoną przerywaną na rzecz każdorazowego właściciela i posiadacza działki 164/8 objętej KW 29656.	Hipoteka umowna łączna dla Alior Bank S.A.	91 103 678,00
2.	NS1S/00088116/9	Działka rolna o nr ewidencyjnym 164/7 o powierzchni 1500 m2	Nieodpłatne prawo przejazdu i przechodu przez działkę 164/8 objętą KW 29656 szlakiem drożnym szerokości 4m oznaczonym na mapie uzupełniającej linią czerwoną przerywaną od drogi wzdłuż potoku do granicy z działką 164/5 na rzecz każdorazowych właścicieli i posiadaczy działki 164/7.		
3.	NS1S/00106675/8	Działka leśna zadrzewiona i zakrzewiona (użytki rolne) o nr ewidencyjnym 164/11 o powierzchni 2300 m2	Nieodpłatna służebność przejazdu i przechodu przez działkę nr: 164/8 (która uległa podziałowi m.in. na działkę nr: 164/11) szlakiem drożnym szerokości 4m oznaczonym na mapie uzupełniającej linią czerwoną przerywaną od drogi wzdłuż potoku do granicy z działką nr 164/5 na rzecz każdorazowych właścicieli i posiadaczy działki nr: 164/5 objętej KW nr 55888 i działki nr: 164/7 objętej KW nr 88116.	Hipoteka przymusowa łączna dla os. fiz.: Marian Konieczek	945 361,00
4.	NS1S/00106123/4	Działka zabudowana - teren dla lokalizacji związanych z produkcją wyrobów spożywczych o nr ewidencyjnym 164/12 o powierzchni 3900 m2	Nieodpłatna służebność przejazdu i przechodu przez działkę nr 164/8 na rzecz każdorazowych właścicieli i posiadaczy działki 164/5 objętej KW 55888 i działki nr 164/7 objętej KW 88116		
				Hipoteka umowna dla ANSH FRIENDS LTD. Izrael	€ 200 000,00
5.	NS1S/00044852/0	Działka rolna zabudowana o nr ewidencyjnym 164/2 i powierzchni 0,11 HA		Hipoteka przymusowa dla Leader Meat Sp. z o.o. z siedzibą w Aleksandrii	596 225,47

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z KW.

## 2.7.2. Służebność

Żadne prawo, ani roszczenie osobiste nie przechodzi na nabywcę nieruchomości. Mówi o tym art. 313 ust. 2 ustawy Prawo upadłościowe. Wszelkie obciążenia na składnikach przedsiębiorstwa wygasają, z wyjątkiem obciążeń wymienionych w art. 313 ust. 3 i 4.

Oznacza to, że prawami pozostającymi w mocy są tylko i wyłącznie służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu, służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia oraz użytkowanie i prawa dożywotnika, jeżeli spełnione zostaną określone w przepisie przesłanki.

Na podstawie wpisów ujawnionych w NS1S/00055888/1, NS1S/00088116/9, NS1S/00106675/8, NS1S/00106123/4 (w dziale III tej księgi) ustalono, że nieruchomość objęta wskazanymi księgami wieczystymi zostały obciążone służebnościami, jak wskazano w tabeli powyżej. Szczegółowa treść wpisów znajduje się również w operacie szacunkowym oraz w wypisach z badania ksiąg wieczystych stanowiących załączniki do operatu szacunkowego.

Zgodnie z przywołanymi powyżej unormowaniami ustawy Prawo upadłościowe w mocy, po sprzedaży nieruchomości, wskazane służebności pozostają w mocy i przechodzą na nabywcę nieruchomości.

## 2.8. Prawa zobowiązaniowe

Prawo zobowiązaniowe, to przepisy prawne odnoszące się do stosunków zobowiązaniowych. Głównym źródłem prawa zobowiązaniowego jest III Księga Kodeksu Cywilnego. Przepisy tego prawa zawarte są również w innych aktach normatywnych.

Zobowiązanie, to stosunek prawny, w którym jedna ze stron, zwana wierzycielem, może domagać się od drugiej strony określonego zachowania (świadczenia).

Wierzytelność, to przysługujące wierzycielowi prawo podmiotowe.

Źródłami powstania zobowiązań są np.: umowy, przyrzeczenie publiczne, czyn niedozwolony, bezpodstawne wzbogacenie, prowadzenie cudzych spraw bez zlecenia, akt administracyjny.

Badana jednostka nie przekazała innych dokumentów, informacji i wyjaśnień, wskazujących na istnienie na majątku Spółki innych praw zobowiązaniowych.

### 2.8.1. Najem i dzierżawa

W trakcie procedury opisu i oszacowania przedsiębiorstwa upadłego (masy upadłości), według stanu na dzień wyceny, badana jednostka ujawniła, że nie jest posiadaczem praw zobowiązaniowych, odnoszących się do majątku własnego, w postaci czynnych umów najmu nieruchomości (lub ich części) – jako wynajmujący.

Powyższe ustalenia zostały poczynione na podstawie spisu z natury / spisu inwentarza masy sanacyjnej (z uwzględnieniem dodatkowych informacji i wyjaśnień przedstawicieli Zleceniodawcy), udostępnionego przez badaną jednostkę bilansu, sporządzonego na dzień 24 czerwca 2019 r. oraz udostępnionej przez badaną jednostkę dokumentacji prawnej).

## 2.9. Pozostałe prawa lub obciążenia

W trakcie procedury opisu i oszacowania przedsiębiorstwa upadłego (masy upadłości), według stanu na dzień wyceny, badana jednostka nie ujawniła posiadania innych pozycji (aktywów, praw, obciążeń) na majątku własnym, niż wskazane i opisane we wcześniejszej części niniejszego opracowania.

Powyższe ustalenia zostały poczynione na podstawie spisu z natury / spisu inwentarza masy sanacyjnej (z uwzględnieniem dodatkowych informacji i wyjaśnień przedstawicieli Zleceniodawcy), udostępnionego przez badaną jednostkę bilansu, sporządzonego na dzień 24 czerwca 2019 r. oraz udostępnionej przez badaną jednostkę dokumentacji prawnej.

### 3. Wielkość i struktura majątku badanej jednostki w ujęciu historycznym

Stan na dzień 31-12-2018 r.

TABELA 3: BILANS HISTORYCZNY BADANEJ JEDNOSTKI – AKTYWA W ZŁ

AKTYWA		31.12.2018
<b>A.</b>	<b>Aktywa trwałe</b>	<b>22 003 805,59</b>
<b>I.</b>	<b>Wartości niematerialne</b>	<b>10 859,40</b>
1.	Koszty zakończonych prac rozwojowych	
2.	Wartość firmy	
3.	Inne wartości niematerialne	10 859,40
4.	Zaliczki na wartości niematerialne	
<b>II.</b>	<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>10 509 938,19</b>
1.	Środki trwałe	10 489 858,18
a)	grunty (w tym użytkow.wieczyst. gruntu)	1 126 415,00
b)	budynki i obiekty inżyn. lądowej wodnej	5 863 058,98
c)	urządzenia techniczne i maszyny	2 279 332,70
d)	środki transportu	1 181 048,05
e)	inne środki trwałe	40 003,45
2.	Środki trwałe w budowie	17 080,00
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie	3 000,01
<b>III.</b>	<b>Należności długoterminowe</b>	<b>0,00</b>
<b>IV.</b>	<b>Inwestycje długoterminowe</b>	<b>11 483 008,00</b>
1.	Nieruchomości	11 442 788,00
2.	Wartości niematerialne	
3.	Długoterminowe aktywa finansowe	0,00
a)	w jednostkach powiązanych	0,00
	– udziały lub akcje	
	– inne papiery wartościowe	
	– udzielone pożyczki	
	– inne długoterminowe aktywa finansowe	
b)	w pozostałych jednostkach	0,00
	– udziały lub akcje	
	– inne papiery wartościowe	
	– udzielone pożyczki	
	– inne długoterminowe aktywa finansowe	
4.	Inne inwestycje długoterminowe	40 220,00
<b>V.</b>	<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>0,00</b>
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	
<b>B.</b>	<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>15 921 517,24</b>
<b>I.</b>	<b>Zapasy</b>	<b>509 247,07</b>
1.	Materiały	234 247,07
2.	Półprodukty i produkty w toku	
3.	Produkty gotowe	275 000,00

4.	Towary	
<b>II.</b>	<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>14 752 743,95</b>
1.	Należności od jednostek powiązanych	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00
–	<i>do 12 miesięcy</i>	
–	<i>powyżej 12 miesięcy</i>	
b)	inwestycyjne	
c)	inne	
2.	Należności od pozostałych jednostek	14 752 743,95
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	11 894 172,23
–	<i>do 12 miesięcy</i>	11 894 172,23
–	<i>powyżej 12 miesięcy</i>	
b)	z tytułu podatku dochodowego	
c)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	1 563 109,78
d)	inwestycyjne	
e)	inne	279 364,08
f)	dochodzone na drodze sądowej	1 016 097,86
<b>III.</b>	<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>164 733,27</b>
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	164 733,27
a)	w jednostkach powiązanych	0,00
–	<i>udziały lub akcje</i>	
–	<i>inne papiery wartościowe</i>	
–	<i>udzielone pożyczki</i>	
–	<i>inne krótkoterminowe aktywa finansowe</i>	
b)	w pozostałych jednostkach	0,00
–	<i>udziały lub akcje</i>	
–	<i>inne papiery wartościowe</i>	
–	<i>udzielone pożyczki</i>	
–	<i>inne krótkotermin. aktywa finansowe</i>	
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	164 733,27
–	<i>środki pieniężne w kasie i na rachunkach</i>	164 733,27
–	<i>inne środki pieniężne</i>	
–	<i>inne aktywa pieniężne</i>	
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe	
<b>IV.</b>	<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>494 792,95</b>
	<b>Aktywa razem</b>	<b>37 925 322,83</b>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych badanej jednostki.

TABELA 4: BILANS BADANEJ JEDNOSTKI – PASYWA W ZŁ

<b>PASYWA</b>		<b>31.12.2018</b>
<b>A.</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny</b>	<b>-15 715 202,94</b>
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	1 100 000,00
II.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	

III	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	
IV.	Kapitał (fundusz) zapasowy	1 050 000,00
V.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	
VI.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	2 314 112,31
VII.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	942 722,27
VIII.	Zysk (strata) netto	-21 122 037,52
IX	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	
<b>B.</b>	<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>53 640 525,77</b>
<b>I.</b>	<b>Rezerwy na zobowiązania</b>	<b>0,00</b>
<b>II.</b>	<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>6 180 924,49</b>
1.	Wobec jednostek powiązanych	0,00
a)	pożyczki	
b)	inne zobowiązania finansowe	
c)	inwestycyjne	
d)	inne	
2.	Wobec pozostałych jednostek	6 180 924,49
a)	kredyty i pożyczki	4 749 528,30
b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	
c)	inne zobowiązania finansowe	1 431 396,19
d)	inwestycyjne	
e)	inne	
<b>III.</b>	<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>45 417 589,56</b>
1.	Wobec jednostek powiązanych	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00
-	<i>do 12 miesięcy</i>	
-	<i>powyżej 12 miesięcy</i>	
b)	pożyczki	
c)	inne zobowiązania finansowe	
d)	inwestycyjne	
e)	inne	
2.	Wobec pozostałych jednostek	45 417 589,56
a)	kredyty i pożyczki	13 000 478,28
b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	
c)	inne zobowiązania finansowe	12 547 732,13
d)	z tytułu faktoringu	
e)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	18 487 748,43
-	<i>do 12 miesięcy</i>	18 487 748,43
-	<i>powyżej 12 miesięcy</i>	
f)	zaliczki otrzymane na dostawy	34 960,04
g)	zobowiązania wekslowe	
h)	z tytułu podatku dochodowego	
i)	z tytułu ubezpieczeń społecznych	
j)	z tytułu podatków, ceł i innych świadczeń	821 296,52
k)	z tytułu wynagrodzeń	254 361,76
l)	inwestycyjne	
m)	inne	271 012,40
3.	Fundusze Specjalne	
<b>IV.</b>	<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>2 042 011,72</b>
1.	Inne rozliczenia międzyokresowe	2 042 011,72
-	<i>długoterminowe</i>	1 761 601,28
-	<i>krótkoterminowe</i>	280 410,44
	<b>Pasywa razem</b>	<b>37 925 322,83</b>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych badanej jednostki.



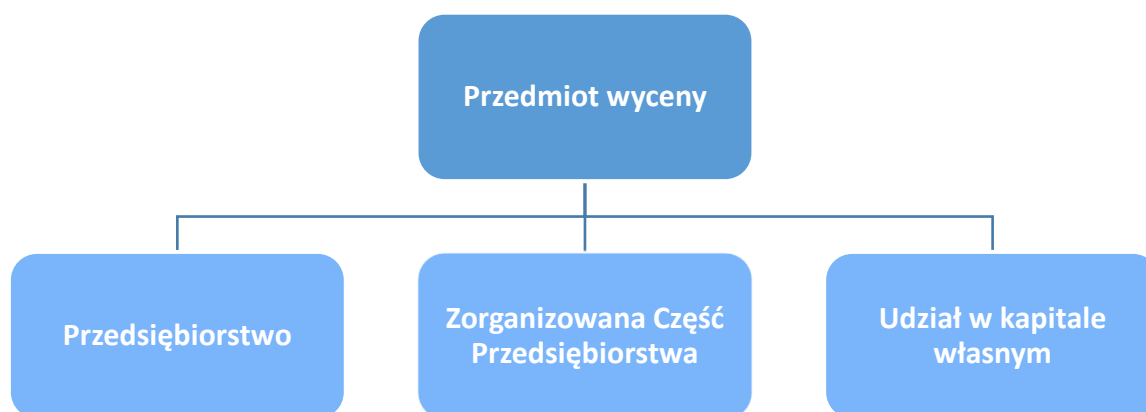
## 4. Metody oszacowania wartości przedsiębiorstwa

### 4.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny może być:

- a) przedsiębiorstwo – zorganizowany zespół składników niematerialnych i materialnych przeznaczony do prowadzenia działalności gospodarczej (art. 551 k.c.). Sporządzając wycenę kapitału własnego (ang. Equity Value) wartość przedsiębiorstwa (ang. Enterprise Value) koryguje się o wartość długu netto,
- b) zorganizowana część przedsiębiorstwa (ZCP) - organizacyjnie i finansowo wyodrębniony w istniejącym przedsiębiorstwie zespół składników materialnych i niematerialnych, w tym zobowiązania, przeznaczonych do realizacji określonych zadań gospodarczych, który zarazem mógłby stanowić niezależne przedsiębiorstwo samodzielnie realizujące te zadania (art. 2 pkt. 27e ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług),
- c) udział w kapitale własnym przedsiębiorstwa, który może cechować się różnym poziomem sprawowania kontroli, co jest uwzględniane w wyniku wyceny pakietu.

RYSUNEK 1: PRZEDMIOT WYCENY



Źródło: Opracowanie własne.

### 4.2. Cele wyceny przedsiębiorstwa, udziału w przedsiębiorstwie oraz zorganizowanej części przedsiębiorstwa

Cel wyceny jest ściśle powiązany z funkcją, jaką ma ona pełnić. Zgodnie z Krajowym Standardem Wyceny Specjalistycznym (KSWS) „Ogólne zasady wyceny przedsiębiorstw” wchodzącą w skład Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny celem wyceny przedsiębiorstwa, udziału w przedsiębiorstwie lub jego zorganizowanej części może być oszacowanie jego wartości na potrzeby:

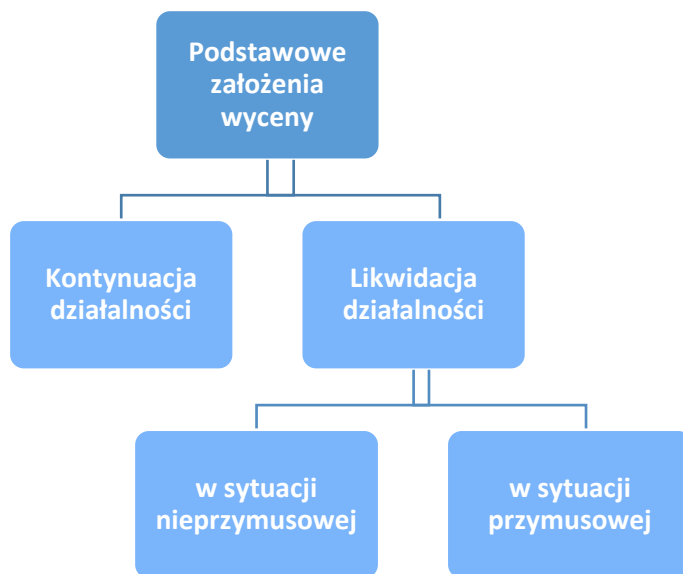
- kupna lub sprzedaży,
- postępowania układowego, upadłościowego lub likwidacji,
- łączenia lub podziału przedsiębiorstw,
- podwyższenia kapitału lub umarzania akcji i udziałów,
- określenia wartości aktywów posiadanych przez fundusze,
- postępowań cywilno-prawnych,
- podatkowe,
- sprawozdawczości finansowej,
- weryfikacji zdolności kredytowej i zabezpieczenia kredytu,
- ubezpieczenia,

- odszkodowania,
- kontroli wartości kapitału zaangażowanego przez właściciela w przedsiębiorstwo.

### 4.3. Podstawowe założenia wyceny

Wybór najbardziej adekwatnych metod wyceny zależy m.in. od sytuacji finansowej przedsiębiorstwa, perspektyw rozwoju podmiotu oraz określenia czy wycena sporządzona jest przy założeniu kontynuacji działalności czy też w warunkach likwidacji (przymusowej bądź nie).

RYSUNEK 2: ZAŁOŻENIA WYCENY



Źródło: Opracowanie własne.

### 4.4. Standard wartości

Kolejnym etapem jest zdefiniowanie standardu wyceny, który określa strony rzeczywistej lub hipotetycznej transakcji oraz warunki jej zawierania. Przy wyborze standardu wyceny zastosowano poniższe przesłanki<sup>1</sup>:

- cel wyceny,
- stan przedmiotu wyceny,
- uwarunkowania prawne,
- uwarunkowania metodyczne,
- przyjęte założenia i ograniczenia.

KSWS „Ogólne zasady wyceny przedsiębiorstw” wskazuje cztery możliwe kategorie wartości, które mogą stanowić standard wartości w wycenie przedsiębiorstw.

1. **Godziwa wartość rynkowa** – wyrażona w pieniądzu lub odpowiednim ekwiwalencie wartość, przy szacowaniu której zakłada się, że w transakcji biorą udział: typowy hipotetyczny kupujący i typowy hipotetyczny sprzedający, zainteresowani przeprowadzeniem transakcji, niedziałający pod przymusem (nakazem) oraz posiadający odpowiedni zasób wiedzy nt. przedmiotu wyceny. Opisane warunki transakcji są zbliżone do definicji wartości rynkowej

<sup>1</sup> M. Panfil, A. Szablewski, Wycena przedsiębiorstwa. Od teorii do praktyki, Poltext, Warszawa 2011.

zawartej  
w Międzynarodowych Standardach Wyceny.

2. **Wartość sprawiedliwa** - wyrażona w pieniądzu lub odpowiednim ekwiwalencie wartość, przy szacowaniu której zakłada się, że w transakcji biorą udział konkretny, niekoniecznie zainteresowany przeprowadzeniem transakcji kupujący oraz konkretny, niezainteresowany przeprowadzeniem transakcji sprzedający. Kupujący lub sprzedający muszą działać pod przymusem (nakazem). Wyznaczona wartość powinna być sprawiedliwa z punktu widzenia sprzedającego z uwzględnieniem faktu, że nie ma on możliwości utrzymania (zatrzymania) przedmiotu wyceny.
3. **Wartość inwestycyjna** - wyrażona w pieniądzu lub odpowiednim ekwiwalencie wartość przedmiotu wyceny dla konkretnego inwestora (właściciela), przy szacowaniu której uwzględnia się jego indywidualne wymagania i oczekiwania odnośnie przedmiotu wyceny. Wartość inwestycyjna jest wartością indywidualną.
4. **Wartość wewnętrzną** – wyrażona w pieniądzu lub odpowiednim ekwiwalencie wartość przedmiotu wyceny, która nie jest oszacowana w związku z konkretną transakcją, nie bierze pod uwagę, kim jest zleceniodawca i odbiorca wyceny, a opiera się na wszystkich informacjach nt. przedmiotu wyceny oraz czynnikach zewnętrznych mających wpływ na jego obecną i przyszłą sytuację ekonomiczno-finansową.

#### 4.5. Podejścia w wycenie przedsiębiorstw

W wycenie przedsiębiorstw stosuje się trzy podejścia: majątkowe, dochodowe i rynkowe.

##### 4.5.1. Podejście majątkowe

Podejście majątkowe obejmuje grupę metod, które wyznaczają wartość przedsiębiorstwa poprzez wartość jego aktywów pomniejszonych o pasywa obce (w tym aktywa i zobowiązania pozabilansowe).

Wśród majątkowych metod wyceny wyróżnia się:

- metodę wartości skorygowanych aktywów netto,
- metodę wartości odtworzeniowej,
- metodę wartości likwidacyjnej (stosowana w przypadku przyjęcia założenia o likwidacji działalności).

W przypadku założenia kontynuacji działalności powszechnie stosowana jest **metoda wartości skorygowanych aktywów netto**. Metoda ta polega na określeniu, na podstawie aktualnych zapisów w księgach handlowych, wartości aktywów wycenianego przedsiębiorstwa i jej pomniejszeniu o wartość kapitałów obcych. Z uwagi na przyjmowane w rachunkowości finansowej zasady wyceny aktywów i pasywów, dokonuje się korekty odpowiednich pozycji aktywów oraz kapitałów obcych w celu określenia ich rzeczywistej wartości. Kluczową rolę w przedstawionej metodzie wyceny spełnia więc prawidłowa korekta wartości pozycji bilansowych aktywów i kapitałów obcych oraz dodatkowo uwzględnienie pozycji aktywów i zobowiązań pozabilansowych.

Wartość księgową na dzień wyceny koryguje się m. in. o następujące elementy:

- wartość znanych, a pominiętych w bilansie składników majątku i pasywów obcych,
- różnice między wartością rynkową, a wartością bilansową poszczególnych składników aktywów i pasywów obcych,

- część niezbywalnych lub mało rotacyjnych zapasów i trudno ściągalnych należności, od których wartości nie dokonano odpisów aktualizujących na dzień wyceny,
- zidentyfikowane zobowiązania wobec obcych jednostek, a nie zarachowane na dzień wyceny.

Ogólna metodyka wyceny metodą skorygowanych aktywów netto może być opisana następującym wzorem:

$$W = (A \pm K_A) - (K_o \pm K_{K_o})$$

gdzie:

W – Wartość przedsiębiorstwa,

A – Wartość aktywów ogółem,

K<sub>A</sub> – Korekty wartości bilansowej aktywów,

K<sub>o</sub> – Wartość kapitałów obcych,

K<sub>K<sub>o</sub></sub> – Korekty wartości kapitałów obcych.

#### 4.5.2. Podejście dochodowe

Podejście dochodowe obejmuje grupę metod, które wyznaczają wartość przedsiębiorstwa bazując na przyszłych strumieniach ekonomicznych zdyskontowanych na dzień wyceny oczekiwaną stopą zwrotu (kosztem zaangażowanego kapitału). Do dochodowych metod wyceny zalicza się m.in.:

- metodę zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF),
- metodę zdyskontowanych zysków,
- metodę zdyskontowanych dywidend.

Wynik uzyskany metodą dochodową należy skorygować o aktywa i pasywa nieuwzględnione w prognozowanej działalności operacyjnej.

Najszerzej stosowaną w praktyce wycen jest metoda **zdyskontowanych przepływów pieniężnych**. Metoda DCF stosowana jest do wyceny przedsiębiorstw generujących dochód i dodatnie przepływy pieniężne, o dobrej sytuacji finansowej oraz ugruntowanej pozycji rynkowej. Metoda ta koncentruje się na przyszłych przepływach, a zatem pozwala na uwzględnienie przyszłych korzyści, które zostaną wygenerowane przez podmiot.

Wycena kapitałów własnych metodą DCF może zostać sporządzona na podstawie przepływów środków pieniężnych dla właścicieli („FCFE”) lub przepływów wolnych środków pieniężnych dostępnych dla wszystkich dawców kapitału („FCFF”). W praktyce najszerzej stosowanym podejściem jest wyznaczenie wartości przedsiębiorstwa na podstawie przyszłych przepływów przynależnych wszystkim stronom finansującym, zgodnie z następującym wzorem:

$$EV = \sum_{t=1}^n \frac{FCFF_t}{(1+WACC)^t} + \frac{RV}{(1+WACC)^n} - D_n$$

gdzie:

EV – wartość przedsiębiorstwa,

FCFF – strumień wolnych środków pieniężnych dla stron finansujących przedsiębiorstwo w kolejnym roku projekcji,

t - kolejny rok projekcji (1, 2, 3 ... n),

n - długość okresu projekcji,

WACC - stopa dyskontowa odpowiadająca średnioważonemu kosztowi kapitału,

RV - wartość rezydualna,

Dn - dług netto.

### 4.5.3. Podejście rynkowe

W ramach podejścia rynkowego wyróżnia się dwie podstawowe metody:

- mnożników rynkowych,
- mnożników transakcyjnych (transakcji porównywalnych).

Pierwsza z nich bazuje na mnożnikach charakteryzujących wyselekcjonowane spółki notowane na rynkach publicznych. Wycena polega na porównaniu określonych miar charakteryzujących wycenianą spółkę z odpowiednimi miarami przedsiębiorstw z tej samej branży notowanych na giełdach papierów wartościowych i ich wyceną rynkową. W metodzie mnożników transakcyjnych wykorzystuje się natomiast informacje o przeprowadzonych w ostatnim czasie transakcjach fuzji i przejęć podmiotów porównywalnych do wycenianego przedsiębiorstwa.

Wyróżnia się dwie grupy mnożników: Mnożniki Equity Value służące ustaleniu wartości rynkowej kapitału własnego spółki oraz mnożniki Enterprise Value służące do ustalenia rynkowej wartości przedsiębiorstwa, a więc wraz z rynkową wartością zadłużenia netto.

Wśród mnożników wartości kapitału własnego wyróżnia się:

- P/E – cena do zysku netto,
- P/BV – cena do wartości księgowej,
- PEG – iloraz mnożników P/E oraz EPS (zysk na akcję).

Wartość przedsiębiorstwa oblicza się m.in. na podstawie następujących mnożników:

- EV/S – iloraz bieżącej wartości spółki i przychodów ze sprzedaży,
- EV/EBIT – iloraz wartości bieżącej i zysku operacyjnego,
- EV/EBITDA – iloraz bieżącej wartości spółki i EBIT powiększonego o amortyzację.

Równie istotnym jak dobór wskaźników, jest odpowiedni dobór spółek do porównań. Analiza spółek bazowych przeprowadzana jest pod kątem kraju prowadzonej działalności, branży, wielkości przedsiębiorstwa, struktury kapitałowej itp. Przedsiębiorstwa wybrane do porównań powinny cechować się podobną specyfiką prowadzonego biznesu.

Dodatkowo, w zależności od rodzaju zastosowanych mnożników może wystąpić konieczność dokonania korekty o wartość zadłużenia finansowego netto oraz wartość aktywów finansowych i nieoperacyjnych, jeśli nie są one uwzględnione w konstrukcji danego mnożnika.

#### 4.6. Ograniczenia poszczególnych metod wyceny

Podstawowym ograniczeniem metody majątkowej jest postrzeganie wartości przedsiębiorstwa przez pryzmat poszczególnych pozycji aktywów i zobowiązań. Wycena majątkowa ma zatem charakter statyczny, podobnie jak bilans i inne dokumenty, na podstawie których jest sporządzana.

Wyniki wyceny majątkowej, w szczególności dokonanej na podstawie wartości skorygowanej aktywów netto, nie uwzględniają:

- efektów finansowych działania przedsiębiorstwa,
- stanu i perspektyw rozwoju rynku, na którym działa przedsiębiorstwo,
- efektów synergii występujących w przedsiębiorstwie,
- wartości składników nie ujętych w sprawozdaniach finansowych (wartości o charakterze niematerialnym).

Z kolei podstawowym ograniczeniem metody DCF jest niepewność związana z prognozowaniem przyszłych przepływów pieniężnych. Pomimo tego, że projekcje finansowe zazwyczaj zostają zestawione w oparciu o założenia Zarządu wycenianej spółki, odzwierciedlające najlepszą wiedzę oraz oczekiwania Zarządu, to jednak rzeczywiste wyniki działalności spółki mogą w sposób istotny odbiegać od wyników prognozowanych. Wszelkie odchylenia wielkości rzeczywistych od wielkości prognozowanych mogą w sposób znaczący wpływać na wyniki wyceny. Założenia do wyceny zostały przyjęte na podstawie prognoz Zarządu Spółki oraz informacji publicznie dostępnych.

W przypadku metody mnożnikowej głównym ograniczeniem jest brak spółek, których działalność jest identyczna z przedmiotem działalności wycenianego przedsiębiorstwa, co wynika z niepowtarzalnego profilu działalności większości spółek.

Ponadto metody mnożnikowe zakładają określenie wartości spółki w oparciu o jej wybrane parametry finansowe i/lub operacyjne, najczęściej bez uwzględnienia zdolności spółki do rozwoju ponad lub poniżej tempa charakterystycznego dla spółek porównywalnych. W związku z tym, przy stosowaniu metody mnożnikowej przyjmuje się założenie, że wyceniana spółka będzie w przyszłości rozwijać się i generować wartość dla swoich właścicieli w analogiczny sposób jak wybrane do analiz spółki porównywalne. Założenie to nie musi być w rzeczywistości spełnione.

#### 4.7. Dyskonta i premie

Powszechną praktyką w procesie wyceny przedsiębiorstw jest uwzględnienie dyskont i premii względem otrzymanej wartości bazowej. Ogólne przesłanki stosowania dyskont i premii definiuje Nota Interpretacyjna nr 5 „Ogólne Zasady Wyceny Przedsiębiorstw” do Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny. Celem ich stosowania jest zapewnienie porównywalności otrzymanej przy użyciu danej metody wyceny (oraz implikowanych w niej założeń) wartości do wartości przedmiotu wyceny pod względem pewnych istotnych cech. Do powszechnie stosowanych dyskont i premii należą:

- dyskonto z tytułu braku płynności,
- premia za kontrolę bądź dyskonto z tytułu jej braku.

W przypadku płynności, podstawowym założeniem stosowania ewentualnych korekt jest twierdzenie, iż aktywo, na które istnieje aktywny rynek jest warte więcej od analogicznego aktywa, na które takiego rynku nie ma. Oznacza to, że wartość przedsiębiorstwa, którego akcje nie są przedmiotem aktywnego obrotu, odbiega (in minus) od wartości przedsiębiorstwa notowanego na aktywnym rynku regulowanym. Dyskonto z tytułu braku płynności jest więc miarą uwzględniającą

zdolność do zamiany prawa własności do części lub całości udziałów w danym przedsiębiorstwie na gotówkę. Związane jest to z trudnością lub w szczególnych przypadkach niemożnością realizacji wartości danego aktywa poprzez jego sprzedaż. Dyskonto to odzwierciedla także dodatkowy czas i koszty związane z transakcją, a także stopień przejrzystości przedsiębiorstwa i ryzyko jego wyceny.

Teoria wyceny wyróżnia szereg czynników determinujących poziom dyskonta za brak płynności, do których zalicza się:

- wielkość przedsiębiorstwa (im wyższe przychody i udział w rynku, tym niższy poziom dyskonta wyrażony w procentach),
- standing finansowy i przepływy pieniężne przedsiębiorstwa (stabilne przedsiębiorstwa generujące wysokie przepływy pieniężne powinno cechować niższe dyskonto),
- rodzaj posiadanych aktywów (im bardziej płynne i atrakcyjne aktywa, tym niższy poziom dyskonta),
- polityka dywidendowa (sprecyzowana polityka dotycząca podziału zysku oraz regularne wypłaty dywidendy akcjonariuszom może wpływać na obniżenie poziomu dyskonta za brak płynności),
- głębokość rynku potencjalnych nabywców (im więcej potencjalnych inwestorów, tym oczekiwania odnośnie dyskonta powinny być niższe),
- perspektywa upublicznienia przedsiębiorstwa w przyszłości (im wyższe prawdopodobieństwo wejścia na giełdę przez wyceniane przedsiębiorstwo, tym poziom dyskonta niższy),
- wielkość wycenianego pakietu akcji/udziałów (pakiet kontrolny powinien być bardziej płynny aniżeli udziały/akcje nie gwarantujące sprawowania kontroli w spółce).

Fakt istnienia oraz szacowaną wielkość dyskonta za brak płynności potwierdzają liczne, wieloletnie badania empiryczne przedstawiane w literaturze, przy czym uzyskane wyniki w zależności od badacza oraz przyjętej w badaniu metody, cechują się znaczną dyspersją.

#### **4.8. Metoda zastosowana do oszacowania wartości przedsiębiorstwa Firma Handlowo - Usługowa "MIPOL" P. Mikulec, M.J.B Plata Spółka jawna w upadłości**

Zgodnie z treścią uzasadnienia do postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 1 kwietnia 2003 r. (Sygn. akt II CK 484/02), majątek niewypłacalnego dłużnika, w znaczeniu art. 13 Prawa upadłościowego, nie może być utożsamiany z pojęciem przedsiębiorstwa, w znaczeniu użytym w art. 55<sup>1</sup> k.c., jako zespół składników materialnych i niematerialnych służących do realizacji zadań gospodarczych.

Rozstrzygnięciu podlegała między innymi kwestia, czy majątek dłużnika, o jakim mowa w art. 13 Prawa upadłościowego ma być pojmowany w rozumieniu prawnorzeczowym – wyłącznie jako aktywa, czy też powinien być rozumiany w znaczeniu użytym w art. 55<sup>1</sup> k.c., jako zespół składników materialnych i niematerialnych służących do realizacji zadań gospodarczych, w tym wierzytelności.

„(...) Przyjęte przez ustawodawcę w art. 13 Prawa upadłościowego określenie „majątek dłużnika” jest niedookreślone, nie wiadomo bowiem według jakich kryteriów miałyby być ustalane. Kwestia ta pozostawiona została ocenie sędziowskiej. Podstawą tej oceny na pewno nie mogą być przepisy ustawy

z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, bowiem bilans księgowy majątku sporządzony przez dłużnika oraz spis inwentarza obrazują tylko stan rachunkowy, a nie rzeczywisty majątku. Nie budzi wątpliwości, że art. 13 Prawa upadłościowego ma na względzie, poza funduszami płynnymi (por. art. 218 § 1 pkt 2 Prawa upadłościowego), "przedmioty majątkowe" w postaci ruchomości i nieruchomości, na co wskazuje treść zdania drugiego, zgodnie z którym „sąd może również oddalić wnioski w razie stwierdzenia, że przedmioty majątkowe wchodzące w skład majątku dłużnika są obciążone zastawem, zastawem rejestrowym lub hipoteką...”. Majątek w znaczeniu art. 13 Prawa upadłościowego nie może być – jak zostało zasugerowane w kasacji – utożsamiany z pojęciem przedsiębiorstwa w znaczeniu użytym w art. 55<sup>1</sup> k.c. jako zespół składników materialnych i niematerialnych służących do realizacji zadań gospodarczych. Przeciwno takiej interpretacji przemawia chociażby okoliczność, że nie każdy dłużnik zgłaszający wniosek o ogłoszenie upadłości prowadzi działalność gospodarczą w formie przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55<sup>1</sup> k.c., a nie ulega wątpliwości, że pojęcie "majątek dłużnika" musi być tożsame bez względu na formę w jakiej dłużnik prowadzi działalność gospodarczą. Przy interpretowaniu tego pojęcia trzeba mieć na względzie cel uregulowania przyjętego w art. 13 Prawa upadłościowego. Wiadomo, że jest nim zapobieżenie ogłaszania upadłości dłużników, których majątek oczywiście nie wystarcza nawet na zaspokojenie kosztów postępowania. Chodzi tu zatem o majątek, który można spieniężyć bez nadzwyczajnych trudności. Wykładnia gramatyczna omawianego przepisu również prowadzi do takiej konkluzji. (...) Sąd ustalając majątek i oceniając jego wartość z punktu widzenia przesłanki jego wystarczalności na pokrycie kosztów postępowania upadłościowego, uwzględnia wyłącznie stan czynny majątku. Majątek dłużnika pojmować zatem należy w rozumieniu prawnorzeczowym – wyłącznie jako aktywa, nie są nim objęte wierzytelności i roszczenia."

Oszacowania wartości przedsiębiorstwa upadłego, działającego pod firmą Firma Handlowo - Usługowa "MIPOL" P. Mikulec, M.J.B Plata Spółka jawna w upadłości z siedzibą w Moszczenicy Wyżnej dokonano metodą skorygowanych aktywów (z pominięciem szacowania wartości pasywów – bez korygowania o wartość zobowiązań i rezerw na zobowiązania – co jest spowodowane przede wszystkim uwarunkowaniami prawnymi, odnoszącymi się do sytuacji postawienia przedsiębiorstwa w stan upadłości), w oparciu o sporządzony uprzednio spis z natury / spis inwentarza masy upadłości, jak również w oparciu o dokumenty, dane, informacje i wyjaśnienia uzyskane od Zleceniodawcy i jego przedstawicieli oraz przedstawicieli badanej jednostki, dotyczące jej aktywów, oględziny majątku przeprowadzone przez rzeczoznawców majątkowych i sporządzone na ich podstawie: szacunki zawarte w niniejszym opracowaniu i załącznikach, operat szacunkowy, określający wartość rynkową praw do nieruchomości, opinię określającą wartość wskazanych ruchomości, z uwzględnieniem wartości rynkowej aktywów poprzez ich aktualizację.

W pełni uzasadnione jest pominięcie oszacowania przedsiębiorstwa metodą dochodową, gdyż przedsiębiorstwo, generujące straty na działalności operacyjnej i gospodarczej w okresie poprzedzającym opis i oszacowanie, nie wykazuje przesłanek do zmiany takiego stanu rzeczy. To było przyczyną postawienia przedsiębiorstwa (spółki) w stan upadłości i uniemożliwia założenia ciągłości działania spółki (*going concern*) wymagane w wycenie metodą dochodową. Z podobnej przyczyny, tj. złej kondycji finansowej objawiającej się ujemnymi kapitałami, stratą na działalności operacyjnej, gospodarczej i netto nie sposób jest zastosować podejście mnożnikowe metodą rynkową, a brak identyfikowalnych transakcji podmiotów zbliżonych działalnością i podmiotowością do badanej spółki nie pozwala również zastosować podejścia transakcji porównywalnych w metodzie rynkowej.



Podstawę opisu i oszacowania badanej jednostki stanowiły: spis z natury / spis inwentarza masy upadłości, dokumentacja prawna, księgowa i ewidencyjna oraz pozostałe dokumenty, dane, informacje i wyjaśnienia udostępnione i udzielone przez Zleceniodawcę i jego przedstawicieli oraz przedstawicieli badanej jednostki; dokumenty, dane, informacje i wyjaśnienia pozyskane przez autora niniejszego opracowania we własnym zakresie – dokumenty, dane i informacje internetowe, jak również oględziny majątku.

## 5. Oszacowanie wartości aktywów przedsiębiorstwa Firma Handlowo - Usługowa "MIPOL" P. Mikulec, M.J.B Plata Spółka jawna w upadłości

Wybór metody skorygowanych aktywów (zmodyfikowanej o nie potrącanie zobowiązań i rezerw na zobowiązania), determinuje procedurę postępowania, polegającą na opisie i oszacowaniu w cenach rynkowych poszczególnych składników majątkowych przedsiębiorstwa. Kolejność składników majątkowych omawiana jest zgodnie z układem bilansowym – zgodnym z ustawą o rachunkowości.

W poniższym oszacowaniu powoływano się na wartości księgowe (bilansowe) ustalone na dzień 24-06-2019 r., ponieważ taki bilans został udostępniony przez Zleceniodawcę (bilans najbardziej adekwatny z punktu widzenia zakresu oraz celu niniejszego opracowania).

Opisu i oszacowania przedsiębiorstwa dłużnika zakończono w dniu 01-04-2020 r. (zgodnie z zakresem udzielonego zlecenia).

### 5.1. Oszacowanie wartości niematerialnych i prawnych

W pozycji bilansowej aktywów trwałych „Wartości niematerialne i prawne” wykazano, na dzień 24-06-2019 r. wartość księgową netto w kwocie 0,00 zł.

Wartość rynkowa pozycji wartości niematerialnych i prawnych oszacowano na kwotę netto, wynoszącą: **0,00 zł**.

Wartość dla wymuszonej sprzedaży wartości niematerialnych i prawnych oszacowano na kwotę netto, wynoszącą: **0,00 zł**.

### 5.2. Oszacowanie środków trwałych

#### 5.2.1. Wartości nieruchomości (gruntów, budynków, lokali i budowli)

Wartość rynkową nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami i budowlami, składającej się z dz. o nr ew. 164/5, 164/7, 164/11, 164/12, 167/1 oraz 164/2 o pow. łącznej 0,5560 ha objętej księgami wieczystymi nr NS1S/00055888/1, NS1S/00088116/9, NS1S/00106675/8, NS1S/00106123/4 oraz NS1S/00044852/0, położonych w woj. małopolskim, powiecie nowosądeckim, gminie Stary Sącz miejscowości Moszczenica Wyżna, obręb 0009, oszacowano bez podatku VAT na: **7 563 000,00 zł**

W tym:

Wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkami i budowlami o numerach ewidencyjnych 164/5, 164/7, 164/11, 164/12, 167/1 oszacowano na: 7 136 000,00 zł

Wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem o numerze ewidencyjnym 164/2 oszacowano na: 427 000,00 zł

Wartość dla sprzedaży wymuszonej nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami i budowlami, składającej się z dz. o nr ew. 164/5, 164/7, 164/11, 164/12, 167/1 oraz 164/2 o pow. łącznej 0,5560 ha objętej księgami wieczystymi nr NS1S/00055888/1, NS1S/00088116/9, NS1S/00106675/8, NS1S/00106123/4 oraz NS1S/00044852/0, położonych w woj. małopolskim, powiecie nowosądeckim, gminie Stary Sącz miejscowości Moszczenica Wyżna, obręb 0009, oszacowano bez podatku VAT na: **5 672 000,00 zł**

W tym:

Wartość dla sprzedaży wymuszonej nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami i budowlami, składającej się z dz. o nr ew. 164/5, 164/7, 164/11, 164/12 i 167/1 oszacowano na: 5 352 000,00 zł

Wartość dla sprzedaży wymuszonej nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem o numerze ewidencyjnym 164/2 oszacowano na: 320 000,00 zł

Opis i oszacowanie praw do nieruchomości gruntowych, zabudowanych (gruntów oraz składnika budowlanego na nich posadowionego – budynków i budowli, czyli łącznie środków trwałych z grup 0, 1 i 2 KŚT), stanowiących majątek badanej jednostki, wskazanych i opisanych we wcześniejszej części niniejszego opracowania, zostały przeprowadzone oddzielnie, przy uwzględnieniu wcześniej poczynionych ustaleń i są one przedmiotem Operatów szacunkowych, stanowiących załączniki do niniejszego opracowania.

Wartości określone w w/w dokumentach należy uznać za odpowiadające wymogom wyceny rynkowej skorygowanych aktywów. Odpowiadają one również definicji „wartości godziwej”, według obowiązującej ustawy o rachunkowości, jako że autorzy opinii kierowali się zasadą określania „cen rynkowych, możliwych do uzyskania”.

### **5.2.2. Oszacowanie maszyn, urządzeń, środków transportu i innych środków**

Wartość prawa własności wskazanych środków trwałych (majątku ruchomego), w postaci urządzeń technicznych, maszyn, środków transportu (czyli środków trwałych z grup 3, 4, 5, 6, 7 i 8 KŚT) została oszacowana, a wyniki oszacowania zamieszczono w opracowaniu pt. Operat szacunkowy wycena nr 2081/19 określająca wartość rynkową Urządzenia i wyposażenie F.H.U. MIPOL Sp. j. w upadłości Moszczenica Wyżna 72, 33-340 Stary Sącz, stanowiącym załącznik do opracowania oraz w Opinii o wartości wskazanych samochodów: Fiat Panda nr rejestracyjny: KNS 13222 oraz Volkswagen Transporter nr rejestracyjny: KNS 9H24 będącej również załącznikiem do opracowania

Wartości określone w w/w dokumencie należy uznać za odpowiadające wymogom wyceny rynkowej skorygowanych aktywów. Odpowiadają one również definicji „wartości godziwej”, według obowiązującej ustawy o rachunkowości, jako że autorzy opinii kierowali się zasadą określania „cen rynkowych, możliwych do uzyskania”.

Zgodnie z wycenami zawartymi we wskazanych powyżej dokumentach, łącną wartość rynkową prawa własności wskazanych składników majątku ruchomego badanej jednostki, tj. urządzeń technicznych i maszyn, środków transportu i innych środków trwałych, oszacowano na łączną kwotę netto, wynoszącą:

**1 529 163,10 zł.**

Zgodnie z wycenami zawartymi we wskazanych powyżej dokumentach, łącną wartość dla wymuszonej sprzedaży prawa własności wskazanych składników majątku ruchomego badanej jednostki, tj. urządzeń technicznych i maszyn, środków transportu i innych środków trwałych, oszacowano na łączną kwotę netto, wynoszącą: **1 146 822,36 zł.**

W pozycji aktywów trwałych „Rzeczowe aktywa trwałe – Środki trwałe – środki trwałe w budowie – zaliczki na środki trwałe w budowie” wykazano, na dzień 24.06.2019 r. (zgodnie bilansem spółki Firma Handlowo - Usługowa "MIPOL" P. Mikulec, M.J.B Plata Spółka jawna w upadłości na wskazany dzień), wartość księgową netto w kwocie 0,00 zł.

Badana jednostka nie posiada żadnych aktywów trwałych, w postaci środków trwałych w budowie, ani w postaci zaliczek na środki trwałe w budowie.

*Brak podstaw do korekty.*

### 5.3. Oszacowanie należności długoterminowych

W pozycji aktywów trwałych „Należności długoterminowe” wykazano, na dzień 24-06-2019 r. (zgodnie bilansem spółki Firma Handlowo - Usługowa „MIPOL” P. Mikulec, M.J.B Plata Sp. j. w upadłości na wskazany dzień), wartość księgową netto w kwocie 0,00 zł.

Badana jednostka nie posiada żadnych aktywów trwałych, w postaci należności długoterminowych.

Wartość rynkową należności długoterminowych oszacowano na kwotę netto, wynoszącą: **0,00 zł**.

Wartość dla wymuszonej sprzedaży należności długoterminowych oszacowano na kwotę netto, wynoszącą: **0,00 zł**.

### 5.4. Oszacowanie inwestycji długoterminowych

W pozycji aktywów trwałych „Inwestycje długoterminowe” wykazano, na dzień 24-06-2019 r. (zgodnie bilansem spółki Firma Handlowo - Usługowa „MIPOL” P. Mikulec, M.J.B Plata Sp. j. w upadłości na wskazany dzień), wartość księgową netto w kwocie 10 552 008,00 zł.

W trakcie procedury opisu i oszacowania przedsiębiorstwa upadłego (masy upadłości), według stanu na dzień wyceny, badana jednostka ujawniła posiadanie, w ramach aktywów trwałych, pozycji w postaci inwestycji długoterminowych, na które składały się inwestycje w nieruchomości w wys. 10 511 788 zł, które poddane zostały wycenie i opisane w części dotyczącej nieruchomości tj. aktywów trwałych.

Ponadto w pozycji inne inwestycje długoterminowe wykazano kwotę 40 220 wynikającą z ubiegania się o dotację na fotowoltaikę w ramach Małopolskiego Regionalnego Programu Operacyjnego na lata 2014-2020, która to inwestycja zgodnie z przekazaną przez Syndyka informacją nie została zrealizowana.

W pozycji tej uwzględniono koszty projektu i ubiegania się o samą dotację.

Powyższe ustalenia zostały poczynione na podstawie spisu z natury / spisu inwentarza masy upadłości (z uwzględnieniem dodatkowych informacji i wyjaśnień przedstawicieli Zleceniodawcy), jak również na podstawie udostępnionego bilansu badanej jednostki, sporządzonego na dzień 24 czerwca 2019 r.

W związku z powyższym wartość pozycji inwestycji długoterminowych skorygowano w całości.

Wartość rynkowa pozycji Inwestycje długoterminowe oszacowano na kwotę netto, wynoszącą: **0,00 zł**.

Wartość dla wymuszonej sprzedaży pozycji Inwestycje długoterminowe oszacowano na kwotę netto, wynoszącą: **0,00 zł**.

**Korekta:** (-) 10 552 008,00 zł.

## 5.5. Oszacowanie długoterminowych rozliczeń międzyokresowych

W pozycji aktywów trwałych „Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe” wykazano, na dzień 24-06-2019 r. (zgodnie bilansem spółki Firma Handlowo - Usługowa „MIPOL” P. Mikulec, M.J.B Plata Sp. j. w upadłości na wskazany dzień), wartość księgową netto w kwocie 0,00 zł.

Badana jednostka nie posiada żadnych aktywów trwałych, w postaci długoterminowych rozliczeń międzyokresowych.

Wartość rynkową długoterminowych rozliczeń międzyokresowych oszacowano na kwotę netto, wynoszącą: **0,00 zł**.

Wartość dla wymuszonej sprzedaży długoterminowych rozliczeń międzyokresowych oszacowano na kwotę netto, wynoszącą: **0,00 zł**.

## 5.6. Oszacowanie zapasów

W pozycji aktywów obrotowych „Zapasy” wykazano, na dzień 24-06-2019 r. (zgodnie bilansem spółki Firma Handlowo - Usługowa „MIPOL” P. Mikulec, M.J.B Plata Sp. j. w upadłości na wskazany dzień), wartość księgową netto w kwocie 0,00 zł.

Badana jednostka nie posiada żadnych aktywów obrotowych, w postaci zapasów.

Wartość rynkową zapasów oszacowano na kwotę netto, wynoszącą: **0,00 zł**.

Wartość dla wymuszonej sprzedaży zapasów oszacowano na kwotę netto, wynoszącą: **0,00 zł**.

## 5.7. Oszacowanie należności krótkoterminowych

W pozycji aktywów obrotowych „Należności krótkoterminowych” wykazano, na dzień 24-06-2019 r. (zgodnie bilansem spółki Firma Handlowo - Usługowa „MIPOL” P. Mikulec, M.J.B Plata Sp. j. w upadłości na wskazany dzień), wartość księgową netto w kwocie 0,00 zł.

Badana jednostka nie posiada żadnych aktywów obrotowych, w postaci należności krótkoterminowych, które byłyby identyfikowalne oraz co do których wiarygodnie można określić prawdopodobieństwo ich ściągnięcia.

Wartość rynkową należności krótkoterminowych oszacowano na kwotę netto, wynoszącą: **0,00 zł**.

Wartość dla wymuszonej sprzedaży należności krótkoterminowych oszacowano na kwotę netto, wynoszącą: **0,00 zł**.

## 5.8. Oszacowanie inwestycji krótkoterminowych

W pozycji aktywów obrotowych „Inwestycje krótkoterminowe” wykazano, na dzień 24.06.2019 r. (zgodnie bilansem spółki Firma Handlowo - Usługowa „MIPOL” P. Mikulec, M.J.B Plata Sp. j. w upadłości na wskazany dzień), wartość księgową netto w kwocie 123 553,17 zł stanowiącą wyłącznie środki pieniężne na rachunkach i w kasie.

Inwestycje krótkoterminowe, w ogólności, mają charakter najbardziej płynnych aktywów (podlegających najszybszym zmianom).

Ze względu na fakt, że do inwestycji krótkoterminowych weszły tylko i wyłącznie środki pieniężne zgromadzone w kasie i na rachunkach bankowych, nie ma podstaw do zaliczania ich do masy podlegającej zbyciu w przypadku sprzedaży przedsiębiorstwa, jako całości, lub jako zorganizowanej części przedsiębiorstwa. Postępowanie takie mogłoby rodzić roszczenie nabywcy przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części o wydanie mu wskazanych środków pieniężnych, jako elementu / składnika majątku przedsiębiorstwa.

Zatem, w odniesieniu do pozycji bilansowej „Inwestycje krótkoterminowe” zastosowano korektę wartościową w pełnej wysokości.

### **5.9. Oszacowanie krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych**

W pozycji aktywów obrotowych „Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe” wykazano, na dzień 24.06.2019 r. (zgodnie bilansem spółki Firma Handlowo - Usługowa „MIPOL” P. Mikulec, M.J.B Plata Sp. j. w upadłości na wskazany dzień), wartość księgową netto w kwocie 213 462,05 zł.

Na podstawie informacji przekazanej przez osobę odpowiedzialną za księgowość spółki na tę kwotę składały się rozliczenie dotacji na rozbudowę nieruchomości. Była ona przyznana i skonsumowana. Składniki zakupione w tym projekcie zostały ujęte w oszacowaniu wartości nieruchomości. Pozostałą część uzupełniają w krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe dotyczące przyszłych okresów (ubezpieczenia i ulgi), a założeniem przyjętym w wycenie jest zaprzestanie prowadzenia dalszej działalności, dlatego wartość rynkową i wartość dla wymuszonej sprzedaży poddano korekcie w pełnej wysokości.

**Korekta:** (-) 213 462,05 zł.

## 6. Oszacowanie wartości zobowiązań przedsiębiorstwa Firma Handlowo - Usługowa „MIPOL” P. Mikulec, M.J.B Plata Sp. j. w upadłości

Oszacowania wartości przedsiębiorstwa działającego pod firmą Firma Handlowo - Usługowa „MIPOL” P. Mikulec, M.J.B Plata Sp. j. w upadłości z siedzibą w Moszczenicy Wyżnej dokonano metodą skorygowanych aktywów (z pominięciem szacowania wartości pasywów – bez korygowania o wartość zobowiązań i rezerw na zobowiązania – co jest spowodowane przede wszystkim uwarunkowaniami prawnymi, odnoszącymi się do sytuacji postawienia przedsiębiorstwa w stan upadłości), a także faktem, że w okresie poprzedzającym opis i oszacowanie (w ostatnich kilku okresach sprawozdawczych), przedsiębiorstwo generowało straty z prowadzonej działalności gospodarczej, nie było w stanie zaspokajać roszczeń wierzycieli.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 28-02-2003 r. Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2019 r., poz. 498, tekst jednolity):

Art. 313. 1. Sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej. Nabywca składników masy upadłości nie odpowiada za zobowiązania podatkowe upadłego, także powstałe po ogłoszeniu upadłości.

2. Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości.

3. Pozostają w mocy bez potrącania ich wartości z ceny nabycia służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia. Użytkowanie oraz prawa dożywotnika pozostają w mocy, jeżeli przysługuje im pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami lub jeżeli nieruchomość nie jest hipotekami obciążona albo jeżeli wartość użytkowania i praw dożywotnika znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia. Jednakże w tym ostatnim wypadku wartość tych praw będzie zaliczona na cenę nabycia.

4. Na wniosek właściciela nieruchomości władnącej, zgłoszony najpóźniej w zarzutach do planu podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej, sędzia-komisarz może postanowić, że służebność gruntowa, która nie znajduje pełnego pokrycia w cenie nabycia, zostaje utrzymana w mocy, jeżeli jest dla nieruchomości władnącej konieczna, a nie obniża w sposób istotny wartości nieruchomości obciążonej. Na postanowienie sędziego-komisarza przysługuje zażalenie. Jeżeli wniosek o wyłączenie zgłoszony został w zarzutach, podlega rozpoznaniu razem z zarzutami.

5. Przepisy ust. 2–4 stosuje się odpowiednio do sprzedaży prawa użytkowania wieczystego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i statku morskiego wpisanego do rejestru okrętowego.

**TABELA 6: ZESTAWIENIE ZBIORCZE OSZACOWANYCH WARTOŚCI SKŁADNIKÓW MASY UPADŁOŚCI W TYS. ZŁ.**

Wyszczególnienie	W. rynkowa	% wartości	W. wymuszona	% wartości
<b>A. AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>9 092,16</b>	<b>100,00%</b>	<b>6 818,82</b>	<b>100,00%</b>
I. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00%	0,00	0,00%
1. Środki trwałe	9 092,16	100,00%	6 818,82	100,00%
2. Środki trwałe w budowie	0,00	0,00%	0,00	0,00%
III. Należności długoterminowe	0,00	0,00%	0,00	0,00%
IV. Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00%	0,00	0,00%
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00%	0,00	0,00%
<b>B. AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
I. Zapasy	0,00	0,00%	0,00	0,00%
II. Należności krótkoterminowe	0,00	0,00%	0,00	0,00%
III. Inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00%	0,00	0,00%
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00%	0,00	0,00%
<b>C. AKTYWA RAZEM</b>	<b>9 092,16</b>	<b>100,00%</b>	<b>6 818,82</b>	<b>100,00%</b>

Źródło: Opracowanie własne.

**Wartość rynkową przedsiębiorstwa upadłego (masy upadłości), działającego pod firmą Firma Handlowo - Usługowa "MIPOL" P. Mikulec, M.J.B Plata Spółka jawna w upadłości z siedzibą w Moszczenicy Wyżnej oszacowano, jako wartość skorygowanych aktywów (zmodyfikowaną o nie potrącanie zobowiązań i rezerw na zobowiązania). Wartość ta wynosi, po zaokrągleniu do pełnych złotych (netto):**

**9 092 163,00 zł**

Słownie: *dziewięć milionów dziewięćdziesiąt dwa tysiące sto sześćdziesiąt trzy złote.*

#### **WARTOŚĆ DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY.**

Można stwierdzić, że wartość wymuszona oznacza wartość rynkową przy uwzględnieniu założenia, że istnieje przymus sprzedaży danego dobra oraz ograniczenia przede wszystkim czasowe (maksymalnie od 3 do 6 miesięcy). Ograniczenia te powodują, że okres ekspozycji na rynku, konieczny do wynegocjowania ceny sprzedaży, może być uznany za niewystarczający. Pomimo określenia definicji wartości dla wymuszonej sprzedaży, literatura fachowa nie przedstawia metodyki wyceny tej wartości. Występowanie ograniczeń w przypadku sprzedaży z założenia sprawia, że wartość dla wymuszonej sprzedaży jest zawsze niższa od aktualnej wartości rynkowej, niezależnie od sposobu jej określenia. O tym, o ile jest niższa, decyduje rynek. Nie ma znaczenia, czy chodzi o dużą aglomerację czy małe miasteczko, gdyż tak naprawdę wycenę opiera się o lokalny rynek, który kreuje wartość. Informacje o rynku pozyskuje się z różnych źródeł, w tym również od syndyków, czy komorników. Elementem pozwalającym na określenie wartości dla wymuszonej sprzedaży może być zatem wiedza na temat możliwości sprzedaży dobra majątkowego w świetle istniejących relacji podaży i popytu oraz średniego czasu ekspozycji na rynku.

Określenia wartości dokonuje się na podstawie rozeznania rynku oraz informacji od syndyków, komorników, czy urzędów skarbowych, w zależności od rodzaju dobra majątkowego oraz innych cech mogących mieć wpływ na możliwość sprzedaży.



Aby określić wartość dla sprzedaży wymuszonej przedmiotu opisu i oszacowania zastosowano współczynniki korygujące (dyskonta) wynoszące najczęściej 0,75 (tj. 25%).

Współczynniki zostały ustalone i przyjęte na podstawie analizy rynku i preferencji potencjalnych nabywców, przepisów kodeksu postępowania cywilnego oraz przepisów prawa upadłościowego i prawa restrukturyzacyjnego dotyczących przetargów i licytacji oraz analizy cen transakcyjnych uzyskiwanych w przetargach i licytacjach prowadzonych przez komorników, syndyków masy upadłościowej, zarządców, urzędy skarbowe oraz banki.

Ustalenia te znajdują również odzwierciedlenie w przepisach prawnych, ponieważ zgodnie z art. 965 Kodeksu postępowania cywilnego najniższa suma, za którą nieruchomości można nabyć na pierwszej licytacji (cena wywołania), wynosi trzy czwarte sumy oszacowania (tj. 75%). Zgodnie zaś z prawem upadłościowym Syndyk, w przypadku braku oferentów zainteresowanych kupnem przedsiębiorstwa, występuje do Sędziego-komisarza z wnioskiem (wnioskami) o wyrażenie zgody na obniżenie ceny wywoławczej – brak ograniczeń, które wskazywałyby poziom możliwego obniżenia ceny.

*„Zarówno w polskich standardach wyceny jak i w międzynarodowych nie przytacza się procedur, czy metod określenia wartości dla wymuszonej sprzedaży. Co do metodologii dojścia do wartości można korzystać z podejść i metod stosowanych do określenia każdej innej wartości. Trudność natomiast stanowią założenia (okres i okoliczności przymusu) oraz dane z rynku, z których można by skorzystać szacując poziom wartości dla wymuszonej sprzedaży. W Polsce nie funkcjonuje baza danych transakcyjnych, która obejmowałaby kompleksowo informacje o przeprowadzonych transakcjach „wymuszonych” oraz o warunkach zawarcia takich transakcji. W bazach prowadzonych przez rzeczoznawców majątkowych informacje te są szczątkowe, jeśli w ogóle wprowadzane, a te które są, bazują wyłącznie na informacjach z aktów notarialnych, gdzie brak jest danych o szczególnych warunkach zawarcia transakcji. W związku z powyższym brak przejrzystych danych o takich transakcjach.*

*Sporządzenie zatem wyceny w oparciu o transakcje „wymuszone” jest bardzo utrudnione. Dodatkowo są to transakcje historyczne, a wynik takiej transakcji, tak jak transakcji rynkowej zależy od czynników popytowych, podaźowych oraz generalnych trendów rynkowych w segmencie rynku.*

**Wartość dla wymuszonej sprzedaży przedsiębiorstwa upadłego (masy upadłości), działającego pod firmą Firma Handlowo - Usługowa „MIPOL” P. Mikulec, M.J.B Plata Sp. j. w upadłości z siedzibą w Moszczenicy Wyżnej oszacowano, jako wartość skorygowanych aktywów (zmodyfikowaną o nie potrącanie zobowiązań i rezerw na zobowiązania). Wartość ta wynosi, po zaokrągleniu do pełnych złotych (netto):**

**6 818 822,00 zł**

Słownie: sześć milionów osiemset osiemnaście tysięcy osiemset dwadzieścia dwa złote

## 7. Obciążenia majątku badanego przedsiębiorstwa

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 28-02-2003 r. Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2019 r., poz. 498, tekst jednolity):

Art. 313. 1. Sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej. Nabywca składników masy upadłości nie odpowiada za zobowiązania podatkowe upadłego, także powstałe po ogłoszeniu upadłości.

2. Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. (...). Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości.

3. Pozostają w mocy bez potrącania ich wartości z ceny nabycia służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia. Użytkowanie oraz prawa dożywotnika pozostają w mocy, jeżeli przysługuje im pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami lub jeżeli nieruchomość nie jest hipotekami obciążona albo jeżeli wartość użytkowania i praw dożywotnika znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia. Jednakże w tym ostatnim wypadku wartość tych praw będzie zaliczona na cenę nabycia.

(...).

5. Przepisy ust. 2–4 stosuje się odpowiednio do sprzedaży prawa użytkowania wieczystego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i statku morskiego wpisanego do rejestru okrętowego.

Art. 319. (...) 4. Jeżeli składniki przedsiębiorstwa są obciążone hipoteką, zastawem, zastawem rejestrowym, zastawem skarbowym, hipoteką morską lub innymi prawami i skutkami ujawnienia praw i roszczeń osobistych, w oszacowaniu należy oddzielnie podać, które z tych praw pozostają w mocy po sprzedaży, a także ich wartość oraz wartość składników nimi obciążonych oraz stosunek wartości poszczególnych składników obciążonych do wartości przedsiębiorstwa.

(...).

6. Przepis ust. 4 stosuje się odpowiednio w przypadku rzeczy, wierzytelności i innych praw przeniesionych na wierzyciela w celu zabezpieczenia wierzytelności, o ile mają być one sprzedane w ramach przedsiębiorstwa.

### 7.1. Hipoteka

Żadna hipoteka nie przechodzi na nabywcę przedsiębiorstwa / zorganizowanej części przedsiębiorstwa – nie pozostaje w mocy po sprzedaży.

Mówi o tym art. 317, ust. 2 zd. 2 i nast. ustawy Prawo upadłościowe: „(...) Nabywca przedsiębiorstwa upadłego nabywa je w stanie wolnym od obciążeń i nie odpowiada za zobowiązania upadłego. Wszelkie obciążenia na składnikach przedsiębiorstwa wygasają, z wyjątkiem obciążeń wymienionych w art. 313 ust. 3 i 4.”.

Łączna wartość hipotek obciążających nieruchomości położone w Moszczenicy Wyżnej 72 i 103, dla której prowadzone są KW nr NS1S/00055888/1, NS1S/00088116/9, NS1S/00106675/8, NS1S/00106123/4 oraz NS1S/00044852/0, wynosi: **92 019 518,00 zł<sup>2</sup>**.

<sup>2</sup> Przy średnim kursie NBP z dnia 06.04.2020 wynoszącym 4,5792 zł

łącna wartość rynkowa praw do nieruchomości gruntowych, zabudowanych, stanowiących majątek badanej jednostki, obciążonych hipotekami wynosi: **7 563 000,00 zł**

łącna wartość dla wymuszonej sprzedaży praw do nieruchomości gruntowych, zabudowanych, stanowiących majątek badanej jednostki, obciążonych hipotekami wynosi: **5 672 000,00 zł.**

Wartość rynkową przedsiębiorstwa upadłego (masy upadłości), działającego pod firmą Firma Handlowo - Usługowa „MIPOL” P. Mikulec, M.J.B Plata Sp. j. w upadłości z siedzibą w Moszczenicy Wyżnej oszacowano, jako wartość skorygowanych aktywów. Wartość ta wynosi, po zaokrągleniu do pełnych złotych, netto: **9 092 163,00 zł.**

Wartość dla wymuszonej sprzedaży przedsiębiorstwa upadłego (masy upadłości), działającego pod firmą Firma Handlowo - Usługowa „MIPOL” P. Mikulec, M.J.B Plata Sp. j. w upadłości z siedzibą w Moszczenicy Wyżnej oszacowano, po zaokrągleniu do pełnych złotych, na kwotę netto: **6 818 822 zł.**

Stosunek wartości rynkowej sprzedaży praw do nieruchomości gruntowych, zabudowanych, stanowiących majątek badanej jednostki, obciążonych hipotekami, do wartości przedsiębiorstwa wynosi: **83,18%**

Stosunek wartości dla wymuszonej sprzedaży praw do nieruchomości gruntowych, zabudowanych, stanowiących majątek badanej jednostki, obciążonych hipotekami, do wartości przedsiębiorstwa wynosi: **83,18%**

## **7.2. Zastaw**

Żaden zastaw nie przechodzi na nabywcę przedsiębiorstwa / zorganizowanej części przedsiębiorstwa – nie pozostaje w mocy po sprzedaży.

Mówi o tym art. 317, ust. 2 zd. 2 i nast. ustawy Prawo upadłościowe: „(...) Nabywca przedsiębiorstwa upadłego nabywa je w stanie wolnym od obciążeń i nie odpowiada za zobowiązania upadłego. Wszelkie obciążenia na składnikach przedsiębiorstwa wygasają, z wyjątkiem obciążeń wymienionych w art. 313 ust. 3 i 4.”.

Na podstawie dokumentacji przekazanej przez Zamawiającego oraz dostępnej publicznie informacji nie stwierdza się w wyżej wyszczególnionym majątku ruchomym pozycji, które stanowiłyby przedmiot zastawu zwykłego.

## **7.3. Zastaw rejestrowy**

Żaden zastaw rejestrowy nie przechodzi na nabywcę przedsiębiorstwa / zorganizowanej części przedsiębiorstwa – nie pozostaje w mocy po sprzedaży.

Mówi o tym art. 317, ust. 2 zd. 2 i nast. ustawy Prawo upadłościowe: „(...) Nabywca przedsiębiorstwa upadłego nabywa je w stanie wolnym od obciążeń i nie odpowiada za zobowiązania upadłego. Wszelkie obciążenia na składnikach przedsiębiorstwa wygasają, z wyjątkiem obciążeń wymienionych w art. 313 ust. 3 i 4.”.

Na podstawie dokumentacji przekazanej przez Zamawiającego oraz dostępnej publicznie informacji nie stwierdza się w wyżej wyszczególnionym majątku ruchomym pozycji, które stanowiłyby przedmiot zastawu rejestrowego.

#### **7.4. Zastaw skarbowy**

Żaden zastaw skarbowy nie przechodzi na nabywcę przedsiębiorstwa / zorganizowanej części przedsiębiorstwa – nie pozostaje w mocy po sprzedaży.

Mówi o tym art. 317, ust. 2 zd. 2 i nast. ustawy Prawo upadłościowe: „(...) Nabywca przedsiębiorstwa upadłego nabywa je w stanie wolnym od obciążeń i nie odpowiada za zobowiązania upadłego. Wszelkie obciążenia na składnikach przedsiębiorstwa wygasają, z wyjątkiem obciążeń wymienionych w art. 313 ust. 3 i 4.”.

Na podstawie dokumentacji przekazanej przez Zamawiającego oraz dostępnej publicznie informacji nie stwierdza się w wyżej wyszczególnionym majątku ruchomym pozycji, które stanowiłyby przedmiot zastawu skarbowego.

#### **7.5. Hipoteka morska**

Żadna hipoteka morska nie przechodzi na nabywcę przedsiębiorstwa / zorganizowanej części przedsiębiorstwa – nie pozostaje w mocy po sprzedaży.

Mówi o tym art. 317, ust. 2 zd. 2 i nast. ustawy Prawo upadłościowe: „(...) Nabywca przedsiębiorstwa upadłego nabywa je w stanie wolnym od obciążeń i nie odpowiada za zobowiązania upadłego. Wszelkie obciążenia na składnikach przedsiębiorstwa wygasają, z wyjątkiem obciążeń wymienionych w art. 313 ust. 3 i 4.”.

Na podstawie dokumentacji przekazanej przez Zamawiającego oraz dostępnej publicznie informacji nie stwierdza się w wyżej wyszczególnionym majątku ruchomym pozycji, które stanowiłyby przedmiot hipoteki morskiej.

#### **7.6. Roszczenie osobiste**

Żadne roszczenie osobiste nie przechodzi na nabywcę przedsiębiorstwa / zorganizowanej części przedsiębiorstwa – nie pozostaje w mocy po sprzedaży.

Mówi o tym art. 317, ust. 2 zd. 2 i nast. ustawy Prawo upadłościowe: „(...) Nabywca przedsiębiorstwa upadłego nabywa je w stanie wolnym od obciążeń i nie odpowiada za zobowiązania upadłego. Wszelkie obciążenia na składnikach przedsiębiorstwa wygasają, z wyjątkiem obciążeń wymienionych w art. 313 ust. 3 i 4.”.

Żadne składniki przedsiębiorstwa upadłego nie zostały obciążone roszczeniem osobistym.

W związku z powyższym nie podaje się wartości tego prawa, wartości składników nim obciążonych, ani stosunku wartości poszczególnych składników obciążonych do wartości przedsiębiorstwa.

#### **7.7. Służebność**

Służebność nie przechodzi na nabywcę przedsiębiorstwa / zorganizowanej części przedsiębiorstwa – nie pozostaje w mocy po sprzedaży.

Mówi o tym art. 317, ust. 2 zd. 2 i nast. ustawy Prawo upadłościowe: „(...) Nabywca przedsiębiorstwa upadłego nabywa je w stanie wolnym od obciążeń i nie odpowiada za zobowiązania upadłego. Wszelkie obciążenia na składnikach przedsiębiorstwa wygasają, z wyjątkiem obciążeń wymienionych w art. 313 ust. 3 i 4.”.

Pozostają w mocy bez potrącania ich wartości z ceny nabycia służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia. (...). – art. 313 ust. 3 zd. 1 i 2 ustawy Prawo upadłościowe.

Na podstawie wpisów ujawnionych w NS1S/00055888/1, NS1S/00088116/9, NS1S/00106675/8, NS1S/00106123/4 (w dziale III tej księgi) ustalono, że nieruchomości objęta wskazanymi księgami wieczystymi zostały obciążone następującymi służebnościami drogi koniecznej:

Nieodpłatna służebność przejazdu i przechodu przez działki 164/5, 164/7, objęte KW 88116 szlakiem drożnym szerokości 4m południową stroną tych działek i przy potoku oznaczonym na mapie uzupełniającej linią czerwoną przerywaną na rzecz każdorazowego właściciela i posiadacza działki 164/8 objętej KW 29656.

Nieodpłatne prawo przejazdu i przechodu przez działkę 164/8 objętą KW 29656 szlakiem drożnym szerokości 4m oznaczonym na mapie uzupełniającej linią czerwoną przerywaną od drogi wzdłuż potoku do granicy z działką 164/5 na rzecz każdorazowych właścicieli i posiadaczy działki 164/7.

Nieodpłatna służebność przejazdu i przechodu przez działkę nr: 164/8 (która uległa podziałowi m.in. na działkę nr: 164/11) szlakiem drożnym szerokości 4m oznaczonym na mapie uzupełniającej linią czerwoną przerywaną od drogi wzdłuż potoku do granicy z działką nr 164/5 na rzecz każdorazowych właścicieli i posiadaczy działki nr: 164/5 objętej KW nr 55888 i działki nr: 164/7 objętej KW nr 88116.

Nieodpłatna służebność przejazdu i przechodu przez działkę nr 164/8 na rzecz każdorazowych właścicieli i posiadaczy działki 164/5 objętej KW 55888 i działki nr 164/7 objętej KW 88116

Szczegółowa treść wpisów znajduje się również w operacie szacunkowym oraz w wypisach z badania ksiąg wieczystych stanowiących załączniki do operatu szacunkowego.

Oszacowana przez rzeczoznawcę wartość służebności wynosi: **6 000 zł**

Stosunek wartości służebności przynależnych do nieruchomości jednostki badanej, do wartości rynkowej przedsiębiorstwa wynosi: **0,07%**

Stosunek wartości służebności przynależnych do nieruchomości jednostki badanej, do wartości przedsiębiorstwa w warunkach wymuszonej sprzedaży wynosi: **0,09%**

## 7.8. Użytkowanie

Zgodnie z art. 313 ust. 3 zd. 2 i nast. ustawy Prawo upadłościowe, użytkowanie pozostaje w mocy, jeżeli przysługuje mu pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami lub jeżeli nieruchomość nie jest hipotekami obciążona albo jeżeli wartość użytkowania znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia. Jednakże w tym ostatnim wypadku wartość tego prawa będzie zaliczona na cenę nabycia.

Żadne składniki przedsiębiorstwa upadłego nie zostały obciążone prawem użytkowania.

W związku z powyższym nie podaje się wartości tego prawa, wartości składników nim obciążonych, ani stosunku wartości poszczególnych składników obciążonych do wartości przedsiębiorstwa.

### **7.9. Przewłaszczenie na zabezpieczenie**

Żadna umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie nie przechodzi na nabywcę przedsiębiorstwa / zorganizowanej części przedsiębiorstwa – nie pozostaje w mocy po sprzedaży.

Mówi o tym art. 317, ust. 2 zd. 2 i nast. ustawy Prawo upadłościowe: „(...) Nabywca przedsiębiorstwa upadłego nabywa je w stanie wolnym od obciążeń i nie odpowiada za zobowiązania upadłego. Wszelkie obciążenia na składnikach przedsiębiorstwa wygasają, z wyjątkiem obciążeń wymienionych w art. 313 ust. 3 i 4.”.

Żadne składniki przedsiębiorstwa upadłego nie zostały przewłaszczone na zabezpieczenie.

W związku z powyższym nie podaje się wartości tego prawa, wartości składników nim obciążonych, ani stosunku wartości poszczególnych składników obciążonych do wartości przedsiębiorstwa.

## 8. Podsumowanie

Wartość rynkową przedsiębiorstwa upadłego (masy upadłości), działającego pod firmą Firma Handlowo - Usługowa „MIPOL” P. Mikulec, M.J.B Plata Sp. j. w upadłości z siedzibą w Moszczenicy Wyżnej oszacowano, jako wartość skorygowanych aktywów (zmodyfikowaną o nie potrącanie zobowiązań i rezerw na zobowiązania), według stanu na dzień 24 czerwca 2019 r. (tj. na dzień poprzedzający ogłoszenie upadłości przedsiębiorstwa), na potrzeby przeprowadzenia postępowania upadłościowego. Wartość ta wynosi, po zaokrągleniu do pełnych złotych, netto:

**9 092 163,00 zł**

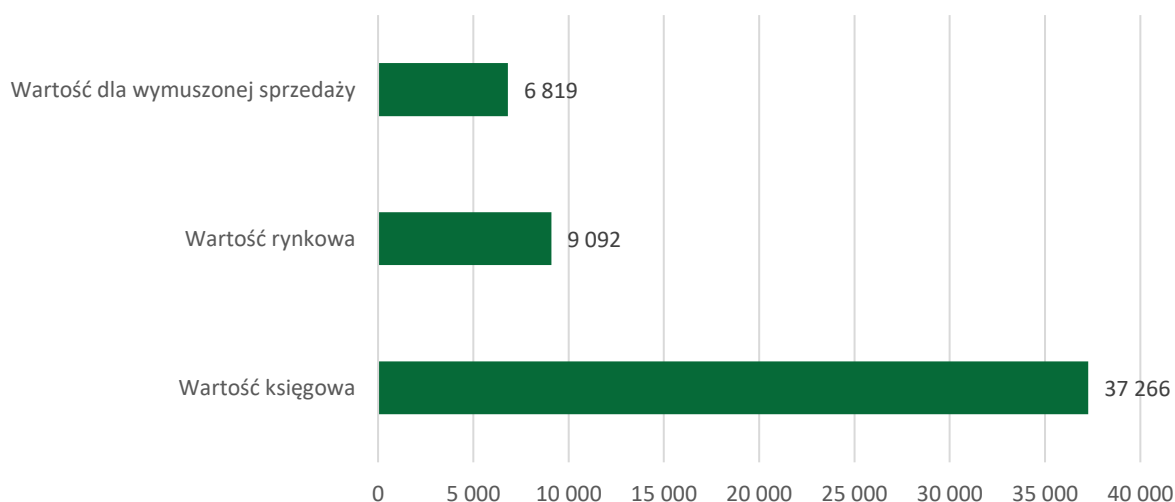
Słownie: *dziewięć milionów dziewięćdziesiąt dwa tysiące sto sześćdziesiąt trzy złote.*

Wartość dla wymuszonej sprzedaży przedsiębiorstwa upadłego (masy upadłości), działającego pod firmą Firma Handlowo - Usługowa „MIPOL” P. Mikulec, M.J.B Plata Sp. j. w upadłości z siedzibą w Moszczenicy Wyżnej, według stanu na dzień 24 czerwca 2019 r. (tj. na dzień poprzedzający ogłoszenie upadłości przedsiębiorstwa), oszacowana na potrzeby przeprowadzenia postępowania upadłościowego wynosi, po zaokrągleniu do pełnych złotych, netto:

**6 818 822,00 zł**

Słownie: *sześć milionów osiemset osiemnaście tysięcy osiemset dwadzieścia dwa złote*

**RYSUNEK 3: WYNIKI OSZACOWANIA PRZEDSIĘBIORSTWA FIRMA HANDLOWO - USŁUGOWA „MIPOL” P. MIKULEC, M.J.B PLATA SP. J. W UPADŁOŚCI, NA DZIEŃ 24-06-2019 R., W TYS. ZŁ**



Źródło: *Opracowanie własne*

## 9. Uwagi, klauzule i zastrzeżenia autora

1. Niniejsze opracowanie sporządzone zostało zgodnie z przepisami prawa.
2. Niniejsze opracowanie jest ważne dla celu określonego w jego treści oraz w treści zlecenia / umowy / postanowienia stanowiącego podstawę formalną jego sporządzenia.
3. Niniejsze opracowanie jest ważne na datę w nim wskazaną.
4. Ustalenia stanu majątkowego przedsiębiorstwa upadłego (masy upadłości), działającego pod firmą Firma Handlowo - Usługowa „MIPOL” P. Mikulec, M.J.B Plata Sp. j. w upadłości z siedzibą w Moszczenicy Wyżnej, dokonano na podstawie spisu z natury / spisu inwentarza masy upadłości, dokumentacji i informacji pozyskanych przez Wykonawcę oraz przekazanej przez Zleceniodawcę, jak również przez badaną jednostkę (między innymi dokumentacji księgowej, majątkowej, finansowej, technicznej, ewidencyjnej, prawnej). Wszelkie zmiany, jakie mogły wystąpić po wykonaniu opracowania w stanie prawnym i faktycznym przedsiębiorstwa dłużnika, wymagać będą odrębnej analizy oraz aktualizacji opracowania.
5. Autor nie ponosi odpowiedzialności za skutki nieuprawnionego wykorzystania opracowania. Powyższe opracowanie w szczególności nie może być traktowane, jako gwarancja sprzedaży lub dzierżawy przedmiotu opracowania za oszacowaną wartość.
6. Zamawiający uprawniony jest do wykorzystania wykonanego opracowania dla potrzeb prowadzenia postępowania upadłościowego Firma Handlowo - Usługowa „MIPOL” P. Mikulec, M.J.B Plata Sp. j. w upadłości z siedzibą w Moszczenicy Wyżnej.
7. Wszystkie dane, informacje i wyjaśnienia dotyczące przedmiotu niniejszego opracowania, które uwzględniono podczas opisu i oszacowania, zostały ustalone na ten dzień lub na dzień najbliższy opisowi i oszacowaniu.
8. Istnienie oraz obowiązywanie obciążeń w postaci hipotek, służebności, umów najmu, jak również brak innych obciążeń, na majątku badanego przedsiębiorstwa upadłego, ustalono na podstawie dokumentacji prawnej, księgowej oraz pozostałej dokumentacji przekazanej przez Zleceniodawcę i badaną jednostkę, na podstawie innych udzielonych przez te podmioty informacji i wyjaśnień, jak również na podstawie ustaleń własnych.
9. Autor niniejszego opracowania nie ponosi odpowiedzialności, ze względu na nie uzyskanie dostępu do treści ewentualnie występujących innych dokumentów i danych, dotyczących sytuacji prawnej / księgowej / finansowej / faktycznej badanego przedsiębiorstwa upadłego.
10. Wszystkie dokumenty, dane, informacje i wyjaśnienia przekazane przez Zleceniodawcę, badaną jednostkę lub uzyskane z innych źródeł przyjęto w dobrej wierze. Autor opracowania nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu opracowania, których nie można było stwierdzić na podstawie dostępnych dokumentów technicznych, prawnych i księgowych. Przedstawione dokumenty i zawarty w nich sens prawny, księgowy i techniczny uznano za wiarygodne i nie były one przedmiotem odrębnego dochodzenia.
11. Wszelkie zmiany niniejszego opracowania wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
12. Żadnego stwierdzenia zawartego w niniejszym opracowaniu nie należy traktować, jako rękojmi, gwarancji lub zapewnienia dotyczącego przyszłości.
13. Oszacowane wartości nie zawierają podatku VAT (wartości netto).



## 10. Załączniki

1. Operat szacunkowy wartości rynkowej nieruchomości gruntowych obejmujących działki ewidencyjne nr 164/5, 164/7, 164/11, 164/12, 167/1, położonych w miejscowości Moszczenica Wyżna nr 72 Gmina Stary Sącz, Powiat nowosądecki, województwo małopolskie. Aut: Magdalena Ślufarska – rzeczoznawca majątkowy.
2. Operat szacunkowy wartości rynkowej nieruchomości gruntowej obejmującej działkę ewidencyjną nr 164/2, położonej w miejscowości Moszczenica Wyżna nr 103, Gmina Stary Sącz, powiat nowosądecki, województwo małopolskie. Aut: Magdalena Ślufarska – rzeczoznawca majątkowy.
3. Operat szacunkowy wycena nr 2081/19 określająca wartość rynkową Urządzenia i wyposażenie F.H.U. MIPOL Sp. j. w upadłości Moszczenica Wyżna 72, 33-340 Stary Sącz. Opracowanie: MK DOLIWA CAR ul. Myśliwska 53F, 30-718 Kraków.
4. Opinia o wartości wskazanych samochodów: Fiat Panda nr rejestracyjny: KNS 13222 oraz Volkswagen Transporter nr rejestracyjny: KNS 9H24. Opracowanie: Budoserwis Z.U.H. Sp. z o.o.