

AKTUALIZACJA OPISU I OSZACOWANIA

ZORGANIZOWANEJ CZĘŚCI PRZEDSIĘBIORSTWA UPADŁEGO POD FIRMĄ
„MANUFAKTURA PIWA WÓDKI I WINA SPÓŁKA AKCYJNA W UPADŁOŚCI” Z SIEDZIBĄ
W WARSZAWIE.

NUMER KRS: 0000635590.

REGON: 365331458.

NIP: 9462662680.

SYGN. AKT: KR1S/GUP/139/2024.

Przygotowane na zlecenie:

KDR Doradztwo Restrukturyzacyjne sp. z o.o., Syndyka masy upadłości przedsiębiorstwa
Manufaktura Piwa Wódki i Wina S.A. w upadłości z siedzibą w Warszawie.

Autorzy opracowania:

Stanisław Kubiak – rzeczoznawca majątkowy – nr uprawnień 4258.

Jarosław Gładysz – analityk, rzeczoznawca majątkowy – nr uprawnień 6112.

Wpisani na listę biegłych sądowych przy Sądzie Okręgowym w Katowicach.



12 listopada 2025 r.
Chorzów

Spis treści

1.	Informacje wstępne	4
1.1.	Przedmiot opracowania	4
1.2.	Zakres opracowania	4
1.3.	Cel opracowania	4
1.4.	Podstawa formalna opracowania	4
1.5.	Podstawy prawne opracowania	4
1.6.	Podstawy metodologiczne opracowania	4
1.7.	Źródła danych o przedmiocie wyceny	4
1.8.	Data, na którą dokonano opisu i oszacowania	5
1.9.	Data sporządzenia aktualizacji opisu i oszacowania	5
2.	Opis przedsiębiorstwa upadłego	5
2.1.	Ogólna charakterystyka przedsiębiorstwa upadłego	5
2.2.	Dane identyfikujące badaną jednostkę oraz podstawy jej działalności	5
2.3.	Wielkość i struktura majątku badanej jednostki w ujęciu historycznym	8
3.	Opis majątku badanej jednostki (ZCP)	10
3.1.	Majątek przedsiębiorstwa – Aktywa trwałe	10
3.1.1.	Wartości niematerialne i prawne	10
3.1.2.	Nieruchomości – grunty, budynki / lokale oraz budowle	15
3.1.3.	Urządzenia, maszyny i inne rzeczowe aktywa trwałe	15
3.1.4.	Należności długoterminowe	16
3.1.5.	Inwestycje długoterminowe	16
3.1.6.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	16
3.2.	Majątek przedsiębiorstwa – Aktywa obrotowe	17
3.2.1.	Zapasy	17
3.2.2.	Należności krótkoterminowe	17
3.2.3.	Inwestycje krótkoterminowe	17
3.2.4.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	18
4.	Metoda oszacowania wartości zorganizowanej części przedsiębiorstwa upadłego	19
5.	Oszacowanie wartości aktywów zorganizowanej części przedsiębiorstwa Manufaktura Piwa Wódki i Wina S.A. w upadłości	20
5.1.	Oszacowanie wartości niematerialnych i prawnych	20
5.2.	Oszacowanie nieruchomości (gruntów, budynków / lokali, budowli)	21
5.3.	Oszacowanie urządzeń, maszyn i innych środków	21
5.4.	Oszacowanie należności długoterminowych	22
5.5.	Oszacowanie inwestycji długoterminowych	22
5.6.	Oszacowanie długoterminowych rozliczeń międzyokresowych	23
5.7.	Oszacowanie zapasów	23
5.8.	Oszacowanie należności krótkoterminowych	24
5.9.	Oszacowanie inwestycji krótkoterminowych	24
5.10.	Oszacowanie krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych	24
6.	Oszacowanie wartości zorganizowanej części przedsiębiorstwa Manufaktura Piwa Wódki i Wina S.A. w upadłości	25
7.	Obciążenia majątku	26
7.1.	Hipoteka	26
7.2.	Zastaw rejestrowy	27
8.	Podsumowanie	28
9.	Uwagi, klauzule i zastrzeżenia	28
10.	Załączniki	29

WYCIĄG Z AKTUALIZACJI OPISU I OSZACOWANIA

PRZEDMIOT I ZAKRES OPRACOWANIA:	Zorganizowana część przedsiębiorstwa upadłego pod firmą Manufaktura Piwa Wódki i Wina S.A. w upadłości z siedzibą w Warszawie. Opis i oszacowanie według stanu na dzień 10 grudnia 2024 r. (tj. na dzień poprzedzający ogłoszenie upadłości). UWAGA: Opis i oszacowanie obejmuje tylko zidentyfikowane przez Syndyka masy upadłości składniki aktywne majątku przedsiębiorstwa upadłego – aktywa – zgodnie ze spisem z natury. Opis i oszacowanie nie obejmuje wyceny ewentualnych spółek zależnych lub powiązanych.
CEL OPRACOWANIA:	Dla potrzeb przeprowadzenia postępowania upadłościowego.
DATA, NA KTÓRĄ DOKONANO OPISU I OSZACOWANIA:	10 grudnia 2024 r. (tj. dzień poprzedzający ogłoszenie upadłości).
DATA SPORZĄDZENIA AKTUALIZACJI:	12 listopada 2025 r.
WARTOŚĆ PRZEDMIOTU OSZACOWANIA:	Wartość zorganizowanej części przedsiębiorstwa upadłego – Manufaktura Piwa Wódki i Wina S.A. w upadłości z siedzibą w Warszawie – według stanu na dzień 10-12-2024 r. (tj. na dzień poprzedzający ogłoszenie upadłości), wynosi netto: 23 773 720,00 zł Słownie: <i>dwadzieścia trzy miliony siedemset siedemdziesiąt trzy tysiące siedemset dwadzieścia złotych.</i> UWAGA: Informacje, zgodnie z art. 319 ust. 4 ustawy Prawo upadłościowe, zostały zamieszczone w pkt 7 niniejszego opracowania.
AUTORZY OPRACOWANIA:	Stanisław Kubiak – rzeczoznawca majątkowy – nr uprawnień 4258. Jarosław Gładysz – analityk, rzeczoznawca majątkowy – nr uprawnień 6112. <i>Wpisani na listę biegłych sądowych przy Sądzie Okręgowym w Katowicach.</i>  

1. Informacje wstępne

1.1. Przedmiot opracowania

Zorganizowana część przedsiębiorstwa upadłego pod firmą Manufaktura Piwa Wódki i Wina S.A. w upadłości z siedzibą w Warszawie.

1.2. Zakres opracowania

Opis i oszacowanie według stanu na dzień 10 grudnia 2024 r. (tj. na dzień poprzedzający ogłoszenie upadłości).

UWAGA: Opis i oszacowanie obejmuje tylko zidentyfikowane przez Syndyka masy upadłości składniki aktywne majątku przedsiębiorstwa upadłego – aktywa – zgodnie ze spisem z natury.

Opis i oszacowanie nie obejmuje wyceny ewentualnych spółek zależnych lub powiązanych.

1.3. Cel opracowania

Dla potrzeb przeprowadzenia postępowania upadłościowego.

1.4. Podstawa formalna opracowania

Umowa z dnia 30-04-2025 r.

1.5. Podstawy prawne opracowania

- Ustawa z dnia 28-02-2003 r. Prawo upadłościowe (t.j.: Dz. U. z 2025 r., poz. 614).
- Ustawa z dnia 23-04-1964 r. Kodeks cywilny (t.j.: Dz. U. z 2025 poz. 1071, z późn. zm.).

Przy uwzględnieniu innych, niewymienione tutaj, przepisów prawa materialnego i procesowego, obejmujących postępowanie upadłościowe oraz czynności z nim związane.

1.6. Podstawy metodologiczne opracowania

- Literatura fachowa.
- Wydawnictwa specjalistyczne / branżowe.
- Materiały szkoleniowe.

1.7. Źródła danych o przedmiocie wyceny

- Krajowy Rejestr Sądowy.
- Sprawozdanie finansowe za okres 01-01-2022 r. - 31-12-2022 r. z bilansem i RZiS.
- Sprawozdanie Tymczasowego Nadzorca Sądowego z 25-10-2024 r.
- Ewidencja środków trwałych.
- Spis z natury.
- Zestawienie znaków towarowych.
- Lista zabezpieczeń dokonanych przez wierzycieli na majątku dłużnika.
- Księga wieczysta.
- Operat szacunkowy z dnia 03-09-2025 r.
- Opinia o wartości wskazanych środków trwałych z dnia 03-09-2025 r.

- Raport z wyceny wybranych wartości niematerialnych i prawnych należących do spółki Manufaktura Piwa Wódki i Wina S.A. w upadłości z dnia 19-09-2025 r.
- Pozostałe dokumenty i informacje przekazane przez Syndyka masy upadłości.
- Internetowe źródła informacji.
- Oględziny przedmiotu wyceny.

1.8. Data, na którą dokonano opisu i oszacowania

Opisu i oszacowania dokonano na dzień 10 grudnia 2024 r. (tj. na dzień poprzedzający ogłoszenie upadłości).

1.9. Data sporządzenia aktualizacji opisu i oszacowania

Aktualizację opisu i oszacowania ukończono dnia 12 listopada 2025 r.

2. Opis przedsiębiorstwa upadłego

2.1. Ogólna charakterystyka przedsiębiorstwa upadłego

Spółka Manufaktura Piwa Wódki i Wina S.A. powstała w 2016 r.

Spółka Manufaktura Piwa Wódki i Wina S.A. prowadziła działalność gospodarczą w zakresie produkcji piwa, wódki, okowity, whisky oraz innych alkoholi. Działalność firmy obejmowała również dystrybucję, w tym sprzedaż online, i promocję swoich produktów.

Spółka prowadziła swoją działalność w województwie małopolskim, powiecie krakowskim, gminie Krzeszowice, miejscowości Tenczynek, przy ul. Tenczyńskiej 59.

Na mocy postanowienia z dnia 11-12-2024 r. Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, VIII Wydziału Gospodarczego dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych (Sygn. akt KR1S/GU/1088/2024) ogłoszona została upadłość dłużnika: Manufaktura Piwa Wódki i Wina S.A. z siedzibą w Warszawie.

Postanowienie jest prawomocne z dniem 11-01-2025 r.

Przedsiębiorstwo, na dzień opisu i oszacowania, nie zostało oddane w dzierżawę.

Przedsiębiorstwo Dłużnika, na dzień opisu i oszacowania, nie funkcjonuje i nie prowadzi działalności operacyjnej.

2.2. Dane identyfikujące badaną jednostkę oraz podstawy jej działalności

▪ Organ rejestrowy, data i numer wpisu do rejestru

Spółka Manufaktura Piwa Wódki i Wina S.A. powstała na mocy Statutu Spółki sporządzonego w formie aktu notarialnego z dnia 08-08-2016 r., Rep. A nr 614/2016 przez notariusza Amelię Pachucką-Kutrzubę z Kancelarii Notarialnej w Lublinie.

Zgodnie z danymi zawartymi w KRS Statut Spółki był wielokrotnie zmieniana w trakcie działalności badanej jednostki.

Spółka została wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym Lublin-Wschód w Lublinie, VI Wydziale Gospodarczym Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 06-09-2016 r., pod numerem KRS 0000635590.

▪ **Rejestracja statystyczna – REGON**

Przedsiębiorstwo uzyskało numer identyfikacyjny REGON: 365331458.

▪ **Rejestracja podatkowa – NIP**

Przedsiębiorstwo uzyskało numer identyfikacji podatkowej (NIP): 9462662680.

▪ **Forma prawna przedsiębiorstwa**

Spółka Akcyjna.

▪ **Nazwa / firma przedsiębiorstwa**

Manufaktura Piwa Wódki i Wina Spółka Akcyjna w upadłości.

▪ **Siedziba i adres przedsiębiorstwa**

kraj Polska, województwo mazowieckie, powiat Warszawa, gmina Warszawa, miejscowość Warszawa.

▪ **Oddziały przedsiębiorstwa**

Zgodnie z danymi zawartymi w KRS Spółka nie posiada oddziałów.

▪ **Czas trwania Spółki**

Spółka została utworzona na czas nieoznaczony.

▪ **Struktura właścicielska przedsiębiorstwa**

Na podstawie księgi akcyjnej ustalono, że akcjonariuszami badanej jednostki jest prawie 1500 podmiotów, w tym zdecydowana większość to osoby fizyczne.

▪ **Wysokość kapitału zakładowego**

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 554 249,40 zł. Dzieli się na 5 542 494 akcji. Wartość nominalna jednej akcji wynosi 0,10 zł.

Emisje akcji:

- Seria „A” – 1 000 000 akcji – Akcje serii „A” nr 33 861-823 400 są uprzywilejowane co do głosu w ten sposób, że każda jedna akcja daje prawo do dwóch głosów na walnym zgromadzeniu.
- Seria „B” – 1 000 000 akcji – Akcje serii „B” nr 1 000 001-1 200 000 są uprzywilejowane co do głosu w ten sposób, że każda jedna akcja daje prawo do dwóch głosów na walnym zgromadzeniu.
- Seria „C” – 387 000 akcji – Akcje nie są uprzywilejowane.
- Seria „D” – 500 000 akcji – Akcje nie są uprzywilejowane.
- Seria „E” – 93 000 akcji – Akcje nie są uprzywilejowane.
- Seria „F” – 357 150 akcji – Akcje nie są uprzywilejowane.
- Seria „G” – 90 000 akcji – Akcje nie są uprzywilejowane.
- Seria „H” – 369 767 akcji – Akcje nie są uprzywilejowane.

-
- Seria „I” – 455 406 akcji – Akcje nie są uprzywilejowane.
 - Seria „J” – 1 150 906 akcji – Akcje nie są uprzywilejowane.
 - Seria „K” – 139 265 akcji – Akcje nie są uprzywilejowane.

- **Organy Spółki**

Organami Spółki są Walne Zgromadzenie, Zarząd oraz Rada Nadzorcza.

- **Reprezentacja Spółki**

Organem uprawnionym do reprezentowania Spółki jest jednoosobowy Zarząd.

Funkcję Prezesa Zarządu pełni Janusz Palikot.

Na mocy postanowienia z dnia 11-12-2024 r. Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, VIII Wydziału Gospodarczego dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych (Sygn. akt KR1S/GU/1088/2024) ogłoszona została upadłość dłużnika: Manufaktura Piwa Wódki i Wina S.A. z siedzibą w Warszawie.

Na Syndyka masy upadłości wyznaczono spółkę KDR Doradztwo i Restrukturyzacje sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie.

- **Przedmiot działalności przedsiębiorstwa**

Zgodnie z zapisami Rejestru Przedsiębiorców KRS oraz z PKD:

Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy:

11, 05, Z, Produkcja piwa.

Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy:

46, Handel hurtowy, z wyłączeniem handlu pojazdami samochodowymi.

47, Handel detaliczny, z wyłączeniem handlu detalicznego pojazdami samochodowymi.

52, Magazynowanie i działalność usługowa wspomagająca transport.

68, Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości.

73, Reklama, badanie rynku i opinii publicznej.

77, Wynajem i dzierżawa.

82, Działalność związana z administracyjną obsługą biura i pozostała działalność wspomagająca prowadzenie działalności gospodarczej.

46, 34, A, Sprzedaż hurtowa napojów alkoholowych.

72, 19, Z, Badania naukowe i prace rozwojowe w dziedzinie pozostałych nauk przyrodniczych i technicznych.

2.3. Wielkość i struktura majątku badanej jednostki w ujęciu historycznym

Aktywa		Wartość bilansowa na dzień 31-12-2021 r.	Wartość bilansowa na dzień 31-12-2022 r.
1	2	3	4
A	Aktywa trwałe:	103 227 000,00 zł	210 254 000,00 zł
I.	Wartości niematerialne i prawne.	1 232 000,00 zł	5 144 000,00 zł
1.	Koszty zakończonych prac rozwojowych.	0,00 zł	0,00 zł
2.	Wartość firmy.	847 000,00 zł	4 863 000,00 zł
3.	Inne wartości niematerialne i prawne.	385 000,00 zł	281 000,00 zł
4.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne.	0,00 zł	0,00 zł
II.	Rzeczowe aktywa trwałe.	16 844 000,00 zł	21 104 000,00 zł
1.	Środki trwałe:	14 358 000,00 zł	15 924 000,00 zł
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu).	750 000,00 zł	750 000,00 zł
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej.	9 363 000,00 zł	7 772 000,00 zł
c)	urządzenia techniczne i maszyny.	1 834 000,00 zł	6 867 000,00 zł
d)	środki transportu.	681 000,00 zł	528 000,00 zł
e)	inne środki trwałe.	1 730 000,00 zł	7 000,00 zł
2.	Środki trwałe w budowie.	1 799 000,00 zł	4 292 000,00 zł
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie.	687 000,00 zł	888 000,00 zł
III.	Należności długoterminowe.	0,00 zł	0,00 zł
1.	Od jednostek powiązanych.	0,00 zł	0,00 zł
2.	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale.	0,00 zł	0,00 zł
3.	Od pozostałych jednostek.	0,00 zł	0,00 zł
IV.	Inwestycje długoterminowe.	76 335 000,00 zł	174 290 000,00 zł
1.	Nieruchomości.	17 341 000,00 zł	17 341 000,00 zł
2.	Wartości niematerialne i prawne.	0,00 zł	0,00 zł
3.	Długoterminowe aktywa finansowe:	58 994 000,00 zł	156 949 000,00 zł
a)	w jednostkach powiązanych:	55 493 000,00 zł	137 602 000,00 zł
	- udziały lub akcje.	55 493 000,00 zł	130 951 000,00 zł
	- inne papiery wartościowe.	0,00 zł	0,00 zł
	- udzielone pożyczki.	0,00 zł	6 651 000,00 zł
	- inne długoterminowe aktywa finansowe.	0,00 zł	0,00 zł
b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale:	0,00 zł	0,00 zł
	- udziały lub akcje.	0,00 zł	0,00 zł
	- inne papiery wartościowe.	0,00 zł	0,00 zł
	- udzielone pożyczki.	0,00 zł	0,00 zł
	- inne długoterminowe aktywa finansowe.	0,00 zł	0,00 zł
c)	w pozostałych jednostkach:	3 501 000,00 zł	19 347 000,00 zł
	- udziały lub akcje.	0,00 zł	0,00 zł
	- inne papiery wartościowe.	0,00 zł	0,00 zł
	- udzielone pożyczki.	0,00 zł	19 347 000,00 zł
	- inne długoterminowe aktywa finansowe.	3 501 000,00 zł	0,00 zł
4.	Inne inwestycje długoterminowe.	0,00 zł	0,00 zł
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe.	8 816 000,00 zł	9 716 000,00 zł
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego.	339 000,00 zł	5 918 000,00 zł
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe.	8 477 000,00 zł	3 798 000,00 zł
B	Aktywa obrotowe:	26 071 000,00 zł	89 527 000,00 zł
I.	Zapasy.	2 852 000,00 zł	5 503 000,00 zł
1.	Materiały.	2 190 000,00 zł	1 571 000,00 zł
2.	Półprodukty i produkty w toku.	30 000,00 zł	398 000,00 zł
3.	Produkty gotowe.	369 000,00 zł	103 000,00 zł
4.	Towary.	263 000,00 zł	318 000,00 zł
5.	Zaliczki na dostawy i usługi.	0,00 zł	3 113 000,00 zł
II.	Należności krótkoterminowe.	13 248 000,00 zł	71 375 000,00 zł
1.	Należności od jednostek powiązanych:	0,00 zł	5 809 000,00 zł

Aktywa		Wartość bilansowa na dzień 31-12-2021 r.	Wartość bilansowa na dzień 31-12-2022 r.
1	2	3	4
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00 zł	1 839 000,00 zł
	- do 12 miesięcy.	0,00 zł	1 839 000,00 zł
	- powyżej 12 miesięcy.	0,00 zł	0,00 zł
b)	inne.	0,00 zł	3 970 000,00 zł
2.	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale:	0,00 zł	0,00 zł
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00 zł	0,00 zł
	- do 12 miesięcy.	0,00 zł	0,00 zł
	- powyżej 12 miesięcy.	0,00 zł	0,00 zł
b)	inne.	0,00 zł	0,00 zł
3.	Należności od pozostałych jednostek:	13 248 000,00 zł	65 566 000,00 zł
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	8 429 000,00 zł	1 301 000,00 zł
	- do 12 miesięcy.	8 429 000,00 zł	1 301 000,00 zł
	- powyżej 12 miesięcy.	0,00 zł	0,00 zł
b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych, zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych.	2 614 000,00 zł	3 932 000,00 zł
c)	inne.	2 205 000,00 zł	60 333 000,00 zł
d)	dochodzone na drodze sądowej.	0,00 zł	0,00 zł
III.	Inwestycje krótkoterminowe.	5 579 000,00 zł	2 175 000,00 zł
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe:	5 579 000,00 zł	2 175 000,00 zł
a)	w jednostkach powiązanych:	0,00 zł	1 434 000,00 zł
	- udziały lub akcje.	0,00 zł	0,00 zł
	- inne papiery wartościowe.	0,00 zł	1 434 000,00 zł
	- udzielone pożyczki.	0,00 zł	0,00 zł
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe.	0,00 zł	0,00 zł
b)	w pozostałych jednostkach:	5 511 000,00 zł	144 000,00 zł
	- udziały lub akcje.	0,00 zł	0,00 zł
	- inne papiery wartościowe.	0,00 zł	106 000,00 zł
	- udzielone pożyczki.	5 511 000,00 zł	38 000,00 zł
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe.	0,00 zł	0,00 zł
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne:	68 000,00 zł	597 000,00 zł
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach.	68 000,00 zł	597 000,00 zł
	- inne środki pieniężne.	0,00 zł	0,00 zł
	- inne aktywa pieniężne (np. odsetki od lokat).	0,00 zł	0,00 zł
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe.	0,00 zł	0,00 zł
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe.	4 392 000,00 zł	10 474 000,00 zł
Aktywa razem:		129 298 000,00 zł	299 781 000,00 zł

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych badanej jednostki – bilans na dzień 31-12-2021 r. i 31-12-2022 r.

UWAGA:

Bilans na dzień 31-12-2022 r., to najbardziej aktualny bilans, który podlegał zatwierdzeniu i publikacji.

Bilans na dzień 31-12-2023 r. nie został złożony w KRS. Analiza przedmiotowego bilansu wykazała błędy w zakresie wartości należności krótkoterminowych.

Ze względu na brak dostępu do ksiąg rachunkowych spółki syndyk nie miał możliwości sporządzenia sprawozdania finansowego za 2024 r., tj. na dzień ogłoszenia upadłości.

W związku z powyższym w dalszej części opracowania – w opisie oraz w oszacowaniu – uwzględnia się dane finansowe Spółki ustalone na dzień 31-12-2022 r., jako najbardziej aktualne i niezawierające błędów.

3. Opis majątku badanej jednostki (ZCP)

3.1. Majątek przedsiębiorstwa – Aktywa trwałe

3.1.1. Wartości niematerialne i prawne

Badana jednostka, na dzień opisu i oszacowania, ujawniła posiadanie wartości niematerialnych i prawnych.

Na wartości niematerialne i prawne badanej jednostki składają się, zgodnie ze spisem z natury, znaki towarowe o charakterze słownym, graficznym lub słowno-graficznym, scharakteryzowane poniżej:

1) Znak towarowy, słowno-graficzny: „BROWAR TENCZYNEK 1553”.

Zgłaszający / Uprawniony:	Manufaktura Piwa Wódki i Wina S.A.
Nazwa / Tytuł:	„BROWAR TENCZYNEK 1553”.
Nr / Data zgłoszenia:	Z.481263 / 18-01-2018 r.
Nr / Data udzielenia prawa wyłącznego:	R.313868 / 23-08-2018 r.
Data wygaśnięcia prawa wyłącznego:	18-01-2028 r.



2) Znak towarowy, słowno-graficzny: „BROWAR TENCZYNEK 1553”.

Zgłaszający / Uprawniony:	Manufaktura Piwa Wódki i Wina S.A.
Nazwa / Tytuł:	„BROWAR TENCZYNEK 1553”.
Nr / Data zgłoszenia:	Z.481264 / 18-01-2018 r.
Nr / Data udzielenia prawa wyłącznego:	R.313393 / 13-08-2018 r.
Data wygaśnięcia prawa wyłącznego:	18-01-2028 r.



3) Znak towarowy, słowno-graficzny: „1553”.

Zgłaszający / Uprawniony:	Manufaktura Piwa Wódki i Wina S.A.
Nazwa / Tytuł:	„1553”.
Nr / Data zgłoszenia:	Z.481268 / 18-01-2018 r.
Nr / Data udzielenia prawa wyłącznego:	R.313394 / 13-08-2018 r.
Data wygaśnięcia prawa wyłącznego:	18-01-2028 r.



4) Znak towarowy, słowno-graficzny: „MARCOWE BROWAR TENCZYNEK 1553”.

Zgłaszający / Uprawniony:	Manufaktura Piwa Wódki i Wina S.A.
Nazwa / Tytuł:	„MARCOWE BROWAR TENCZYNEK 1553”.
Nr / Data zgłoszenia:	Z.481727 / 30-01-2018 r.
Nr / Data udzielenia prawa wyłącznego:	R.313494 / 06-09-2018 r.
Data wygaśnięcia prawa wyłącznego:	30-01-2028 r.



5) Znak towarowy, słowno-graficzny: „PILS BROWAR TENCZYNEK 1553”.

Zgłaszający / Uprawniony:	Manufaktura Piwa Wódki i Wina S.A.
Nazwa / Tytuł:	„PILS BROWAR TENCZYNEK 1553”.
Nr / Data zgłoszenia:	Z.481728 / 30-01-2018 r.
Nr / Data udzielenia prawa wyłącznego:	R.313495 / 06-09-2018 r.
Data wygaśnięcia prawa wyłącznego:	30-01-2028 r.



6) Znak towarowy, słowno-graficzny: „PSZENICZNE BROWAR TENCZYNEK 1553”.

Zgłaszający / Uprawniony:	Manufaktura Piwa Wódki i Wina S.A.
Nazwa / Tytuł:	„PSZENICZNE BROWAR TENCZYNEK 1553”.
Nr / Data zgłoszenia:	Z.481729 / 30-01-2018 r.
Nr / Data udzielenia prawa wyłącznego:	R.313496 / 07-09-2018 r.
Data wygaśnięcia prawa wyłącznego:	30-01-2028 r.



7) Znak towarowy, słowno-graficzny: „LOL”.

Zgłaszający / Uprawniony:	Manufaktura Piwa Wódki i Wina S.A.
Nazwa / Tytuł:	„LOL”.
Nr / Data zgłoszenia:	Z.491518 / 11-10-2018 r.
Nr / Data udzielenia prawa wyłącznego:	R.321685 / 30-05-2019 r.
Data wygaśnięcia prawa wyłącznego:	11-10-2028 r.



8) Znak towarowy, słowno-graficzny: „BROWAR TENCZYNEK 1553 TENCZYNEK BOCK”.

Zgłaszający / Uprawniony:	Manufaktura Piwa Wódki i Wina S.A.
Nazwa / Tytuł:	„BROWAR TENCZYNEK 1553 TENCZYNEK BOCK”.
Nr / Data zgłoszenia:	Z.499489 / 08-05-2019 r.
Nr / Data udzielenia prawa wyłącznego:	R.326599 / 21-01-2019 r.
Data wygaśnięcia prawa wyłącznego:	08-05-2029 r.



9) Znak towarowy, słowno-graficzny: „BROWAR TENCZYNEK 1553”.

Zgłaszający / Uprawniony:	Manufaktura Piwa Wódki i Wina S.A.
Nazwa / Tytuł:	„BROWAR TENCZYNEK 1553”.
Nr / Data zgłoszenia:	Z.499491 / 08-05-2019 r.
Nr / Data udzielenia prawa wyłącznego:	R.326600 / 22-11-2019 r.
Data wygaśnięcia prawa wyłącznego:	08-05-2029 r.



10) Znak towarowy, słowno-graficzny: „TENCZYN export PIWO WARZONE TRADYCYJNIE”.

Zgłaszający / Uprawniony:	Manufaktura Piwa Wódki i Wina S.A.
Nazwa / Tytuł:	„TENCZYN export PIWO WARZONE TRADYCYJNIE”.
Nr / Data zgłoszenia:	Z.500194 / 24-05-2019 r.
Nr / Data udzielenia prawa wyłącznego:	R.327459 / 06-12-2019 r.
Data wygaśnięcia prawa wyłącznego:	24-05-2029 r.



11) Znak towarowy, słowno-graficzny: „BROWAR TENCZYNEK 1553 LAGER”.

Zgłaszający / Uprawniony:	Manufaktura Piwa Wódki i Wina S.A.
Nazwa / Tytuł:	„BROWAR TENCZYNEK 1553 LAGER”.
Nr / Data zgłoszenia:	Z.500839 / 07-06-2019 r.
Nr / Data udzielenia prawa wyłącznego:	R.327573 / 09-12-2019 r.
Data wygaśnięcia prawa wyłącznego:	07-06-2029 r.



12) Znak towarowy, słowno-graficzny: „1553 TENCZYNEK BROWAR”.

Zgłaszający / Uprawniony:	Manufaktura Piwa Wódki i Wina S.A.
Nazwa / Tytuł:	„1553 TENCZYNEK BROWAR”.
Nr / Data zgłoszenia:	Z.518397 / 17-09-2020 r.
Nr / Data udzielenia prawa wyłącznego:	R.339055 / 23-02-2021 r.
Data wygaśnięcia prawa wyłącznego:	17-09-2030 r.



13) Znak towarowy, słowno-graficzny: „TENCZYN PILS PIWO WARZONE TRADYCYJNIE”.

Zgłaszający / Uprawniony:	Manufaktura Piwa Wódki i Wina S.A.
Nazwa / Tytuł:	„TENCZYN PILS PIWO WARZONE TRADYCYJNIE”.
Nr / Data zgłoszenia:	Z.520885 / 16-11-2020 r.
Nr / Data udzielenia prawa wyłącznego:	R.341185 / 13-04-2021 r.
Data wygaśnięcia prawa wyłącznego:	16-11-2030 r.



14) Znak towarowy, słowno-graficzny: „1553 TENCZYNEK BROWAR RIS”.

Zgłaszający / Uprawniony:	Manufaktura Piwa Wódki i Wina S.A.
Nazwa / Tytuł:	„1553 TENCZYNEK BROWAR RIS”.
Nr / Data zgłoszenia:	Z.523702 / 27-01-2021 r.
Nr / Data udzielenia prawa wyłącznego:	R.343396 / 30-06-2021 r.
Data wygaśnięcia prawa wyłącznego:	27-01-2031 r.



15) Znak towarowy, słowny: „MYJEBONGA”.

Zgłaszający / Uprawniony:	Manufaktura Piwa Wódki i Wina S.A.
Nazwa / Tytuł:	„MYJEBONGA”.
Nr / Data zgłoszenia:	Z.542268 / 22-04-2022 r.
Nr / Data udzielenia prawa wyłącznego:	R.370109 (Nr ID 1211380) / 29-11-2023 r.
Data wygaśnięcia prawa wyłącznego:	22-04-2032 r.

16) Znak towarowy, graficzny: „1553 TENCZYNEK BROWAR”.

Zgłaszający / Uprawniony / Nr ID:	Manufaktura Piwa Wódki i Wina S.A. / 1211380.
Nazwa / Tytuł:	„1553 TENCZYNEK BROWAR”.
Urząd rejestracji:	EM.
Urząd ds. własności intelektualnej:	EUIPO (Urząd Unii Europejskiej ds. Własności Intelektualnej).
Nr / Data zgłoszenia:	018489889 / 10-06-2021 r.
Bieżący status znaku:	Zarejestrowany.
Data wygaśnięcia prawa wyłącznego:	10-06-2031 r.



17) Znak towarowy, graficzny: „BROWAR TENCZYNEK”.

Zgłaszający / Uprawniony / Nr ID:	Manufaktura Piwa Wódki i Wina S.A. / 1211380.
Nazwa / Tytuł:	„BROWAR TENCZYNEK”.
Urząd rejestracji:	EM.
Urząd ds. własności intelektualnej:	EUIPO (Urząd Unii Europejskiej ds. Własności Intelektualnej).
Nr / Data zgłoszenia:	018704832 / 19-05-2022 r.
Bieżący status znaku:	Zarejestrowany.
Data wygaśnięcia prawa wyłącznego:	19-05-2032 r.



Źródła: uprp.gov.pl, euipo.europa.eu.

UWAGA: Wykaz i charakterystyka wskazanych znaków towarowych znajduje się w *Raporcie z wyceny wybranych wartości (...)*, stanowiącym załącznik do niniejszego opracowania.

3.1.2. Nieruchomości – grunty, budynki / lokale oraz budowle

Badana jednostka, na dzień opisu i oszacowania, ujawniła, że jest właścicielem:

- nieruchomości gruntowych – gruntów (grupa „0” KŚT);
- budynków – obiektów budowlanych / kubaturowych (grupa „1” KŚT),), posadowionych na nieruchomościach gruntowych (gruntach);
- budowli (grupa „2” KŚT), posadowionych na nieruchomościach gruntowych (gruntach).

ZESTAWIENIE NIERUCHOMOŚCI BADANEJ JEDNOSTKI:

Lp.	Adres	Rodzaj nieruchomości	Nr działki	Pow. działek [ha]	Rodzaj prawa do gruntu	KW nr / Wielkość udziału w prawie
1	2	3	4	5	6	7
1.	woj. małopolskie, pow. krakowski, gm. Krzeszowice, obr. 0016, Tenczynek, ul. Tenczyńska 59.	Grunt niezabudowany.	893/11	0,6842	użytkowanie wieczyste do 05-12-2089 r.	KR2K/00030302/3 udział 1/1
		Grunt zabudowany.	893/12	1,0047	użytkowanie wieczyste do 05-12-2089 r.	
		Grunt niezabudowany.	893/14	0,1778	użytkowanie wieczyste do 05-12-2089 r.	
		Grunt niezabudowany.	893/15	0,0218	użytkowanie wieczyste do 05-12-2089 r.	
		Grunt niezabudowany.	893/17	0,0034	użytkowanie wieczyste do 05-12-2089 r.	
		Grunt zabudowany.	893/22	1,5914	użytkowanie wieczyste do 05-12-2089 r.	
		Grunt niezabudowany.	893/24	0,7396	użytkowanie wieczyste do 05-12-2089 r.	
RAZEM:				4,2229		

Źródło: Opracowanie własne, na podstawie uzyskanych podczas czynności opisu i oszacowania danych (w tym KW).

UWAGA: Szczegółowa charakterystyka nieruchomości, wraz ze składnikiem budowlanym, znajduje się w Operacie szacunkowym stanowiącym załącznik do niniejszego opracowania.

3.1.3. Urządzenia, maszyny i inne rzeczowe aktywa trwałe

A) Badana jednostka, na dzień opisu i oszacowania, ujawniła, że jest właścicielem środków trwałych obejmujących urządzenia techniczne i maszyny oraz inne środki trwałe (środki gr. 3-8 KŚT).

Wskazane środki zlokalizowane są na terenie nieruchomości w Tenczyнку.

UWAGA: Wykaz wskazanych środków znajduje się w *Spisie z natury* oraz *Opinii o wartości wskazanych środków trwałych*, stanowiących załączniki do niniejszego opracowania.

B) Badana jednostka, na dzień opisu i oszacowania, ujawniła posiadanie środków trwałych w budowie oraz zaliczek na środki trwałe w budowie.

Wskazane pozycje bilansowe obejmują koszty budowy, montażu, przystosowania i ulepszenia nieruchomości w Tenczyнку, przy ul. Tenczyńskiej 59 (Browar Tenczynek), w tym np.: budowę hali

zbiorników do rozlewu wódki, chmielnik, destylarnię, kotłownię, leżakownię oraz instalację chłodniczą w leżakowni.

3.1.4. Należności długoterminowe

Badana jednostka, na dzień opisu i oszacowania, nie ujawniła należności długoterminowych.

3.1.5. Inwestycje długoterminowe

Badana jednostka, na dzień opisu i oszacowania, ujawniła, że jest posiadaczem inwestycji długoterminowych.

Inwestycje długoterminowe to aktywa, które firma nabyła w celu osiągnięcia korzyści, np. z uzyskania w przyszłości odsetek, dywidend, innych przychodów, lub po prostu z przyrostu wartości danej inwestycji (np. nieruchomości inwestycyjne).

Ze względu na brak dostępu do ksiąg rachunkowych badanej jednostki brak jest możliwości ustalenia czy spółka posiada inne nieruchomości, niż ta zlokalizowana w Tenczynku, objęta księgą wieczystą nr KR2K/00030302/3 – scharakteryzowana w pkt 3.1.2.

Zgodnie z danymi przekazanymi przez Syndyka oraz informacjami dodatkowymi i objaśnieniami do sprawozdania finansowego za 2022 r. badana jednostka posiada akcje / udziały w następujących spółkach:

- 1) Centrum Usług Wspólnych sp. z o.o. z siedzibą w Tenczynku, KRS: 0000884013, NIP: 5130269950.
- 2) Doctor Brew sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, KRS: 0000484427, NIP: 8992748638.
- 3) Market Główny sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, KRS: 0000781705, NIP: 8992861139.
- 4) Przyjazne Państwo S.A. z siedzibą w Lublinie, KRS: 0000862781, NIP: 9462700736.
- 5) Tenczynek Dystrybucja S.A. z siedzibą w Warszawie, KRS: 0000864032, NIP: 9462683417.
- 6) Tenczyńska Okovita S.A. z siedzibą w Tenczynku, KRS: 0000808904, NIP: 9462692534.
- 7) Tenczynek Świeże sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie, KRS: 0000875245, NIP: 9462702511.
- 8) Piwo Online sp. z o.o. w likwidacji z siedzibą w Lublinie, KRS: 0000839269, NIP: 9462696785.

Zgodnie z zakresem niniejszego opracowania opis i oszacowanie nie obejmuje wyceny ewentualnych spółek zależnych lub powiązanych, w tym wartości akcji / udziałów należących do badanej jednostki.

3.1.6. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Badana jednostka, na dzień opisu i oszacowania, ujawniła, że jest posiadaczem długoterminowych rozliczeń międzyokresowych obejmujących aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz inne rozliczenia międzyokresowe.

Zgodnie z informacjami dodatkowymi i objaśnieniami do sprawozdania finansowego za 2022 r. inne rozliczenia międzyokresowe (w łącznej kwocie netto = 3 798 000,00 zł) objęły: koszty pozyskiwania finansowania (w kwocie netto = 2 398 000,00 zł) oraz koszty niezakończonych prac rozwojowych (w kwocie netto = 1 400 000,00 zł).

3.2. Majątek przedsiębiorstwa – Aktywa obrotowe

3.2.1. Zapasy

A) Badana jednostka, na dzień opisu i oszacowania, ujawniła, że jest właścicielem zapasów.

Wskazane środki zlokalizowane są na terenie nieruchomości w Tenczynku i stanowią materiały, które służyły do produkcji wyrobów alkoholowych w okresie, w którym badana jednostka prowadziła działalność.

UWAGA: Wykaz zapasów znajduje się w *Spisie z natury* oraz *Opinii o wartości wskazanych ruchomości*, stanowiących załączniki do niniejszego opracowania.

Nie ustalono innych zapasów.

Zgodnie ze sprawozdaniem Tymczasowego Nadzorca Sądowego (KDR Doradztwo i Restrukturyzacje sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie) z 25-10-2024 r., dnia 04-10-2024 r. funkcjonariusze delegatury Centralnego Biura Antykorupcyjnego w Warszawie wykonujący czynności na polecenie Prokuratura wywieźli z terenu nieruchomości w Tenczynku między innymi zmagazynowany tam alkohol (ok. 33 palety), który został oddany na przechowanie Panu Markowi Maślanka.

3.2.2. Należności krótkoterminowe

Badana jednostka, na dzień opisu i oszacowania, ujawniła, że jest posiadaczem należności krótkoterminowych.

W skład tej pozycji wchodzi należności od jednostek powiązanych (z tytułu dostaw i usług w okresie spłaty do 12 m-cy oraz inne) i od pozostałych jednostek (z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty do 12 m-cy, podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych, zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych oraz inne).

Z uwagi na brak dostępu Syndyka do ksiąg rachunkowych badanej jednostki niemożliwe jest ustalenie listy wierzytelności spółki i ich wysokości oraz określenie stopnia ich ściągальności.

W związku z powyższym należności badanej jednostki powinny zostać opisane i oszacowane niezwłocznie po uzyskaniu pełnego dostępu do dokumentów księgowych spółki.

3.2.3. Inwestycje krótkoterminowe

Badana jednostka, na dzień opisu i oszacowania, ujawniła, że jest posiadaczem inwestycji krótkoterminowych.

W skład tej pozycji wchodzi krótkoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych (w postaci innych papierów wartościowych) oraz w pozostałych jednostkach (w postaci innych papierów wartościowych i udzielonych pożyczek), jak również środki pieniężne w kasie i na rachunkach.

Z uwagi na brak dostępu Syndyka do ksiąg rachunkowych badanej jednostki niemożliwe jest ustalenie czy spółka faktycznie jest w posiadaniu innych papierów wartościowych (np. obligacji, bonów pieniężnych lub skarbowych, czeków obcych, weksli, listów zastawnych lub innych) oraz listy wierzytelności spółki (w zakresie udzielonych pożyczek) i ich wysokości oraz określenie stopnia ich ściągalności.

W związku z powyższym papiery wartościowe oraz wierzytelności spółki z tytułu udzielonych pożyczek, w przypadku ich ewentualnego wystąpienia, powinny zostać opisane i oszacowane niezwłocznie po uzyskaniu pełnego dostępu do dokumentów księgowych spółki.

3.2.4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Badana jednostka, na dzień opisu i oszacowania, ujawniła, że jest posiadaczem krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych.

Zgodnie z informacjami dodatkowymi i objaśnieniami do sprawozdania finansowego za 2022 r. w skład tej pozycji wchodzi: koszty marketingu i polis ubezpieczeniowych (*w kwocie netto = 6 182 000,00 zł*), koszty emisji aktywów finansowych (*w kwocie netto = 2 244 000,00 zł*) oraz koszty pozyskiwania finansowania (*w kwocie netto = 2 048 000,00 zł*).

Są to zatem rozliczenia z tytułu przyszłych okresów.

4. Metoda oszacowania wartości zorganizowanej części przedsiębiorstwa upadłego

Wartość podmiotu gospodarczego (spółki, przedsiębiorstwa) zależy przede wszystkim od zdolności generowania zysków i jego dalszego rozwoju. Rozwój wymaga ponoszenia nakładów inwestycyjnych tak, by ostatecznie stały się one generatorem zysku dla właścicieli. Majątek przedsiębiorstwa, które nie przynosi korzyści dla właściciela jest majątkiem martwym. istnieje wiele przykładów na to, że w procesie likwidacyjnym, czy upadłościowym majątek rzeczowy jest często niezbywalny. Szacowanie musi być przeprowadzone przy zachowaniu tzw. „ostrożności oceny i wyceny”.

Zgodnie z treścią uzasadnienia do postanowienia Sądu Najwyższego z 01-04-2003 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. 55¹ k.c., jako zespół składników materialnych i niematerialnych służących do realizacji zadań gospodarczych.

„(...) Przyjęte przez ustawodawcę w art. 13 Prawa upadłościowego określenie „majątek dłużnika” jest niedookreślone, nie wiadomo bowiem według jakich kryteriów miałyby być ustalane. (...). Majątek dłużnika pojmować zatem należy w rozumieniu prawnorzeczowym – wyłącznie jako aktywa, nie są nim objęte wierzytelności i roszczenia.”.

Zgodnie z art. 317 ust. 2 zd. 2 i nast.: *„(...) 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.”.*

Brak podstaw do oszacowania wartości metodami dochodowymi, porównawczymi, czy mieszanymi, ponieważ zła kondycja ekonomiczno-finansowa przedsiębiorstwa stała się przede wszystkim podstawą do postawienia go w stan upadłości.

Biorąc pod uwagę powyższe oszacowania wartości przedsiębiorstwa upadłego dokonano metodą majątkową, skorygowanych wartości aktywów, z pominięciem szacowania wartości pasywów – tj. bez korygowania o wartość zobowiązań i rezerw na zobowiązania.

5. Oszacowanie wartości aktywów zorganizowanej części przedsiębiorstwa Manufaktura Piwa Wódki i Wina S.A. w upadłości

5.1. Oszacowanie wartości niematerialnych i prawnych

W bilansie na dzień 31-12-2022 r. wykazano wartość księgową netto w kwocie 5 144 000,00 zł.

Wartości znaków towarowych badanej jednostki zostały określone w *Raporcie z wyceny wybranych wartości niematerialnych i prawnych należących do spółki Manufaktura Piwa Wódki i Wina S.A. w upadłości z 19-09-2025 r.* sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego Stanisława Kubiaka (nr upr. 4258).

Raport stanowi załącznik do niniejszego opracowania.

ZESTAWIENIE WARTOŚCI ZNAKÓW TOWAROWYCH BADANEJ JEDNOSTKI:

Lp.	Nr zgłoszenia Nr prawa wyłącznego	Data zgłoszenia Data wygaśnięcia prawa	Nazwa znaku towarowego	Oszacowana wartość WNiP [zł]
1	2	3	4	5
1.	Z.481263 R.313868	2018-01-18 2028-01-18	„BROWAR TENCZYNEK 1553”	
2.	Z.481264 R.313393	2018-01-18 2028-01-18	„BROWAR TENCZYNEK 1553”	
3.	Z.481268 R.313394	2018-01-18 2028-01-18	„1553”	
4.	Z.481727 R.313494	2018-01-30 2028-01-30	„MARCOWE BROWAR TENCZYNEK 1553”	
5.	Z.481728 R.313495	2018-01-30 2028-01-30	„PILS BROWAR TENCZYNEK 1553”	
6.	Z.481729 R.313496	2018-01-30 2028-01-30	„PSZENICZNE BROWAR TENCZYNEK 1553”	
7.	Z.499489 R.326599	2019-05-08 2029-05-08	„BROWAR TENCZYNEK 1553 TENCZYNEK BOCK”	
8.	Z.499491 R.326600	2019-05-08 2029-05-08	„BROWAR TENCZYNEK 1553”	96 700,00 zł
9.	Z.500194 R.327459	2019-05-24 2029-05-24	„TENCZYN export PIWO WARZONE TRADYCYJNIE”	
10.	Z.500839 R.327573	2019-06-07 2029-06-07	„BROWAR TENCZYNEK 1553 LAGER”	
11.	Z.518397 R.339055	2020-09-17 2030-09-17	„1553 TENCZYNEK BROWAR”	
12.	Z.520885 R.341185	2020-11-16 2030-11-16	„TENCZYN PILS PIWO WARZONE TRADYCYJNIE”	
13.	Z.523702 R.343396	2021-01-27 2031-01-27	„1553 TENCZYNEK BROWAR RIS”	
14.	018489889 -	2021-06-10 2031-06-10	„1553 TENCZYNEK BROWAR”	
15.	018704832 -	2022-05-19 2032-05-19	„BROWAR TENCZYNEK”	

Lp.	Nr zgłoszenia	Data zgłoszenia	Nazwa znaku towarowego	Oszacowana wartość
	Nr prawa wyłącznego	Data wygaśnięcia prawa		WNiP [zł]
1	2	3	4	5
16.	Z.542268	2022-04-22	„MYJEBONGA”	2 520,00 zł
	R.370109	2032-04-22		
17.	018690922	2022-04-22	„MYJEBONGA”	
	-	2032-04-22		
18.	Z.491518	2018-10-11	„LOL”	590,00 zł
	R.321685	2028-10-11		
SUMA:				99 810,00 zł

Źródło: Opracowanie własne, na podstawie opinii o wartości.

W zakresie pozostałych pozycji bilansowych wartości niematerialnych i prawnych zastosowano korektę wartościową w pełnej wysokości.

Korekta rynkowa – łączna: **(-) 5 044 190,00 zł.**

5.2. Oszacowanie nieruchomości (gruntów, budynków / lokali, budowli)

W bilansie na dzień 31-12-2022 r. wykazano łączną wartość księgową netto w kwocie 8 522 000,00 zł.

Wartość nieruchomości badanej jednostki została określona w *Operacie szacunkowym* z 03-09-2025 r. sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego Stanisława Kubiaka (nr upr. 4258). Operat stanowi załącznik do niniejszego opracowania.

ZESTAWIENIE OSZACOWANYCH WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI BADANEJ JEDNOSTKI:

Lp.	Nr KW	OSZACOWANA WARTOŚĆ [PLN]
1	2	3
1.	KR2K/00030302/3	13 391 000,00 zł
RAZEM [PLN]:		13 391 000,00 zł

Źródło: Opracowanie własne, na podstawie operatów szacunkowych.

Korekta rynkowa – łączna: **(+) 4 869 000,00 zł.**

5.3. Oszacowanie urządzeń, maszyn i innych środków

A) W bilansie na dzień 31-12-2022 r. wykazano wartość księgową netto w kwocie 7 402 000,00 zł.

Wartości ruchomości badanej jednostki – zgodnie z przekazaniem przez Syndyka spisem z natury – zostały określone w *Opinii o wartości wskazanych środków trwałych* z 03-09-2025 r. sporządzonej przez rzeczoznawców majątkowych Stanisława Kubiaka (nr upr. 4258) i Krzysztofa Żurawika (nr upr. 6834). Opinia stanowi załącznik do niniejszego opracowania.

ZESTAWIENIE WARTOŚCI RUCHOMOŚCI BADANEJ JEDNOSTKI:

Lp.	Rodzaj środka	Dokument wyceny	Oszacowana wartość netto [zł]
1	2	3	4
1.	Ruchomości: kotłownie – wyposażenie	Opinia o wartości wskazanych ŚT	637 518,00 zł
2.	Ruchomości: środki trwałe		9 534 883,00 zł
3.	Ruchomości: wyposażenie laboratorium		110 509,00 zł
SUMA (po zaokrągleniu do pełnych złotych):			10 282 910,00 zł

Źródło: Opracowanie własne, na podstawie opinii o wartości.

Korekta rynkowa:

(+) 2 880 910,00 zł.

B) W bilansie na dzień 31-12-2022 r. wykazano wartość księgową netto w kwocie 5 180 000,00 zł (środki trwałe w budowie oraz zaliczki na ŚT w budowie).

Środki trwałe w budowie to środki w okresie budowy, przebudowy, adaptacji, ulepszenia lub montażu, do dnia przyjęcia ich do używania. Stanowią one inwestycję przystosowaną dla potrzeb prowadzonej działalności operacyjnej / gospodarczej, co oznacza, że odnoszą się do nieruchomego i ruchomego majątku spółki i nie mogą stanowić samodzielnych przedmiotów obrotu.

Nieruchome środki trwałe w budowie zostały uwzględnione w wycenie nieruchomości zlokalizowanej w Tenczyнку, objętej księgą wieczystą nr KR2K/00030302/3.

Ruchome środki trwałe w budowie zostały uwzględnione w wycenie ruchomości zlokalizowanych w Tenczyнку.

Biorąc pod uwagę powyższe zastosowano korektę wartościową w pełnej wysokości.

Korekta rynkowa:

(-) 5 180 000,00 zł.

5.4. Oszacowanie należności długoterminowych

W bilansie na dzień 31-12-2022 r. wykazano wartość księgową netto w kwocie 0,00 zł.

Korekta rynkowa:

Brak podstaw do korekty.

5.5. Oszacowanie inwestycji długoterminowych

W bilansie na dzień 31-12-2022 r. wykazano wartość księgową netto w kwocie 174 290 000,00 zł.

Nie ustalono innych nieruchomości należących do badanej jednostki niż ta zlokalizowana w Tenczyнку, objęta księgą wieczystą nr KR2K/00030302/3, której wartość została określona w *Operacie szacunkowym* z 03-09-2025 r. sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego Stanisława Kubiaka (nr upr. 4258).

Jednocześnie szacowanie spółek zależnych lub powiązanych zostało wyłączone z zakresu opisu i oszacowania.

Biorąc pod uwagę powyższe zastosowano korektę wartościową w pełnej wysokości.

Korekta rynkowa:

(-) 174 290 000,00 zł.

5.6. Oszacowanie długoterminowych rozliczeń międzyokresowych

W bilansie na dzień 31-12-2022 r. wykazano wartość księgową netto w kwocie 9 716 000,00 zł (aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz inne rozliczenia).

Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe, to koszty przyszłych okresów, które będą rozliczone w czasie dłuższym niż 12 miesięcy od dnia bilansowego. Ujmowane są tu nakłady poniesione przez przedsiębiorstwo w przeszłości, a następnie systematycznie, po części, rozliczane w ciężar kosztów.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego stanowią rezerwę zawiązywaną na wypadek wymaganej w przyszłości zapłaty – obejmują kwotę, jaka w przyszłości zmniejszy zobowiązanie podatkowe lub będzie podlegać zwrotowi lub zostanie odliczona od dochodu.

Uwzględniając charakter długoterminowych rozliczeń międzyokresowych należy wskazać, że nie mają one charakteru zbywalnego.

Wobec powyższego nie ma podstaw do zaliczania wskazanych aktywów do masy podlegającej zbyciu. W związku z tym zastosowano korektę wartościową w pełnej wysokości.

Korekta rynkowa:

(-) 9 716 000,00 zł.

5.7. Oszacowanie zapasów

W bilansie na dzień 31-12-2022 r. wykazano wartość księgową netto w kwocie 5 503 000,00 zł.

Wartości wszystkich wskazanych ruchomości posiadanych przez badaną jednostkę – zgodnie z przekazaniem przez Syndyka spisem z natury – zostały określone w *Opinii o wartości wskazanych środków trwałych* z 03-09-2025 r. sporządzonej przez rzeczoznawców majątkowych Stanisława Kubiaka (nr upr. 4258) i Krzysztofa Żurawika (nr upr. 6834), a ich wartość została zaprezentowana w punkcie 5.3, A.

Opinia stanowi załącznik do niniejszego opracowania.

W związku z powyższym zastosowano korektę wartościową w pełnej wysokości.

Korekta rynkowa:

(-) 5 503 000,00 zł.

5.8. Oszacowanie należności krótkoterminowych

W bilansie na dzień 31-12-2022 r. wykazano wartość księgową netto w kwocie 71 375 000,00 zł.

Biorąc pod uwagę opisany wcześniej brak danych w zakresie faktycznie przysługujących badanej jednostce należności zastosowano korektę wartościową w pełnej wysokości.

Korekta rynkowa:

(-) 71 375 000,00 zł.

UWAGA: Należności powinny zostać opisane i oszacowane niezwłocznie po uzyskaniu pełnego dostępu do dokumentów księgowych spółki.

5.9. Oszacowanie inwestycji krótkoterminowych

W bilansie na dzień 31-12-2022 r. wykazano wartość księgową netto w kwocie 2 175 000,00 zł.

Biorąc pod uwagę opisany wcześniej brak danych w zakresie faktycznie przysługujących badanej jednostce papierów wartościowych oraz należności, jak również z uwagi na fakt, że pozostałe inwestycje krótkoterminowe to środki pieniężne w kasie i na rachunkach (nie ma podstaw do zaliczania ich do masy podlegającej zbyciu), zastosowano korektę wartościową w pełnej wysokości.

Korekta rynkowa:

(-) 2 175 000,00 zł.

UWAGA: Papiery wartościowe oraz należności spółki z tytułu udzielonych pożyczek, w przypadku ich ewentualnego wystąpienia, powinny zostać opisane i oszacowane niezwłocznie po uzyskaniu pełnego dostępu do dokumentów księgowych spółki.

5.10. Oszacowanie krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych

W bilansie na dzień 31-12-2022 r. wykazano wartość księgową netto w kwocie 10 474 000,00 zł.

Wskazana kwota nie ma charakteru zbywalnego, ponieważ jej przedmiotem są rozliczenia przyszłych okresów. W związku z tym zastosowano korektę wartościową w pełnej wysokości.

Korekta rynkowa:

(-) 10 474 000,00 zł.

6. Oszacowanie wartości zorganizowanej części przedsiębiorstwa Manufaktura Piwa Wódki i Wina S.A. w upadłości

Aktywa	WARTOŚĆ BILANSOWA NA DZIEŃ 31-12-2022 R.	KWOTA KOREKTY RYNKOWEJ [PLN]	WARTOŚĆ RYNKOWA OSZACOWANIA (SKORYGOWANA), NA DZIEŃ 10-12-2024 R.
1	2	3	4
A Aktywa trwałe:	210 254 000,00 zł	-186 480 280,00 zł	23 773 720,00 zł
I. Wartości niematerialne i prawne.	5 144 000,00 zł	-5 044 190,00 zł	99 810,00 zł
II. Rzeczowe aktywa trwałe.	21 104 000,00 zł	2 569 910,00 zł	23 673 910,00 zł
1. Środki trwałe:	15 924 000,00 zł	7 749 910,00 zł	23 673 910,00 zł
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu).	750 000,00 zł		
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej.	7 772 000,00 zł	4 869 000,00 zł	13 391 000,00 zł
c) urządzenia techniczne i maszyny.	6 867 000,00 zł		
d) środki transportu.	528 000,00 zł	2 880 910,00 zł	10 282 910,00 zł
e) inne środki trwałe.	7 000,00 zł		
2. Środki trwałe w budowie.	4 292 000,00 zł	-4 292 000,00 zł	0,00 zł
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie.	888 000,00 zł	-888 000,00 zł	0,00 zł
III. Należności długoterminowe.	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
IV. Inwestycje długoterminowe.	174 290 000,00 zł	-174 290 000,00 zł	0,00 zł
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe.	9 716 000,00 zł	-9 716 000,00 zł	0,00 zł
B Aktywa obrotowe:	89 527 000,00 zł	-89 527 000,00 zł	0,00 zł
I. Zapasy.	5 503 000,00 zł	-5 503 000,00 zł	0,00 zł
II. Należności krótkoterminowe.	71 375 000,00 zł	-71 375 000,00 zł	0,00 zł
III. Inwestycje krótkoterminowe.	2 175 000,00 zł	-2 175 000,00 zł	0,00 zł
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe.	10 474 000,00 zł	-10 474 000,00 zł	0,00 zł
Aktywa razem:	299 781 000,00 zł	-276 007 280,00 zł	23 773 720,00 zł

Źródło: Opracowanie własne.

Wartość zorganizowanej części przedsiębiorstwa upadłego – Manufaktura Piwa Wódki i Wina S.A. w upadłości z siedzibą w Warszawie – oszacowano metodą skorygowanych aktywów (z wyłączeniem zobowiązań), według stanu na dzień 10 grudnia 2024 r. (tj. na dzień poprzedzający ogłoszenie upadłości).

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

23 773 720,00 zł

Słownie: dwadzieścia trzy miliony siedemset siedemdziesiąt trzy tysiące siedemset dwadzieścia złotych.

7. Obciążenia majątku

Zgodnie z przepisami ustawy Prawo upadłościowe:

Art. 313. 1. Sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej. (...).

2. Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych syndykowi (...).

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. (...).

Art. 317. (...). 2. (...). 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. (...).

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. (...).

7.1. Hipoteka

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

Łączna wartość hipotek, obciążających nieruchomość przedsiębiorstwa upadłego – **34 966 258,34 zł**.

Wartość nieruchomości obciążonej hipotekami – **13 391 000,00 zł**.

Wartość zorganizowanej części przedsiębiorstwa upadłego – **23 773 720,00 zł**.

ZESTAWIENIE TABELARYCZNE – ZGODNIE Z ART. 319 UST. 4 USTAWY PRAWO UPADŁOŚCIOWE:

LP.	KW NR	RODZAJ HIPOTEKI	WARTOŚĆ HIPOTEKI [zł]	OSZACOWANA WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI OBCIĄŻONYCH [PLN]	STOSUNEK WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI DO WARTOŚCI PRZEDSIĘBIORSTWA [%]
1	2	3	4	5	6
1.	KR2K/00030302/3	Umowna.	5 586 000,00 zł	13 391 000,00 zł	56,33%
		Umowna.	6 780 000,00 zł		
		Umowna.	8 173 500,00 zł		
		Umowna.	7 500 000,00 zł		
		Umowna.	1 305 000,00 zł		
		Umowna.	3 513 000,00 zł		
		Przymusowa.	800 947,03 zł		
		Przymusowa.	503 996,31 zł		
		Przymusowa.	320 506,50 zł		
		Przymusowa.	143 308,50 zł		
		Przymusowa.	340 000,00 zł		
RAZEM:			34 966 258,34 zł	13 391 000,00 zł	56,33%

Źródło: Opracowanie własne.

7.2. Zastaw rejestrowy

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

Łączna wartość zastawów, obciążających składniki majątku przedsiębiorstwa upadłego – **25 904 502,50 zł.**

Wartość ruchomości obciążonych zastawem rejestrowym – **10 282 910,00 zł.**

Wartość znaków towarowych obciążonych zastawem rejestrowym – **96 700,00 zł.**

Wartość zorganizowanej części przedsiębiorstwa upadłego – **23 773 720,00 zł.**

ZESTAWIENIE TABELARYCZNE – ZGODNIE Z ART. 319 UST. 4 USTAWY PRAWO UPADŁOŚCIOWE:

LP.	OPIS ZASTAWU	DATA USTAN. ZASTAWU	WIERZYTELNOŚĆ	WIERZYTEL / ZASTAWNIK	WARTOŚĆ ZASTAWU [zł]	OSZACOWANA WARTOŚĆ PRZEDMIOTU ZABEZPIECZENIA [zł]	STOSUNEK WARTOŚCI SKŁADNIKA OBCIĄŻONEGO DO WARTOŚCI PRZEDSIĘBIORSTWA [%]
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Zastaw rejestrowy na ŚT spółki MPWiW S.A. (poz. 2724054 w RZ)	2022-07-27	Wierzytelność z tytułu emisji obligacji serii H, I, J i K spółki MPWiW S.A.	PS Zabezpieczenia sp. z o.o., Warszawa – administrator zabezpieczeń	20 491 500,00 zł	10 282 910,00 zł	43,25%
2.	Zastaw rejestrowy na słowno-graficznym znaku towarowym "Browar Tenczynek" (poz. 2734718 w RZ)	2022-11-10	Wierzytelności z tytułu umów pożyczek zawartych przez spółkę Tenczynek Dystrybucja S.A.	DGFP Administratorzy Zabezpieczeń sp. z o.o., Wrocław	2 940 007,50 zł	96 700,00 zł	0,41%
3.	Zastaw rejestrowy na słowno-graficznym znaku towarowym "Browar Tenczynek" (poz. 2735192 w RZ)	2022-11-17			2 472 995,00 zł		
RAZEM:					25 904 502,50 zł	10 379 610,00 zł	43,66%

Źródło: Opracowanie własne.

8. Podsumowanie

Wartość zorganizowanej części przedsiębiorstwa upadłego – Manufaktura Piwa Wódki i Wina S.A. w upadłości z siedzibą w Warszawie – według stanu na dzień 10-12-2024 r. (tj. na dzień poprzedzający ogłoszenie upadłości), wynosi netto:

23 773 720,00 zł

Słownie: dwadzieścia trzy miliony siedemset siedemdziesiąt trzy tysiące siedemset dwadzieścia złotych.

UWAGA: Informacje zgodne z art. 319 ust. 4 ustawy Prawo upadłościowe zostały zamieszczone w pkt 7 niniejszego opracowania.

9. Uwagi, klauzule i zastrzeżenia

1. Opracowanie sporządzone zostało zgodnie z przepisami prawa oraz poznanym stanem faktycznym i prawnym.
2. Opracowanie jest ważne dla celu określonego w jego treści.
3. Wykorzystanie opracowania w innym celu lub zakresie, niż wynika to z jego treści, jest zabronione. Autor nie ponosi odpowiedzialności za nieuprawnione wykorzystanie opracowania.
4. Ustalenia stanu majątkowego zorganizowanej części przedsiębiorstwa upadłego dokonano na podstawie spisu inwentarza oraz dokumentów i informacji przekazanych przez Zleceniodawcę. Wszelkie zmiany, jakie mogły wystąpić po sporządzeniu opracowania w stanie prawnym i faktycznym ZCP upadłego, wymagać będą odrębnej analizy oraz aktualizacji opracowania.
5. Autorzy opracowania nie ponoszą odpowiedzialności z tytułu nie uzyskania dostępu do ewentualnie występujących innych dokumentów i danych, dotyczących stanu ZCP upadłego.
6. Założono, że autorom zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na oszacowanie.
7. Autorzy nie ponoszą odpowiedzialności za wady prawne i ukryte przedmiotu wyceny.
8. Wszystkie poznane dane dotyczące przedmiotu wyceny przyjęto w dobrej wierze, zakładając ich zgodność ze stanem rzeczywistym.
9. Ocena stanu przedmiotu wyceny nie stanowi jego ekspertyzy.
10. Wycena nie może być traktowana, jako gwarancja kupna / sprzedaży lub najmu / dzierżawy ZCP za oszacowaną wartość.
11. Ustalenia wartości nie należy utożsamiać z ustaleniem ceny. Cena jest co prawda wyrazem wartości, może być jednak kształtowana w sposób koniunkturalny.
12. Brak dostępu do ksiąg rachunkowych badanej jednostki do dnia ukończenia niniejszego opisu i oszacowania może powodować konieczność jego uzupełnienia lub aktualizacji w przyszłości.
13. Oszacowane wartości nie zawierają podatku VAT (wartości netto).

10. Załączniki

1. Operat szacunkowy z dnia 03-09-2025 r.
2. Opinia o wartości wskazanych środków trwałych z dnia 03-09-2025 r.
3. Raport z wyceny wybranych wartości niematerialnych i prawnych należących do spółki Manufaktura Piwa Wódki i Wina S.A. w upadłości z dnia 19-09-2025 r.
4. Kopia polisy ubezpieczenia OC.

