

Doradztwo Ekonomiczne Jarosław Jaromin

*Biegły sądowy z zakresu ekonomii, finansów, wyceny przedsiębiorstw
oraz wyceny zdolności upadłościowej i układowej*

Doradca restrukturyzacyjny – licencja nr 750

Adres: ul. Ryszki 57/67, 41-500 Chorzów

Telefon: 692 160 624

OPIS I OSZACOWANIE MAJĄTKU

STAL-MET NIECZAJ Sp. z o.o.

w upadłości

- Nieruchomości gruntowe niezabudowane w Kościerzycach, gmina Lubsza, powiat Brzeg

Czerwiec 2021 rok

I. STRESZCZENIE

Temat opracowania:	Opis i oszacowanie składników majątku wchodzących w skład masy upadłości
Upadły:	STAL-MET NIECZAJ Sp. z o.o. w upadłości
Przedmiot wyceny:	Nieruchomości, w tym: <ul style="list-style-type: none">- Nieruchomość gruntowa niezabudowana (prawo własności), stanowiąca działki nr 783/15, 783/16, 783/17, 783/18, 783/19, 783/20, 783/21, o powierzchni 7834 m², objęta księgą wieczystą OP1B/00042885/5- Udział 6/15 w nieruchomości gruntowej niezabudowanej (prawo własności) stanowiącej działkę nr 783/14 o powierzchni 1693 m², będącą drogą dojazdową, objętą księgą wieczystą OP1B/00042886/2
Łączna wartość rynkowa oznaczonych nieruchomości:	463 880,00 zł /czterysta sześćdziesiąt trzy tysiące osiemset osiemdziesiąt złotych/
Łączna wartość oznaczonych nieruchomości dla sprzedaży wymuszonej:	371 104,00 zł /trzysta siedemdziesiąt jeden tysięcy sto cztery złote/

II. INFORMACJE PODSTAWOWE

1. Podstawa i przedmiot sporządzenia opracowania

Przedmiotowe opracowanie zostało sporządzone na podstawie zlecenia Syndyka masy upadłości STAL-MET NIECZAJ Sp. z o.o. w upadłości.

Zgodnie z powyższym zleceniem przedmiotem opracowania jest opis i oszacowanie majątku wchodzącego w skład masy upadłości STAL-MET NIECZAJ Sp. z o.o. w upadłości, w postaci nieruchomości gruntowych niezabudowanych, położonych w Kościerzycach, gmina Lubsza, powiat Brzeg.

2. Metody wyceny

Wartość nieruchomości została przyjęta zgodnie z operatem szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego.

3. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej oraz wartości w warunkach sprzedaży wymuszonej dla potrzeb postępowania upadłościowego, w szczególności: sprawozdania finansowego, spisu inwentarza, opisu i oszacowania oraz sprzedaży.

4. Zastrzeżenia

- Wycena została przygotowana w oparciu o dokumenty i informacje dostarczone przez Zleceniodawcę.
- Sporządzając niniejsze opracowanie przyjęto założenie, że otrzymane od Zleceniodawcy dokumenty i informacje są autentyczne, prawdziwe, dokładne i wyczerpujące, bez potrzeby ich niezależnej weryfikacji.
- Przyjęto również założenie, że udostępnione zostały wszelkie niezbędne dokumenty i informacje mogące mieć wpływ na ustalenia poczynione w niniejszym opracowaniu.
- Zakres składników majątku objętych wyceną został określony przez Zleceniodawcę.
- Przedmiotowe opracowanie zostało sporządzone wyłącznie dla celów określonych w punkcie II.3.
- Biegły nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie raportu do innego celu niż cel, dla którego został sporządzony.

- Wartość nieruchomości wchodzących w skład oznaczonej masy upadłości została przyjęta zgodnie z operatami szacunkowymi, sporządzonymi przez rzeczoznawcę majątkowego.

5. Źródła informacji

Źródłami informacji służącymi opracowaniu przedmiotowego opisu i oszacowania były:

- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe (Dz. U. 2003 Nr 60 poz. 535 z późn. zm.),
- Operat szacunkowy określający wartość rynkową nieruchomości gruntowych położonych w Kościerzycach (gmina Lubsza, powiat Brzeg), objętych księgami wieczystymi: OP1B/00042885/5 i OP1B/00042886/2, sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego Hannę Szeluk-Bojko (Nr uprawnień 5566), wydany w dniu 30 czerwca 2021 roku.

III. DANE IDENTYFIKUJĄCE UPADŁEGO

1. Dane podstawowe

- Firma: STAL-MET NIECZAJ Sp. z o.o. w upadłości
- Siedziba: Skarbimierz-Osiedle
- Adres: ul. Motoryzacyjna 2, 49-318 Skarbimierz-Osiedle
- KRS: 0000573638
- Sąd Rejestrowy: Sąd Rejonowy w Opolu VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
- Data rejestracji: 01 września 2015 roku
- NIP: 8992772708
- REGON: 362377046
- Forma prawna: Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
- Kapitał zakładowy: 13.000.000,00 zł

2. Przedmiot działalności

- Przedmiot przeważającej działalności:
 - 68.10.Z – kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek

- Przedmiot pozostałej działalności:
 - 68.20.Z – wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
 - 42.11.Z – roboty związane z budową dróg i autostrad
 - 43.12.Z – przygotowanie terenu pod budowę
 - 43.11.Z – rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych
 - 39.00.Z – działalność związana z rekultywacją i pozostała działalność usługowa związana z gospodarką odpadami
 - 46.77.Z – sprzedaż hurtowa odpadów i złomu
 - 38.31.Z – demontaż wyrobów zużytych
 - 38.21.Z – obróbka i usuwanie odpadów innych niż niebezpieczne
 - 38.11.Z – zbieranie odpadów innych niż niebezpieczne

3. Upadłość spółki

Postanowieniem z dnia 08 stycznia 2019 roku Sąd Rejonowy w Opolu, Wydział V Gospodarczy Sekcja ds. Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych, ogłosił upadłość spółki STAL-MET NIECZAJ Sp. z o.o. (sygn. akt V GU 212/18) – postanowienie jest prawomocne.

IV. OPIS MAJĄTKU WCHODZĄCEGO W SKŁAD MASY UPADŁOŚCI

Przedmiotowe opracowanie obejmuje opis i oszacowanie składników majątku, wchodzących w skład masy upadłości STAL-MET NIECZAJ Sp. z o.o. w upadłości, w postaci:

- Nieruchomości gruntowej niezabudowanej (prawo własności), stanowiącej działki nr 783/15, 783/16, 783/17, 783/18, 783/19, 783/20, 783/21, o powierzchni 7834 m², objętej księgą wieczystą OP1B/00042885/5,
- Udziału 6/15 w nieruchomości gruntowej niezabudowanej (prawo własności) stanowiącej działkę nr 783/14 o powierzchni 1693 m², będącej drogą dojazdową, objętej księgą wieczystą OP1B/00042886/2.

Nieruchomości położone są w miejscowości Kościerzycy, gmina Lubsza, powiat Brzeg.

Szczegółowy opis przedmiotowych nieruchomości przedstawiony został w operacie szacunkowym, sporządzonym przez Rzecznawcę Majątkowego Hannę Szeluk-Bojko (Nr uprawnień 5566), wydanym w dniu 30 czerwca 2021 roku.

V. WYCENA SKŁADNIKÓW MAJĄTKU OBJĘTYCH OPRACOWANIEM

Wartość oznaczonych nieruchomości została określone w dwóch wariantach, tj. jako:

- aktualna wartość rynkowa,
- wartość dla sprzedaży wymuszonej w ramach postępowania upadłościowego.

Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Likwidacja masy upadłości przez syndyka odbywa się w warunkach wyprzedaży wymuszonej, tj. w warunkach niedostatecznego czasu i reklamy oraz eksponowania nieruchomości do sprzedaży, co powoduje, że cena transakcyjna może być niższa od oszacowanej wartości rynkowej. W wyniku analizy transakcji rynkowych oraz transakcji realizowanych w warunkach wymuszonej sprzedaży (przetarg, licytacja, rokowania), stwierdzono, że cena transakcyjna w warunkach wymuszonej sprzedaży stanowi od 65% do 80% wartości rynkowej nieruchomości. W związku z powyższymi ustaleniami oraz ze względu na charakter szacowanych nieruchomości, do określenia ich wartości dla wymuszonej sprzedaży przyjęto współczynnik na poziomie 0,8.

▪ OP1B/00042885/5

Łączna **aktualna wartość rynkowa** oznaczonej nieruchomości została ustalona na kwotę:

427.000,00 zł

/czterysta dwadzieścia siedem tysięcy złotych/

Łączna **wartość** oznaczonej nieruchomości **dla wymuszonej sprzedaży**, przy zastosowaniu współczynnika korygującego na poziomie 0,8 wynosi:

341.600,00 zł

/trzysta czterdzieści jeden tysięcy sześćset złotych/

Przedmiotowa nieruchomość objęta jest jedną księgą wieczystą, a zatem cała ustalona wartość przypada na OP1B/00042885/5.

Podział wartości na poszczególne działki przedstawia się następująco:

Nr działki	Powierzchnia w m ²	Wartość rynkowa działki	Wartość dla wymuszonej sprzedaży
783/15	1232	68 000 zł	54 400 zł
783/16	1064	58 000 zł	46 400 zł
783/17	1085	59 000 zł	47 200 zł
783/18	1106	60 000 zł	48 000 zł
783/19	1124	61 000 zł	48 800 zł
783/20	1137	62 000 zł	49 600 zł
783/21	1086	59 000 zł	47 200 zł
RAZEM	7834	427 000 zł	341 600 zł

Wszystkie wskazane wartości stanowią kwoty netto niezawierające ewentualnego podatku VAT.

▪ **OP1B/00042886/2**

Aktualna wartość rynkowa udziału 6/15 w oznaczonej nieruchomości została ustalona na kwotę:

36.880,00 zł

/trzydzieści sześć tysięcy osiemset osiemdziesiąt złotych/

Wartość udziału 6/15 w oznaczonej nieruchomości **dla wymuszonej sprzedaży**, przy zastosowaniu współczynnika korygującego na poziomie 0,8 wynosi:

29.504,00 zł

/dwadzieścia dziewięć tysięcy pięćset cztery złote/

Przedmiotowa nieruchomość objęta jest jedną księgą wieczystą, a zatem cała ustalona wartość przypada na OP1B/00042886/2.

Wszystkie wskazane wartości stanowią kwoty netto niezawierające ewentualnego podatku VAT.

W poniższej tabeli przedstawione zostało podsumowanie przeprowadzonych wycen składników majątku wchodzących w skład masy upadłości STAL-MET NIECZAJ Sp. z o.o. w upadłości, objętych przedmiotowym opracowaniem. Wycena obejmuje ustalenie wartości rynkowych oraz wartości dla sprzedaży wymuszonej.

Oznaczenie nieruchomości	Wartość rynkowa	Wartość dla sprzedaży wymuszonej	Współczynnik korygujący dla sprzedaży wymuszonej
KW OP1B/00042885/5 w tym działki:	427 000 zł	341 600 zł	0,8
- 783/15	68 000 zł	54 400 zł	0,8
- 783/16	58 000 zł	46 400 zł	0,8
- 783/17	59 000 zł	47 200 zł	0,8
- 783/18	60 000 zł	48 000 zł	0,8
- 783/19	61 000 zł	48 800 zł	0,8
- 783/20	62 000 zł	49 600 zł	0,8
- 783/21	59 000 zł	47 200 zł	0,8
KW OP1B/00042886/2 (udział 6/15)	36 880 zł	29 504 zł	0,8
RAZEM	463 880 zł	371 104 zł	0,8

**VI. OBCIĄŻENIA RZECZOWE USTANOWIONE NA MAJĄTKU WCHODZĄCYM
W SKŁAD MASY UPADŁOŚCI**

1. Hipoteki

▪ **OP1B/00042885/5**

Rodzaj hipoteki	Suma, waluta	Wierzyciel hipoteczny
Hipoteka umowna łączna	6 146 041,86 zł	Alior Bank S.A.
Hipoteka przymusowa	925 623,93 zł	Syndyk Masy Upadłości Stal-Met Nieczaj Sp. z o.o. w upadłości
Hipoteka umowna łączna	2 853 958,14 zł	Bank Gospodarstwa Krajowego

▪ **OP1B/00042886/2**

Rodzaj hipoteki	Suma, waluta	Wierzyciel hipoteczny
Hipoteka umowna łączna	445 148,43 zł	Bank BPH S.A.
Hipoteka umowna łączna	609 280,00 zł	PKO BP S.A.

2. Inne prawa, roszczenia i ograniczenia

W dziale III poszczególnych ksiąg wieczystych widnieją następujące wpisy:

▪ **OP1B/00042885/5**

Lp.	Wpis
1	ZAKAZ ZBYWANIA I OBCIĄŻANIA NIERUCHOMOŚCI POŁOŻONEJ W KOŚCIERZYCACH SKŁADAJĄCEJ SIĘ Z DZIAŁEK: 783/15, 783/16, 783/18, 783/19, 783/20, 783/21 ORAZ POWIĄZANEGO Z TĄ NIERUCHOMOŚCIĄ UDZIAŁU WYNOŚĄCEGO 6/15 CZĘŚCI W PRAWIE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ POŁOŻONEJ W KOŚCIERZYCACH SKŁADAJĄCEJ SIĘ Z DZIAŁKI NR 783/14, DLA KTÓREJ PROWADZONA JEST KSIĘGA OP1B/00042886/2 - NA SKUTEK ZABEZPIECZENIA ROSZCZENIA SYNDYKA MASY UPADŁOŚCIOWEJ STAL-MET NIECZAJ SP. Z O.O. W UPADŁOŚCI Z SIEDZIBĄ W SKARBIMIERZU-OPOLE O ZOBOWIĄZANIE DAWIDA SŁAWIŃSKIEGO DO ZŁOŻENIA OŚWIADCZENIA WOLI O PRZENIESIENIU PRZEZ POZWANEGO NA RZECZ STRONY POWODOWEJ WYŻEJ WYMIENIONYCH NIERUCHOMOŚCI
2	OGŁOSZENIE UPADŁOŚCI STAL-MET NIECZAJ SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ W SKARBIMIERZU-OSIEDLE

▪ **OP1B/00042886/2**

Lp.	Wpis
1	ZAKAZ ZBYWANIA I OBCIĄŻANIA UDZIAŁU WYNOŚĄCEGO 6/15 CZĘŚCI W PRAWIE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ POŁOŻONEJ W KOŚCIERZYCACH SKŁADAJĄCEJ SIĘ Z DZIAŁKI NR 783/14, DLA KTÓREJ PROWADZONA JEST KSIĘGA OP1B/00042886/2 - NA SKUTEK ZABEZPIECZENIA ROSZCZENIA SYNDYKA MASY UPADŁOŚCIOWEJ STALMET NIECZAJ SP. Z O.O. W UPADŁOŚCI Z SIEDZIBĄ W SKARBIMIERZU-OPOLE O ZOBOWIĄZANIE DAWIDA SŁAWIŃSKIEGO DO ZŁOŻENIA OŚWIADCZENIA WOLI O PRZENIESIENIU PRZEZ POZWANEGO NA RZECZ STRONY POWODOWEJ WYŻEJ WYMIENIONEJ NIERUCHOMOŚCI
2	OGŁOSZENIE UPADŁOŚCI STAL - MET NIECZAJ SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W SKARBIMIERZU - OSIEDLE

3. Podsumowanie

W razie sprzedaży oznaczonych nieruchomości ustanowione na nich zabezpieczenia hipoteczne, wpisane w księgach wieczystych w dziale IV, wygasają na podstawie art. 317 ust. 2 PU w związku z art. 313 ust. 1 PU i art. 879 KPC.

Ponadto inne prawa, roszczenia i ograniczenia, wpisane w księgach wieczystych w dziale III, wygasają na podstawie art. 317 ust. 2 PU w związku z art. 313 ust. 1 PU i art. 879 KPC.

Sporządzający przedmiotowe opracowanie zastrzega, że ostateczne ustalenia w tym zakresie należą do Sądu oraz Syndyka masy upadłości.

W poniższej tabeli przedstawiony został stosunek wartości obciążonych składników majątku do oszacowanej wartości całego przedmiotu wyceny, stosownie do treści art. 319 ust. 4 PU.

Oznaczenie nieruchomości	Wartość rynkowa	Wartość składników obciążonych	Udział w wartości łącznej
Nieruchomości gruntowe niezabudowane (prawo własności), stanowiące działki nr 783/15, 783/16, 783/17, 783/18, 783/19, 783/20, 783/21, o powierzchni 7834 m ²	427 000 zł	341 600 zł	92,05%
- KW OP1B/00042885/5	427 000 zł	341 600 zł	92,05%
Udział 6/15 w nieruchomości gruntowej niezabudowanej (prawo własności) stanowiącej działkę nr 783/14 o powierzchni 1693 m ² , będącej drogą dojazdową	36 880 zł	29 504 zł	7,95%
- KW OP1B/00042886/2	36 880 zł	29 504 zł	7,95%
SUMA	463 880 zł	371 104 zł	100,00%

Jak wynika z treści powyższej tabeli stosunek wartości obciążonych składników majątku do oszacowanej wartości całego przedmiotu wyceny wynosi 100,0%.

VII. PODSUMOWANIE

Przedmiotem opracowania jest opis i oszacowanie majątku wchodzącego w skład masy upadłości STAL-MET NIECZAJ Sp. z o.o. w upadłości, w postaci nieruchomości gruntowych niezabudowanych, położonych w Kościerzycach, gmina Lubsza, powiat Brzeg.

Zestawienie oszacowania majątku wchodzącego w skład masy upadłości STAL-MET NIECZAJ Sp. z o.o. w upadłości przedstawia się następująco:

Oznaczenie nieruchomości	Wartość rynkowa	Wartość dla sprzedaży wymuszonej	Współczynnik korygujący dla sprzedaży wymuszonej
KW OP1B/00042885/5 w tym działki:	427 000 zł	341 600 zł	0,8
- 783/15	68 000 zł	54 400 zł	0,8
- 783/16	58 000 zł	46 400 zł	0,8
- 783/17	59 000 zł	47 200 zł	0,8
- 783/18	60 000 zł	48 000 zł	0,8
- 783/19	61 000 zł	48 800 zł	0,8
- 783/20	62 000 zł	49 600 zł	0,8
- 783/21	59 000 zł	47 200 zł	0,8
KW OP1B/00042886/2 (udział 6/15)	36 880 zł	29 504 zł	0,8
RAZEM	463 880 zł	371 104 zł	0,8

W poniższej tabeli przedstawiony został stosunek wartości obciążonych składników majątku do oszacowanej wartości całego przedmiotu wyceny, stosownie do treści art. 319 ust. 4 PU.

Oznaczenie nieruchomości	Wartość rynkowa	Wartość składników obciążonych	Udział w wartości łącznej
Nieruchomości gruntowe niezabudowane (prawo własności), stanowiące działki nr 783/15, 783/16, 783/17, 783/18, 783/19, 783/20, 783/21, o powierzchni 7834 m ²	427 000 zł	341 600 zł	92,05%
- KW OP1B/00042885/5	427 000 zł	341 600 zł	92,05%
Udział 6/15 w nieruchomości gruntowej niezabudowanej (prawo własności) stanowiącej działkę nr 783/14 o powierzchni 1693 m ² , będącej drogą dojazdową	36 880 zł	29 504 zł	7,95%
- KW OP1B/00042886/2	36 880 zł	29 504 zł	7,95%
SUMA	463 880 zł	371 104 zł	100,00%

Jak wynika z treści powyższej tabeli stosunek wartości obciążonych składników majątku do oszacowanej wartości całego przedmiotu wyceny wynosi 100,0%.

Aktualna łączna wartość rynkowa oznaczonych nieruchomości wynosi:

463 880,00 zł

/czterysta sześćdziesiąt trzy tysiące osiemset osiemdziesiąt złotych/

Wartość łączna oznaczonych nieruchomości **dla wymuszonej sprzedaży**, przy zastosowaniu współczynnika korygującego na poziomie 0,8 wynosi:

371 104,00 zł

/trzysta siedemdziesiąt jeden tysięcy sto cztery złote/

Wszystkie wskazane wartości stanowią kwoty netto niezawierające ewentualnego podatku VAT.

Kończąc niniejsze opracowanie, biegły zastrzega sobie prawo do ewentualnej korekty w przypadku powstania lub ujawnienia okoliczności dotąd mu nieznanych, mogących mieć wpływ na przedmiotowe ustalenia.

Opracowanie wydane w dniu 30 czerwca 2021 roku

Doradztwo Ekonomiczne Jarosław Jaromin
ul. Ryszki 57/67, 41-500 Chorzów
NIP: 627-109-67-42