

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 PRZEDSIĘBIORSTWA
ORAZ ODRĘBNYCH NIERUCHOMOŚCI
dla potrzeb postępowania upadłościowego**

**NORES Sp. z o.o.
w upadłości**

14 sierpnia 2020 roku

I. STRESZCZENIE

Temat opracowania:	Opis i oszacowanie przedsiębiorstwa działającego pod firmą NORES Sp. z o.o. w upadłości oraz odrębnych nieruchomości
Upadły:	NORES Sp. z o.o. w upadłości
Przedmiot wyceny:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Przedsiębiorstwo NORES Sp. z o.o., w tym: <ol style="list-style-type: none"> 1. Wartości niematerialne i prawne 2. Nieruchomości 3. Środki trwałe ruchome 4. Pozostałe wyposażenie ▪ Nieruchomości położone w Wołczynie, w tym: <ul style="list-style-type: none"> ▫ KW OP1U/00077802/2 ▫ KW OP1U/00060934/4
Łączna wartość rynkowa składników majątku, w tym:	1 209 445,00 zł
- wartość przedsiębiorstwa:	755 445,00 zł
- wartość odrębnych nieruchomości:	454 000,00 zł
Wartość składników majątku dla sprzedaży wymuszonej, w tym:	964 634,00 zł
- wartość przedsiębiorstwa:	601 434,00 zł
- wartość odrębnych nieruchomości:	363 200,00 zł

II. INFORMACJE PODSTAWOWE

1. Podstawa i przedmiot sporządzenia opracowania

Przedmiotowe opracowanie zostało sporządzone na podstawie zlecenia Syndyka masy upadłości NORES Sp. z o.o. w upadłości.

Zgodnie z powyższym zleceniem przedmiotem opracowania jest opis i oszacowanie:

- przedsiębiorstwa działającego pod firmą NORES Sp. z o.o. w upadłości z siedzibą w Gorzowie Śląskim, ul. Karola Miarki 18, wpisanego do rejestru przedsiębiorstw Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000296180,
- odrębnych nieruchomości zlokalizowanych w Wołczynie przy ul. Namysłowskiej 39, (KW OP1U/00077802/2) oraz przy ul. Dzierżona (KW OP1U/00060934/4), które to nieruchomości są odrębnymi aktywami i nie stanowią zorganizowanej całości gospodarczej i funkcjonalnej z oznaczonym powyżej przedsiębiorstwem.

2. 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.

3. Metody wyceny

Wycena została wykonana przy wykorzystaniu metody majątkowej – skorygowanych aktywów netto.

Wartość przedsiębiorstwa stanowi sumę wartości poszczególnych składników i została ustalona dwuwariantowo, tj. jako wartość rynkowa oraz wartość dla sprzedaży wymuszonej, z uwzględnieniem współczynnika korygującego.

Wartość nieruchomości została przyjęta zgodnie z operatami szacunkowymi sporządzonymi przez rzeczoznawcę majątkowego.

Wartość rynkowa środków trwałych ruchomych oraz pozostałego wyposażenia została ustalona przy wykorzystaniu podejścia porównawczego metodą porównania bezpośredniego oraz podejścia kosztowego metodą deprecjacji kosztu zastąpienia.

4. Ustalenie dat istotnych przy wycenie

- Data sporządzenia opisu i oszacowania: 14 sierpnia 2020 roku
- Data ustalenia stanu przedsiębiorstwa: 01 sierpnia 2020 roku
- Data operatów z wyceny nieruchomości: 21 lipca 2020 roku
- 30 lipca 2020 roku
- Data oględzin przedsiębiorstwa: 18 marca 2020 roku

III. 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.2
- Biegły nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie raportu do innego celu niż cel, dla którego został sporządzony
- Biegły nie bierze odpowiedzialności za wady ukryte wycenianych środków trwałych, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu wizji lokalnej, ani na podstawie dostępnych dokumentów
- Określenie orientacyjnego zużycia technicznego ruchomych środków trwałych nie stanowi specjalistycznej ekspertyzy
- Wycena nie uwzględnia badania parametrów technicznych ruchomych środków trwałych
- Zabezpieczenia ustanowione na ruchomych środkach trwałych zostały przyjęte na podstawie dokumentacji oraz informacji przekazanych przez Zleceniodawcę

IV. ŹRÓDŁA INFORMACJI

Źródłami informacji służącymi opracowaniu przedmiotowego opisu i oszacowania były:

- Operat szacunkowy z wyceny nieruchomości lokalowej mieszkalnej (prawo własności) położonej w Bytomiu przy ul. Czarnieckiego 14, objętej księgą wieczystą KA1Y/00002462/3, wraz z udziałem 1/3 w nieruchomości wspólnej, objętej księgą wieczystą KA1Y/00002460/9, sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego Hannę Szeluk-Bojko (Nr uprawnień 5566), wydany w dniu 21 lipca 2020 roku
- Operat szacunkowy z wyceny nieruchomości lokalowej mieszkalnej (prawo własności) położonej w Bytomiu przy ul. Czarnieckiego 14, objętej księgą wieczystą KA1Y/00002461/6, wraz z udziałem 1/3 w nieruchomości wspólnej, objętej księgą wieczystą KA1Y/00002460/9, sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego Hannę Szeluk-Bojko (Nr uprawnień 5566), wydany w dniu 21 lipca 2020 roku
- Operat szacunkowy z wyceny nieruchomości lokalowej mieszkalnej (prawo własności) położonej w Bytomiu przy ul. Czarnieckiego 14, objętej księgą wieczystą KA1Y/00003903/4, wraz z udziałem 1/3 w nieruchomości wspólnej, objętej księgą wieczystą KA1Y/00002460/9, sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego Hannę Szeluk-Bojko (Nr uprawnień 5566), wydany w dniu 21 lipca 2020 roku
- Operat szacunkowy z wyceny nieruchomości gruntowej (prawo własności) zabudowanej budynkiem usługowo-magazynowym położonej w Wołczynie przy ul. Namysłowskiej 39, objętej księgą wieczystą OP1U/00077802/2, sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego Hannę Szeluk-Bojko (Nr uprawnień 5566), wydany w dniu 30 lipca 2020 roku
- Operat szacunkowy z wyceny nieruchomości gruntowej (prawo własności) położonej w Wołczynie przy ul. Dzierżona, objętej księgą wieczystą OP1U/00060934/4, sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego Hannę Szeluk-Bojko (Nr uprawnień 5566), wydany w dniu 30 lipca 2020 roku
- Wykaz ruchomości – spis z natury sporządzony przez Syndyka masy upadłości
- Wydruki z ksiąg handlowych spółki dla środków trwałych
- Oględziny przedsiębiorstwa
- Dokumentacja zdjęciowa
- Informacje o cenach ruchomych środków trwałych na rynku wtórnym - portale internetowe
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe (Dz. U. 2003 Nr 60 poz. 535 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. Nr 1994 Nr 121 poz. 591 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. 1992 Nr 21 poz. 86 z późn. zm.)

- Ustawa z dnia 15 września 2000 roku Kodeks spółek handlowych (Dz. U. 2000 Nr 94 poz. 1037 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (Dz. U. 1964 Nr 16 poz. 93 z późn. zm.)

V. DANE IDENTYFIKUJĄCE UPADŁEGO

1. Dane podstawowe

- Firma: NORES Sp. z o.o. w upadłości
- Siedziba: Gorzów Śląski
- Adres: ul. Karola Miarki 18, 46-310 Gorzów Śląski
- KRS: 00002669180
- Sąd Rejestrowy: Sąd Rejonowy w Opolu VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
- Data rejestracji: 31 grudnia 2007 roku
- NIP: 7511676699
- REGON: 160009244
- Forma prawna: Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
- Kapitał zakładowy: 51.000,00 zł

2. Przedmiot działalności

- Przedmiot przeważającej działalności:
 - 28, 22, Z, PRODUKCJA URZĄDZEŃ DŹWIGOWYCH I CHWYTAKÓW
- Przedmiot pozostałej działalności:
 - 25, 11, Z, PRODUKCJA KONSTRUKCJI METALOWYCH I ICH CZĘŚCI
 - 25, 62, Z, OBRÓBKA MECHANICZNA ELEMENTÓW METALOWYCH
 - 25, 99, Z, PRODUKCJA POZOSTAŁYCH GOTOWYCH WYROBÓW METALOWYCH, GDZIE INDEJ NIESKLASYFIKOWANA
 - 27, 12, Z, PRODUKCJA APARATURY ROZDZIELCZEJ I STEROWNICZEJ ENERGII ELEKTRYCZNEJ
 - 28, 29, Z, PRODUKCJA POZOSTAŁYCH MASZYN OGÓLNEGO PRZEZNACZENIA, GDZIE INDEJ NIESKLASYFIKOWANA
 - 33, 12, Z, NAPRAWA I KONSERWACJA MASZYN
 - 46, 14, Z, DZIAŁALNOŚĆ AGENTÓW ZAJMUJĄCYCH SIĘ SPRZEDAŻĄ MASZYN, URZĄDZEŃ PRZEMYSŁOWYCH, STATKÓW I SAMOLOTÓW
 - 71, 12, Z, DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE INŻYNIERII I ZWIĄZANE Z NIĄ DORADZTWO TECHNICZNE
 - 74, 10, Z, DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE SPECJALISTYCZNEGO PROJEKTOWANIA

3. Upadłość spółki

Postanowieniem z dnia 09 marca 2020 roku Sąd Rejonowy w Opolu, Wydział V Gospodarczy Sekcja ds. Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych, ogłosił upadłość spółki NORES Sp. z o.o. (sygn. akt V GU 26/20) – postanowienie jest prawomocne. Syndykiem masy upadłości jest spółka KUBICZEK MICHALAK SOKÓŁ Sp. z o.o.

VI. OPIS SKŁADNIKÓW MAJĄTKU STANOWIĄCYCH WYCENIANE PRZEDSIĘBIORSTWO ORAZ ODRĘBNE NIERUCHOMOŚCI

Definicja **przedsiębiorstwa** zawarta jest w art. 55¹ Ustawy kodeks cywilny, który stanowi, że przedsiębiorstwo jest zorganizowanym zespołem składników niematerialnych i materialnych przeznaczonym do prowadzenia działalności gospodarczej. Obejmuje ono w szczególności:

- oznaczenie indywidualizujące przedsiębiorstwo lub jego wyodrębnione części (nazwa przedsiębiorstwa);
- własność nieruchomości lub ruchomości, w tym urządzeń, materiałów, towarów i wyrobów, oraz inne prawa rzeczowe do nieruchomości lub ruchomości;
- prawa wynikające z umów najmu i dzierżawy nieruchomości lub ruchomości oraz prawa do korzystania z nieruchomości, lub ruchomości wynikające z innych stosunków prawnych;
- wierzytelności, prawa z papierów wartościowych i środki pieniężne;
- koncesje, licencje i zezwolenia;
- patenty i inne prawa własności przemysłowej;
- majątkowe prawa autorskie i majątkowe prawa pokrewne;
- tajemnice przedsiębiorstwa;
- księgi i dokumenty związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Przedmiotowa wycena obejmuje:

A. Przedsiębiorstwo – zorganizowany zespół składników materialnych i niematerialnych, służący prowadzeniu działalności gospodarczej, w skład którego wchodzi następujące składniki:

1. Wartości niematerialne i prawne
2. Nieruchomości
3. Środki trwałe ruchome
4. Pozostałe wyposażenie

B. Nieruchomości – odrębne składniki majątku, które nie stanowią zorganizowanej całości gospodarczej i funkcjonalnej z oznaczonym powyżej przedsiębiorstwem, tj.:

1. Nieruchomość gruntowa zabudowana położona w Wołczynie przy ul. Namysłowskiej 39 (KW OP1U/00077802/2),
2. Nieruchomość gruntowa położona w Wołczynie przy ul. Dzierżona (KW OP1U/00060934/4).

Poniżej przedstawiony został opis poszczególnych składników majątku spółki NORES Sp. z o.o. w upadłości objętych wyceną, stanowiących przedsiębiorstwo oraz odrębne nieruchomości.

A. Przedsiębiorstwo

1. Wartości niematerialne i prawne

Według ksiąg handlowych spółki, w skład wartości niematerialnych i prawnych wchodzi oprogramowanie komputerowe oraz dokumentacja techniczna. Dla celów przedmiotowej wyceny, jako wartość przedsiębiorstwa został wyodrębniony również znak słowno-graficzny. Wobec powyższego w wartościach niematerialnych i prawnych zostały uwzględnione następujące pozycje:

- znak słowno-graficzny,
- programy komputerowe.

1.1. Znak słowno-graficzny

Realną wartość zbywczą przedstawia znak towarowy „NORES”. Ze względu na bieżącą sytuację, tj. upadłość spółki, wskazany znak towarowy nie przedstawia jednak znaczącej wartości biznesowej. Logotyp nie jest zastrzeżony.



1.2. Programy komputerowe

Zgodnie z księgami handlowymi spółki, w skład oprogramowania komputerowego wchodzi następujące pozycje:

Lp.	Nazwa	Nr inwentarzowy	Data zakupu	Data przyjęcia	Wartość początkowa	Wartość netto bilansowa
1	AUTOCARD MECHANICAL SZT2	W/09/1	2007-03-13	2007-03-13	33 558,28	0
2	PROGRAM WSCAD5	W/09/10	2008-04-11	2008-04-11	4 820,06	0

3	PROGRAM WSCAD5	W/09/11	2008-04-11	2008-04-11	1 393,02	0
4	PROGRAM WSCAD5	W/09/12	2008-05-27	2008-05-27	15 966,05	0
5	PROGRAMY	W/09/13	2008-08-01	2008-08-01	7 000,00	0
6	ANTYWIRUS	W/09/14	2008-08-13	2008-08-13	1 790,00	0
7	AUTOCAD LT2009PL	W/09/15	2009-02-12	2009-02-12	5 450,00	0
8	PROGRAM ZWCAD	W/09/17	2009-06-15	2009-06-15	4 579,60	0
9	WINDOWS 7OEM	W/09/170	2014-07-11	2014-07-11	440,00	0
10	LICENCJA MICROSOFT	W/09/18	2009-09-04	2009-09-04	559,23	0
11	Oprogramowanie Solidworks	W/09/19	2009-12-31	2009-12-31	29 326,22	0
12	PROGRAM Office SZT.1	W/09/2	2007-03-20	2007-03-20	376,12	0
13	PROGRAM SYMFONIA HANDEL,	W/09/20	2011-04-29	2011-04-29	1 290,00	0
14	PROGRAM SYMFONIA FK KADRY I PŁACE	W/09/21	2011-05-13	2011-05-13	4 680,20	0
15	MS OFFICE 2007	W/09/22	2013-03-12	2013-03-12	664,23	0
16	PROGRAM SYMFONIA FK - UAKTUALNIENIE	W/09/23	2013-04-05	2013-04-05	2 139,00	0
17	PROGRAM SYMFONIA KARDY - UPGR	W/09/24	2013-04-05	2013-04-05	1 949,30	0
18	MS OFFICE 2003	W/09/25	2013-05-15	2013-05-15	869,11	0
19	PROGRAM SYMFONIA DODATKOWE ST.	W/09/26	2013-08-01	2013-08-01	1 936,24	0
20	WF -Best 200 Biznes	W/09/27	2017-09-05	2017-09-05	1 358,50	0
21	Office 365 Business	W/09/28	2017-10-27	2017-10-27	389,00	0
22	F-secure BS Nores	W/09/29	2017-10-05	2017-10-05	659,22	0
23	PROGRAM MATHCARD LOCKED SZT.2	W/09/3	2007-03-20	2007-03-20	8 400,00	0
24	Program Symfonia	W/09/30	2019-04-11	2019-04-11	4 807,92	3 485,72
25	PROGRAM SYMFONIA E-BOX	W/09/311	2015-01-21	2015-01-21	990,00	0
26	SYMFONIA KADRY I PŁACE AKTUALIZACJA 2016	W/09/339	2016-04-30	2016-04-30	1 644,00	0
27	PROGRAM WSCAD5 (510712)	W/09/4	2007-03-21	2007-03-21	7 620,97	0
28	PROGRAM WSCAD5 (510782)	W/09/5	2007-03-21	2007-03-21	3 567,93	0
29	PROGRAM WSCAD5 (510711)	W/09/6	2007-10-26	2007-10-26	7 506,55	0
30	PROGRAM SYMFONIA	W/09/7	2007-11-05	2007-11-05	2 815,00	0
31	PROGRAM AUTO CADLT SZT.3	W/09/8	2007-11-29	2007-11-29	11 280,00	0
32	PROGRAM	W/09/9	2008-01-21	2008-01-21	462,26	0

2. Nieruchomości

W skład przedsiębiorstwa wchodzi następujące nieruchomości

- Nieruchomość lokalowa mieszkalna (prawo własności) położona w Bytomiu przy ul. Czarnieckiego 14 (parter), o powierzchni 139,27 m², objęta księgą wieczystą KA1Y/00002462/3, wraz z udziałem 1/3 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części wspólne budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, objętej księgą wieczystą KA1Y/00002460/9,
- Nieruchomość lokalowa mieszkalna (prawo własności) położona w Bytomiu przy ul. Czarnieckiego 14 (I piętro), o powierzchni 159,54 m², objęta księgą wieczystą KA1Y/00002461/6, wraz z udziałem 1/3 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części wspólne budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, objętej księgą wieczystą KA1Y/00002460/9,
- Nieruchomość lokalowa mieszkalna (prawo własności) położona w Bytomiu przy ul. Czarnieckiego 14 (II piętro), o powierzchni 159,00 m², objęta księgą wieczystą KA1Y/00003903/4, wraz z udziałem 1/3 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt

oraz części wspólne budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, objętej księgą wieczystą KA1Y/00002460/9.

2.1. Nieruchomość lokalowa w Bytomiu, ul. Czarnieckiego 14 – parter

Nieruchomość lokalowa mieszkalna położona w Bytomiu przy ul. Czarnieckiego 14, o powierzchni użytkowej 139,27 m², objęta księgą wieczystą KA1Y/00002462/3 wraz z udziałem 1/3 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części wspólne budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, objętej księgą wieczystą KA1Y/00002460/9.

Szacowana nieruchomość lokalowa znajduje się na parterze i ma powierzchnię użytkową 139,27 m². Na powierzchnię tę składają się: komunikacja, WC, kuchnia oraz pokoje ostatnio użytkowane jako biurowe. Standard wykończenia pomieszczeń dobry – na podłogach płytki ceramiczne lub wykładzina dywanowa, ściany malowane, sufity malowane, stolarka drzwiowa płycinowa lub PCV przeszklona, stolarka okienna drewniana. Stan techniczny i standard wykończenia określono jako dobry.

Oznaczona nieruchomość lokalowa położona jest w budynku zlokalizowanym na działce nr 3 o powierzchni 1013 m². Działka ma kształt prostokąta, jest narożna w stosunku do ulic Czarnieckiego i Powstańców Śląskich. Ogrodzona jest ogrodzeniem stalowym na podmurówce, wjazd urządzono od strony ulicy Czarnieckiego, poprzez bramę stalową dwuskrzydłową. W południowo-wschodnim narożniku działki znajduje się garaż murowany z roku 1972 o powierzchni zabudowy 92 m². Niezabudowana część działki zagospodarowana jest zielenią urządzoną.

Budynek został wybudowany w roku 1928, w technologii tradycyjnej murowanej. Budynek ma jedną kondygnację podziemną i trzy kondygnacje nadziemne. W części przyziemnej budynku urządzono kotłownię, serwerownię, WC, pozostałe pomieszczenia do tej pory były wykorzystywane jako biurowe – stan techniczny i standard wykończenia przyziemia bardzo dobry – na podłogach płytki ceramiczne, WC wykafelkowane, okna PCV, ściany i sufity malowane. Przyziemie stanowi część wspólną budynku. Z przyziemia urządzono wyjście na ogród. Powierzchnia zabudowy budynku wynosi 251,25 m².

Budynek położony jest w śródmiejskiej części Bytomia, w jego wschodniej części. Lokalizacja ze względu na położenie niedaleko ul. Witczaka jest mało atrakcyjnie postrzegana na lokalnym rynku nieruchomości, jednak postępujące przekształcenia i rewitalizacja tej części Bytomia powodują pozytywne zmiany w jej postrzeganiu. W okolicy powstały sieciowe sklepy spożywczo-przemysłowe oraz planowana jest budowa niedużej galerii handlowej na terenie dawnej zajezdni tramwajowej. W odległości około 1,3 km znajduje się hotel „Rezydencja”. Bezpośrednie sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa (tzw. wille miejskie) oraz Zespół Szkół Budowlanych.

Nieruchomość ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej ulicy Czarnieckiego oraz ulicy Powstańców Śląskich.

Szczegółowy opis oznaczonej nieruchomości został przedstawiony w operacie szacunkowym, wydanym w dniu 21 lipca 2020 roku, przez rzeczoznawcę majątkowego Hannę Szeluk-Bojko (Nr uprawnień 5566).

2.2. Nieruchomość lokalowa w Bytomiu, ul. Czarnieckiego 14 – I piętro

Nieruchomość lokalowa mieszkalna położona w Bytomiu przy ul. Czarnieckiego 14, o powierzchni 159,54 m², objęta księgą wieczystą KA1Y/00002461/6, wraz z udziałem 1/3 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części wspólne budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, objętej księgą wieczystą KA1Y/00002460/9.

Nieruchomość lokalowa znajduje się na pierwszym piętrze i ma powierzchnię użytkową 159,54 m². Na powierzchnię tę składa się 7 pomieszczeń. Lokal jest w trakcie kapitalnego remontu – brak instalacji, skute tynki, brak wykończenia podłóg, gruz. Stan techniczny określono jako słaby.

Opis budynku oraz działki przedstawiony został w punkcie 2.1.

Szczegółowy opis oznaczonej nieruchomości został przedstawiony w operacie szacunkowym, wydanym w dniu 21 lipca 2020 roku, przez rzeczoznawcę majątkowego Hannę Szeluk-Bojko (Nr uprawnień 5566).

2.3. Nieruchomość lokalowa w Bytomiu, ul. Czarnieckiego 14 – II piętro

Nieruchomość lokalowa mieszkalna położona w Bytomiu przy ul. Czarnieckiego 14, o powierzchni 159,00 m², objęta księgą wieczystą KA1Y/00003903/4, wraz z udziałem 1/3 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części wspólne budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, objętej księgą wieczystą KA1Y/00002460/9.

Nieruchomość lokalowa znajduje się na drugim piętrze i ma powierzchnię użytkową 159,00 m². Lokal jest w trakcie kapitalnego remontu – brak instalacji, skute tynki, brak wykończenia podłóg, gruz. Stan techniczny określono jako słaby.

Opis budynku oraz działki przedstawiony został w punkcie 2.1.

Szczegółowy opis oznaczonej nieruchomości został przedstawiony w operacie szacunkowym, wydanym w dniu 21 lipca 2020 roku, przez rzeczoznawcę majątkowego Hannę Szeluk-Bojko (Nr uprawnień 5566).

3. Środki trwałe ruchome

Środki trwałe, stanowiące składniki majątku ruchomego spółki, zostały podzielone na grupy, zgodnie z Klasyfikacją Środków Trwałych, w sposób następujący:

- grupa 4: maszyny, urządzenia i aparaty ogólnego zastosowania,
- grupa 6: urządzenia techniczne,
- grupa 8: narzędzia przyrządy, ruchomości i wyposażenie.

Na dzień 01 sierpnia 2020 roku, wykaz środków trwałych stanowiących ruchomości, uwzględniający powyższy podział, przedstawia się następująco:

Lp.	Nazwa	Nr inwentarzowy	Data zakupu	Data przyjęcia	Wartość początkowa	Wartość netto bilansowa
Grupa 4						
1	DELL LATITUDE E5470 GS 33	491/04/338	2016-04-25	2016-04-25	3 801,63	0
2	Wózek spawalniczy rok produkcji 2015/nr fabryczny 4307	491/04/341	2020-01-07	2020-01-07	158,4	0
3	KOMPUTER LENOVO C340-30 NR1 GS 24	491/04/342	2016-10-06	2016-10-06	1 300,00	0
4	KOMPUTER LENOVO C340-30 NR 2 GS 26	491/04/343	2016-10-06	2016-10-06	1 300,00	0
5	DELL LATITUDE E6420 GS31	491/04/344	2016-10-14	2016-10-14	1 243,09	0
6	LAPTOP DELL LATITUDE E6530 INTER CORE I7 B35	491/04/346	2017-02-24	2017-02-24	2 357,72	0
7	DELL LATITUDE E6420 GS 21	491/04/347	2016-11-08	2016-11-08	1 153,66	0
Grupa 6						
8	KAMERA CYFROWA CANON HF RK 606+KARTY I POKROWIEC	622/05/340	2016-03-24	2016-03-24	1 078,04	0
9	INSTALACJA ALARMOWA W OBCYM SR TRWAŁYM	624/348	2017-02-28	2017-02-28	12 000,00	8 300,00
10	PROJEKTOR BEN Q MW 529	662/06/345	2016-10-26	2016-10-26	1 420,33	0
Grupa 8						
11	Urządzenie NASHUATEC MPC (BYTOM)	803/06/342	2018-05-17	2018-05-17	2 500,00	0
12	DRUKARKA (KSIĘGOWOŚĆ)	803/08/167	2013-08-26	2013-08-26	283,74	0
13	Urządzenie wielofunkcyjne RICOH AFICCIO (GORZÓW)	803/110/341	2016-06-29	2016-06-29	3 200,00	0
14	TELEWIZOR TV LED PHILIPS	808/08/336	2015-11-14	2015-11-14	1 165,85	0

4. Pozostałe wyposażenie

Ujęte zostały tu niskocenne składniki majątku ruchomego, stanowiące głównie meble biurowe oraz pozostałe wyposażenie i sprzęt biurowy. Wskazane składniki zostały objęte jednorazową amortyzacją i nie zostały ujęte w wykazie środków trwałych. Wykaz spisanych rzeczy przedstawiony został poniżej:

Lp.	Nazwa	J.m.	Ilość
1	Krzeseła	szt.	15
2	Stół konferencyjny	szt.	1
3	Telefon bezprzewodowy Panasonic KX-TG1100PD	szt.	1
4	Krzyż	szt.	1
5	Kwietnik metalowy	szt.	2
6	Lampka biurkowa	szt.	2
7	Monitor Samsung S/N KI24H9XS11-2831YX2	szt.	1
8	Monitor Benq FP 9IGP/ACER	szt.	1
9	Biurko	szt.	4
10	Nadstawka	szt.	1
11	Przybornik biurkowy metalowy	szt.	2
12	Klawiatura	szt.	2
13	Mysz	szt.	1
14	Telefon bezprzewodowy Panasonic KX-TG1100PD	szt.	1
15	Krzesełko obrotowe	szt.	2
16	Szafa z garderobą	szt.	1
17	Komputer ASUS PRO KOM	szt.	1
18	Kosz na śmieci	szt.	2
19	Bindownica IBICO	szt.	1
20	Maszyna	szt.	1
21	Biurko z nadstawką	szt.	1
22	Szafa	szt.	1
23	Komoda	szt.	1
24	Biurko	szt.	1
25	Ogrzewacz, nagrzewacz Hausmeister	szt.	1
26	Monitor Samsung	szt.	1
27	Mysz bezprzewodowa Logitech	szt.	1
28	Laptop Asus Duo p7350	szt.	1
29	Lampka biurkowa	szt.	1
30	Telefon bezprzewodowy Panasonic POQT231862A	szt.	1
31	Słuchawki bezprzewodowe	szt.	1
32	Szafa dwudrzwiowa	szt.	2
33	Biurko	szt.	2
34	Wiatrak	szt.	1
35	Krzeseła składane	szt.	3
36	Fotel obrotowy	szt.	1
37	Laptop NP. 350OSC-AO3PL SAMSUNG	szt.	1
38	Komputer HP Compaq	szt.	1
39	Monitor Samsung	szt.	1
40	Klawiatura logitech	szt.	1
41	Telefon bezprzewodowy Panasonic KX-T730	szt.	1
42	Organizer biurkowy metalowy	szt.	1
43	Stół rozkładany	szt.	1
44	Krzeseła	szt.	4

45	Meble kuchenne	komplet	1
46	Zegar ścienny	szt.	1
47	Lodówka Elektrolux Intuition	szt.	1
48	Mikrofala Samsung	szt.	1
49	Czajnik elektryczny Optimum	szt.	1
50	Naczynia kuchenne	komplet	1
51	Domofon	szt.	1
52	Opiekacz rava ST -100	szt.	1
53	Toster Inesta	szt.	1
54	termos	szt.	2
55	Drukarka wielkoformatowa HP DESIGNJET 110 PLUS	szt.	1
56	Biurko	szt.	3
57	Krzeseła obrotowe	szt.	3
58	Regał	szt.	1
59	Drukarka OKI B410DN	szt.	1
60	Monitor Samsung 2494HS	szt.	2
61	Szafa dwudrzwiowa	szt.	1
62	Szafki	szt.	2
63	Klawiatura A4 Tech	szt.	1
64	Mysz IBOX	szt.	1
65	Tablica korkowa	szt.	1
66	Telefon bezprzewodowy Panasonic KX-TG1100PD	szt.	3
67	Biurko	szt.	6
68	Szafa dwudrzwiowa	szt.	1
69	Szafa jednodrzwiowa	szt.	1
70	Krzesło obrotowe	szt.	5
71	Przybornik biurkowy metalowy	szt.	1
72	Biurko	szt.	4
73	Krzesło obrotowe	szt.	1
74	Telefon bezprzewodowy Panasonic KX-T730	szt.	1
75	Telefon bezprzewodowy Panasonic KX-TG1100PD	szt.	1
76	Zegar ścienny	szt.	1
77	Kosz na śmieci	szt.	1
78	Szafa dwudrzwiowa	szt.	2
79	Klawiatura logitech	szt.	1
80	Komputer iiyama	szt.	1
81	Mysz Rating	szt.	1
82	Krzesło składane	szt.	1
83	Lampka biurkowa duża klips	szt.	2
84	Lampka biurkowa mała	szt.	2
85	Słuchawki bezprzewodowe	szt.	1
86	Monitor Iyama ProLite E2200WS PL 2200	szt.	1
87	Monitor Iyama ProLite E220W PLE 2201W-B2	szt.	1
88	Komputer stacjonarny Intel Core 2 Duo	szt.	1
89	Komputer stacjonarny E-BOX Intel Core 2 Duo	szt.	1
90	Telefon komórkowy Nokia 2600 Classic	szt.	1
91	Telefon stacjonarny przenośny Panasonic	szt.	1
92	Wentylator mały stojący	szt.	2
93	Lampa biurowa stojąca	szt.	3
94	Słuchawki z mikrofonem	szt.	1
95	Niszczarka Swordfish Strip Cut 300 S.C.	szt.	1
96	Komputer stacjonarny Intel Core 2 Duo Vento	szt.	1
97	Biurko	szt.	8
98	Wieszak naścienny drewniany	szt.	1
99	Dysk zewnętrzny HDD 4World	szt.	1

100	Krzesło biurowe	szt.	1
101	Komputer stacjonarny Intel Core i5 HP	szt.	1
102	Telefon stacjonarny przenośny Panasonic KX-T7630	szt.	1
103	Domofon Maxcom	szt.	1
104	Szafa duża	szt.	1
105	Tonery do drukarki HP	szt.	4

B. Odrębne nieruchomości

Nieruchomości niezwiązane z przedsiębiorstwem stanowią:

- Nieruchomość gruntowa (prawo własności) zabudowana budynkiem usługowo-magazynowym stanowiąca działkę oznaczoną numerem geodezyjnym 130/6 o powierzchni 4852 m², położona w Wołczynie, przy ul. Namysłowskiej 39, dla której Sąd Rejonowy w Kluczborku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą OP1U/00077802/2,
- Nieruchomość gruntowa (prawo własności), stanowiąca działki oznaczone numerami geodezyjnymi 133/3 i 130/5 o łącznej powierzchni 2050 m², położona w Wołczynie, przy ul. Dzierżona, dla której Sąd Rejonowy w Kluczborku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą OP1U/00060934/4.

1 Nieruchomość w Wołczynie, ul. Namysłowska 39 (OP1U/00077802/2)

Nieruchomość gruntowa (prawo własności) zabudowana budynkiem usługowo-magazynowym stanowiąca działkę oznaczoną numerem geodezyjnym 130/6 o powierzchni 4852 m², położona w Wołczynie, przy ul. Namysłowskiej 39 dla której Sąd Rejonowy w Kluczborku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą OP1U/00077802/2.

Nieruchomość położona jest na obrzeżach miasta. Otoczenie stanowi zabudowa mieszkaniowa oraz usługowa. Nieruchomość ma dobry dostęp do infrastruktury społecznej, punktów handlowo-usługowych oraz jest dobrze skomunikowana. Nieruchomość ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej ulicy Namysłowskiej.

Działka jest płaska, równa, zabudowana budynkiem usługowo-magazynowym i zagospodarowana zielenią. Nieruchomość jest częściowo ogrodzona. Nieruchomość ma dostęp do mediów: energia elektryczna, wodociąg, kanalizacja.

Nieruchomość zabudowana jest budynkiem usługowo-magazynowym o trzech kondygnacjach nadziemnych i całkowitym podpiwniczeniu. Komunikacja pomiędzy kondygnacjami klatką schodową oraz dźwigiem towarowo-osobowym. Konstrukcja: ławy fundamentowe i słupy piwnic wykonane na mokro, strop nad piwnicami prefabrykowany z płyt kanałowych. Kolejne kondygnacja wykonano z prefabrykatów typu H w układzie poprzecznym. Wypełnienie ram betonem komórkowym gr. 24 cm. Usztywnienie ścianami murowanymi z cegły pełnej gr. 38 cm. Ścianki działowe z cegły dziurawki. Stropy

międzykondygnacyjne z płyt kanałowych. Klatka schodowa żelbetowa oparta na belkach spocznikowych. Konstrukcja stropodachu z prefabrykowanych płyt kanałowych. Pokrycie dachu papą. Ściany wykończone tynkiem cementowo-wapiennym, posadzki lastrico, stolarka okienna drewniana, drzwi płytowe pełne, elewacja tynk cementowo-wapienny. Budynek wyposażony jest w instalacje: elektryczną, wodno-kanalizacyjną, centralnego ogrzewania z własnej kotłowni.

- Powierzchnia zabudowy 489,70 m²
- Powierzchnia użytkowa 1223 m²

Budynek jest w stanie technicznym słabym – do kapitalnego remontu.

Szczegółowy opis oznaczonej nieruchomości został przedstawiony w operacie szacunkowym, wydanym w dniu 30 lipca 2020 roku, przez rzeczoznawcę majątkowego Hannę Szeluk-Bojko (Nr uprawnień 5566).

2. Nieruchomość w Wołczynie, ul. Dzierżona (OP1U/00060934/4)

Nieruchomość gruntowa (prawo własności), stanowiąca działki oznaczone numerami geodezyjnymi 133/3 i 130/5 o łącznej powierzchni 2050 m², położona w Wołczynie, przy ul. Dzierżona, dla której Sąd Rejonowy w Kluczborku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą OP1U/00060934/4.

Nieruchomość położona jest na obrzeżach miasta. Otoczenie stanowi zabudowa mieszkaniowa oraz usługowa. Nieruchomość ma dobry dostęp do infrastruktury społecznej, punktów handlowo-usługowych oraz jest dobrze skomunikowana. Nieruchomość ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej ulicy Dzierżona.

Nieruchomość ma kształt wydłużonego wielokąta, jest częściowo zadrzewiona i zakrzaczona, częściowo ogrodzona.

Zgodnie z księgami wieczystymi sposób korzystania dla działki o numerze 133/3 został oznaczony jako zurbanizowane tereny niezabudowane (BP), natomiast dla działki o numerze 130/5 jako tereny mieszkaniowe (B).

Szczegółowy opis oznaczonej nieruchomości został przedstawiony w operacie szacunkowym, wydanym w dniu 30 lipca 2020 roku, przez rzeczoznawcę majątkowego Hannę Szeluk-Bojko (Nr uprawnień 5566).

VII. OSZACOWANIE SKŁADNIKÓW MAJĄTKU STANOWIĄCYCH WYCENIANE PRZEDSIĘBIORSTWO ORAZ ODRĘBNE NIERUCHOMOŚCI

Poniżej przedstawione zostało oszacowanie poszczególnych składników majątku spółki NORES Sp. z o.o. w upadłości objętych wyceną, stanowiących przedsiębiorstwo oraz odrębne nieruchomości.

A. Przedsiębiorstwo

1. Wartości niematerialne i prawne

1.1. Znak słowno-graficzny

Realną wartość zbywczą przedstawia znak słowno-graficzny spółki, przedstawiony w punkcie VI.1. 1.1. opracowania. Ze względu na bieżącą sytuację spółki wskazany logotyp nie przedstawia jednak znaczącej wartości biznesowej.

Kapitał marki, przekładający się na jej wartość, dotyczy między innymi takich atrybutów jak lojalność wobec marki, świadomość (znajomość) jej nazwy, czy też skojarzenia związane z marką, mających wpływ na decyzje kontrahentów. Biorąc pod uwagę bieżącą sytuację spółki, trudno mówić o szczególnej wartości marki. W związku z powyższym potencjalne finansowe pożytki wynikające z rozpoznawalności marki „NORES” należy uznać za nieznaczące. Podsumowując powyższe ustalenia, wartość znaku słowno-graficznego spółki została ustalona na poziomie ewentualnych kosztów jego opracowania, co stanowi kwotę:

1 000,00 zł

/jeden tysiąc złotych/

Ustalona wartość stanowi potencjalny koszt opracowania takiego znaku towarowego. Wartość dla sprzedaży wymuszonej została określona z uwzględnieniem współczynnika korygującego na poziomie 0,7, co daje końcową wartość w kwocie:

700,00 zł

/siedemset złotych/

Wskazane wartości stanowią kwoty netto niezawierające ewentualnego podatku VAT.

1.2. Programy komputerowe

Programy komputerowe nie przedstawiają realnej wartości zbywczej. Wartość oprogramowania została określona jako koszt nabycia nowego oprogramowania. Minimalny poziom takiego wydatku na zakup podstawowego oprogramowania został przyjęty na poziomie:

20 000,00 zł

/dwadzieścia tysięcy złotych/

Ustalona wartość stanowi potencjalny koszt opracowania takiego znaku towarowego. Wartość dla sprzedaży wymuszonej została określona z uwzględnieniem współczynnika korygującego na poziomie 0,7, co daje końcową wartość w kwocie:

14 000,00 zł

/czternaście tysięcy złotych/

Wskazane wartości stanowią kwoty netto niezawierające ewentualnego podatku VAT.

1.3. Podsumowanie

Wartość łączna wartości niematerialnych i prawnych spółki została ustalona w sposób następujący:

Lp.	Pozycja	Wartość rynkowa	Wartość dla sprzedaży wymuszonej	Wskaźnik korygujący dla sprzedaży wymuszonej
1.	Logotyp	1 000 zł	700 zł	0,7
2.	Programy komputerowe	20 000 zł	14 000 zł	0,7
-	SUMA	21 000 zł	14 700 zł	-

W wyniku przeprowadzonych analiz, łączna wartość rynkowa wartości niematerialnych i prawnych spółki została ustalona na kwotę:

21 000,00 zł

/dwadzieścia jeden tysięcy złotych/

Wartość dla sprzedaży wymuszonej została określona przy zastosowaniu współczynnika korygującego na poziomie 0,7, co daje końcową kwotę:

14 700,00 zł

/czternaście tysięcy siedemset złotych/

Wskazane wartości stanowią kwoty netto niezawierające ewentualnego podatku VAT.

2. Nieruchomości

Aktualna wartość rynkowa poszczególnych nieruchomości, stanowiących majątek spółki NORES Sp. z o.o. została ustalona w operatach szacunkowych, sporządzonych przez rzeczoznawcę majątkowego Hannę Szeluk-Bojko (Nr uprawnień 5566), oznaczonych w punkcie IV opracowania.

Wartość nieruchomości została określona w dwóch wariantach, tj. jako:

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

▪ Aktualna wartość rynkowa

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.

▪ Wartość dla sprzedaży wymuszonej

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 szacowanej nieruchomości, do określenia jej wartości dla wymuszonej sprzedaży przyjęto współczynnik 0,8.

2.1. Nieruchomość lokalowa w Bytomiu, ul. Czarnieckiego 14 – parter

Wartość oznaczonej nieruchomości została określona w operacie szacunkowym, sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego Hannę Szeluk-Bojko (Nr uprawnień 5566), wydanym w dniu 21 lipca 2020 roku.

Aktualna wartość rynkowa oznaczonej nieruchomości została ustalona na kwotę:

297 600,00 zł

/dwaście dziewięćdziesiąt siedem tysięcy sześćset złotych/

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

238 000,00 zł

/dwaście trzydzieści osiem tysięcy złotych/

Wskazane wartości stanowią kwoty netto niezawierające ewentualnego podatku VAT.

Oznaczona nieruchomość stanowi lokal mieszkalny objęty księgą wieczystą nr KW KA1Y/00002462/3, wraz z udziałem 1/3 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części wspólne budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, objętej księgą wieczystą KA1Y/00002460/9, jako prawo nierozdzielnie powiązane z

oznaczonym lokalem. Wobec powyższego cała wskazana wartość przypada na KW KA1Y/00002462/3.

2.2. Nieruchomość lokalowa w Bytomiu, ul. Czarnieckiego 14 – I piętro

Wartość oznaczonej nieruchomości została określona w operacie szacunkowym, sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego Hannę Szeluk-Bojko (Nr uprawnień 5566), wydanym w dniu 21 lipca 2020 roku.

Aktualna wartość rynkowa oznaczonej nieruchomości została ustalona na kwotę:

211 000,00 zł

/dwaście jedenaście tysięcy złotych/

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

168 800,00 zł

/sto sześćdziesiąt osiem tysięcy osiemset złotych/

Wskazane wartości stanowią kwoty netto niezawierające ewentualnego podatku VAT.

Oznaczona nieruchomość stanowi lokal mieszkalny objęty księgą wieczystą nr KW KA1Y/00002461/6, wraz z udziałem 1/3 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części wspólne budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, objętej księgą wieczystą KA1Y/00002460/9, jako prawo nierozdzielnie powiązane z oznaczonym lokalem. Wobec powyższego cała wskazana wartość przypada na KW KA1Y/00002461/6.

2.3. Nieruchomość lokalowa w Bytomiu, ul. Czarnieckiego 14 – II piętro

Wartość oznaczonej nieruchomości została określona w operacie szacunkowym, sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego Hannę Szeluk-Bojko (Nr uprawnień 5566), wydanym w dniu 21 lipca 2020 roku.

Aktualna wartość rynkowa oznaczonej nieruchomości została ustalona na kwotę:

211 000,00 zł

/dwieście jedenaście tysięcy złotych/

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

168 800,00 zł

/sto sześćdziesiąt osiem tysięcy osiemset złotych/

Wskazane wartości stanowią kwoty netto niezawierające ewentualnego podatku VAT.

Oznaczona nieruchomość stanowi lokal mieszkalny objęty księgą wieczystą nr KW KA1Y/00003903/4, wraz z udziałem 1/3 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części wspólne budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, objętej księgą wieczystą KA1Y/00002460/9, jako prawo nierozdzielnie powiązane z oznaczonym lokalem. Wobec powyższego cała wskazana wartość przypada na KW KA1Y/00003903/4.

2.4. Podsumowanie

W poniższej tabeli przedstawione zostało podsumowanie ustaleń dotyczących określenia wartości rynkowych oraz wartości dla sprzedaży wymuszonej nieruchomości wchodzących w skład oznaczonego przedsiębiorstwa.

Lokalizacja	Wartość rynkowa	Wartość dla sprzedaży wymuszonej	Wskaźnik dla sprzedaży wymuszonej
Nieruchomość lokalowa (parter) w Bytomiu, ul. Czarnieckiego 14 (KA1Y/00002462/3) wraz z udziałem 1/3 w nieruchomości wspólnej (KA1Y/00002460/9)	297 600 zł	238 000 zł	0,8
Nieruchomość lokalowa (I piętro) w Bytomiu, ul. Czarnieckiego 14 (KA1Y/00002461/6) wraz z udziałem 1/3 w nieruchomości wspólnej (KA1Y/00002460/9)	211 000 zł	168 800 zł	0,8

Nieruchomość lokalowa (II piętro) w Bytomiu, ul. Czarnieckiego 14 (KA1Y/00003903/4) wraz z udziałem 1/3 w nieruchomości wspólnej (KA1Y/00002460/9)	211 000 zł	168 800 zł	0,8
SUMA	719 600 zł	575 600 zł	-

Łączna wartość rynkowa nieruchomości wchodzących w skład przedsiębiorstwa NORES Sp. z o.o. w upadłości została ustalona na kwotę:

719 600,00 zł

/siedemset dziewiętnaście tysięcy sześćset złotych/

Wartość oznaczonych nieruchomości dla sprzedaży wymuszonej została z kolei ustalona na łączną kwotę:

575 600,00 zł

/pięćset siedemdziesiąt pięć tysięcy sześćset złotych/

Wskazane wartości stanowią kwoty netto niezawierające ewentualnego podatku VAT.

Wartości nieruchomości zostały przyjęte zgodnie z operatami szacunkowymi sporządzonymi przez rzeczoznawcę majątkowego, wymienionymi w punkcie IV opracowania.

3. Środki trwałe ruchome

Wartość oznaczonych rzeczy ruchomych została określona w dwóch wariantach, tj. jako:

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

Standardy wyceny nie określają konkretnych metod wyceny, ale opisują jedynie proces ustalenia wartości rynkowej. Podstawowe uwarunkowania wyceny wartości godziwej przedstawiają się następująco:

- podstawową kategorią określenia wartości środka trwałego jest cena sprzedaży netto na aktywnym rynku,
- cena sprzedaży netto – kwota możliwa do uzyskania ze sprzedaży składnika aktywów w warunkach rynkowych pomiędzy zainteresowanymi, dobrze poinformowanymi i niezależnymi stronami transakcji,
- w przypadku braku aktywnego rynku wartością rynkową jest wartość oszacowana na podstawie rynku mniej aktywnego, za pomocą metod uznanych za poprawne.

Przyjmuje się, że do wyceny wartości rynkowej mogą być stosowane następujące podejścia wyceny, wypracowane na gruncie rzeczoznawstwa majątkowego:

- w przypadku posiadania transakcji rynkowych – podejście porównawcze,
- w przypadku możliwości ustalenia dochodów – podejście dochodowe,
- w przypadku majątku specjalistycznego, gdy brak możliwości zastosowania wcześniej wymienionych metod – podejście kosztowe.

Wartość rynkowa to racjonalnie określona ilość pieniędzy, którą chętny kupujący będzie skłonny zaoferować chętnemu sprzedającemu w zamian za przedmiot transakcji przy założeniu równości stron, bez istnienia przymusu wpływającego na decyzję o zakupie i sprzedaży, przy pełnej znajomości przedmiotu i okoliczności transakcji, w określonym czasie.

Wartość rynkowa uwzględnia m.in. rodzaj i zastosowanie maszyny lub urządzenia, konstrukcję, wyposażenie, stan techniczny, stopień zużycia i wiek środka technicznego, okres i sposób eksploatacji, a także warunki popytu i podaży określające atrakcyjność rynkową.

Wartość odtworzeniowa jest to wartość równa kosztom odtworzenia danej ruchomości z uwzględnieniem zużycia technicznego, funkcjonalnego i ekonomicznego.

Wartość odtworzeniowa określana jest przy zastosowaniu podejścia kosztowego. Dla ruchomości wartość odtworzeniowa jest zwykle zbliżona lub tożsama z wartością rynkową.

Powwyższa wartość uwzględnia m.in. rodzaj i zastosowanie urządzenia, konstrukcję, wyposażenie, stan techniczny, stopień zużycia i wiek środka technicznego, okres i sposób eksploatacji, a także warunki popytu i podaży określające atrakcyjność rynkową.

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

Ruchomości stanowiące środki trwałe charakteryzują się pewnym potencjałem użytkowym przynoszącym określone korzyści podmiotowi, który sprawuje nad nimi kontrolę. W miarę upływu lat następuje wyczerpywanie tego potencjału w wyniku :

- zużycia fizycznego (technicznego),
- zużycia funkcjonalnego,
- zużycia ekonomicznego (zewnętrznego).

Wartość rynkowa poszczególnych ruchomości została ustalona zgodnie z zastosowaną formułą:

$$W_k = W_w \times (1 - S_t / 100) \times (1 - S_f / 100) \times (1 - S_e / 100)$$

gdzie:

- W_k - wartość rynkowa wskazanego składnika rzeczowego majątku trwałego w złotych
- W_w - wartość bazowa środka technicznego w ustalona na podstawie analizy rynku właściwego dla wycenianego składnika rzeczowego majątku trwałego
- S_t - utrata wartości z przyczyn fizycznych wyrażona w procentach
- S_f - utrata wartości z przyczyn funkcjonalnych wyrażona w procentach
- S_e - utrata wartości z przyczyn ekonomicznych (zewnętrznych) wyrażona w procentach

Źródłami informacji o rynku maszyn i urządzeń są:

- producenci i firmy prowadzące sprzedaż, serwis, naprawy takich samych lub podobnych środków technicznych,
- komisje i firmy zajmujących się handlem używanymi maszynami i urządzeniami,
- firmy leasingowe,
- komornicy,
- likwidatorzy i syndycy,
- giełdy, przetargi, aukcje,
- indywidualni sprzedawcy,
- branżowi specjaliści,
- bazy danych o cenach i wartościach maszyn i urządzeń innych rzeczoznawców,
- prasa i literatura fachowa,
- informatory, katalogi branżowe, cenniki,
- internet.

Wykaz ruchomości został przyjęty zgodnie z zestawieniem przedstawionym przez Syndyka masy upadłości oraz wydrukami z ksiąg handlowych przedsiębiorstwa. Wartość ruchomych środków trwałych została ustalona przy wykorzystaniu podejścia porównawczego metodą porównania bezpośredniego oraz podejścia kosztowego metodą deprecjacji kosztu zastąpienia.

Lp.	Nazwa	Wartość bazowa	Utrata wartości z przyczyn fizycznych	Utrata wartości z przyczyn funkcjonalnych	Utrata wartości z przyczyn ekonomicznych	Wartość rynkowa
Grupa 4						
1	DELL LADITUDE E5470 GS 33	3 801,63				600 zł
2	Wózek spawalniczy rok produkcji 2015/nr fabryczny 4307	158,40				150 zł
3	KOMPUTER LENOVO C340-30 NR1 GS 24	1 300,00				500 zł
4	KOMPUTER LENOVO C340-30 NR 2 GS 26	1 300,00				500 zł
5	DELL LATITUDE E6420 GS31	1 243,09				300 zł
6	LAPTOP DELL LATITUDE E6530 INTER CORE I7 B35	2 357,72				600 zł
7	DELL LATITUDE E6420 GS 21	1 153,66				300 zł
	SUMA					2 950 zł
Grupa 6						
8	KAMERA CYFROWA CANON HF RK 606+KARTY I POKROWIEC	1 078,04				200 zł
9	INSTALACJA ALARMOWA W OBCYM SR TRWAŁYM	12 000,00	50%	35%	45%	2 145 zł
10	PROJEKTOR BEN Q MW 529	1 420,33				400 zł
	SUMA					2 745 zł
Grupa 8						
11	Urządzenie NASHUATEC MPC (BYTOM)	2 500,00				500 zł
12	DRUKARKA (KSIĘGOWOŚĆ)	283,74				100 zł
13	Urządzenie wielofunkcyjne RICOH AFICCIO (GORZÓW)	3 200,00				2 500 zł
14	TELEWIZOR TV LED PHILIPS	1 165,85				300 zł
	SUMA					3 400 zł
	RAZEM					9 095 zł

W poniższej tabeli przedstawione zostało podsumowanie przeprowadzonych wycen ruchomości stanowiących środki trwałe przedsiębiorstwa, z uwzględnieniem zbiorczych wartości rynkowych oraz wartości dla wymuszonej sprzedaży. Współczynnik dla wymuszonej sprzedaży przyjęto na poziomie 0,75.

Lp.	Grupa KŚT	Nazwa	Wartość rynkowa	Wartość dla sprzedaży wymuszonej	Wskaźnik dla wartości wymuszonej
1.	4	Maszyny, urządzenia i aparaty ogólnego zastosowania	2 950 zł	2 212 zł	0,75
2.	6	Urządzenia techniczne	2 745 zł	2 059 zł	0,75
3.	8	Narzędzia przyrządy, ruchomości i wyposażenie	3 400 zł	2 550 zł	0,75
-	-	SUMA	9 095 zł	6 821 zł	0,75

Aktualna wartość rynkowa ruchomości stanowiących środki trwałe została ustalona na łączną kwotę:

9 095,00 zł

/dziewięć tysięcy dziewięćdziesiąt pięć złotych/

Wartość dla sprzedaży wymuszonej wynosi natomiast:

6 821,00 zł

/sześć tysięcy osiemset dwadzieścia jeden złotych/

Wskazane wartości stanowią kwoty netto niezawierające ewentualnego podatku VAT.

4. Pozostałe wyposażenie

Wykaz wyposażenia został przyjęty zgodnie z zestawieniem przedstawionym przez Syndyka masy upadłości. Wartość rynkowa poszczególnych rzeczy ruchomych została ustalona na podstawie przeprowadzonych analiz.

Lp.	Nazwa	J.m.	Ilość	Wartość jednostkowa	Wartość łączna
1	Krzeseła	szt.	15	15 zł	225 zł
2	Stół konferencyjny	szt.	1	70 zł	70 zł
3	Telefon bezprzewodowy Panasonic KX-TG1100PD	szt.	1	25 zł	25 zł
4	Krzyż	szt.	1	5 zł	5 zł
5	Kwietnik metalowy	szt.	2	10 zł	20 zł
6	Lampka biurkowa	szt.	2	10 zł	20 zł
7	Monitor Samsung S/N KI24H9XS11-2831YX2	szt.	1	50 zł	50 zł
8	Monitor Benq FP 9IGP/ACER	szt.	1	50 zł	50 zł
9	Biurko	szt.	4	40 zł	160 zł
10	Nadstawka	szt.	1	20 zł	20 zł
11	Przybornik biurkowy metalowy	szt.	2	5 zł	10 zł
12	Klawiatura	szt.	2	10 zł	20 zł
13	Mysz	szt.	1	5 zł	5 zł
14	Telefon bezprzewodowy Panasonic KX-TG1100PD	szt.	1	25 zł	25 zł
15	Krzeseło obrotowe	szt.	2	45 zł	90 zł
16	Szafa z garderobą	szt.	1	60 zł	60 zł

17	Komputer ASUS PRO KOM	szt.	1	50 zł	50 zł
18	Kosz na śmieci	szt.	2	5 zł	10 zł
19	Bindownica IBICO	szt.	1	30 zł	30 zł
20	Maszyna	szt.	1	30 zł	30 zł
21	Biurko z nadstawką	szt.	1	60 zł	60 zł
22	Szafa	szt.	1	70 zł	70 zł
23	Komoda	szt.	1	60 zł	60 zł
24	Biurko	szt.	1	40 zł	40 zł
25	Ogrzewacz, nagrzewacz Hausmeister	szt.	1	30 zł	30 zł
26	Monitor Samsung	szt.	1	50 zł	50 zł
27	Mysz bezprzewodowa Logitech	szt.	1	10 zł	10 zł
28	Laptop Asus Duo p7350	szt.	1	90 zł	90 zł
29	Lampka biurkowa	szt.	1	10 zł	10 zł
30	Telefon bezprzewodowy Panasonic POQT231862A	szt.	1	25 zł	25 zł
31	Słuchawki bezprzewodowe	szt.	1	25 zł	25 zł
32	Szafa dwudrzwiowa	szt.	2	60 zł	120 zł
33	Biurko	szt.	2	40 zł	80 zł
34	Wiatrak	szt.	1	20 zł	20 zł
35	Krzesła składane	szt.	3	30 zł	90 zł
36	Fotel obrotowy	szt.	1	50 zł	50 zł
37	Laptop NP. 35OOSC-AO3PL SAMSUNG	szt.	1	60 zł	60 zł
38	Komputer HP Compaq	szt.	1	50 zł	50 zł
39	Monitor Samsung	szt.	1	40 zł	40 zł
40	Klawiatura logitech	szt.	1	15 zł	15 zł
41	Telefon bezprzewodowy Panasonic KX-T730	szt.	1	25 zł	25 zł
42	Organizer biurowy metalowy	szt.	1	10 zł	10 zł
43	Stół rozkładany	szt.	1	50 zł	50 zł
44	Krzesła	szt.	4	30 zł	120 zł
45	Meble kuchenne	komplet	1	300 zł	300 zł
46	Zegar ścienny	szt.	1	10 zł	10 zł
47	Lodówka Elektrolux Intuition	szt.	1	120 zł	120 zł
48	Mikrofala Samsung	szt.	1	80 zł	80 zł
49	Czajnik elektryczny Optimum	szt.	1	20 zł	20 zł
50	Naczynia kuchenne	komplet	1	100 zł	100 zł
51	Domofon	szt.	1	20 zł	20 zł
52	Opiekacz rawa ST -100	szt.	1	20 zł	20 zł
53	Toster Inesta	szt.	1	20 zł	20 zł
54	termos	szt.	2	10 zł	20 zł
55	Drukarka wielkoformatowa HP DESIGNJET 110 PLUS	szt.	1	100 zł	100 zł
56	Biurko	szt.	3	40 zł	120 zł
57	Krzesła obrotowe	szt.	3	45 zł	135 zł
58	Regał	szt.	1	30 zł	30 zł
59	Drukarka OKI B410DN	szt.	1	70 zł	70 zł
60	Monitor Samsung 2494HS	szt.	2	40 zł	80 zł
61	Szafa dwudrzwiowa	szt.	1	50 zł	50 zł
62	Szafki	szt.	2	30 zł	60 zł
63	Klawiatura A4 Tech	szt.	1	15 zł	15 zł
64	Mysz IBOX	szt.	1	10 zł	10 zł
65	Tablica korkowa	szt.	1	10 zł	10 zł
66	Telefon bezprzewodowy Panasonic KX-TG1100PD	szt.	3	25 zł	75 zł
67	Biurko	szt.	6	40 zł	240 zł
68	Szafa dwudrzwiowa	szt.	1	50 zł	50 zł
69	Szafa jednodrzwiowa	szt.	1	40 zł	40 zł

70	Krzesło obrotowe	szt.	5	45 zł	225 zł
71	Przybornik biurkowy metalowy	szt.	1	10 zł	10 zł
72	Biurko	szt.	4	40 zł	160 zł
73	Krzesło obrotowe	szt.	1	45 zł	45 zł
74	Telefon bezprzewodowy Panasonic KX-T730	szt.	1	25 zł	25 zł
75	Telefon bezprzewodowy Panasonic KX-TG1100PD	szt.	1	25 zł	25 zł
76	Zegar ścienny	szt.	1	10 zł	10 zł
77	Kosz na śmieci	szt.	1	5 zł	5 zł
78	Szafa dwudrzwiowa	szt.	2	50 zł	100 zł
79	Klawiatura logitech	szt.	1	15 zł	15 zł
80	Komputer iiyama	szt.	1	50 zł	50 zł
81	Mysz Rating	szt.	1	5 zł	5 zł
82	Krzesło składane	szt.	1	30 zł	30 zł
83	Lampka biurkowa duża klips	szt.	2	15 zł	30 zł
84	Lampka biurkowa mała	szt.	2	10 zł	20 zł
85	Słuchawki bezprzewodowe	szt.	1	25 zł	25 zł
86	Monitor Iyama ProLite E2200WS PL 2200	szt.	1	50 zł	50 zł
87	Monitor Iyama ProLite E220W PLE 2201W-B2	szt.	1	50 zł	50 zł
88	Komputer stacjonarny Intel Core 2 Duo	szt.	1	50 zł	50 zł
89	Komputer stacjonarny E-BOX Intel Core 2 Duo	szt.	1	50 zł	50 zł
90	Telefon komórkowy Nokia 2600 Classic	szt.	1	10 zł	10 zł
91	Telefon stacjonarny przenośny Panasonic	szt.	1	20 zł	20 zł
92	Wentylator mały stojący	szt.	2	10 zł	20 zł
93	Lampa biurowa stojąca	szt.	3	10 zł	30 zł
94	Słuchawki z mikrofonem	szt.	1	15 zł	15 zł
95	Niszczarka Swordfish Strip Cut 300 S.C.	szt.	1	50 zł	50 zł
96	Komputer stacjonarny Intel Core 2 Duo Vento	szt.	1	50 zł	50 zł
97	Biurko	szt.	8	40 zł	320 zł
98	Wieszak naścienny drewniany	szt.	1	25 zł	25 zł
99	Dysk zewnętrzny HDD 4World	szt.	1	25 zł	25 zł
100	Krzesło biurowe	szt.	1	30 zł	30 zł
101	Komputer stacjonarny Intel Core i5 HP	szt.	1	50 zł	50 zł
102	Telefon stacjonarny przenośny Panasonic KX-T7630	szt.	1	25 zł	25 zł
103	Domofon Maxcom	szt.	1	20 zł	20 zł
104	Szafa duża	szt.	1	50 zł	50 zł
105	Tonery do drukarki HP	szt.	4	15 zł	60 zł
-	SUMA	-	-	-	5 750 zł

W wyniku przeprowadzonych analiz, łączna wartość wyposażenia została ustalona w kwocie:

5 750,00 zł

/pięć tysięcy siedemset pięćdziesiąt złotych/

Wartość dla sprzedaży wymuszonej została określona z uwzględnieniem współczynnika korygującego na poziomie 0,75 co daje końcową wartość po zaokrągleniu w kwocie:

4 313,00 zł

/cztery tysiące trzysta trzynaście złotych/

Wskazane wartości stanowią kwoty netto niezawierające ewentualnego podatku VAT.

5. Wartość przedsiębiorstwa

Wartość przedsiębiorstwa została ustalona jako suma wartości poszczególnych składników wchodzących w jego skład. Poniższe zestawienie przedstawia podsumowanie przeprowadzonych analiz i kalkulacji.

Lp.	Pozycja	Wartość rynkowa	Wartość dla sprzedaży wymuszonej	Wskaźnik dla sprzedaży wymuszonej
1.	Wartości niematerialne i prawne	21 000 zł	14 700 zł	0,70
2.	Nieruchomości, w tym:	1 173 600 zł	938 800 zł	0,80
2.1.	Nieruchomość lokalowa (parter) w Bytomiu, ul. Czarnieckiego 14 (KA1Y/00002462/3) wraz z udziałem 1/3 w nieruchomości wspólnej (KA1Y/00002460/9)	297 600 zł	238 000 zł	0,80
2.2.	Nieruchomość lokalowa (I piętro) w Bytomiu, ul. Czarnieckiego 14 (KA1Y/00002461/6) wraz z udziałem 1/3 w nieruchomości wspólnej (KA1Y/00002460/9)	211 000 zł	168 800 zł	0,80
2.3.	Nieruchomość lokalowa (II piętro) w Bytomiu, ul. Czarnieckiego 14 (KA1Y/00003903/4) wraz z udziałem 1/3 w nieruchomości wspólnej (KA1Y/00002460/9)	211 000 zł	168 800 zł	0,80
3.	Środki trwałe ruchome	9 095 zł	6 821 zł	0,75
4.	Pozostałe wyposażenie	5 750 zł	4 313 zł	0,75
-	SUMA	755 445 zł	601 434 zł	-

Wartość rynkowa składników majątku wchodzących w skład przedsiębiorstwa NORES Sp. z o.o. została określona na kwotę:

755 445,00 zł

/siedemset pięćdziesiąt pięć tysięcy czterysta czterdzieści pięć złotych/

Wartość oznaczonego przedsiębiorstwa dla wymuszonej sprzedaży została ustalona na kwotę:

601 434,00 zł

/sześćset jeden tysięcy czterysta trzydzieści cztery złote/

Wskazane wartości stanowią kwoty netto niezawierające ewentualnego podatku VAT.

B. Nieruchomości

Aktualna wartość rynkowa nieruchomości niewchodzących w skład przedsiębiorstwa NORES Sp. z o.o. została ustalona w operatach szacunkowych, sporządzonych przez rzeczoznawcę majątkowego Hannę Szeluk-Bojko (Nr uprawnień 5566), oznaczonych w punkcie IV opracowania.

Wartość nieruchomości została określona w dwóch wariantach, tj. jako:

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

▪ Aktualna wartość rynkowa

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.

▪ Wartość dla sprzedaży wymuszonej

Likwidacja masy upadłości przez syndyka odbywa się w warunkach wyprzedzi 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 szacowanej nieruchomości, do określenia jej wartości dla wymuszonej sprzedaży przyjęto współczynnik 0,8.

1. Nieruchomość w Wołczynie, ul. Namysłowska 39 (OP1U/00077802/2)

Wartość oznaczonej nieruchomości została określona w operacie szacunkowym, sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego Hannę Szeluk-Bojko (Nr uprawnień 5566), wydanym w dniu 30 lipca 2020 roku.

Aktualna wartość rynkowa oznaczonej nieruchomości została ustalona na kwotę:

345 000,00 zł

/trzysta czterdzieści pięć tysięcy złotych/

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

276 000,00 zł

/dwieście siedemdziesiąt sześć tysięcy złotych/

Wskazane wartości stanowią kwoty netto niezawierające ewentualnego podatku VAT.

Oznaczona nieruchomość objęta jest jedną księgą wieczystą, wobec powyższego cała wskazana wartość przypada na KW OP1U/00077802/2.

2. Nieruchomość w Wołczynie, ul. Dzierżona (OP1U/00060934/4)

Wartość oznaczonej nieruchomości została określona w operacie szacunkowym, sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego Hannę Szeluk-Bojko (Nr uprawnień 5566), wydanym w dniu 30 lipca 2020 roku.

Aktualna wartość rynkowa oznaczonej nieruchomości została ustalona na kwotę:

109 000,00 zł

/sto dziewięć tysięcy złotych/

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

87 200,00 zł

/osiemdziesiąt siedem tysięcy dwieście złotych/

Wskazane wartości stanowią kwoty netto niezawierające ewentualnego podatku VAT.

Oznaczona nieruchomość objęta jest jedną księgą wieczystą, wobec powyższego cała wskazana wartość przypada na KW OP1U/00060934/4.

3. Łączna wartość nieruchomości

W poniższej tabeli przedstawione zostało podsumowanie ustaleń dotyczących określenia wartości rynkowych oraz wartości dla sprzedaży wymuszonej nieruchomości niewchodzących w skład oznaczonego przedsiębiorstwa.

Lokalizacja	Wartość rynkowa	Wartość dla sprzedaży wymuszonej	Wskaźnik dla sprzedaży wymuszonej
Nieruchomość gruntowa zabudowana w Wołczynie, ul. Namysłowskiej 39 (OP1U/00077802/2)	345 000 zł	276 000 zł	0,8
Nieruchomość w Wołczynie, ul. Dzierżona 39 (OP1U/00060934/4)	109 000 zł	87 200 zł	0,8
SUMA	454 000 zł	363 200 zł	-

Łączna wartość rynkowa nieruchomości niewchodzących w skład przedsiębiorstwa NORES Sp. z o.o. w upadłości została ustalona na kwotę:

454 000,00 zł

/czterysta pięćdziesiąt cztery tysiące złotych/

Wartość oznaczonych nieruchomości dla sprzedaży wymuszonej została z kolei ustalona na łączną kwotę:

363 300,00 zł

/trzysta sześćdziesiąt trzy tysiące trzysta złotych/

Wskazane wartości stanowią kwoty netto niezawierające ewentualnego podatku VAT.

Wartości nieruchomości zostały przyjęte zgodnie z operatami szacunkowymi sporządzonymi przez rzeczoznawcę majątkowego, wymienionymi w punkcie IV opracowania.

**VIII. OBCIĄŻENIA RZECZOWE NA SKŁADNIKACH MAJĄTKU WCHODZĄCYCH
W SKŁAD MASY UPADŁOŚCI****1. Hipoteki****1.1. Nieruchomość lokalowa (parter) w Bytomiu, ul. Czarnieckiego 14
(KA1Y/00002462/3)**

Hipoteka oznaczonej nieruchomości została obciążona następującymi wpisami:

Rodzaj hipoteki:	Hipoteka umowna łączna
Suma, waluta:	14 250 000,00 zł
Wierzyciel hipoteczny:	Bank Gospodarstwa Krajowego S.A.

**1.2. Nieruchomość lokalowa (I piętro) w Bytomiu, ul. Czarnieckiego 14
(KA1Y/00002461/6)**

Hipoteka oznaczonej nieruchomości została obciążona następującymi wpisami:

Rodzaj hipoteki:	Hipoteka umowna łączna
Suma, waluta:	14 250 000,00 zł
Wierzyciel hipoteczny:	Bank Gospodarstwa Krajowego S.A.

**1.3. Nieruchomość lokalowa (II piętro) w Bytomiu, ul. Czarnieckiego 14
(KA1Y/00003903/4)**

Hipoteka oznaczonej nieruchomości została obciążona następującymi wpisami:

Rodzaj hipoteki:	Hipoteka umowna łączna
Suma, waluta:	14 250 000,00 zł
Wierzyciel hipoteczny:	Bank Gospodarstwa Krajowego S.A.

**1.4. Nieruchomość (część wspólna) w Bytomiu, ul. Czarnieckiego 14
(KA1Y/00002460/9)**

W dziale IV oznaczonej księgi wieczystej widnieje następujący wpis:

Wszelkie ciężary wpisane na lokalach wydzielonych z nieruchomości obciążają przynależne do nich udziały we współwłasności budynku i w wieczystym użytkowaniu.

1.5. Nieruchomość w Wołczynie, ul. Namysłowska 39 (OP1U/00077802/2)

W dziale IV oznaczonej księgi wieczystej widnieje następujący wpis:

Rodzaj hipoteki:	Hipoteka umowna łączna
Suma, waluta:	14 250 000,00 zł
Wierzyciel hipoteczny:	Bank Gospodarstwa Krajowego S.A.

1.6. Nieruchomość w Wołczynie, ul. Dzierżona (OP1U/00060934/4)

W dziale IV oznaczonej księgi wieczystej widnieje następujący wpis:

Rodzaj hipoteki:	Hipoteka umowna łączna
Suma, waluta:	14 250 000,00 zł
Wierzyciel hipoteczny:	Bank Gospodarstwa Krajowego S.A.

2. Inne prawa, roszczenia i ograniczenia**2.1. Nieruchomość lokalowa (parter) w Bytomiu, ul. Czarnieckiego 14 (KA1Y/00002462/3)**

W dziale III oznaczonej księgi wieczystej widnieje następujący wpis:

1.

Ogłoszenie upadłości

2.2. Nieruchomość lokalowa (I piętro) w Bytomiu, ul. Czarnieckiego 14 (KA1Y/00002461/6)

W dziale III oznaczonej księgi wieczystej widnieje następujący wpis:

1.

Ogłoszenie upadłości

2.3. Nieruchomość lokalowa (II piętro) w Bytomiu, ul. Czarnieckiego 14 (KA1Y/00003903/4)

W dziale III oznaczonej księgi wieczystej widnieje następujący wpis:

1.

Ogłoszenie upadłości

2.4. Nieruchomość (część wspólna) w Bytomiu, ul. Czarnieckiego 14 (KA1Y/00002460/9)

W dziale III oznaczonej księgi wieczystej widnieje następujący wpis:

1.

Wszelkie ciężary wpisane na lokalach wydzielonych z nieruchomości obciążają przynależnie do nich udziały we współwłasności budynku i w wieczystym użytkowaniu.

2.5. Nieruchomość w Wołczynie, ul. Namysłowska 39 (OP1U/00077802/2)

W dziale III oznaczonej księgi wieczystej widnieje następujący wpis:

1.

Ogłoszenie upadłości NORES Sp. z o.o. z siedzibą w Gorzowie Śląskim; KRS: 0000296180, NIP: 7511676699, REGON: 160009244, zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego w Opolu, Wydziału V Gospodarczego, Sekcji ds. Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych z dnia 9 marca 2020 r., wydanego w sprawie sygn. akt V GU 26/20, które to postanowienie stało się skuteczne i wykonalne z dniem wydania.

2.6. Nieruchomość w Wołczynie, ul. Dzierżona (OP1U/00060934/4)

W dziale III oznaczonej księgi wieczystej widnieje następujący wpis:

1.

Ogłoszenie upadłości NORES Sp. z o.o. z siedzibą w Gorzowie Śląskim; KRS: 0000296180, NIP: 7511676699, REGON: 160009244, zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego w Opolu, Wydziału V Gospodarczego, Sekcji ds. Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych z

dnia 9 marca 2020 r., wydanego w sprawie sygn. akt V GU 26/20, które to postanowienie stało się skuteczne i wykonalne z dniem wydania.

3. Podsumowanie

W razie sprzedaży oznaczonych nieruchomości ustanowione na nich zabezpieczenia oraz inne prawa, roszczenia i ograniczenia, , uwidocznione w księdze wieczystej w dziale IV oraz w dziale III, wygasają na podstawie art. 317 ust. 2 PU w związku z art. 313 ust. 1 PU i art. 879 KPC.

Biegły zastrzega jednak, że ostateczne ustalenia w tym zakresie należą do Sądu oraz Syndyka masy upadłości.

W poniższej tabeli przedstawiony został stosunek wartości obciążonych aktywów do oszacowanej wartości całego przedmiotu wyceny (tj. wszystkich składników majątku objętych wyceną), stosownie do treści art. 319 ust. 4 prawa upadłościowego.

Lp.	Składniki majątku	Wartość rynkowa dla sprzedaży wymuszonej	Wartość składników obciążonych	Udział w wartości łącznej
A.	PRZEDSIĘBIORSTWO:	601 434 zł	575 600 zł	59,67%
1.	Wartości niematerialne i prawne	14 700 zł	-	-
2.	Nieruchomości, w tym:	575 600 zł	575 600 zł	59,67%
2.1.	Nieruchomość lokalowa (parter) w Bytomiu, ul. Czarnieckiego 14 (KA1Y/00002462/3) wraz z udziałem 1/3 w nieruchomości wspólnej (KA1Y/00002460/9)	238 000 zł	238 000 zł	24,67%
2.2.	Nieruchomość lokalowa (I piętro) w Bytomiu, ul. Czarnieckiego 14 (KA1Y/00002461/6) wraz z udziałem 1/3 w nieruchomości wspólnej (KA1Y/00002460/9)	168 800 zł	168 800 zł	17,50%
2.3.	Nieruchomość lokalowa (II piętro) w Bytomiu, ul. Czarnieckiego 14 (KA1Y/00003903/4) wraz z udziałem 1/3 w nieruchomości wspólnej (KA1Y/00002460/9)	168 800 zł	168 800 zł	17,50%
3.	Środki trwale ruchome	6 821 zł	-	-
4.	Pozostałe wyposażenie	4 313 zł	-	-
B.	NIERUCHOMOŚCI:	363 200 zł	363 200 zł	37,65%
1.	Nieruchomość gruntowa zabudowana w Wołczynie, ul. Namysłowskiej 39 (OP1U/00077802/2)	276 000 zł	276 000 zł	28,61%
2.	Nieruchomość w Wołczynie, ul. Dzierżona 39 (OP1U/00060934/4)	87 200 zł	87 200 zł	0,00%
-	RAZEM	964 634 zł	938 800 zł	97,32%

Jak wynika z treści powyższej tabeli stosunek wartości obciążonych aktywów do oszacowanej wartości całego przedmiotu wyceny (tj. wszystkich składników majątku wchodzących w skład masy upadłości) wynosi 97,32%.

W poniższej tabeli przedstawiony został stosunek wartości obciążonych aktywów do oszacowanej wartości przedsiębiorstwa oraz oszacowanej wartości odrębnych nieruchomości, stosownie do treści art. 319 ust. 4 prawa upadłościowego.

Lp.	Składniki majątku	Wartość rynkowa dla sprzedaży wymuszonej	Wartość składników obciążonych	Udział w wartości łącznej
A.	PRZEDSIĘBIORSTWO:	601 434 zł	575 600 zł	95,70%
1.	Wartości niematerialne i prawne	14 700 zł	-	-
2.	Nieruchomości, w tym:	575 600 zł	575 600 zł	95,70%
2.1.	Nieruchomość lokalowa (parter) w Bytomiu, ul. Czarnieckiego 14 (KA1Y/00002462/3) wraz z udziałem 1/3 w nieruchomości wspólnej (KA1Y/00002460/9)	238 000 zł	238 000 zł	39,57%
2.2.	Nieruchomość lokalowa (I piętro) w Bytomiu, ul. Czarnieckiego 14 (KA1Y/00002461/6) wraz z udziałem 1/3 w nieruchomości wspólnej (KA1Y/00002460/9)	168 800 zł	168 800 zł	28,07%
2.3.	Nieruchomość lokalowa (II piętro) w Bytomiu, ul. Czarnieckiego 14 (KA1Y/00003903/4) wraz z udziałem 1/3 w nieruchomości wspólnej (KA1Y/00002460/9)	168 800 zł	168 800 zł	28,07%
3.	Środki trwale ruchome	6 821 zł	-	-
4.	Pozostałe wyposażenie	4 313 zł	-	-
B.	NIERUCHOMOŚCI:	363 200 zł	363 200 zł	100,00%
1.	Nieruchomość gruntowa zabudowana w Wołczynie, ul. Namysłowskiej 39 (OP1U/00077802/2)	276 000 zł	276 000 zł	75,99%
2.	Nieruchomość w Wołczynie, ul. Dzierżona 39 (OP1U/00060934/4)	87 200 zł	87 200 zł	24,01%

Jak wynika z treści powyższej tabeli stosunek wartości obciążonych aktywów stanowiących przedsiębiorstwo do oszacowanej wartości całego przedsiębiorstwa wynosi 95,70%. Nieruchomości niewchodzące w skład przedsiębiorstwa obciążone są w całości.

IX. PODSUMOWANIE

Przedmiotem opracowania jest opis i oszacowanie:

- Przedsiębiorstwa NORES Sp. z o.o. w upadłości, w skład którego zostały zakwalifikowane następujące składniki:
 - Wartości niematerialne i prawne
 - Nieruchomości
 - Środki trwałe ruchome
 - Pozostałe wyposażenie
- Odrębnych nieruchomości niewchodzących w skład oznaczonego przedsiębiorstwa.

W poniższej tabeli przedstawione zostało podsumowanie wyceny poszczególnych składników majątku. Ich wartość została określona w dwóch wariantach, jako:

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

Lp.	Składniki majątku	Wartość rynkowa	Wartość dla sprzedaży wymuszonej	Wskaźnik dla sprzedaży wymuszonej
A.	PRZEDSIĘBIORSTWO:	755 445 zł	601 434 zł	-
1.	Wartości niematerialne i prawne	21 000 zł	14 700 zł	0,70
2.	Nieruchomości, w tym:	719 600 zł	575 600 zł	0,80
2.1.	Nieruchomość lokalowa (parter) w Bytomiu, ul. Czarnieckiego 14 (KA1Y/00002462/3) wraz z udziałem 1/3 w nieruchomości wspólnej (KA1Y/00002460/9)	297 600 zł	238 000 zł	0,80
2.2.	Nieruchomość lokalowa (I piętro) w Bytomiu, ul. Czarnieckiego 14 (KA1Y/00002461/6) wraz z udziałem 1/3 w nieruchomości wspólnej (KA1Y/00002460/9)	211 000 zł	168 800 zł	0,80
2.3.	Nieruchomość lokalowa (II piętro) w Bytomiu, ul. Czarnieckiego 14 (KA1Y/00003903/4) wraz z udziałem 1/3 w nieruchomości wspólnej (KA1Y/00002460/9)	211 000 zł	168 800 zł	0,80
3.	Środki trwałe ruchome	9 095 zł	6 821 zł	0,75
4.	Pozostałe wyposażenie	5 750 zł	4 313 zł	0,75
B.	NIERUCHOMOŚCI:	454 000 zł	363 200 zł	0,80
1.	Nieruchomość gruntowa zabudowana w Wołczynie, ul. Namysłowskiej 39 (OP1U/00077802/2)	345 000 zł	276 000 zł	0,80
2.	Nieruchomość w Wołczynie, ul. Dzierżona 39 (OP1U/00060934/4)	109 000 zł	87 200 zł	0,80
-	RAZEM	1 209 445 zł	964 634 zł	-

W poniższej tabeli przedstawiony został stosunek wartości obciążonych aktywów do oszacowanej wartości całego przedmiotu wyceny (tj. wszystkich składników majątku objętych wyceną), stosownie do treści art. 319 ust. 4 prawa upadłościowego.

Lp.	Składniki majątku	Wartość rynkowa dla sprzedaży wymuszonej	Wartość składników obciążonych	Udział w wartości łącznej
A.	PRZEDSIĘBIORSTWO:	601 434 zł	575 600 zł	59,67%
1.	Wartości niematerialne i prawne	14 700 zł	-	-
2.	Nieruchomości, w tym:	575 600 zł	575 600 zł	59,67%
2.1.	Nieruchomość lokalowa (parter) w Bytomiu, ul. Czarnieckiego 14 (KA1Y/00002462/3) wraz z udziałem 1/3 w nieruchomości wspólnej (KA1Y/00002460/9)	238 000 zł	238 000 zł	24,67%
2.2.	Nieruchomość lokalowa (I piętro) w Bytomiu, ul. Czarnieckiego 14 (KA1Y/00002461/6) wraz z udziałem 1/3 w nieruchomości wspólnej (KA1Y/00002460/9)	168 800 zł	168 800 zł	17,50%
2.3.	Nieruchomość lokalowa (II piętro) w Bytomiu, ul. Czarnieckiego 14 (KA1Y/00003903/4) wraz z udziałem 1/3 w nieruchomości wspólnej (KA1Y/00002460/9)	168 800 zł	168 800 zł	17,50%
3.	Środki trwale ruchome	6 821 zł	-	-
4.	Pozostałe wyposażenie	4 313 zł	-	-
B.	NIERUCHOMOŚCI:	363 200 zł	363 200 zł	37,65%
1.	Nieruchomość gruntowa zabudowana w Wołczynie, ul. Namysłowskiej 39 (OP1U/00077802/2)	276 000 zł	276 000 zł	28,61%
2.	Nieruchomość w Wołczynie, ul. Dzierżona 39 (OP1U/00060934/4)	87 200 zł	87 200 zł	0,00%
-	RAZEM	964 634 zł	938 800 zł	97,32%

Jak wynika z treści powyższej tabeli stosunek wartości obciążonych aktywów do oszacowanej wartości całego przedmiotu wyceny (tj. wszystkich składników majątku wchodzących w skład masy upadłości) wynosi 97,32%.

W poniższej tabeli przedstawiony został stosunek wartości obciążonych aktywów do oszacowanej wartości przedsiębiorstwa oraz oszacowanej wartości odrębnych nieruchomości, stosownie do treści art. 319 ust. 4 prawa upadłościowego.

Lp.	Składniki majątku	Wartość rynkowa dla sprzedaży wymuszonej	Wartość składników obciążonych	Udział w wartości łącznej
A.	PRZEDSIĘBIORSTWO:	601 434 zł	575 600 zł	95,70%
1.	Wartości niematerialne i prawne	14 700 zł	-	-
2.	Nieruchomości, w tym:	575 600 zł	575 600 zł	95,70%
2.1.	Nieruchomość lokalowa (parter) w Bytomiu, ul. Czarnieckiego 14 (KA1Y/00002462/3) wraz z udziałem 1/3 w nieruchomości wspólnej (KA1Y/00002460/9)	238 000 zł	238 000 zł	39,57%
2.2.	Nieruchomość lokalowa (I piętro) w Bytomiu, ul. Czarnieckiego 14 (KA1Y/00002461/6) wraz z udziałem 1/3 w nieruchomości wspólnej (KA1Y/00002460/9)	168 800 zł	168 800 zł	28,07%
2.3.	Nieruchomość lokalowa (II piętro) w Bytomiu, ul. Czarnieckiego 14 (KA1Y/00003903/4) wraz z udziałem 1/3 w nieruchomości wspólnej (KA1Y/00002460/9)	168 800 zł	168 800 zł	28,07%
3.	Środki trwale ruchome	6 821 zł	-	-
4.	Pozostałe wyposażenie	4 313 zł	-	-
B.	NIERUCHOMOŚCI:	363 200 zł	363 200 zł	100,00%
1.	Nieruchomość gruntowa zabudowana w Wołczynie, ul. Namysłowskiej 39 (OP1U/00077802/2)	276 000 zł	276 000 zł	75,99%
2.	Nieruchomość w Wołczynie, ul. Dzierżona 39 (OP1U/00060934/4)	87 200 zł	87 200 zł	24,01%

Jak wynika z treści powyższej tabeli stosunek wartości obciążonych aktywów stanowiących przedsiębiorstwo do oszacowanej wartości całego przedsiębiorstwa wynosi 95,70%. Nieruchomości niewchodzące w skład przedsiębiorstwa obciążone są w całości.

Łączna wartość rynkowa składników majątku objętych wyceną, tj. przedsiębiorstwa oraz nieruchomości niewchodzących w skład oznaczonego przedsiębiorstwa została ustalona na kwotę:

1 209 445,00 zł

/jeden milion dwieście dziewięć tysięcy czterysta czterdzieści pięć złotych/

z czego:

- **wartość przedsiębiorstwa: 755 445,00 zł**
- **wartość odrębnych nieruchomości: 454 000,00 zł**

Wartość składników majątku objętych wyceną dla wymuszonej sprzedaży w ramach postępowania upadłościowego została ustalona na kwotę:

964 634,00 zł

/dziewięćset sześćdziesiąt cztery tysiące sześćset trzydzieści cztery złote/

z czego:

- **wartość przedsiębiorstwa: 601 434,00 zł**
- **wartość odrębnych nieruchomości: 363 200,00 zł**

Wskazane wartości stanowią kwoty netto niezawierające ewentualnego podatku VAT.

Kończąc niniejsze opracowanie, biegły zastrzega sobie prawo do ewentualnej korekty wyceny oznaczonego przedsiębiorstwa w przypadku powstania okoliczności dotąd mu nieznanych lub ujawnienia nowych informacji mogących mieć wpływ na niniejszą wycenę.

Opracowanie wydane w dniu 14 sierpnia 2020 roku

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