

BIEGŁY SĄDOWY – Marek Staszowski
W ZAKRESIE WYCENY NIERUCHOMOŚCI I RUCHOMOŚCI
*Rzecznik majatkowy upr. Nr 2266

23-300 Janów Lubelski ul. Sikorskiego 3 telefon/fax. 691 123 029

OPINIA BIEGŁEGO SĄDOWEGO

Z DNIA 27.07.2021r

RAPORT ZBIORCZY

**DLA POTRZEB SYNDYKA MASY UPADŁOŚCI DOT. OPISU
I OSZACOWANIA UPADŁEGO PRZEDSIĘBIORSTWA
PRODUKCYJNO-MONTAŻOWEGO KLIMAWENTEX SP. Z O.O.
W UPADŁOŚCI Z/S W RZESZOWIE UL. WITOLDA 6,
35-362 RZESZÓW**

Sąd Rejonowy w Rzeszowie Wydział V Gospodarczy Sekcja ds. Restrukturyzacyjnych
i Upadłościowych sygn. akt V GUp 298/20.

Zleciennodawca **RESTRUKTURYZACJA I UPADŁOŚĆ SZAREK WYDRO Spółka z o.o.**
ul. Mickiewicza 52, 39 - 300 Mielec – Syndyk Masy Upadłości
Przedsiębiorstwa Produkcyjno – Montażowego KLIMAWENTEX Sp. z o. o.
w Upadłości

Stan przedmiotu wyceny przyjęto na dzień ogłoszenia upadłości tj. 25 czerwca 2021r.

Raport zbiorczy wykonano na dzień 27.07.2021r.

Poziom cen przyjęto na dzień wyceny .

Janów Lubelski 27.07.2021.

Opracował



BIEGŁY SĄDOWY
d.s. WYCENY MAJATKOWYCH
inż. Marek Staszowski
23-300 Janów Lubelski, ul. Sikorskiego 3
tel. 691 123 029

ZESTAWIENIE WYNIKÓW WYCENY

Szczegółowe zestawienie wyników wyceny składników masy upadłościowej PPM KLIMAWENTEX Sp. z o.o. w upadłości z/s w Rzeszowie, wg stanu na dzień ogłoszenia upadłości

Tab. 1

Lp.	Opis przedmiotu oszacowania wartości – nr załącznika do raportu	Wartość rynkowa	Udział % składnika w majątku przedsiębiorstwa	Wartość likwidacyjna
1	Wartość rynkowa wiązki praw (prawa użytkowania wieczystego gruntu i prawa własności składnika budowlanego, posadowionego na tym gruncie) do nieruchomości gruntowej zabudowanej wraz z towarzyszącą infrastrukturą, składających się z działek nr ew. 230/6, 228/4 o łącznej pow. 0,7558 ha, położonej w Rzeszowie przy ul. Witolda 6, obręb Wilkowyja Płd. 219, miasto Rzeszów, powiat rzeszowski, województwo podkarpackie, dla aktualnego sposobu użytkowania. SR Rzeszów KW Nr RZ1Z/00080170/2 - ZAŁ. 1	5 651 800	0,7081	4 521 440
2	Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości rolnych niezabudowanych, zlokalizowanych w miejscowości Trójca, gm. Ustrzyki Dolne, powiat bieszczadzki stanowiących działki nr ew. 225/3, 225/4, 225/5 o łącznej pow. 7,5967ha, dla aktualnego sposobu użytkowania. SR Lesko Wyzd. Zam. Ustrzyki Dolne KW Nr KS2E/00035137/7 - ZAŁ. 2	240 050	0,0301	168 040
3	Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej – lokal mieszkalny nr 4 o pow. 71,40m ² z pomieszczeniem przynależnym z udziałem prawie współwłasności gruntu i w częściach wspólnych budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, wraz z prawem wyłącznego korzystania z miejsca parkingowego nr 1 jako prawa przypisanego do lokalu nr 4, położony w Chorzowie ul. Ks. Jana Machy nr 12, ob. Hajduki Górne, powiat chorzowski, woj. śląskie, określona dla aktualnego sposobu użytkowania. SR Chorzów KW NR KA1C/00045096/0 - ZAŁ. 3	269 950	0,0338	179 780
4	Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej – lokal mieszkalny nr 5 o pow. 72,60m ² z pomieszczeniem przynależnym z udziałem prawie współwłasności gruntu i w częściach wspólnych budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, wraz z prawem wyłącznego korzystania z miejsca parkingowego nr 2 jako prawa przypisanego do lokalu nr 5, położony w Chorzowie ul. Ks. Jana Machy nr 12, ob. Hajduki Górne, powiat chorzowski, woj. śląskie, określona dla aktualnego sposobu użytkowania. SR Chorzów KW NR KA1C/00045097/7 - ZAŁ. 4	164 220	0,0206	109 370
5	Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej – lokal mieszkalny nr 8 o pow. 65,85m ² z pomieszczeniem przynależnym z udziałem prawie współwłasności gruntu i w częściach wspólnych budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, wraz z prawem wyłącznego korzystania z miejsca parkingowego nr 4 jako prawa przypisanego do lokalu nr 8, położony w Chorzowie ul. Ks. Jana Machy nr 12, ob. Hajduki Górne, powiat chorzowski, woj. śląskie, określona dla aktualnego sposobu użytkowania. SR Chorzów KW NR KA1C/00045099/1 - ZAŁ. 5	246 520,00	0,0309	164 180,00
6	Ruchomości – maszyny i urządzenia (park maszynowy) - ZAŁ. 6	725 580	0,0909	483 270
7	Ruchomości - zapasy magazynowe - ZAŁ. 6	155 500	0,0195	103 630
.8	Ruchomości pozostałe - ZAŁ. 6	199 970	0,0251	133 180
9	Środki trwałe - Samochody w ilości 15 sztuk - ZAŁ. 6 tab. 4	327 700	0,0411	-
Wartość składników masy upadłości		7 981 290	1,0000	5 862 890



BIEGŁY SĄDOWY
d.s. WYCEN MAJATKOWYCH
inż. *[Signature]*
23-300 Janów Lubelski, ul. Sikorskiego 3
tel. 715/8724 937

[Signature]

ZORGANIZOWANA CZĘŚĆ PRZEDSIĘBIORSTWA (ZCP)

Zgodnie z art. 319 Ustawy prawo upadłościowe upadłe przedsiębiorstwo może być sprzedane jako całość lub w formie sprzedaży odrębnie wydzielonych zorganizowanych części, jeżeli mogą być wydzielone do sprzedaży.

Składniki majątku istniejące na stanie majątku Spółki Klimawentex Sp. z o.o. w upadłości w dniu ogłoszenia upadłości, tj 25 czerwca 2020 roku wymienione w tabeli 1 można podzielić na **trzy grupy**:

Pierwsza grupa składników to zespół zorganizowanej części składników majątku służących do realizowania statutowej działalności gospodarczej przedsiębiorstwa związanej z branżą budowlaną, w tym głównie produkcja i sprzedaż instalacji wentylacyjnej i klimatyzacji oraz produkcja wyrobów metalowych tj. kanałów wentylacyjnych, podstaw dachowych, kształtek oraz osprzętu.

Są to składniki majątku wymienione w **tab. 1 pod Lp. 1, 6, 7, 8** zlokalizowane w Rzeszowie przy ul. Witolda 6 (siedziba firmy) opisane i wycenione w załącznikach do Raportu Zbiorczego. W ZCP nie zostały uwzględnione środki transportowe, ponieważ na dzień sporządzania niniejszego raportu zbiorczego zostały sprzedane.

WW składniki wchodzące w skład ZCP mogą zostać zbyte jako zorganizowane przedsiębiorstwo lub każdy ze składników może stanowić oddzielne ZCP (zob. Trzecia grupa ZCP).

Druga grupa – składniki majątku wymienione w **tab1 pod Lp. 2, 3, 4, 5** można sprzedawać oddzielnie. Są to nieruchomości opisane i wycenione w załącznikach do Raportu zbiorczego:

- w załączniku nr 2 Nieruchomość rolna niezabudowana - Trójca, gm. Ustrzyki Dolne;
- w załączniku nr 3 Lokal mieszkalny nr 4 w Chorzowie ul. Jana Machy nr 12;
- w załączniku nr 4 Lokal mieszkalny nr 5 w Chorzowie ul. Jana Machy nr 12;
- w załączniku nr 5 Lokal mieszkalny nr 8 w Chorzowie ul. Jana Machy nr 12.

Trzecia grupa - składniki majątku wymienione w **tabeli 1 pod Lp. 6** jest to park maszynowy do produkcji i sprzedaży instalacji wentylacyjnej i klimatyzacji oraz do produkcji wyrobów metalowych tj. kanałów wentylacyjnych, podstaw dachowych, kształtek oraz osprzętu.

Pierwsza grupa składników – wartości

Wartość zorganizowanej części składników majątkowych przedsiębiorstwa służących do realizowania działalności gospodarczej (ZCP) w wariantcie Pierwszej grupy bez wartości samochodów.

Tab. 2

Lp. tab.1	Opis przedmiotu oszacowania wartości / nr załącznika do raportu	Wartość rynkowa	Wartość likwidacyjna
1	Wartość rynkowa wiązki praw (prawa użytkowania wieczystego gruntu i prawa własności składnika budowlanego, posadowionego na tym gruncie) do nieruchomości gruntowej zabudowanej wraz z towarzyszącą infrastrukturą, składających się z działek nr ew. 230/6, 228/4 o łącznej pow.0,7558 ha, położonej w Rzeszowie przy ul. Witolda 6, obręb Wilkowyja Pld. 219, miasto Rzeszów, powiat rzeszowski, województwo podkarpackie, dla aktualnego sposobu użytkowania. SR Rzeszów KW Nr RZ1Z/00080170/2 - ZAŁ.1	5 651 800	4 521 440
6	Ruchomości – maszyny i urządzenia (park maszynowy) - ZAŁ.6	725 580	483 270
7	Ruchomości - zapasy magazynowe - ZAŁ.6	155 500	103 630
8	Ruchomości pozostałe - ZAŁ.6	199 970	133 180
Wartość pierwszej grupy składników majątku		6 732 850	5 241 520



BIEGŁY SĄDOWY
d.s. WYCEN MAJĄTKOWYCH
inż. *[Signature]*
23-300 Janów Lubelski, ul. Sikorskiego 3
tel. 15/8724 937

Druaga grupa składników – wartości**Tab. 3**

Lp. tab.1	Opis wartości przedmiotu oszacowania – nr załącznika do raportu	Wartość rynkowa	Wartość likwidacyjna
2	Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości rolnych niezabudowanych, zlokalizowanych w miejscowości Trójca, gm. Ustrzyki Dolne, powiat bieszczadzki stanowiących działki nr ew. 225/3, 225/4, 225/5 o łącznej pow. 7,5967ha, dla aktualnego sposobu użytkowania. SR Lesko Wydz. Zamiejscowy Ustrzyki Dolne KW Nr KS2E/00035137/7. - ZAŁ. 2	240 050	168 040
3	Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej – lokal mieszkalny nr 4 o pow. 71,40m ² z pomieszczeniem przynależnym z udziałem prawie współwłasności gruntu i w częściach wspólnych budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, wraz z prawem wyłącznego korzystania z miejsca parkingowego nr 1 jako prawa przypisanego do lokalu nr 4, położony w Chorzowie ul. Ks. Jana Machy nr 12, ob. Hajduki Górne, powiat chorzowski, woj. śląskie, określona dla aktualnego sposobu użytkowania. SR Chorzów KW NR KA1C/00045096/0. - ZAŁ.3	269 950	179 780
4	Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej – lokal mieszkalny nr 5 o pow. 72,60m ² z pomieszczeniem przynależnym z udziałem prawie współwłasności gruntu i w częściach wspólnych budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, wraz z prawem wyłącznego korzystania z miejsca parkingowego nr 2 jako prawa przypisanego do lokalu nr 5, położony w Chorzowie ul. Ks. Jana Machy nr 12, ob. Hajduki Górne, powiat chorzowski, woj. śląskie, określona dla aktualnego sposobu użytkowania. SR Chorzów KW NR KA1C/00045097/7- ZAŁ.4	164 220	109 370
5	Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej – lokal mieszkalny nr 8 o pow. 65,85m ² z pomieszczeniem przynależnym z udziałem prawie współwłasności gruntu i w częściach wspólnych budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, wraz z prawem wyłącznego korzystania z miejsca parkingowego nr 4 jako prawa przypisanego do lokalu nr 8, położony w Chorzowie ul. Ks. Jana Machy nr 12, ob. Hajduki Górne, powiat chorzowski, woj. śląskie, określona dla aktualnego sposobu użytkowania. SR Chorzów KW NR KA1C/00045099/1. - ZAŁ.5	246 520,00	164 180,00
Wartość drugiej grupy składników majątku		970 740	621 370

Trzecia grupa składników – wartość parku maszynowego**Tab. 4**

Lp. tab. 1	Opis wartości przedmiotu oszacowania – nr załącznika do raportu	Wartość rynkowa	Wartość likwidacyjna
6	Ruchomości – maszyny i urządzenia (park maszynowy) - ZAŁ.6	725 580,00	483 270,00
Wartość trzeciej grupy składników majątku		725 580,00	483,270,00

BIEGŁY SĄDOWY
d.s. WYCEN MAJĄTKOWYCH
inż. *[Podpis]*
23-300 Janów Lubelski, ul. Sikorskiego 3
tel. 715/8724 937



[Podpis]

OBCIĄŻENIA HIPOTECZNE

Tab. 5

Prawa użytkowania wieczystego gruntu - działek nr ew. 230/6, 228/4 o łącznej pow.0,7558 ha oraz prawo własności składnika budowlanego stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności. Rzeszów ul. Witolda 6, obręb Wilkowyja Płd. 219, m. Rzeszów powiat rzeszowski, woj. podkarpackie.				
NR Księgi Wieczystej	Wierzyciel hipoteczny	Suma wierzytelności hipotecznej	wartość rzeczy obciążonej wg oszacowania	stosunek wartości rzeczy obciążonej do wartości HIPOTEKI
SR w Rzeszowie KW Nr RZ1Z/00080170/2	Bank Gospodarstwa Krajowego O/ Rzeszów,	hipoteka umowna 10 500 000,00 zł	5 651 800,00	40,34
	TROX BSH TECHNIK POLSKA SP> Z O.O., STARA IWICZNA,	hipoteka umowna 3 000 000,00 zł		
	FRAPOL Sp. z o.o. KRAKÓW,	Hipoteka przymusowa 512 079,33 zł		
		14 012 079,33	5 651 800,00	40,34%
Prawo własności nieruchomości rolnych, dz. nr ew. 225/3, 225/4, 225/5 o pow. 7,5967ha zlokalizowanych ob. Trójca, gm. Ustrzyki Dolne, powiat bieszczadzki				
nieruchomość obciążona rzeczowo nr Księgi Wieczystej	Wierzyciel hipoteczny	Suma wierzytelności hipotecznej	wartość rzeczy obciążonej wg oszacowania	stosunek wartości rzeczy obciążonej do wartości HIPOTEKI
SR Lesko Wydz. Zamiejscowy w Ustrzykach Dolnych KW NR KS2E/00035137/7	SWEGON Sp z o. o Tarnowo Podgórne,	hipoteka umowna 500 000,00 zł	240 050,00	23,69 %
	FRAPOL Sp. z o.o. KRAKÓW,	Hipoteka umowna 513 437,06zł		
		1 013 437,06 zł	240 050,00 zł	23,69%
Nieruchomości lokalowa – Lokal mieszkalny nr 4 o pow. 71,40m ² położony w Chorzowie przy ul. Ks. Jana Machy 12,				
nieruchomość obciążona rzeczowo nr Księgi Wieczystej	Wierzyciel hipoteczny	Suma wierzytelności hipotecznej	wartość rzeczy obciążonej wg oszacowania	stosunek wartości rzeczy obciążonej do wartości HIPOTEKI
SR Chorzów KW NR KA1C/00045096/0	BANK POLSKIEJ SPÓŁDZIELCZOŚCI S.A. O/ RZESZÓW FRAPOL Sp. z o.o. KRAKÓW	hipoteka umowna łączna 1 700 000,00 zł	269 950,00	12,20%
		Hipoteka przymusowa 513 437,06 zł		
		2 213 437,06	269 950,00	12,20%
Nieruchomości lokalowa – Lokal mieszkalny nr 5 o pow. 42,60m ² położony w Chorzowie przy ul. Ks. Jana Machy 12				
nieruchomość obciążona rzeczowo nr Księgi Wieczystej	Wierzyciel hipoteczny	Suma wierzytelności hipotecznej	wartość rzeczy obciążonej wg oszacowania	stosunek wartości rzeczy obciążonej do wartości HIPOTEKI
SR Chorzów KW NR KA1C/00045097/7	BANK POLSKIEJ SPÓŁDZIELCZOŚCI S.A. O/ RZESZÓW	hipoteka umowna łączna 1 700 000,00 zł	164 220,00	9,66%
		1 700 000,00 zł	164 220,00	9,66%
Nieruchomości lokalowa – Lokal mieszkalny nr 8 o pow. 65,85m ² położony w Chorzowie przy ul. Ks. Jana Machy 12				
nieruchomość obciążona rzeczowo nr Księgi Wieczystej	Wierzyciel hipoteczny	Suma wierzytelności hipotecznej	wartość rzeczy obciążonej wg oszacowania	stosunek wartości rzeczy obciążonej do wartości HIPOTEKI
SR Chorzów KW NR KA1C/00045099/1	BANK POLSKIEJ SPÓŁDZIELCZOŚCI S.A. O/ RZESZÓW	hipoteka umowna łączna 1 700 000,00 zł	246 520,00	14,50%
		1 700 000,00	246 520,00	14,50%

ZASTAW REJESTROWY NA ZAPASACH MAGAZYNOWYCH O ZMIENNYM SKŁADZIE

Nazwa zbioru: **zapasy magazynowe**
 Najwyższa suma zabezpieczenia: **14 000 000 zł**
 Określenie podmiotu zastawu: **Ruchomości – zapasy magazynowe**

Tab. 6

Zastawca	Zastawnik	Wartość rzeczy obciążonej wg oszacowania	Stosunek wartości rzeczy obciążonej do wartości zastawu
PPM KLIMAWENTEX Sp. z o.o w Rzeszowie przy ul. Witolda 6	Bank Gospodarstwa Krajowego Warszawa	155 500,00	1,11%

Stan przedmiotu wyceny przyjęto na dzień ogłoszenia upadłości – 25.06.2020r.

Raport zbiorczy wykonano na dzień 27.07.2021r.

Poziom cen przyjęto na dzień wyceny.

Janów Lubelski 27.07.2021r.

Opracował



Janowski

SPIS TREŚCI

1.1. Podstawa formalna	7
1.2. Zlecenie Syndyka Masy Upadłości z dnia 27.12.2020r	7
1.3. Przedmiot wyceny	8
1.4. Cel opisu i oszacowania	10
1.5. Zakres wyceny	10
1.6. Metodologia wyceny	11
1.7. Podstawy prawne opisu i oszacowania.....	11
1.8. Podstawy merytoryczne opisu i oszacowania, źródła informacji	11
1.9. Daty istotne dla opinii	11
2. OKREŚLENIE STANU PRAWNEGO, OPIS TECHICZNO – UŻYTKOWY	12
3. INFORMACJE N/T SPÓŁKI KLIMAWENTEX SP. Z O. O W UPADŁOŚCI	13
3.1. Dane podstawowe	13
3.2. Informacje uzyskane w trakcie przeprowadzonych oględzin firmy	14
4. OPIS METODOLOGI WYCENY PRZEDSIĘBIORSTWA.....	14
5. ZASTRZEŻENIA I UWAGI.....	16
6. ZAŁĄCZNIKI	18

1. PODSTAWY FORMALNO -PRAWNE

1.1. Podstawa formalna

Zlecniodawca: RESTRUKTURYZACJA I UPADŁOŚĆ SZAREK WYDRO Spółka z o.o.ul. Mickiewicza 52, 39-300 Mielec - Syndyk Masy Upadłości Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Montażowego KLIMAWENTEX Sp. z o.o. w upadłości z siedzibą w Rzeszowie

Wykonawca: inż. M. Staszowski zam. Janów Lubelski ul. Gen. Sikorskiego 3

- Biegły Sądowy przy Sądzie Okręgowym w Rzeszowie z zakresu szacowania nieruchomości, ruchomości i praw majątkowych - Decyzja Nr Adm. 0151/50/99 z dnia 28.12.2017r
- Rzecznawca Majątkowy upr. Nr 2266 nadane dnia 31.12.96r przez Ministra G P i B M

Przy udziale: mgr inż. Agnieszka Staszowska – PAS zam. 39-200 Dębica ul. Szaley Groele nr 3.

- Rzecznawca Majątkowy upr. Nr 6330 z dnia 10.04.2015r. nadane przez Ministra Infrastruktury i Rozwoju
- CYRTYFIKAT-sporządzanie opinii na temat wartości maszyn i urządzeń dla Sądu, Prokuratora i Policji - BOMIS – sierpień 2017r.

1.2. Zlecenie Syndyka Masy Upadłości z dnia 27.12.2020r

Syndyk Masy Upadłości w osobie Restrukturyzacja i Upadłość Szarek Wydro Sp z o. o z/s w Mielcu zgodnie z postanowieniem Sądu sygn. akt V GUp 298/20 na podstawie art. 319 ustawy z dnia 28 lutego 2003r. Prawo upadłościowe zleca biegłemu Markowi Staszowskiemu sporządzenie opisu i oszacowania upadłego Przedsiębiorstwa Produkcyjno- Montażyowego KLIMAWENTEX Sp. z o.o. w upadłości z/s s w Rzeszowie numer KRS 0000105575, w skład którego wchodzi, w szczególności nieruchomości o księgach wieczystych RZ1Z/00080170/2; KS2E/00035137/7; KA1C/00045096/0; KA1C/00045097/7; KA1C/00045099/1.

Art. 319 Ustawy Prawo Upadłościowe

Opis i oszacowanie przedsiębiorstwa upadłego

1. Jeżeli planowana jest sprzedaż przedsiębiorstwa upadłego w całości, przy sporządzaniu spisu inwentarza i oszacowania masy upadłości, albo odrębnie, jeżeli możliwość takiej sprzedaży ujawniła się na późniejszym etapie, biegły wybrany przez syndyka sporządza opis i oszacowanie przedsiębiorstwa upadłego.

2. Opis przedsiębiorstwa powinien określać w szczególności przedmiot działalności przedsiębiorstwa, nieruchomości wchodzące w jego skład, ich obszar oraz oznaczenie księgi wieczystej lub zbioru dokumentów, inne środki trwałe, stwierdzone prawa, a także obciążenia.

3. W oszacowaniu należy odrębnie podać wartość przedsiębiorstwa w całości oraz jego zorganizowanych części, jeżeli mogą być wydzielone do sprzedaży.

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.

5. Zarzuty na opis i oszacowanie wnosi się w terminie tygodnia od dnia obwieszczenia o ich przekazaniu sędziemu-komisarzowi. Zarzuty rozpoznaje sędzia-komisarz. W przypadku wątpliwości co do rzetelności lub poprawności opisu i oszacowania, sędzia-komisarz wskazuje biegłego do sporządzenia nowego opisu i oszacowania.

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

1.3. Przedmiot wyceny

Przedmiot wyceny stanowią nieruchomości gruntowe zabudowane i niezabudowane - składniki rzeczowego majątku trwałego oraz składniki majątku ruchomego wymienione w spisie z natury upadłego Przedsiębiorstwa Produkcyjno- Montażowego KLIMAWENTEX Sp. z o.o. w upadłości z/s w Rzeszowie, będące na stanie Spółki w dniu ogłoszenia upadłości.

Majątek upadłego przedsiębiorstwa stanowią następujące nieruchomości i składniki majątku ruchomego:

1) Nieruchomość komercyjna zabudowana – siedziba firmy położona w Rzeszowie przy ulicy Witolda 6 obręb Wilkowyja Płd. 219, powiat rzeszowski, woj. podkarpackie.

W skład nieruchomości wchodzi:

- Prawo użytkowania wieczystego gruntu o łącznej powierzchni 0,7558 ha
 - działka nr ew. 230/6 – o pow. 0,6167ha
 - działka nr ew. 228/4 - o pow. 0,1391ha
- Prawo własności budynków i budowli zlokalizowanych na w/w działkach wraz z towarzyszącą infrastrukturą , stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności:

Budynki

- budynek administracyjno-biurowy o pow. użytkowej 648m²
- budynek produkcyjny nr 1 o pow. użytkowej 871m²
- budynek produkcyjny nr 2 o pow. użytkowej 516m²
- wiata magazynowa metalowa o pow. 305m²
- portiernia o pow. 15m².

Budowle z towarzyszącą infrastrukturą ,w skład których wchodzi m.in. ogrodzenie terenu, drogi i place, oświetlenie terenu i podziemne oraz naziemne sieci uzbrojenia terenu.

*Wyceniana nieruchomość gruntowa posiada założoną księgę wieczystą KW NR **RZ1Z/00080170/2** prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Rzeszowie VII Wydział Ksiąg Wieczystych.*

2) Nieruchomość rolna niezabudowana, zlokalizowana w miejscowości Trójca, gm. Ustrzyki Dolne, powiat bieszczadzki.

W skład nieruchomości wchodzi:

- prawo własności gruntu – działka nr ew. **225/3 o pow. 2,2057ha**
- prawo własności gruntu – działka nr ew. **225/4 o pow. 2,7503ha**
- prawo własności gruntu – działka nr ew. **225/5 o pow. 2,6407ha**

*Wyceniana nieruchomość gruntowa posiada założoną księgę wieczystą KW Nr **KS2E/00035137/7** prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Lesku VII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Ustrzykach Dolnych.*

3) Nieruchomość lokalowa - samodzielny lokal mieszkalny Nr 4 położony w Chorzowie przy ul. Jana Machy 12.

Samodzielny **lokal mieszkalny - nr 4** o pow. 71,40m² położony na 1 piętrze (2 kondygnacja) w budynku wielorodzinnym, z pomieszczeniem przynależnym piwnicznym nr 4 o pow. 7,00m² wraz z udziałem 1574/10000 w prawie współwłasności gruntu, na którym stoi budynek oraz prawie współwłasności części wspólnych budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali,

wraz z prawem wyłącznego korzystania z miejsca parkingowego oznaczonego nr 1 - nieruchomość położona w Chorzowie przy ul. Ks. Jana Machy 12, obręb Hajduki Górne, powiat chorzowski, województwo śląskie. Powierzchnia użytkowa lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń piwnicznych wynosi 78,40 m².

Powierzchnia użytkowa lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych wynosi 78,40 m².

Przedmiot wyceny nie obejmuje wyposażenia i mebli w stałej zabudowie.

Nieruchomość lokalowa objęta księgą wieczystą KW NR KA1C/00045096/0 prowadzoną przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Chorzowie.

Nieruchomość gruntowa na której stoi budynek wielorodzinny objęta jest księgą wieczystą KW NR KA1C/00014156/3 prowadzoną przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Chorzowie W dziale III księgi w/w księgi znajduje się wpis dotyczący prawa wyłącznego korzystania z miejsca parkingowego – „każdoczesnemu właścicielowi lokalu mieszkalnego nr 4 służy prawo na zasadach wyłączności, do korzystania z miejsca parkingowego oznaczonego nr 1”.

4) Nieruchomość lokalowa - samodzielny lokal mieszkalny Nr 5 położony w Chorzowie przy ul. Jana Machy 12.

Samodzielny **lokal mieszkalny - nr 5 o pow. 42,60m²** położony na 1 piętrze (2 kondygnacja) w budynku wielorodzinnym, z pomieszczeniem przynależnym piwnicznym nr 5 o pow. 9,60m², wraz z udziałem 1048/10000 w prawie współwłasności gruntu, na którym stoi budynek oraz prawie współwłasności części wspólnych budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali,

wraz z prawem wyłącznego korzystania z miejsca postojowego oznaczonego nr 2 - nieruchomość położona w Chorzowie przy ul. Ks. Jana Machy 12, obręb Hajduki Górne, powiat chorzowski, województwo śląskie. Powierzchnia użytkowa lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń piwnicznych wynosi 52,20 m².

Powierzchnia użytkowa lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych wynosi 52,20m².

Przedmiot wyceny nie obejmuje wyposażenia i mebli w stałej zabudowie.

Nieruchomość lokalowa objęta jest księgą wieczystą KW NR KA1C/00045097/7 prowadzoną przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Chorzowie.

Nieruchomość gruntowa, na której stoi budynek wielorodzinny objęta jest księgą wieczystą KW NR KA1C/00014156/3 prowadzoną przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Chorzowie W dziale III księgi w/w księgi znajduje się wpis dotyczący prawa wyłącznego korzystania z miejsca postojowego – „każdoczesnemu właścicielowi lokalu mieszkalnego nr 5 służy prawo na zasadach wyłączności, do korzystania z miejsca postojowego oznaczonego nr 2”.

5) Nieruchomość lokalowa - samodzielny lokal mieszkalny Nr 8 położony w Chorzowie przy ul. Jana Machy 12.

Samodzielny **lokal mieszkalny nr 8 o pow. 65,85m²** położony na drugim piętrze (3 kondygnacja) w budynku wielorodzinnym, z pomieszczeniem przynależnym piwnicznym nr 8 o pow. 9,60m², wraz z udziałem 1515/10000 w prawie współwłasności gruntu, na którym stoi budynek oraz prawie współwłasności części wspólnych budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali

wraz z prawem wyłącznego korzystania z miejsca postojowego oznaczonego nr 4, nieruchomość położona w Chorzowie przy ul. Ks. Jana Machy 12, obręb Hajduki Górne, powiat chorzowski, województwo śląskie.

Powierzchnia użytkowa lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych wynosi 75,45 m².

Przedmiot wyceny nie obejmuje wyposażenia i mebli w stałej zabudowie.

Nieruchomość lokalowa objęta jest księgą wieczystą KW NR KA1C/00045099/1 prowadzoną przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Chorzowie.

Nieruchomość gruntowa, na której stoi budynek wielorodzinny objęta jest księgą wieczystą KW NR KA1C/00014156/3 prowadzoną przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Chorzowie W dziale III księgi w/w księgi znajduje się wpis dotyczący prawa wyłącznego korzystania z miejsca postojowego - „każdoczesnemu właścicielowi lokalu mieszkalnego nr 8 służy prawo na zasadach wyłączności , do korzystania z miejsca postojowego oznaczonego nr 4”.

- 6) Ruchomości – maszyny i urządzenia (park maszynowy).
- 7) Ruchomości - zapasy magazynowe będące przedmiotem zastawu rejestrowego
- 8) Ruchomości pozostałe.
- 9) Środki trwałe – środki transportowe w ilości 15 sztuk – na dzień sporządzenia niniejszego Raportu zbiorczego sprzedane.

1.4. Cel opisu i oszacowania

Celem opisu i oszacowania jest określenie wartości masy upadłościowej dla potrzeb sprzedaży majątku Upadłego zgodnie z art. 319 Ustawy Prawo upadłościowe w toku prowadzonego postępowania upadłościowego pod Sygn akt V GUp 298/20 przez Sąd Rejonowy w Rzeszowie V Wydział Gospodarczy Sekcja ds. Restrukturyzacyjnych i Upadłościowych

1.5. Zakres wyceny

Zakres Opinii obejmuje wycenę wszystkich wskazanych przez Zleceniodawcę składników majątku Upadłego Przedsiębiorstwa Produkcyjno - Montażowego KLIMAWENTEX Sp. z o. o w upadłości z/s w Rzeszowie według stanu tego majątku na dzień ogłoszenia upadłości tj 25 06.2020r i cen na datę wyceny.

Dla umożliwienia ewentualnej sprzedaży w formie odrębnie wydzielonych zorganizowanych części przedsiębiorstwa lub części majątku zgodnie z art., 319 Ustawy prawo upadłościowe odrębnie wyceniono poszczególne elementy wchodzące w skład masy upadłościowej.

W zbiorczym zestawieniu wyników wyceny niniejszego Raportu zbiorczego podano informację o wartości rynkowej i likwidacyjnej poszczególnych składników majątku całego przedsiębiorstwa jak też zorganizowanej części składników majątkowych służących do realizacji działalności gospodarczej .

Mając na uwadze art. 319 Ustawy Prawo upadłościowe wskazano również nieruchomości obciążone hipoteką, a także składniki majątku ruchomego obciążone zastawem rejestrowym z podaniem procentowego udziału wartości składników obciążonych w wartości obciążenia.

1.6. Metodologia wyceny

Metody wyceny poszczególnych składników majątku zostały podane i opisane w załącznikach do Raportu Zbiorczego .

Wartość upadłego Przedsiębiorstwa KLIMAWENTEX Sp. z o.o. określono metodą majątkową stosownie do art. 55 k.c. ,wg którego przedsiębiorstwo jest zorganizowanym zespołem składników niematerialnych i materialnych przeznaczonym do prowadzenia działalności gospodarczej.

1.7. Podstawy prawne opisu i oszacowania

Niniejszy opis i oszacowanie opracowano w oparciu o następujące akty prawne:

- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 roku - Prawo upadłościowe i naprawcze (Dz. U. nr 60, poz. 535) z późniejszymi zmianami.
- Ustawa z dnia 15 września 2000 roku - Kodeks spółek handlowych (Dz. U. 2000 nr 94 poz. 1037) z późniejszymi zmianami.
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 roku - Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. 1964 nr 43 poz. 296) z późniejszymi zmianami.
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku - Kodeks Cywilny (Dz. U. 1964 nr 16 poz. 93) z późniejszymi zmianami.

Podstawy prawne przyjętych metod szacowania poszczególnych składników majątku Upadłego zawarte są w załącznikach do Raportu Zbiorczego

1.8. Podstawy merytoryczne opisu i oszacowania, źródła informacji

- Informacje i dokumenty uzyskane od Syndyka masy upadłości
- Postanowienie Sądu Rejonowego w Rzeszowie Wydział V Gospodarczy Sekcja ds. Restrukturyzacyjnych i Upadłościowych z dnia 25 czerwca 2020r o ogłoszeniu upadłości Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Montażowego KLIMAWENTEX Sp. z o.o. w upadłości z/s w Rzeszowie Sygn. akt V GU 107/20
- KRS 0000105575
- Umowa Spółki z dnia 27.12.1988r
- Umowa zastawu rejestrowego z 19 stycznia 2018r z postanowieniem Sądu Rejonowego w Rzeszowie z dnia 28.02.2018r o wpisaniu do Rejestru zastawów, Sygn. akt RZ.IX.Ns- Rej.Za 265/18/158
- Księgi wieczyste Kw Nr RZ1Z/00080170/2; Kw KS2E/00035137/7; KA1C/00045096/0; KA1C/00045097/7; KA1C/00045099/1.
- Szczegółowe źródła informacji dotyczące wycen poszczególnych składników majątku zawarte są w załącznikach do Raportu Zbiorczego.

1.9. Daty istotne dla opinii

- Data sporządzenia wyceny **27 lipca 2021r.**
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny **27 lipca 2021r.**
- Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny **na dzień ogłoszenia upadłości, tj. 25 czerwca 2020r.**
- Data dokonania oględzin **04 lutego 2021r., 08 marca 2021r., 07 lipca 2021r.**

2. OKREŚLENIE STANU PRAWNEGO, OPIS TECHICZNO – UŻYTKOWY

Sposób władania poszczególnych nieruchomości wchodzących w skład masy upadłościowej omówiono w załącznikach odpowiadających poszczególnym kompleksom nieruchomości.

Szczegółowy opis stanu techniczno – użytkowego poszczególnych nieruchomości wchodzących w skład masy upadłościowej omówiono w załącznikach odpowiadających poszczególnym kompleksom nieruchomości.

Opis i wycenę majątku ruchomego zwróto w załącznikach nr 6 i nr 7.

Tab. 7

Lp.	Opis przedmiotu oszacowania wartości	Nr załącznika
1	Wartość rynkowa wiązki praw (prawa użytkownika wieczystego gruntu i prawa własności składnika budowlanego, posadowionego na tym gruncie) do nieruchomości gruntowej zabudowanej wraz z towarzyszącą infrastrukturą, składających się z działek nr ew. 230/6, 228/4 o łącznej pow. 0,7558 ha, położonej w Rzeszowie przy ul. Witolda 6, obręb Wilkowyja Płd. 219, miasto Rzeszów, powiat rzeszowski, województwo podkarpackie, dla aktualnego sposobu użytkowania. SR Rzeszów KW Nr RZ1Z/00080170/2	ZAŁ.1
2	Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości rolnych niezabudowanych, zlokalizowanych w miejscowości Trójca, gm. Ustrzyki Dolne, powiat bieszczadzki stanowiących działki nr ew. 225/3, 225/4, 225/5 o łącznej pow. 7,5967ha, dla aktualnego sposobu użytkowania. SR Lesko Wyd. Zam. Ustrzyki Dolne KW Nr KS2E/00035137/7	ZAŁ. 2
3	Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej – lokal mieszkalny nr 4 o pow. 71,40m ² z pomieszczeniem przynależnym z udziałem prawie współwłasności gruntu i w częściach wspólnych budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, wraz z prawem wyłącznego korzystania z miejsca parkingowego nr 1 jako prawa przypisanego do lokalu nr 4, położony w Chorzowie ul. Ks. Jana Machy nr 12, ob. Hajduki Górne, powiat chorzowski, woj. śląskie, określona dla aktualnego sposobu użytkowania. SR Chorzów KW NR KA1C/00045096/0	ZAŁ.3
4	Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej – lokal mieszkalny nr 5 o pow. 72,60m ² z pomieszczeniem przynależnym z udziałem prawie współwłasności gruntu i w częściach wspólnych budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, wraz z prawem wyłącznego korzystania z miejsca parkingowego nr 2 jako prawa przypisanego do lokalu nr 5, położony w Chorzowie ul. Ks. Jana Machy nr 12, ob. Hajduki Górne, powiat chorzowski, woj. śląskie, określona dla aktualnego sposobu użytkowania. SR Chorzów KW NR KA1C/00045097/7	ZAŁ.4
5	Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej – lokal mieszkalny nr 8 o pow. 65,85m ² z pomieszczeniem przynależnym z udziałem prawie współwłasności gruntu i w częściach wspólnych budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, wraz z prawem wyłącznego korzystania z miejsca parkingowego nr 4 jako prawa przypisanego do lokalu nr 8, położony w Chorzowie ul. Ks. Jana Machy nr 12, ob. Hajduki Górne, powiat chorzowski, woj. śląskie, określona dla aktualnego sposobu użytkowania. SR Chorzów KW NR KA1C/00045099/1	ZAŁ.5
6	Ruchomości – maszyny i urządzenia (park maszynowy)	ZAŁ.6
7	Ruchomości - zapasy magazynowe	ZAŁ.6
8	Ruchomości pozostałe	ZAŁ.6
9	Środki transportowe	ZAŁ.7

3. INFORMACJE N/T SPÓŁKI KLIMAWENTEX SP. Z O. O W UPADŁOŚCI

3.1. Dane podstawowe

Nazwa i siedziba Spółki

Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Montażowe „Klimawentex” Sp. z o. o. w upadłości z siedzibą w Rzeszowie przy ul. Witolda 6, 35-302 Rzeszów.

Urząd Skarbowy

Podkarpacki Urząd Skarbowy w Rzeszowie

Identyfikacja podatkowa

NIP: 813-03-34-117

NIP UE: PL8130334117

Rejestracja jednostki i forma prawna

Wpis do Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym w Rzeszowie, XII Wydział Gospodarczy w Rejestrze Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000105575. Jednostka powstała w oparciu o umowę Spółki z dnia 27.12.1988 r.

Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Przedmiot działania

Regon: 008032519

PKD 4322Z

Jednostka prowadzi działalność w zakresie :

- wykonywanie instalacji wentylacji i klimatyzacji,
- produkcja wyrobów metalowych tj. kanałów wentylacyjnych, podstaw dachowych, kształtek oraz osprzętu.

Wskazanie czasu trwania działalności

Sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone przy założeniu braku kontynuacji działalności gospodarczej .

W dniu 20.12.2019 roku podczas Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników podjęto uchwałę o rozwiązaniu Spółki w drodze likwidacji. Uchwałę w dniu 20.12.2019 roku został również ustanowiony likwidator w osobie Witolda Szczepaniaka.

Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone za okres 20.12.2019 r. - 31.12.2019 r.

Data ogłoszenia upadłości

25 czerwiec 2020r

3.2. Informacje uzyskane w trakcie przeprowadzonych oględzin firmy

Wizję lokalną przedsiębiorstwa KLIMAWENTEX Spółka z o.o. w upadłości biegły sądowy przeprowadził 3 -krotnie w dniach 04.02.2021, 08.03.2021r, 07.07.2021r. z udziałem przedstawiciela Syndyka Pana Grzegorza Madeja.

Oględziny w siedzibie firmy w Rzeszowie przy ul. Witolda 6 przeprowadzone w obecności pracownika upadłej Spółki - Wiesława Kowalskiego polegały na obejrzeniu wszystkich budynków i budowli z zewnątrz i wewnątrz (wg wykazu środków trwałych) z oceną stopnia zużycia technicznego i oceną standardu wykończenia z wykonaniem dokumentacji fotograficznej.

Dane i dokumenty na temat zabudowań biegły otrzymał od Syndyka.

Oględziny ruchomości z wykonaniem dokumentacji fotograficznej zostały wykonane wg arkusza spisu z natury.

Oględziny nieruchomości niezabudowanej w miejscowości Trójca , gmina Ustrzyki Dolne polegały na obejrzeniu działek (na podstawie wyrysów z ewidencji gruntów) i wykonaniu dokumentacji fotograficznej.

Do trzech lokali mieszkalnych w Chorzowie biegły wraz z Panem Madejem nie zostali wpuszczeni, pomimo wysłanej wcześniej przez Syndyka informacji o terminie oględzin. Informacje na temat lokali biegły uzyskał od przedstawiciela Syndyka, który był w jednym mieszkaniu w terminie wcześniejszym. Ponadto przy opisie lokali mieszkalnych biegły skorzystał z informacji zawartej w dostarczonym przez Syndyka operacie szacunkowym z dnia 23.09.2019r sporządzonym dla celów zabezpieczenia wierzytelności, z którego wynikało ,że dokonano szczegółowych oględzin zarówno budynku jak też wszystkich 3 mieszkań oraz pomieszczeń przynależnych (piwnic).

4. OPIS METODOLOGI WYCENY PRZEDSIĘBIORSTWA

Zgodnie z artykułem 316 Ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe i naprawcze „...przedsiębiorstwo upadłe powinno być sprzedane jako całość, chyba że nie jest to możliwe”. Mając ten zapis na uwadze, a także prowadzone postępowanie upadłościowe z opcją likwidacji majątku zdecydowano się wycenić przedmiotową Spółkę KLIMAWENTEX Sp. z o.o. jak zorganizowany zespół składników niematerialnych i materialnych przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej (zgodnie z artykułem 55¹ k.c.).

Zgodnie z artykułem 55² k.c. czynność prawna mająca za przedmiot przedsiębiorstwo obejmuje wszystko, co wchodzi w skład przedsiębiorstwa, chyba, że co innego wynika z treści czynności prawnej albo z przepisów szczególnych. Jest rzeczą oczywistą, że w obecnym stanie prawnym, następstwo prawne nabywcy nie dotyczy zobowiązań zbywcy związanych z prowadzeniem Spółki. Następstwo prawne istnieje wyłącznie w zakresie aktywów wchodzących w skład Spółki.

Wybór metody wyceny zależy w znacznym stopniu od celu wyceny, sytuacji ekonomicznej - finansowej w jakiej znajduje się Spółka oraz od warunków przeprowadzenia wyceny. Celem wyceny analizowanej Spółki jest określenie jej wartości będącej podstawą do podjęcia negocjacji cenowych przez syndyka masy upadłości z potencjalnymi nabywcami.

Przy wycenie przedmiotowego przedsiębiorstwa, poza wskazówkami płynącymi z Ustawy Prawo Upadłościowe i Naprawcze wzięto pod uwagę także Notę Interpretacyjną nr 5 pt. Ogólne zasady wyceny przedsiębiorstw opracowana przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, a także Międzynarodowe Standardy Wyceny oraz Europejskie Standardy Wyceny.

Należy także mieć świadomość ograniczeń w jakich była sporządzana przedmiotowa wycena tj. brak aktualnego sprawozdania finansowego, znaczne luki w prowadzeniu księgowości, brak możliwości potwierdzenia istnienia części składników majątkowych, w szczególności niematerialnych o jakich mówi art. 55 kc. **Podstawą zatem ustalenia zakresu wyceny była inwentaryzacja sporządzona przez Syndyka Masy Upadłości.**

Zgodnie ze zleceniem Syndyka Masy Upadłości przedmiotem opinii jest wycena całego majątku Przedsiębiorstwa KLIMAWENTEX Sp. z o.o w upadłości likwidacyjnej z/s w Rzeszowie, wg stanu na dzień ogłoszenia upadłości i cen aktualnych, a także wycena odrębnie poszczególnych składników majątkowych.

4.1. Wartość dla wymuszonej sprzedaży

Stosownie do przepisów Standardów Zawodowych wartość dla wymuszonej sprzedaży oznacza wartość przy uwzględnieniu założenia, że istnieją ograniczenia czasowe lub inne dla sfinalizowania transakcji, które nie mogą być uznane za wystarczające lub rozsądne okresy marketingu lub wynegocjowania sprzedaży. Powyższa wartość stosownie do Międzynarodowych Standardów Wyceny nie stanowi wartości rynkowej, gdyż nie spełnia jej podstawowych założeń.

Rozwijając tę definicję można stwierdzić, że wartość wymuszona oznacza wartość rynkową przy uwzględnieniu założenia, że istnieje przymus sprzedaży danej nieruchomości oraz ograniczenia przede wszystkim czasowe (maksymalnie od 3 do 6 miesięcy). Ograniczenia te powodują, że okres ekspozycji na rynku konieczny do wynegocjowania ceny sprzedaży może być uznany za niewystarczający.

Pomimo określenia definicji wartości dla wymuszonej sprzedaży, literatura fachowa nie przedstawia metodyki wyceny tej wartości.

$$Wws = Wr * Wa$$

gdzie:

- Wws – wartość wymuszonej sprzedaży
- Wr - wartość rynkowa,
- Wa - współczynnik wymuszonej sprzedaży

Współczynnik wymuszonej sprzedaży

Współczynnik wymuszonej sprzedaży określa się nawiązując do sprzedaży komorniczej.

Wymuszoną sprzedaż nieruchomości dokonuje się za pośrednictwem Komornika, działającego zgodnie z **Ustawą o „Komornikach sądowych i egzekucji”** (Dz.U.1997r. Nr 133 poz. 882). Egzekucja z nieruchomości następuje w trybie opisanym w Ustawie „Kodeks Postępowania Cywilnego” (Dz. U. 1964 Nr 43 poz.296). Komornik przeprowadzając egzekucję zobowiązany jest między innymi do:

1. Opisu i oszacowania nieruchomości.
2. Obwieszczenia o licytacji, które wywiesza się na okres jednego miesiąca w budynku sądu i gminy oraz zamieszcza w poczytnym w danej miejscowości dzienniku. Dodatkowo na wniosek i koszt stron może zarządzić ogłoszenie w inny wskazany sposób.
3. Przeprowadza I licytację z ceną wywoławczą w wysokości $\frac{3}{4}$ wartości oszacowania.
4. Jeżeli I licytacja nie doszła do skutku Komornik wyznacza II licytację z ceną wywoławczą równą $\frac{2}{3}$ wartości oszacowania.
5. Jeżeli w drugiej licytacji nieruchomość nie została sprzedana to postępowanie zawiesza się minimum na rok.
6. Jeżeli wniosek o wszczęcie nowej egzekucji złożono przed upływem trzech lat od daty drugiej licytacji, komornik dokonuje drugiego oszacowania jedynie na wniosek wierzyciela lub dłużnika.

Z przedstawionej procedury wynika, że wartość składnika majątkowego dla sprzedaży wymuszonej nie może być niższa niż $\frac{2}{3}$ wartości oszacowanej.

Wartości współczynników dla sprzedaży wymuszonej w poszczególnych składnikach wycenianego majątku przyjęto w zależności od atrybutów przedmiotu wyceny.

Wysokości współczynników określono w poszczególnych załącznikach do Raportu zbiorczego.

5. ZASTRZEŻENIA I UWAGI

- 1) Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa, Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW), obejmującymi Krajowe Zasady Wyceny - Podstawowe (KSWP), Krajowe Zasady Wyceny - Specjalistyczne (KSWs), Noty interpretacyjne (NI) oraz Tymczasowe noty interpretacyjne (TNI), a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym.
- 2) Niniejsze opracowanie sporządzone zostało tylko i wyłącznie dla Zamawiającego i dla celu określonego w opracowaniu; wykorzystanie wyceny dla innego celu niż określony w opracowaniu oraz przez osoby trzecie jest niedopuszczalne, przez autora nieprzewidziane i nie może stanowić podstawy ewentualnej odpowiedzialności autora opracowania.
- 3) Autor niniejszego opracowania wyraża zgodę na udostępnienie kopii niniejszego opracowania osobom trzecim lub właścicielom / użytkownikom / władającym nieruchomości.
- 4) Niniejsze opracowanie sporządzone zostało zgodnie z udzielonym zleceniem / z zawartą umową.
- 5) Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami. Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie w/w okresu, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego.
- 6) Ustalenia stanu przedmiotu wyceny, tak prawnego jak i faktycznego, dotyczą daty, na którą dokonano wyceny. Wszelkie zmiany, jakie mogły wystąpić po tej dacie w stanie prawnym i faktycznym przedmiotu wyceny, wymagać będą odrębnej analizy oraz aktualizacji wyceny. Późniejsze wykorzystanie wyceny w przypadku zmian na rynku nieruchomości także będzie wymagało aktualizacji wyceny.
- 7) Autor opracowania nie ponosi odpowiedzialności za wady prawne przedmiotu wyceny, których nie mógł ustalić na podstawie informacji uzyskanych od Zamawiającego lub w trakcie badania stanu prawnego, na podstawie dostępnych dokumentów.
- 8) Autor nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których występowania nie można było ustalić w trakcie oględzin, ani na podstawie udostępnionej dokumentacji.
- 9) Ocena stanu przedmiotu wyceny nie stanowi jego ekspertyzy.
- 10) Zakłada się, że autorowi opracowania zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na oszacowanie wartości.
- 11) Dane powierzchniowe, dane techniczne oraz opisy techniczne budynku(-ów) i budowli przyjęto w dobrej wierze na podstawie dokumentów i informacji przekazanych przez Zleceniodawcę / właściciela / użytkownika wieczystego nieruchomości, dokumentacja administracyjno-prawna, dokumentacja księgowo-finansowa, zestawienia i inne dokumenty oraz informacje (materiały udostępnione w trakcie czynności szacowania przedmiotu niniejszego opracowania). Nie była wykonywana odrębna inwentaryzacja, gdyż nie stanowiło to przedmiotu zamówienia.
- 12) Przeznaczenie planistyczne nieruchomości przyjęto w dobrej wierze, na podstawie informacji uzyskanych we właściwym Urzędzie Miasta .
- 13) Powierzchnię gruntu przyjęto zgodnie z danymi zawartymi w rejestrze gruntów.
- 14) Wszystkie dane dotyczące przedmiotu wyceny przyjęto w dobrej wierze, zakładając ich zgodność ze stanem rzeczywistym.

- 15) Powyższa wycena w szczególności nie może być traktowana, jako gwarancja sprzedaży lub najmu / dzierżawy przedmiotu wyceny za oszacowaną wartość.
- 16) Ustalenia wartości nie należy utożsamiać z ustaleniem ceny nieruchomości. Cena, co prawda, jest wyrazem wartości, może być jednak kształtowana w sposób koniunkturalny. W teorii wartości głównymi czynnikami mającymi wpływ na wartość nieruchomości są:
 - a. użyteczność towaru będąca stymulatorem popytu;
 - b. zbywalność towaru, jako konieczny warunek możliwości dokonywania transakcji, w toku której wyrównują się na poziomie ceny.
- 17) Żadnego stwierdzenia zawartego w niniejszym opracowaniu nie należy traktować, jako rękojmi, gwarancji lub zapewnienia dotyczącego przyszłości.
- 18) Oszacowane wartości mogą ulec zmianie na skutek zmiany poziomu cen, zmiany sposobu użytkowania, zmiany przepisów, metodologii wyceny, itp.
- 19) Zadaniem wykonawcy niniejszego opracowania nie było przeprowadzenie badań, dotyczących zanieczyszczeń nieruchomości.
- 20) Autorowi opracowania nie przedstawiono badań geotechnicznych, ani środowiskowych gruntu. Przy szacowaniu wartości rynkowej przyjęto założenie, że nieruchomości (grunty), objęte przedmiotem i zakresem niniejszego opracowania, są wolne od jakichkolwiek zanieczyszczeń. Ewentualne koszty usunięcia ukrytych zanieczyszczeń gruntów powinien oszacować specjalista do spraw związanych z ochroną środowiska.
- 21) Zamieszczone w opracowaniu fragmenty map służą jedynie celom poglądowym. Posłużyły one pomocniczo w scharakteryzowaniu przedmiotu wyceny. Nie zostały one wykorzystane w celach komercyjnych.
- 22) Oszacowane wartości praw do nieruchomości nie uwzględniają obciążeń hipotecznych dotyczących wskazanych nieruchomości.
- 23) Wszystkie obliczenia wykonano w arkuszach kalkulacyjnych Excel.
- 24) Oszacowane wartości nie zawierają podatku VAT (wartości netto).

Stan techniczny i użytkowy nieruchomości na dzień ogłoszenia upadłości .

Operat wykonano na dzień 27.07.2021r.

Poziom cen III kwartału 2021r.

Janów Lubelski 27.07.2021.

Opracował



BIEGŁY SĄDOWY
d.s. WYCEN MAJĄTKOWYCH
inż. *Janusz*
23-300 Janów Lubelski, ul. Wikorskiego 3
tel. 715/8724 937

6. ZAŁĄCZNIKI

1. **Załącznik nr 1** - Nieruchomość zabudowana budynkami (siedziba firmy) położona w Rzeszowie przy ul. Witolda nr 6, obręb Wilkowyja Płd. 219, miasto Rzeszów, działki nr ew. **230/6, 228/4 o łącznej pow.0,7558 ha,**
2. **Załącznik nr 2** - Nieruchomość rolna niezabudowanej położona Trójca, gm. Ustrzyki Dolne, powiat bieszczadzki stanowiącej działki nr ew. 225/3, 225/4, 225/5 o łącznej pow. 7,5967ha
3. **Załącznik nr 3** - Nieruchomość lokalowa – lokal mieszkalny nr 4 o pow. 71,40m², lokalizacja Chorzów ul. Ks. Jana Machy 12, ob. Hajduki Górne, powiat chorzowski, woj. śląskie,
4. **Załącznik nr 4** - Nieruchomość lokalowa – lokal mieszkalny nr 5 o pow. 42,60m², lokalizacja Chorzów ul. Ks. Jana Machy 12, ob. Hajduki Górne, powiat chorzowski, woj. śląskie,
5. **Załącznik nr 5** - Nieruchomość lokalowa - lokal mieszkalny nr 8 o pow. 65,85m², lokalizacja Chorzów ul. Ks. Jana Machy 12, ob. Hajduki Górne, powiat chorzowski, woj. śląskie,
6. **Załącznik nr 6 – Wycena ruchomości**
7. **Załącznik nr 7 Zestawienie zbiorcze z dnia 08.03.2021r. do raportu biegłego sądowego z wyceny składników majątku ruchomości – samochody wraz z załącznikami:**
 - **Załącznik nr 1** - Samochód ciężarowy CITROEN JUMPER, RZ 0579K
 - **Załącznik nr 2** - Samochód ciężarowy CITROEN JUMPER 35L3H2120 RZ 8824F
 - **Załącznik nr 3** - Samochód ciężarowy CITROEN JUMPY, RZ 7484E
 - **Załącznik nr 4** - Samochód ciężarowy CITROEN /BMB JUMPER, RZ 0706K
 - **Załącznik nr 5** - Samochód ciężarowy CITROEN X JUMPY. RZ 2084K
 - **Załącznik nr 6** - Samochód ciężarowego marki CITROEN X JUMPY RZ 5350H
 - **Załącznik nr 7** - Samochód ciężarowego MITSUBISHI FUSO/MBPL CANTER RZ 6245J
 - **Załącznik nr 8** - PRZYCZEPA CIĘŻAROWA – PLANDEX PTL-1300 CU, RZ 2434P
 - **Załącznik nr 9** - Samochód ciężarowy MAN STAR TRUCKS RZ 7824H
 - **Załącznik nr 10** - Samochód osobowy SKODA OCTAVIA 5E, RZ 3313L
 - **Załącznik nr 11** - Samochód osobowy PEGUET 508, RZ 8398F
 - **Załącznik nr 12** - Samochód ciężarowy CITROEN BERLINGO7, RZ 0742K
 - **Załącznik nr 13** – Opracowanie nr 0880/07/2020 CITROEN JUMPER RZ 8346M
 - **Załącznik nr 14** – Opracowanie nr 0879/07/2020 OPEL VIVARO RZ8083M z 2016 roku