

OSZACOWANIE WARTOŚCI RUCHOMOŚCI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MASY UPADŁOŚCI ILHO PL S.A. W UPADŁOŚCI Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE

WYNIK OSZACOWANIA:

Łączna wartość rynkowa ruchomości, wchodzących w skład masy upadłości ILHO PL S.A. w upadłości z siedzibą w Warszawie - wg oszacowania na dzień sporządzenia opracowania, wyniosła 1.335.023,71 zł netto (słownie: milion trzysta trzydzieści pięć tysięcy dwadzieścia trzy złote 71/100), to jest 1.666.679,17 zł z VAT (słownie: milion sześćset sześćdziesiąt sześć tysięcy sześćset siedemdziesiąt dziewięć złotych 17/100).

Łączna wartość dla wymuszonej sprzedaży ruchomości, wchodzących w skład masy upadłości ILHO PL S.A. w upadłości z siedzibą w Warszawie, dla sprzedaży w toku postępowania upadłościowego, wyniosła 1.016.267,79 zł netto (słownie: milion szesnaście tysięcy dwieście sześćdziesiąt siedem złotych 79/100), to jest 1.250.009,38 zł VAT (słownie: milion dwieście pięćdziesiąt tysięcy dziewięć złotych 38/100).

Autor:

Karol Łagowski

Warszawa, 10 sierpnia 2022 roku

ROZDZIAŁ I

Zlecenie oszacowania

Oszacowanie wartości ruchomości, wchodzących w skład masy upadłości ILHO PL S.A. w upadłości z siedzibą w Warszawie, opracowane na zlecenie Gawła Jarosińskiego - syndyka masy upadłości ILHO PL S.A. w upadłości z siedzibą w Warszawie, ustanowionego postanowieniem Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie, XVIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych w przedmiocie ogłoszenia upadłości ILHO PL S.A. w upadłości z siedzibą w Warszawie, sygn. akt XVIII GU 407/21 z dnia 3 stycznia 2022 roku.

ROZDZIAŁ II

Wykonawca oszacowania

Oszacowanie wartości ruchomości sporządzone przez Karola Łagowskiego - eksperta o ugruntowanej praktyce w zakresie wyceny, analizy, finansów, zarządzania oraz organizacji przedsiębiorstw w specjalności: wycena przedsiębiorstw oraz ich poszczególnych składników, w szczególności ruchomości, należności oraz praw niematerialnych; analiza zdolności upadłościowej. Autor aktualnie wpisany na listę biegłych sądowych przy:

- Sądzie Okręgowym w Warszawie;
- Sądzie Okręgowym w Płocku;
- Sądzie Okręgowym w Piotrkowie Trybunalskim.

ROZDZIAŁ III

Zakres oszacowania

Oszacowanie wartości rynkowej oraz wartości dla wymuszonej sprzedaży ruchomości, wchodzących w skład masy upadłości ILHO PL S.A. w upadłości z siedzibą w Warszawie, według stanu na dzień ogłoszenia upadłości i cen aktualnych.

ROZDZIAŁ IV

Podstawa sporządzenia oszacowania

Niniejsze oszacowanie opracowano na podstawie:

1. Postanowienia Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie, XVIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych w przedmiocie ogłoszenia upadłości ILHO PL S.A. w upadłości z siedzibą w Warszawie, sygn. akt XVIII GU 407/21 z dnia 3 stycznia 2022 roku;
2. Informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców pobranej na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz. U. z 2007 r. Nr 168, poz.1186, z późn. zm.);
3. Danych dotyczących ilości, charakterystyki i stanu przedmiotów podlegających wycenie, przekazanych wykonawcy oszacowania w formie zestawienia tabelarycznego, dokumentów elektronicznych oraz wyjaśnień syndyka masy upadłości;
4. Ewidencji stanów magazynowych, w zakresie systematyki zbioru, ilości i ceny wprowadzenia na stan magazynu;
5. Dokumentacji zdjęciowej przekazanej przez zamawiającego;
6. Zasobów internetowych, w szczególności:
 - a) <https://ems.ms.gov.pl>;
 - b) <http://stat.gov.pl>;
 - c) <https://allegro.pl>;
 - d) <http://www.lento.pl>;
 - e) <https://www.olx.pl>;
 - f) <https://www.machineseekeer.pl>;
 - g) <https://www.rbauktion.pl>;
 - h) <https://www.surplex.com/>;
 - i) <https://www.mascus.pl/>;
 - j) <https://www.bankmaszyn.pl/>;
 - k) Strony internetowe producentów i dystrybutorów;

7. Literatury:

- Tadeusz Klimek „podstawy wyceny wartości maszyn, urządzeń, środków trwałych BOMIS”;
- Standardy Zawodowe SIMP;
- Panfil M., Szablewski A., Metody wyceny spółki. Perspektywa klienta i inwestora – praca zbiorowa, wyd. Poltext, Warszawa 2009;
- Panfil M., Szablewski A., Wycena przedsiębiorstwa. Od teorii do praktyki., wyd. Poltext, Warszawa 2011;
- Panfil M., Szablewski A., Dylematy Wyceny Przedsiębiorstw., wyd. Poltext, Warszawa 2013;
- Damodaran A., Wycena firmy. Storytelling i liczby., Wydawnictwo POLTEXT Warszawa 2017;
- International Business and Global Economy 2014, nr. 33, str. 609–622;
- Malinowska U., Mączyńska E., Wycena przedsiębiorstw., Stowarzyszenie Księgowych w Polsce, Warszawa 2005;
- Zimmerman P., Prawo Upadłościowe – komentarz wyd. 4, Wydawnictwo Beck, Warszawa 2016;

8. Aktów prawnych:

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks Cywilny;
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego;
- Ustawa z dnia 15 września 2000 r. - Kodeks spółek handlowych;
- Ustawa z dnia 11 marca 2004 r. - o podatku od towarów i usług;
- Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. - o podatku dochodowym od osób prawnych.

ROZDZIAŁ V

Cel oszacowania

Oszacowanie wartości ruchomości, wchodzących w skład masy upadłości ILHO PL S.A. w upadłości z siedzibą w Warszawie, sporządzone w celu określenia wartości rynkowej oraz wartości dla wymuszonej sprzedaży dla potrzeb sprzedaży ruchomości w toku postępowania upadłościowego.

ROZDZIAŁ VI

Zastrzeżenia

1. Niniejsza wycena została sporządzona w celu określonym szczegółowo w pkt. V niniejszej wyceny. Nie może być wykorzystywana w żadnym innym celu ani kopiowana bez wiedzy autora. Zastrzeżenie to nie dotyczy syndyka oraz sądu, którzy mogą ją kopiować w dowolnych ilościach.
2. Podstawę sporządzenia wyceny stanowił przedstawiony materiał źródłowy szczegółowo wskazany w pkt. IV wyceny. Autor założył, że posiadane przez niego informacje są rzetelne i prawidłowe oraz zostały mu przekazane zgodnie z najlepszą wiedzą zlecającego. Zakres zlecenia nie obejmował weryfikacji zgodności danych z rzeczywistym stanem faktycznym.
3. Autor, dokonując wyceny ruchomości, kierował się przyjętymi zasadami, opisanymi w dalszej części wyceny. Zasady te oddają stan ruchomości ukazany autorowi do wyceny. Wyceniany asortyment może posiadać wady ukryte, które nie były możliwe do ustalenia w trakcie wyceny.
4. Wycena wartości ruchomości została sporządzona wedle przedstawionego ekspertowi stanu. Gdyby stan ten uległ modyfikacji (np. w wyniku składowania, działania osób trzecich albo sił natury), również wycena ruchomości może ulec zmianie. Okoliczność tą należy uwzględnić przy ustalaniu ceny sprzedaży.
5. Autor nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne wady oszacowania, wynikające z przedstawionych informacji, jeśli było brak podstaw do kwestionowania ich zgodności ze stanem rzeczywistym lub też ustalenie stanu rzeczywistego było niemożliwe, bądź znacznie utrudnione. Autor nie bierze na siebie odpowiedzialności za wady ukryte (prawne i fizyczne) oraz ewentualne skutki wynikające z dalszego użytkowania przedmiotu oszacowania, a także za skutki wykorzystania samego oszacowania.
6. Oszacowanie nie może być interpretowane jako obejmujące przez domniemanie inne niewspomniane w nim kwestie. Żadnego stwierdzenia zawartego w oszacowaniu nie można traktować jako wyrażenie oceny na temat jakichkolwiek oświadczeń i zapewnień lub innych informacji zawartych w dowolnym dokumencie zbadanym w związku z przygotowaniem oszacowania, o ile nie jest to wyraźnie potwierdzone w treści oszacowania.

7. Ustalona przez eksperta cena godziwa może być osiągnięta wyłącznie w warunkach rynkowego popytu na tego typu ruchomości. W przeciwnym razie, osiągnięcie oszacowanej ceny może być utrudnione.
8. Zlecenie oszacowania nie było uzależnione od przygotowania lub przedstawienia w wycenie przez eksperta wniosków oraz konkluzji z góry zakładanymi rezultatami.

ROZDZIAŁ VII

Podstawy teoretyczne i metodologia wyceny ruchomości

Autor dokonał wyboru podejścia metodologicznego oraz podstaw teoretycznych w celu optymalnego dostosowania zastosowanego podejścia do wyceny ruchomości, jako składnika masy upadłości spółki. Autor przyjął, że przedmiotem wyceny są poszczególne składniki majątku, nie zaś zorganizowany ich zespół. Oszacowanie zostało przeprowadzone w oparciu o cel wskazanych wykonawcy oszacowania przez zamawiającego, związany z zamiarem dokonania szybkiego upłynnienia przedłożonego do wyceny zbioru składników majątkowych. W związku z tym wartość wszystkich składników jest sumą ich indywidualnych wartości. Metody majątkowe wyceny nie uwzględniają synergicznych efektów wynikających z posiadania tych zasobów, związanych ze sposobem ich zorganizowania oraz sprawnością i efektywnością wykorzystania.

Podejście majątkowe ma jednak cały szereg niekwestionowanych zalet. Należą do nich przede wszystkim: łatwość i czytelność jej określenia, prostota interpretacji, możliwość skutecznego porównania pomiędzy różnymi podmiotami gospodarczymi. Uzyskany wynik jest w zasadzie obiektywny, mały wpływ ma na niego podmiot wyceniający i przyjmowane przez niego założenia, zatem małe jest ryzyko popełnienia błędu szacunkowego.

W przyjętej metodzie, przy ocenie parametrów bazowych wycenianych składników majątku, uwzględnia się: właściwości eksploatacyjne, stan techniczny, jakość wyrobu (firmę), zużycie moralne (data produkcji) i fizyczne, dostęp do serwisu firmowego i części zamiennych, kompletność dokumentacji towarzyszącej (instrukcje obsługi, instrukcje serwisowe i specyfikacje materiałowe), okres gwarancji, podaż i popyt na rynku dóbr komplementarnych.

Przy wycenie wykorzystuje się katalogi i cenniki firmowe sprzętu identycznego lub podobnego, ceny komisowe i giełdowe, a zwłaszcza ceny zamieszczone na portalach internetowych oraz doświadczenie autora. Autor dokonał ponadto badania rynkowych cen ofertowych, w celu ustalenia konsensusu rynkowego w zakresie cen każdego z przedmiotów podlegających wycenie. Dla potrzeb oszacowania, zweryfikowano ceny produktów tego samego lub zbliżonego typu. Zweryfikowano ponadto, czy produkty będące przedmiotem oferty są produktami nowymi, czy też używanymi, jak również ustalono, czy oferowane towary są pełnowartościowe, czy też uszkodzone. W wypadku braku ofert rynkowych na dany typ asortymentu, przyjęto poziom cen dla zbliżonych dóbr.

Bazową wartość ruchomości ustalono w oparciu o dane wykazane w zestawieniu stanów magazynowych dłużnika. Zidentyfikowaną wartość odniesiono również do przedmiotów o analogicznej funkcji, parametrach i stopniu zużycia. Ustalono wartość początkową średnią – zwana również kosztem zastąpienia. Wartość w podejściu mieszanym jest równa kosztowi zastąpienia przedmiotów pomniejszonemu o ubytki wartości z przyczyn fizycznych, funkcjonalnych i ekonomicznych.

Miary zużycia stosowane w wycenach:

1. Stopień zużycia technicznego [Sz]

Jeśli środek techniczny jest/był eksploatowany prawidłowo, jest kompletny, nie ma uszkodzeń awaryjnych i nadaje się do dalszej eksploatacji, to ubytek wartości fizycznej wynika wyłącznie ze stosunku efektywnego czasu użytkowania do średniego normalnego czasu eksploatacji. Jest to stopień zużycia z przyczyn fizycznych wywołany normalną eksploatacją. Można także stopień zużycia oszacować na podstawie doświadczenia wyceniającego i wynika z opisu stanu technicznego. Generalnie miary oszacowania procentowego stopnia zużycia technicznego kształtują się w poniższy sposób:

- do 5% - środek techniczny nowy, dotychczas nie użytkowany;
- 5-15% - środek techniczny w stanie niewiele gorszym od nowego, w pełni zdolny do wykorzystania nie wykazujący w sposób jawny potrzeby naprawy. Stan bardzo dobry;

- 20-35% - środek techniczny po pewnych naprawach w przeszłości, wykazujący już skutki upływu czasu i zużycia; mogą być wymagane naprawy o mniejszym zakresie. Stan dobry;
- 40-60% - środek techniczny, który wykazuje konieczność naprawy głównej lub wymiany elementów w celu kontynuacji działania. Stan zadowalający;
- 65-85% - środek techniczny nie może być wykorzystywany zgodnie z przeznaczeniem bez naprawy głównej w rozszerzonym zakresie, z wymianą podstawowych zespołów i elementów. Stan niedostateczny;
- 90-100% - środek techniczny nie nadaje się do użytkowania z powodu niecelowości naprawy, należy oszacować wartość pozostałości lub uzyskanego złomu.

2. Współczynnik nowoczesności [Se]

Współczynnik nowoczesności maszyny jest funkcją postępu technicznego w zakresie konstrukcji i budowy aktualnej generacji maszyn tego samego typu i przeznaczenia. Przyczyna tego tkwi we właściwościach środka technicznego. Jest spowodowana zużyciem funkcjonalnym i pogorszeniem efektywności działania, co zawsze jest następstwem zmian konstrukcji, rozwiązań technologicznych, zastosowania innych tworzyw, itp. Wartość współczynnika nowoczesności konstrukcji (Se) uzależniona jest od stopnia technicznego i technologicznego zaawansowania konstrukcji maszyny, jej przydatności, możliwości przeprowadzenia naprawy i uzyskania części zamiennych. Konkretną wartość zużycia funkcjonalnego dobiera rzeczoznawca. Przyjmuje się przedziały następujących wartości:

$Se = 0,8 - 1$ - dla środków technicznych aktualnie produkowanych;

$Se = 0,6 - 0,8$ - dla obiektów nie wytwarzanych, dostępne są części zamienne;

$Se < 0,6$ - dla obiektów przestarzałych, których produkcja została zaniechana.

3. Zużycie zewnętrzne [Sf]

Zużycie zewnętrzne (ekonomiczne/funkcjonalne) to zużycie wywołane czynnikami zewnętrznymi w stosunku do środka technicznego. Wynika z wpływu skutków zewnętrznych na spadek atrakcyjności rynkowej przedmiotu wyceny lub/i popytu na dany rodzaj wytworu lub usługi. Środowisko to tworzą

uwarunkowania ekonomiczne, prawne, społeczne i ekologiczne. Analizując przedmiotowy rynek przyjmuje się wskaźniki:

- 1 – 0,95 – dla obiektów poszukiwanych;
- 0,9 – 0,4 – obiekty średnio zbywalne;
- 0,3 – 0,0 – obiekty trudno lub wcale zbywalne.

Ze względu na cel wyceny uzyskana wartości bazowa (rynkowa) zostanie doprowadzona do standardu wartości wymuszonej sprzedaży. Wartość dla wymuszonej sprzedaży jest to przewidywana cena, która może zostać uzyskana ze sprzedaży przedmiotów przy założeniu, że sprzedaż ta następuje w ograniczonym czasie, a dany składnik majątku jest sprzedawany w miejscu i stanie, w którym obecnie się znajduje. Wysokość współczynnika nie jest stała. W praktyce stosowane są korekty w wysokości procentowej od 15% do 35%. Autor zastosuje korektę w wysokości 25% jako najbardziej popularną i najczęściej stosowaną w praktyce. Wartość w przyjętej wyżej wysokości jest również powszechnie stosowna jako parametr dla ustalenia ceny sprzedaży w postępowania egzekucyjnym, prowadzonym według przepisów Kodeksu Postępowania Cywilnego. Nie bez znaczenia jest również okoliczność, iż w wypadku braku rynkowego zainteresowania zbywanym asortymentem, zwiększeniu ulegnie wysokość kosztów postępowania upadłościowego. =Wartość likwidacyjną wyliczono w oparciu o formułę przewidującą korektę cen rynkowych do wartości wymuszonej sprzedaży:

$$\mathbf{WWS = (1 - K/100) \times WR = K \times WR}$$

gdzie:

- **WWS** – wartość likwidacyjna (wymuszona) w zł;
- **WR** - wartość rynkowa;
- **K** - współczynnik korygujący.

ROZDZIAŁ VIII

Prezentacja aktualnego stanu ruchomości wchodzących w skład masy upadłości ILHO PL S.A. w upadłości z siedzibą w Warszawie

Ilość przedmiotów oraz ich stan techniczny to podstawowe atrybuty wpływające na ich wartość. W skład ruchomości przedłożonych do wyceny wchodzi:

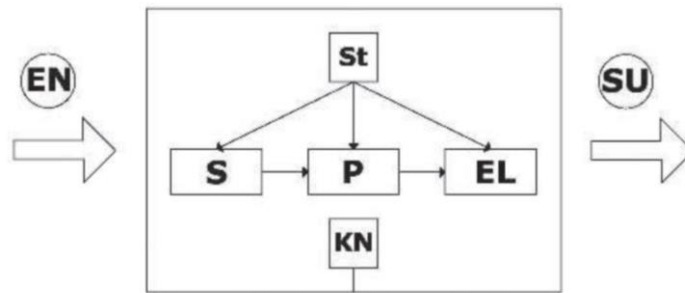
a) Maszyny, urządzenia ich elementy

Katalog przedmiotów przedłożonych do oszacowania stanowią głównie urządzenia w postaci elementów wyposażenia technicznego i aranżacji lokali usługowych, sprzętu gastronomicznego i wyposażenia towarzyszącego. Podstawowy wpływ na wartość sprzętu ma jego zużycie oraz wiek. Znaczenie dla wyceny zboru ruchomości ma również marka sprzętu i ilość asortymentu. Maszyny to sprzęt, który na co dzień pracuje w trudnych warunkach. Istotna jest prawidłowa i systematyczna konserwacja. Brak przeglądów może skutkować poważnymi awariami, które mogą spowodować trwałe wyłączenie z użytkowania danej maszyny. Regularne dbanie o wszystkie komponenty, wymianę elementów eksploatacyjnych oraz przegląd podzespołów jest również o wiele tańszą opcją niż naprawa poważnej usterki.

Ważnym elementem charakterystyki maszyn i ich elementów składowych są podstawowe parametry, których przykłady wraz z jednostkami podano poniżej:

- Moc (kilowat, koń mechaniczny)
- Sprawność (% , ułamek dziesiętny)
- Wydajność - nominalna i praktyczna (tony na godzinę)
- Udźwig (tony)
- Prędkość obrotowa (radiany na sekundę)
- Prędkość (metry na sekundę)
- Ilość cykli (liczba)
- Siła lub moment obrotowy (Niuton, Niutometr)
- Ciśnienie (Paskal)

Schemat struktury maszyny



S – silnik, P – przekładnia, EL – element roboczy, zespół roboczy,
 St – sterowanie, KN – konstrukcja nośna,
 SU – skutek użyteczny, EN – energia,

W celu określenia wartości rynkowej oraz wartości dla wymuszonej sprzedaży przedmiotów podjęto próbę analizy rynku sprzedaży używanych przedmiotów podlegających wycenie. Badanie rynku pokazało, że istnieje obrót tego typu przedmiotami używanymi w różnym stanie technicznym. Obrót taką ilością przedmiotów jest stosunkowo ograniczony ze względu na ich rodzaj i przeznaczenie. Sprzęty ulegają zużyciu, co można zaobserwować na przykładzie wycenianych przedmiotów. Długi czas ekspozycji wiąże się z koniecznością magazynowania, co przekłada się na koszty. Na rynku możemy zaobserwować sprzedaż grup przedmiotów o podobnych parametrach, gdzie sprzedającymi są małe firmy, które zmieniają profil działalności, przenoszą się lub kończą działalność.

Wartość ekonomiczna elementów sprzętu budowlanego, wchodzącego w skład masy upadłości, jest również pochodną charakterystyki poszczególnych ruchomości zaliczanych w poczet tej grupy. Autor ocenia, że przewidywany czas upłynnienia pozycji nisko cennych może być zdecydowanie niższy, a niżeli czas potrzeby na dokonanie sprzedaży bardziej złożonych elementów.

b) Wyposażenie biurowe, meble, zabudowy i ich części

Katalog przedmiotów przedłożonych do oszacowania stanowią także elementy wyposażenia biurowego, tj. meble. Podstawowy wpływ na wartość sprzętu biurowego ma jego zużycie oraz wiek. Znaczenie dla wyceny zboru ruchomości ma również marka sprzętu i ilość asortymentu. Dodatkowo zachodzi konieczność uwzględnienia, czy dany element został dobrany pod wymiar.

Aranżacja wnętrza obejmuje wszystkie kwestie związane z wykończeniem i wyposażeniem pomieszczeń – począwszy od rozmieszczenia mebli i wyposażenia, wyboru kolorystyki i materiałów wykończeniowych, skończywszy na doborze i rozmieszczeniu lamp.

Stanowisko pracy biurowej, definiowane z punktu widzenia warunków pracy, oznacza miejsce wyposażone w środki i przedmioty pracy biurowej, przy pomocy których pracownik wykonuje działania w ramach przyjętego w instytucji podziału zadań. Jednym z ważnych elementów dobrej organizacji pracy jest optymalne rozmieszczenie środków pracy - przedmiotów, które służą do wykonywania pracy, w płaszczyznach poziomych (na biurku) i pionowych (regały, relacje biurko-siedzisko) - zgodnie z charakterem zadań.

Środki pracy w pracy biurowej to przede wszystkim dokumenty, wszelkie środki do pisania, liczenia, przekazywania informacji: pióra, maszyny do pisania, kalkulatory, komputery, kserokopiarki, telefony, faksy.

Nowoczesnymi środkami pracy biurowej są programy komputerowe, banki danych, sieci informatyczne. Są to środki nowoczesnej techniki, lecz czasem przysparzają problemów, w tym długotrwałe unieruchomienie w pozycji siedzącej i intensywną pracę wzrokową. Warsztatem pracy biurowej i jej tradycyjnym atrybutem jest w dalszym ciągu biurko, chociaż bazą dla komputera, będącego obecnie podstawowym narzędziem pracy biurowej, coraz częściej jest stół, który umożliwia swobodne kształtowanie wyposażenia stanowisk pracy za pomocą blatów i elementów nośnych oraz szafek. Meble są ergonomiczne, a więc posiadają pożądaną jakość, rozumianą przede wszystkim jako możliwość dopasowania do rozmiarów użytkownika i charakteru pracy. Rozwiązaniem optymalnym jest konstrukcja stołu o regulowanej wysokości. Praktycznym wskaźnikiem dla indywidualnego dopasowania wysokości stołu jest wysokość zgiętego łokcia. Często jednak stosuje się stoły o stałej wysokości, a jedynym regulowanym elementem stanowiska pozostaje siedzisko. Jest to sytuacja, która zapewnia minimum niezbędnego komfortu.

Dla częstej lub stałej pracy z komputerem stosuje się ergonomiczny stół komputerowy. Cechą charakterystyczną tego stołu jest blat podzielony na dwie części: blat pod monitor oraz niżej umieszczony blat pod klawiaturę. Wysokość blatów powinna być regulowana łącznie lub rozdzielnie.

Podstawową zasadą aranżacji każdego biura jest ergonomia. Stanowisko pracy, które nie spełnia fizycznych i psychicznych potrzeb pracownika może mieć negatywny wpływ na jego zdrowie oraz jakość wykonywanej przez niego pracy. Według badań, nieergonomiczne meble biurowe powodują m.in. bóle pleców, karku, obniżenie koncentracji, a tym samym mogą przyczyniać się do zwiększenia liczby błędów popełnianych przez zatrudnionego.

Jakość biurowych mebli ma zasadnicze znaczenie w tworzeniu nie tylko optymalnych, ale i bezpiecznych warunków pracy.

Przykładowe zestawienie wyposażenia biurowego dla kategorii: biurka i stoły

— Biurko proste pracownicze



— stół konferencyjny



— stół – blat okrągły



Przykładowe zestawienie wyposażenia biurowego dla kategorii: szafy aktowe

— szafa – pomocnik



— szafa aktowa drzwi skrzydłowe (podwójna)



— szafa aktowa drzwi skrzydłowe (pojedyncza)



— szafa - pomocnik drzwi skrzydłowe



Przykładowe zestawienie wyposażenia biurowego dla kategorii: kontenery

— kontener podbiurkowy



Przykładowe zestawienie wyposażenia biurowego dla kategorii: krzesła i fotele obrotowe

— fotel obrotowy - pracowniczy z podłokietnikami



— krzesło konferencyjne



— krzesło do pomieszczeń socjalnych



AKTUALNY STAN FAKTYCZNY, OCENA WARUNKÓW, WŁAŚCIWOŚCI

Został sporządzony spis z natury wszystkich przedmiotów wraz z dokumentacją fotograficzną. Wskazany spis został przekazany przez syndyka masy upadłości autorowi oszacowania. Przedłożono również dane dotyczące wartości wprowadzenia na magazyn (ceny bazowej) poszczególnych grup produktów.

Z dokumentów przedstawionych przez Dłużnika oraz z informacji wskazanych we wniosku o ogłoszenie upadłości wynika, iż prowadził on działalność w branży budownictwa komercyjnego oraz budownictwa mieszkaniowego. Dodatkowo Dłużnik świadczy usługi polegające na sprzedaży i montażu specjalistycznego wyposażenia sklepów, restauracji i hoteli. Ponadto Dłużnik zajmował się projektowaniem i instalacją rozmaitych systemów chłodniczych. Aktualnie nie posiada kadr, których wykorzystanie umożliwiłoby mu świadczenie usług kompleksowych polegających na sprzedaży wyposażenia wraz z montażem (usługa towarzysząca). Możliwa jest w konsekwencji istniejących ograniczeń faktycznych jedynie sprzedaż zbioru ruchomości, jako całości lub też jego poszczególnych elementów. Ograniczenie tego rodzaju bezpośrednio wpływa na atrakcyjność oferowanego asortymentu z punktu widzenia przeciętnego odbiorcy, znaczenie zawężając bazę potencjalnych inwestorów. Stan ten może również prowadzić do ewentualnego rozdrobnienia grupy zainteresowanych podmiotów, sprowadzającego się do ofertowania zakupu jedynie wyselekcjonowanego asortymentu z pośród dostępnej bazy produktów.

Ruchomości są aktualnie przechowywane w magazynach własnych, jak i wynajmowanych. Miesięczne koszty najmu magazynu w Tułowicy to kwota 20.000,00 zł netto miesięcznie. Po sprzedaży ruchomości planowane jest wynajęcie magazynów własnych upadłego, celem pozyskania dodatkowego przychodu do masy upadłości.

W celu określenia wartości rynkowej przedmiotów podjęto próbę analizy rynku sprzedaży używanych przedmiotów podlegających wycenie. Badanie rynku pokazało, że istnieje obrót tego typu przedmiotami używanymi w różnym stanie technicznym. Obrót taką ilością przedmiotów jest stosunkowo nieduży ze względu na ich rodzaj i istotne różnice systemowe. Obrót tego rodzaju asortymentem ma miejsce głównie w wyspecjalizowanych sieciach sprzedaży. Długi czas ekspozycji

wiąże się z koniecznością magazynowania, co przekłada się na koszty. Na rynku możemy zaobserwować sprzedaż grup przedmiotów o podobnych parametrach, gdzie sprzedającymi są głównie małe firmy, które zmieniają profil działalności, przenoszą się lub kończą działalność. Zbycie całego asortymentu na rzecz jednego odbiorcy jest możliwe, jednak może się wiązać z koniecznością zastosowania dużego dyskonta oraz utylizacją przedmiotów, które nie będą atrakcyjne dla kupującego.

Autor, dokonując oszacowania wartości ruchomości, uwzględnił również okoliczności związane ze sposobem przechowywania, organizacji oraz zabezpieczenia zbioru ruchomości. Niezależnie od lokalizacji stała tendencja obserwowana w strukturze badanej spółki wskazuje na ryzyko dekompletacji oraz fragmentaryzacji. Zgodnie z informacjami przekazanymi przez syndyka masy upadłości większość obecnego na stanie asortymentu podlegające oszacowaniu była użytkowana. Nie było możliwości sprawdzenia funkcjonalności urządzeń w toku normalnej działalności. W konsekwencji powyższego przyjęto sceptyczne podejście w zakresie sprawności urządzeń, dyskontując w strukturze wyceny ryzyko wynikające z tego faktu. Autor uwzględnił uwagi kierowane przez syndyka w zakresie wad i uszczerbku poszczególnych ruchomości podlegających wycenie, jak również w zakresie oceny ich użyteczności z perspektywy potencjalnego typowego odbiorcy. Autor oszacowania dokonując wyceny kierował się okolicznościami stanu faktycznego – danymi źródłowymi w zakresie typu i charakterystyki sprzętu, podlegającego wycenie, odnosząc się do jego przeznaczenia, jakości, wieku oraz parametrów.

Obiekty są w większości używane i mogą nosić ślady użytkowania. Część ruchomości oznaczona jest logotypami innych podmiotów, co wpływa negatywnie na ich wartość.

Wartość ekonomiczna ruchomości, wchodzących w skład masy upadłości, jest również pochodną charakterystyki poszczególnych ruchomości zaliczanych w poczet tej grupy. Autor ocenia, że przewidywany czas upłynięcia pozycji nisko cennych może być zdecydowanie niższy, a niżeli czas potrzebny na dokonanie sprzedaży bardziej złożonych elementów, a zwłaszcza ruchomości pełniących wyspecjalizowane funkcje. Ich przydatność, z punktu widzenia uniwersalnego odbiorcy, może być ograniczona, w skutek czego znalezienie inwestora może wymagać dłuższej ekspozycji na rynku.

Analiza grupy przedmiotów przedłożonych do wyceny wskazuje, że jedynie niektóre pozycje spisu mogą być relatywnie atrakcyjne z punktu widzenia odbiorcy. Nie bez znaczenia jest tutaj charakterystyka zbioru ruchomości przedłożonego do wyceny. Zbycie całego asortymentu na rzecz jednego odbiorcy jest możliwe, jednak może się wiązać z koniecznością zastosowania dużego dyskonta, ze względu na fakt, że nabywca będzie miał w takiej sytuacji ograniczone możliwości dokonania selekcji produktów zgodnie ze swoimi oczekiwaniami.

W wypadku nabycia rzeczy w postępowaniu upadłościowym, nabywcy nie przysługują żadne uprawnienia z tytułu rękojmi przy sprzedaży, czy też gwarancji, co czyni tego rodzaju ofertę mniej atrakcyjną z perspektywy typowego odbiorcy. Brak jest również jakiegokolwiek obsługi posprzedażowej. Nabywca sprzętu ponadto ponosi ryzyko związane z kompletnością sprzętu oraz istnieniem ukrytych wad. Oznacza to, że wartość wyjściowa dla sprzedaży w toku postępowania upadłościowego nie może być tożsama z wartością wyjściową przyjętą dla potrzeb sprzedaży w warunkach pełnej swobody kontraktowej.

Aktualny stan ruchomości należy również rozpatrywać w kontekście aktualnej sytuacji gospodarczej. Pogorszenie się nastrojów gospodarczych w bezpośredni sposób ogranicza zakres inwestycji planowanych lub prowadzonych przez uczestników ryzyka. Ograniczenie płynności rynku, związane ze zmniejszeniem aktywności inwestycyjnej jego uczestników, w widoczny sposób wpływa na rynkowy odbiór tego rodzaju oferty, a docelowo na możliwości przeprowadzenia efektywnej sprzedaży.

ROZDZIAŁ IX

Oszacowanie ruchomości wchodzących w skład masy upadłości ILHO PL S.A. w upadłości z siedzibą w Warszawie

Autor dokonał oszacowania wartości ruchomości w oparciu o zasób danych i wyjaśnień przedłożonych przez zlecającego oraz założenia metodologiczne leżące u podstaw wyceny tego rodzaju składników majątkowych. Wyceny poszczególnych elementów dokonano w oparciu o dane, wykazane w treści zestawienia tabelarycznego, dotyczące oznaczenia indywidualizującego poszczególne składniki majątku, parametrów technicznych, daty zakupu, obecności wsparcia technicznego.

Szczegółowe zestawienie wartości poszczególnych ruchomości, wchodzących w skład masy upadłości ILHO PL S.A. w upadłości z siedzibą w Warszawie, stanowi łącznie **załącznik nr 3**. Każdemu z zestawień ruchomości nadano zindywidualizowany numer zaszeregowania, począwszy od **załącznika oznaczonego numerem 3.1 do 3.3**.

Szczegółowe zestawienie wartości poszczególnych **ruchomości, zlokalizowanych w magazynie w Tułowicach**, przedłożonych do wyceny wraz z podaniem cen jednostkowych, stanowi **załącznik nr 3.1** do oszacowania.

Szczegółowe zestawienie wartości poszczególnych **ruchomości, zlokalizowanych w magazynie w Barlinku**, przedłożonych do wyceny wraz z podaniem cen jednostkowych, stanowi **załącznik nr 3.2** do oszacowania.

Szczegółowe zestawienie wartości poszczególnych **ruchomości, zlokalizowanych w magazynie w Sochaczewie**, przedłożonych do wyceny wraz z podaniem cen jednostkowych, stanowi **załącznik nr 3.3** do oszacowania.

Dokumentacja fotograficzna, dotycząca niniejszego zbioru ruchomości, została zamieszczona na płycie CD stanowiącej **załącznik nr 4** do oszacowania.

Wartość rynkowa ruchomości, zlokalizowanych w magazynie w Tułowicach, wchodzących w skład masy upadłości ILHO PL S.A. w upadłości z siedzibą w Warszawie - wg oszacowania na dzień sporządzenia opracowania, wyniosła 923.340,84 zł netto (słownie: dziewięćset dwadzieścia trzy tysiące trzysta czterdzieści złotych 84/100), to jest 1.135.709,24 zł z VAT (słownie: jeden milion sto trzydzieści pięć tysięcy siedemset dziewięć złotych 24/100).

Wartość dla wymuszonej sprzedaży ruchomości, zlokalizowanych w magazynie w Tułowicach, wchodzących w skład masy upadłości ILHO PL S.A. w upadłości z siedzibą w Warszawie, dla sprzedaży w toku postpowania upadłościowego, wyniosła 692.505,63 zł netto (słownie: sześćset dziewięćdziesiąt dwa tysiące pięćset pięć złotych 63/100), to jest 851.781,93 zł VAT (słownie: osiemset pięćdziesiąt jeden tysięcy siedemset osiemdziesiąt jeden złotych 93/100).

Wartość rynkowa ruchomości, zlokalizowanych w magazynie w Barlinku, wchodzących w skład masy upadłości ILHO PL S.A. w upadłości z siedzibą w Warszawie - wg oszacowania na dzień sporządzenia opracowania, wyniosła 374.857,50 zł netto (słownie: trzysta siedemdziesiąt cztery tysiące osiemset pięćdziesiąt siedem złotych 50/100), to jest 461.074,73 zł z VAT (słownie: czterysta sześćdziesiąt jeden tysięcy siedemdziesiąt cztery złote 73/100).

Wartość dla wymuszonej sprzedaży ruchomości, zlokalizowanych w magazynie w Barlinku, wchodzących w skład masy upadłości ILHO PL S.A. w upadłości z siedzibą w Warszawie, dla sprzedaży w toku postpowania upadłościowego, wyniosła 281.143,13 zł netto (słownie: dwieście osiemdziesiąt jeden tysięcy sto czterdzieści trzy złote 13/100), to jest 345.806,05 zł VAT (słownie: trzysta czterdzieści pięć tysięcy osiemset sześć złotych 05/100).

Wartość rynkowa ruchomości, zlokalizowanych w magazynie w Sochaczewie, wchodzących w skład masy upadłości ILHO PL S.A. w upadłości z siedzibą w Warszawie - wg oszacowania na dzień sporządzenia opracowania, wyniosła 56.825,37 zł netto (słownie: pięćdziesiąt sześć tysięcy osiemset dwadzieścia pięć złotych 37/100), to jest 69.895,20 zł z VAT (słownie: sześćdziesiąt dziewięć tysięcy osiemset dziewięćdziesiąt pięć złotych 20/100).

Wartość dla wymuszonej sprzedaży ruchomości, zlokalizowanych w magazynie w Sochaczewie, wchodzących w skład masy upadłości ILHO PL S.A. w upadłości z siedzibą w Warszawie, dla sprzedaży w toku postpowania upadłościowego, wyniosła 42.619,03 zł netto (słownie: czterdzieści dwa tysiące sześćset dziewiętnaście złotych 03/100), to jest 52.421,40 zł VAT (słownie: pięćdziesiąt dwa tysiące czterysta dwadzieścia jeden złotych 40/100).

Łączna wartość rynkowa ruchomości, wchodzących w skład masy upadłości ILHO PL S.A. w upadłości z siedzibą w Warszawie - wg oszacowania na dzień sporządzenia opracowania, wyniosła 1.335.023,71 zł netto (słownie: milion trzysta trzydzieści pięć tysięcy dwadzieścia trzy złote 71/100), to jest 1.666.679,17 zł z VAT (słownie: milion sześćset sześćdziesiąt sześć tysięcy sześćset siedemdziesiąt dziewięć złotych 17/100).

Łączna wartość dla wymuszonej sprzedaży ruchomości, wchodzących w skład masy upadłości ILHO PL S.A. w upadłości z siedzibą w Warszawie, dla sprzedaży w toku postpowania upadłościowego, wyniosła 1.016.267,79 zł netto (słownie: milion szesnaście tysięcy dwieście sześćdziesiąt siedem złotych 79/100), to jest 1.250.009,38 zł VAT (słownie: milion dwieście pięćdziesiąt tysięcy dziewięć złotych 38/100).

ROZDZIAŁ X

Podsumowanie i wnioski

Niniejsze oszacowanie wykonano przy zastosowaniu najwyższej staranności i w najlepszej wierze w oparciu o dokumenty i informacje otrzymane od zamawiającego.

Zleceniodawca oraz osoby trzecie powinny mieć na uwadze, że przedstawione oszacowanie może być obarczone ryzykiem, wynikającym z prawdopodobieństwa przyjętych w oszacowaniu założeń.

Na zakończenie autor pragnie zaznaczyć, iż przedmiotowe oszacowanie wartości ruchomości zostało sporządzone do celów sprzedaży ruchomości w toku postępowania upadłościowego i powinno być traktowane jako cena wywoławcza w trakcie procedury likwidacyjnej, w której to oferta zostanie należycie upubliczniona przez syndyka, zgodnie z odpowiednimi przepisami ustawy Prawo upadłościowe.

Oszacowanie sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach - dwa dla zamawiającego oraz jeden dla autora. Oszacowanie zawiera 23 kolejno numerowane i parafowane strony oraz 4 załączniki stanowiące integralną jego część.

Autor:

Karol Łagowski

Załączniki:

1. Postanowienie o ogłoszeniu upadłości;
2. Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców pobranej na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz. U. z 2007 r. Nr 168, poz.1186, z późn. zm.);
- 3.1. Zestawienie tabelaryczne – oszacowanie wartości ruchomości zlokalizowanych w magazynie w Tułowicach;
- 3.2. Zestawienie tabelaryczne – oszacowanie wartości ruchomości zlokalizowanych w magazynie w Barlinku;
- 3.3. Zestawienie tabelaryczne – oszacowanie wartości ruchomości zlokalizowanych w magazynie w Sochaczewie;
4. Płyta CD.