

OPIS I OSZACOWANIE



OPIS I OSZACOWANIE PRZEDSIĘBIORSTWA Marwit Sp. z o.o. w upadłości według stanu na dzień 20.10.2021 r.

Autorzy opracowania:

Mgr inż. Szymon Mojzesowicz MRICS - biegły sądowy w zakresie wyceny i analizy dużych i średnich przedsiębiorstw, zorganizowanych części przedsiębiorstw lub nieruchomości dla potrzeb postępowań upadłościowych (w tym pre-pack) oraz postępowań restrukturyzacyjnych przy S.O. w Toruniu, biegły sądowy przy S.O. w Warszawie i S.O. Warszawa-Praga

Mgr Norbert Banaszek – prawnik, analityk finansowy,

Mgr Tomasz Jagiełło – specjalista ds. wyceny ruchomości, biegły sądowy z zakresu wyceny maszyn i urządzeń, szacowania wartości ruchomości, wyceny środków trwałych przy S.O. w Warszawie,

Mgr Katarzyna Młynarczyk – rzeczoznawca majątkowy upr. nr 4914, biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości przy S.O. w Warszawie.

Warszawa, 29.04.2022 r.

mgr Katarzyna Młynarczyk

Biegły sądowy w zakresie
wyceny nieruchomości
przy Sądzie Okręgowym w Warszawie
(dec. Adm-5111-329/20 z dnia 01.09.2020r.)
T: 503-070-556, 22 428-16-96
E: biegly@legeadvisors.pl

mgr inż. Szymon Mojzesowicz
Biegły sądowy w specjalności
wycena nieruchomości
analiza/wycena przedsiębiorstw
przy Sądzie Okręgowym w Warszawie
(dec. Adm-5111-329/20 z dnia 24.01.2018r.)
T: 503-070-556, 22 428-16-96
E: biegly@legeadvisors.pl

Norbert Banaszek

Analityk prawno-finansowy Tomasz Jagiełło

Biegły z zakresu wyceny ruchomości

WYCIĄG Z OPISU I OSZACOWANIA

Lokalizacja przedsiębiorstwa Zławieś Wielka 29 A, gm. Zławieś Wielka, pow. toruński, woj. kujawsko – pomorskie;	
Przedmiot wyceny	Przedsiębiorstwo Marwit Sp. z o.o. w upadłości z siedzibą w miejscowości Zławieś Wielka, KRS 0000246103
Cel wyceny	Ustalenie wartości rynkowej przedsiębiorstwa na dzień 20.10.2021 r. na potrzeby sprzedaży w postępowaniu upadłościowym zgodnie z treścią art. 316 Ustawy z dnia 23 lutego 2003 Prawo upadłościowe.
Metoda wyceny	Wycena sporządzona metodą majątkową , skorygowanych wartości aktywów netto.
Wartość	<i>Wartość: w wariantcie bez środków pieniężnych, bez pojazdów i bez należności (w niniejszym opracowaniu zaprezentowano również wariant z należnościami oraz wariant sprzedaży przedsiębiorstwa w całości)</i> <i>Rekomendowana wartość przedsiębiorstwa spółki Marwit Sp. z o. o. w upadłości z siedzibą w miejscowości Zławieś Wielka:</i> 21 083 002,00 zł <i>Słownie: dwadzieścia jeden milionów osiemdziesiąt trzy tysiące dwa złote</i>
Strony umowy	Zamawiający: Marwit Sp. z o.o. w upadłości, Zławieś Wielka 29a, 87-134 Zławieś Wielka Wykonawca: Lege Advisors Sp. z o.o., Al. W. Reymonta 12A, 01-842 Warszawa
Data sporządzenia opinii	29.04.2022 r.

SPIS TREŚCI

1	INFORMACJE WSTĘPNE	3
1.1.	Przedmiot i cel opracowania	3
1.2.	Podstawa formalna opracowania	3
1.3.	Zakres opracowania	3
1.4.	Podsumowanie	4
2	WPROWADZENIE DO PROBLEMATYKI SPORZĄDZANIA OPISU I OSZACOWANIA PRZEDSIĘBIORSTWA	5
2.1.	Rola opisu przedsiębiorstwa	5
2.2.	Szacowanie wartości jednostki gospodarczej - informacje wstępne.....	5
2.3.	Standard wartości	5
2.4.	Omówienie metod stosowanych przy wycenie przedsiębiorstw	7
2.5.	Zasady doboru metody wyceny przedsiębiorstwa	9
2.6.	Uwarunkowania prawne dotyczące wyceny przedsiębiorstwa wynikające z prawa upadłościowego.....	10
2.7.	Podstawy metodyczne	11
2.8.	Metoda zastosowana do wyceny	11
2.9.	Zakres niezbędnych informacji źródłowych do wyceny przedsiębiorstwa.....	12
3	OPIS PRZEDSIĘBIORSTWA.....	13
3.1.	Podstawowe dane rejestrowe przedsiębiorstwa	13
3.2.	Historia i przedmiot działalności.....	14
3.3.	Sytuacja ekonomiczno – finansowa.....	15
3.4.	Majątek trwały	18
3.5.	Posiadane prawa ochronne	23
3.6.	Znak towarowy Marwit.....	24
3.7.	Pracownicy.....	25
4	OSZACOWANIE METODĄ MAJĄTKOWĄ	25
4.1.	Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	26
4.2.	Nieruchomości i użytkowanie wieczyste	27
4.3.	Ruchomości.....	27
4.4.	Udziały w Spółce Biogaz – Invest Sp. z o. o.....	28
4.5.	Udziały w Spółce Marwit Foods Sp. z o. o.	28
4.6.	Znak towarowy „Marwit”	29
4.7.	Znaki towarowe inne niż „Marwit”	29
4.8.	Należności	29
4.9.	Zestawienie wartości rynkowej składników majątku Marwit Sp. z o. o. w upadłości	30
5	PODSUMOWANIE – WARTOŚĆ PRZEDSIĘBIORSTWA	31
6	INFORMACJE ZGODNIE Z ART. 319 I 313 PRAWA UPADŁOŚCIOWEGO	32
7	UWAGI DOTYCZĄCE OPRAWOWANIA	36
8	ZAŁĄCZNIKI.....	36

1 INFORMACJE WSTĘPNE

1.1. Przedmiot i cel opracowania

Przedmiotem opracowania jest przedsiębiorstwo Marwit Sp. z o. o. w upadłości, z siedzibą w miejscowości Zławieś Wielka (dalej Marwit, Spółka lub Przedsiębiorstwo).

Celem opracowania jest dokonanie opisu przedsiębiorstwa i ustalenie jego wartości rynkowej na dzień 20.10.2021 r. na potrzeby sprzedaży w postępowaniu upadłościowym zgodnie z treścią art. 316 Prawa upadłościowego.

1.2. Podstawa formalna opracowania

Podstawą formalną opracowania jest umowa pomiędzy Syndykiem masy upadłości Marwit Sp. z o. o. w upadłości a Lege Advisors Sp. z o.o., nr 7/WP/2021, z dnia 16.12.2021 r. w zakresie sporządzenia wyceny przedsiębiorstwa Marwit Sp. z o. o. w upadłości, na dzień poprzedzający ogłoszenie upadłości, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo Upadłościowe, w szczególności zgodnie z art. 319. Opracowanie ma obejmować wycenę wszystkich składników majątku Marwit Sp. z o. o. w upadłości zawartych w spisie inwentarza.

1.3. Zakres opracowania

W niniejszym opracowaniu zaprezentowano podstawowe definicje dotyczące problematyki związanej z szacowaniem wartości jednostki gospodarczej, omówiono metody wyceny i zakres niezbędnych danych do wyceny przedsiębiorstwa. Przedstawiono uzasadnienie wyboru metody przyjętej do wyceny. Omówiono uwarunkowania prawne związane z wyceną przedsiębiorstwa na potrzeby sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

W dalszej części dokonano opisu Przedsiębiorstwa Marwit Sp. z o. o. w upadłości. Zaprezentowano dane rejestrowe, omówiono historię Spółki oraz jej sytuację ekonomiczno – finansową, oraz posiadany majątek.

W kolejnym rozdziale dokonano oszacowania wartości innych składników majątku niż rzeczowe aktywa trwałe, przedstawiono wyniki oszacowania nieruchomości, ruchomości oraz znak towarowy Marwit - sporządzone w odrębnych opracowaniach i opiniach, stanowiących uzupełnienie niniejszego opracowania.

W tym miejscu należy zwrócić uwagę, że opracowanie może być wykorzystane wyłącznie w celach, dla których zostało sporządzone.

Na potrzeby niniejszej opinii sporządzono:

1. Operat szacunkowy z określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami, budowlami i innymi urządzeniami trwale związanymi z gruntem, położonej w Złejwsi Wielkiej w rejonie ulicy Marchewkowej, obejmujących tereny zakładu Marwit Sp. z o.o. w upadłości w stanie na dzień wyceny. Autor: Mgr Katarzyna Młynarczyk – rzeczoznawca majątkowy (nr upr. 4914), biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości, Warszawa, 01.04.2022 r.

2. Operat szacunkowy z określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Złejwsi Wielkiej, na terenie zakładu Marwit Sp. z o.o. w upadłości w stanie na dzień wyceny. Autor: Mgr Katarzyna Młynarczyk – rzeczoznawca majątkowy (nr upr. 4914), biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości, Warszawa, 01.04.2022 r.

3. Operat szacunkowy z określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych położonych w Złejwsi Wielkiej, w gminie Zławieś Wielka, w powiecie toruńskim w stanie na dzień wyceny. Autor: Mgr Katarzyna Młynarczyk – rzeczoznawca majątkowy (nr upr. 4914), biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości, Warszawa, 01.04.2022 r.

4. Operat szacunkowy z określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Pędzewie, w gminie Zławieś Wielka, w powiecie toruńskim w stanie na dzień wyceny. Autor: Mgr Katarzyna Młynarczyk – rzeczoznawca majątkowy (nr upr. 4914), biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości, Warszawa, 01.04.2022 r.

5. Opinię o wartości ruchomości (wyposażenie, środki trwałe z wyłączeniem gruntów, budynków, budowli i elementów związanych z funkcjonowaniem nieruchomości oraz przedmiotów sprzedanych i odebranych przez leasingodawców) oraz wartości niematerialnych i prawnych przedsiębiorstwa MARWIT Sp. z o.o. w upadłości. Autor: Mgr Tomasz Jagiełło – biegły sądowy z zakresu wyceny maszyn i urządzeń, szacowania wartości ruchomości, wyceny środków trwałych przy Sądzie Okręgowym w Warszawie, Warszawa, 10.03.2022 r.

6. Opinię o wartości pojazdów należących do Marwit Sp. z o.o. w upadłości. Autor: Mgr Tomasz Jagiełło – biegły sądowy z zakresu wyceny maszyn i urządzeń, szacowania wartości ruchomości, wyceny środków trwałych przy Sądzie Okręgowym w Warszawie, Warszawa, grudzień 2021 r.

7. Wycenę znaku towarowego „Marwit” należącego do Marwit Sp. z o.o. w upadłości. Autorzy: Mgr inż. Szymon Mojszowicz – biegły sądowy; Mgr Norbert Banaszek – prawnik, analityk finansowy, Warszawa, 22.04.2022 r.

1.4. Podsumowanie

Przedmiotem opracowania jest Spółka, która prowadziła działalność polegającą przede wszystkim na produkcji świeżych soków. Na problemy Spółki w 2019 roku złożyło się wiele przyczyn. Po roku 2019 przyszedł rok 2020, w którym wybuchła pandemia covid-19, co spowodowało kolejne znaczące spadki przychodów Spółki wskutek zmian zachowań konsumentów. Więcej o przyczynach problemów w rozdziale 3.3. pt. „Sytuacja ekonomiczno – finansowa.”

Wycena przedsiębiorstwa Marwit Sp. z o.o. w upadłości została sporządzona metodą majątkową, skorygowanych wartości aktywów netto. W niniejszej sytuacji wycenę oparto o wykaz majątku na podstawie spisu inwentarza, a nie na podstawie bilansu, z powodów o których mowa w rozdziale zawierającym oszacowanie majątku Spółki. Brak możliwości wykonania wyceny inną metodą, o czym szerzej w pkt 2.7 niniejszego opracowania.

Mając na uwadze definicję przedsiębiorstwa wg Kodeksu Cywilnego oraz bazując na bilansie, który wskazuje środki pieniężne w kasie i na kontach bankowych jako składniki majątkowe tegoż przedsiębiorstwa, ale jednocześnie uwzględniając praktykę obrotu rynkowego przedsiębiorstwami w upadłości, należało dokonać stosownego wariantowania wyników szacowania. W kontekście praktycznego wykorzystania wyceny dla wskazanego celu tj. sprzedaży przedsiębiorstwa w całości, istotne jest aby wskazać w tym miejscu, że zdolność operacyjna przedsiębiorstwa nie zostanie zagrożona w przypadku sprzedaży z/bez środków w kasie, na kontach. Mając to na uwadze, poniżej przedstawiono trzy warianty wartości przedmiotowego przedsiębiorstwa w zależności od zakresu rzeczowego składników majątkowych (środki pieniężne w kasie i na kontach bankowych, pojazdy, należności) obejmowanych przez nabywcę przedsiębiorstwa w ramach transakcji sprzedaży.

Wariant I: sprzedaż przedsiębiorstwa **w całości**.

Wariant II: sprzedaż przedsiębiorstwa **bez środków pieniężnych** w kasie, na kontach bankowych i **bez pojazdów**;

Wariant III: sprzedaż przedsiębiorstwa **bez środków pieniężnych** w kasie, na kontach bankowych, **bez pojazdów** oraz **bez należności**;

Oszacowane wartości:

Wariant I: 21 845 519,35 zł

Wariant II: 21 412 846,04 zł

Wariant III: 21 083 002,00 zł

W następstwie przyjętych założeń, przeprowadzonych analiz i dokonanych obliczeń, jako rekomendowaną wartość przedsiębiorstwa bez środków pieniężnych w kasie i na kontach bankowych, bez pojazdów oraz bez należności wskazuje się kwotę: **21 083 002,00 zł**.

2 WPROWADZENIE DO PROBLEMATYKI SPORZĄDZANIA OPISU I OSZACOWANIA PRZEDSIĘBIORSTWA

2.1. Rola opisu przedsiębiorstwa

Opis przedmiotu wyceny jest podstawowym elementem, który powinna zawierać każda opracowanie polegające na wycenie - niezależnie od tego czy dotyczy nieruchomości, ruchomości czy całego przedsiębiorstwa. Przykładowo w przypadku wyceny nieruchomości zawartość opracowania (operatu szacunkowego) wynika z Ustawy o gospodarce nieruchomościami i Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Wycena przedsiębiorstwa na potrzeby prawa upadłościowego jest określana w prawie upadłościowym jako „Opis i oszacowanie”. Niezbędny zakres opisu przedsiębiorstwa na potrzeby sprzedaży w ramach postępowania upadłościowego reguluje art. 319 ust. 2 prawa upadłościowego: „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.” Opisowi przedsiębiorstwa poświęcony jest trzeci rozdział niniejszego opracowania pt. „Opis przedsiębiorstwa”.

2.2. Szacowanie wartości jednostki gospodarczej - informacje wstępne

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej wskazanego w zestawieniach majątku, przy założeniu kontynuacji działania przedsiębiorstwa (o czym więcej w rozdziale 2.8.)

Autorzy podkreślają, że wycena nie może być wykorzystywana w innym celu niż wskazany.

Przedmiot i zakres niniejszego opracowania mieszczą się w tematyce określanej w literaturze i praktyce terminem „wycena przedsiębiorstwa”. Terminem tym określane są ogół zagadnień związanych z szacowaniem w podejściu ekonomicznym wartości zorganizowanego w formie przedsiębiorstwa wyodrębnionego organizacyjnie, prawnie i finansowo zespołu składników materialnych i niematerialnych przeznaczonego do realizacji określonych celów gospodarczych.

Procedura szacowania wartości jednostki gospodarczej obejmuje analizę ekonomiczno-finansową wycenionej jednostki, wybór standardu wartości, ustalenie metody wyceny, przeprowadzenie obliczeń i prezentację wyników oszacowania. Procedury i metody szacowania wartości przedsiębiorstw mają zastosowanie do wyceny kapitałów spółek, wartości udziałów w spółkach, wartości akcji, wartości przedsiębiorstw itp. W przypadku wyceny kapitałów podmiotu gospodarczego równoważnikiem ich wartości jest wartość rynkowa przedsiębiorstwa prowadzonego przez podmiot. Wynika to z tego, że cały kapitał spółki (wniesiony, zatrzymany z osiągniętych zysków i wynikający z know-how itp.) jest zlokalizowany w przedsiębiorstwie spółki.

2.3. Standard wartości

Obowiązkowym elementem opracowania zawierającego oszacowanie wartości spółki (kapitałów spółki), udziałów, przedsiębiorstwa, lub innej organizacji gospodarczej jest wskazanie standardu (definicji) wartości, w jakiej wartość przedmiotu opracowania została oszacowana. Najogólniej rzecz ujmując wynika to z tego, że przedmiot wyceny może posiadać różne znaczeniowo wartości. Wybór odpowiedniego standardu wartości zależy od celu (albo zamierzonego wykorzystania) wyceny.

Jako standard wartości na potrzeby niniejszej wyceny przyjęto „**godziwą wartość rynkową**” zdefiniowaną - w Krajowym Standardzie Wyceny Specjalistycznym „Ogólne zasady wyceny przedsiębiorstw” wchodzącym w skład Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW) opracowanych przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. Ww. „Ogólne zasady wyceny przedsiębiorstw” zawierają trzy inne standardy wartości: wartość sprawiedliwa, wartość inwestycyjna, wartość wewnętrzną.

Wartość inwestycyjna to wartość subiektywna, jaką w zależności od konkretnych wymagań, przedmiot wyceny przedstawia dla danego inwestora, w odróżnieniu od wartości rynkowej, która nie zależy od osoby i jest obiektywna.

Wartość sprawiedliwa to wartość przedmiotu wyceny, przy szacowaniu której zakłada się, że w transakcji biorą udział konkretny niekoniecznie zainteresowany przeprowadzeniem transakcji kupujący oraz konkretny niezainteresowany przeprowadzeniem transakcji sprzedający. Kupujący lub sprzedający muszą działać pod przymusem (nakazem).

Wartość wewnętrzną to wartość przedmiotu wyceny, która nie jest oszacowana w związku z konkretną transakcją, a opiera się na wszystkich informacjach nt. przedmiotu wyceny oraz czynnikach zewnętrznych mających wpływ na jego obecną i przyszłą sytuację ekonomiczno-finansową.

Godziwa wartość rynkowa definiowana jest jako: „wartość przedmiotu wyceny, przy szacowaniu której zakłada się, że w transakcji biorą udział typowy hipotetyczny kupujący i typowy hipotetyczny sprzedający, zainteresowani przeprowadzeniem transakcji i niedziałający pod przymusem lub nakazem”. Nie jest ceną rynkową rozumianą jako cena (lub średnia cena), po jakiej takie same lub podobne jednostki gospodarcze są lub były oferowane na rynku, lub cena, za którą można daną jednostkę sprzedać jak towar występujący w obrocie rynkowym. Ta kategoria wartości zbliżona jest znaczeniowo do „wartości godziwej” zdefiniowanej w art. 28 ust. 6 Ustawy o rachunkowości, jako: „kwotę, za jaką dany składnik aktywów mógłby zostać wymieniony, a zobowiązanie uregulowane na warunkach transakcji rynkowej, pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi, niepowiązаныmi ze sobą stronami”. Ustawa o rachunkowości nakazuje stosować cenę godziwą do wyceny składników majątku w przypadku, gdy nie można ustalić ceny sprzedaży.

Końcowy wynik oszacowania wartości przedsiębiorstwa uzyskiwany metodami stosowanymi do wyceny przedsiębiorstw uwzględnia obniżenie wartości przedsiębiorstwa o zobowiązania związane z jego działalnością. Takie ujęcie rynkowej wartości przedsiębiorstwa jest zbieżne z przepisami kodeksu cywilnego (KC). Definicja przedsiębiorstwa zamieszczona w art. 55¹ KC nie uwzględnia co prawda pośród składników przedsiębiorstwa zobowiązań, ale w art. 55⁴ KC stwierdza się, że: „Nabywca przedsiębiorstwa lub gospodarstwa rolnego jest odpowiedzialny solidarnie ze zbywcą za jego zobowiązania związane z prowadzeniem przedsiębiorstwa (...) Odpowiedzialność nabywcy ogranicza się do wartości nabytego przedsiębiorstwa”.

Jest zatem bezsporne, że skoro nabywca przedsiębiorstwa odpowiada solidarnie ze zbywcą za jego zobowiązania związane z prowadzeniem przedsiębiorstwa, to cena rynkowa za przedsiębiorstwo musi uwzględniać wartość przedsiębiorstwa wynikającą z definicji zawartej w art.

55¹ KC oraz odpowiedzialność nabywcy za zobowiązania związane z przedsiębiorstwem, o których mowa w art. 55⁴ KC.

Należy zgodzić się również z twierdzeniem, że zapisy art. 55¹ i art. 55⁴ KC rozpatrywane łącznie stanowią o treści wartości rynkowej przedsiębiorstwa.

W przypadku wyceny przedsiębiorstwa na potrzeby sprzedaży w ramach procesu upadłościowego, tak jak ma to miejsce w przedmiotowym opracowaniu, oszacowanie obejmuje wyłącznie wartość aktywów przedsiębiorstwa w rozumieniu przepisów 551 KC bez uwzględnienia zobowiązań, (patrz niżej punkt 2.6. pt. „Uwarunkowanie prawne dotyczące wyceny przedsiębiorstwa wynikające z prawa upadłościowego”).

2.4. Omówienie metod stosowanych przy wycenie przedsiębiorstw

W teorii i praktyce wyróżnia się kilka grup metod wyceny przedsiębiorstw. Najczęściej spotykane klasyfikacje dzielą metody wyceny na cztery grupy:

- majątkowe,
- dochodowe,
- porównawcze (mnożnikowe),
- mieszane.

Do wyceny przedmiotowego przedsiębiorstwa może być zastosowana jedna z metod majątkowych. Ostatecznie do wyceny przyjęto majątkową metodę skorygowanych wartości aktywów netto. Metoda została zmodyfikowana w związku z zasobem dostępnych informacji, o czym mowa jest w rozdziale czwartym zawierającym oszacowanie majątku Spółki Marwit Sp. z o.o. w upadłości. Uzasadnienie wyboru metody zamieszczono poniżej w punkcie 2.8. opracowania.

Poniżej przedstawiono podstawowe charakterystyki metod.

A) Metody majątkowe:

- księgową,
- skorygowanych wartości aktywów netto,
- odtworzeniową,
- likwidacyjną.

Najogólniej rzecz biorąc metody te opierają się na założeniu, że przedsiębiorstwo warte jest tyle, ile jego majątek, pomniejszony o zobowiązania. W ujęciu księgowym jest to wartość aktywów netto, czyli suma wartości aktywów pomniejszona o wartość zobowiązań. Różnice pomiędzy wyżej wymienionymi metodami majątkowymi sprowadzają się w praktyce do sposobu ustalenia wartości środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych, inwestycji i papierów wartościowych. Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne są przyjmowane do bilansu, a zatem do wyceny metodą księgową, jako różnica ich wartości początkowej (wg rzeczywistych cen zakupu/nabycia z dnia zakupu/zainstalowania) i księgowego umorzenia. W pozostałych metodach są one wyceniane wg możliwych do uzyskania cen sprzedaży. Zasady wyceny pozostałych składników majątku, to jest składników finansowych, oraz zapasów towarów, materiałów i wyrobów, są praktycznie takie same na potrzeby wyceny przedsiębiorstwa metodą skorygowanych wartości aktywów netto, jak i do sporządzenia bilansu, jeżeli ceny rynkowe tych składników są niższe niż ceny nabycia (wytworzenia). Nie ma również zasadniczych różnic w zasadach oceny zobowiązań.

- Metoda księgową. Wartość przedsiębiorstwa można odczytać wprost z bilansu. Wartością tą jest wartość kapitałów własnych wykazanych w pasywach bilansu. Należy zwrócić uwagę, że wartość oszacowania metodą księgową zależy nie tylko od poprawności sporządzenia bilansu, ale również od przyjętego standardu wyceny majątku. Bilans może być sporządzony zgodnie z ustawą o rachunkowości i krajowymi standardami rachunkowości lub standardami międzynarodowymi (MSR/MSSF). Na wysokość kapitałów własnych na dzień bilansowy mogą mieć wpływ również

zasady kalkulowania kosztów działalności. I tak np. na potrzeby rachunku kosztów środki trwałe mogą być amortyzowane metodą liniową lub degresywną, inwestycje w nieruchomości mogą być amortyzowane i wycenie wg zasad przewidzianych dla środków trwałych lub wg zasad odrębnych. Konsekwencją przyjęcia określonych rozwiązań w zakresie amortyzacji środków trwałych lub inwestycji w nieruchomości jest wyższa lub niższa ich wartość niezamortyzowana (nazywana wartością netto lub wartością bilansową) na dany moment.

- Metoda skorygowanych wartości aktywów netto. Składniki majątku są wyceniane wg możliwych do uzyskania cen sprzedaży przy założeniu, że przedsiębiorstwo kontynuuje swoją działalność. Wycena poszczególnych składników majątku powinna być podporządkowana podstawowemu celowi, to jest oszacowaniu wartości całego przedsiębiorstwa kontynuującego działalność, jako zespołu składników materialnych i niematerialnych, stworzonego i rozwijanego w celu uzyskiwania określonych korzyści. Do konkretnych składników majątku może być zastosowana, w przypadku braku możliwości ustalenia ceny sprzedaży, wartość godziwa lub inna wartość, którą z kolei można ustalić np. w szczególnych przypadkach nawet metodą odtworzeniową. W przypadku składników majątku zbędnych z punktu widzenia działalności przedsiębiorstwa, którymi obrót nie leży w specjalizacji przedsiębiorstwa, mając na uwadze racjonalność działania może - być zastosowana wycena z uwzględnieniem skróconego okresy ekspozycji na rynku (metoda likwidacyjna).

- Metoda likwidacyjna. Jest stosowana do przedsiębiorstw przewidzianych do likwidacji. Wycena składników majątku przedsiębiorstwa jest dokonywana z zastosowaniem możliwych do uzyskania cen sprzedaży, ale z uwzględnieniem elementów przymusu. Ponadto taka wycena powinna uwzględniać rezerwy na koszty związane z likwidacją.

- Metoda odtworzeniowa. Jest metodą adaptowaną z zasad wyceny nieruchomości. W przypadku nieruchomości metodę odtworzeniową stosuje się do obiektów unikalnych oraz w celach ubezpieczeniowych i odszkodowawczych. Literatura tematu poświęca tej metodzie wyceny przedsiębiorstw mniej uwagi, niż innym metodom. W literaturze można spotkać się z poglądem, że cena ustalona metodą odtworzeniową, tak w odniesieniu do wyceny nieruchomości jak i w wycenie przedsiębiorstw, nie ma charakteru ceny rynkowej lub jej substytutu, gdyż stosowane procedury obliczeniowe są związane przede wszystkim ze stroną techniczną przedmiotu wyceny, a nie z jej cechami jako przedmiotu oferty rynkowej.

B) Metody dochodowe:

- zdyskontowanych zysków,
- zdyskontowanych przepływów pieniężnych,
- zdyskontowanych dywidend,
- skorygowanej wartości bieżącej.

Najogólniej rzecz ujmując metody dochodowe opierają się na założeniu, że skoro inwestuje się (tworzy – kupuje - rozwija przedsiębiorstwo), żeby mieć w przyszłości korzyści materialne (dochody, zysk i pieniądze), to dzisiejsza wartość przedsiębiorstwa powinna stanowić sumę przyszłych korzyści majątkowych.

W metodach dochodowych podstawę wyceny stanowią prognozy przychodów przedsiębiorstwa i związanych z nimi nakładów (kosztów). Ustalony na tej podstawie strumień pieniądza w przyszłości jest dyskontowany na dzień wyceny. Dyskontowanie jest procesem odwrotnym do obliczania np. wartości jaką będzie miała za kilka lat lokata złożona dziś w banku na określony procent. Do dyskonta stosuje się stopę procentową dostosowaną do oczekiwań hipotetycznego inwestora.

C) Metody porównawcze (mnożnikowe):

- metoda wskaźnikowa,
- metoda transakcji porównywalnej.

Ideą metod porównawczych jest proste założenie, iż wycena dóbr porównywalnych powinna być podobna. W metodzie tej określenie wartości spółki następuje przez porównanie jej z innymi spółkami, już wycenionymi przez rynek. Najczęściej wykorzystywane wskaźniki odnoszą cenę spółki do zysku, wartości sprzedaży produktów/towarów lub wartości księgowej kapitałów własnych: C/Z, C/S, C/WK. Można interpretować to w ten sposób, że cena przedsiębiorstwa jest równa cenie (C/Z) jaką należy zapłacić za możliwość uzyskania określonej kwoty zysku z działalności spółki lub cenie (C/S) za możliwość uzyskania określonej wielkości sprzedaży produktów/towarów, lub cenie (C/WK) za pozyskanie określonej wartości księgowej kapitału. Metody te można stosować tylko przy wycenie jednostki gospodarczej, dla której znajdziemy odpowiednią (co do wielkości, rodzaju działalności, lokalizacji itp.) jednostkę gospodarczą wycenioną na rynku (giełdzie).

D) Metody mieszane. Metody mieszane wyceny przedsiębiorstw konstruowane są w oparciu o założenie, że na wartość przedsiębiorstwa wpływ ma zarówno posiadany majątek, jak i spodziewane przychody, jakie jest w stanie przynieść przedsiębiorstwo w przyszłości.

Można wyodrębnić 3 typy:

- metoda oparta na wskaźniku tempa pomnażania wartości. Metoda ta zakłada, że wartość przedsiębiorstwa po n latach zależy od początkowej wartości jego majątku i czasu, przez który ta wartość wzrasta. Wynika to z zatrzymywania i kapitalizowania części zysków.,

- metody oparte na wartości reputacji. Metody te nawiązują do „wartości firmy”. Najogólniej rzecz ujmując, wartość firmy jest to różnica pomiędzy godziwą wartością aktywów netto, a ceną rynkową przedsiębiorstwa. Metody te nie wyjaśniają jednak dostatecznie czynników ją kształtujących. Istnieje wiele teorii próbujących wyjaśnić tę różnicę, ale najbardziej popularna doszukuje się jej w zachodzących w przedsiębiorstwie procesach synergii różnych składników majątku,

- metody oparte na wartości średniej. Oszacowanie oparte jest o wartość uśrednioną z wycen dokonanych różnymi metodami. Najczęściej są to średnie z wycen metodą dochodową i metodą majątkową. Wartości średniej, nie należy w tym przypadku odnosić tylko do prostej średniej arytmetycznej. Średnie te bywają kompilowane z użyciem różnych wag dla poszczególnych wartości przyjmowanych do ich wyliczenia. Metoda oparta na prostej średniej z wycen dokonanych metodą dochodową oraz metodą majątkową nosi nazwę metody berlińskiej lub niemieckiej. Z kolei metoda uwzględniająca w ustalaniu wartości średniej współczynnika „1/3”, jako wagi dla wyceny metoda majątkową i współczynnika 2/3, jako wagi dla wyceny metodą dochodową, nazywana jest metodą szwajcarską.

2.5. Zasady doboru metody wyceny przedsiębiorstwa

Zarówno teoria jak i praktyka nie wskazują jednoznacznych zasad doboru metody wyceny. W literaturze przedmiotu omawia się niektóre aspekty związane z doбором metody. I tak np. nie zaleca się stosowania metod dochodowych do jednostek generujących stratę w okresach poprzedzających dzień, na który sporządza się wycenę. Zwraca się również uwagę na ograniczone możliwości wykorzystania wycen dokonanych metodami dochodowych przedsiębiorstw należących do osób fizycznych i zarządzanych operacyjnie bezpośrednio przez właścicieli. Jako przyczynę wskazuje się to, że wyniki takich przedsiębiorstwa zawierają wynagrodzenie związane z nakładem pracy właścicieli. Metody dochodowe zaleca się stosować do wycen przedsiębiorstw działających w

nowych technologiach, przedsiębiorstw handlu detalicznego, przedsiębiorstw wykorzystujących urządzenia o krótkim okresie przydatności ekonomicznej oraz przedsiębiorstw, których podstawę działalności stanowi praca wymagająca wysokich kwalifikacji. W przypadku przedsiębiorstw, w których decydujące znaczenie dla potencjału gospodarczego przedsiębiorstwa ma majątek trwały, zaleca się stosowanie metod majątkowych. Metody wskaźnikowe wykorzystuje się przede wszystkim do wyceny przedsiębiorstw, których potencjał można porównać do spółek giełdowych.

Należy zwrócić uwagę, że nie ma krajowych przepisów obowiązujących na mocy prawa dotyczących standardów wyceny przedsiębiorstw lub regulujących zasady stosowania metod wyceny przedsiębiorstw. Zasady dobrej praktyki zawodowej w zakresie wyceny przedsiębiorstw przywołuje Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny „Ogólne zasady wyceny przedsiębiorstw”, wchodzący w skład Powszechnych Krajowych Zasady Wyceny (PKZW) opracowanych przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

W przypadku opracowań sporządzanych na potrzeby sprzedaży przedsiębiorstwa w ramach postępowania upadłościowego wytyczne dotyczące sporządzania opisu i oszacowania przedsiębiorstwa upadłego zawiera art. 319 Prawa Upadłościowego. W ust. 2. artykułu 319. stwierdza się, że „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.” Przepisy prawa upadłościowego nie wskazują metody jaką należy zastosować do wyceny przedsiębiorstwa.

Coraz częściej w Polsce wykorzystywane są, w szczególności przez członków RICS, wytyczne i wskazówki zawarte w Zawodowych Standardach Wyceny wydanych przez Brytyjski Królewski Instytut Dyplomowanych Rzeczoznawców (RICS).

2.6. Uwarunkowania prawne dotyczące wyceny przedsiębiorstwa wynikające z prawa upadłościowego

W odróżnieniu od wartości rynkowej przedsiębiorstwa, która powinna uwzględniać (patrz wyżej punkt 2.2. p.t „Standard wartości”) zarówno wartość przedsiębiorstwa w rozumieniu przepisów art. 55¹ KC, jak i wynikającą z art. 55⁴ KC odpowiedzialność nabywcy przedsiębiorstwa za zobowiązania związane z przedsiębiorstwem – rynkowa wartość przedsiębiorstwa, ustalana na potrzeby sprzedaży przedsiębiorstwa w postępowaniu upadłościowym, najogólniej rzecz ujmując powinna obejmować tylko wartość aktywów przedsiębiorstwa opisanych w przepisach art. 55¹ KC.

Tak wynika z treści art. 317 ust. 2. Prawa Upadłościowego (PrUp), w którym stwierdza się między innymi, iż „(...) nabywca przedsiębiorstwa upadłego nabywa je w stanie wolnym od obciążeń i nie odpowiada za zobowiązania upadłego (...)”. Wygasają również, z pewnymi wyjątkami, obciążenia na poszczególnych składnikach przedsiębiorstwa, takie jak hipoteka, zastaw. Jednak zgodnie z art.313 ust. 3 i 4 Prawa upadłościowego pozostają w mocy (bez potrącania ich wartości z ceny nabycia) służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia. W sytuacjach określonych w przepisach art.313 ust. 3 i 4 pozostaje również w mocy użytkowanie oraz prawa dożywnika, a także służebność gruntowa.

Ponadto, zgodnie z art. 317 ust. 1 Prawa upadłościowego, na nabywcę przedsiębiorstwa przechodzą wszelkie koncesje, zezwolenia, licencje i ulgi, które zostały udzielone upadłemu, chyba że odrębne ustawy stanowią inaczej. Nabywca przedsiębiorstwa upadłego wstępuje również z mocy prawa w miejsce upadłego lub syndyka do postępowań cywilnych i administracyjnych, sądowo – administracyjnych oraz przed sądami polubownymi dotyczących przedsiębiorstwa lub jego składników, o czym stanowi przepis art. 317 ust. 3 Prawa upadłościowego.

W myśl art. 314 ust. 1 Prawa upadłościowego, w razie zbycia przedsiębiorstwa, w którego skład wchodzi przedmioty obciążone ograniczonymi prawami rzeczowymi, wartość składników mienia obciążonych tymi prawami podlega ujawnieniu w umowie sprzedaży, a uzyskana cena podlega podziałowi z uwzględnieniem art. 336 i 340 Prawa upadłościowego, opisujących odpowiednio przeznaczenie sum uzyskanych ze zbycia obciążonych rzeczy i praw oraz sposób zaspokojenia zabezpieczonych wierzytelności osobistych.

Zgodnie z treścią art. 319 ust. 4 Prawa upadłościowego, 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.

Przepis art. 319 ust. 2 Prawa upadłościowego określa wymagania dotyczące wyceny przedsiębiorstwa, zgodnie z którymi jego opis winien 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. Z kolei zgodnie z treścią art. 319 ust. 3 Prawa upadłościowego, w oszacowaniu należy odrębnie podać wartość przedsiębiorstwa w całości oraz jego zorganizowanych części, jeżeli mogą być wydzielone do sprzedaży.

2.7. Podstawy metodyczne

- Ustawa o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (t.j. Dz. U. 2021 poz. 217 ze zm.);
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U. 2021, poz. 1805 ze zm.);
- Ustawa z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (t.j. Dz. U. 2021, poz. 685 ze zm.);
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1228 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2439 ze zm.);
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst ujednoczony Dz.U. 2021 poz. 1899);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2021 r. poz. 555);
- Ustawa z dnia 26 czerwca 1974 r. Kodeks pracy (t. j. Dz. U z 2020 poz. 1320 ze zm.)
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2019 r. poz. 2204 ze zm.);
- Wiktor Patena „W poszukiwaniu wartości przedsiębiorstwa, wydanie Wolters Kluwer Polska Sp. o.o., Warszawa 2011;
- Praca zbiorowa, Wycena przedsiębiorstw, od teorii do praktyki, wydanie Poltekst sp. z o.o., Warszawa 2011 r.;
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) opracowane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych;
- Zawodowe Standardy Wyceny RICS - styczeń 2014 r. Polska wersja językowa publikowanego przez RICS oryginału, opracowanego w języku angielskim;

2.8. Metoda zastosowana do wyceny

Do wyceny przedsiębiorstwa Marwit zastosowano metodę majątkową, skorygowanych wartości aktywów netto w zakresie odnoszącym się do oszacowania wartości majątku przedsiębiorstwa. Jest to jedyna uzasadniona i racjonalna metoda jaką można zastosować do

wyceny Marwit Sp. z o. o. w jej aktualnej sytuacji finansowo - ekonomicznej. Określenie wartości rynkowej przedsiębiorstwa dokonano przy założeniu kontynuacji jego działania.

Nie mogą być zastosowane do wyceny przedmiotowego przedsiębiorstwa metody dochodowe. Brak jest podstaw do zbudowania wiarygodnej prognozy stanowiącej punkt wyjścia w procedurze szacowania wartości przedsiębiorstwa metodami dochodowymi. Chodzi oczywiście o prognozę, w której można by uwzględnić uzyskiwanie w kolejnych latach zysku netto, dodatnich przepływów pieniężnych czy jakiegokolwiek innych korzyści ekonomicznych. W przypadku szacowania metodą dochodową „godziwej wartości rynkowej” przedsiębiorstwa (a właśnie standard „godziwej wartości rynkowej” należy przyjąć jako właściwy w wycenie przedmiotowego przedsiębiorstwa - patrz wyżej punkt 2.2. p.t. „Standard wartości”) - punktem wyjścia do budowania modelu finansowego na potrzeby prognozy są dane historyczne dotyczące między innymi uzyskiwanych wyników ekonomicznych, podjętych działań rozwojowych (w tym poczynionych inwestycji, zakończonych sukcesem prac rozwojowych nad uruchomieniem nowej produkcji itp.). Minimalnym wymogiem, dla budowania prognoz na potrzeby oszacowania godziwej wartości rynkowej przedsiębiorstwa metodą dochodową, jest ustabilizowana efektywność ekonomiczna działalności przedsiębiorstwa, przynosząca corocznie zysk netto (nawet minimalny) lub dodatnie przepływy pieniężne.

Wyniki finansowe Spółki z ostatnich lat nie dają podstawy do zastosowania metody dochodowej. Przedmiotowe przedsiębiorstwo w ostatnich latach za które były dostępne dane finansowe – w roku 2019 i 2020 wykazywała straty, natomiast we wcześniejszych latach 2016 – 2018 osiągała zyski które należy uznać za symboliczne. Rentowność sprzedaży netto, czyli relacja zysku netto do przychodów ze sprzedaży i zrównanych z nimi (wskaźnik ROS) we wskazanych wyżej trzech latach kształtowała się na poziomie 0,04 – 0,09 %. W związku z tym należy stwierdzić, że zyski te nie oddawały potencjału ekonomicznego przedsiębiorstwa i nie mogą stanowić podstawy do wyceny metodą dochodową.

Powyższego uzasadnienia odrzucenia metody dochodowej do oszacowania wartości przedmiotowego przedsiębiorstwa nie mogą przysłań korzyści ekonomiczne z nabycia przedsiębiorstwa dla typowego hipotetycznego kupującego. Z punktu widzenia ewentualnego nabywcy wartością przedsiębiorstwa jest wartość ustalana z uwzględnieniem standardu wartości „wartość inwestycyjna” (patrz wyżej punkt 2.2. p.t. „Standard wartości”). Wartość inwestycyjna przedsiębiorstwa uwzględnia między innymi indywidualne oczekiwania nabywcy, jego pomysł na prowadzenie przedsiębiorstwa, korzyści wynikające z synergii z połączenia przedsiębiorstwa z biznesem prowadzonym dotychczas przez nabywcę itp.

Należy zwrócić dodatkowo uwagę, że w praktyce nawet w przypadku oszacowań dokonywanych z zastosowaniem dwóch metod, to jest metody dochodowej i majątkowej, gdy wynik oszacowany metodą dochodową jest niższy niż metodą majątkową, to wówczas przyjmuje się jako wartość przedsiębiorstwa wynik oszacowany metodą majątkową.

Ograniczone możliwości zastosowania do wyceny całego przedsiębiorstwa na potrzeby określone w niniejszym opracowaniu mają metody porównawcze ze względu na brak informacji o transakcjach przedsiębiorstwami, które można byłoby uznać za podobne do wycenianego. Ze względu na stan prawno – organizacyjny i uwarunkowania wyceny brak jest podstaw do szacowania wartości przedmiotowego przedsiębiorstwa bazując na notowaniach giełdowych.

2.9. Zakres niezbędnych informacji źródłowych do wyceny przedsiębiorstwa

Podstawowym dokumentami niezbędnymi do przeprowadzenia procedury wyceny przedsiębiorstwa są bilanse oraz rachunki zysków i strat na dzień wyceny oraz roczne sprawozdania finansowe co najmniej z 3 lat poprzedzających datę wyceny. Dokumenty te powinny być sporządzone zgodnie z przepisami o rachunkowości. W rozumieniu księgowym bilans jest

zestawieniem na dany moment w ujęciu wartościowym wszystkich przynależnych do przedsiębiorstwa aktywów oraz pasywów. Przez aktywa rozumie się: wartości niematerialne i prawne, środki trwałe, należności, zapas towarów i materiałów, zapas produkcji niezakończony i wyrobów, środki pieniężne w kasie i banku. Przez pasywa należy rozumieć źródła finansowania aktywów, takie jak: kapitały własne, zobowiązania, fundusze specjalne. W prawidłowo sporządzonym bilansie suma pasywów musi być równa sumie aktywów. Obowiązek sporządzania bilansów i rachunków zysków i strat mają jednostki gospodarcze prowadzące pełną księgowość. Bilans oraz rachunek zysków i strat są częścią składową sprawozdań finansowych sporządzanych na dzień kończący rok obrotowy oraz na inny dzień bilansowy określony przepisami prawa. W jednostkach gospodarczych prowadzących ewidencję księgową z zastosowaniem systemów informatycznych istnieje możliwość generowania bilansów i rachunków zysków i strat na dowolny okres obrotowy. Oczywiście sprawozdania takie posiadają cechy wiarygodności w jednostkach dochowujących na bieżąco reżimu aktualizacji aktywów i zobowiązań w księgach rachunkowych do realnej wartości.

Obowiązki Marwit Sp. z o. o. w zakresie prowadzenia rachunkowości i sprawozdawczości wynikają z przepisów ustawy o rachunkowości. Przedmiotowa spółka posiada obowiązek prowadzenia pełnej księgowości i sporządzania okresowych sprawozdań finansowych.

Na potrzeby niniejszej wyceny nie otrzymano bilansu ani rachunku zysków i strat na dzień poprzedzający ogłoszenie upadłości, czyli 21.10.2021 r. Wynikało to z tego, że Spółka nie była w stanie wygenerować takich danych księgowych, o czym więcej w rozdziale czwartym „Oszacowanie metodą majątkową”. W związku z powyższym, wycenę przedsiębiorstwa oparto nie na bilansie, ale na spisie inwentarza sporządzonym przez syndyka. Spis ten w niniejszych okolicznościach wyceny został uznany za odpowiedni z punktu widzenia celu niniejszego opracowania. Spis inwentarza został przyjęty na potrzeby opracowania między innymi w celu weryfikacji kompletności danych przyjmowanych do wyceny poszczególnych grup składników majątku.

3 OPIS PRZEDSIĘBIORSTWA

3.1. Podstawowe dane rejestrowe przedsiębiorstwa

Dane identyfikacyjne przyjęto na podstawie wpisów w Krajowym Rejestrze Sądowym przedsiębiorców (odczyt z internetowego systemu KRS).

Nazwa: Marwit Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością w upadłości;

Siedziba: miejscowość Zławieś Wielka, gmina Zławieś Wielka, powiat toruński, województwo kujawsko – pomorskie;

Adres siedziby: Zławieś Wielka 29 A, 87-134 Zławieś Wielka;

Data rejestracji w KRS: 30.11.2005 r.

Numer w KRS: 0000246103;

REGON: 340105075, NIP: 8792457461;

Kapitał zakładowy: 27 300 000,00 zł;

Wspólnicy:

MCapital Sp. z o. o. – 54 600 udziałów o łącznej wartości 27 300 000,00 zł; wg informacji w odpisie pełnym z KRS wspólnik nie posiada całości udziałów spółki;

Zarząd:

Jóźwicki Maciej – prezes Zarządu;

Przedmiot przeważającej działalności:

10, 32, Z, produkcja soków z owoców i warzyw;

Przedmiot pozostałej działalności:

- 10, ---,---, produkcja artykułów spożywczych;
- 11, ---,---, produkcja napojów;
- 46, ---,---, handel hurtowy, z wyłączeniem handlu pojazdami samochodowymi;
- 47, ---,---, handel detaliczny, z wyłączeniem handlu pojazdami samochodowymi;
- 49, 4, ----, transport drogowy towarów oraz działalność usługowa związana z przeprowadzkami;
- 52, ---, ---, magazynowanie i działalność usługowa wspomagająca transport;
- 01, ---,---, uprawy rolne, chów i hodowla zwierząt, łowiectwo, włączając działalność usługową;
- 72, ---, ---, badania naukowe i prace rozwojowe;
- 70, ---, ---, działalność firm centralnych (head offices); doradztwo związane z zarządzaniem;

Aktualny status Spółki: Upadłość ogłoszona dnia 21.10.2021 r. Postanowieniem Sądu Rejonowego w Toruniu.

Restrukturyzacja:

28.05.2020 – Postanowienie Sądu Rejonowego w Toruniu o otwarciu postępowania restrukturyzacyjnego (sanacyjnego);

26.02.2021 – Postanowienie Sądu Rejonowego w Toruniu o umorzeniu postępowania restrukturyzacyjnego (sanacyjnego);

Upadłość:

21.10.2021 – Postanowienie Sądu Rejonowego w Toruniu o ogłoszeniu upadłości; (sygnatura akt: V GUp 454/21);

Syndyk: Sylwester Zięciak

3.2. Historia i przedmiot działalności

Spółka Marwit Sp. z o. o. została zarejestrowana w KRS dnia 30.11.2005 r., jednakże dokumenty przekazane przez Zleceniodawcę świadczą o tym, że jej korzenie są znacznie dłuższe. Według przedmiotowych dokumentów Spółka kontynuuje działalność prowadzoną od 1993 również pod marką "Marwit" przez prezesa zarządu pana Macieja Jóźwickiego. Działalności polegała na produkcji i sprzedaży m.in. soków warzywnych, warzywno – owocowych i owocowych.

Z informacji na stronie internetowej <http://www.marwit.pl/misja.php> wynika, że celem Spółki było promowanie zdrowego stylu życia, co było realizowane poprzez dostarczanie konsumentom łatwych w użyciu, świeżych, naturalnych i zdrowych produktów, a wiedzę i doświadczenie Spółka zdobyła jako pierwszy na rynku producent niepasteryzowanych soków.

Spółka przygotowywała swoją ofertę kierując się powyższym celem. Z oferty handlowej Spółki obowiązującej od sierpnia 2020 roku wynikało, że Spółka Marwit pod marką „Marwit” oferowała takie produkty jak: „Soki Prosto z” - soki niepasteryzowane o terminach przydatności do 120 godzin, Marwitki – przekąski w formie specjalnie pociętych i ukształtowanych marchwi, zupy krem, napoje „Marwit OK” o terminach przydatności do 12 miesięcy, smoothie, smoothie w wersji dla dzieci – „Smoothie Kids” oraz surówki - „Surówki Premium”. Poza tym Spółka pod marką „Ogrody Natury” miała w swojej ofercie soki pasteryzowane.



Rysunek nr 1. Przykład produktów Spółki Marwit Sp. z o.o. – „Soki Prosto z...”
Źródło: materiały Spółki

Za swoją działalność Spółka uzyskiwała uznanie u konsumentów i liczne wyróżnienia jak m.in. Jakość roku, Dobra Marka, czy Gazele Biznesu. Z dokumentów Spółki wynika również, że Spółka swego czasu miała 80 % udziału na polskim rynku w segmencie soków niepasteryzowanych. Bez wątpienia marka jest rozpoznawalna wśród konsumentów. Soki Marwit pojawiły się m.in. w filmie – polskiej komedii romantycznej „Tylko mnie kochaj” z 2006 roku z udziałem takich aktorów jak Maciej Zakościelny czy Agnieszka Dygant.¹

Wracając do kwestii posiadanych przez Spółkę marek, to wg informacji Spółki, marka „Ogrody Natury” trafiła do Marwitu w wyniku nabycia udziałów w Spółce Ogrody Natury Sp. z o.o.² Z kolei z danych KRS Spółki Witmar Sp. z o.o. (KRS 0000290331) wynika, że w 2015 roku nastąpiło połączenie spółek poprzez przeniesienie całego majątku spółki Ogrody Natury Sp. z o.o. na Spółkę Witmar Sp. z o.o. Poza tym, w odpisie pełnym KRS Spółki znajduje się informacja o połączeniu w 2017 roku poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Zuups Sp. z o.o. na Spółkę Witmar Sp. z o.o. Z kolei wg danych z odpisu pełnego KRS Spółka Marwit Foods Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. (KRS 0000769789) wynika, że powstała ona z przekształcenia spółki pod firmą Witmar Sp. z o.o. (KRS 0000290331). Poza powyższymi przejęciami z doniesień mediów branżowych wynika, że Spółka Marwit przejęła w 2016 roku firmę Oskola – producenta soków z brzozy.³

W związku z problemami finansowymi, o których więcej w następnym punkcie 3.3. „Sytuacja ekonomiczno – finansowa” dnia 21.10.2021 r. została ogłoszona upadłość Spółki Marwit. Wcześniej spółka była w restrukturyzacji (sanacji).

3.3. Sytuacja ekonomiczno – finansowa

Spółka Marwit Sp. z o.o. została zarejestrowana w KRS w 2005 roku. Z analizowanych ostatnich lat za które dostępne były dane finansowe (lata 2016 – 2020), spółka w latach 2016 – 2018 osiągała przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi na stabilnym poziomie (między 120 a 125 mln zł), oraz zyski netto w symbolicznych kwotach. Zmiany w wynikach działalności Spółki pojawiają się w 2019 roku, kiedy to przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi spadają z około 120,7 mln zł w 2018 roku do około 90,3 mln zł w 2019 roku. Pewne informacje o przyczynach tego stanu zostały zamieszczone w dokumentach finansowych Spółki za 2019 rok.

¹ <http://www.marwit.pl/wydarzenia.php>

² http://www.marwit.pl/aktualnosci_old.php

³ https://www.hurtidetal.pl/article/art_id,15312-107/marwit-przejal-producenta-sokow-firme-oskola/place,1/

Spółka w sprawozdaniu zarządu za 2019 roku zwraca uwagę, że przychody ze sprzedaży Marwitu w 2019 roku spadły w stosunku do roku poprzedniego o 21%. Spółka w dokumencie tym zamieszcza również taką informację: „Firma musiała zmierzyć się z brakiem dostępności kapitału obrotowego, w związku z czym nie była w stanie utrzymać wielkości sprzedaży porównywalnej do poprzednich lat. W strukturze asortymentowej sprzedaży widoczne jest zaprzestanie dystrybucji produktów Capri Sonne. Firma Marwit zaprzestała współpracy z siecią sklepów Lidl, tracąc dużego odbiorcę soków świeżych oraz ograniczyła współpracę z sieciami Piotr i Paweł oraz Tesco ze względu na problemy wewnętrzne tych sieci. Systematyczne zmniejszanie się sprzedaż soków marchwiowych (jednodniowych) jest konsekwencją pojawienia się konkurencyjnych produktów na bazie marchwi (pasteryzowane soki marchwiowe). Spadek sprzedaży soków jednodniowych, zakończenie współpracy z firmą Capri Sonne oraz spadek sprzedaży pozostałych produktów nie był proporcjonalnie wysoki do ograniczenia kosztów transportu. Konieczność bezpośrednich dostaw produktów do kilku tysięcy sklepów i koszty z tego wynikające znacząco wpłynęły na obniżenie wyników finansowych Firmy.” Rok 2020 był kolejnym rokiem w którym spółka znowu osiągnęła zdecydowanie niższe niż w latach 2016 – 2018 przychody – około 46,9 mln zł przychodów ze sprzedaży i zrównanych z nimi. Według informacji ze sprawozdania zarządu spadek ten wynikał z nagłej zmiany zachowań konsumenckich w wyniku wybuchu pandemii Covid- 19 w Polsce.

Największy udział w kosztach działalności operacyjnej we wszystkich analizowanych latach miały koszty zużycie materiałów i energii kształtujące się w przedziale 39 % – 46 %. Na drugim miejscu były koszty usług obcych (około 28 % – 33 %). Co ciekawe Spółka osiągała zyski na poziomie wyników ze sprzedaży jeszcze w 2019 roku. W każdym z analizowanych lat zarówno koszty pozostałej działalności były większe niż przychody pozostałej działalności jak i koszty finansowe były większe od przychodów finansowych. W wyniku tego wyniki na poziomie wyników brutto były gorsze od wyników na poziomie wyników ze sprzedaży. Ostatecznie Spółka w latach 2019 i 2020 poniosła stratę na poziomie 8,4 mln zł w 2019 roku i stratę na poziomie 9,8 mln zł w 2020 roku.

Również suma aktywów Spółki zmniejszyła się w ostatnich latach z około 110,1 mln zł w 2018 roku do 90,9 mln zł w 2020 roku. Duży udział w tej kwocie miały wartości niematerialne i prawne (od około 27,9 mln zł w 2016 do około 18,2 mln zł w 2020 roku), na którą składały się takie kategorie jak wartość firmy oraz inne wartości niematerialne i prawne. Również duży udział w każdym z analizowanych lat miały rzeczowe aktywa trwałe (kwoty od około 28,1 mln zł do 15,3 mln zł). Spółka wykazywała również znaczące kwoty w różnego rodzaju inwestycjach długoterminowych: udziałach, czy udzielonych pożyczkach. Pogarszająca się sytuacja Spółki nie mogła nie wpłynąć na poziom kapitałów własnych – ich udział w finansowaniu aktywów spadł z około 35,4% w 2018 roku do około 21,0 % w 2020 roku.

Spółka podejmowała próby zaradzenia problemom finansowym. W sprawozdaniu zarządu za 2020 rok można przeczytać, że w rok 2020 Spółka weszła z podpisaną umową restrukturyzacyjną z wierzycielami, która miała pomóc wyjść z problemów finansowych, po czym wybuchła pandemia Covid-19, a jedyną możliwością kontynuowania działalności przez Spółkę było pozyskanie inwestora. Konsekwencją problemów finansowych było otwarcie postępowania sanacyjnego w maju 2020 roku. Spółka w sprawozdaniu wskazuje na brak oczekiwanych efektów tych działań: „Z uwagi na nieosiągnięcie zysku, trudną sytuację rynkową związaną z pandemią i nie przynoszącymi rezultatami rozmowami z bankami i potencjalnymi inwestorami, zarządca w dniu 6 listopada 2020 roku złożył wniosek o umorzenie postępowania sanacyjnego wobec Firmy”. Postępowanie sanacyjne zostało umorzone dnia 26.02.2021 r., natomiast upadłość Spółki została ogłoszona 21.10.2021 r.

Sytuację ekonomiczno – finansową Spółki ilustrują poniższe dane z rachunków zysków i strat oraz bilansów.

Tabela nr 1. Wyciąg z bilansów za lata 2016- 2020 – AKTYWA (w tys. zł)

	(tys. zł)	2016	2017	2018	2019	2020
	AKTYWA	110 248,6	112 345,7	110 075,0	104 499,3	90 858,5
A.	Aktywa trwałe	87 171,2	89 861,5	88 390,5	86 039,0	80 423,4
I.	Wart. niematerialne i prawne	27 919,5	25 649,2	23 256,8	20 677,1	18 222,4
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	28 096,4	20 966,4	19 716,3	17 195,5	15 274,2
IV.	Inwestycje długoterminowe	31 071,6	43 166,3	45 276,4	47 959,4	46 821,1
V.	Długoterminowe RM	83,6	79,5	141,0	207,1	105,6
B.	Aktywa obrotowe	23 077,4	22 484,3	21 684,5	18 460,3	10 435,2
I.	Zapasy	5 694,7	5 545,4	6 391,2	4 870,0	2 412,6
II.	Należności krótkoterminowe	15 459,7	15 677,1	12 801,1	12 765,7	6 348,0
III.	Inwestycje krótkoterminowe	899,0	283,2	96,7	250,0	1 637,3
IV.	Krótkoterminowe RM	1 024,0	978,6	2 395,4	574,6	37,3

Dane za: Sprawozdania finansowe Spółki Marwit Sp. z o. o. za lata 2017 – 2020 złożone do KRS

Tabela nr 2. Wyciąg z bilansów za lata 2016- 2020– PASYWA (w tys. zł)

	(tys. zł)	2016	2017	2018	2019	2020
	PASYWA	110 248,6	112 345,7	110 075,0	104 499,3	90 858,5
A.	Kapitał (fundusz) własny	39 502,7	39 617,0	38 997,8	28 902,1	19 093,9
I.	Kapitał podstawowy	27 300,0	27 300,0	27 300,0	27 300,0	27 300,0
II.	Kapitał zapasowy	12 153,2	12 202,7	12 317,0	12 382,5	12 382,5
V.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	-	-	-684,7	-2 350,4	-10 780,4
VI.	Zysk (strata) netto	49,5	114,4	65,4	-8 430,0	-9 808,2
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	70 745,9	72 728,7	71 077,2	75 597,2	71 764,6
I.	Rezerwy na zobowiązania	2 813,0	3 102,8	3 266,2	3 840,1	3 550,5
II.	Zobowiązania długoterminowe	30 477,1	27 728,7	26 757,7	49 273,1	44 962,7
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	32 648,6	38 128,3	37 878,3	19 779,9	21 076,8
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	4 807,2	3 769,0	3 175,0	2 704,1	2 174,6

Dane za: Sprawozdania finansowe Spółki Marwit Sp. z o. o. za lata 2017 – 2020 złożone do KRS

Tabela nr 3. Wyciąg z Rachunków zysków i strat za lata 2016 – 2020 (w tys. zł)

	(tys. zł)	2016	2017	2018	2019	2020
A.	Przychody netto ze sprz. i zr. z nimi	124 643,6	124 930,0	120 680,5	90 292,3	46 881,2
I	Przychody netto ze sprzedaży prod.	98 224,2	101 133,1	93 005,2	77 759,2	41 919,6
II	Zmiana stanu produktów	1 261,3	509,5	1 878,1	-3 567,6	-599,8
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	7 973,7	8 075,6	8 199,5	6 766,9	2 483,6
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	17 184,3	15 211,8	17 597,6	9 333,8	3 077,8
B.	Koszty działalności operacyjnego	114 977,3	115 722,1	110 715,8	90 275,0	53 669,4
I.	Amortyzacja	5 491,6	5 394,2	5 403,4	5 017,8	4 288,6
II.	Zużycie materiałów i energii	52 164,3	53 334,1	49 349,0	37 264,7	21 045,8
III.	Usługi obce	32 775,7	33 385,4	32 501,5	30 057,4	16 998,9
IV.	Podatki i opłaty	376,9	343,7	476,4	406,0	325,5
V.	Wynagrodzenia	7 847,8	8 593,6	7 945,0	8 081,0	7 494,7
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne św.	1 755,0	1 852,7	1 728,7	1 646,9	1 405,1
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	2 469,3	2 133,2	2 264,0	1 417,2	269,0
VIII	Wartość sprzedanych towarów i mat.	12 096,7	10 685,2	11 047,9	6 383,9	1 841,8
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży	9 666,3	9 207,9	9 964,7	17,4	-6 788,2
D.	Pozostałe przychody operacyjne	2 555,9	2 138,9	1 432,3	1 530,8	2 007,8
E.	Pozostałe koszty operacyjne	10 239,3	9 665,7	9 031,7	8 233,8	3 062,5
F.	Zysk (strata) z działalności op.	1 982,8	1 681,1	2 365,3	-6 685,6	-7 842,9
G.	Przychody finansowe	278,5	816,9	88,8	97,2	155,4
H.	Koszty finansowe	2 108,1	2 003,7	2 286,8	1 775,4	1 894,0
I.	Zysk (strata) brutto	153,3	494,3	167,4	-8 363,9	-9 581,5
J.	Podatek dochodowy	103,7	380,0	101,9	66,1	226,6
M.	Zysk (strata) netto	49,5	114,4	65,4	-8 430,0	-9 808,2

Dane za: Sprawozdania finansowe Spółki Marwit Sp. z o. o. za lata 2017 – 2020 złożone do KRS

3.4. Majątek trwały

Siedziba Spółki Marwit Sp. z o. o. w upadłości mieści się w miejscowości Zławieś Wielka w gminie Zławieś Wielka w powiecie toruńskim, w województwie kujawsko – pomorskim. Jest to obszar w środkowej części Polski. Miejscowość leży w przybliżeniu pośrodku pomiędzy dwoma miastami o znaczeniu siedzib władz wojewódzkich – w odległości po około 20 kilometrów od Torunia i Bydgoszczy. Zakład położony jest pod adresem Zławieś Wielka 29 A.



Rysunek nr 2. Nieruchomości Spółki Marwit Sp. z o. o. w upadłości. Kolorem zielonym oznaczono tereny zakładu produkcyjnego, kolorem pomarańczowym tereny przy zakładzie produkcyjnym, kolorem czerwonym grunty rolne w miejscowości Zławieś Wielka, kolorem żółtym grunty rolne w miejscowości Pędzewo. Poszczególne kolory oznaczają poszczególne operaty szacunkowe, będące załącznikami do niniejszego opracowania, w ramach których nieruchomości zostały opisane i wycenione.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie portalu <https://mapy.geoportal.gov.pl>

Główny obszar Zakładu stanowi 8 działek ewidencyjnych o łącznej powierzchni 3,0605 ha. Są to działki o nr 231/4, 230/9, 228/4, 229/4, 230/7, 231/9, 231/15, 231/16, dla których prowadzone są Księgi Wieczyste nr TO1T/00041194/5, TO1T/00062137/1, TO1T/00082612/1. Działki te stanowią kompleksowy i zorganizowany obiekt przystosowany do prowadzenia działalności i realizacji procesów technologicznych związanych z produkcją świeżych soków z owoców i warzyw. Zabudowania zakładu powstały w przeważającej części po roku 2000, obiekty rozbudowywano. Zabudowania cechują się przewagą funkcji przemysłowo-produkcyjnych, z towarzyszeniem funkcji magazynowych, technicznych i biurowo-socjalnych. Łącznie na terenie zakładu znajdują się 3 budynki o łącznej powierzchni użytkowej 4041,94 m² : budynek produkcyjno – magazynowy z zapleczem socjalno – biurowym o powierzchni użytkowej 3 748,82 m², budynek portierny z wagą samochodową oraz budynek archiwum.

Powyższe budynki oraz nieruchomości, których część stanowią opisane są szczegółowo w operacie szacunkowym z określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami, budowlami i innymi urządzeniami trwale związanymi z gruntem, położonej w Zławieś Wielkiej w rejonie ulicy Marchewkowej, obejmujących tereny zakładu Marwit Sp. z o.o. w upadłości w stanie na dzień wyceny, będącym załącznikiem do niniejszego opracowania.



Zdjęcie nr 1,2. Widok na nieruchomości położone w obrębie zakładu produkcyjnego Marwit Sp. z o. o. w upadłości. (Na drugim zdjęciu teren Spółki Marwit Sp. z o. o. w upadłości stanowi jednie nieruchomości położone w pierwszej linii zabudowy, zabudowa w głębi należy do innej Spółki.)

Po sąsiedztwie, tuż obok kompleksu 8 wymienionych powyżej działek położone są niezabudowane działki o nr 226/33 i 226/35, dla której prowadzona jest Księga Wieczysta nr TO1T/00095601/5. Są to działki o nr 226/33 i 226/35 o łącznej powierzchni 9773 m², dla których prowadzona jest Księga Wieczysta nr TO1T/00095601/5. Obszar tych działek jest częściowo ogrodzony, w przeważającej części pokryty są roślinnością trawiastą, teren płaski. Wg Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego przedmiotowe działki oznaczone są jako obszar urbanizacji z terenami aktywności gospodarczej średnio - intensywnej.



Rysunek nr 3. Nieruchomości Spółki Marwit Sp. z o.o. w upadłości. Kolorem zielonym oznaczono tereny zakładu produkcyjnego, kolorem pomarańczowym tereny przy zakładzie produkcyjnym. Kolory te oznaczają poszczególne operaty szacunkowe, będące załącznikami do niniejszego opracowania, w ramach których nieruchomości zostały opisane i wycenione.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie portalu <https://mapy.geoportal.gov.pl>

Poza wymienionymi powyżej w miejscowości Zławień Wielka położone są niezabudowane działki o nr 226/33 i 226/35, dla których prowadzona jest Księga Wieczysta nr TO1T/00095601/5. Łączna powierzchnia działek wynosi 9773 m². Obszar tych działek częściowo ogrodzony, w przeważającej części pokryty roślinnością trawiastą, teren płaski. Wg Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego przedmiotowe działki oznaczone są jako obszar urbanizacji z terenami aktywności gospodarczej średnio - intensywnej.

Powyższa nieruchomość opisana jest szczegółowo w operacie szacunkowym z określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Zławsi Wielkiej, na terenie zakładu Marwit Sp. z o.o. w upadłości w stanie na dzień wyceny, będącym załącznikiem do niniejszego opracowania.

W miejscowości Zławień Wielka położone są również niezabudowane działki o nr 343/3, 341/3, 341/4 i 358 o łącznej powierzchni 6,9500 ha. Dla przedmiotowych działek prowadzone są Księgi Wieczyste nr TO1T/00029533/4, TO1T/00030495/5, TO1T/00059801/3, TO1T/00067212/6. Grunty te są niezabudowane i nieogrodzone. W stanie na dzień wyceny użytkowane rolniczo – przeważającą część obszaru działek stanowią użytki sklasyfikowane jako grunty orne. Teren płaski. Wg zapisów fragmenty objęte Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego przeznaczone są głównie na cele związane z funkcjami komunikacyjnymi i aktywizacją gospodarczą, natomiast nieobjęte MPZP – zabudowy usługowo – mieszkaniowej.



Zdjęcie nr 3. Widok na obszar działek nr 343/3, 341/3, 341/4 i 358 położonych w miejscowości Zławieś Wielka.
Źródło: materiały własne

Powyższa nieruchomość opisana jest szczegółowo w operacie szacunkowym z określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych położonych w Złajwsi Wielkiej, w gminie Zławieś Wielka, w powiecie toruńskim w stanie na dzień wyceny, będącym załącznikiem do niniejszego opracowania.

Poza działkami położonymi w obrębie Zławieś Wielka Spółka posiada również działki w sąsiednim obrębie Pędzewo. W obrębie tym położone są działki nr 217/1 i 376/2 o łącznej powierzchni 11,4577 ha, dla których prowadzona jest Księga Wieczysta nr TO1T/00058884/1.

Grunty te są niezabudowane i nieogrodzone. W stanie na dzień wyceny użytkowane rolniczo – obszar działek stanowią użytki sklasyfikowane jako grunty orne lub łąki. Teren płaski. Wg zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy działka nr 376/2 położona jest na terenach zabudowy wiejskiej z terenami zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej, z dopuszczeniem usług nieuciążliwych jako funkcji uzupełniającej, zaś działka ewid. nr 217/1 położona jest w obszarze funkcjonalnym terenów otwartych z terenami rolnymi.



Zdjęcie nr 4. Widok na obszar działek nr 217/1 i 376/2 położonych w miejscowości Pędzewo.

Źródło: materiały własne

Powyższa nieruchomość opisana jest szczegółowo w operacie szacunkowym z określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Pędzewie, w gminie Zławieś Wielka, w powiecie toruńskim w stanie na dzień wyceny, będącym załącznikiem do niniejszego opracowania.

Przedsiębiorstwo prowadząc działalność w zakresie produkcji świeżych soków owocowych posiada również odpowiednie zaopatrzenie w majątek ruchomy zlokalizowany na terenie zakładu. Ruchomości mają swoje konkretne funkcje w procesie produkcyjnym. W pierwszej kolejności towar jest rozpakowywany na specjalnych wywrotnicach, po czym owoce trafiają na płuczkę. Następnie w bunkrze przyjęciowym następuje wstępna selekcja. Następnie przy użyciu transporterów taśmowych surowiec jest transportowany i sortowany. Potem surowiec kierowany jest do rozdrabniacza, a następnie wyciskany za pomocą prasy taśmowej Flottweg. W kolejnym etapie sok jest filtrowany poprzez filtr bębnowy i wibracyjny. Powstały w ten sposób produkt transportowany jest do zbiorników, a potem rozlewany do butelek za pomocą nalewarek Melegari oraz Corfil. Poza główną linią, której elementy zostały wymienione powyżej na terenie zakładu znajduje się mała linia testowa oraz niepełna linia produkcyjna soków cytrusowych NFC. Poza tymi ruchomościami przedsiębiorstwo posiada ruchomości, które można uznać za typowe dla zakładów produkcyjnych, np. komputery, laptopy, meble biurowe.



Fot. 5,6. Przykład ruchomości Marwit Sp. z o. o. w upadłości – prasa taśmowa Flottweg, nalewarka Corfil.

Źródło: materiały własne

Szerszy opis ruchomości oraz przebiegu procesu produkcyjnego znajduje się w „Opinii o wartości ruchomości (wyposażenie, środki trwałe z wyłączeniem gruntów, budynków, budowli i elementów związanych z funkcjonowaniem nieruchomości oraz przedmiotów sprzedanych i odebranych przez leasingodawców) oraz wartości niematerialnych i prawnych przedsiębiorstwa MARWIT Sp. z o.o. w upadłości.” będącej załącznikiem do niniejszego opracowania.

W tym miejscu należy zwrócić uwagę, że Spółka posiadała pojazdy ciężarowe, które zostały wycenione odrębnie wcześniej a następnie sprzedane w trakcie sporządzania niniejszego opracowania w celu pozyskania środków do masy upadłości.

Szerszy opis pojazdów znajduje się w „Opinii o wartości pojazdów należących do Marwit Sp. z o.o. w upadłości.” będącej załącznikiem do niniejszego opracowania.

3.5. Posiadane prawa ochronne

Spółka Marwit Sp. z o. o. dysponuje różnymi prawami ochronnymi, których zestawienie przedstawia tabela poniżej. W wyniku analizy zgromadzonych informacji stwierdzono, że powszechnie rozpoznawalny na rynku jest znak towarowy „Marwit”, któremu poświęcony jest następny podpunkt niniejszego opracowania

Tabela nr 4. Zestawienie posiadanych praw ochronnych

	Przedmiot	Instytucja	Oznaczenie	Uwagi
1	Znak towarowy słowno – graficzny „Marwit”	Urząd Patentowy Rzeczypospolitej Polskiej	R.204924	Prawo udzielone na podstawie zgłoszenia z dnia 18.11.2004. Wygaśnięcie prawa 18.11.2024.
2	Znak towarowy słowno - graficzny „Marwit”	Urząd Patentowy Rzeczypospolitej Polskiej	R.204923	Prawo udzielone na podstawie zgłoszenia z dnia 18.11.2004. Wygaśnięcie prawa 18.11.2024
3	Znak towarowy słowno - graficzny „Marwit”	Urząd Patentowy Rzeczypospolitej Polskiej	R.216463	Prawo udzielone na podstawie zgłoszenia z dnia 28.08.2007. Wygaśnięcie prawa 28.08.2027
4	Znak towarowy słowno – graficzny „Marwit SMOOTHIE”	Urząd Patentowy Rzeczypospolitej Polskiej	R.289925	Prawo udzielone na podstawie zgłoszenia z dnia 25.01.2016. Wygaśnięcie prawa 25.01.2026
5	Znak towarowy słowno – graficzny „Marwit SURÓWKA PREMIUM”	Urząd Patentowy Rzeczypospolitej Polskiej	R.289926	Prawo udzielone na podstawie zgłoszenia z dnia 25.01.2016. Wygaśnięcie prawa 25.01.2026
6	Znak towarowy słowno – graficzny „Marwit mArwitki”	Urząd Patentowy Rzeczypospolitej Polskiej	R.194585	Prawo udzielone na podstawie zgłoszenia z dnia 18.11.2004. Wygaśnięcie prawa 18.11.2004
7	Znak towarowy słowno – graficzny „Marwit ZUPA KREM”	Urząd Patentowy Rzeczypospolitej Polskiej	R.289943	Prawo udzielone na podstawie zgłoszenia z dnia 27.01.2016. Wygaśnięcie prawa 27.01.2026
8	Znak towarowy słowno – graficzny „mArwitki”	Urząd Patentowy Rzeczypospolitej Polskiej	R.187610	Prawo udzielone na podstawie zgłoszenia z dnia 18.11.2004. Wygaśnięcie prawa 18.11.2024
9	Znak towarowy słowno – graficzny „ZUUPS”	Urząd Patentowy Rzeczypospolitej Polskiej	R.308893	Prawo udzielone na podstawie zgłoszenia z dnia 12.07.2017. Wygaśnięcie prawa 12.07.2027
10	Znak towarowy słowno – graficzny „OSKOŁA”	Urząd Patentowy Rzeczypospolitej Polskiej	R.290456	Prawo udzielone na podstawie zgłoszenia z dnia 03.06.2016. Wygaśnięcie prawa 03.06.2026
11	Znak towarowy słowno – graficzny	Urząd Patentowy	R.310221	Prawo udzielone na podstawie

	„ŚWIEŻE MARWITKI”	Rzeczpospolitej Polskiej		zgłoszenia z dnia 25.01.2016. Wygaśnięcie prawa 25.01.2026
12	Znak towarowy słowno – graficzny „Ogrody Natury”	Urząd Patentowy Rzeczpospolitej Polskiej	R.318174	Prawo udzielone na podstawie zgłoszenia z dnia 25.06.2018. Wygaśnięcie prawa 25.06.2028
13	Znak towarowy słowno – graficzny „OGRODY NATURY Sok 100%”	Urząd Patentowy Rzeczpospolitej Polskiej	R.243840	Prawo udzielone na podstawie zgłoszenia z dnia 21.10.2010. Wygaśnięcie prawa 21.10.2020
14	Znak towarowy słowno – graficzny „OGRODY NATURY red smoothie porcja życia do wypicia”	Urząd Patentowy Rzeczpospolitej Polskiej	R.243838	Prawo udzielone na podstawie zgłoszenia z dnia 21.10.2010. Wygaśnięcie prawa 21.10.2020
15	Znak towarowy słowno – graficzny „OGRODY NATURY smoothie”	Urząd Patentowy Rzeczpospolitej Polskiej	R.243839	Prawo udzielone na podstawie zgłoszenia z dnia 21.10.2010. Wygaśnięcie prawa 21.10.2020
16	Znak towarowy słowno – graficzny „OGRODY NATURY”	Urząd Patentowy Rzeczpospolitej Polskiej	R.184965	Prawo udzielone na podstawie zgłoszenia z dnia 17.03.2004. Wygaśnięcie prawa 17.03.2024.
17	Znak towarowy słowno – graficzny „OSKOŁA”	Urząd Patentowy Rzeczpospolitej Polskiej	R.261581	Prawo udzielone na podstawie zgłoszenia z dnia 10.12.2012. Wygaśnięcie prawa 10.12.2022.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Patentowego Rzeczpospolitej Polskiej dostępnych za pomocą portalu <https://ewyszukiwarka.pue.uprp.gov.pl/search/simple-search>

3.6. Znak towarowy Marwit

Znak towarowy słowno – graficzny Marwit w ostatnio wykorzystywanej formie został zgłoszony do Urzędu Patentowego dnia 28.08.2007 r. Znak w nieco innej formie graficznej istniał również wcześniej. Z danych Urzędu Patentowego RP wynika, że Spółka Marwit miała wcześniej również znaki towarowe „Marwit” w innych formach graficznych, z których najdawniej zgłoszony był znak towarowy w 2003 roku. Jeszcze wcześniej, bo w 1998 roku został zgłoszony do Urzędu Patentowego znak towarowy „Marwit” przez Pana Macieja Józwickiego. Z kolei wg dokumentacji uzyskanej od Zleceniodawcy znak towarowy MARWIT lub MAR WIT był używany od 1993 roku, przez co uzyskał renomę i stał się powszechnie rozpoznawalny.



Rysunek nr 4. Znak towarowy Marwit
Źródło: materiały Marwit Sp. z o. o. w upadłości

Firma „Marwit” jest firmą Spółki Marwit Sp. z o. o., która to kontynuuje również działalność gospodarczą prowadzoną przez Pan Macieja Józwickiego pod firmą „Marwit”. Wg pozyskanej od Zleceniodawcy dokumentacji działalność pod firma Marwit była prowadzona nieprzerwanie od 1993 roku w zakresie produkcji i sprzedaży m.in. soków warzywnych, warzywno – owocowych i owocowych, natomiast od 1997 roku obszar dystrybucji produktów marki „Marwit” obejmowała całe terytorium Polski.

3.7. Pracownicy

W przeszłości spółka zatrudniała ponad 100 osób. W roku 2017 było to 189 osób, po czym stan zatrudnienia spadał do poziomu 126 osób w 2020 roku. Z kolei według informacji uzyskanych od Zleceniodawcy na moment sporządzania opisu i oszacowania umowy z pracownikami zostały rozwiązane i zatrudnienie wynosiło 0 osób.

Tabela nr 5. Historyczne poziomy zatrudnienia w Spółce Marwit Sp. z o. o. w zestawieniu z poziomami przychodów ze sprzedaży

	Wyszczególnienie	2017	2018	2019	2020
<i>Obroty</i>					
1	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi (mln zł)	124,9	120,7	90,3	46,9
<i>Zatrudnienie</i>					
2	Pracownicy ogółem, z tego	189	171	164	126
3	- na stanowiskach robotniczych	87	67	66	61
4	- umysłowi	102	104	98	65

Źródło: opracowanie własne na podstawie informacji dodatkowej do Sprawozdań finansowych za lata 2018 i 2020

4 OSZACOWANIE METODĄ MAJĄTKOWĄ

Dokumentem będącym podstawą do wyceny przedsiębiorstw powinien być bilans sporządzony na podstawie ksiąg rachunkowych przedsiębiorstwa według stanu na wymagany dzień wyceny. Bilans w części prezentującej aktywa jest zestawieniem tego co przedsiębiorstwo posiada co wynika wprost z definicji aktywów w art. 3. Ust. 1 pkt 12. ustawy o rachunkowości, gdzie przez aktywa rozumie się „kontrolowane przez jednostkę zasoby majątkowe o wiarygodnej określonej wartości, powstałe w wyniku przeszłych zdarzeń, które spowodują w przyszłości wpływ do jednostki korzyści ekonomicznych.” Z tego względu bilans jest podstawowym dokumentem do wyceny w metodach majątkowych.

Zgodnie z zasadami rachunkowości informacje gromadzone w ramach ksiąg rachunkowych powinny być aktualne i wiernie odwzorowywać rzeczywistość. Poza powyżej wskazaną zasadą wiernego i rzetelnego obrazu polegającą na tym, że rachunkowość musi pokazywać rzetelny czyli wiarygodny i rzeczywisty obraz majątku konkretnego podmiotu ważną zasadą jest zasada zupełności. Zasada ta zobowiązuje do rejestrowania i przedstawiania w systemie rachunkowości wszystkich istotnych zdarzeń gospodarczych które mają miejsce w przedsiębiorstwie.

Jak zostało to już wspomniane w punkcie 2.8 p.t. „Zakres niezbędnych informacji źródłowych do wyceny przedsiębiorstwa” Zleceniodawca na potrzeby niniejszego opracowanie nie sporządził i nie przekazał biegłym bilansu i rachunku zysków i strat na dzień poprzedzający ogłoszenie upadłości tj. na 20.10.2021 r. Wg rozmów przeprowadzonych ze Zleceniodawcą przyczyny tego były następujące:

- Spółka zwolniła pracowników w tym służby księgowe;
- Wystąpił brak ciągłości prowadzenia ksiąg rachunkowych;
- Efektem powyższego służby księgowe zaangażowane przez Syndyka mają problem z dostępem do systemu księgowego pozwalającego na wygenerowanie zestawień księgowych w tym bilansów;

Uwzględniając powyższe okoliczności, wycenę Przedsiębiorstwa należało oprzeć na spisie inwentarza oraz na pochodzących z Przedsiębiorstwa dokumentach źródłowych. W tym miejscu

należy przypomnieć, że zgodnie z art. 306 Prawa upadłościowego „Po ogłoszeniu upadłości syndyk niezwłocznie przystępuje do spisu inwentarza i oszacowania masy upadłości ...” natomiast sam spis inwentarza jest czynnością służącą do ustalenia i zabezpieczenia majątku upadłego przedsiębiorstwa. W spisie inwentarza występują następujące kategorie: środki w kasie, środki na rachunkach bankowych, nieruchomości i użytkowanie wieczyste, ruchomości, inne prawa. Syndyk powinien również sporządzić spis należności. Nie ma zatem wątpliwości, że spisy te muszą wiernie odwzorowywać zasoby majątkowe upadłego przedsiębiorstwa. W celu potwierdzenia przydatności spisu inwentarza jako dokumentu będącego podstawą do wyceny przedsiębiorstwa dokonano jego weryfikacji podczas przeprowadzonej wizji Przedsiębiorstwa i przydatność do tego celu. Z perspektywy wyceny przedsiębiorstwa na potrzeby postępowania upadłościowego, spis z natury jest o tyle istotny, że zawiera zarówno pozycje bilansowe, jak i pozabilansowe.

Podsumowując zakres rzeczowy majątku objętego wyceną przyjęto na podstawie spisu inwentarza oraz dokumentów źródłowych oraz zestawień, informacji i wyjaśnień Spółki.

W Tabeli nr 6 zaprezentowano podział składników majątku Przedsiębiorstwa przyjęty na potrzeby procedury wyceny jak i prezentacji wyników oszacowania. Omówienie zakresu rzeczowego poszczególnych składników majątku oraz prezentację wyników ich oszacowania zamieszczono w poniżej w punktach od 4.1. do 4.8. Zachowano kolejność prezentacji z Tabeli nr 6. W punkcie 4.9. zamieszczono podsumowanie oszacowania składników majątku Przedsiębiorstwa.

Tabela nr 6. Zestawienie rozpoznanych składników majątku przedsiębiorstwa Marwit Sp. z o. o. w upadłości będące podstawą do wyceny Przedsiębiorstwa dokonane na podstawie spisu inwentarza oraz innych wiarygodnych dokumentów i informacji

L.p.	Wyszczególnienie
1.	Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych
2.	Nieruchomości i użytkowanie wieczyste
3.	Ruchomości
4.	Udziały w Spółce Biogaz – Invest Sp. z o. o.
5.	Udziały w Spółce Marwit Foods Sp. z o. o.
6.	Znak towarowy „Marwit”
7.	Pozostałe znaki towarowe
8.	Należności

Poza kwestią powyżej wymienionych aktywów z ustaleń biegłych wynika, że Spółka Marwit Sp. z o. o. jest również komandytariuszem w Spółce Marwit Foods Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa w upadłości. W związku z tym przysługują jej prawa w postaci ogółu praw komandytariusza w spółce komandytowej. Jednakże Spółka ta jest w upadłości, a mając na uwadze poziomy zaspokojenia wierzycieli w postępowaniach upadłościowych prowadzonych w Polsce wartość tych praw należałoby określić na 0 zł.

4.1. Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych

W spisie inwentarza zostały wykazane następujące środki pieniężne w kasie w kwocie 12 673,31 zł. Spis inwentarza zawierał również 23 pozycje rachunków bankowych prowadzonych dla różnych walut: poza złotymi również dla euro i dolarów. Kwota wszystkich tych kont w spisie inwentarza wynosiła 0 zł. W związku z powyższym jako wartość pozycji środków pieniężnych w kasie i na rachunkach bankowych przyjęto kwotę **12 673,31 zł**.

4.2. Nieruchomości i użytkowanie wieczyste

Na potrzeby wyceny przedsiębiorstwa jako wartość rynkową nieruchomości przyjęto sumę wartości z czterech operatów szacunkowych nieruchomości:

- „Operat szacunkowy z określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami, budowlami i innymi urządzeniami trwale związanymi z gruntem, położonej w Złejwsi Wielkiej w rejonie ulicy Marchewkowej, obejmujących tereny zakładu Marwit Sp. z o.o. w upadłości w stanie na dzień wyceny.” Autor: Mgr Katarzyna Młynarczyk – rzeczoznawca majątkowy (nr upr. 4914), biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości, (wyciąg stanowi Załącznik nr 6).
- „Operat szacunkowy z określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Złejwsi Wielkiej, na terenie zakładu Marwit Sp. z o.o. w upadłości w stanie na dzień wyceny.” Autor: Mgr Katarzyna Młynarczyk – rzeczoznawca majątkowy (nr upr. 4914), biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości, (wyciąg stanowi Załącznik nr 6).
- „Operat szacunkowy z określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych położonych w Złejwsi Wielkiej, w gminie Zławieś Wielka, w powiecie toruńskim w stanie na dzień wyceny.” Autor: Mgr Katarzyna Młynarczyk – rzeczoznawca majątkowy (nr upr. 4914), biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości (wyciąg stanowi Załącznik nr 6).
- „Operat szacunkowy z określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Pędzewie, w gminie Zławieś Wielka, w powiecie toruńskim w stanie na dzień wyceny.” Autor: Mgr Katarzyna Młynarczyk – rzeczoznawca majątkowy (nr upr. 4914), biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości, Warszawa, 01.04.2022 r. (wyciąg stanowi Załącznik nr 6).

W tym miejscu należy zwrócić uwagę, że zakres rzeczowy ww. oszacowań obejmuje zarówno składniki majątku wykazywane w ewidencji środków trwałych (zgodnie z klasyfikacją środków trwałych) jako grunty, budynki, budowle jak i składniki majątku trwale związane z gruntem. Taki zakres rzeczowy oszacowania w ramach operatu szacunkowego nieruchomości wynika z zasad sporządzania operatów szacunkowych nieruchomości obowiązujących na mocy przepisów powszechnie obowiązujących.

Łączna wartość rynkowa nieruchomości należących do Spółki Marwit Sp. z o. o. w upadłości wynosi: **13 184 000,00 zł.**

4.3. Ruchomości

Na potrzeby niniejszej wyceny zostały sporządzone opracowania:

- „Opinia o wartości ruchomości (wyposażenie, środki trwałe z wyłączeniem gruntów, budynków, budowli i elementów związanych z funkcjonowaniem nieruchomości oraz przedmiotów sprzedanych i odebranych przez leasingodawców) oraz wartości niematerialnych i prawnych przedsiębiorstwa MARWIT Sp. z o.o. w upadłości.” Autor: Mgr Tomasz Jagiełło – biegły sądowy z zakresu wyceny maszyn i urządzeń, szacowania wartości ruchomości, wyceny środków trwałych przy Sądzie Okręgowym w Warszawie, 10.03.2022 r. (wyciąg z opinii stanowi Załącznik nr 7).
- „Opinia o wartości pojazdów należących do Marwit Sp. z o.o. w upadłości. Autor: Mgr Tomasz Jagiełło – biegły sądowy z zakresu wyceny maszyn i urządzeń, szacowania wartości ruchomości, wyceny środków trwałych przy Sądzie Okręgowym w Warszawie, grudzień 2021 r. (wyciąg z opinii stanowi Załącznik nr 7).

Przy czym opracowania te obejmuje swoim zakresem nie tylko przedmioty wykazujące charakter środków trwałych (o ile nie zostały uwzględnione w operacji szacunkowym wyceny nieruchomości - patrz wyżej punkt 4.2.), ale również wyposażenia, czy zapasów o rzeczowym charakterze.

W trakcie analiz przeprowadzonych w trakcie sporządzania niniejszego opisu i oszacowania stwierdzono, że poniższe pozycje spisu inwentarza wykazują charakter nieruchomościowy, w związku z czym nie powinny być wyceniane jako ruchomości. Chodziło o:

- pozycję 822 spisu inwentarza: „waga samochodowa Schench” oraz
- pozycję 825 spisu inwentarza: „instalacja CO i wody lodowej”.

Ujęcie różnych kategorii majątkowych (wykazujących wg zasad ewidencji księgowej charakter zarówno środków trwałych jak i zapasów o charakterze rzeczowym) w jednej opinii jest związane ze stanem ewidencji księgowej o czym zostało wspomniane w początkowej części niniejszego rozdziału.

W tym miejscu należy zaznaczyć, że w związku z uwarunkowaniami przebiegu postępowań upadłościowych w pierwszej kolejności sporządzono wycenę pojazdów, w celu ich sprzedaży i pozyskania środków pieniężnych do masy upadłości. W drugiej kolejności sporządzono wycenę pozostałych ruchomości ujętych w spisie inwentarza. Wg informacji Zleceniodawcy wycenione pojazdy zostały sprzedane przed zakończeniem sporządzania niniejszego opisu i oszacowania w związku z czym w celu ułatwienia dla dalszego przebiegu postępowania upadłościowego wartość ruchomości jest podawana wariantowo. Podsumowując wartość pojazdów została określona na kwotę **420 000,00 zł**, natomiast wartość pozostałych ruchomości na kwotę **5 437 000,00 zł**. Łączna wartość ruchomości przyjęte do oszacowania wartości Przedsiębiorstwa została określona na kwotę **5 857 000,00 zł**.

4.4. Udziały w Spółce Biogaz – Invest Sp. z o. o.

Spółka posiada 100 % udziałów w Spółce Biogaz - Invest Sp. z o. o. (KRS 0000396851) o wartości Oszacowanie wartości udziałów dokonano w załączniku nr 1. Wartość tych udziałów na potrzeby niniejszego opisu i oszacowania została określona na kwotę **140 000,00 zł**.

4.5. Udziały w Spółce Marwit Foods Sp. z o. o.

Według spisu inwentarza oraz uzyskanych danych potwierdzonych na podstawie informacji z Krajowego Rejestru Sądowego Spółka Marwit Sp. z o. o. w upadłości posiada 100 % udziałów w spółce Marwit Foods Sp. z o. o. (KRS 0000747154). Na potrzeby niniejszej wyceny nie otrzymano od Zleceniodawcy dodatkowych informacji dotyczących tej spółki, jednakże wśród dokumentów udostępnionych za pośrednictwem portalu KRS znajdowało się sprawozdanie finansowe spółki za 2020 rok. Spółka zarówno w roku 2020 jak i 2019 nie wykazała przychodów z działalności operacyjnej i w obu tych latach wykazała stratę netto z działalności w kwotach po kilkanaście tysięcy złotych. Aktywa ogółem na koniec 2020 roku wyniosły około 1,403 mln zł, natomiast zobowiązania i rezerwy na zobowiązania około 1,388 mln zł, w wyniku czego kapitały własne wyniosły jedynie 14 907,54 zł. W głównej mierze aktywa spółki stanowiły długoterminowe aktywa finansowe – udzielone pożyczki w pozostałych jednostkach w kwocie około 1,365 mln zł. Mając na uwadze to, że charakter posiadanych przez spółkę aktywów nie wykazuje potencjału wzrostu wartości, a raczej ich spadek, oraz to, że nie ma podstaw by uznać wartości zobowiązań i rezerw na zobowiązania w kwocie niższej niż wykazanej w bilansie istnieje ryzyko, że wartość rynkowa aktywów nie przekracza wartości zobowiązań i rezerw na zobowiązania, bądź przekracza je w niewielkim stopniu. W związku z powyższym wartość rynkowa udziałów oscylowałaby około wartości 0 zł. W dodatku wg danych KRS oraz Monitora Sądowego i Gospodarczego dnia 17.03.2021 postanowieniem Sądu Rejonowego w Toruniu zostało otwarte postępowanie restrukturyzacyjne

(sanacyjne) spółki Marwit Foods Sp. z o. o. Na tej podstawie powyższych informacji jako wartość udziałów w Spółce Marwit Foods Sp. z o. o. została określona na kwotę **0 zł**.

4.6. Znak towarowy „Marwit”

Na potrzeby niniejszej wyceny zostało sporządzone opracowanie:

- „Wycena znaku towarowego „Marwit” należącego do Marwit Sp. z o. o. w upadłości”
Autorzy: Mgr inż. Szymon Mojzesowicz – biegły sądowy; Mgr Norbert Banaszek – prawnik, analityk finansowy, 22.04.2022 r. (wyciąg z opinii stanowi Załącznik nr 8).

Przyjęto założenie o ewentualnej łącznej sprzedaży praw do znaków towarowych zawierających wyróżnik „Marwit”.

Na podstawie wyżej wskazanego opracowania na potrzeby wyceny przedsiębiorstwa przyjęto wartość znaku towarowego „Marwit” kwotą **2 200 000,00 zł**.

4.7. Znaki towarowe inne niż „Marwit”

Wg spisu inwentarza Spółka poza znakiem towarowym „Marwit” posiada również znaki towarowy „Witmar”, „Ogrody natury”, „Oskoła”, „Zuups”. Opis znaków towarowych zawarty jest w rozdziale dotyczącym opisu przedsiębiorstwa w punkcie 3.5 p.t. „Posiadane prawa ochronne”. Oszacowanie wyżej wymienionych znaków, poza znakiem „Marwit” zawiera załącznik nr 2. Przyjęto założenie o ewentualnej łącznej (grupowej) sprzedaży praw do znaków towarowych zawierających wyróżnik „Marwit” oraz „Ogrody natury”. W przypadku znaków towarowych wymienionych w części opisowej niniejszego opisu i opracowania a nieujętych w wycenie w ramach niniejszego punktu 4.7 oraz punktu 4.6. nie rozpoznano w nich wartości rynkowej lub odrębnej wartości rynkowej (w przypadku oddzielnego występowania niż ze znakami, których wyróżniki zawierają takie określenia jak „Marwit” i „Ogrody natury”).

Na podstawie wskazanego wyżej załącznika załącznika na potrzeby wyceny przedsiębiorstwa przyjęto wartość tej pozycji jako kwotę **122 002,00 zł**.

4.8. Należności

Na potrzeby wyceny należności Zleceniodawca przekazał wydruk pdf z programu finansowo – księgowego Marwit Sp. z o. o. pod nazwą: „MARWIT SP Z OO NALEŻNOŚCI_201.pdf”. Według oświadczenia Zleceniodawcy jest to jedyne zestawienie w zakresie należności jakie jest w stanie dostarczyć. W związku z tym zestawienie to zostało przyjęte jako podstawa do wyceny należności. Zestawienie te ma charakter zestawienia obrotów i sald w związku z czym, nie dostarcza chociażby informacji o wiekowaniu należności. Do wyceny przyjęto kwoty sald księgowych po stronie „Winien” czyli oznaczających należności z konta 201 „Rozrachunki z odb. z tyt. dostaw i usł.” w kwocie 3 313 192,47 zł oraz analogicznie saldo po stronie „Winien” z konta 202 „Rozrachunki z dostawcami” w kwocie 177 220,60 zł. W tym miejscu należy wspomnieć o trudnej sytuacji organizacyjnej Spółki w okresie przed i po ogłoszeniu upadłości wskutek której osoby prowadzące sprawy księgowe Spółki nie mają pełnego dostępu do dokumentacji księgowej. W związku z powyższym, wartość należności Spółki została oszacowana po przyjęciu założeń, które w ocenie autorów najbardziej odpowiadają rzeczywistości.

Mając na uwadze brak możliwości przez biegłych jakiegokolwiek weryfikacji powyższych należności zastosowano wyceną z uwzględnieniem współczynnika charakteryzującego skuteczność egzekucji komorniczych w Polsce (0,189). W dodatku uwzględniając brak możliwości weryfikacji istnienia należności zastosowano dodatkowy współczynnik w wysokości 0,5.

Wartość należności określono zgodnie z poniższym wzorem.

$$W_N = K_n * W_k * W_E$$

gdzie:

W_N - wartość należności;

K_n - kwota nominalna należności (na podstawie otrzymanego zestawienia księgowego);

W_k - współczynnik charakteryzujący skuteczność egzekucji komorniczych. (Na podstawie relacji kwot wyegzekwowanych do kwot zgłoszonych do wyegzekwowania ze sprawozdań z czynności komornika „MS-Kom23”. Tutaj przyjęto na podstawie sprawozdania z Okręgu Bydgoskiego za 2021 rok.)

W_E - dodatkowy współczynnik zastosowany w związku z etapem postępowania;

$$W_N = (3\,313\,192,47 + 177\,220,60) * 0,189 * 0,5 = 329\,844,04 \text{ zł.}$$

Na potrzeby analizy zastawu rejestrowego nr 2518297 na zbiorze określonym jako: „Zbiór istniejących i przyszłych wierzytelności (praw) przysługujących zastawcy wobec: "Carrefour Polska" Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie, Rossmann Supermarkety Drogerijne Polska Sp. z o. o. z siedzibą w Łodzi, Żabka Polska Sp. z o. o. z siedzibą w Poznaniu, "Stokrotka" Sp. z o. o. z siedzibą w Lublinie” z powyżej oszacowanej kwoty na podstawie zestawienia obrotów i sald będącego podstawą wyceny należności wyodrębniono wartości przysługujące wyżej wymienionym podmiotom:

- "Carrefour Polska": kwota nominalna 10 173,07; wartość oszacowana: 961,36 zł;
- „Rossmann Spzoo”: kwota nominalna 10 210,39; wartość oszacowana: 964,88 zł;
- „Żabka Polska SPZOO Poznań”: kwota nominalna 0,00 zł; wartość oszacowana: 0,00 zł;
- „Stokrotka_PW”: kwota nominalna 0,00 zł; wartość oszacowana: 0,00 zł;

Podsumowując na potrzeby wyceny przedsiębiorstwa przyjęto wartość należności w kwocie **329 844,04 zł.**

4.9. Zestawienie wartości rynkowej składników majątku Marwit Sp. z o. o. w upadłości

Łączna wartość oszacowania składników majątku przedstawionych wyżej w punktach od 4.1. do 4.8 zamyka się kwotą **21 845 519,35 zł.**

Tabela nr 7. Wyniki oszacowania składników majątku Marwit Sp. z o. o. w upadłości (w zł)

L.p.	Wyszczególnienie	Oszacowania wartość [zł]
1.	Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	12 673,31
2.	Nieruchomości i użytkowanie wieczyste	13 184 000,00
3.	Ruchomości, z tego: - pojazdy 420 000,00 zł; - pozostałe ruchomości 5 437 000,00 zł.	5 857 000,00
4.	Udziały w Spółce Biogaz – Invest Sp. z o. o.	140 000,00
5.	Udziały w Spółce Marwit Foods Sp. z o. o.	0,00
6.	Znak towarowy „Marwit”	2 200 000,00
7.	Pozostałe znaki towarowe	122 002,00
8.	Należności	329 844,04
	SUMA	21 845 519,35

5 PODSUMOWANIE – WARTOŚĆ PRZEDSIĘBIORSTWA

Mając na uwadze definicję przedsiębiorstwa wg KC oraz bazując na spisie inwentarza, który wskazuje środki pieniężne w kasie i na kontach bankowych oraz należności, jako składniki majątkowe (aktywa obrotowe) tegoż przedsiębiorstwa, ale jednocześnie uwzględniając praktykę obrotu rynkowego przedsiębiorstwami w upadłości, należało dokonać stosownego wariantowania wyników szacowania. W kontekście praktycznego wykorzystania wyceny dla wskazanego celu tj. sprzedaży przedsiębiorstwa w całości, istotne jest aby wskazać w tym miejscu, że zdolność operacyjna przedsiębiorstwa nie zostanie zagrożona w przypadku sprzedaży z/bez środków w kasie i na kontach bankowych. Zdolność operacyjna nie będzie zagrożona również w przypadku sprzedaży bez należności. Mając na uwadze powyższe, poniżej przedstawiono trzy warianty wartości przedmiotowego przedsiębiorstwa w zależności od zakresu rzeczowego składników majątkowych (środki pieniężne w kasie i na kontach bankowych, należności, pojazdy) obejmowanych przez nabywcę przedsiębiorstwa w ramach transakcji sprzedaży.

Wariant I: sprzedaż przedsiębiorstwa **w całości**.

Wariant II: sprzedaż przedsiębiorstwa **bez środków pieniężnych** w kasie i na kontach bankowych i **bez pojazdów**

Wariant III: sprzedaż przedsiębiorstwa **bez środków pieniężnych** w kasie i na kontach bankowych, **bez pojazdów** oraz **bez należności**

Obliczenia:

Wariant I: Wartość przedsiębiorstwa w całości:

A. Wartość godziwa majątku

(patrz punkt 4.9. niniejszego opracowania)

21 845 519,35 zł

Słownie: dwadzieścia jeden milionów osiemset czterdzieści pięć tysięcy pięćset dziewiętnaście złotych trzydzieści pięć groszy

Wariant II: Wartość przedsiębiorstwa dla przypadku przejęcia przez nabywcę przedsiębiorstwa **bez środków pieniężnych** w kasie i na kontach bankowych oraz **bez pojazdów** (ruchomości)

A. Wartość godziwa majątku

(patrz punkt 4.9. niniejszego opracowania)

21 845 519,35 zł

B. Środki pieniężne w kasie i banku

(patrz punkt 4.9. niniejszego opracowania)

12 673,31 zł

C. Pojazdy (ruchomości)

(patrz punkt 4.3 niniejszego opracowania)

420 000,00 zł

A minus (B+C)

21 412 846,04 zł

Słownie: dwadzieścia jeden milionów czterysta dwanaście tysięcy osiemset czterdzieści sześć złotych cztery grosze

Wariant III: Wartość przedsiębiorstwa dla przypadku przejęcia przez nabywcę przedsiębiorstwa **bez środków pieniężnych** w kasie i na kontach bankowych, **bez pojazdów** oraz **bez należności**:

A. Wartość godziwa majątku

(patrz punkt 4.8. niniejszego opracowania)

21 845 519,35 zł

B. Środki pieniężne w kasie i banku

(patrz punkty 4.9 niniejszego opracowania)

12 673,31 zł

C. Pojazdy (ruchomości (patrz punkt 4.3. niniejszego opracowania)	420 000,00 zł
D. Należności (patrz punkty 4.8 niniejszego opracowania)	329 844,04 zł
A minus (B+C+D)	21 083 002,00 zł

Słownie: dwadzieścia jeden milionów osiemdziesiąt trzy tysiące dwa złote

6 INFORMACJE ZGODNIE Z ART. 319 I 313 PRAWA UPADŁOŚCIOWEGO

Zgodnie z treścią art. 319 ust. 3 Ustawy Pr. upadłościowe w oszacowaniu należy odrębnie podać wartość przedsiębiorstwa w całości oraz jego zorganizowanych części, jeżeli mogą być wydzielone do sprzedaży. Sporządzający opinię podziela ją stanowisko doktryny prawniczej, wyrażone m.in. w komentarzu do przedmiotowego artykułu autorstwa S. Gurguła (Komentarz Beck Prawo Upadłościowe str. 668), że kluczową przesłanką jest „zdatność” zorganizowanej części przedsiębiorstwa do sprzedaży.

W przypadku niniejszej wyceny autorzy opracowania nie widzą możliwości wyodrębnienia zorganizowanych części przedsiębiorstwa.

ZASTAWY I HIPOTEKI

Zgodnie z treścią art. 319 ust. 4 Ustawy Pr. Upadłościowe, 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. Zgodnie z treścią art. 16 Ustawy o księgach wieczystych i hipotece w wypadkach przewidzianych w przepisach ustawowych w księdze wieczystej, poza prawami rzeczowymi, mogą być ujawnione prawa osobiste i roszczenia wskazane w ust. 2 ww. przepisu, w szczególności:

- 1) prawo najmu lub dzierżawy, prawo odkupu lub pierwokupu, prawo dożywocia;
- 2) roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości lub użytkownika wieczystego albo o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego; dotyczy to także roszczeń przyszłych;
- 3) roszczenie wynikające z określenia zarządu lub sposobu korzystania z nieruchomości przez współwłaścicieli lub wieczystych użytkowników;
- 4) roszczenie współwłaścicieli wyłączające uprawnienie do zniesienia współwłasności;
- 5) wierzytelności banku hipotecznego zabezpieczone hipoteką oraz informacje, że zostały one wpisane do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych, o którym mowa w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz.U. z 2016 r. poz. 1771);
- 6) prawo z umowy timeshare, o którym mowa w ustawie z dnia 16 września 2011 r. o timeshare (Dz.U. poz. 1370).

W księgach wieczystych nieruchomości Spółki Marwit Sp. z o. o. w upadłości nie stwierdzono istnienia praw i roszczeń o których mowa w art. 16 ust. 2 Ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

HIPOTEKI

We wszystkich księgach wieczystych nieruchomości Spółki Marwit Sp. z o. o. w upadłości znajdują się wpisy hipotek. Wszystkie istniejące hipoteki są hipotekami umownymi głównie łącznymi oraz jednej przymusowej. **Hipoteki obciążające prawa spółki Marwit Sp. z o. o. w upadłości wygasają w momencie sprzedaży w ramach postępowania upadłościowego, zgodnie z prawem upadłościowym.** Zestawienie hipotek zawiera załącznik nr 3.

ZASTAWY

Według informacji pozyskanych z Centralnej Informacji o Zastawach Rejestrowych podmiot o numerze REGON 340105075, czyli Marwit Sp. z o. o. jest wpisany jako zastawca w rejestrze zastawów pod 22 pozycjami rejestru. W przypadku jednej pozycji (w kategorii: inna maszyna lub urządzenie) ustalono, że zastaw nie obciąża majątku przedsiębiorstwa, ponieważ został wpisany błędnie zamiast innego podmiotu. Zastawy zostały ustanowione na takich kategoriach aktywów jak: Inne zbiory rzeczy lub praw stanowiących organizacyjną całość chociażby jego skład był zmienny – 5 pozycji; mienie ruchomo przedsiębiorstwa – 1 pozycja, samochód ciężarowy – 3 pozycje; wierzytelności – 5 pozycji; prawa z rejestracji znaku towarowego – 5 pozycji, udział w spółce z o. o. – 1 pozycja, inne prawo względne – 1 pozycja. **Zastawy wygasają w momencie sprzedaży w ramach postępowania upadłościowego, zgodnie z prawem upadłościowym.**

W odniesieniu do art. 56a. ust. 2 oraz art. 330 prawa upadłościowego należy zaznaczyć, że w opinii biegłych, sprzedaż przedmiotów zastawu wraz z przedsiębiorstwem będzie korzystniejsza niż ich oddzielna sprzedaż. Sprzedaż tych przedmiotów w ramach przedsiębiorstwa wiąże się z potencjalną „premią” za zorganizowanie składników majątkowych w całość. Kwestia ta jest podstawowym założeniem w przypadku metod dochodowych wyceny przedsiębiorstw, ale również przy zastosowanej w niniejszym oszacowaniu metodzie majątkowej nie jest bez znaczenia. Zorganizowanie składników w całość, która jest zdatna do prowadzenia rentownej działalności gospodarczej generalnie powoduje to, że wartość przypadająca na poszczególne składniki jest większa niż w sytuacji ich sprzedaży oddzielnie (np. w sytuacji likwidacji przedsiębiorstwa). Dodatkowo należy zauważyć, że z oddzielną od przedsiębiorstwa sprzedażą wiązałyby się konieczność demontażu, zabezpieczenia, transportu i montażu na nowym miejscu przedmiotów objętych zastawami, co mogłoby wpłynąć na wysokość potencjalnie składanych ofert.

W trakcie prac nad niniejszym opisem i oszacowaniem biegli nie uzyskali wiedzy o tym by majątek przedsiębiorstwa był obciążony zastawami zwykłymi albo skarbowymi.

Szczegółowe zestawienie zastawów rejestrowych oraz ich analiza stanowi Załącznik nr 4 do niniejszego opracowania.

SŁUŻEBNOŚCI

Zgodnie z treścią art. 313 ust. 2 Pr. upadłościowego sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Zgodnie zaś z treścią ust. 5 ww. artykułu pozostają w mocy bez potrącania ich wartości z ceny nabycia służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia. Wśród nieruchomości objętych niniejszym opisem i oszacowaniem znajdują się dwie nieruchomości obciążone tego typu służebnościami. Chodzi o nieruchomość o nr KW TO1T/00041194/5 obciążoną 2 służebnościami oraz KW nr TO1T/00082612/1 obciążoną 5 służebnościami. Służebności o których mowa są służebnościami drogi koniecznej i należą do służebności niewygasających, o których mowa w art. 313 ust. 2 i 5 Pr.

upadłościowego. Analizę tychże służebności zawarto w Załączniku Nr 5. Sporządzający niniejszą opinię nie posiadają informacji o zgłoszeniu sędziemu-komisarzowi w trybie art. 313 ust. 2 Pr. upadłościowego jakichkolwiek służebności nieujawnionych wpisem do księgi wieczystej.

Tabela nr 8. Stosunek wartości poszczególnych składników obciążonych do wartości przedsiębiorstwa

L.p.	Obciążony składnik	Rodzaj obciążenia	Wyniki oszacowania/ wartość rynkowa (w zł)	Stosunek wartości składnika do wartości przedsiębiorstwa	Stosunek wartości składnika do wartości przedsiębiorstwa bez środków pieniężnych i bez pojazdów	Stosunek wartości składnika do wartości przedsiębiorstwa bez środków pieniężnych, bez pojazdów i bez należności
1	2	3	4	5	6	7
1.	Nieruchomość o nr KW TO1T/00041194/5*	Hipoteki	5 552 174,48*	0,254	0,254	0,254
2.	Nieruchomość o nr KW TO1T/00062137/1*	Hipoteki	68 447,55*	0,003	0,003	0,003
3.	Nieruchomość o nr KW TO1T/00082612/1*	Hipoteki	900 377,97*	0,041	0,041	0,041
4.	Nieruchomość o nr KW TO1T/00029533/4	Hipoteki	1 033 000,00	0,047	0,047	0,047
5.	Nieruchomość o nr KW TO1T/00030495/5	Hipoteki	639 000,00	0,029	0,029	0,029
6.	Nieruchomość o nr KW TO1T/00059801/3	Hipoteki	770 000,00	0,035	0,035	0,035
7.	Nieruchomość o nr KW TO1T/00067212/6	Hipoteki	550 000,00	0,025	0,025	0,025
8.	Nieruchomość o nr KW TO1T/00058884/1	Hipoteki	2 952 000,00	0,135	0,135	0,135
9.	Nieruchomość o nr KW TO1T/00095601/5	Hipoteki	719 000,00	0,033	0,033	0,033
7.	Zapasy surowców do produkcji (warzywa i owoce), opakowania, produkty gotowe, towary handlowe	Zastaw rejestrowy, poz. nr 2367666	15 900,00	0,001	0,001	0,001
8.	Linia rozlewnicza do soków	Zastaw rejestrowy, poz. nr 2417479	518 000,00	0,024	0,024	0,024
9.	Zbiór istniejących i przyszłych wierzytelności (praw) przysługujących zastawcy	Zastaw rejestrowy, poz. nr 2518297	1 926,24	0,000	0,000	0,000
10.	Zbiór rzeczy ruchomych oznaczonych co do tożsamości stanowiących elementy linii do wyciskania soków z cytrusów	Zastaw rejestrowy, poz. nr 2554357	120 000,00	0,005	0,005	0,005
11.	Zespół linii technologicznych do produkcji i rozlewu soków z warzyw i owoców	Zastaw rejestrowy, poz. nr 2634338	4 797 850,00**	0,220	0,220	0,220

12.	VOLVO CTR 7K81***	Zastaw rejestrowy, poz. nr 2614735	27 735,00	0,001	0,001	0,001
13.	VOLVO CTR 7K82***	Zastaw rejestrowy, poz. nr 2615137	60 500,00	0,003	0,003	0,003
14.	Wierzytelności pieniężne	Zastaw rejestrowy, poz. nr 2635745	0,00	0,000	0,000	0,000
15.	Wierzytelności pieniężne	Zastaw rejestrowy, poz. nr 2641029	0,00	0,000	0,000	0,000
16.	Wierzytelności pieniężne	Zastaw rejestrowy, poz. nr 2641182	0,00	0,000	0,000	0,000
17.	Ogół praw komandytariusza w spółce komandytowej Marwit Foods Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa	Zastaw rejestrowy, poz. nr 2641029	0,00	0,000	0,000	0,000
18.	50 udziałów Marwit Foods Sp. z o. o. z siedzibą w Złejwsi Wielkiej 29 A, 87-134 Zławieś Wielka	Zastaw rejestrowy, poz. nr 2635744	0,00	0,000	0,000	0,000
19.	MARWIT- znak towarowy	Zastaw rejestrowy, poz. nr 2594015	2 200 000,00	0,101	0,101	0,101
20.	OGRODY NATURY - Słowno - graficzny znak towarowy	Zastaw rejestrowy, poz. nr 2608502	115 000,00	0,005	0,005	0,005
21.	OGRODY NATURY SOK 100% - Słowno - graficzny znak towarowy	Zastaw rejestrowy, poz. nr 2608503	0,00	0,000	0,000	0,000
22.	OGRODY NATURY RED SMOOTHIE PORCJA ŻYCIA DO WYPICIA - Słowno - graficzny znak towarowy	Zastaw rejestrowy, poz. nr 2609520	0,00	0,000	0,000	0,000
23.	OGRODY NATURY SMOOTHIE - Słowno - graficzny znak towarowy	Zastaw rejestrowy, poz. nr 2609522	0,00	0,000	0,000	0,000

* Należy zaznaczyć, że wyniki oszacowania nieruchomości TO1T/00041194/5, TO1T/00062137/1, TO1T/00082612/1 stanowią jedynie przyporządkowanie wartości nieruchomości którą ze względu na uwarunkowania wyceny stanowiły te trzy nieruchomości (nieruchomości w ujęciu wieczysto – księgowym) łącznie. Wartość nieruchomości obejmującej te trzy Księgi Wieczyste została określona na kwotę 6 521 000,00 zł i została rozdzielona na poszczególne KW na podstawie trzech parametrów: powierzchni nieruchomości, wartości gruntu niezabudowanego oraz powierzchni zabudowy budynków.

** W skład przedmiotu zastawu wchodzi również ruchomości, które wcześniej były obciążone zastawami nr 2417479 oraz 2554357. Oszacowana wartości przedmiotu zastawu nr 2417479 wyniosła 518 000,00 zł, zastawu nr 2554357 wyniosła 120 000,00 zł.

*** Wg informacji Zleceniodawcy pojazdy zostały sprzedane przed ukończeniem niniejszego opisu i oszacowania.

7 UWAGI DOTYCZĄCE OPRACOWANIA

Niniejszą opracowanie wykonano przy zastosowaniu najwyższej staranności i w najlepszej wierze w oparciu o dokumentację otrzymaną od zleceniodawcy. Zleceniodawca oraz osoby trzecie powinny mieć na uwadze, że przedstawione oszacowanie może być obarczone ryzykiem, wynikającym z prawdopodobieństwa przyjętych w oszacowaniu założeń.

8 ZAŁĄCZNIKI

1. Oszacowanie wartości udziałów w spółce Biogaz - Invest Sp. z o. o.
 2. Oszacowanie wartości znaków towarowych innych niż „Marwit”
 3. Wykaz hipotek
 4. Wykaz i analiza zastawów rejestrowych
 5. Zestawienie służebności oraz praw, o których mowa w art. 313 Pr. upadłościowego ujawnionych w księgach wieczystych
 6. Wyciągi z operatów szacunkowych
 7. Wyciąg z opinii o wartości ruchomości
 8. Wyciąg z wyceny znaku towarowego „Marwit”
-

Załącznik Nr 1. Oszacowanie wartości udziałów w spółce Biogaz - Invest Sp. z o.o.

Spółka Marwit Sp. z o.o. posiada 100 % udziałów w Spółce Biogaz – Invest Sp. z o.o. (KRS 0000396851). Na potrzeby wyceny Zleceniodawca dostarczył biegłym wyniki finansowe Spółki za 2021 rok. Wg tych danych spółka w 2021 roku osiągnęła przychody z działalności operacyjnej w wysokości około 3,5 tys. zł i ostatecznie wykazała stratę netto w kwocie kilkunastu tysięcy. W związku z tym należałoby w związku z czym niewskazana byłaby wycena spółki metodą dochodową. Oszacowania wartości udziałów dokonano metodą skorygowanych aktywów netto na podstawie danych ze sprawozdania za 2021 r.

Oszacowanie wartości 100 % udziałów w spółce Biogaz – Invest Sp. z o.o. należących do Marwit Sp. z o.o. w upadłości

1	Pozycje bilansu	Kwota w bilansie (zł)	Uwagi	Zastosowany współczynnik	Szacowana wartość (zł) (kol. 3 x kol. 5)
2/1	2	3	4	5	6
3	<i>Składniki majątku</i>				
4	Środki trwałe – grunty	466 412,00	Wg informacji przekazanych przez Zleceniodawcę Spółka posiada nieruchomości, którą stanowią działki nr 365/52 i 529 położone w miejscowości Pędzewo w gminie Żławień Wielka o łącznej powierzchni 1,8262 ha. Dla nieruchomości założona jest Księga Wieczysta nr TO1T/00117675/5. W stanie aktualnym są to działki niezabudowane, położone w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy komercyjnej i terenów rolnych. Działki nie są objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie zaś ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żławień Wielka położone są na terenach rolnych. Do wiadomości ekspertów przedstawiono aktualne operaty szacunkowe dla porównywalnych gruntów rolnych położonych w tej samej miejscowości zgodnie z którymi ich wartość określona została na poziomie od około 84 911 zł/ha do 103 373 zł/ha. Przyjęto, że przedmiotowe grunty, ze względu na swój charakter i przeznaczenie mogłyby osiągnąć zbliżone wartości. Zakładając, że grunty te osiągnęłyby podobną wartość jak we wspomnianych wyżej operatach wartość nieruchomości kształtowałaby się w przedziale 155 064,00 – 188 779,77 zł. W związku z tym, że tereny te były planowane pod biogazownie więc mają potencjał na inne przeznaczenie przyjęto kwotę z górnego przedziału.	nd.	188 779,77
5	Środki trwałe w budowie	2 026 500,00	Z informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego za 2020 roku wynika, że środki trwałe w budowie dotyczą projektu biogazowni: "Spółka w roku 2020 nie poniosła dodatkowych nakładów inwestycyjnych dotyczących projektu biogazowni rolniczej. Stan środków trwałych w budowie na koniec okresu nie uległ zmianie i wynosi 2 026 500,00 zł." W	nd.	0,00

			<p>sprawozdaniu znalazła się również taka informacja: "W kolejnym roku Spółka planuje działania zmierzające do sprzedaży projektu biogazowni wraz z nieruchomością i pozwoleniami" Potwierdzają to również ustalenia Zleceniodawcy, wg których chodziło o fakturę zakupu dotyczącą „aktywa projektu i inne składniki projektu”. Należy zaznaczyć, że środki trwałe w budowie wykazywane są w sprawozdaniach finansowych w dokładniej podanej obok kwocie od co najmniej 2016 roku. W dodatku dnia 14.12.2020 roku zostało otwarte postępowanie restrukturyzacyjne (sanacyjne) spółki, umorzone dnia 07.07.2021 r. Mając na uwadze powyższe można wywnioskować, że projekt biogazowni jest z roku 2016 lub wcześniejszego, w związku z czym istnieją wątpliwości co do jego obecnej dalszej przydatności. Można również spodziewać się, że jeśli projekt biogazowni byłby atrakcyjny na rynku to mając na uwadze otwarcie postępowania sanacyjnego mógłby być obiektem zainteresowania uczestników rynku. Mając na uwadze powyższe wartość środków trwałych w budowie określono na 0 zł.</p>		
6	Należności krótkoterminowe	15 635,20	W związku z brakiem dostępu do danych księgowych na potrzeby niniejszego oszacowania przyjęto wartość rynkową należności w przedsiębiorstwie działającym na poziomie 70% ich wartości księgowej.	0,7	10 944,64
7	Inwestycje krótkoterminowe – środki pieniężne w kasie i na rachunkach	61,68	W przypadku środków pieniężnych w kasie i na rachunkach wartość księgowa reprezentuje wartość rynkową, w związku z czym przyjęto współczynnik równy 1.	1	61,68
8	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 191,44	W związku z brakiem możliwości ustalenia tego, co dokładnie obejmują krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe na potrzeby niniejszego oszacowania przyjęto ich wartość rynkową na poziomie 50% wartości księgowej.	0,5	1 095,72
9	RAZEM (wiersze 4 - 8)	2 510 800,32	nd.	-	200 881,81
10	<i>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</i>				
11	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	60 415,00	Przyjęto współczynnik równy 1. Brak podstaw do przyjęcia wartości pozycji w wartości innej niż księgowa	1	60 415,00
12	<i>Aktywa minus zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</i>				
13	Aktywa minus zobowiązania (w.9- w. 11)				140 466,81
14	Wartość rynkowa udziałów (w zaokrągleniu)				140 000,00

Uwaga. Niniejsza wycena udziałów w spółce Biogaz – Invest Sp. z o. o. dokonana została tylko i wyłącznie na potrzeby sporządzenia opisu i oszacowania przedsiębiorstwa Marwit Sp. z o. o. w upadłości i nie może być wykorzystana do jakiegokolwiek innego celu.

Załącznik Nr 2. Oszacowanie wartości znaków towarowych innych niż „Marwit”

Wartość znaków towarowych oszacowano zgodnie ze wzorem poniżej.

$$V_m = O_1/(1+r)^1 + O_2/(1+r)^2 + \dots + O_n/(1+r)^n$$

gdzie:

V_m – wartość znaku towarowego;

O – kwota opłaty licencyjnej z uwzględnieniem podatku dochodowego (realny koszt opłaty licencyjnej);

r - stopa dyskontowa;

n – liczba okresów (lat);

Znak towarowy „Ogrody Natury”

Wartość praw do znaku towarowego „Ogrody Natury” oszacowano metodą zwolnienia z opłat licencyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

- Wg materiałów z ofertą handlową Spółki wynika, że marka „Ogrody Natury” obejmowała ofertę soków pasteryzowanych. W związku z tym przyjęto, że przychody ze sprzedaży produktów pod marką „Ogrody Natury” stanowiły przychody ze sprzedaży soków pasteryzowanych. Strukturę sprzedaży przyjęto na podstawie danych o strukturze sprzedaży za 2019 rok zamieszczoną w sprawozdaniu zarządu za 2020 rok (str. 7). Według tego zestawienia udział w sprzedaży soków pasteryzowanych w 2019 roku wyniósł 9,42%.

- Ogółem przychody ze sprzedaży wszystkich produktów w ostatnich latach kształtowały się następująco: rok 2016 – 98,2 mln zł, 2017 – 101,1 mln zł, 2018 – 93,0 mln zł, 2019 – 77,8 mln zł, 2020 – 41,9 mln zł.

- po analizie historycznych danych ze sprzedaży stwierdzono, że nie ma podstaw by zakładać, że sprzedaż pod marką szybko osiągnie przychody na poziomie sprzed upadłości. Założono również, że odbudowa wolumenu sprzedaży pod marką „Ogrody Natury” będzie następowała stopniowo.

- Zaprognozowano przychody ze sprzedaży produktów pod marką „Ogrody Natury” w następujących sposób odpowiednio w kolejnych latach: 2022: 0,3 mln zł; 2023: 1,2 mln zł; 2024: 2,1 mln zł, 2025: 2,8 mln zł; 2026: 3,3 mln zł; 2027: 1,9 mln zł.

- jako stawkę opłat licencyjnych dla tego rodzaju działalności w branży dóbr szybko zbywalnych przyjęto 2%;

- jako stawkę podatku dochodowego przyjęto 19%;

- jako stopę dyskontową przyjęto 13 %;

- jako okres właściwy dla obliczenia wartości znaku towarowego przyjęto okres 6 lat;

Oszacowanie wartości znaku towarowego „Ogrody Natury”

1	Wyszczególnienie [zł]	Rok 1	Rok 2	Rok 3	Rok 4	Rok 5	Rok 6
k/w		2022	2023	2024	2025	2026	2027
3	2	3	4	5	6	7	8
4	Przychody ze sprzedaży	300 000,00	1 200 000,00	2 100 000,00	2 800 000,00	3 300 000,00	1 900 000,00
5	Kwota opłaty licencyjnej (0,02* w4)	6 000,00	24 000,00	42 000,00	56 000,00	66 000,00	38 000,00
6	Kwota podatku dochodowego (0,19*w4)	1 140,00	4 560,00	7 980,00	10 640,00	12 540,00	7 220,00
7	Realny koszt opłaty licencyjnej (w5-w6)	4 860,00	19 440,00	34 020,00	45 360,00	53 460,00	30 780,00
8	Współczynnik dyskontowy	0,885	0,783	0,693	0,613	0,543	0,480
9	Zdyskontowane przepływy (w7*w8)	4 300,88	15 224,37	23 577,57	27 820,14	29 015,95	14 784,20
10	SUMA zdyskontowanych przepływów (Σ w9)						114 723,11
11	SUMA zdyskontowanych przepływów w zaokrągleniu do pełnych dziesiątek tysięcy						115 000,00

Podsumowując na podstawie powyższych obliczeń wartość znaku towarowego „Ogrody Natury” została określona na kwotę 114 723,11 zł, a po zaokrągleniu **115 000,00 zł**.

Znak towarowy „Oskoła”

Wartość praw do znaku towarowego „Oskoła” oszacowano metodą zwolnienia z opłat licencyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

- Według sprawozdania zarządu za 2020 rok (str. 7) udział produktów sprzedawanych pod marką „Oskoła” w 2019 w całej sprzedaży Spółki Marwit Sp. z o. o. wyniósł 0,59 %;

- Ogółem przychody ze sprzedaży wszystkich produktów w ostatnich latach kształtowały się następująco: rok 2016 – 98,2 mln zł, 2017 – 101,1 mln zł, 2018 – 93,0 mln zł, 2019 – 77,8 mln zł, 2020 – 41,9 mln zł.

- po analizie historycznych danych ze sprzedaży stwierdzono, że nie ma podstaw by zakładać, że sprzedaż pod marką szybko osiągnie przychody na poziomie sprzed upadłości. Założono również, że odbudowa wolumenu sprzedaży pod marką „Oskoła” będzie następowała stopniowo.

- Zaprognozowano przychody ze sprzedaży produktów pod marką „Oskoła” w następujących sposób odpowiednio w kolejnych latach: 2022: 20 tys. zł; 2023: 75 tys. zł; 2024: 130 tys. zł, 2025: 180 tys. zł; 2026: 200 tys. zł; 2027: 120 tys. zł.

- jako stawkę opłat licencyjnych dla tego rodzaju działalności w branży dóbr szybko zbywalnych przyjęto 2%;

- jako stawkę podatku dochodowego przyjęto 19%;

- jako stopę dyskontową przyjęto 13 %;

- jako okres właściwy dla obliczenia wartości znaku towarowego przyjęto okres 6 lat;

Oszacowanie wartości znaku towarowego „Oskoła”

1	Wyszczególnienie [zł]	Rok 1	Rok 2	Rok 3	Rok 4	Rok 5	Rok 6	
k/w		2022	2023	2024	2025	2026	2027	
3	2	3	4	5	6	7	8	
4	Przychody ze sprzedaży	20 000,00	75 000,00	130 000,00	180 000,00	200 000,00	120 000,00	
5	Kwota opłaty licencyjnej (0,02* w4)	400,00	1 500,00	2 600,00	3 600,00	4 000,00	2 400,00	
6	Kwota podatku dochodowego (0,19*w4)	76,00	285,00	494,00	684,00	760,00	456,00	
7	Realny koszt opłaty licencyjnej (w5-w6)	324,00	1 215,00	2 106,00	2 916,00	3 240,00	1 944,00	
8	Współczynnik dyskontowy	0,885	0,783	0,693	0,613	0,543	0,480	
9	Zdyskontowane przepływy (w7*w8)	286,73	951,52	1 459,56	1 788,44	1 758,54	933,74	
10		SUMA zdyskontowanych przepływów (Σ w9)						7 178,53
11		SUMA zdyskontowanych przepływów w zaokrągleniu do pełnych dziesiątek tysięcy						7 000,00

Podsumowując na podstawie powyższych obliczeń wartość znaku towarowego „Oskoła” została określona na kwotę 7 178,53 zł, a po zaokrągleniu **7 000,00 zł**.

Znak towarowy „Witmar”

W związku z niską rozpoznawalnością marki wartość znaku towarowego „Witmar” została określona na kwotę **1 zł**.

Znak towarowy „Zuups”

W związku z niską rozpoznawalnością marki wartość znaku towarowego „Zuups” została określona na kwotę **1 zł**.

Załącznik Nr 3. Wykaz hipotek

L. p.	Wyszczególnienie	Najwyższa kwota zabezpieczenia		Wierzyciel hipoteczny
		[PLN]	[EUR/USD]	
KW NR TO1T/00041194/5				
1	Hipoteka umowna łączna (6 KW współobciążonych)	15 000 000,00	-	mBank Spółka Akcyjna Oddział Korporacyjny Toruń
2	Hipoteka umowna łączna (3 KW współobciążonych)	6 000 000,00	-	mBank Spółka Akcyjna Oddział Korporacyjny Toruń
3	Hipoteka umowna łączna (9 KW współobciążonych)	7 000 000,00	-	Agencja Rozwoju Przemysłu Spółka Akcyjna
4	Hipoteka umowna łączna (25 KW współobciążonych)	900 000,00	-	mBank Spółka Akcyjna
KW NR TO1T/00062137/1				
1	Hipoteka przymusowa	230 210,08	-	Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Toruniu
KW NR TO1T/00082612/1				
1	Hipoteka umowna łączna (6 KW współobciążonych)	15 000 000,00	-	mBank Spółka Akcyjna Oddział Korporacyjny Toruń
2	Hipoteka umowna łączna (3 KW współobciążonych)	6 000 000,00	-	mBank Spółka Akcyjna Oddział Korporacyjny Toruń
3	Hipoteka umowna łączna (9 KW współobciążonych)	7 000 000,00	-	Agencja Rozwoju Przemysłu Spółka Akcyjna
4	Hipoteka umowna łączna (25 KW współobciążonych)	900 000,00	-	mBank Spółka Akcyjna
KW NR TO1T/0029533/4				
1	Hipoteka umowna łączna (10 KW współobciążonych)	24 750 000,00	-	Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna
2	Hipoteka umowna łączna (9 KW współobciążonych)	7 000 000,00	-	Agencja Rozwoju Przemysłu Spółka Akcyjna
KW NR TO1T/00030495/5				
1	Hipoteka umowna łączna (10 KW współobciążonych)	24 750 000,00	-	Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna
2	Hipoteka umowna łączna (9 KW współobciążonych)	7 000 000,00	-	Agencja Rozwoju Przemysłu Spółka Akcyjna
KW NR TO1T/00059801/3				
1	Hipoteka umowna łączna (10 KW współobciążonych)	24 750 000,00	-	Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna
2	Hipoteka umowna łączna (9 KW współobciążonych)	7 000 000,00	-	Agencja Rozwoju Przemysłu Spółka Akcyjna
KW NR TO1T/00067212/6				
1	Hipoteka umowna łączna (10 KW współobciążonych)	24 750 000,00	-	Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna
2	Hipoteka umowna łączna (9 KW współobciążonych)	7 000 000,00	-	Agencja Rozwoju Przemysłu Spółka Akcyjna
KW NR TO1T/00058884/1				
1	Hipoteka umowna łączna (3 KW współobciążonych)	8 300 000,00	-	mBank Spółka Akcyjna
2	Hipoteka umowna łączna (3 KW współobciążonych)	6 000 000,00	-	mBank Spółka Akcyjna Oddział Korporacyjny Toruń

3	Hipoteka umowna	1 200 000,00	-	Agencja Rozwoju Przemysłu Spółka Akcyjna
4	Hipoteka umowna łączna(25 KW współobciążonych)	900 000,00	-	mBank Spółka Akcyjna
5	Hipoteka umowna łączna(6 KW współobciążonych)	15 000 000,00	-	mBank Spółka Akcyjna
KW NR TO1T/00095601/5				
1	Hipoteka umowna łączna(6 KW współobciążonych)	15 000 000,00	-	mBank Spółka Akcyjna Oddział Korporacyjny Toruń
2	Hipoteka umowna łączna (3 KW współobciążonych)	6 000 000,00	-	mBank Spółka Akcyjna Oddział Korporacyjny Toruń
3	Hipoteka umowna łączna (9 KW współobciążonych)	7 000 000,00	-	Agencja Rozwoju Przemysłu Spółka Akcyjna
4	Hipoteka umowna łączna(25 KW współobciążonych)	900 000,00	-	mBank Spółka Akcyjna

Załącznik Nr 4. Wykaz i analiza zastawów rejestrowych

L.P.	Nr poz. rejestru	Zastawnik	Przedmiot zastawu (Rodzaj)	Data złożenia wniosku o wpis	Data wpisu do rejestru	Suma zabezpieczenia	Miejsce położenia (lokalizacja) zbioru	Uwagi	Wartość wg wyceny [zł]
<i>Inne zbiory rzeczy lub praw stanowiących organizacyjną całość chociażby jego skład był zmienny</i>									
1	2367666	Bank Zachodni WBK Spółka Akcyjna	Zapasy surowców do produkcji (warzywa i owoce), opakowania, produkty gotowe, towary handlowe	05.08.2013	28.08.2018	5 250 000,00 PLN	Zławień Wielka 29A, 87-134 Zławień Wielka - Magazyn	Wśród składników majątku przedsiębiorstwa zidentyfikowano jedynie przedmioty o charakterze opakowań – pozycje 814, 815, 817, 818, 827, 828 spisu inwentarza.	15 900,00
2	2417479	Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna	Linia rozlewnicza do soków	17.07.2014	01.10.2014	30 000 000,00 PLN	„Marwit” Sp. z o. o. z siedzibą w Złajewi Wielkiej, 87-134 Zławień Wielka, Zławień Wielka 29A.	Na podstawie dostępnych informacji przyjęto, że chodzi o linię rozlewniczą Corfill na którą składają się pozycje inwentarza nr 750, 776, 777, 781, 787, 796, 797.	518 000,00
3	2518297	PKO Faktoring Spółka Akcyjna	Zbiór istniejących i przyszłych wierzytelności (praw) przysługujących zastawcy wobec: „Carrefour Polska” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, Rossmann Supermarkety Drogerijne Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łodzi, Żabka Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu, „Stokrotka” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Lublinie.	20.12.2016	11.01.2017	3 250 000,00 PLN	Ul. Targowa 72, 03-734 Warszawa, ul. Świętej Teresy 109, 91-222 Łódź, ul. Plac Władysława Andersa 7, 61-894 Poznań, ul. Projektowa 1, 20-209 Lublin	Wartość przedmiotu zastawu przyjęto zgodnie z oszacowaniem zawartym w punkcie 4.8. niniejszego opracowania odnoszącego się do oszacowania należności.	1 926,24
4	2554357	Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna	Zbiór rzeczy ruchomych oznaczonych co do tożsamości stanowiących elementy linii do wyciskania soków z cytrusów	03.11.2017	11.12.2017	4 944 000,00 PLN	Zławień Wielka 29A, 87-134 Zławień Wielka	Na podstawie dostępnych informacji przyjęto, że chodzi o linię na którą składają się pozycje inwentarza nr 724-728.	120 000,00
5	2634338	Agencja Rozwoju Przemysłu Spółka	Zespół linii technologicznych do produkcji i rozlewu soków z warzyw i	26.11.2019	09.01.2020	10 575 000,00 PLN	Zławień Wielka 29A, 87-134	Na podstawie dostępnych informacji	4 797 850,00**



	Akcyjna	owoców			Zławieś Wielka	przyjęto, że chodzi o linię do produkcji i rozlewu soków na którą składa się 116 pozycji spisu inwentarza zawierających się pomiędzy pozycjami 674 a 797. Niniejszy zastaw obciąża również ruchomości, które były wcześniej obciążone zastawami nr 2417479 oraz 2554357.	
Mienie ruchome przedsiębiorstwa							
6	PKO Leasing Spółka Akcyjna	Mienie ruchome przedsiębiorstwa Marwit Spółka z o. o.	14.04.2015	22.07.2015	4 305 000,00 PLN	Z umowy ustanowienia zastawu z dnia 23.12.2014 wynika, że przedmiot zastawu był określony jako: „Inne/ Pozostałe maszyny i urządzenia – Oprogramowanie + serwery, licencje systemowe”. Z kolei wg umowy pożyczki z 19.12.2014 r. przedmiot finansowania, a co za tym idzie zastawu miał być nabyty od spółki INFOVER Sp. z o. o. Sp. W spisie inwentarza nie zidentyfikowano przedmiotów, które wykazywałyby charakter odpowiadający przedmiotowi zastawu.	Nie dotyczy. Nie zidentyfikowano takiego składnika majątku.
Samochód ciężarowy							
7	Konkurencjawpracy.pl Sp. z o. o.	VOLVO CTR 7K81	03.06.2019	28.06.2019	500 000,00 PLN	Przedmiot zastawu wyceniony odrębnie i sprzedany przed ukończeniem opisu i oszacowania w celu pozyskania środków do masy upadłości	27 735,00
8	Konkurencjawpracy.pl Sp. z o. o.	VOLVO CTR 7K82	03.06.2019	02.07.2019	500 000,00 PLN	Przedmiot zastawu wyceniony odrębnie i sprzedany przed	60 500,00

									ukończeniem opisu i oszacowania w celu pozyskania środków do masy upadłości	Nie dotyczy. Nie zidentyfikowano takiego składnika majątku.
9	2616510	Konkurencjawpracy.pl Sp. z o.o.	MAN CTR 7K61	03.06.2019	15.07.2019	500 000,00 PLN			W spisie inwentarza nie zidentyfikowano przedmiotu zastawu.	Nie dotyczy. Nie zidentyfikowano takiego składnika majątku.
Inna maszyna lub urządzenie										
10	2183909	„PROMUS” Sp. z o.o.	Tokarka karuzelowa, marka: brak, producent: S.C. Umaro S.A., rok produkcji: 2009, numer fabryczny: 04, nazwa własna lub typ: SC53CNC/MS	08.07.2009	21.09.2009	2 682 187,50 PLN	nd.		Prawdopodobnie powstał błąd przy ustanawianiu zastawu ponieważ wpisany numer REGON nie zgadza się z pozostałymi danymi identyfikującymi zastawcę. Jedynie podany tam numer przynależy spółce Marwit Sp. z o.o.	Nie dotyczy
Wierzytelność										
11	2635734	mBank Akcyjna	Spółka	Wierzytelność pieniężna, mBank S. A., Umowa rachunku bankowego o numerze 63 1140 2088 0000 5992 6300 1004 z dnia 12.12.2012	26.11.2019	23.01.2020	114 528 218,85 PLN		W spisie inwentarza nie występuje rachunek bankowy o podanym numerze.	Nie dotyczy. Nie zidentyfikowano takiego składnika majątku.
12	2635745	Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna	Kasa	Wierzytelności pieniężne, PKO BP S.A., Umowa rachunku bankowego o numerze 96 1020 5011 0000 9702 0251 1400 z dnia 12.06.2013	26.11.2019	23.01.2020	114 528 218,85 PLN		Wg spisu inwentarza stan konta o podanym numerze wynosi 0 EUR.	0,00
13	2641029	mBank Akcyjna	Spółka	Wierzytelność pieniężna, mBank S. A., Umowa rachunku bankowego o numerze 90 1140 2088 0000 5992 6300 1003 z dnia 12.12.2012	26.11.2019	25.03.2020	114 528 218,85 PLN		Wg spisu inwentarza stan konta o podanym numerze wynosi 0 EUR.	0,00
14	2641182	Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna	Kasa	Wierzytelność pieniężna, PKO BP S.A., Umowa rachunku bankowego o numerze 88 1020 1462 0000 7802 0270 7487 z dnia 12.06.2013	26.11.2019	25.03.2020	114 528 218,85 PLN		Wg spisu inwentarza stan konta o podanym numerze wynosi 0 PLN.	0,00
15	2645422	Santander Polska Spółka Akcyjna	Bank	Wierzytelność pieniężna, Santander Bank Polska S.A. Umowa rachunku bankowego z dnia 02.01.2020 r.; numer rachunku 44 1090 2835 0000 0001 4406 6166 (Waluta EUR)	24.01.2020	25.05.2020	114 528 218,85 PLN		W spisie inwentarza nie występuje rachunek bankowy o podanym numerze.	Nie dotyczy. Nie zidentyfikowano takiego składnika majątku.
Inne prawo względne										
16	2641029	Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna	Kasa	Ogół praw komandytariusza w spółce komandytowej Marwit Foods Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w	03.02.2020	23.03.2020	114 528 218,85 PLN		Spółka Marwit Foods Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa	0,00

			Złejwsi Wielkiej, Adres: Zławieś Wielka 29 A, 87-134 Zławieś Wielka						jest w upadłości. Mając na uwadze poziomy zaspokojenia wierzycieli w postępowaniach upadłościowych prowadzonych w Polsce wartość tych praw określono na 0 zł.	
Udział w spółce z ograniczoną odpowiedzialnością										
17	2635744	Powszechna Kasa Oszczędności Polski Spółka Akcyjna	50 (z 50) udziałów Marwit Foods Sp. z o.o. z siedzibą w Złejwsi Wielkiej 29 A, 87-134 Zławieś Wielka	26.11.2019	23.01.2020	114 528 218,85 PLN	-		Zgodnie z oszacowaniem z punktu 4.5. pt: „Udziały w Spółce Marwit Foods Sp. z o.o.” wartość udziałów została oszacowana na 0 zł	0,00
Prawo z rejestracji znaku towarowego										
18	2594015	mBank Akcyjna	Spółka MARWIT- znak towarowy	11.04.2019	15.05.2019	8 300 000,00 PLN	-		Zgodnie z oszacowaniem z punktu 4.6 pt. „Znak towarowy „Marwit” wartość została określona na 2 200 000,00 zł.	2 200 000,00
19	2608502	mBank Akcyjna	Spółka OGRODY NATURY - Słowno - graficzny znak towarowy	29.04.2019	06.05.2019	8 300 000,00 PLN	-		Zgodnie z oszacowaniem z punktu 4.7. Znaki towarowe inne niż „Marwit” wartość została określona na 115 000,00 zł.	115 000,00
20	2608503	mBank Akcyjna	Spółka OGRODY NATURY SOK 100% - Słowno - graficzny znak towarowy w klasach towarowych: 32: Soki owocowe, warzywne, owocowo - warzywne	11.04.2019	06.05.2019	8 300 000,00 PLN	-		W związku z wykorzystywanym wyróżnikiem „Ogrody natury” który jest wykorzystywany w oddzielnym znaku towarowym nie jest zasadne rozpatrywanie wykorzystywanie niniejszego znaku przez innych podmiot niż posiadający prawa do nich obu. Ewentualna wartość niniejszego znaku dla podmiotu nie	0,00

21	2609520	mBank Akcyjna	Spółka	OGRODY NATURY RED SMOOTHIE PORCJA ŻYCIA DO WYPICIA - Słowno - graficzny znak towarowy	11.04.2019	15.05.2019	8 300 000,00 PLN		posiadającego praw do znaku „Ogrody Natury” wynosi 0 zł. W związku z wykorzystywanym wyróżnikiem „Ogrody natury” który jest wykorzystywany w oddzielnym znaku towarowym nie jest zasadne rozpatrywanie niniejszego znaku przez innych podmiot niż posiadający prawa do nich obu. Ewentualna wartość niniejszego znaku dla podmiotu nie posiadającego praw do znaku „Ogrody Natury” wynosi 0 zł.	0,00
22	2609522	mBank Akcyjna	Spółka	OGRODY NATURY SMOOTHIE - Słowno - graficzny znak towarowy	11.04.2019	15.05.2019	8 300 000,00 PLN		W związku z wykorzystywanym wyróżnikiem „Ogrody natury” który jest wykorzystywany w oddzielnym znaku towarowym nie jest zasadne rozpatrywanie niniejszego znaku przez innych podmiot niż posiadający prawa do nich obu. Ewentualna wartość niniejszego znaku dla podmiotu nie posiadającego praw do znaku „Ogrody Natury” wynosi 0 zł.	0,00

*Wycena pojazdów, w tym samochodów ciężarowych Volvo obciążonych zastawami rejestrowymi została dokonana odrębnie od pozostałych ruchomości w grudniu 2021 roku, w celu ich sprzedaży i pozyskania środków pieniężnych do masy upadłości. Wg informacji Zleceńodawcy wycenione pojazdy zostały sprzedane przed zakończeniem sporządzenia niniejszego opisu i oszacowania.

** W skład przedmiotu zastawu wchodzi również ruchomości, które wcześniej były obciążone zastawami nr 2417479 oraz 2554357. Oszacowana wartość przedmiotu zastawu nr 2417479 wyniosła 518 000,00 zł, zastawu nr 2554357 wyniosła 120 000,00 zł.

Uwaga: numery zastawów rejestrowych obciążających majątek przedsiębiorstwa ustalono na podstawie zaświadczenia z Centralnej Informacji o Zastawach Rejestrowych, natomiast treść tych zastawów na podstawie dokumentacji przekazanej przez Zleceńodawcę, w stosunku której przyjęto założenie, że stan ten jest aktualny.

Załącznik Nr 5. Zestawienie służebności oraz praw, o których mowa w art. 313 Pr. upadłościowego ujawnionych w księgach wieczystych

Służebności oraz prawa niewygasające na skutek sprzedaży nieruchomości w postępowaniu upadłościowym:

PRAWO/ SŁUŻEBNOŚĆ	WNIOSKI	WARTOŚĆ / UWAGI
<p>Ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością: służebność gruntowa polegająca na prawie przejazdu i przejścia przez działkę nr 230/3 pasem szerokości sześciu metrów, którego przebieg przedstawia mapa projektu podziału działki 230/2 stanowiąca załącznik do ostatecznej decyzji wydanej 20 października 2008 roku, z upoważnienia wójta gminy Zławieś Wielka, znak GG 6011-1-70/08, na rzecz każdego z właścicieli działki nr 230/4. Przedmiot wykonywania: działka nr 230/3, nieruchomości władnąca: TO1T/00097137/5</p> <p>Ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością: służebność gruntowa polegająca na prawie przejazdu i przejścia przez działkę nr 230/3 pasem o szerokości sześciu metrów, którego przebieg przedstawia mapa projektu podziału działki 230/2 stanowiąca załącznik do ostatecznej decyzji wydanej 20 października 2008 roku, z upoważnienia wójta gminy Zławieś Wielka, znak 6011-1-70/08 zgodnie z treścią paragrafu szóstego ustęp pierwszy Umowy sprzedaży oraz ustanowienia służebności gruntowych z dnia 09.07.2009 roku, rep. A. nr 2432/09 not. Krystiana Buszmana w Toruniu, na rzecz każdego z właścicieli działki nr 230/5. Przedmiot wykonywania: działka nr 230/3, nieruchomości władnąca: TO1T/00098787 3.</p>	<p>TO1T/00041194/5</p> <p>Nie dotyczy. Zgodnie z art. 313 ust. 3 Pr. upadłościowego służebność drogi koniecznej nie wygasa na skutek sprzedaży nieruchomości w postępowaniu upadłościowym.</p> <p>Nie dotyczy. Zgodnie z art. 313 ust. 3 Pr. upadłościowego służebność drogi koniecznej nie wygasa na skutek sprzedaży nieruchomości w postępowaniu upadłościowym.</p>	<p>Nie podlega wycenie</p> <p>Nie podlega wycenie</p>
<p>Ograniczone prawo rzeczowe: tu przeniesiono do łącznej odpowiedzialności przy odłączeniu działki nr 231/6 z KW.NR TO1T/00031852/3: służebność gruntowa drogi na rzecz każdego z właścicieli nieruchomości stanowiącej działkę nr 231/2 w kw nr 62137 , polegająca na prawie przejścia i przejazdu pasem o szer.10 metrów, umożliwiający wjazd samochodem ciężarowym z szosy Bydgoszcz -Toruń na działkę nr 321/2 , w sposób przedstawiający na wyrysie z mapy ewidencyjnej. Nieruchomość władnąca: TO1T/00062137/1, inne informacje: na rzecz każdego z właścicieli nieruchomości stanowiącej działkę nr 231/2 w KW nr 62137.</p>	<p>TO1T/00082612/1</p> <p>Nie dotyczy. Zgodnie z art. 313 ust. 3 Pr. upadłościowego służebność drogi koniecznej nie wygasa na skutek sprzedaży nieruchomości w postępowaniu upadłościowym.</p>	<p>Nie podlega wycenie</p>
<p>Ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością: nieodpłatna służebność gruntowa na rzecz każdego z właścicieli nieruchomości stanowiącej działkę nr 231/7 polegająca na prawie przejścia i przejazdu istniejącą drogą o szerokości sześciu metrów zapewniającą właścicielowi działki oznaczonej numerem 231/7 dostęp do drogi publicznej. nieruchomości władnąca: TO1T/00031852/3, inne informacje: wpis w dziale I-Sp.</p>	<p>Nie dotyczy. Zgodnie z art. 313 ust. 3 Pr. upadłościowego służebność drogi koniecznej nie wygasa na skutek sprzedaży nieruchomości w postępowaniu upadłościowym.</p>	<p>Nie podlega wycenie</p>

<p>Ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością: służebność gruntowa polegająca na prawie przejazdu i przejścia całą szerokością i długością działki nr 231/2 na rzecz kaźdoczesnego właściciela działki nr 230/4. Przedmiot wykonywania: działka nr 231/2, nieruchomości władnąca: TO1T/00097137/5.</p>	<p>Nie dotyczy. Zgodnie z art. 313 ust. 3 Pr. upadłościowego służebność drogi koniecznej nie wygasa na skutek sprzedaży nieruchomości w postępowaniu upadłościowym.</p>	<p>Nie podlega wycenie</p>
<p>Ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością: służebność gruntowa polegająca na prawie przejazdu i przejścia całą szerokością i długością działki nr 231/2, zgodnie z treścią paragrafu szóstego ustępu pierwszego Umowy sprzedaży oraz ustanowienia służebności gruntowych z dnia 09.07.2009 roku, rep. A. nr 2432/2009 not. Krystiana Buszmana w Toruniu, na rzecz kaźdoczesnego właściciela działki nr 230/5. Przedmiot wykonywania: działka nr 231/2, nieruchomości władnąca: TO1T/00098787/3.</p>	<p>Nie dotyczy. Zgodnie z art. 313 ust. 3 Pr. upadłościowego służebność drogi koniecznej nie wygasa na skutek sprzedaży nieruchomości w postępowaniu upadłościowym.</p>	<p>Nie podlega wycenie</p>
<p>Ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością: nieodpłatna służebność gruntowa, polegająca na prawie przejścia i przejazdu przez działkę nr 231/9 do i od drogi publicznej, na rzecz kaźdoczesnego właściciela nieruchomości stanowiącej działkę nr 232. Przedmiot wykonywania: działka nr 231/9, nieruchomości władnąca: TO1T/00112381/2, inne informacje: wpis w dziale I-Sp.</p>	<p>Nie dotyczy. Zgodnie z art. 313 ust. 3 Pr. upadłościowego służebność drogi koniecznej nie wygasa na skutek sprzedaży nieruchomości w postępowaniu upadłościowym.</p>	<p>Nie podlega wycenie</p>

Załącznik Nr 6. Wyciągi z operatów szacunkowych

Adres nieruchomości Zławieś Wielka, tereny Marwit Sp. z o.o. w upadłości Zławieś Wielka, rejon ul. Marchewkowej, gm. Zławieś Wielka, pow. toruński, woj. kujawsko-pomorskie	
Określenie nieruchomości	Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami, budowlami i innymi urządzeniami trwale związanymi z gruntem obejmujących tereny zakładu Marwit Sp. z o.o. w upadłości, położonych w Złejwi Wielkiej, w rejonie ul. Marchewkowej, w gminie Zławieś Wielka, w powiecie toruńskim, w województwie kujawsko-pomorskim. Obszar opracowania obejmuje osiem działek ewidencyjnych nr 231/4, 230/9, 228/4, 229/4, 230/7, 231/9, 231/15, 231/16 o łącznej powierzchni 3,0605 ha. Dla przedmiotowych nieruchomości założone są księgi wieczyste nr TO1T/00041194/5, TO1T/00062137/1, TO1T/00082612/1 prowadzone przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Toruniu.
Zakres i uwarunkowania wyceny	Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami, budowlami i innymi urządzeniami trwale związanymi z gruntem w stanie na dzień wyceny. Zakres wyceny nie obejmuje budynku, który w nieznacznej części posadowiony jest na działce 231/15. <i>Przedmiotowa opinia została sporządzona w warunkach częściowo ograniczonej dostępności do informacji i dokumentacji dotyczącej stanu i sytuacji nieruchomości. Przeważająca część danych uwzględnionych na potrzeby wyceny przyjęta została w dobrej wierze na podstawie częściowo dostarczonej dokumentacji przez Zamawiającego, w tym m.in. na podstawie Operatów szacunkowych dla przedmiotowych nieruchomości, Ekspert Nieruchomości, 16.08.2020 r. Należy podkreślić, że ewentualne rozbieżności pomiędzy dokumentacją dostarczoną a dokumentacją źródłową mogą mieć wpływ na wynik wyceny.</i>
Cel wyceny	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny dla potrzeb przygotowania opisu i oszacowania przedsiębiorstwa Marwit Sp. z o.o. w upadłości w celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym zgodnie z art. 316 Prawa Upadłościowego.
Metoda wyceny	Zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami do określenia wartości nieruchomości.
Data określenia wartości	26.01.2022 r.
Oszacowana wartość	<u>Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami, budowlami i innymi urządzeniami trwale związanymi z gruntem będących przedmiotem wyceny wynosi:</u> 6 521 000 zł <i>Słownie: sześć milionów pięćset dwadzieścia jeden tysięcy złotych</i> Przedmiotowe nieruchomości obciążone są hipotekami. Określona wartość nie uwzględnia hipotek. Określona wartość nie uwzględnia podatków i opłat, w szczególności podatku VAT.
Strony umowy	Zamawiający: MARWIT Sp. z o.o. w upadłości, 87-134 Zławieś Wielka Wykonawca: Lege Advisors Sp. z o.o., Al. W. Reymonta 12A, 01-842 Warszawa
Opracowanie	<i>mgr Katarzyna Młynarczyk, Rzeczoznawca Majątkowy upr. 4914 Biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości przy Sądzie Okręgowym w Warszawie (dec. ADM-5111-329/20)</i>
Data sporządzenia operatu	01.04.2022 r.

Adres nieruchomości Zławieś Wielka, tereny Marwit Sp. z o.o. w upadłości Zławieś Wielka, gm. Zławieś Wielka, pow. toruński, woj. kujawsko-pomorskie	
Określenie nieruchomości	Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej na terenie zakładu Marwit Sp. z o.o. w upadłości, w Złejwsi Wielkiej, w gminie Zławieś Wielka, w powiecie toruńskim, w województwie kujawsko-pomorskim. Obszar opracowania obejmuje dwie działki ewidencyjne nr 226/33 i 226/35 o łącznej powierzchni 9773 m ² . Dla przedmiotowej nieruchomości założona jest księga wieczysta nr TO1T/00095601/5 prowadzona przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Toruniu.
Zakres i uwarunkowania wyceny	Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej w stanie na dzień wyceny. <i>Przedmiotowa opinia została sporządzona w warunkach częściowo ograniczonej dostępności do informacji i dokumentacji dotyczącej stanu i sytuacji nieruchomości. Przeważająca część danych uwzględnionych na potrzeby wyceny przyjęta została w dobrej wierze na podstawie częściowo dostarczonej dokumentacji przez Zamawiającego, w tym m.in. na podstawie Operatów szacunkowych dla przedmiotowych nieruchomości, Ekspert Nieruchomości, 16.08.2020 r. Należy podkreślić, że ewentualne rozbieżności pomiędzy dokumentacją dostarczoną a dokumentacją źródłową mogą mieć wpływ na wynik wyceny.</i>
Cel wyceny	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny dla potrzeb przygotowania opisu i oszacowania przedsiębiorstwa Marwit Sp. z o.o. w upadłości w celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym zgodnie z art. 316 Prawa Upadłościowego.
Metoda wyceny	Zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej do określenia wartości rynkowej nieruchomości.
Data określenia wartości	26.01.2022 r.
Oszacowana wartość	<u>Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej w stanie na dzień wyceny wynosi:</u> 719 000 zł <i>Słownie: siedemset dziewiętnaście tysięcy złotych</i> Przedmiotowa nieruchomość obciążona jest hipotekami. Określona wartość nie uwzględnia hipotek. Określona wartość nie uwzględnia podatków i opłat, w szczególności podatku VAT.
Strony umowy	Zamawiający: MARWIT Sp. z o.o. w upadłości, 87-134 Zławieś Wielka Wykonawca: Lege Advisors Sp. z o.o., Al. W. Reymonta 12A, 01-842 Warszawa
Opracowanie	<i>mgr Katarzyna Młynarczyk, Rzecznawca Majątkowy upr. 4914 Biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości przy Sądzie Okręgowym w Warszawie (dec. ADM-5111-329/20)</i>
Data sporządzenia operatu	01.04.2022 r.

Adres nieruchomości Zławieś Wielka, rejon ul. Akacyjowej gm. Zławieś Wielka, pow. toruński, woj. kujawsko-pomorskie	
Określenie nieruchomości	Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych położonych na terenie Złejwsi Wielkiej, w gminie Zławieś Wielka, w powiecie toruńskim, w województwie kujawsko-pomorskim. Obszar opracowania obejmuje cztery działki ewidencyjne nr 343/3, 341/3, 341/4 i 358 o łącznej powierzchni 6,9500 ha. Dla przedmiotowych nieruchomości założone są księgi wieczyste nr TO1T/00029533/4, TO1T/00030495/5, TO1T/00059801/3, TO1T/00067212/6 prowadzone przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Toruniu.
Zakres i uwarunkowania wyceny	Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych w stanie na dzień wyceny. <i>Przedmiotowa opinia została sporządzona w warunkach częściowo ograniczonej dostępności do informacji i dokumentacji dotyczącej stanu i sytuacji nieruchomości. Przeważająca część danych uwzględnionych na potrzeby wyceny przyjęta została w dobrej wierze na podstawie częściowo dostarczonej dokumentacji przez Zamawiającego, w tym m.in. na podstawie Operatów szacunkowych dla przedmiotowych nieruchomości, Ekspert Nieruchomości, 16.08.2020 r. Należy podkreślić, że ewentualne rozbieżności pomiędzy dokumentacją dostarczoną a dokumentacją źródłową mogą mieć wpływ na wynik wyceny.</i>
Cel wyceny	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny dla potrzeb przygotowania opisu i oszacowania przedsiębiorstwa Marwit Sp. z o.o. w upadłości w celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym zgodnie z art. 316 Prawa Upadłościowego.
Metoda wyceny	Zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej do określenia wartości rynkowej nieruchomości.
Data określenia wartości	26.01.2022 r.
Oszacowana wartość	<p><u>Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej obejmującej działkę 343/3 w stanie na dzień wyceny wynosi:</u></p> <p style="text-align: right;">1 033 000 zł <i>Słownie: jeden milion trzydzieści trzy tysiące złotych</i></p> <p><u>Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej obejmującej działkę 341/3 w stanie na dzień wyceny wynosi:</u></p> <p style="text-align: right;">639 000 zł <i>Słownie: sześćset trzydzieści dziewięć tysięcy złotych</i></p> <p><u>Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej obejmującej działkę 341/4 w stanie na dzień wyceny wynosi:</u></p> <p style="text-align: right;">770 000 zł <i>Słownie: siedemset siedemdziesiąt tysięcy złotych</i></p> <p><u>Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej obejmującej działkę 358 w stanie na dzień wyceny wynosi:</u></p> <p style="text-align: right;">550 000 zł <i>Słownie: pięćset pięćdziesiąt tysięcy złotych</i></p> <p style="text-align: center;">Przedmiotowe nieruchomości obciążone są hipotekami. Określone wartości nie uwzględniają hipotek. Określone wartości nie uwzględniają podatków i opłat, w szczególności podatku VAT.</p>
Strony umowy	Zamawiający: MARWIT Sp. z o.o. w upadłości, 87-134 Zławieś Wielka Wykonawca: Lege Advisors Sp. z o.o., Al. W. Reymonta 12A, 01-842 Warszawa
Opracowanie	<i>mgr Katarzyna Młynarczyk, Rzecznik Majątkowy upr. 4914 Biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości przy Sądzie Okręgowym w Warszawie (dec. ADM-5111-329/20)</i>
Data sporządzenia operatu	01.04.2022 r.

Adres nieruchomości wieś Pędzewo gm. Zławieś Wielka, pow. toruński, woj. kujawsko-pomorskie	
Określenie nieruchomości	Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej na terenie wsi Pędzewo, w gminie Zławieś Wielka, w powiecie toruńskim, w województwie kujawsko-pomorskim. Obszar opracowania obejmuje dwie działki ewidencyjne nr 217/1 i 376/2 o łącznej powierzchni 11,4577 ha. Dla przedmiotowej nieruchomości założona jest księga wieczysta nr TO1T/00058884/1 prowadzona przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Toruniu.
Zakres i uwarunkowania wyceny	Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej w stanie na dzień wyceny. <i>Przedmiotowa opinia została sporządzona w warunkach częściowo ograniczonej dostępności do informacji i dokumentacji dotyczącej stanu i sytuacji nieruchomości. Przeważająca część danych przyjętych na potrzeby wyceny przyjęta została w dobrej wierze na podstawie częściowo dostarczonej dokumentacji przez Zamawiającego, w tym m.in. na podstawie Operatów szacunkowych dla przedmiotowych nieruchomości, Ekspert Nieruchomości, 16.08.2020 r. Należy podkreślić, że ewentualne rozbieżności pomiędzy dokumentacją dostarczoną, a dokumentacją źródłową mogą mieć wpływ na wynik wyceny.</i>
Cel wyceny	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny dla potrzeb przygotowania opisu i oszacowania przedsiębiorstwa Marwit Sp. z o.o. w upadłości w celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym zgodnie z art. 316 Prawa Upadłościowego.
Metoda wyceny	Zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami do określenia wartości wiązki praw do nieruchomości.
Data określenia wartości	26.01.2022 r.
Oszacowana wartość	<u>Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej w stanie na dzień wyceny wynosi:</u> 2 952 000 zł <i>Słownie: dwa miliony dziewięćset pięćdziesiąt dwa tysiące złotych</i> Przedmiotowa nieruchomość obciążona jest hipotekami. Określona wartość nie uwzględnia hipotek. Określona wartość nie uwzględnia podatków i opłat, w szczególności podatku VAT.
Strony umowy	Zamawiający: MARWIT Sp. z o.o. w upadłości, 87-134 Zławieś Wielka Wykonawca: Lege Advisors Sp. z o.o., Al. W. Reymonta 12A, 01-842 Warszawa
Opracowanie	<i>mgr Katarzyna Młynarczyk, Rzecznawca Majątkowy upr. 4914 Biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości przy Sądzie Okręgowym w Warszawie (dec. ADM-5111-329/20)</i>
Data sporządzenia operatu	01.04.2022 r.

Załącznik Nr 7. Wyciągi z opinii o wartości ruchomości

Lokalizacja przedmiotu wyceny: 87-134 Zławieś Wielka 29a	
Określenie przedmiotu wyceny	Przedmiotem wyceny są ruchomości (wyposażenie oraz środki trwałe z wyłączeniem gruntów, budynków, budowli, elementów związanych z funkcjonowaniem nieruchomości oraz przedmiotów sprzedanych i odebranych przez leasingodawcę) oraz wartości niematerialne i prawne, należące do MARWIT Sp. z o.o. w upadłości.
Zakres i uwarunkowania wyceny	Zakres opinii obejmuje określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny, zgodnie z otrzymanym Zestawieniem.
Cel wyceny	Celem opinii jest określenie wartości rynkowej wybranych ruchomości, na potrzeby sporządzenia opisu i oszacowania przedsiębiorstwa stosownie do przepisów i Art. 319 Ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo Upadłościowe.
Metoda wyceny	Zastosowano metodę rynkową (porównawczą).
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	22.12.2021 r.
Oszacowana wartość	<u>Wartość rynkowa wycenianych ruchomości w stanie na dzień wyceny po zaokrągleniu do pełnych tysięcy wynosi:</u> 5 437 000 zł <i>Słownie: pięć milionów czterysta trzydzieści siedem tysięcy złotych</i> Określona wartość nie uwzględnia podatków i opłat, w szczególności podatku VAT.
Strony umowy	Zamawiający: MARWIT Sp. z o.o. w upadłości Wykonawca: Lege Advisors Sp. z o.o., Al. W. Reymonta 12A, 01-842 Warszawa <i>mgr Tomasz Jagiełło</i>
Opracowanie	<i>Biegły sądowy z zakresu wyceny maszyn i urządzeń, szacowania wartości ruchomości, wyceny środków trwałych przy Sądzie Okręgowym w Warszawie</i>
Data sporządzenia opinii	10.03.2022 r.

Lokalizacja przedmiotów wyceny	
87-134 Zławieś Wielka 29a	
Określenie przedmiotu wyceny	Przedmiotem wyceny są pojazdy ciężarowe, ciągniki siodłowe oraz naczepy i przyczepa należące do MARWIT Sp. z o.o. w upadłości.
Zakres i uwarunkowania wyceny	Zakres opinii dotyczy wyceny pojazdów należących do MARWIT Sp. z o.o. w upadłości, wskazanych w Zestawieniu otrzymanym od Zamawiającego, w stanie na dzień wyceny.
Cel wyceny	Celem opinii jest określenie wartości rynkowej pojazdów należących do MARWIT Sp. z o.o. w upadłości, na potrzeby sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.
Metoda wyceny	Zastosowano podejście mieszane, metodą pozostałościową.
Data określenia wartości	22.12.2021 r.
Oszacowana wartość	<u>Wartość pojazdów podlegających wycenie w stanie na dzień wyceny wynosi po zaokrągleniu do pełnych tysięcy:</u> 420 000 zł <i>Słownie: czterysta dwadzieścia tysięcy złotych</i>
Strony umowy	Zamawiający: Marwit Sp. z o.o. w upadłości Wykonawca: Lege Advisors Sp. z o.o., Al. W. Reymonta 12A, 01-842 Warszawa
Opracowanie	<i>Tomasz Jagiełło</i> <i>Specjalista ds. wyceny ruchomości majątkowych</i>
Data sporządzenia opinii	29.12.2021 r.

Załącznik Nr 8. Wyciąg z wyceny znaku towarowego „Marwit”

Lokalizacja przedsiębiorstwa Zławieś Wielka 29 A, 87-134 Zławieś Wielka, gm. Zławieś Wielka, pow. toruński, woj. kujawsko – pomorskie.	
Przedmiot wyceny	Znak towarowy „Marwit” należący do Spółki Marwit Sp. z o.o. w upadłości z siedzibą w miejscowości Zławieś Wielka.
Cel wyceny	Ustalenie wartości rynkowej znaku towarowego „Marwit” na potrzeby postępowania upadłościowego Spółki Marwit Sp. z o. o. w upadłości.
Metoda wyceny	Wycena sporządzona metodą dochodową , zwolnienia z opłat licencyjnych.
Wartość	<p><i>Wartość: po zaokrągleniu do pełnych dziesiątek tysięcy</i></p> <p>2 200 000,00 zł</p> <p><i>Słownie: dwa miliony dwieście tysięcy złotych</i></p>
Strony umowy	<p>Zamawiający: Marwit Sp. z o.o. w upadłości, Zławieś Wielka 29 A, 87-134 Zławieś Wielka;</p> <p>Wykonawca: Lege Advisors Sp. z o.o., Al. W. Reymonta 12A, 01-842 Warszawa</p>
Autorzy opracowania	<p><i>Mgr inż. Szymon Mojzesowicz - - biegły sądowy w zakresie wyceny i analizy dużych i średnich przedsiębiorstw, zorganizowanych części przedsiębiorstw lub nieruchomości dla potrzeb postępowań upadłościowych (w tym pre-pack) oraz postępowań restrukturyzacyjnych przy S.O. w Toruniu, biegły sądowy przy S.O. w Warszawie i S.O. Warszawa – Praga.</i></p> <p><i>Mgr Norbert Banaszek – prawnik, analityk finansowy,</i></p>
Data sporządzenia opinii	22.04.2022 r.