

**ANEKS AKTUALIZACYJNY NR 2**  
**DO OPISU I OSZACOWANIA PRZEDSIĘBIORSTWA**  
**MARWIT FOODS SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ**  
**ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWA W**  
**UPADŁOŚCI Z SIEDZIBĄ W ZŁĘJWSI WIELKIEJ**

**WYNIK USTALEŃ W OPARCIU O PRZYJĘTE KRYTERIA:**

1. **Wartość rynkowa przedsiębiorstwa Marwit Foods spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa w upadłości z siedzibą w Złejwsi Wielkiej** (ustalona w podejściu majątkowym – metodą likwidacyjną, z uwzględnieniem odrębności wynikających ze sprzedaży w postępowaniu upadłościowym) według oszacowania na dzień sporządzenia opisu i oszacowania, **wynosi 52.687.834,74 zł, w zaokrągleniu 52.688.000,00 zł (słownie: pięćdziesiąt dwa miliony sześćset osiemdziesiąt osiem tysięcy złotych 00/100).**
2. **Wartość dla wymuszonej sprzedaży (nierynkowa) przedsiębiorstwa Marwit Foods spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa w upadłości z siedzibą w Złejwsi Wielkiej** (ustalona w podejściu majątkowym – metodą likwidacyjną, z uwzględnieniem odrębności wynikających ze sprzedaży w postępowaniu upadłościowym) według oszacowania na dzień sporządzenia opisu i oszacowania, **wynosi 39.528.101,06 zł, w zaokrągleniu 39.528.000,00 zł (słownie: trzydzieści dziewięć milionów pięćset dwadzieścia osiem tysięcy złotych 00/100).**
3. Stosunek wartości poszczególnych składników przedsiębiorstwa obciążonych rzeczowo do wartości całego przedsiębiorstwa wynosi 99,996 %.
4. W skład przedsiębiorstwa wchodzi ruchomości objęte zastawem rejestrowym.

*Autor:*

*Karol Łagowski*

Warszawa, dnia 8 sierpnia 2022 r.

## **Rozdział 1**

### **Podstawy wydania aneksu do opisu i oszacowania**

Aneks nr 2 do opisu i oszacowania przedsiębiorstwa Marwit Foods sp. z o.o. sp.k. w upadłości z siedzibą w Złejwsi Wielkiej sporządzony na zlecenie Sylwestra Zięciaka - syndyka masy upadłości Marwit Foods sp. z o.o. sp.k. w upadłości z siedzibą w Złejwsi Wielkiej (dalej jako: Zamawiający, Syndyk), wyznaczonego treścią postanowienia Sądu Rejonowego w Toruniu, V Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych z dnia 26 lipca 2021 r. sygn. V GU 233/21 w przedmiocie ogłoszenia upadłości Marwit Foods spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa w upadłości z siedzibą w Złejwsi Wielkiej oraz w reakcji na zarzuty Santander Bank Polska S.A. do opisu i oszacowania przedsiębiorstwa upadłego Marwit Foods sp. z o.o. sp.k. w upadłości z siedzibą w Złejwsi Wielkiej.

## **Rozdział 2**

### **Wykonawca aneksu do opisu i oszacowania**

Aneks nr 2 do opisu i oszacowania przedsiębiorstwa Marwit Foods sp. z o.o. sp.k. w upadłości z siedzibą w Złejwsi Wielkiej sporządzony przez Karola Łągowskiego – eksperta o ugruntowanej praktyce w zakresie wyceny, analizy, finansów, zarządzania oraz organizacji przedsiębiorstw w specjalności: wycena przedsiębiorstw oraz ich poszczególnych składników, w szczególności ruchomości, należności oraz praw niematerialnych; analiza zdolności upadłościowej. Autor aktualnie wpisany na listę biegłych sądowych przy:

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

## **Rozdział 3**

### **Zakres aneksu do opisu i oszacowania**

Aneks nr 2 do opisu i oszacowania przedsiębiorstwa Marwit Foods sp. z o.o. sp.k. w upadłości z siedzibą w Złejwsi Wielkiej opracowany dla uwzględnienia zmian w opisie i oszacowaniu przedsiębiorstwa Marwit Foods sp. z o.o. sp.k. w upadłości z siedzibą w Złejwsi Wielkiej, wywołanych treścią zarzutów wierzycieli oraz korektą operatów szacunkowych, wykonanych przez rzeczoznawcę majątkowego, stanowiących integralny składnik opisu i oszacowania przedsiębiorstwa.

## **Rozdział 4**

### **Cel sporządzenia aneksu do opisu i oszacowania**

Aneks nr 2 do opisu i oszacowania przedsiębiorstwa sporządzony **w celu określenia ceny wywoławczej** dla sprzedaży przedsiębiorstwa w toku postępowania upadłościowego, w trakcie procedury likwidacyjnej prowadzonej w trybie art. 316 - 324 ustawy Prawo Upadłościowe.

## **Rozdział 5**

### **Zastrzeżenia**

- 1) Opis i oszacowanie przedsiębiorstwa służy wyłącznie celowi określonymu w rozdziale 5. Nie może być wykorzystywany w żadnym innym celu ani kopiowany bez wiedzy autora. Zastrzeżenie to nie dotyczy Zamawiającego, syndyka masy upadłości oraz Sądu, który może go kopiować w dowolnych ilościach dla potrzeb prowadzonego postępowania upadłościowego.
- 2) Przygotowując opis i oszacowanie autor opierał się o udostępniony mu materiał źródłowy, szczególnie wskazany w rozdziale 4 niniejszego opracowania. Autor założył, że posiadane przez niego informacje o przedsiębiorstwie są rzetelne i prawidłowe oraz zostały mu przekazane zgodnie z najlepszą wiedzą zlecającego. Przedmiot zlecenia nie obejmuje weryfikacji stanów wykazanych w treści dokumentacji źródłowej z rzeczywistym stanem prawnym.
- 3) Przedsiębiorstwo podlegające oszacowaniu prowadzi działalność gospodarczą. Stan ilościowy i jakościowy składników przedsiębiorstwa może ulec zmianie na skutek normalnego zużycia moralnego (oddziaływania czynników zewnętrznych skutkującego wpływem na jakość, ilość i gospodarczą przydatność zbioru składników majątkowych objętych treścią opisu i oszacowania). Autor zaznacza, że istotna zmiana parametrów ilościowych i jakościowych przedsiębiorstwa ujawniona po dniu sporządzenia opisu i oszacowania przedsiębiorstwa, może stanowić podstawę dla przeglądu i ewentualnej korekty treści ustaleń zawartych w opisie i oszacowaniu.
- 4) Autor informuje, że przedmiotowe oszacowanie wartości zostało sporządzone w formie zgodnej z pkt. 3.1.2 Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW). Ze względu na charakter opracowania, badanie wartości poszczególnych składników przedsiębiorstwa, zostało

przeprowadzone wyłącznie w oparciu o udostępnione dane i dokumenty. Ze względu na cel opracowania autor wskazuje w ślad za pkt. 6.2.3 Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW), że wycena następuje z założeniem likwidacji działalności w sytuacji przymusowej. Aktywa będą podlegać sprzedaży w możliwie najkrótszym czasie, co często powoduje uzyskanie niższych wpływów niż w warunkach pozwalających na swobodne poszukiwanie nabywcy.

- 5) Autor zastrzega, że zastosowane przez niego w oszacowaniu przedsiębiorstwa procedury nie oznaczają, że przeprowadził badanie sprawozdań finansowych, ani ich przeglądów w rozumieniu obowiązujących w Polsce przepisów, ani w rozumieniu Międzynarodowych Standardów Rewizji Finansowych.
- 6) Oszacowanie nie może być interpretowane jako obejmujące przez domniemanie inne niewspomniane w nim kwestie. Żadnego stwierdzenia zawartego w oszacowaniu nie można traktować jako wyrażenie oceny na temat jakichkolwiek oświadczeń i zapewnień lub innych informacji zawartych w dowolnym dokumencie zbadanym w związku z przygotowaniem oszacowania, o ile nie jest to wyraźnie potwierdzone w treści oszacowania.
- 7) Autor zaznacza, że nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne wady oszacowania powstałe z oparcia się na stanie przedmiotu oszacowania, wynikając z przedstawionych informacji, jeśli było brak podstaw do kwestionowania ich zgodności ze stanem rzeczywistym lub też ustalenie stanu rzeczywistego było niemożliwe, bądź znacznie utrudnione.
- 8) Autor nie bierze na siebie odpowiedzialności za wady ukryte (prawne i fizyczne) oraz ewentualne skutki wynikające z dalszego użytkowania przedmiotu oszacowania, a także za skutki wykorzystania samego oszacowania.
- 9) Ustalona przez opis i oszacowanie przedsiębiorstwa cena godziwa za wyceniany podmiot może być osiągnięta wyłącznie w warunkach rynkowego popytu na tego typu przedsiębiorstwo. W przypadku braku lub ograniczonego popytu na rynku osiągnięcie tej ceny może okazać się niezwykle trudne.
- 10) Zlecenie wyceny nie było uzależnione od przygotowania lub przedstawienia w wycenie przez autora wniosków oraz konkluzji z góry zakładanymi rezultatami.

## Rozdział 6

### **Opis zmian stanu faktycznego oraz uzasadnienie dla sporządzenia aneksu nr 2 do opisu i oszacowania**

Zakres zmian zdefiniowany jest treścią stanowiska biegłego z dnia 8 sierpnia 2022 r. w przedmiocie zarzutów wierzyciela Santander Bank Polska S.A. z dnia 6 kwietnia 2022 r. oraz wierzyciela Bank Ochrony Środowiska S.A. z dnia 20 maja 2022 r. do opisu i oszacowania przedsiębiorstwa Marwit Foods sp. z o.o. sp.k. w upadłości z siedzibą w Złejwsi Wielkiej.

Aktualizacja obejmuje:

1. Uzupełnione operaty szacunkowe rzeczoznawcy majątkowego - Adama Rzemieniuka na okoliczność wartości nieruchomości wchodzących w skład masy upadłości;
  - a) Operat szacunkowy nieruchomości o numerach KW: TO1T/00102239/9, TO1T/00097137/5, TO1T/00098787/3, TO1T/00031852/3 oraz TO1T/00112381/2 - **załącznik nr 1** do aneksu do opisu i oszacowania;
  - b) Operat szacunkowy nieruchomości o numerze KW: TO1T/00116832/7- **załącznik nr 2** do aneksu do opisu i oszacowania;
2. Oszacowanie wartości ruchomości wchodzących w skład masy upadłości – uzupełnienie opisu ograniczonych praw rzeczowych – zastawów rejestrowych zgodnie z dokumentacją załączoną przez wierzyciela do zarzutów na opis i oszacowanie przedsiębiorstwa - **załącznik nr 3** do aneksu do opisu i oszacowania.

Autor, ze względu na zmianę wartości nieruchomości wynikającą z treści operatów szacunkowych dotyczących wartości nieruchomości, sporządził ponadto pełną systematyzację ograniczonych praw rzeczowych ustanowionych na składnikach przedsiębiorstwa wraz z zaktualizowaną kalkulacją jego wartości.

## Rozdział 7

### Wartość przedsiębiorstwa Marwit Foods sp. z o.o. sp.k. w upadłości z siedzibą w Złejwsi Wielkiej

Poniżej autor prezentuje tabelaryczne wyliczenie wartości przedsiębiorstwa Marwit Foods sp. z o.o. sp.k. w upadłości z siedzibą w Złejwsi Wielkiej:

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość rynkowa	Wartość dla wymuszonej sprzedaży	Poziom obciążenia ograniczonymi prawami rzeczowymi
<b>1.</b>	<b>Własność i prawo użytkowania wieczystego nieruchomości</b>	<b>40 912 000,00 zł</b>	<b>30 684 000,00 zł</b>	<b>100%</b>
a	KW TO1T/00116832/7	2 426 000,00 zł	1 819 500,00 zł	100%
b	KW TO1T/00102239/9, TO1T/00097137/5, TO1T/00098787/3, TO1T/00031852/3	23 902 000,00 zł	17 926 500,00 zł	100%
c	KW TO1T/00112381/2	14 584 000,00 zł	10 938 000,00 zł	100%
<b>2.</b>	<b>Ruchomości</b>	<b>11 773 718,66 zł</b>	<b>8 842 514,00 zł</b>	<b>100%</b>
<b>3.</b>	<b>Należności</b>	<b>2 116,08 zł</b>	<b>1 587,06 zł</b>	
	<b>Suma:</b>	<b>52 687 834,74 zł</b>	<b>39 528 101,06 zł</b>	

Wartość rynkowa przedsiębiorstwa Marwit Foods sp. z o.o. sp.k. w upadłości z siedzibą w Złejwsi Wielkiej, na dzień sporządzenia opisu i oszacowania, **wyniosła 52.687.834,74 zł, w zaokrągleniu 52.688.000,00 zł (słownie: pięćdziesiąt dwa miliony sześćset osiemdziesiąt osiem tysięcy złotych 00/100).**

Wartość dla wymuszonej sprzedaży (nierynkowa) przedsiębiorstwa Marwit Foods sp. z o.o. sp.k. w upadłości z siedzibą w Złejwsi Wielkiej, na dzień sporządzenia opisu i oszacowania, **wyniosła 39.528.101,06 zł, w zaokrągleniu 39.528.000,00 zł (słownie: trzydzieści dziewięć milionów pięćset dwadzieścia osiem tysięcy złotych 00/100).**

## **Rozdział 8**

### **Ustalenia w zakresie praw, które pozostają w mocy po sprzedaży przedsiębiorstwa oraz praw, które wygasają po sprzedaży przedsiębiorstwa oraz stosunku wartości poszczególnych składników obciążonych do wartości przedsiębiorstwa**

#### **I. Prawa pozostające w mocy po sprzedaży przedsiębiorstwa**

Zgodnie z art. 319 § 2 zd. 2 ustawy Prawo upadłościowe - nabywca przedsiębiorstwa nabywa je w stanie wolnym od obciążeń i nie odpowiada za zobowiązania upadłego. Wszelkie obciążenia na składnikach przedsiębiorstwa wygasają, z wyjątkiem obciążeń wymienionych w art. 313 ust. 3 i 4.

Na podstawie informacji oraz posiadanych dokumentów, jest możliwe stwierdzenie, że po sprzedaży przedsiębiorstwa nie pozostaną w mocy żadne obciążenia ustanowione na nieruchomościach wchodzących w skład masy upadłości.

#### **II. Prawa wygasające po sprzedaży przedsiębiorstwa**

Na podstawie informacji oraz posiadanych dokumentów jest możliwe stwierdzenie, że po sprzedaży przedsiębiorstwa wygasną następujące obciążenia na nieruchomościach wchodzących w skład przedsiębiorstwa:

- I. Zastaw rejestrowy wpisany do Rejestru Zastawów pod nr 2199025 w dniu 27.01.2010 r. na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego Gdańsk – Północ w Gdańsku, IX Wydział Gospodarczy – Rejestru Zastawów sygn. akt GD.IX.Ns-Rej.Za 342/10/390 ustanowiony na rzecz BGŻ Leasing Sp. z o.o.. Najwyższa suma zabezpieczenia wynosi 127.011,20 zł;
- II. Zastaw rejestrowy wpisany do Rejestru Zastawów pod nr 2359552 w dniu 24.06.2013 r. na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego Gdańsk – Północ w Gdańsku, IX Wydział Gospodarczy – Rejestru Zastawów sygn. akt GD.IX.Ns-Rej.Za 2670/13/005 ustanowiony na rzecz BGŻ Leasing Sp. z o.o.. Najwyższa suma zabezpieczenia wynosi 185.600,00 zł;
- III. Zastaw rejestrowy wpisany do Rejestru Zastawów pod nr 2364382 w dniu 30.07.2013 r. na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego Gdańsk – Północ w Gdańsku,

- IX Wydział Gospodarczy – Rejestru Zastawów sygn. akt GD.IX.Ns-Rej.Za 4423/13/543, ustanowiony na rzecz Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski S.A.. Najwyższa suma zabezpieczenia wynosi 15.170.400,00 zł;
- IV. Zastaw rejestrowy wpisany do Rejestru Zastawów pod nr 2367451 w dniu 27.08.2013 r. na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego Gdańsk – Północ w Gdańsku, IX Wydział Gospodarczy – Rejestru Zastawów sygn. akt GD.IX.Ns-Rej.Za 4406/13/104, ustanowiony na rzecz Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski S.A.. Najwyższa suma zabezpieczenia wynosi 15.170.400,00 zł;
- V. Zastaw rejestrowy wpisany do Rejestru Zastawów pod nr 2367454 w dniu 27.08.2013 r. na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego Gdańsk – Północ w Gdańsku, IX Wydział Gospodarczy – Rejestru Zastawów sygn. akt GD.IX.Ns-Rej.Za 4410/13/019, ustanowiony na rzecz Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski S.A.. Najwyższa suma zabezpieczenia wynosi 15.170.400,00 zł;
- VI. Zastaw rejestrowy wpisany do Rejestru Zastawów pod nr 2369241 w dniu 10.09.2013 r. na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego Gdańsk – Północ w Gdańsku, IX Wydział Gospodarczy – Rejestru Zastawów sygn. akt GD.IX.Ns-Rej.Za 4446/13/388, ustanowiony na rzecz Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski S.A.. Najwyższa suma zabezpieczenia wynosi 15.170.400,00 zł;
- VII. Zastaw rejestrowy wpisany do Rejestru Zastawów pod nr 2388266 w dniu 14.02.2014 r. na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego Gdańsk – Północ w Gdańsku, IX Wydział Gospodarczy – Rejestru Zastawów sygn. akt GD.IX.Ns-Rej.Za 7588/13/788, ustanowiony na rzecz BRE Leasing Sp. z o.o.. Najwyższa suma zabezpieczenia wynosi 2.044.714,84 zł;
- VIII. Zastaw rejestrowy wpisany do Rejestru Zastawów pod nr 2429127 w dniu 30.12.2014 r. na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego Gdańsk – Północ w Gdańsku, IX Wydział Gospodarczy – Rejestru Zastawów sygn. akt GD.IX.Ns-Rej.Za 7004/14/114, ustanowiony na rzecz Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski S.A.. Najwyższa suma zabezpieczenia wynosi 15.765.000,00 zł;



- IX. Zastaw rejestrowy wpisany do Rejestru Zastawów pod nr 2433638 w dniu 28.01.2015 r. na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego Gdańsk – Północ w Gdańsku, IX Wydział Gospodarczy – Rejestru Zastawów sygn. akt GD.IX.Ns-Rej.Za 7913/14/943, ustanowiony na rzecz Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski S.A.. Najwyższa suma zabezpieczenia wynosi 27.767.479,35 zł;
- X. Zastaw rejestrowy wpisany do Rejestru Zastawów pod nr 2500600 w dniu 03.08.2016 r. na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego Gdańsk – Północ w Gdańsku, IX Wydział Gospodarczy – Rejestru Zastawów sygn. akt GD.IX.Ns-Rej.Za 4338/16/777, ustanowiony na rzecz Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski S.A.. Najwyższa suma zabezpieczenia wynosi 4.944.000,00 zł;
- XI. Zastaw rejestrowy wpisany do Rejestru Zastawów pod nr 2529001 w dniu 20.04.2017 r. na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego Gdańsk – Północ w Gdańsku, IX Wydział Gospodarczy – Rejestru Zastawów sygn. akt GD.IX.Ns-Rej.Za 1866/17/233, ustanowiony na rzecz Bank Ochrony Środowiska S.A.. Najwyższa suma zabezpieczenia wynosi 4.500.000,00 zł;
- XII. Zastaw rejestrowy wpisany do Rejestru Zastawów pod nr 2543593 w dniu 07.09.2017 r. na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego Gdańsk – Północ w Gdańsku, IX Wydział Gospodarczy – Rejestru Zastawów sygn. akt GD.IX.Ns-Rej.Za 4605/17/917, ustanowiony na rzecz mBank S.A.. Najwyższa suma zabezpieczenia wynosi 2.160.000,00 zł;
- XIII. Zastaw rejestrowy wpisany do Rejestru Zastawów pod nr 2546837 w dniu 05.10.2017r. na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego Gdańsk – Północ w Gdańsku, IX Wydział Gospodarczy – Rejestru Zastawów sygn. akt GD.IX.Ns-Rej.Za 5233/17/745, ustanowiony na rzecz Bank Ochrony Środowiska S.A.. Najwyższa suma zabezpieczenia wynosi 4.500.000,00 zł;
- XIV. Zastaw rejestrowy wpisany do Rejestru Zastawów pod nr 2548608 w dniu 23.10.2017 r. na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego Gdańsk – Północ w Gdańsku, IX Wydział Gospodarczy – Rejestru Zastawów sygn. akt GD.IX.Ns-Rej.Za 5232/17/344, ustanowiony na rzecz Bank Ochrony Środowiska S.A.. Najwyższa suma zabezpieczenia wynosi 4.500.000,00 zł;

- XV. Zastaw rejestrowy wpisany do Rejestru Zastawów pod nr 2571553 w dniu 23.05.2018 r. na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego Gdańsk – Północ w Gdańsku, IX Wydział Gospodarczy – Rejestru Zastawów sygn. akt GD.IX.Ns-Rej.Za 2334/18/037, ustanowiony na rzecz PKO Leasing S.A.. Najwyższa suma zabezpieczenia wynosi 175.000,00 zł;
- XVI. Zastaw rejestrowy wpisany do Rejestru Zastawów pod nr 2571744 w dniu 25.05.2018 r. na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego Gdańsk – Północ w Gdańsku, IX Wydział Gospodarczy – Rejestru Zastawów sygn. akt GD.IX.Ns-Rej.Za 2335/18/438, ustanowiony na rzecz PKO Leasing S.A.. Najwyższa suma zabezpieczenia wynosi 5.754.000,00 zł;
- XVII. Zastaw rejestrowy wpisany do Rejestru Zastawów pod nr 2571750 w dniu 25.05.2018 r. na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego Gdańsk – Północ w Gdańsku, IX Wydział Gospodarczy – Rejestru Zastawów sygn. akt GD.IX.Ns-Rej.Za 2333/18/636, ustanowiony na rzecz PKO Leasing S.A.. Najwyższa suma zabezpieczenia wynosi 1.196.882,12 zł;
- XVIII. Zastaw rejestrowy wpisany do Rejestru Zastawów pod nr 2589640 w dniu 08.11.2018 r. na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego Gdańsk – Północ w Gdańsku, IX Wydział Gospodarczy – Rejestru Zastawów sygn. akt GD.IX.Ns-Rej.Za 6419/18/785, ustanowiony na rzecz Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski S.A.. Najwyższa suma zabezpieczenia wynosi 30.000.000,00 zł;
- XIX. Zastaw rejestrowy wpisany do Rejestru Zastawów pod nr 2589713 w dniu 08.11.2018 r. na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego Gdańsk – Północ w Gdańsku, IX Wydział Gospodarczy – Rejestru Zastawów sygn. akt GD.IX.Ns-Rej.Za 6420/18/497, ustanowiony na rzecz Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski S.A.. Najwyższa suma zabezpieczenia wynosi 30.000.000,00 zł;
- XX. Zastaw rejestrowy wpisany do Rejestru Zastawów pod nr 2592605 w dniu 30.11.2018 r. na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego Gdańsk – Północ w Gdańsku, IX Wydział Gospodarczy – Rejestru Zastawów sygn. akt GD.IX.Ns-Rej.Za 6421/18/898, ustanowiony na rzecz Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski S.A... Najwyższa suma zabezpieczenia wynosi 30.000.000,00 zł;
- XXI. Zastaw rejestrowy wpisany do Rejestru Zastawów pod nr 2616515 w dniu 15.07.2019 r. na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego Gdańsk – Północ w Gdańsku, IX Wydział

- Gospodarczy – Rejestru Zastawów sygn. akt GD.IX.Ns-Rej.Za 3997/19/846, ustanowiony na rzecz Konkurencjawpracy.pl Sp. z o.o.. Najwyższa suma zabezpieczenia wynosi 50.000,00 zł;
- XXII. Zastaw rejestrowy wpisany do Rejestru Zastawów pod nr 2635731 w dniu 23.01.2020 r. na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego Gdańsk – Północ w Gdańsku, IX Wydział Gospodarczy – Rejestru Zastawów sygn. akt GD.IX.Ns-Rej.Za 9042/19/753, ustanowiony na rzecz Santander Bank Polska S.A.. Najwyższa suma zabezpieczenia wynosi 114.528.218,85 zł;
- XXIII. Zastaw rejestrowy wpisany do Rejestru Zastawów pod nr 2635746 w dniu 23.01.2020 r. na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego Gdańsk – Północ w Gdańsku, IX Wydział Gospodarczy – Rejestru Zastawów sygn. akt GD.IX.Ns-Rej.Za 9045/19/956, ustanowiony na rzecz mBank S.A.. Najwyższa suma zabezpieczenia wynosi 114.528.218,85 zł;
- XXIV. Zastaw rejestrowy wpisany do Rejestru Zastawów pod nr 2636562 w dniu 30.01.2020 r. na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego Gdańsk – Północ w Gdańsku, IX Wydział Gospodarczy – Rejestru Zastawów sygn. akt GD.IX.Ns-Rej.Za 408/20/614, ustanowiony na rzecz mBank S.A.. Najwyższa suma zabezpieczenia wynosi 114.528.218,85 zł;
- XXV. Zastaw rejestrowy wpisany do Rejestru Zastawów pod nr 2641125 w dniu 25.03.2020 r. na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego Gdańsk – Północ w Gdańsku, IX Wydział Gospodarczy – Rejestru Zastawów sygn. akt GD.IX.Ns-Rej.Za 937/20/681, ustanowiony na rzecz mBank S.A.. Najwyższa suma zabezpieczenia wynosi 114.528.218,85 zł;
- XXVI. Zastaw rejestrowy wpisany do Rejestru Zastawów pod nr 2641126 w dniu 25.03.2020 r. na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego Gdańsk – Północ w Gdańsku, IX Wydział Gospodarczy – Rejestru Zastawów sygn. akt GD.IX.Ns-Rej.Za 938/20/082, ustanowiony na rzecz Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski S.A.. Najwyższa suma zabezpieczenia wynosi 114.528.218,85 zł;
- XXVII. Zastaw rejestrowy wpisany do Rejestru Zastawów pod nr 2641180 w dniu 25.03.2020 r. na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego Gdańsk – Północ w Gdańsku, IX Wydział Gospodarczy – Rejestru Zastawów sygn. akt GD.IX.Ns-Rej.Za 901/20/312, ustanowiony na rzecz Bank Ochrony Środowiska S.A.. Najwyższa suma zabezpieczenia wynosi 114.528.218,85 zł.

**Obciążenia na nieruchomościach:**

Bazując na dostępnych, aktualnych informacjach w serwisie Elektronicznych Ksiąg Wieczystych, autor ustalił istnienie poniżej opisanych obciążeń ujawnionych w treści działów III i IV Ksiąg Wieczystych prowadzonych dla nieruchomości:

**Hipoteki na nieruchomości KW nr TO1T/00097137/5:**

- I. Hipoteka umowna łączna na kwotę 24.750.000,00 zł (dwadzieścia cztery miliony siedemset pięćdziesiąt tysięcy złotych 00/100) na zabezpieczenie wierzytelności wynikających z umowy kredytu nr 19 1020 5011 0000 9102 0249 5232 z dnia 2013-07-10 na rzecz wierzyciela Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A., Warszawa, 016298263.
- II. Hipoteka umowna łączna na kwotę 23.999.550,00 zł (dwadzieścia trzy miliony dziewięćset dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy pięćset pięćdziesiąt złotych 00/100) na zabezpieczenie wierzytelności wynikających z umowy kredytu nr 76 1020 1462 0000 7596 0083 4150 z dnia 2014-09-15 na rzecz wierzyciela Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A., Warszawa, 01629826300000.
- III. Hipoteka umowna łączna na kwotę 3.132.117,95 zł (trzy miliony sto trzydzieści dwa tysiące sto siedemnaście złotych 95/100) na zabezpieczenie wierzytelności wynikających z umowy kredytu nr 46 1020 1462 0000 7996 0099 6678 z dnia 2016-07-06 na rzecz wierzyciela Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A., Warszawa, 016298263, 0000026438.

**Hipoteki na nieruchomości KW nr TO1T/00098787/3:**

- I. Hipoteka umowna łączna na kwotę 24.750.000,00 zł (dwadzieścia cztery miliony siedemset pięćdziesiąt tysięcy złotych 00/100) na zabezpieczenie wierzytelności wynikających z umowy kredytu nr 19 1020 5011 0000 9102 0249 5232 z dnia 2013-07-10 na rzecz wierzyciela Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A., Warszawa, 016298263.
- II. Hipoteka umowna łączna na kwotę 23.999.550,00 zł (dwadzieścia trzy miliony dziewięćset dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy pięćset pięćdziesiąt złotych 00/100) na zabezpieczenie wierzytelności wynikających z umowy kredytu nr 76 1020 1462 0000 7596 0083 4150 z dnia 2014-09-15 na rzecz wierzyciela Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A., Warszawa, 01629826300000.

- III. Hipoteka umowna łączna na kwotę 3.132.117,95 zł (trzy miliony sto trzydzieści dwa tysiące sto siedemnaście złotych 95/100) na zabezpieczenie wierzytelności wynikających z umowy kredytu nr 46 1020 1462 0000 7996 0099 6678 z dnia 2016-07-06 na rzecz wierzyciela Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A., Warszawa, 016298263, 0000026438.

**Hipoteki na nieruchomości KW nr TO1T/00102239/9:**

- I. Hipoteka umowna łączna na kwotę 24.750.000,00 zł (dwadzieścia cztery miliony siedemset pięćdziesiąt tysięcy złotych 00/100) na zabezpieczenie wierzytelności wynikających z umowy kredytu nr 19 1020 5011 0000 9102 0249 5232 z dnia 2013-07-10 na rzecz wierzyciela Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A., Warszawa, 016298263.
- II. Hipoteka umowna łączna na kwotę 23.999.550,00 zł (dwadzieścia trzy miliony dziewięćset dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy pięćset pięćdziesiąt złotych 00/100) na zabezpieczenie wierzytelności wynikających z umowy kredytu nr 76 1020 1462 0000 7596 0083 4150 z dnia 2014-09-15 na rzecz wierzyciela Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A., Warszawa, 01629826300000.
- III. Hipoteka umowna łączna na kwotę 3.132.117,95 zł (trzy miliony sto trzydzieści dwa tysiące sto siedemnaście złotych 95/100) na zabezpieczenie wierzytelności wynikających z umowy kredytu nr 46 1020 1462 0000 7996 0099 6678 z dnia 2016-07-06 na rzecz wierzyciela Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A., Warszawa, 016298263, 0000026438.

**Hipoteki na nieruchomości KW nr TO1T/00112381/2:**

- I. Hipoteka umowna łączna na kwotę 22.500.000,00 zł (dwadzieścia dwa miliony pięćset tysięcy złotych 00/100) na zabezpieczenie wierzytelności wynikających z umowy kredytu nr K01240/14 z dnia 2014-09-15 na rzecz wierzyciela Bank Zachodni WBK S.A., Wrocław, 93004134100000.
- II. Hipoteka przymusowa na kwotę 33.733,98 zł (trzydzieści trzy tysiące siedemset trzydzieści trzy złote 98/100) z tytułu składek na FUS na rzecz wierzyciela Zakład Ubezpieczeń Społecznych oddział w Toruniu, Toruń, 00001775600507.
- III. Hipoteka umowna łączna na kwotę 7.000.000,00 zł (siedem milionów złotych 00/100) na zabezpieczenie wierzytelności wynikających z umowy pożyczki nr PPW19-016 na rzecz wierzyciela Agencja Rozwoju Przemysłu S.A., Warszawa, 006746410, 0000037957.

- IV. Hipoteka umowna łączna na kwotę 1.500.000,00 zł (jeden milion pięćset tysięcy złotych 00/100) na zabezpieczenie wierzytelności wynikających z umowy kredytu nr K03290/19 na rzecz wierzyciela Santander Bank Polska S.A, Warszawa, 930041341, 0000008723.

**Służebności na nieruchomości KW nr TO1T/00116832/7:**

1. Wpis o treści: „Tu przeniesiono do współobciążenia z KW nr TO1T/00107307/2 przy odłączeniu działki nr 365/51 o pow. 2,1103 ha: przy odłączeniu z KW nr TO1T/00090744/4 działki nr 365/39 o powierzchni 5,2044 ha tu przeniesiono do współobciążenia: prawo odkupu na rzecz agencji nieruchomości rolnych;
- a) W dziale III KW nr TO1T/00107307/2 widnieje wpis o treści „wpis nr 1 przeniesiono do współobciążenia do KW nr TO1T/00116832/7 przy odłączeniu działki nr 365/51 o pow. 2,1103 ha”;
- b) W dziale III KW nr TO1T/00090744/4 widnieje wpis o treści „prawo odkupu na rzecz Agencji Nieruchomości Rolnych; - przy odłączeniu działek nr 118/1, 119/1, 121/2, 122/1, 156/2 o pow. 19,83 ha wpis nr 1 przeniesiono do współobciążenia do KW nr TO1T/00107308/9; - przy odłączeniu działki nr 365/39 o pow. 5,2044 ha wpis nr 1 przeniesiono do współobciążenia do KW nr TO1T/00107307/2.

**Hipoteki na nieruchomości KW nr TO1T/00116832/7:**

- I. Hipoteka umowna łączna na kwotę 22.500.000,00 zł (dwadzieścia dwa miliony pięćset tysięcy złotych 00/100) na zabezpieczenie wierzytelności wynikających z umowy kredytu nr K01240/14 z dnia 2014-09-15 na rzecz wierzyciela Bank Zachodni WBK S.A., Wrocław, 93004134100000.
- II. Hipoteka przymusowa na kwotę 115.256,76 zł (sto piętnaście tysięcy dwieście pięćdziesiąt sześć złotych 76/100) z tytułu składek na FUS na rzecz wierzyciela Zakład Ubezpieczeń Społecznych oddział w Toruniu, Toruń, 00001775600507.
- III. Hipoteka umowna łączna na kwotę 7.000.000,00 zł (siedem milionów złotych 00/100) na zabezpieczenie wierzytelności wynikających z umowy pożyczki nr PPW19-016 na rzecz wierzyciela Agencja Rozwoju Przemysłu S.A., Warszawa, 006746410, 0000037957.
- IV. Hipoteka umowna łączna na kwotę 1.500.000,00 zł (jeden milion pięćset tysięcy złotych 00/100) na zabezpieczenie wierzytelności wynikających z umowy kredytu nr K03290/19 na rzecz wierzyciela Santander Bank Polska S.A, Warszawa, 930041341, 0000008723.

**Hipoteki na nieruchomości KW nr TO1T/00031852/3:**

- I. Hipoteka umowna łączna na kwotę 24.750.000,00zł (dwadzieścia cztery miliony siedemset pięćdziesiąt tysięcy złotych) z tytułu na zabezpieczenie wierzytelności Powszechnej kasy Oszczędności Banku Polskiego S.A., Warszawa, 016298263, z tytułu udzielonych kredytów, wystawionych gwarancji bankowych i otwartych akredytyw tj. 1) kredyt w rachunku bieżącym, 2) kredyt obrotowy nieodnawialny, 3) kredyt obrotowy odnawialny, 4) limit na gwarancje bankowe, 5) limit na akredytywy dokumentowe, na które składają się: należności główne, odsetki, prowizje, i opłaty, przyznane koszty postępowania sądowego lub egzekucyjnego oraz świadczenia uboczne. Umowa limitu Kredytowego wielocelowego nr 19 1020 5011 0000 9102 0249 5232 z dnia 10.07.2013 roku wraz z późn. Zm.
- II. Hipoteka umowna łączna na kwotę 23.999.550,00zł (dwadzieścia trzy miliony dziewięćset dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy pięćset pięćdziesiąt złotych 00/100) z tytułu wierzytelności wynikających z umowy kredytu inwestycyjnego w walucie polskiej numer 76 1020 1462 0000 7596 0083 4150 z dnia 15.09.2014 roku wraz z późniejszymi zmianami, na rzecz wierzyciela Powszechna Kasa Oszczędności Banku Polskiego S.A., Warszawa, 016298263.
- III. Hipoteka umowna łączna na kwotę 7.000.000,00 zł (siedem milionów złotych 00/100) z tytułu zabezpieczenia wierzytelności pieniężnych Agencji Rozwoju Przemysłu S.A., Warszawa, 006746410, wynikających z umowy pożyczki numer PPW19-016 z dnia 15.11.2019 roku.

Określenie stosunku wartości wszystkich składników wycenianego przedsiębiorstwa obciążonych rzeczowo do wartości całego przedsiębiorstwa zostanie dokonane według poniższego wzoru:

$$W = \frac{Wr_1 + Wr_n}{W_p} \times 100 \%$$

**gdzie:**

$W_{r_1, + W_{r_n}}$  – wartość składnika zorganizowanej części przedsiębiorstwa obciążonych ograniczonymi prawami rzeczowymi (w zł)

$W_p$  – wartość przedsiębiorstwa wg wycień (w zł)

$$W = \frac{52.685.718,74 \text{ zł}}{52.687.834,74 \text{ zł}} \times 100$$

$$W = 99,996 \%$$

**Stosunek wartości poszczególnych składników przedsiębiorstwa obciążonych rzeczowo do wartości całej zorganizowanej części przedsiębiorstwa wynosi 99,996 %.**

## Rozdział 9

### **Podsumowanie**

**Wartość rynkowa przedsiębiorstwa** (ustalona w podejściu majątkowym – metodą likwidacyjną), z uwzględnieniem odrębności wynikających ze sprzedaży w postępowaniu upadłościowym przedsiębiorstwa Marwit Foods sp. z o.o. sp.k. w upadłości z siedzibą w Złejwsi Wielkiej) według oszacowania na dzień sporządzenia opinii, **wynosi 52.687.834,74 zł, w zaokrągleniu 52.688.000,00 zł (słownie: pięćdziesiąt dwa miliony sześćset osiemdziesiąt osiem tysięcy złotych 00/100).**

**Wartość dla wymuszonej sprzedaży przedsiębiorstwa** (ustalona w podejściu majątkowym – metodą likwidacyjną), z uwzględnieniem odrębności wynikających ze sprzedaży w postępowaniu upadłościowym przedsiębiorstwa Marwit Foods sp. z o.o. sp.k. w upadłości z siedzibą w Złejwsi Wielkiej), według oszacowania na dzień sporządzenia opinii, **wynosi 39.528.101,06 zł, w zaokrągleniu 39.528.000,00 zł (słownie: trzydzieści dziewięć milionów pięćset dwadzieścia osiem tysięcy złotych 00/100).**

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

Niniejszą aneks nr 2 do opisu i oszacowania przedsiębiorstwa sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach: dwa dla zamawiającego oraz jeden dla autora. Klauzula zawiera 16 kolejno numerowanych i parafowanych stron oraz trzy załączniki.

Autor:

*Karol Łagowski*

### Załączniki:

1. Operat szacunkowy nieruchomości o numerach KW: TO1T/00102239/9, TO1T/00097137/5, TO1T/00098787/3, TO1T/00031852/3 oraz TO1T/00112381/2;
2. Operat szacunkowy nieruchomości o numerze KW: TO1T/00116832/7;
3. Oszacowanie wartości ruchomości wchodzących w skład masy upadłości.