

**OSZACOWANIE WARTOŚCI UDZIAŁÓW
WCHODZĄCYCH W SKŁAD MASY UPADŁOŚCI
KRYSTYNY MARSZAŁKIEWICZ - OSOBY FIZYCZNEJ
NIEPROWADZĄCEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ W
SPÓŁCE DREAM BUILDERS SP. Z O.O.
Z SIEDZIBĄ W TORUNIU
KRS: 0000296456**

WYNIK OSZACOWANIA:

Wartość pakietu 500 (pięciuset) udziałów wchodzących w skład masy upadłości Krystyny Marszałkiewicz - osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej, stanowiących 50 % kapitału zakładowego spółki Dream Builders sp. z o.o. z siedzibą w Toruniu, ustalona w podejściu majątkowym – metodą aktywów netto, z uwzględnieniem odrębności, wynikających ze sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, według oszacowania na dzień sporządzenia oszacowania wyniosła **16.250,00 zł (słownie: szesnaście tysięcy dwieście pięćdziesiąt złotych 00/100)**.

Autor:

Karol Łagowski

Warszawa, dnia 14 lipca 2021 roku

Rozdział 1

Zlecenie oszacowania

Oszacowanie wartości 500 (pięciuset) udziałów wchodzących w skład masy upadłości Krystyny Marszałkiewicz - osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej, stanowiących 50 % kapitału zakładowego spółki Dream Builders sp. z o.o. z siedzibą w Toruniu, wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Toruniu, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000296456, sporządzone na podstawie zlecenia Sylwestra Zięciaka - syndyka masy upadłości Krystyny Marszałkiewicz - osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej, w ramach postępowania upadłościowego prowadzonego przed Sądem Rejonowym w Toruniu, V Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych, sygn. akt V GU 237/21.

Rozdział 2

Wykonawca oszacowania

Oszacowanie wykonał Karol Łagowski - ekspert 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 oszacowania

Oszacowanie wartości 500 (pięciuset) udziałów wchodzących w skład masy upadłości Krystyny Marszałkiewicz - osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej, stanowiących 50 % kapitału zakładowego spółki Dream Builders sp. z o.o. z siedzibą w Toruniu, według stanu na dzień sporządzenia oszacowania.

Rozdział 4

Podstawa sporządzenia opisu i oszacowania

Opis i oszacowanie opracowano na podstawie:

1. Informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców pobranej na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz. U. z 2007 r. Nr 168, poz. 1186, z późn. zm.), KRS: 0000296456;
2. Postanowienie o ogłoszeniu upadłości Krystyny Marszałkiewicz - osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej;
3. Wyjaśnień oraz dokumentów przekazanych przez syndyka masy upadłości Krystyny Marszałkiewicz - osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej;
4. Raport o spółce sporządzony przez Info Veriti;
5. Zasobów internetowych:
 - a) <https://ems.ms.gov.pl>
 - b) <http://www.pb.pl>
 - c) <http://nf.pl>
 - d) <http://www.forbes.pl>
 - e) <https://www.uprp.pl>
 - f) <https://euipo.europa.eu>
 - g) <http://stat.gov.pl/>
 - h) <http://fundacjarepublikanska.org>
 - i) <http://www.ssse.com.pl>
6. Literatury:
 - Damodaran A., *Wycena firmy. Storytelling i liczby.*, Wydawnictwo POLTEXT Warszawa 2017;
 - *International Business and Global Economy* 2014, nr. 33, str. 609–622;
 - Panfil M., Szablewski A., *Dylematy Wyceny Przedsiębiorstw* Redakcja naukowa., wyd. Poltext, Warszawa 2013;
 - Panfil M., Szablewski A., *Wycena przedsiębiorstwa. Od teorii do praktyki.*, wyd. Poltext, Warszawa 2011;

- Panfil M., Szablewski A., *Metody wyceny spółki. Perspektywa klienta i inwestora.*, wyd. Poltext, Warszawa 2009;
- Szczepankowski P., *Wycena i zarządzanie wartością przedsiębiorstwa.*, WN PWN Warszawa 2007;
- Malinowska U., Mączyńska E., *Wycena przedsiębiorstw.*, Stowarzyszenie Księgowych w Polsce, Warszawa 2005;
- Zimmerman P., *Prawo upadłościowe. Prawo restrukturyzacyjne.*, wyd. Beck, Warszawa 2016;
- Adamus R., *Prawo upadłościowe.*, Warszawa 2016.

7. Akty prawne:

- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe;
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks Cywilny;
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego;
- Ustawa z dnia 15 września 2000 r. - Kodeks spółek handlowych;
- Ustawa z dnia 11 marca 2004 r. - o podatku od towarów i usług;
- Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych;
- Ustawa z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym;
- Ustawa z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych.

8. Standardy branżowe i opracowania specjalistyczne:

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny KSWS Ogólne Zasady Wyceny Przedsiębiorstw Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

Rozdział 5

Cel oszacowania

Oszacowanie wartości udziałów wchodzących w skład masy upadłości Krystyny Marszałkiewicz - osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej, w spółce Dream Builders sp. z o.o. z siedzibą w Toruniu, celem sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, w ramach procedury likwidacji masy upadłości opisanej w treści art. 332 ustawy Prawo upadłościowe.

Rozdział 6

Zastrzeżenia

1. Oszacowanie służy wyłącznie celowi określonemu w rozdziale V. Oszacowanie nie może być wykorzystywane w żadnym innym celu ani kopiowane bez wiedzy autora. Zastrzeżenie to nie dotyczy Syndyka oraz Sądu, który może je kopiować w dowolnych ilościach dla potrzeb prowadzonego postępowania.
2. Przygotowując oszacowanie autor opierał się o dostępny mu materiał źródłowy szczegółowo wskazany w rozdziale IV opinii. Autor założył, że posiadane przez niego dokumenty znajdujące się w aktach rejestrowych spółki są rzetelne i prawidłowe i stanowią całość dostępnej dokumentacji.
3. Autor zastrzega, że zastosowane przez niego w oszacowaniu procedury nie oznaczają, że przeprowadził badanie sprawozdań finansowych, ani ich przeglądów w rozumieniu obowiązujących w Polsce przepisów, ani w rozumieniu Międzynarodowych Standardów Rewizji Finansowych.
4. Autor zastrzega, że przedmiotowe oszacowanie wartości udziałów zostało sporządzone w formie zgodnej z pkt. 3.1.3 Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW). Tym samym nie stanowi ono kompleksowej wyceny przedsiębiorstwa w rozumieniu wyżej powołanego standardu. Wybrane elementy wyceny przedsiębiorstwa zostały ograniczone. Ze względu na charakter opracowania, badanie wartości poszczególnych składników przedsiębiorstwa, zostało przeprowadzone wyłącznie w oparciu o udostępnione lub publicznie dostępne dane i dokumenty.
5. Ustalona 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.
6. Zlecenie oszacowania nie było uzależnione od przygotowania lub przedstawienia w oszacowaniu przez autora wniosków oraz konkluzji z góry zakładanymi rezultatami.

Rozdział 7

Opis spółki Dream Builders sp. z o.o. z siedzibą w Toruniu

Dane podstawowe:

1. Nazwa: Dream Builders sp. z o.o.
2. Kapitał zakładowy 50.000,00 zł
3. Adres siedziby rejestrowej: ul. Polna 49, lok. 51, 87-100, Toruń;
4. KRS: 0000296456
5. NIP: 9562217287
6. REGON: 340386223
7. Data wpisu do rejestru: 07.01.2008
8. Zarząd spółki:
 - Prezes Zarządu – Piotr Marszałkiewicz.

Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy:

- 01, ,, ROLNICTWO, ŁOWIECTWO, WŁACZAJĄC DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWĄ
- 02, ,, LESNICTWO, WŁACZAJĄC DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWĄ
- 05, ,, RYBACTWO, WŁACZAJĄC DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWĄ
- 14, ,, POZOSTAŁE GÓRNICTWO
- 15, ,, PRODUKCJA ARTYKUŁÓW SPOŻYWCZYCH I NAPOJÓW
- 17, ,, WŁÓKIENNICTWO
- 18, ,, PRODUKCJA ODZIEŻY I WYROBÓW FUTRZARSKICH
- 19, ,, PRODUKCJA SKÓR WYPRAWIONYCH I WYROBÓW ZE SKÓR WYPRAWIONYCH
- 20, ,, PRODUKCJA DREWNA I WYROBÓW Z DREWNA ORAZ Z KORKA (Z WYŁĄCZENIEM MEBLI), WYROBÓW ZE SŁOMY I MATERIAŁÓW UŻYWANYCH DO WYPLATANIA
- 21, ,, PRODUKCJA MASY WŁÓKNISTEJ, PAPIERU ORAZ WYROBÓW Z PAPIERU
- 22, , , DZIAŁALNOŚĆ WYDAWNICZA; POLIGRAFIA I REPRODUKCJA ZAPISANYCH NOSNIKÓW INFORMACJI
- 23, ,, WYTWARZANIE KOKSU, PRODUKTÓW RAFINACJI ROPY NAFTOWEJ I PALIW JADROWYCH
- 24, ,, PRODUKCJA WYROBÓW CHEMICZNYCH
- 25, ,, PRODUKCJA WYROBÓW GUMOWYCH I Z TWORZYW SZTUCZNYCH
- 26, ,, PRODUKCJA WYROBÓW Z POZOSTAŁYCH SUROWCÓW NIEMETALICZNYCH
- 27, ,, PRODUKCJA METALI
- 28, ,, PRODUKCJA METALOWYCH WYROBÓW GOTOWYCH, Z WYŁĄCZENIEM MASZYN I URZĄDZEŃ
- 29, ,, PRODUKCJA MASZYN I URZĄDZEŃ, GDZIE INDZIEJ NIESKLASYFIKOWANA
- 30, ,, PRODUKCJA MASZYN BIUROWYCH I KOMPUTERÓW
- 31, ,, PRODUKCJA MASZYN I APARATURY ELEKTRYCZNEJ, GDZIE INDZIEJ NIESKLASYFIKOWANA
- 32, ,, PRODUKCJA SPRZĘTU I URZĄDZEŃ RADIOWYCH, TELEWIZYJNYCH I TELEKOMUNIKACYJNYCH
- 33, , , PRODUKCJA INSTRUMENTÓW MEDYCZNYCH, PRECYZYJNYCH I OPTYCZNYCH, ZEGARÓW I ZEGARKÓW
- 34, ,, PRODUKCJA POJAZDÓW SAMOCHODOWYCH, PRZYCZEP I NACZEP
- 35, ,, PRODUKCJA POZOSTAŁEGO SPRZĘTU TRANSPORTOWEGO
- 36, ,, PRODUKCJA MEBLI; DZIAŁALNOŚĆ PRODUKCYJNA, GDZIE INDZIEJ NIESKLASYFIKOWANA
- 37, ,, PRZETWARZANIE ODPADÓW

- 40, , , WYTWARZANIE I ZAOPATRYWANIE W ENERGIE ELEKTRYCZNA, GAZ, PARE WODNA I GORACA WODE
- 41, , , POBÓR, UZDATNIANIE I ROZPROWADZANIE WODY
- 45, , , BUDOWNICTWO
- 50, , , SPRZEDAŻ, OBSŁUGA I NAPRAWA POJAZDÓW SAMOCHODOWYCH I MOTOCYKLI; SPRZEDAŻ DETALICZNA PALIW DO POJAZDÓW SAMOCHODOWYCH
- 51, , , HANDEL HURTOWY I KOMISOWY, Z WYŁĄCZENIEM HANDLU POJAZDAMI SAMOCHODOWYMI, MOTOCYKLAMI
- 52, , , HANDEL DETALICZNY, Z WYŁĄCZENIEM SPRZEDAŻY POJAZDÓW SAMOCHODOWYCH, MOTOCYKLI; NAPRAWA ARTYKUŁÓW UŻYTKU OSOBISTEGO I DOMOWEGO
- 55, , , HOTELE I RESTAURACJE
- 60, , , TRANSPORT LĄDOWY; TRANSPORT RUROCIAGOWY
- 61, , , TRANSPORT WODNY
- 62, , , TRANSPORT LOTNICZY
- 63, , , DZIAŁALNOŚĆ WSPOMAGAJĄCA TRANSPORT; DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z TURYSTYKA
- 64, , , POCZTA I TELEKOMUNIKACJA
- 65, , , POSREDNICTWO FINANSOWE, Z WYŁĄCZENIEM UBEZPIECZEN I FUNDUSZÓW EMERYTALNO-RENTOWYCH
- 67, , , DZIAŁALNOŚĆ POMOCNICZA ZWIĄZANA Z POSREDNICTWEM FINANSOWYM I UBEZPIECZENIAMI
- 70, , , OBSŁUGA NIERUCHOMOŚCI
- 71, , , WYNAJEM MASZYN I URZĄDZEN BEZ OBSŁUGI ORAZ WYPOZYCZANIE ARTYKUŁÓW UŻYTKU OSOBISTEGO I DOMOWEGO
- 72, , , INFORMATYKA
- 73, , , DZIAŁALNOŚĆ BADAWCZO-ROZWOJOWA
- 74, , , DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA POZOSTAŁA
- 80, , , EDUKACJA
- 90, , , ODPROWADZANIE I OCZYSZCZANIE SCIEKÓW, GOSPODAROWANIE ODPADAMI, POZOSTAŁE USŁUGI SANITARNE I POKREWNE
- 92, , , DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z KULTURĄ, REKREACJĄ I SPORTEM
- 93, , , DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA POZOSTAŁA

Rozdział 8

Wybór i opis metody zastosowanej do wyceny spółki

Autor szczegółowo przeanalizował dostępną dokumentację spółki Dream Builders sp. z o.o. z siedzibą w Toruniu, znajdującą się w zasobach Krajowego Rejestru Sądowego oraz udostępnione przez zamawiającego sprawozdania rejestrowe za okres 31.12.2016 - 31.12.2020 r. i doszedł do wniosku, iż metoda dochodowa nie znajdzie zastosowania w oszacowaniu wartości udziałów, ponieważ:

- ze sprawozdań finansowych za okres 31.12.2016 – 31.12.2020 wynika, iż spółka nie prowadziła działalności gospodarczej w tym okresie;
- dokumenty udostępnione celem sporządzenia opinii wskazują, iż ze znacznym stopniem prawdopodobieństwa Dream Builders sp. z o.o. z siedzibą w Toruniu nie posiada obecnie zdolności do prowadzenia działalności operacyjnej;

— w obecnych warunkach nie jest możliwe sporządzenie wiarygodnej prognozy przepływów pieniężnych generowanych przez Spółkę;

Autor szczegółowo przeanalizował dostępne dane w serwisach internetowych i doszedł do wniosku, iż metoda porównawcza w tym przypadku nie będzie miała zastosowania, ponieważ:

- niemożliwym jest wyselekcjonowanie grupy spółek z branży, w której działa wyceniana Spółka, które charakteryzowałyby się podobną skalą działalności (tj. podobny poziom przychodów, kosztów, aktywów);
- niemożliwym jest pozyskanie danych finansowych na dzień wyceny z porównywalnych podmiotów.

Ze względu na powyższe autor postanowił ustalić rynkową wartość 500 (pięciuset) udziałów wchodzących w skład masy upadłości Krystyny Marszałkiewicz - osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej, stanowiących 50 % kapitału zakładowego spółki Dream Builders sp. z o.o. z siedzibą w Toruniu **metodą aktywów netto, zaliczaną w poczet metod majątkowych wyceny przedsiębiorstw.**

Autor w tym miejscu zaznacza, że nie są mu znane w dacie wyceny dokumenty pozwalające na dokonanie bezpośrednich korekt w obrębie aktywów wykazywanych bilansowo i posłużenie się w konsekwencji metodą skorygowanych aktywów netto SAN. Nie jest możliwa identyfikacja konkretnych stosunków prawnych. Brak aktualnych sprawozdań uniemożliwia również przyjęcie prawidłowej i w pełni wiarygodnej bazy dla dokonania korekt. W skutek powyższych okoliczności, uwagi autora odnośnie aktualnej, szacunkowej jakości aktywów zostaną przyjęte w formie ogólnych korekt do oszacowania wartości udziałów z punktu widzenia typowego inwestora.

Autor, decydując się na wykorzystanie metody aktywów netto, koncentrował się w głównej mierze na rozpatrzeniu wartości majątku spółki, w oparciu o historyczne dane pochodzące ze sprawozdań finansowych Spółki, jak również inne dostępne zasoby, obrazujące jakość aktywów wchodzących w skład majątku przedsiębiorstwa. Podstawową zaletą wynikającą z zastosowania metody księgowej jest niewątpliwie jednolity sposób podejścia do wyceny, oparty wprost na danych finansowych wykazywanych przez przedsiębiorstwo, co umożliwiła

porównywalność wyników na przestrzeni czasu. Do wad zastosowanego podejścia można zaliczyć prawdopodobieństwo wystąpienia przewartościowania i niedowartościowania wartości przedsiębiorstwa, wynikającego z faktu posłużenia się wyłącznie danymi bilansowymi. Wartości księgowe poszczególnych składników majątku ujęte w sprawozdaniu finansowym, zgodnie z zapisami ustawy o rachunkowości mogą znacznie odbiegać od ich rzeczywistej wartości rynkowej.

Rozdział 9

Oszacowanie pakietu udziałów spółki Dream Builders sp. z o.o. z siedzibą w Toruniu w podejściu majątkowym – metodą wartości aktywów netto

W niniejszym rozdziale na stronach następujących zaprezentowane są wyniki finansowe spółki za okres 31.12.2016 - 31.12.2020 r. (por. tabela 1, 2, 3).

Tabela 1. Zmiany w aktywach spółki za okres 31.12.2016 - 31.12.2020 r.

AKTYWA		31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
A.	Aktywa trwałe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I.	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.	Środki trwałe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a.	grunty (w tym prawo wieczyt. użyt, gruntów)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b.	budynki, lokale, obiekty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c.	urządzenia techniczne i maszyny	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
d.	środki transportu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
e.	inne środki trwałe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III.	Należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.	Od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Od pozostałych jednostek	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IV.	Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.	Nieruchomości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

a.	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	udziały i akcje, pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B.	Aktywa obrotowe	50 000,00	50 000,00	50 000,00	50 000,00	50 000,00
I.	Zapasy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.	Materiały	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Produkty gotowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	Towary	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5.	Zaliczki na poczet dostaw	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II.	Należności krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a.	z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	do 12 m-cy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b.	inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Należności od pozostałych jednostek	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a.	z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b.	z tytułu podatków dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych św.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c.	Inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
d.	dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III.	Inwestycje krótkoterminowe i śr. pieniężne	50 000,00	50 000,00	50 000,00	50 000,00	50 000,00
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	50 000,00	50 000,00	50 000,00	50 000,00	50 000,00
a.	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b.	W pozostałych jednostkach	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

	inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c.	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	50 000,00	50 000,00	50 000,00	50 000,00	50 000,00
-	środki pieniężne na rachunkach i w kasie	50 000,00	50 000,00	50 000,00	50 000,00	50 000,00
-	Inne środki pieniężne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	Inne aktywa pieniężne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	AKTYWA RAZEM	50 000,00	50 000,00	50 000,00	50 000,00	50 000,00

Źródło: opracowanie na podstawie sprawozdania finansowego za okres 31.12.2016 - 31.12.2020 r.

Tabela 2. Zmiany w pasywach spółki za okres 31.12.2016 - 31.12.2020 r.

PASywa		31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
A.	Kapitał (fundusz) własny	50 000,00	50 000,00	50 000,00	50 000,00	50 000,00
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	50 000,00	50 000,00	50 000,00	50 000,00	50 000,00
II.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III.	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IV.	Kapitał (fundusz) zapasowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
V.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VI.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VII.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VIII.	Zysk (strata) netto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IX.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku kalendarzowego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I.	Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Rezerwa na św. emerytalne i podobne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	długoterminowa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	krótkoterminowa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	długoterminowa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	krótkoterminowa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II.	Zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

1.	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Wobec jednostek pozostałych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a.	kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b.	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c.	inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
d.	inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a.	z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	do 12 m-cy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	powyżej 12 m-cy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b.	inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Wobec pozostałych jednostek	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a.	kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b.	z tytułu dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c.	inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
d.	z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	do 12 m-cy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	powyżej 12 m-cy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
e.	zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
f.	zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
g.	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
h.	z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
i.	inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Fundusze specjalne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.	Ujemna wartość firmy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SUMA PASYWÓW		50 000,00	50 000,00	50 000,00	50 000,00	50 000,00

Źródło: opracowanie na podstawie sprawozdania finansowego za okres 31.12.2016 - 31.12.2020 r.

Tabela 3. Zmiany w rachunku zysków i strat spółki za okres 31.12.2016 - 31.12.2020 r.

	Treść	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
A.	przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I.	przychody netto ze sprzedaży produktów	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B.	koszty działalności operacyjnej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I.	Amortyzacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II.	Zużycie materiałów i energii	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III.	Usługi obce	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IV.	Podatki i opłaty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	w tym: podatek akcyzowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
V.	Wynagrodzenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IX.	Podróże służbowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
C.	zysk/ strata na sprzedaży (A-B)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D.	pozostałe przychody operacyjne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I.	zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II.	Dotacje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III.	pozostałe przychody operacyjne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
E.	pozostałe koszty operacyjne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I.	strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II.	aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III.	inne koszty operacyjne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
F.	zysk(strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
G.	przychody finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I.	dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	w tym: dla jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II.	odsetki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	w tym: od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III.	zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IV.	aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

V.	inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
H.	koszty finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I.	Odsetki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	w tym: od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II.	strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III.	aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IV.	inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I.	zysk (strata) na działalności gospodarczej (F+G-H)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
J.	Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (J.I.-J.II.)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I.	zyski nadzwyczajne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II.	straty nadzwyczajne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
K.	zysk (strata) brutto (I+J)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
L.	podatek dochodowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
M.	pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
N.	zysk (strata) netto (K-L-M)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Źródło: opracowanie na podstawie sprawozdania finansowego za okres 31.12.2016 - 31.12.2020 r.

Autor, na podstawie wyżej przywołanych danych, wyliczy całkowitą wartość spółki metodą aktywów netto (majątkową). Ustalenie wartości spółki nastąpi na podstawie wzoru:

$$W_C = W_A - W_Z$$

gdzie:

W_C - wartość całkowita Spółki;

W_A – wartość aktywów;

W_Z – wartość zobowiązań.

Po podstawieniu wartości liczbowych otrzymujemy następujące równanie:

$$W_C = 50.000,00 \text{ zł} - 0,00 \text{ zł}$$

$$W_C = 50.000,00 \text{ zł}$$

Całkowita wartość spółki Dream Builders sp. z o.o. z siedzibą w Toruniu ustalona metodą aktywów netto, na dzień 31 grudnia 2020 roku wynosi 50.000,00 zł (słownie: pięćdziesiąt tysięcy złotych 00/100).

Jak wskazano w rozdziale I, oszacowaniu podlega pakiet 500 udziałów, wchodzących w skład masy upadłości Krystyny Marszałkiewicz - osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej, stanowiące 50 % kapitału zakładowego spółki Dream Builders sp. z o.o. z siedzibą w Toruniu.

Autor sporządził oszacowanie wartości pakietu w oparciu o metodykę księgowego (majątkowego) podejścia do wyceny. Wartość pakietu udziałów zostanie ustalona według następującego wzoru:

$$W_p = \frac{W_s}{100} \times L$$

gdzie:

W_p – wartość pakietu udziałów w Dream Builders sp. z o.o. z siedzibą w Toruniu;

W_s – wartość spółki uzyskana metodą aktywów netto;

L – liczba udziałów przekładająca się na procentowy udział właścicielski w kapitale zakładowym,

co daje:

$$W_p = \frac{50.000,00}{100} \times 50\%$$

$$W_p = 25.000,00 \text{ zł}$$

Wartość pakietu 500 udziałów wchodzących w skład masy upadłości Krystyny Marszałkiewicz - osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej, stanowiących 50 % kapitału zakładowego spółki Dream Builders sp. z o.o. z siedzibą w Toruniu - oszacowana metodą aktywów netto **wyniosła, wg stanu na dzień 31 grudnia 2020 r., 25.000,00 zł (słownie: dwadzieścia pięć tysięcy złotych 00/100).**

Powyższy wynik oznacza, że w ujęciu aktywów netto, wartość kapitałów własnych Spółki według stanu na dzień 31.12.2020 r. pozostawała dodatnia. Wartość zobowiązań nie przekraczała księgowej wartości majątku Spółki.

Premie i dyskonta - metodologia wyceny nakazuje dokonać korekty ostatecznie uzyskanych wyników wartości księgowej o poniższe elementy:

1. Dyskonta za brak płynności (w wypadku szacowania podmiotu nie występującego w publicznym obrocie) – konieczne jest zastosowanie dyskonta za brak płynności. Dream Builders sp. z o.o. z siedzibą w Toruniu nie jest spółką publiczną, co powoduje, że sprzedaż jej udziałów charakteryzuje się znacznie niższym poziomem płynności niż akcje spółek giełdowych. Autor przyjmuje dyskonto z tego tytułu na poziomie powszechnie stosowanym – 20%.
2. Dyskonto za pakiet kontrolny - w wypadku wycenianego podmiotu konieczne jest zastosowanie dyskonta za pakiet kontrolny. Wyceniany pakiet udziałów nie umożliwia wykonywanie władztwa nad Spółką. Autor przyjmuje dyskonto z tego tytułu na poziomie powszechnie stosowanym – 15%.

Wartość kwotowa poszczególnych korekt zostanie ustalona według następującego wzoru:

$$W_{s=} K1 + K2$$

Gdzie:

W_{s=} – wartość udziałów po uwzględnieniu premii i dyskont (korekt);

K1 – K2 – wartość kwotowa korekty, w zależności od wysokości procentowej

$$W_{s=} 25.000,00 - (5.000,00 + 3.750,00)$$

$$W_{s=} 16.250,00 \text{ zł}$$

Wartość pakietu 500 udziałów wchodzących w skład masy upadłości Krystyny Marszałkiewicz - osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej, stanowiących 50 % kapitału zakładowego spółki Dream Builders sp. z o.o. z siedzibą w Toruniu, oszacowana metodą księgową, wyniosła 16.250,00 zł (słownie: szesnaście tysięcy dwieście pięćdziesiąt złotych 00/100).

Rozdział 10

Zakończenie i wnioski

Na zakończenie autor zaznacza, iż przedmiotowa wycena (oszacowanie wartości) udziałów została sporządzona do celów ich sprzedaży w toku postępowania upadłościowego i powinna być traktowana, jako cena wywoławcza w trakcie procedury likwidacyjnej, w której to oferta zostanie należycie i efektywnie upubliczniona przez syndyka, zgodnie z odpowiednimi przepisami ustawy Prawo upadłościowe. Ujawnienie się jakichkolwiek danych dotyczących przedmiotowej Spółki, a nieznanymi autorowi w dacie wyceny, materializuje konieczność dokonania aktualizacji wartości wykazanej w treści oszacowania.

Niniejsze oszacowanie wartości udziałów sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach - dwa dla zamawiającego oraz jeden dla autora.

Autor:

Karol Łagowski

Załączniki:

1. Postanowienie o ogłoszeniu upadłości Krystyny Marszałkiewicz - osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej w upadłości;
2. Wydruk z KRS Dream Builders sp. z o.o. z siedzibą w Toruniu;
3. Płyta CD.