

***Opis i oszacowanie wartości ruchomości
w budynku hotelowo-restauracyjnym
"Viktorjan", położonym
przy ul. Góry Świętej Anny 94 w miejscowości
Raszowa, w gminie Leśnica, w powiecie
strzeleckim, w województwie opolskim
według stanu na dzień 21.04.2022 roku***

Wartość rynkowa ruchomości na dzień 21.04.2022r. wynosi:

140 760 zł

słownie: sto czterdzieści tysięcy siedemset sześćdziesiąt złotych

Wartość likwidacyjna ruchomości na dzień 21.04.2022r. wynosi:

84 456 zł

słownie: osiemdziesiąt cztery tysiące czterysta pięćdziesiąt sześć złotych

Zespół wykonawców:

mgr Małgorzata Jakubiec -kierownik zespołu

Biegły Sądowy przy Sądzie Okręgowym w Bielsku-Białej z zakresu, szacowania mienia ruchomego

Członek Stowarzyszenia Biegłych Wyceny Przedsiębiorstw w Polsce

mgr inż. Franciszek Mirkowski – Rzeczoznawca SIMP nr certyfikatu 10002

mgr inż. Marta Budziaszek

Bielsko – Biała, dn. 07.07.2022r.



SPIS TREŚCI

	str.
1. PRZEDMIOT I ZAKRES OPRACOWANIA.....	3
2. PODSTAWA OPRACOWANIA	3
3. CEL OPRACOWANIA.....	3
4. METODYKA WYCENY	4
5. WYCENA RUCHOMOŚCI.....	6
6. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	9



1. PRZEDMIOT I ZAKRES OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest opis i oszacowanie wartości ruchomości w budynku hotelowo-restauracyjnym "Viktorjan", położonym przy ul. Góry Świętej Anny 94 w miejscowości Raszowa, w gminie Leśnica, według stanu na dzień 30.06.2022 roku do celów sprzedaży przez Syndyka Masy Upadłości.

2. PODSTAWA OPRACOWANIA

Podstawą opracowania jest:

- ✓ informacje przekazane przez Syndyka Masy Upadłości,
- ✓ Międzynarodowe Standardy Wyceny WI 3 - Wycena maszyn i urządzeń,
- ✓ Vademecum Wyceny Maszyn i Urządzeń – Henryk Maniak, Zygmunt Mankowicz – ODiDK, Gdańsk 2007,
- ✓ Ustawa z dnia 28 lutego 2003r. Prawo upadłościowe,
- ✓ Prof. ndzw. dr hab. Jerzy Napiórkowski – skrypty.

3. CEL OPRACOWANIA

Określenie wartości rynkowej i likwidacyjnej środków trwałych według stanu na dzień 30.06.2022 roku z uwzględnieniem wszystkich czynników mających wpływ na ich wartość na ten dzień dla celów sprzedaży przez Syndyka Masy Upadłości.



4. METODYKA WYCENY

Mając na uwadze cel wyceny, wartość środków trwałych wyceniona została poprzez określenie jej **wartości rynkowej przy przeniesieniu** – jest to rodzaj wartości rynkowej określonej przy założeniu, że to nabywca poniesie koszty związane z przeniesieniem urządzenia na nowe miejsce przeznaczenia.

Wycena wartości rynkowej polega na:

- rozpoznaniu zapotrzebowania rynku na takie same lub podobne ruchomości,
- określeniu stopnia zastosowania do ściśle określonych zadań, w tym nietypowość, oryginalność i przeznaczenie,
- dokonaniu porównań do zebranych informacji o urządzeniach.

W oparciu o te materiały ustalono wartość odtworzeniową, a następnie

$$\text{rynkowa: } W_R = W_O * E_N$$

$$W_O = W_T * K$$

$$W_T = W_P * (1 - Z_P)$$

gdzie:

WR - wartość rynkowa

WO - wartość odtworzeniowa

WT - wartość techniczna

WP - wartość początkowa

ZP - zużycie potencjału eksploatacyjnego

K - współczynnik nowoczesności

EN - współczynnik rynkowy popytu, sprzedaży

Ocenę stanu technicznego maszyn przeprowadzono na podstawie:

- przeprowadzonych wcześniej oględzin,
- roku produkcji,
- okresu i sposobu eksploatacji.

Wartości procentowe określające zużycie wynikające ze stanu technicznego, wieku oraz przydatności ujęto w powszechnie stosowanej i niżej opisanej skali:

- dobry - 0 - 20 %,
- średni - 21 - 45 %,
- dostateczny - 46 - 75 %,
- zły - 76 - 95 % (do likwidacji).



Do niniejszej wyceny przyjęto następujące założenie:

Maszyny i urządzenia nie są na trwałe związane z gruntem.

Podstawą takiego uznania jest kryterium demontażu, które stwierdza:

Jeśli środek techniczny może być zdemontowany bez istotnego naruszenia substancji tego środka lub jego elementów pomocniczych, to taki związek środka technicznego z nieruchomością jest nietrwały.

Na podstawie przeprowadzonej wizji oraz uzyskanych informacji ustalono, iż przedmiotem wyceny są ruchomości o zróżnicowanym stanie technicznym.

Na podstawie posiadanego doświadczenia do wyznaczenia wartości rynkowej zastosowano następujące wskaźniki:

- ✓ ***stopień zużycia*** – to wartość procentowa określająca zużycie wynikające ze stanu technicznego, wieku oraz przydatności danego urządzenia. Stopień zużycia nigdy nie może być równy 0% ani 100%. Uwaga - stopień zużycia i amortyzacja nie są tożsame.
- ✓ ***współczynnik nowoczesności*** – to miernik zastosowanego postępu technicznego w rozwiązaniach konstrukcyjnych aktualnie produkowanych maszyn i urządzeń.
- ✓ ***współczynnik urynkowienia*** – uwzględnia relacje rynkowe pomiędzy podażą i popytem na rynku.

W celu wyznaczenia wartości likwidacyjnej zastosowano dodatkowo współczynnik upłynnienia **0,60** który ujmuje w sobie potrzebę natychmiastowej sprzedaży, pomniejszając wartość rynkową ruchomości. Do uzyskania współczynnika przy sprzedaży likwidacyjnej (wymuszonej) skorzystano z posiadanego doświadczenia oraz własnej bazy danych, którą sporządzono przy oszacowaniu wartości różnego rodzaju ruchomości dla syndyków mas upadłości, sądów, komorników oraz likwidatorów przedsiębiorstw w latach 2019-06.2022 (sporządzający wycenę Małgorzata Jakubiec jest biegłym sądowym w zakresie wyceny mienia ruchomego, ponad to Małgorzata Jakubiec jest biegłym sądowym ds. wyceny przedsiębiorstw, dlatego posiadana baza danych w tym zakresie jest bardzo obszerna w celu określenia współczynnika likwidacyjnej sprzedaży rynkowej).



5. WYCENA RUCHOMOŚCI

Zestawienie szczegółowe ruchomości zamieszczone jest w poniższej TABELI.

Ruchomości wpisane w pozycjach nr: 10, 13, 25, 26, 27 i 54 nie zostały okazane podczas wizji, ale zgodnie z oświadczeniem żony właściciela, znajdują się na stanie.

Tabela 1 Zestawienie oszacowanych wartości ruchomości

Lp.	Numer składnika masy upadłości	Nazwa ruchomości	ilość	jednostkowa cena netto [zł]	jednostkowa wartość rynkowa [zł]	wartość rynkowa [zł]	jednostkowa wartość likwidacyjna [zł]	wartość likwidacyjna [zł]
1.	1	Stół z płyty brązowy 1x2	25	960	580.00	14 500.00	348.00	8 700.00
2.	2	Stół z płyty brązowy 1x1	12	480	290.00	3 480.00	174.00	2 088.00
3.	3	Krzesło drewniane z obiciem z materiału	200	120	70.00	14 000.00	42.00	8 400.00
4.	4	Fotel brązowy niski z obiciem z tkaniny	13	240	140.00	1 820.00	84.00	1 092.00
5.	5	Krzesło barowe z obiciem z tkaniny zielone	4	240	140.00	560.00	84.00	336.00
6.	6	Stół okrągły niski z szybą w środku	5	180	110.00	550.00	66.00	330.00
7.	7	Łóżko jedoosobowe drewniane	40	180	110.00	4 400.00	66.00	2 640.00
8.	8	Stolik mały brązowy	25	180	110.00	2 750.00	66.00	1 650.00
9.	9	Biurko z szafką na lodówkę	21	240	140.00	2 940.00	84.00	1 764.00
10.	10	Biurko z szafką na lodówkę i z szufladą	1	240	140.00	140.00	84.00	84.00
11.	11	Szafa	22	600	360.00	7 920.00	216.00	4 752.00
12.	12	Garderoba z lustrem	21	360	220.00	4 620.00	132.00	2 772.00
13.	13	Garderoba z lustrem (szersza)	1	420	250.00	250.00	150.00	150.00
14.	14	Krzesło z obiciem z materiału (jasne)	40	120	70.00	2 800.00	42.00	1 680.00
15.	15	szafka nocna	44	180	110.00	4 840.00	66.00	2 904.00
16.	16	Telewizor Akai ok. 19 cali	21	240	140.00	2 940.00	84.00	1 764.00
17.	17	Telewizor Akai ok. 29 cali	1	360	220.00	220.00	132.00	132.00
18.	18	Parawan	4	120	70.00	280.00	42.00	168.00
19.	19	Lodówka Elektroline	22	120	70.00	1 540.00	42.00	924.00
20.	20	Lustro pokojowe	22	120	70.00	1 540.00	42.00	924.00



Opis i oszacowanie wartości ruchomości w budynku hotelowo-restauracyjnym "Viktorjan", położonym przy ul. Góry Świętej Anny 94 w miejscowości Raszowa, w gminie Leśnica

Lp.	Numer składnika masy upadłości	Nazwa ruchomości	ilość	jednostkowa cena netto [zł]	jednostkowa wartość rynkowa [zł]	wartość rynkowa[zł]	jednostkowa wartość likwidacyjna [zł]	wartość likwidacyjna [zł]
21.	21	łóżko małżeńskie drewniane	2	960	580.00	1 160.00	348.00	696.00
22.	22	Komplet wypoczynkowy (sofa + dwa fotele)	1	1 200	720.00	720.00	432.00	432.00
23.	23	Krzesło z obiciem z materiału (z oparciem na ręce)	2	180	110.00	220.00	66.00	132.00
24.	24	Szafka niska z szufladą	1	180	110.00	110.00	66.00	66.00
25.	25	Komoda	4	180	110.00	440.00	66.00	264.00
26.	26	Stół drewniany stylizowany z krzesłami (8 sztuk)	1	1 200	720.00	720.00	432.00	432.00
27.	27	Krzesło drewniane z oparciem na ręce	9	120	70.00	630.00	42.00	378.00
28.	28	Kanapa rozkładana (wersalka)	5	360	220.00	1 100.00	132.00	660.00
29.	29	Recepcja - lada drewniana + szafa	1	6 000	3 600.00	3 600.00	2 160.00	2 160.00
30.	30	Lada drewniana barowa (4 części)	1	4 200	2 520.00	2 520.00	1 512.00	1 512.00
31.	31	Piec konwekcyjno-parowy Eloma Genius z 2008 roku	1	20 088	12 050.00	12 050.00	7 230.00	7 230.00
32.	32	Piec Gazowy Tecnoinox - zestaw	1	18 240	10 940.00	10 940.00	6 564.00	6 564.00
33.	33	Regały kuchenne ze stali nierdzewnej	1	2 220	1 330.00	1 330.00	798.00	798.00
34.	34	Szafka kuchenna ze stali nierdzewnej	1	1 452	870.00	870.00	522.00	522.00
35.	35	Stół ze stali nierdzewnej	1	384.00	230.00	230.00	138.00	138.00
36.	36	Okapy kuchenne ze stali nierdzewnej (kpl. 2 szt.)	1	2 328	1 400.00	1 400.00	840.00	840.00
37.	37	Szafka kuchenna niska ze stali nierdzewnej	1	1 524	910.00	910.00	546.00	546.00
38.	38	Szafka kuchenna ze stali nierdzewnej	1	1 392	840.00	840.00	504.00	504.00
39.	39	Szafka kuchenna wisząca ze stali nierdzewnej	2	540	320.00	640.00	192.00	384.00
40.	40	Taboret grzewczy gazowy KROMET	1	768	460.00	460.00	276.00	276.00



Opis i oszacowanie wartości ruchomości w budynku hotelowo-restauracyjnym "Viktorjan", położonym przy ul. Góry Świętej Anny 94 w miejscowości Raszowa, w gminie Leśnica

Lp.	Numer składnika masy upadłości	Nazwa ruchomości	ilość	jednostkowa cena netto [zł]	jednostkowa wartość rynkowa [zł]	wartość rynkowa [zł]	jednostkowa wartość likwidacyjna [zł]	wartość likwidacyjna [zł]
41.	41	Wózek z tacą kelnerską	1	612	370.00	370.00	222.00	222.00
42.	42	Szafa ze stali nierdzewnej ze zlewozmywakiem	1	1 728	1 040.00	1 040.00	624.00	624.00
43.	43	Patelnia kuchenna Tecnoinox	1	8 460	5 080.00	5 080.00	3 048.00	3 048.00
44.	44	Piec gazowy kuchenny z 6 palnikami Tecnoinox	1	8 508	5 100.00	5 100.00	3 060.00	3 060.00
45.	45	Mikrofalówka Lunik 820	1	84	50.00	50.00	30.00	30.00
46.	46	Szafka kuchenna 3 komorowa Tecnoinox	1	1 512	910.00	910.00	546.00	546.00
47.	47	Szafka kuchenna ze zlewem ze stali nierdzewnej	1	1 356	810.00	810.00	486.00	486.00
48.	48	Szafka kuchenna z szufladami	1	1 200	720.00	720.00	432.00	432.00
49.	49	Zlew kuchenny dwukomorowy do mycia garnków	1	792	480.00	480.00	288.00	288.00
50.	50	Zmywak kuchenny z wypażarką 3 częściowy	1	9 300	5 580.00	5 580.00	3 348.00	3 348.00
51.	51	Szafka ze zlewozmywakiem ze stali nierdzewnej	1	1 140	680.00	680.00	408.00	408.00
52.	52	Stół z szufladami ze stali nierdzewnej	1	1 092	660.00	660.00	396.00	396.00
53.	53	Stół ze zlewem ze stali nierdzewnej	1	1 404	840.00	840.00	504.00	504.00
54.	54	Regał magazynowy ze stali nierdzewnej	5	744	450.00	2 250.00	270.00	1 350.00
55.	55	Regał emaliowany	5	250	150.00	750.00	90.00	450.00
56.	56	Szafka ze stali nierdzewnej (przelotowa)	1	2 172	1 300.00	1 300.00	780.00	780.00
57.	57	Stół ze stali nierdzewnej	2	480	290.00	580.00	174.00	348.00
58.	58	Szafka kuchenna niska ze stali nierdzewnej	1	960	580.00	580.00	348.00	348.00
		Razem			66 610.00	140 760.00	39 966.00	84 456.00

Wartość rynkowa ruchomości na dzień 30.06.2022r. wynosi:

140 760 zł

słownie: sto czterdzieści tysięcy siedemset sześćdziesiąt złotych

Wartość likwidacyjna ruchomości na dzień 30.06.2022r. wynosi:

84 456 zł

słownie: osiemdziesiąt cztery tysiące czterysta pięćdziesiąt sześć złotych



6. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Niniejsza wycena sporządzona została zgodnie z przepisami prawa.
2. Niniejsza wycena nie może być użyta do innych celów niż określony w pkt.3.
3. Wyliczona wartość jest aktualna wg stanu na dzień wyceny.
4. Wycenę pracowano w oparciu o uzyskane informacje i dostarczone dokumenty. Zakłada się, że nie ukryto żadnych faktów, które mogłyby mieć wpływ na oszacowaną wartość.
5. Ustalone zużycie techniczne nie stanowi pełnej ekspertyzy technicznej. Autorzy wyceny nie odpowiadają za ukryte wady.
6. Oszacowane wartości **nie zawierają podatku VAT.**



DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



Stół z płyty brązowy 1x2m



Krzesło drewniane z obiciem z materiału



Stół okrągły niski z szybą w środku



Fotel brązowy niski z obiciem z tkaniny



Stół z płyty brązowy 1x1m



Parawan

	
<p>Krzesło barowe z obiciem z tkaniny zielone</p>	<p>Telewizor Akai ok. 29 cali</p>
	
<p>Recepcja – lada drewniana + szafa</p>	<p>Kanapa rozkładana - wersalka</p>
	
<p>Stolik mały brązowy</p>	<p>Łóżko małżeńskie drewniane</p>

 <p>21/04/2022 10:06</p>	 <p>21/04/2022 10:07</p>
<p>Szafa</p>	<p>Biurko z szafką (na lodówkę)</p>
 <p>21/04/2022 10:00</p>	 <p>21/04/2022 10:08</p>
<p>Garderoba z lustrem</p>	<p>Szafka nocna</p>
 <p>21/04/2022 10:00</p>	 <p>21/04/2022 10:09</p>
<p>Lustro pokojowe</p>	<p>Krzesło z obiciem z materiału (jasne)</p>

	
<p>Piec konwekcyjno-parowy Eloma Genius 2008 r.</p>	<p>Łóżko jednoosobowe drewniane</p>
	
<p>Telewizor Akai ok. 19 cali</p>	<p>Lodówka Elektroline</p>
	
<p>Szafka niska z szufladą</p>	<p>Krzeseł z obiciem z materiału (z oparciem na rękę)</p>

	
Piec gazowy Tecnoinox - zestaw	
	
Regały kuchenne ze stali nierdzewnej	Szafka kuchenna ze stali nierdzewnej
	
Stół ze stali nierdzewnej	Okapy kuchenne ze stali nierdzewnej (kpl. 2 szt.)
	
Szafka kuchenna niska ze stali nierdzewnej	Szafka kuchenna ze stali nierdzewnej

	
Szafka kuchenna wisząca ze stali nierdzewnej	Taboret grzewczy gazowy KROMET
	
Szafka ze stali nierdzewnej ze zlewozmywakiem	Patelnia kuchenna Tecnoinox
	
Piec gazowy kuchenny z 6 palnikami Tecnoinox	Mikrofalówka Lunik 820

	
<p>Chłodziarka kuchenna 3 komorowa Tecnoinox</p>	<p>Szafka kuchenna ze zlewem ze stali nierdzewnej</p>
	
<p>Szafka kuchenna z szufladami</p>	<p>Zlew kuchenny dwukomorowy do mycia garnków</p>
	
<p>Zmywak kuchenny z wyparząrką 3 częściowy</p>	<p>Szafka ze zlewozmywakiem ze stali nierdzewnej</p>



Stół z szufladami ze stali nierdzewnej



Regał emaliowany



Szafka ze stali nierdzewnej (przelotowa)



Stół ze stali nierdzewnej