



BIURO USŁUG „PAŁASZ”
ul. Ametystowa 13 66-400 Gorzów Wlkp.
tel. 095 7263 227; tel. kom. 0607 459 142
email: piotr.pałasz@gmail.com

WYCENA RUCHOMOŚCI

Numer wyceny:

BUP-036/22

Przedmiot wyceny

Ruchomości – meble wg. wykazu.

Lokalizacja

*Katarzyna Gurniewicz w upadłości
ul. Bogusławskiego 39/4; 66-400 Gorzów Wlkp.*

Właściciel

*Katarzyna Gurniewicz w upadłości
ul. Bogusławskiego 39/4; 66-400 Gorzów Wlkp.*

Cel wyceny

Określenie wartości ruchomości do sprzedaży w warunkach Prawa Upadłościowego.

WARTOŚĆ RYNKOWA

(przedstawionych do wyceny ruchomości)

$W_r = 81990,00 \text{ zł}$

(słownie: osiemdziesiąt jeden tysięcy dziewięćset dziewięćdziesiąt złotych brutto)

WARTOŚĆ LIKWIDACYJNA

(przedstawionych do wyceny ruchomości)

$W_l = 38995,00 \text{ zł}$

(słownie: trzydzieści osiem tysięcy dziewięćset dziewięćdziesiąt pięć złotych brutto)

Sporządził:

inż. Piotr Pałasz

BIURO USŁUG „PAŁASZ”
inż. Piotr Pałasz

Gorzów Wlkp. – 17 listopada 2022 r.

1 **Przedmiot wyceny**

Przedmiotem wyceny są ruchomości wyspecyfikowane na podstawie inwentaryzacji w załączonym arkuszu wyceny – ruchomości należące do Gurniewicz Katarzyna w upadłości.

2 **Cel wyceny**

Celem niniejszej wyceny jest określenie wartości rynkowej ruchomości jako podstawy do ustalenia ceny przy sprzedaży w warunkach Prawa upadłościowego.

3 **Podstawy formalno prawne.**

3.1 **Podstawa formalna**

Zlecenie dla:

Biuro Usług PAŁASZ 66-400 Gorzów Wlkp. ul. Ametystowa 13

otrzymane od:

Syndyk masy upadłości Anita Pielin

3.2 **Podstawa materialno – prawna**

- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 27 listopada 2002r w sprawie szczegółowych zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 230 z 2002r. poz.1924)

- Standardy Zawodowe Rzeczoznawców

- Ustawa "Kodeks Cywilny" z dnia 23 kwietnia 1964 r. (Dz. U. Nr 16 poz. 127 z późniejszymi zmianami)

3.3 **Źródła danych merytorycznych**

Wizja lokalna połączona z oględzinami oraz oceną stanu technicznego.

Baza danych do wyceny – „Maszyny i urządzenia” WACETOB; ogłoszenia zamieszczone w Internecie; ogłoszenia prasowe.

Dane o cenach sprzedaży mebli w drodze przetargów

Inne dokumenty mające moc prawną w okresie wydawania niniejszej opinii.

4. **DATA WYCENY:**

data oględzin /inwentaryzacji/ 02÷15 listopada 2022 r.

data sporządzenia wyceny 17 listopada 2022 r.

5. **OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY**

Cel wyceny został określony przez Zamawiającego (tj. syndyka masy upadłościowej - określenie wartości rynkowej przedstawionego stanu ilościowego i jakościowego ruchomości, jako podstawy do ustalenia ceny przy sprzedaży ruchomości w trybie przepisów Prawa Upadłościowego – w ramach wyprzedaży.

Oszacowania wartości zgodnie ze zleceniem należy dokonać w trybie przepisów Prawa upadłościowego (Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. prawo upadłościowe i naprawcze (Dz. U. 2003 r. nr 60 poz. 535). Powołując się na zapisy poniższych artykułów:

Art. 313. ust. 1 „Sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej”

Art. 306. Po ogłoszeniu upadłości obejmującej likwidację majątku upadłego, syndyk niezwłocznie przystępuje do spisu inwentarza i oszacowania masy upadłości oraz

sporządzenia planu likwidacyjnego. Syndyk składa sędziemu-komisarzowi spis inwentarza wraz z planem likwidacyjnym w terminie jednego miesiąca od dnia ogłoszenia upadłości. Plan likwidacyjny powinien określać proponowane sposoby sprzedaży składników majątku upadłego, w szczególności sprzedaży przedsiębiorstwa, termin sprzedaży, preliminarz wydatków oraz ekonomiczne uzasadnienie dalszego prowadzenia działalności gospodarczej.

Art. 307. 1. Na podstawie spisu inwentarza i innych dokumentów upadłego oraz **oszacowania** syndyk sporządza sprawozdanie finansowe na dzień poprzedzający ogłoszenie upadłości i niezwłocznie przedkłada je sędziemu-komisarzowi.

Oszacowania masy upadłości dokonuje rzeczoznawca majątkowy. Przepisy art. 149 – 158 ustawy o gospodarce nieruchomościami przewidują cztery sposoby ustalania wartości nieruchomości (inaczej: „podejścia wyceny wartości”): porównawczą, dochodową, kosztową i mieszaną (art. 152 ust. 1 i 2). W wyniku zastosowania jednego z owych „podejść” uzyskuje się rynkową wartość nieruchomości, którą zgodnie z brzmieniem art. 151 ust. 1 „stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

- 1) strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- 2) upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy”.

W trybie prawa upadłościowego i naprawczego

Sprzedaż przedsiębiorstwa upadłego jako całości oraz sprzedaż zorganizowanej części przedsiębiorstwa wymaga wcześniejszego ustalenia jego wartości w trybie przewidzianym w przepisach art. 319 ust. 1 – 5 prawa upadłościowego i naprawczego. W obowiązującym prawie nie ma przepisów, które by w sposób systemowy regulowały zasady ustalania wartości przedsiębiorstwa jako całości, nie zaś jako sumy wartości rzeczy i praw stanowiących jego składniki. Stan ten jest zapewne wynikiem faktu, że wpływ na ustalenie wartości przedsiębiorstwa (jego ceny) ma wiele czynników trudno mierzalnych, będących pochodną – niejednokrotnie sprzecznych – celów zbywcy (konieczność szybkiego upłynnienia, prywatyzacja, pozyskanie partnera strategicznego przy zachowaniu stanu zatrudnienia, udziału w zyskach, wpływu na zarządzanie przedsiębiorstwem itd.) oraz celów nabywcy (zwiększenie udziału w rynku, kilkuletnia inwestycja finansowa z zamiarem korzystnej odprzedaży, przejęcie technologii produkcji, znaków towarowych, nazwy przedsiębiorstwa itd.). Pewne znaczenie ma tu także brak w nauce ekonomii uniwersalnej, zobjektywizowanej metody określania „rzeczywistej” wartości przedsiębiorstwa, co jest przyczyną znacznych nieraz różnic w wynikach wyceny przedsiębiorstwa (jest to z kolei podstawa do zarzutów o nieekwiwalentności sprzedaży przedsiębiorstwa).

Bez względu jednak na sposób rozumienia pojęcia „przedsiębiorstwo” (jako kompleksu majątkowego albo tylko dobra niematerialnego z dziedziny działalności gospodarczej, analogicznego do utworu naukowego lub artystycznego z dziedziny działalności twórczej) na ogół zgodnie się przyjmuje, że wartość przedsiębiorstwa prawie nigdy nie równa się sumie wartości poszczególnych składników, lecz jest odpowiednio wyższa lub niższa, w zależności w szczególności od wartości czynnika organizacyjnego, którym – według jednej z propozycji terminologicznych – jest „koncepcja prowadzenia działalności gospodarczej, przejawiająca się w zdolności pozyskiwania i utrzymywania klientów”.

W nauce ekonomii podkreśla się, że w gospodarce rynkowej zasadniczym kryterium wartości przedsiębiorstwa jest zdolność generowania przez nie zysku (dochodów); a więc nie koszt dokonanych w przeszłości inwestycji (określają one jedynie księgową wartość aktywów), nie aktualna wielkość produkcji ani liczba zatrudnionych, lecz wyłącznie zysk generowany dzisiaj i – według przewidywań – w przyszłości.

W dalszym ciągu toczą się spory dotyczące możliwości i metod pomiaru (oceny) „wartości towaru”

Najbardziej rozpowszechnioną i uznawaną za najlepiej odzwierciedlającą dochody generowane dla podmiotu dysponującego przedsiębiorstwem jest metoda tzw. zdyskontowanego przepływu strumieni pieniężnych (discounted cash flow – DCF) będących kategorią finansowo-ekonomiczną. Istota strumieni pieniężnych polega na zestawieniu wszelkich wpływów i wydatków związanych z funkcjonowaniem przedsiębiorstwa w ciągu kolejnych lat okresu obliczeniowego, a następnie wyznaczeniu na tej podstawie nadwyżki finansowej, która jest bezpośrednią podstawą wyceny przedsiębiorstwa. Przedmiotowa metoda, zdaniem jej krytyków, może jednak przynosić różne wyniki, opiera się bowiem przede wszystkim na założeniach dotyczących przyszłości, takich jak prognozy wielkości sprzedaży oraz wysokości cen produktów i usług oferowanych przez przedsiębiorstwo, zakładane wydatki na majątek trwały i obrotowy (koszt kredytów zaciąganych na ten cel), rozwój ogólnej sytuacji gospodarczej itp.

Konkludując, należy stwierdzić, że:

- > kategoria wartości rzeczy (towaru) jest pojęciem idealnym (konstrukcją myślową), niedającym się weryfikować przy użyciu metod stosowanych w badaniach obiektywnej rzeczywistości,
- > ustalanie wartości rzeczy odbywa się – w zależności od celu – na podstawie przepisów należących do różnych gałęzi prawa i uwzględniających różne liczne metody szacowania prowadzące często do wyników różniących się znacznie w wymiarze rachunkowym,
- > przy rynkowej sprzedaży rzeczy obowiązuje zasada, którą w publicystyce ekonomicznej wyraża zwięzła wypowiedź, że dana rzecz jest warta tyle, ile potencjalni nabywcy chcą za nią zapłacić (myśl ta znana była już prawu rzymskiemu w postaci *res tantum valet quantum vendi potest*),
- > sprzedaż rzeczy dokonywana w likwidacyjnym postępowaniu upadłościowym w trybie przetargu (aukcji) lub negocjacji.

6.1 DEFINICJA WARTOŚCI RYNKOWEJ I JEJ INTERPRETACJA

Wycena środków trwałych - określenie wartości środka trwałego. Wycena wszystkich kategorii jest dokonywana na dzień nabycia, wytworzenia oraz na dzień bilansowy (jest to dzień, na który dana jednostka sporządza sprawozdanie finansowe).

W toku wyceny środków trwałych - ruchomości (maszyn, urządzeń – środków technicznych) przyjmuje się definicje wartości i jej interpretacji, analogicznie jak dla wyceny wartości nieruchomości.

Zgodnie z nowelizacją ustawy o gospodarce gruntami obowiązująca od 01.09.2017 r. art. 151 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.”

Interpretacja pojęć użytych w definicji (zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW) – Standard KSWP- Wartość Rynkowa – Polskiej Federacji Stowarzyszeń Majątkowych).

Pojęcie **szacunkowa kwota**

Jest to cena wyrażona w pieniądzu do zapłacenia za nieruchomość w transakcji zawieranej na warunkach rynkowych, przy której obie strony działają niezależnie od siebie. Wartość rynkowa to najbardziej prawdopodobna cena osiągalna na rynku na datę wyceny. Jest to najlepsza cena osiągalna przez sprzedającego i najkorzystniejsza cena osiągalna przez kupującego. Szacunek ten wyklucza w szczególności: cenę zawyżoną lub zaniżoną przez jakiegokolwiek szczególne warunki lub okoliczności (np. finansowanie), które są nietypowe, umowy sprzedaży i najmu zwrotnego, szczególne wynagrodzenia lub koncesje udzielone przez kogokolwiek związanego z transakcją lub też jakiegokolwiek elementy wartości szczególnej (tzn. uwzględniającej cechy nieruchomości, które posiadają specyficzną wartość dla konkretnego nabywcy).

Pojęcie **„na warunkach rynkowych”**

Oznacza, że upłynął odpowiedni okres ekspozycji nieruchomości na rynku. Należy rozumieć zatem, że transakcja musi być poprzedzona odpowiednimi działaniami marketingowymi. Nieruchomość powinna być wyeksponowana na rynku w najwłaściwszy sposób, tak aby umożliwić sprzedaż za najlepszą, rozsądnie osiągalną cenę zgodnie z definicją wartości rynkowej. Długość okresu ekspozycji może być różna w zależności od warunków rynkowych, ale musi być wystarczająca, by umożliwić przyciągnięcie uwagi odpowiedniej liczby potencjalnych nabywców nieruchomości. Okres ekspozycji na rynku poprzedza datę wyceny.

Pojęcie **w dniu wyceny**

Stwierdzenie to wymaga, aby wartość rynkowa była określona na konkretną datę hipotetycznej sprzedaży. Ponieważ warunki rynkowe mogą ulec zmianom, wartość w innym terminie może być inna. Wartość podana w wycenie odzwierciedla faktyczny stan rynku i okoliczności na datę wyceny, a nie na datę przeszłą lub przyszłą. Definicja zakłada także równoczesne zawarcie i wykonanie umowy sprzedaży w dacie wyceny. Wartość rynkowa jest określeniem wartości na chwilę hipotetycznej transakcji, a nie w ujęciu długookresowym, jak np. przy określaniu wartości bankowo-hipotecznej.

Pojęcie **kwota jaką można uzyskać**

Jest to kwota szacunkowa, a nie uprzednio określona lub faktycznie ustalona cena sprzedaży. Jest to cena, po której rynek spodziewa się zrealizować transakcję na datę wyceny przy spełnieniu wszystkich innych elementów definicji wartości rynkowej. Wykorzystanie słowa „można” oddaje sens rozsądnego oczekiwania odnośnie ceny. Rzeczoznawca nie może zatem przyjmować nierealistycznych założeń dotyczących warunków rynkowych lub też zakładać poziomu wartości rynkowej powyżej tej, jaka jest rozsądnie osiągalna.

Pojęcie **środek trwały**

Środek trwały - składnik rzeczowych aktywów przedsiębiorstwa, wyróżniający się następującymi cechami:

- długim czasem użytkowania (powyżej 1 roku),
- postacią rzeczową (w przeciwieństwie do wartości niematerialnych i prawnych),
- jest zdalny do użytku i używany na potrzeby przedsiębiorstwa.

Środek trwały jest zaliczany do rzeczowych aktywów trwałych. To składnik aktywów o przewidywanym okresie użytkowania dłuższym niż jeden rok, kompletny i zdalny do użytku w momencie ich przyjęcia do eksploatacji, przeznaczony na własne potrzeby jednostki lub oddany do używania innym jednostkom na podstawie najmu, dzierżawy lub innej umowy o podobnym charakterze.

Środkami trwałymi są w szczególności:

- nieruchomości, np. grunty, budynki, budowle, lokale stanowiące odrębną nieruchomość, ich części lub udziały
- maszyny i urządzenia
- środki transportu
- inwentarz żywy.

Pojęcie **nieruchomość**

Przy wycenie nieruchomości należy uwzględnić wszystkie jej atrybuty prawne, fizyczne, ekonomiczne i inne oraz wszelkie pozytywne i negatywne aspekty. Przy wycenie nieruchomości rzeczoznawca majątkowy powinien wykluczyć elementy niezwiązane trwale z nieruchomością, takie jak np.: wyposażenie lub inne ruchomości, poza cenowe zachęty do zakupu lub inne. Wartość rynkowa nieruchomości odzwierciedla potencjał nieruchomości, który byłby uwzględniony przez uczestników rynku w dniu wyceny. Może zatem uwzględniać inne możliwe wykorzystanie nieruchomości, które stanie się możliwe po wprowadzeniu odpowiednich zmian, np. nowych decyzji planistycznych i budowlanych, rozwoju odpowiedniej infrastruktury, rozwoju rynku lub innych. Stąd wartość rynkowa może odzwierciedlać dodatkowy element uwzględniany w wartości rynkowej, ale tylko taki, jaki kupujący jest skłonny zapłacić w nadziei, że nieruchomość uzyska możliwość lepszego sposobu użytkowania lub nastąpią możliwości jej rozwoju, które zaowocują wyższą jej wartość nad tą osiągalną przy obecnie obowiązujących ograniczeniach. Przyszła możliwość wykorzystania nieruchomości w sposób, który w dniu wyceny nie jest jeszcze dopuszczalny, musi być jednak na tyle prawdopodobna, aby realnym było założenie, że racjonalnie działający uczestnicy rynku taką możliwość w dniu wyceny dostrzegają i są gotowi uwzględnić jej istnienie w cenie sprzedaży.

Pojęcie **ruchomość**

Rzecz ruchoma. Kodeks cywilny nie zawiera **definicji ruchomości**. Jest ona definiowana w doktrynie w sposób negatywny jako wszystko to, co nie jest nieruchomością. **Ruchomość**, w przeciwieństwie do nieruchomości, można fizycznie przenieść.

Pojęcie **wartości rynkowej ruchomości**

Wartość rynkowa ruchomości – wartości takiego samego, lub podobnego charakterem składnika majątku – nie będącego nieruchomością, który można by nabyć za określoną cenę w określonym miejscu i czasie.

Pojęcie **pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy**

Zakłada się tu hipotetycznego kupującego, a nie faktycznego nabywcę. Osoba ta jest zmotywowana, ale nieprzymuszona do zakupu. Kupujący ten nie jest ani przesadnie zainteresowany zakupem ani zdeterminowany do zakupu za każdą cenę. Jest również osobą, która dokonuje zakupu z uwzględnieniem bieżących realiów rynkowych i bieżących oczekiwań, nie zaś w oparciu o wyimaginowany lub hipotetyczny rynek, który nie może być scharakteryzowany ani nie ma pewności co do jego zaistnienia. Przyjmuje się, że hipotetyczny kupujący jest pragmatyczny i nie zapłaciłby wyższej ceny niż ta, którą dyktuje rynek. Nie można przy tym zakładać, że waha się lub jest niechętny do zakupu. Obecny właściciel nieruchomości jest także zaliczony do tych osób, które stanowią rynek i mógłby być potencjalnym nabywcą w hipotetycznej transakcji.

Również w odniesieniu do sprzedającego, należy przyjąć, że jest to hipotetyczny sprzedający, a nie faktyczny właściciel. Zakłada się, że nie jest on ani przesadnie zainteresowany ani zmuszony do sprzedaży za każdą cenę. Nie jest on też przygotowany do wstrzymywania sprzedaży w oczekiwaniu na osiągnięcie ceny, która nie jest racjonalna w obecnej sytuacji rynkowej. Sprzedający jest zmotywowany do sprzedania nieruchomości na warunkach rynkowych za najlepszą cenę osiągalną na wolnym rynku po przeprowadzeniu odpowiednich działań marketingowych. Faktyczne okoliczności istniejące w przypadku rzeczywistego właściciela nie są częścią tych rozważań, ponieważ „sprzedający mający stanowczy zamiar zawarcia umowy” jest właścicielem hipotetycznym.

Pojęcie strony działają z rozeznaniem i postępują rozważnie

Zakłada się, że zarówno kupujący, jak i sprzedający są poinformowani, co do charakteru i cech nieruchomości, jej faktycznego i potencjalnego wykorzystania oraz stanu rynku na dzień wyceny. Strony opierają się więc na tym, co na podstawie informacji dostępnej na ten dzień można w rozsądny sposób przewidzieć. Przyjmuje się, że każda ze stron działa we własnym interesie i w zgodzie ze swoją wiedzą, a także rozważnie szuka najlepszej dla siebie ceny w tej konkretnej transakcji. Rozwaga powinna być oceniana w kontekście stanu rynku na dzień wyceny, a nie z perspektywy czasu na przyszłą datę. Niekoniecznie nierozważnym jest dla sprzedającego sprzedawać nieruchomość na rynku charakteryzującym się spadkiem cen, które już są niższe niż te, występujące we wcześniejszych warunkach rynkowych. W takich przypadkach, tak jak w innych sytuacjach kupna-sprzedaży na rynkach charakteryzujących się zmiennością cen, rozważny kupujący lub sprzedający postępuje w zgodzie z najpełniejszymi dostępnymi w danym momencie informacjami rynkowymi.

Pojęcie strony nie znajdują się w sytuacji przymusowej

Zakłada się, że każda ze stron jest zmotywowana do dokonania transakcji, nie jest jednak zmuszona ani nadmiernie nakłaniana do jej zakończenia.

Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględniania kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat. Informacja odpowiadająca powyższemu ustaleniu powinna być zamieszczona w wycenie.

6.2 METODA WYCENY RUCHOMOŚCI.

Wartość nieruchomości określa się metodą porównawczą, a w przypadku braku możliwości zastosowania tej metody w podejściu kosztowym. Podczas wyceny określono wartość rynkową przedstawionych do oględzin nieruchomości mając na uwadze ich stan techniczny, stopień popularności. Ponadto przy wycenie uwzględnione zostały warunki sprzedaży w trybie Prawa Upadłościowego, tj. stąd oszacowana wartość rynkowa przedmiotu wyceny, jest to jej wartość przy sprzedaży likwidacyjnej syndyka masy

upadłościowej (analogia jak dla wartości przy sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym). W celu ustalenia wartości likwidacyjnej ruchomości – mebli powystawowych uwzględniam wsp. 0,5 tj. obniżenie wartości ruchomości w stosunku do wartości rynkowej o 50%. Zastosowanie współczynnika 0,5 znajduje uzasadnienie w występujących okolicznościach sprzedaży. Przy czym nie bez znaczenia pozostaje jakość przedmiotów wyceny – w większości typowe meble klasy „budżetowej” z uszkodzeniami wpływającymi na ich estetykę oraz niekompletnościami. W przypadku mebli „w paczkach” zastosowano współczynnik 0,4 – ze względu na stan opakowań (uszkodzenia), niekompletność zestawów oraz uszkodzenia elementów poza opakowaniami.

Występują trzy rodzaje ubytku (utruty) wartości. Utrata wartości, a dokładniej zmniejszenie, może nastąpić z jednej lub kilku poniższych przyczyn:

- fizycznych
- wewnętrznych, głównie funkcjonalnych
- zewnętrznych, głównie ekonomicznych.

Stopień zużycia z przyczyn fizycznych.

Ten składnik stopnia zużycia wynika z normalnej eksploatacji przy założeniu, że środek techniczny jest eksploatowany prawidłowo, jest kompletny, nie ma uszkodzeń awaryjnych i nadaje się do dalszej eksploatacji. Ubytek wartości fizycznej wynika wyłącznie ze stosunku efektywnego czasu użytkowania do średniego czasu eksploatacji. Jednakże każda niekompletność, uszkodzenie obniżające walory estetyczne oraz użytkowe (niesprawność elementów ruchomych) nie wynikająca z normalnej eksploatacji skutkuje koniecznością naprawy i podwyższa utratę wartości z przyczyn fizycznych.

Uwzględniam w analizowanym przypadku – ogólny stan przedstawionych do wyceny ruchomości.

Stopień zużycia z przyczyn funkcjonalnych.

Jest spowodowany zużyciem funkcjonalnym i pogorszeniem efektywności działania, co zawsze jest następstwem zmian konstrukcji, materiałów i wykończenia oraz przede wszystkim zmian trendów na rynku tego rodzaju przedmiotów (wyposażenia wnętrz - mebli).

W analizowanym przypadku – określam ten współczynnik jako stopień popularności.

Stopień użycia z przyczyn ekonomicznych.

Wynika z wpływu skutków zewnętrznych na spadek atrakcyjności rynkowej przedmiotu wyceny lub/i popytu na dany rodzaj wytworu lub usługi. Środowisko to tworzą: warunki ekonomiczne, prawne, społeczne i ekologiczne.

7. OGÓLNY OPIS PRZEDMIOTÓW PRZEDSTAWIONYCH DO WYCENY.

Przeprowadzona wizja lokalna połączona z ogólną oceną stanu przedstawionych do oględzin ruchomości zezwala na stwierdzenie, że w skład przedstawionego do wyceny zestawu wchodzi:

- a. Meble pochodzące z ekspozycji sklepu – w znacznym stopniu noszące ślady przemieszczania, nieprawidłowego przechowania (ok. 3 miesiące meble z ekspozycji były przechowywane w blaszanym garażu, z nieszczelnym dachem – fotografie na załączonej płycie), co spowodowało wystąpienie śladów działania wilgoci, odbarwień. Ponadto występują uszkodzenia mechaniczne powstałe w trakcie przemieszczania w obiekcie sklepowym oraz transportu.
- b. Meble w paczkach – występują opakowania uszkodzone z zdekompletowaniem elementów (z rozerwanych paczek), ślady przemieszczania i transportowania. Uszkodzenia mechaniczne powstałe na skutek nieprawidłowego przechowywania – składowania w stosach. Zestawy meblowe – zdekompletowane. Meble do zabudowy – korpusy bez frontów oraz elementów takich jak zawiasy, prowadnice, nogi – podstawy.

Stan ogólny ruchomości oraz popularność na rynku przedmiotu wyceny - zostały uwzględnione w postaci stosowanych współczynników stopnia zużycia z przyczyn fizycznych, z przyczyn funkcjonalnych oraz przyczyn ekonomicznych.

Uwzględniam również, że nabywca przedmiotu wyceny nie uzyska gwarancji od sprzedającego.

Przy wycenie, w przypadkach, gdzie nie stosowano metody porównawczej, wykorzystano następującą formułę ustalenia wartości:

$$W_r = W_p * K_t * K_f * K_e$$

gdzie:

W_p – wartość początkowa ruchomości ustalona na bazie aktualnych cenników lub określona porównawczo

K_t – współczynnik stopnia zużycia z przyczyn fizycznych. Współczynnik ustalony jest wg. Formuły:

$1 - S/100\%$ - stopień zużycia w procentach, gdzie S – zużycie techniczne.

K_f – współczynnik stopnia zużycia z przyczyn funkcjonalnych

K_e – współczynnik stopnia zużycia z przyczyn ekonomicznych

8. UWAGI KOŃCOWE.

- Określona kwoty stanowi aktualną wartość (brutto) przedstawionych do wyceny ruchomości przy założeniu sprzedaży majątku w trybie Prawa Upadłościowego – w przedstawionym zestawie.
- W przypadku wystąpienia konieczności sprzedaży jako pojedynczych jednostek wystąpić mogą warunki, w których ze względu na uwarunkowania zewnętrzne (w tym brak popytu), możliwa do uzyskania cena może znacząco odbiegać od oszacowania. Ocena ryzyka należy do Zleceniodawcy. Jednocześnie nastąpi znaczący wzrost kosztów przygotowania do sprzedaży oraz kosztów samej transakcji.
- Wartości podane w operacie odzwierciedlają stan lokalnego rynku na dzień wizji lokalnej, ewentualne późniejsze zmiany prawne lub rynkowe nie zostały w nim uwzględnione.
- Wartości podane w wycenie zawierają podatek VAT, natomiast nie zawierają opłat z tytułu podatku od czynności cywilno – prawnych.

- Ocena stanu technicznego nie jest ich ekspertyzą techniczną, a jedynie opinią sporządzoną na potrzeby niniejszej wyceny.
- Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie mógł stwierdzić podczas wizji lokalnej.
- Dane dotyczące stanu prawnego ruchomości otrzymane od Zleceniodawcy, rzeczoznawca przyjął w dobrej wierze.
- Zastrzega się prawo udostępniania i powielania jakiegokolwiek części operatu osobom trzecim bez wiedzy autorów.
- Niniejsze opracowanie może być wykorzystany wyłącznie dla celu określonego w pkt.2.

Sporządził:

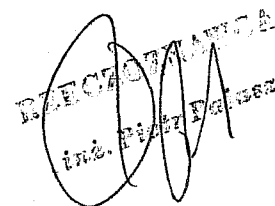
Gorzów Wlkp. – 17 listopada 2021 r.

Wykaz ruchomości

lp.	Nazwa składnika	Model	jm.	ilość	cena jedn.	Wartość	CJ - J	WL
1.	Witryna	MOSAIC 15	szt.	1	1900,00	1900,00	950,00	950,00
2.	Szafka RTV	CALDERA 30	szt.	1	1500,00	1500,00	750,00	750,00
3.	Witryna	CALDERA 12	szt.	1	1500,00	1500,00	750,00	750,00
4.	Komoda	CALDERA 01	szt.	1	1600,00	1600,00	800,00	800,00
5.	Witryna	ZAKOR (uszkodzone szyby)	szt.	1	1200,00	1200,00	600,00	600,00
6.	Witryna	TOLEDO 05	szt.	1	700,00	700,00	350,00	350,00
7.	Witryna	LUMENS	szt.	1	700,00	700,00	350,00	350,00
	Witryna	LUMENS	szt.	1	600,00	600,00	300,00	300,00
8.	Stół	DAYTON 180	szt.	1	4000,00	4000,00	2000,00	2000,00
9.	Stół	KUGA	szt.	1	1400,00	1400,00	700,00	700,00
10.	Szafa	ELMO 02	szt.	1	400,00	400,00	200,00	200,00
11.	Szafka na buty	HYGA 03	szt.	1	100,00	100,00	50,00	50,00
12.	Szafka na buty	HYGA 04	szt.	1	100,00	100,00	50,00	50,00
13.	Szafa	HYGA 06	szt.	1	180,00	180,00	90,00	90,00
14.	Wieszak	HYGA 07	szt.	1	50,00	50,00	25,00	25,00
15.	Stelaż łóżka	z silnikiem	szt.	1	80,00	80,00	40,00	40,00
16.	Stół	Okleina	szt.	1	1000,00	1000,00	500,00	500,00
17.	Witryna	BALTICA 03	szt.	1	250,00	250,00	125,00	125,00
18.	Komoda	BALTICA 09	szt.	1	300,00	300,00	150,00	150,00
19.	Witryna	DAMA	szt.	1	1000,00	1000,00	500,00	500,00
20.	Komoda	PROVANCE 14	szt.	1	1800,00	1800,00	900,00	900,00
21.	Komoda	Biała	szt.	1	800,00	800,00	400,00	400,00
22.	Komoda	ROMINA	szt.	1	1600,00	1600,00	800,00	800,00
23.	Komoda	URBINO	szt.	1	700,00	700,00	350,00	350,00
24.	Komoda	Biała	szt.	1	700,00	700,00	350,00	350,00
25.	Witryna	BRITTA 12	szt.	1	650,00	650,00	325,00	325,00
26.	Szafka RTV	BRITTA 40	szt.	1	500,00	500,00	250,00	250,00
27.	Stół	Okleina 80/130	szt.	1	250,00	250,00	125,00	125,00
28.	Krzesło	CARO - szare	szt.	4	180,00	720,00	90,00	360,00
29.	Krzesło	Beż (2 szt), Miodowy (2 szt.)	szt.	4	180,00	720,00	90,00	360,00
30.	Krzesło	Provance	szt.	2	350,00	700,00	175,00	350,00
31.	Krzesło	CHERRY VELVET	szt.	4	200,00	800,00	100,00	400,00
32.	Krzesło	FOGO	szt.	2	300,00	600,00	150,00	300,00
33.	Ławostół	SPACE	szt.	1	300,00	300,00	150,00	150,00
34.	Stolik ???	TOLEDO	szt.	1	450,00	450,00	225,00	225,00
35.	Biblioteczka	ROMANTICA /niekompletna/	szt.	1	500,00	500,00	250,00	250,00
36.	Krzesło	VICTORA	szt.	4	350,00	1400,00	175,00	700,00
37.	Krzesło	OTTAWA	szt.	4	250,00	1000,00	125,00	500,00
38.	Krzesło	Velvet różowe	szt.	2	180,00	360,00	90,00	180,00
39.	Krzesło		szt.	1	150,00	150,00	75,00	75,00
40.	Stół	VEGA	szt.	1	500,00	500,00	250,00	250,00
41.	Przedpokój	NOLAN	szt.	1	400,00	400,00	200,00	200,00
42.	Witryna	ZAKOR MALAREN	szt.	1	1500,00	1500,00	750,00	750,00
43.	Lampa	BETON mała	szt.	1	750,00	750,00	375,00	375,00
44.	Krzesło	ROYAL	szt.	4	250,00	1000,00	125,00	500,00
45.	Fotel	ARIA	szt.	1	1000,00	1000,00	500,00	500,00
46.	Stolik	TARABO 99	szt.	1	280,00	280,00	140,00	140,00
47.	Pufa	NEMO	szt.	3	100,00	300,00	50,00	150,00
48.	Fotel	BARB	szt.	1	500,00	500,00	250,00	250,00
49.	Szafka RTV	POLKA	szt.	1	900,00	900,00	450,00	450,00

50.	Komoda	POLKA	szt.	1	1000,00	1000,00	500,00	500,00
51.	Fotel biurowy	Czarny	szt.	1	250,00	250,00	125,00	125,00
52.	Biurko	Blat z nogami osobno	szt.	1	50,00	50,00	25,00	25,00
53.	Krzeseł	MARS - jasne	szt.	2	120,00	240,00	60,00	120,00
	Krzeseł	MARS- ciemne	szt.	2	120,00	240,00	60,00	120,00
54.	Szafka RTV	TOLEDO	szt.	1	650,00	650,00	325,00	325,00
55.	Ława	Drewnopodobna	szt.	1	200,00	200,00	100,00	100,00
56.	Komoda	MIKE	szt.	1	300,00	300,00	150,00	150,00
57.	Szafka RTV	MONTANA	szt.	1	200,00	200,00	100,00	100,00
58.	Regał	Grafit, niekomletby	szt.	1	50,00	50,00	25,00	25,00
59.	Szafka	Grafir, uszkodzona	szt.	1	50,00	50,00	25,00	25,00
60.	Szfka	D40 Moniuszko	szt.	1	70,00	70,00	35,00	35,00
61.	Obraz	Fotokopie w ramach	szt.	42	80,00	3360,00	40,00	1680,00
62.	Ozdoby	Bibeloty	kpl.	1	200,00	200,00	100,00	100,00
63.	Wazon	Różne	kpl.	1	500,00	500,00	250,00	250,00
64.	Ława	Blat grafit	szt.	1	900,00	900,00	450,00	450,00
65.	Szafka RTV	WOOD25	szt.	1	250,00	250,00	125,00	125,00
66.	Szafka	Galaxy	szt.	1	200,00	200,00	100,00	100,00
67.	Krzeseł	Tworzywo	szt.	5	100,00	500,00	50,00	250,00
68.	Krzeseł	P70350-2-2	szt.	2	250,00	500,00	125,00	250,00
69.	Fotel	Scorpio	szt.	1	250,00	250,00	125,00	125,00
70.	Krzeseł	Bora	szt.	2	150,00	300,00	75,00	150,00
71.	Krzeseł	Caro Halex	szt.	2	150,00	300,00	75,00	150,00
72.	Krzeseł	Olaf	szt.	2	250,00	500,00	125,00	250,00
73.	Fotel	Muszla różowy	szt.	1	250,00	250,00	125,00	125,00
74.	Krzeseł	Drewniane z obiciem,	szt.	2	150,00	300,00	75,00	150,00
75.	Krzeseł	Uno	szt.	1	150,00	150,00	75,00	75,00
76.	Krzeseł	Signal czerwone	szt.	1	150,00	150,00	75,00	75,00
77.	Krzeseł	Dariusz	szt.	1	60,00	60,00	30,00	30,00
78.	Krzeseł	334285	szt.	1	200,00	200,00	100,00	100,00
79.	Krzeseł	Halex Royal	szt.	2	200,00	400,00	100,00	200,00
80.	Ława	Ambel	szt.	1	350,00	350,00	175,00	175,00
81.	Stolik	kawowy Evora	szt.	1	400,00	400,00	200,00	200,00
82.	Stolik	kawowy EVO	szt.	2	50,00	100,00	25,00	50,00
83.	Ława	biała	szt.	1	200,00	200,00	100,00	100,00
84.	Stolik	Korner	szt.	1	500,00	500,00	250,00	250,00
85.	Ława	drewnopodobna	szt.	1	100,00	100,00	50,00	50,00
86.	Szafka	Omega 06	szt.	2	80,00	160,00	40,00	80,00
87.	Pufa	Czerwon	szt.	1	100,00	100,00	50,00	50,00
88.	Stolik	Okragły Elite - uszkodzony	szt.	1	100,00	100,00	50,00	50,00
89.	Ława	Volta	szt.	1	350,00	350,00	175,00	175,00
90.	Kosz		szt.	1	50,00	50,00	25,00	25,00
91.	Stolik	Boo okragły	szt.	1	400,00	400,00	200,00	200,00
92.	Krzeseł	wysokie	szt.	2	150,00	300,00	75,00	150,00
93.	Krzeseł	wysokie	szt.	1	200,00	200,00	100,00	100,00
94.	Fotel	biurowy	szt.	1	200,00	200,00	100,00	100,00
95.	Szezlony		szt.	1	400,00	400,00	200,00	200,00
96.	Materac	140*200 /brudny/	szt.	1	50,00	50,00	25,00	25,00
97.	Materacyk		szt.	1	80,00	80,00	40,00	40,00
98.	Fotel	beżowy	szt.	1	500,00	500,00	250,00	250,00
99.	Komoda	Best	szt.	1	150,00	150,00	75,00	75,00
100.	Poduszki	Ozdobne	szt.	15	10,00	150,00	5,00	75,00
101.	Poduszki	Sembella - zabrudzona	szt.	2	20,00	40,00	10,00	20,00

102.	Lampy		kpl.	1	400,00	400,00	200,00	200,00
103.	Stół	PETER 7XL - niekompletny	szt.	1	1750,00	1750,00	875,00	875,00
104.	Stół	Okleina 90/160	szt.	1	800,00	800,00	400,00	400,00
105.	Stół	Okleina 95/160	szt.	1	800,00	800,00	400,00	400,00
106.	Stelaż do łóżka	80 cm	szt.	8	50,00	400,00	25,00	200,00
107.	Meble w paczkach	Różne , niekompletne	kpl.	1	20000,00	20000,00	8000,00	8000,00
108.								
109.								
110.								
						81990,00		38995,00



 The stamp contains the text:

 WYKONAWCA

 inż. PIETROSS