

Wyceny i Ekspertyzy

Instytut Rynku Nieruchomości i Przedsiębiorstw

Ul. Wilcza 42/12

00-679 Warszawa

Tel. +48 22 403 43 40 ► +48 501 361 379 ► faks +48 22 403 43 31 ► e-mail: info@wie.pl



Załącznik nr 4

do opisu i oszacowania przedsiębiorstwa

MULTI-AUT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W UPADŁOŚCI

z siedzibą w Pruszkowie (numer KRS: 0000275051)

Oszacowanie wartości:

udziałów w Spółce Biodes Sp. z o.o.

(nr zlec. I/22/01/03/02)

Warszawa, 31 stycznia 2023 r.

.....
Dr hab. inż. Andrzej Zalewski

Rzecznawca majątkowy nr upr. 3528

SPIS TREŚCI

1. PODSTAWY SPORZĄDZENIA OPISU I OSZACOWNIA	3
1.1.Zamawiający opis i oszacowanie	3
1.2.Wykonawca opisu i oszacowania oraz jego podstawa formalna	3
1.3.Cel wyceny	3
1.4.Źródła danych merytorycznych	3
2. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA PRZEDMIOTU WYCENY	3
3. RODZAJ SZACOWANEJ WARTOŚCI	4
4. WYCENA WARTOŚCI UDZIAŁÓW W SPÓŁCE BIODES SP. Z O.O.	5
5. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	6

1. PODSTAWY SPORZĄDZENIA OPISU I OSZACOWNIA

1.1. Zamawiający opis i oszacowanie

Adw. Paweł Lewandowski – syndyk masy upadłości Multi-Aut Sp. z o.o. w upadłości.

1.2. Wykonawca opisu i oszacowania oraz jego podstawa formalna

Opis i oszacowanie zostały sporządzone na podstawie zlecenia otrzymanego drogą elektroniczną od adwokata Pawła Lewandowskiego dnia 28 września 2022 r.

1.3. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej i likwidacyjnej udziałów w Spółce Biodes Sp. z o.o. z siedzibą w Starych Babicach posiadanych przez Spółkę Multi-Aut Sp. z o.o. w upadłości.

1.4. Źródła danych merytorycznych

- [1] Informacje uzyskane od Zlecającego.
- [2] Odpis aktualny z rejestru przedsiębiorców KRS Spółki Biodes Sp. z o.o.
- [3] Sprawozdanie TNS z dn. 19 sierpnia 2022 r.

2. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA PRZEDMIOTU WYCENY

Przedmiotowa Spółka została zarejestrowana w dniu 29 września 2009 r. pod numerem KRS 0000336835. Siedziba Spółki mieści się w Starych Babicach przy ul. Sienkiewicza 191. Umowa Spółki zawarta została 6 sierpnia 2008 r. przed notariuszem Tadeuszem Sojką.

Zgodnie z aktualnym odpisem z rejestru przedsiębiorców KRS jedynym wspólnikiem Spółki jest Spółka Multi-Aut Sp. z o.o. w upadłości, która posiada 100% udziałów o wartości nominalnej 10 000 zł.

Zarząd Spółki sprawuje jednoosobowo Artur Piotr Chojnacki, który pełni funkcję Prezesa Zarządu.

Zgodnie z informacjami ujawnionymi w KRS przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorstwa nie został określony. Przedmiotem pozostałej działalności są:

- produkcja pozostałych podstawowych chemikaliów nieorganicznych (PKD 20.13.Z)
- produkcja pozostałych podstawowych chemikaliów organicznych (PKD 20.14.Z)

- produkcja tworzyw sztucznych w formach podstawowych (PKD 20.16.Z)
- produkcja pozostałych wyrobów chemicznych, gdzie indziej niesklasyfikowana (PKD 20.59.Z)
- działalność śródlądowych agencji transportowych (PKD 52.29.B)
- działalność w zakresie inżynierii i związane z nią doradztwo techniczne (PKD 71.12.Z)
- pozostałe badania i analizy techniczne (PKD 71.20.B)
- badania naukowe i prace rozwojowe w dziedzinie biotechnologii (PKD 72.11.Z)
- badania naukowe i prace rozwojowe w dziedzinie pozostałych nauk przyrodniczych i technicznych (PKD 72.19.Z)
- działalność w zakresie specjalistycznego projektowania (PKD 74.10.Z)
- pozostała działalność profesjonalna, naukowa i techniczna, gdzie indziej niesklasyfikowana (PKD 74.90.Z)
- wynajem i dzierżawa pozostałych maszyn, urządzeń oraz dóbr materialnych, gdzie indziej niesklasyfikowane (PKD 77.39.Z)
- dzierżawa własności intelektualnej i podobnych produktów, z wyłączeniem prac chronionych prawem autorskim (PKD 77.40.Z)
- działalność związana z pakowaniem (PKD 82.92.Z)

Spółka złożyła trzy roczne sprawozdania finansowe za lata 2010-2012.

3. RODZAJ SZACOWANEJ WARTOŚCI

Wartość rynkową stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za ten składnik 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. Na gruncie ustawy o rachunkowości pojęciu temu odpowiada tzw. wartość godziwa.

Wartość likwidacyjna oznacza kwotę pieniężną, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży danego aktywa w okolicznościach, w których sprzedający znajduje się pod presją konieczności sprzedaży. Wartość wymuszona oznacza zatem wartość przy uwzględnieniu założenia, że istnieje przymus sprzedaży oraz ograniczenia przede wszystkim czasowe, które powodują, że

okres ekspozycji na rynku, konieczny do wynegocjowania ceny sprzedaży, może być uznany za niewystarczający

4. WYCENA WARTOŚCI UDZIAŁÓW W SPÓŁCE BIODES SP. Z O.O.

Biorąc pod uwagę fakt, że zgodnie z odpisem z KRS, Spółka Bisodes Sp. z o.o. nie publikowała sprawozdań finansowych od ponad 10 lat oraz wspierając się informacją ze sprawozdania TNS Spółki Multi-Aut Sp. z o.o. mówiącą, że Spółka Bisodes Sp. z o.o. nie prowadziła nigdy działalności operacyjnej, nie osiąga żadnych przychodów i nie posiada majątku należy stwierdzić, że wartość udziałów w spółce Bisodes Sp. z o.o. wg stanu i cen aktualnych odpowiada *de facto* korzyściom, które może uzyskać potencjalny nabywca takiej spółki.

Zgodnie z informacją pozyskaną z białej listy (weryfikator statusu VAT i danych kontrahenta)¹ przedmiotowa Spółka **jest** czynnym podatnikiem VAT, zaś zgodnie z portalem Komisji Europejskiej² spółka **nie posiada** ważnego numer VAT dla transakcji transgranicznych w obrębie UE. Wobec powyższych wartość przedmiotowej Spółki będzie odpowiadała założeniu nowej spółki bądź kupieniu spółki z historią VAT.

Na potrzeby niniejszej wyceny przeprowadzono analizę cen gotowych spółek z o.o. oferowanych do sprzedaży przez firmy specjalizujące się w tego rodzaju działalności. Analiza ta wykazała, że ceny gotowych spółek z o.o. zaczynają się od ok. 1 500 zł do kilku tysięcy złotych (przeważnie do ok. 5 000 zł – 6 000 zł). W przypadku spółek, które posiadają historię VAT oraz ceny oscylują wokół 2500 zł.

Biorąc pod uwagę możliwość negocjacji cen ofertowych uznano, że kwota taka może być z powodzeniem obniżona o 20%. W rezultacie, szacowny koszt nabycia spółki z o.o. o podobnej charakterystyce został oszacowany **na 2000 zł**, co odpowiadać będzie jej wartości rynkowej.

¹ Źródło: <https://jpk.info.pl/biala-lista-vat/status-podatnika-raport/>

² Źródło: https://ec.europa.eu/taxation_customs/vies/#/vat-validation-result

Podsumowując, **wartość rynkowa** 100% udziałów w spółce Bides Sp. z o.o., które przysługują Spółce Multi-Aut Sp. z o.o. w upadłości, wynosi:

2000 zł

Wartość likwidacyjna, stanowiąca **75% wartości rynkowej** wynosi:

1500 zł

5. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Obliczenia wykonane zostały z pomocą arkusza kalkulacyjnego. Wyniki pośrednie mogą być obciążone minimalnymi niedokładnościami wynikającymi z zaokrągleń do liczb całkowitych.
- Opinia może służyć tylko dla celu w niej określonego i nie może być wykorzystywana w żadnym innym celu. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie opinii w jakimkolwiek innym celu.
- Opinia jest opracowaniem autorskim, nie może być publikowana w całości lub w części w jakimkolwiek sposób bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści tej publikacji.
- Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności za uzyskanie w transakcji innej ceny niż wartość oszacowana w niniejszej opinii.