

OSZACOWANIE
WARTOŚCI 50 UDZIAŁÓW (50,00% KAPITAŁU) W SPÓŁCE
RESIDENCE SP. Z O.O. (KRS: 0000313574)
BĘDĄCYCH WŁASNOŚCIĄ
RYSZARDA KARCZEWSKIEGO W UPADŁOŚCI
DO SPRAWY SYGN. AKT WA2M/GUP-s/129/2025

Wartość oszacowania (symboliczna):

1,00 zł

SŁOWNIE: JEDEN ZŁOTY.

Warszawa, 08-04-2025 r.

SPIS TREŚCI

1. ZLECENIODAWCA	3
2. ZAKRES WYCENY	3
3. CEL WYCENY	3
4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	3
5. USTALENIE DAT ISTOTNYCH DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI	4
6. INFORMACJE O SPÓŁCE WG ODPISU Z KRS WG STANU NA DZIEŃ 08.04.2025 R.	5
7. METODA WYCENY	7
7.1. METODY WYCENY PRZEDSIĘBIORSTW	7
7.2. WYBÓR METODY	11
8. OSZACOWANIE WARTOŚCI UDZIAŁÓW	12
ZAŁĄCZNIKI.....	13

1. ZLECENIODAWCA

Zleceniodawcą niniejszego opracowania jest Syndyk masy upadłości Ryszarda Karczewskiego, zam. ul. Ossowska 52B, 05-220 Zielonka.

2. ZAKRES WYCENY

Zakres wyceny obejmuje oszacowanie wartości 50 udziałów (50,00% kapitału) spółki RESIDENCE sp. z o.o. będących własnością Ryszarda Karczewskiego.

3. CEL WYCENY

Celem wyceny jest ustalenie wartości udziałów do wykorzystania w postępowaniu upadłościowym, sygn. akt **WA2M/GUP-s/129/2025**.

4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców.
- Informacje uzyskane od Zleceniodawcy.

5. USTALENIE DAT ISTOTNYCH DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI

5.1. Data sporządzenia wyceny

08-04-2025 r.

5.2. Data, na którą określono wartość

08-04-2025 r.

5.3. Data uzyskania materiałów źródłowych

08-04-2025 r.

6. INFORMACJE O SPÓŁCE WG ODPISU Z KRS WG STANU NA DZIEŃ 08.04.2025 R.

- 1) Nazwa rejestrowa: RESIDENCE sp. z o.o.
- 2) Forma prawna: spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.
- 3) KRS: 0000313574.
- 4) REGON: 141564331.
- 5) NIP: 7010144075.
- 6) Dzień rejestracji firmy w KRS: 15.09.2008 r.
- 7) Czas, na jaki utworzono spółkę: czas nieoznaczony.
- 8) Kapitał zakładowy Spółki: 50 000,00 zł (100 udziałów po 500,00 zł każdy).
Kapitał nie został pokryty.
- 9) Wspólnicy:
 - Karczewski Ryszard Andrzej, 50 udziałów o łącznej wartości 25 000,00 zł,
 - Mogielnicki Artur Lucjan, 40 udziałów o łącznej wartości 20 000,00 zł,
 - Pastuszak Marcin Piotr, 10 udziałów o łącznej wartości 5 000,00 zł.
- 10) Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu: Zarząd.
- 11) Dane osób wchodzących w skład organu:.
 - Pastuszak Marcin Piotr – Wiceprezes Zarządu.
- 12) Sposób reprezentacji: Każdy Członek Zarządu łącznie z Prokurentem lub dwaj Prokurenci działający łącznie.
- 13) Przedmiot działalności: wg wykazu - patrz załącznik.
- 14) Wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego: spółka ostatnie sprawozdanie finansowe złożyła w dniu 14.07.2010 r. za okres od 01.09.2008 r. do 31.12.2009 r.
- 15) Umożnienie prowadzonej przeciwko podmiotowi egzekucji z uwagi na fakt, że z egzekucji nie uzyska się sumy wyższej od kosztów egzekucyjnych:

1. Komornik sądowy Maciej Skowroński przy Sądzie Rejonowym dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie, Km 388/17, 21.05.2018.
2. Komornik sądowy przy Sądzie Rejonowym dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie Ewa Młyńska, Km 86/17, 11.12.2017.

7. METODA WYCENY

7.1. METODY WYCENY PRZEDSIĘBIORSTW

Przedsiębiorstwo jest zorganizowanym zespołem składników niematerialnych i materialnych, przeznaczonym do prowadzenia działalności gospodarczej.

Obejmuje ono w szczególności:

- oznaczenie indywidualizujące przedsiębiorstwo lub jego wyodrębnione części (nazwa przedsiębiorstwa),
- własność nieruchomości lub ruchomości, w tym urządzeń, materiałów, towarów i wyrobów, oraz inne prawa rzeczowe do nieruchomości lub ruchomości,
- prawa wynikające z umów najmu i dzierżawy nieruchomości lub ruchomości,
- wierzytelności, prawa z papierów wartościowych i środki pieniężne,
- koncesje, licencje i zezwolenia,
- patenty i inne prawa własności przemysłowej,
- majątkowe prawa autorskie i majątkowe prawa pokrewne,
- tajemnice przedsiębiorstwa,
- księgi i dokumenty związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Zgodnie z KSWS do najważniejszych kierunków determinujących rozwój metod wyceny przedsiębiorstw należą kierunki majątkowe, porównawcze i dochodowe. W podejściu majątkowym szacowana jest wartość składników majątku przedsiębiorstwa, w metodach porównawczych wartość przedsiębiorstwa szacowana jest poprzez porównanie do analogicznych działających na rynku podmiotów, a w metodach dochodowych określana jest zdolność wykorzystania zasobów przedsiębiorstwa do generowania dochodów.

Metody wyceny przedsiębiorstw dzielone są na cztery podstawowe grupy:

- metody majątkowe,
- metody porównawcze (mnożnikowe, rynkowe),
- metody dochodowe,
- metody mieszane.

Metody majątkowe

Przedsiębiorstwo do prowadzenia działalności gospodarczej wykorzystuje majątek, zwany aktywami. Źródła finansowania majątku przedsiębiorstwa ujęte są w pasywach. Bilans jest sprawozdaniem finansowym i zestawieniem, w którym znajdują się informacje o stanie majątku i finansów przedsiębiorstwa, które nazywane są aktywami, oraz informacje o źródłach jego finansowania zwanych pasywami, w ściśle określonej chwili na dzień sporządzenia bilansu.

Metody majątkowe zakładają, że wartość przedsiębiorstwa sprowadza się do wartości zgromadzonego majątku netto, czyli wartości jego aktywów (sumy bilansowej) pomniejszonych o wartość zadłużenia podmiotu. W związku z tym, podstawowe informacje do wyceny uzyskiwane są z bilansu.

Aktywa, ze względu na czas ich utrzymywania, dzielą się na:

- Aktywa trwałe, w skład których wchodzi wartości niematerialne i prawne (np. licencje), rzeczowe aktywa trwałe (np. maszyny, budynki), należności i inwestycje długoterminowe (np. papiery wartościowe), utrzymywane przez okres powyżej 12 miesięcy,
- Aktywa obrotowe, w skład których wchodzi zapasy (np. towary), należności i inwestycje krótkoterminowe (np. środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych), utrzymywane przez okres poniżej 12 miesięcy.

Pasywa dzielą się na:

- kapitał własny (np. udziały właścicieli, zysk/strata z lat ubiegłych), czyli źródła finansowania należące do właścicieli i do przedsiębiorstwa,
- zobowiązania i rezerwy na zobowiązania, w skład których wchodzi rezerwa na zobowiązania i zobowiązania długo- oraz krótkoterminowe (pożyczki i kredyty, zobowiązania handlowe).

Wśród metod majątkowych wyróżnia się:

- metoda wartości aktywów netto (wartości księgowej),
- metoda skorygowanych aktywów netto (skorygowanej wartości księgowej, ang. Adjusted Net Asset Method),
- metoda odtworzeniowa (wartości odtworzeniowej, ang. Replacement Value Method),
- metoda likwidacyjna (wartości likwidacyjnej, upłynnienia, ang. Liquidation Value Method).

Metoda wartości księgowej (aktywów netto)

Wartość księgową przedsiębiorstwa oblicza się według wzoru:

$$WKP = A - D$$

gdzie:

WKP - wartość księgowa przedsiębiorstwa

A - wartość sumy aktywów

D - wartość długu (kapitału obcego, czyli zobowiązań)

Metoda skorygowanych aktywów netto

Metoda ta różni się od metody księgowej tym, że wartości aktywów i pasywów są korygowane do wartości rynkowych. Wartość przedsiębiorstwa oblicza się według wzoru:

$$WP = (A + K_A) - (D + K_P)$$

gdzie:

WP - wartość przedsiębiorstwa

A - wartość bilansowa aktywów

K_A - wartość korekty aktywów

D - wartość długu

K_P - korekta wartości bilansowej kapitałów obcych

Korekty najczęściej obejmują takie wartości, jak:

- nieruchomości i grunty,
- akcje i udziały w innych spółkach,
- należności,
- zobowiązania,
- zapasy,
- wartości niematerialne i prawne,
- księgową wartość środków trwałych.

Warunki zastosowania metody:

- przedsiębiorstwo będzie kontynuowało działalność,
- bilans odzwierciedla wszystkie aktywa przedsiębiorstwa.

7.2. WYBÓR METODY

Spółka ostatnie sprawozdanie finansowe złożyła w dniu 14.07.2010 r. za okres od 01.09.2008 r. do 31.12.2009 r.

W związku z powyższym nie było możliwości oszacowania wartości udziałów w spółce żadną z zaprezentowanych wcześniej metod wyceny.

8. OSZACOWANIE WARTOŚCI UDZIAŁÓW

Biorąc pod uwagę dostępne informacje o spółce, w tym informacje o umorzonych postępowaniach egzekucyjnych, przyjęto wartość wycenianego pakietu 50 udziałów (50,00% kapitału zakładowego) należących do Ryszarda Karczewskiego w wysokości symbolicznej:

1,00 zł

SŁOWNIE: *JEDEN ZŁOTY.*

ZALĄCZNIKI