

**Sporządzający:**

**ETL Finance Sp. z o.o.**

**95-200 Pabianice ul. Grobelna 7**

Biuro: 93-569 Łódź ul. Inżynierska 15

Tel: +48 42 227 83 83 fax: +48 42 2286 66

[www.etl.com.pl](http://www.etl.com.pl)



# **WYCENA PRZEDSIĘBIORSTWA HOTEL TURMOT SP. Z O.O. W UPADŁOŚCI LIKWIDACYJNEJ**

*LUTY 2017r.*

**Spis treści**

<b>1. WSTĘP</b> .....	<b>3</b>
<b>2. PODSUMOWANIE WYNIKÓW WYCENY</b> .....	<b>5</b>
<i>Wycena przedsiębiorstwa</i> .....	5
<b>3. PRZEDMIOT WYCENY</b> .....	<b>6</b>
<i>Przedsiębiorstwo</i> .....	6
<i>Metodyka wyceny</i> .....	7
<i>Metoda skorygowanych aktywów netto</i> .....	8
<i>Metodyka wyceny w warunkach procesu upadłości likwidacyjnej</i> .....	9
<i>Podejście zastosowane w wycenie</i> .....	9
<b>4. WYCENA</b> .....	<b>10</b>
<i>Wycena przedsiębiorstwa</i> .....	12
<i>Wartości obciążeń</i> .....	14

# 1. WSTĘP

Niniejsze opracowanie zostało przygotowane przez ETL Finance Sp. z o.o. na podstawie zlecenia Syndyka Masy Upadłościowej HOTEL TURMOT sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej.

Dokument zawiera:

**Wycenę przedsiębiorstwa w procesie upadłości likwidacyjnej**, na którą składa się:

- Zespół nieruchomości wraz z infrastrukturą towarzyszącą, w tym ruchome środki trwałe oraz wyposażenie
- Należności.

Wycena została wykonana jako dokument przygotowawczy w procesie likwidacji masy upadłości przedsiębiorstwa HOTEL TURMOT sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej dla wariantu sprzedaży przedsiębiorstwa.

Celem niniejszego opracowania jest sporządzenie opisu oraz dokonanie oszacowania wartości przedsiębiorstwa HOTEL TURMOT sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej w rozumieniu art. 319 Ustawy z dnia 28.02.2003r. - Prawo Upadłościowe i Naprawcze (tekst jednolity Dz. Ustaw nr 175 poz. 1361 z późniejszymi zmianami).

Przedmiotowa wycena została sporządzona zgodnie ze stanem faktycznym na dzień 01.02.2017r. z wykorzystaniem danych zawartych w sprawozdaniu finansowym za okres od 01.01.2016 do 31.12.2016r., oraz informacji z Biura Syndyka przy Sądzie Rejonowym w Piotrkowie Trybunalskim, V Wydział Gospodarczy Sekcja ds. Upadłościowych i Naprawczych, który postanowieniem z dnia 18.04.2016r. ogłosił upadłość HOTEL TURMOT Sp. z o.o. obejmującą likwidację majątku Spółki.

**Proces sporządzania wyceny oparty był na następujących dokumentach źródłowych:**

- Sprawozdanie finansowe (bilans) HOTEL TURMOT sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej za okres od 01.01.2016 do 31.12.2016r.
- Operat szacunkowy z określeniem wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkami hotelu z częścią gastronomiczną i budynkiem grilla z częścią gospodarczą z dnia 16.05.2016r.
- Inne dokumenty i zestawienia przygotowane przez Biuro Syndyka.
- Informacje rynkowe .

**Niniejsze opracowanie zawiera dokument główny wraz z następującymi załącznikami:**

- Załącznik nr 1 – wykaz ruchomości. - przedsiębiorstwa HOTEL TURMOT Sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej
- Załącznik nr 2 – Operat szacunkowy z określeniem wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkami hotelu z częścią gastronomiczną i budynkiem grilla z częścią gospodarczą z dnia 16.05.2016r. - przedsiębiorstwa HOTEL TURMOT sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej

## 2. PODSUMOWANIE WYNIKÓW WYCENY

### *Wycena przedsiębiorstwa*

Poniżej przedstawiono w sposób syntetyczny wyniki wyceny przedsiębiorstwa.

<b>Składnik</b>	<b>Wartość ( PLN)</b>
Nieruchomości wraz z wyposażeniem	<b>2 236 000,00</b>
Należności	<b>38 288,50</b>
<b>Razem</b>	<b>2 274 288,50</b>

**Wartość całkowitej wyceny przedsiębiorstwa wyniosła**

**2 274 288,50 PLN.**

### 3. PRZEDMIOT WYCENY

- Przedmiotem wyceny jest HOTEL TURMOT Sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej jako przedsiębiorstwo w całości.
- Przedsiębiorstwo HOTEL TURMOT Sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej obejmuje następujące składniki majątku:
  1. Nieruchomości: Prawo własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkami hotelu z częścią gastronomiczną i budynkiem grilla z częścią gospodarczą położonej w miejscowości Kluki 1A, gmina Kluki, powiat bełchatowski, obręb 5 Kluki, obejmującej działki nr 970, 978, o łącznej powierzchni 1,7461 ha, KW nr PT1B/00044685/7, szczegółowo opisane w wycenie Nieruchomości.
  2. Wyposażenie zawarte w wykazie ruchomości sporządzonym przez syndyka masy upadłości .
  3. Należności - rozrachunki z kontrahentami – zgodnie ze stanem obecnym, po weryfikacji przez biuro rachunkowe upadłego.

#### ***Przedsiębiorstwo***

Zgodnie z art. 316 p.1 Prawa upadłościowego i naprawczego, przedsiębiorstwo upadłego powinno być sprzedane jako całość, chyba, że nie jest to możliwe.

Według art. 4a pkt 3 Ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2000 r., Nr 54, poz. 654), przedsiębiorstwo definiowane jest w rozumieniu przepisów Kodeksu Cywilnego. Zgodnie z brzmieniem art. 55 z indeksem 1 K.c., 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 oraz prawa do korzystania z nieruchomości lub ruchomości wynikające z innych stosunków prawnych; 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 oraz księgi i dokumenty związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

HOTEL TURMOT Sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej posiada potencjał lokalizacyjny i wyposażeniowy do prowadzenia podstawowej działalności operacyjnej – usługi hotelarskie. Tak więc w przypadku przedsiębiorstwa HOTEL TURMOT Sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej mówimy o sprzedaży przedsiębiorstwa jako zorganizowanego zespołu składników majątku. Należy zwrócić uwagę, iż w majątku przedsiębiorstwa występują należności, które nie stanowią elementu koniecznego/przydatnego do funkcjonowania przedsiębiorstwa w zakresie głównej działalności. Nie są one konieczne do funkcjonowania przedsiębiorstwa w zakresie głównej działalności, gdyż po ich zapłacie pełniłyby jedynie funkcję środków finansowych (pieniężnych), które co do zasady nie są uwzględniane w procesie sprzedaży przedsiębiorstwa upadłego. Dlatego też, dopuszcza się wariant sprzedaży należności w odrębnym trybie, co nie wpłynie na możliwość sprzedaży pozostałego majątku jako przedsiębiorstwa.

Jednocześnie, charakter funkcjonowania i organizacji przedsiębiorstwa nie wskazuje na funkcjonowanie ani nie daje podstaw do wyodrębnienia zorganizowanej części przedsiębiorstwa.

Zgodnie z art. 55<sup>1</sup> K.C., czynność prawna mająca za przedmiot przedsiębiorstwo obejmuje wszystko, co wchodzi w skład przedsiębiorstwa, chyba że co innego wynika z treści czynności prawnej albo przepisów szczególnych.

Ze względu na specyfikę postępowania upadłościowego przedmiotem sprzedaży nie mogą być środki pieniężne.

## ***Metodyka wyceny***

Wycenę przeprowadzono metodą skorygowanych aktywów netto. W przypadku przedsiębiorstwa upadłego, (szczególnie, którego podstawowa działalność operacyjna została zaprzestana) wybór metodologii wyceny ogranicza się do metod majątkowych. Z pośród nich najwłaściwszymi są metoda likwidacyjna oraz metoda skorygowanych aktywów netto. Metoda likwidacyjna jest pokrewna metodzie skorygowanych aktywów netto, jednak odnosi się do przypadków, w których zakłada się sprzedaż poszczególnych składników majątku oddzielnie. W analizowanym przypadku planowana sprzedaż dotyczy całego przedsiębiorstwa. Dlatego też uzasadnione jest do wyceny zastosowanie metody skorygowanych aktywów netto.

## ***Metoda skorygowanych aktywów netto***

Zapisy księgowe wyrażające wartość księgową poszczególnych składników aktywów przedsiębiorstwa nie w pełni odpowiadają ich wartości rynkowej. Różnice te wynikają m.in. z:

- zasad rachunkowości określających sposób księgowania i metody wyceny poszczególnych pozycji aktywów,
- inflacji, w znacznym stopniu wpływającej na wzrost lub spadek wartości rynkowej składników majątkowych,
- bieżącej sytuacji rynkowej stanowiącej odniesienie do realnych wartości składników majątkowych na dana chwilę.

Stąd wycena wartości HOTEL TURMOT sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej objęła:

- przegląd i wycenę poszczególnych elementów aktywów tworzących przedsiębiorstwo,
- określenie skorygowanej wartości aktywów netto przedsiębiorstwa.

W celu urealnienia wartości rynkowej aktywów, dokonano przeglądu i weryfikacji poszczególnych pozycji aktywów na podstawie sprawozdania finansowego sporządzonego za okres od 01.01.2016 do 31.12.2016r. oraz zestawień pomocniczych.



## ***Metodyka wyceny w warunkach procesu upadłości likwidacyjnej***

Dla procesu sprzedaży aktywów w warunkach upadłości likwidacyjnej wartość wycenianego majątku została obniżona z uwagi na postulat szybkiej sprzedaży składników majątku. W przypadku metody likwidacyjnej w upadłości likwidacyjnej istotą określenia wartości uzyskanej z likwidacji jest odniesienie się jedynie do aktywów przedsiębiorstwa. Zgodnie z prawem upadłościowym, uzyskana wartość ze sprzedaży masy upadłościowej stanowi podstawę do zaspokajania zobowiązań upadłego.

## ***Podejście zastosowane w wycenie***

Dla sprzedaży przedsiębiorstwa w trybie upadłości likwidacyjnej przyjęta zostanie odmienna interpretacja definicji przedsiębiorstwa.

Na potrzeby sporządzanej wyceny, przedsiębiorstwo rozumiane będzie jako zespół składników majątku niezbędnego do umożliwienia kontynuacji działalności operacyjnej.

Celem wyceny jest oszacowanie wartości zbioru majątku dającego podstawę do prowadzenia działalności operacyjnej. Przy czym nie ujmuje się tu potrzebnych do funkcjonowania zasobów środków pieniężnych oraz jakichkolwiek elementów zobowiązań.

Z uwagi na fakt, iż posiadana przez spółkę na moment sporządzania wyceny dokumentacja ewidencyjna nie oddaje realnej wartości oraz nie definiuje zakresu przedsiębiorstwa, zdefiniowanie takie składników majątku jak i oszacowanie ich wartości odbywa się przy wykorzystaniu zestawień pomocniczych – zestawienia wyposażenia, pełniących w tym przypadku funkcję inwentaryzacji składników majątku.

**Wycena** HOTEL TURMOT sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej stanowi prostą sumę wartości następujących składników majątku:

- Nieruchomości wraz z infrastrukturą oraz wyposażeniem w ruchome składniki rzeczowe,
- Należności.

## 4. WYCENA

**Poniżej, zaprezentowano uzyskane wartości w procesie wyceny.**

W skrócie, przedstawiono również sposób podejścia do szacowania wartości poszczególnych pozycji wchodzących w skład przedsiębiorstwa oferowanego do sprzedaży. Sposób podejścia jest silnie uzależniony od dostępności informacji.

### **Nieruchomości wraz z infrastrukturą**

Przedsiębiorstwo posiada tytuł własności do gruntów, budynków oraz budowli, stanowiących naniesienia na w/w gruncie.

W skład Nieruchomości oraz obiektów z nią związanych wchodzi:

Nazwa i rodzaj	Nr działki	Nr Księgi Wieczystej	Uwagi
Nieruchomości położone Kluki 1a, powiat bełchatowski, województwo łódzkie, obręb 5 Kluki	970, 978	PT1B/00044685/7	Nieruchomości obciążone hipotecznie

Zgodnie z informacjami zawartymi w operacie szacunkowym z dnia 16.05.2016r. wycena obejmuje oprócz nieruchomości wraz z zabudowaniami, również całe posiadane wyposażenie obiektu.

Specyfika wycenianej nieruchomości, polegająca na funkcji hotelowo gastronomicznej wymaga do jej funkcjonowania zgodnego z przeznaczeniem kompletnego wyposażenia. W konsekwencji przyjęte do wyceny tej nieruchomości metody dochodowe, bazują na założeniu posiadania celowej funkcjonalności, a więc również posiadania nierozzerwalnie wyposażenia. Zestawienie przytaczanych nieruchomości (wyposażenia) stanowi załącznik nr 1 do niniejszego opracowania.

**Wartość nieruchomości wraz z infrastrukturą oraz wyposażeniem zawartym w wykazie nieruchomości wynosi 2.236.000,00 zł, w tym wartość nieruchomości 44 499,90 zł**

**Należy zaznaczyć, iż nieruchomość spółki jest obciążona 4 wpisami hipotecznymi na łączną wartość nominalną 11.580.000,- zł.**

Z uwagi na szczególne unormowania zawarte w ustawie Prawo upadłościowe i naprawcze –art. 317 ust.2 – nabywca przedsiębiorstwa w postępowaniu upadłościowym nabywa je w stanie wolnym od wszelkich zobowiązań i nie odpowiada za zobowiązania upadłego. Wszelkie obciążenia na składnikach przedsiębiorstwa wygasają z wyjątkiem obciążeń wymienionych w art. 313 ust. 3 i 4 Puin.

### Należności

Klasyfikację należności przeprowadzono z uwzględnieniem ryzyka ewentualnych kompensat wzajemnych z zobowiązaniami. Na podstawie informacji uzyskanych od biura syndyka, dokonano następującej klasyfikacji i oszacowania należności.

Przedsiębiorstwo HOTEL TURMOT sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej posiada należności jedynie od jednego dłużnika, dlatego też istnieje możliwość jednostkowej oceny ich wartości. Na posiadane należności składają się:

Tytuł	Dłużnik	Wartość nominalna	Termin wymagalności
Dzierżawa nieruchomości FVAT 01/2016	RC Hotel Serwis sp. z o.o.	36 900	7.07.2016r.
Dzierżawa nieruchomości FVAT 02/2016	RC Hotel Serwis sp. z o.o.	36 900	9.01.2017r.
Koszty ubezpieczenia nieruchomości nota księgową nr 01/2016	RC Hotel Serwis sp. z o.o.	2 777	9.12.2016r.
Razem		76 577	

Jak wynika z zestawienia wszystkie należności pochodzą od jednego dłużnika firmy RC Hotel Serwis sp. z o.o., która to jest dzierżawcą obiektu na podstawie umowy dzierżawy obowiązującej od 1.08.2011r. do dnia 31.07.2026r.

Należności stanowią dwie faktury czynszu dzierżawnego za okresy półroczne oraz notę przenoszącą na dzierżawcę koszty ubezpieczenia nieruchomości.

Do dnia wyceny, dzierżawca nie dokonał spłaty należności, co powoduje, że należność z pierwszej faktury jest przeterminowana ponad 6 miesięcy. Zdaniem wyceniającego występują realne przesłanki przemawiające za złą sytuacją finansową dłużnika, a tym samym wskazujące na trudności z odzyskaniem wyżej opisanych należności.

Oprócz braku spłaty zaległych należności, firma RC Hotel Serwis sp. z o.o. ujawniała pośrednio informacje o złej kondycji finansowej w piśmie (ofercie dzierżawy) z dnia 15.10.2016r., wskazując między innymi poniesioną stratę w roku 2015. Ponadto z informacji uzyskanych od syndyka wynika, iż RC Hotel Serwis sp. z o.o. sygnalizuje zamiar dokonania wzajemnych potrąceń opisanych należności z niesprecyzowanymi na chwilę obecną poniesionymi przez nią nakładami remontowymi.

Powyższe elementy, wpływające na ryzyko nieściągalności kwot ewidencyjnych należności, stanowią podstawę do zastosowania wskaźnika korekty przy wycenie rynkowej wartości należności na poziomie 50%.

Po zastosowaniu wskaźnika korekty, **wartość rynkowa należności wynosi 38 288,50 zł.**

Wartość nominalna	Wartość korekty	Wartość rynkowa (po korekcie)
76 577 zł	50%	38 288,50 zł

**Wartość rynkowa należności wynosi 38 288,50 zł.**

Należności jako składnik majątku przedsiębiorstwa, nie są konieczne do prowadzenia podstawowej działalności operacyjnej w zakresie jaki prowadziła firma HOTEL TURMOT Sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej, zatem mogą stanowić odrębny przedmiot sprzedaży przez syndyka masy upadłości.

## ***Wycena przedsiębiorstwa***

Poniżej przedstawiono w sposób syntetyczny wyniki wyceny przedsiębiorstwa.

Składnik	Wartość ( PLN)
Nieruchomości	2 236 000,00
Należności	<b>38 288,50</b>
<b>Razem</b>	<b>2 274 288,50</b>

**Wartość całkowitej wyceny przedsiębiorstwa wyniosła**

**2 274 288,50 PLN.**

**Wartość wyceny przedsiębiorstwa z wyłączeniem należności**

**wyniosła 2 236 000,00 PLN.**

## **Wartości obciążeń**

Zgodnie z wymogiem art. 319 ust. 4 prawa upadłościowego stosunek wartości poszczególnych składników obciążonych do wartości przedsiębiorstwa kształtuje się w następujący sposób:

Wyszczególnienie	Wartość wyceny	Udział % składnika w majątku przedsiębiorstwa
Należności	38 288,50	1,68%
<b>Nieruchomości wraz z wyposażeniem (ruchomości)</b>		
nieruchomości uregulowane w księdze wieczystej: PT1B/00044685/7 wraz z wyposażeniem, w tym:	2 236 000,00	98,32%
- nieruchomości uregulowane w księdze wieczystej: PT1B/00044685/7	2 191 500,10	96,36%
- wyposażenie - ruchomości	44 499,90	1,96%
<b>Majątek obciążony łącznie</b>	<b>2 191 500,10</b>	<b>96,36%</b>
<b>Wartość majątku przedsiębiorstwa</b>	<b>2 274 288,50</b>	<b>100,00%</b>

Zgodnie z wymogiem art. 319 ust. 4 prawa upadłościowego stosunek wartości poszczególnych składników obciążonych do wartości przedsiębiorstwa z wyłączeniem należności kształtuje się w następujący sposób:

Wyszczególnienie	Wartość wyceny	Udział % składnika w majątku przedsiębiorstwa
<b>Nieruchomości wraz z wyposażeniem (ruchomości)</b>		
nieruchomości uregulowane w księdze wieczystej: PT1B/00044685/7 wraz z wyposażeniem, w tym:	2 236 000,00	100,00%
- nieruchomości uregulowane w księdze wieczystej: PT1B/00044685/7	2 191 500,10	98,01%
- wyposażenie - ruchomości	44 499,90	1,99%
<b>Majątek obciążony łącznie</b>	<b>2 236 000,00</b>	<b>100,00%</b>
<b>Wartość majątku przedsiębiorstwa (bez należności)</b>	<b>2 236 000,00</b>	<b>100,00%</b>