

# OPINIA O WARTOŚCI RUCHOMOŚCI



**Opinia o wartości ruchomości wchodzących w skład masy upadłości konsumenckiej  
Łukasz Popiel.**

***Warszawa, 04.06.2025 r.***

***Autor opracowania  
mgr Tomasz Jagiełło  
specjalista ds. wyceny ruchomości***

## WYCIĄG Z OPINII O WARTOŚCI POJAZDU

|   |  |
|---|--|
| Lokalizacja przedmiotu wyceny:<br><br>05-800 Pruszków, ul. Zdziarska 10/1 |  |
| <b>Określenie przedmiotu wyceny</b>                                       | Przedmiotem wyceny są ruchomości tj. maszyny stanowiące wyposażenie zakładu stolarskiego oraz skuter inwalidzki.   |
| <b>Zakres i uwarunkowania wyceny</b>                                      | Zakres opinii obejmuje określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny (z dodatkowym założeniem tj. zbycia w warunkach sprzedaży wymuszonej). Podstawę wyceny stanowi otrzymane od zamawiającego zlecenie.<br>Dodatkowo oszacowano wartość przedmiotu wyceny w warunkach sprzedaży wymuszonej.  |
| <b>Cel wyceny</b>   | Celem opinii jest określenie wartości należących do podmiotu ruchomości, na potrzeby sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, zgodnie z art. 316 Prawa Upadłościowego.  |
| <b>Metoda wyceny</b>  | Zastosowano podejście metodą porównawczą (rynkową).  |
| <b>Data określenia wartości</b>   | 13.05.2025 r.  |
| <b>Oszacowana wartość</b>   | <u>Wartość rynkowa przedmiotu wyceny w stanie na dzień wyceny po zaokrągleniu do pełnych setek złotych wynosi:</u><br><br><b>36 100,00 zł</b><br><br><i>Słownie: trzydzieści sześć tysięcy sto złotych</i><br><br><u>Wartość w warunkach sprzedaży wymuszonej przedmiotu wyceny w stanie na dzień wyceny po zaokrągleniu do pełnych setek złotych wynosi:</u><br><br><b>15 300,00 zł</b><br><br><i>Słownie: piętnaście tysięcy trzysta złotych</i><br><br><b>Określona wartość nie uwzględnia podatków i opłat, w szczególności podatku VAT.</b> |
| <b>Strony umowy</b>   | <b>Zamawiający:</b> Syndyk masy upadłości Łukasza Popiel<br><br><b>Wykonawca:</b> mgr Tomasz Jagiełło <i>specjalista ds. wyceny ruchomości</i>   |
| <b>Opracowanie</b>  | mgr Tomasz Jagiełło <i>specjalista ds. wyceny ruchomości</i>   |
| <b>Data sporządzenia opinii</b>   | 04.06.2025 r.  |

|  |           |
|--|-----------|
| <b>WYCIĄG Z OPINII O WARTOŚCI POJAZDU .....</b>  | <b>2</b>  |
| <b>SPIS TREŚCI .....</b>   | <b>3</b>  |
| <b>1. PRZEDMIOT, ZAKRES I UWARUNKOWANIA WYCENY.....</b>                                    | <b>4</b>  |
| 1.1. <i>Przedmiot wyceny .....</i>   | 4         |
| 1.2. <i>Podstawa, zakres i uwarunkowania wyceny oraz założenia przyjęte w opinii .....</i> | 4         |
| 1.3. <i>Waluta.....</i>  | 4         |
| <b>2. CEL WYCENY .....</b>   | <b>4</b>  |
| <b>3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPINII O WARTOŚCI .....</b>                                     | <b>4</b>  |
| 3.1. <i>Podstawa formalna .....</i>  | 4         |
| 3.2. <i>Podstawy merytoryczne wyceny .....</i>   | 4         |
| 3.3. <i>Źródła danych o ruchomościach.....</i>   | 4         |
| <b>4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI RUCHOMOŚCI .....</b>                            | <b>5</b>  |
| <b>5. ZAKRES PRZEPROWADZONYCH OGLĘDZIN .....</b>   | <b>5</b>  |
| <b>6. OPIS I CHARAKTERYSTYKA TECHNICZNA .....</b>  | <b>5</b>  |
| 6.1. <i>Maszyny stolarskie .....</i>   | 5         |
| 6.2. <i>Skuter inwalidzki .....</i>  | 7         |
| <b>7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO .....</b>                                  | <b>8</b>  |
| <b>8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI, METODOLOGIA SZACOWANIA .....</b>                         | <b>8</b>  |
| 8.1. <i>Rodzaj określanej wartości.....</i>  | 8         |
| 8.2. <i>Metodologia szacowania .....</i>   | 9         |
| 8.3. <i>Tryb sprzedaży.....</i>  | 9         |
| <b>9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RUCHOMOŚCI I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ.....</b>                    | <b>9</b>  |
| 9.1. <i>Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny .....</i>                           | 9         |
| 9.2. <i>Określenie wartości przedmiotu wyceny w warunkach sprzedaży wymuszonej.....</i>    | 11        |
| <b>10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM.....</b>                             | <b>12</b> |
| <b>11. KLAUZULE I OGRANICZENIA.....</b>  | <b>13</b> |
| <b>12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA.....</b>  | <b>13</b> |
| <b>13. ZAŁĄCZNIKI.....</b>   | <b>13</b> |

## 1. PRZEDMIOT, ZAKRES I UWARUNKOWANIA WYCENY

### 1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny są ruchomości (maszyny stolarskie oraz skuter inwalidzki), należące do Łukasza Popiela wchodzące w skład masy upadłości, znajdujące się na terenie lokalizacji w Pruszkowie.

### 1.2. Podstawa, zakres i uwarunkowania wyceny oraz założenia przyjęte w opinii

Podstawę opinii stanowi otrzymane od Zamawiającego zlecenie oraz wykaz ruchomości podlegających wycenie.

Na potrzeby opinii przeprowadzono oględziny przedmiotu wyceny.

Zakres opinii obejmuje określenie wartości rynkowej wskazanych obiektów w oparciu o założenia opisane w przedmiotowej opinii.

Dodatkowo oszacowano wartość przedmiotu wyceny w warunkach sprzedaży wymuszonej.

### 1.3. Waluta

Wycena dokonywana jest w złotych polskich wyrażona jako „xxx zł” lub „PLN xxx” (obie formy są ważne i mają zastosowanie).

## 2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości należących do podmiotu ruchomości, na potrzeby sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, zgodnie z art. 316 Prawa Upadłościowego.

Autor podkreśla, że wycena nie może być wykorzystana w jakimkolwiek innym celu niż wskazany.

## 3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPINII O WARTOŚCI

### 3.1. Podstawa formalna

Podstawą opracowania opinii o wartości ruchomości, jest otrzymane od Zamawiającego zlecenie.

### 3.2. Podstawy merytoryczne wyceny

- TEGOVA Standard „European Plant, Machinery & Equipment Valuation Standards, 1<sup>st</sup> Edition 2022”;
- Standardy Fundacja BOMIS;
- Standardy SIMP;
- Materiały „Wycena maszyn, urządzeń i pojazdów” SIMP;
- „Podstawy racjonalnej eksploatacji maszyn” Radom 1996 r.

### 3.3. Źródła danych o ruchomościach

- Przeprowadzone oględziny

- Dane identyfikacyjne obiektów stwierdzone w trakcie oględzin;
- Analiza cen rynkowych w obrocie podobnymi obiektami;
- Wywiad o cenach obiektów podobnych u pośredników;
- Wywiad o cenach obiektów podobnych w zakładach o podobnym profilu;
- Własna baza danych.

#### 4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI RUCHOMOŚCI

|   |                 |
|---|-----------------|
| 1. Data sporządzenia wyceny                           | - 04.06.2025 r. |
| 2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny | - 13.05.2025 r. |
| 3. Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny    | - 13.05.2025 r. |
| 4. Data oględzin przedmiotu wyceny                    | - 13.05.2025 r. |

#### 5. ZAKRES PRZEPROWADZONYCH OGLĘDZIN

Na potrzeby niniejszej opinii w dniu 13.05.2025 r. dokonano oględzin ruchomości podlegających wycenie. Obiekty zostały udostępnione i wskazane przez osobę upoważnioną.

Wykonana wizja lokalna polegała na identyfikacji oraz sprawdzeniu:

- marki i modelu skutera inwalidzkiego;
- marki i modelu maszyn stolarskich;
- stanu ogólnego obiektów.


Wykonana dokumentacja fotograficzna oraz informacje przekazane w trakcie oględzin stanowiły podstawę do wykonania niniejszej opinii.







#### 6. OPIS I CHARAKTERYSTYKA TECHNICZNA

##### 6.1. Maszyny stolarskie

W skład majątku wchodzi 9 maszyn stolarskich, przeznaczonych do obróbki drewna. Lista obiektów oraz skrócony opis, znajduje się w poniższej tabeli nr 1.

Tabela nr 1 – Maszyny stolarskie

| Lp. | Nazwa              | Ilość | Stan | Zdjęcie   |
|-----|--------------------|-------|------|---|
| 1.  | Szlifierka taśmowa | 1     |      |  |

|    |  |   |   |   |   |
|----|--|---|---|---|---|
| 2. | Grubościówka – Dolnośląska Fabryka Krosien Dzierżoniów 1957 r. | 1 | <p>Zgodnie z uzyskanymi informacjami wyłączona jako sprawna.</p> <p>Nie używana od kilku lat.</p> |                |   |
| 3. | Frezarka   | 1 |   |                |   |
| 4. | Wyciąg do trocin   | 1 |   |               |   |
| 5. | Maszyna wielofunkcyjna KP321<br>Bulgaria 1985 r.               | 1 |   |              |   |
| 6. | Mała szlifierka  | 1 |   |              |   |
| 7. | Maszyna wielofunkcyjna   | 1 |   | <p>Zgodnie z uzyskanymi informacjami wyłączona jako sprawna.</p> <p>Nie używana od kilku lat.</p> |  |

|    |                        |   |   |
|----|------------------------|---|---|
| 8. | Maszyna stolarska REMA | 1 |  |
| 9. | Szlifierka duża        | 1 |  |

## 6.2. Skuter inwalidzki

Poza wyposażeniem zakładu w skład masy upadłości wchodzi również skuter inwalidzki o napędzie elektrycznym marki VOLTA.

Tabela nr 2 – Skuter inwalidzki

| Lp. | Marka | Model | Ilość | Rok prod. | Stan   | Zdjęcie  |
|-----|-------|-------|-------|-----------|--|--|
| 1.  | VOLTA | VM4   | 1     | 2020      | Używany, baterie w nieznanym stanie - niesprawne |  |

## 7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

Na potrzeby niniejszej opinii dokonano analizy rynku obiektów podobnych do tych podlegających wycenie.

Badanie rynku ograniczono do rynku krajowego.

Przeprowadzona analiza rynku wskazała, że istnieje dość szeroki rynek wtórny obiektów podobnych zarówno dla obiektów związanych z obróbką drewna jak i dla pojazdów inwalidzkich. Stwierdzono szereg ogłoszeń sprzedaży dla ruchomości o takim charakterze i przeznaczeniu.

W ramach prowadzonych czynności stwierdzono wystarczającą ilość obiektów uznanych za porównywalne, które pozwoliły wyceniającemu na określenie ich wartości stosując metodą rynkową.

## 8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI, METODOLOGIA SZACOWANIA

### 8.1. Rodzaj określanej wartości

Obowiązkowym elementem opinii zawierającej oszacowanie wartości ruchomości, jest wskazanie standardu (definicji) wartości, w jakiej wartość przedmiotu opracowania została oszacowana. Najogólniej rzecz ujmując wynika to z tego, że przedmiot wyceny może posiadać różne znaczeniowo wartości. Wybór odpowiedniego standardu wartości zależy od celu (albo zamierzonego wykorzystania) wyceny.

Jako, że definicja wyceny wartości ruchomości nie jest uregulowana prawnie, na potrzeby niniejszej opinii przyjęto „wartość rynkową” zdefiniowaną i opisaną następujących źródłach:

➤ **Krajowy Standard Wycen Specjalistycznych**

Jako podstawę uzupełniającą przyjęto definicje bardzo zbliżone określone w Krajowym Standardzie Wyceny Specjalistycznym „ogólne zasady wyceny przedsiębiorstw” wchodzącym w skład Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW) opracowanych przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

➤ **Fundacja BOMIS**

Standardy zawarte w „Porozumieniu profesjonalistów ds. wyceny, doradztwa i mediacji w biznesie”

Wartość rynkowa to racjonalnie określona ilość pieniędzy, którą chętny kupujący będzie skłonny zaoferować chętnemu sprzedającemu w zamian za przedmiot transakcji, przy założeniu równości stron i ich niezależności, bez istnienia żadnego przymusu wpływającego na decyzję o zakupie i sprzedaży, przy pełnej znajomości przedmiotu i okoliczności transakcji, w określonym, danym czasie.

**Wartość rynkowa** jest to najbardziej prawdopodobna ilość pieniędzy, którą chętny kupujący będzie skłonny zaoferować chętnemu sprzedającemu w zamian za przedmiot transakcji (cena możliwa do uzyskania na rynku), przy przyjęciu następujących założeń:

- strony umowy są od siebie niezależne i działają w sposób racjonalny, nie kierując się szczególnymi motywami;
- są zdecydowane na zawarcie umowy;
- są świadome stanu przedmiotu;
- są świadome współistnienia okoliczności mających wpływ na wartość przedmiotu umowy;
- nie działają pod przymusem;
- przedmiot transakcji był eksponowany, użyto odpowiedniej reklamy oraz czasu na potrzeby wynegocjowania umowy zbycia.

## 8.2. Metodologia szacowania

W teorii i praktyce wyróżnia się kilka grup metod wyceny ruchomości. Najczęściej spotykane klasyfikacje dzielą metody wyceny na trzy grupy:

- porównawcze (rynkowe);
- odtworzeniowe (kosztowe);
- mieszane.

Na potrzeby niniejszej wyceny zastosowana została metoda porównawcza.

Ideą **metody porównawczej** jest założenie, iż wycena dóbr porównywalnych powinna być podobna. W tej metodzie określenie wartości ruchomości następuje poprzez porównanie jej z innymi przedmiotami, już wycenionymi przez rynek. Podejście porównawcze polega na analizie bieżących cen ofertowych lub transakcyjnych sprzedaży takich samych lub podobnych do przedmiotu wyceny środków technicznych, która to analiza wskazuje najbardziej prawdopodobne ceny sprzedaży wycenianego środka technicznego.

Na potrzeby kalkulacji wartości metodą porównawczą, dokonano przeglądu ofert rynku wtórnego obiektów podobnych. Wynikiem jest określona wartość w oparciu o stwierdzone ceny ofertowe. Ceny ofertowe poddane zostały analizie oraz ewentualnej korekcie ze względu na stan ogólny w stosunku do obiektów przyjętych do porównania.

## 8.3. Tryb sprzedaży.

Należy pamiętać, że nie ma specjalnych ustandaryzowanych założeń dotyczących deprecjacji wartości spowodowanej trybem sprzedaży – wartość w warunkach sprzedaży wymuszonej (Forced Sale Value). Tym samym nie ma założeń dotyczących stosowanych współczynników. Większość atrybutów wpływających na ich wysokość zawarta jest analizie rynku oraz wynika z praktyk stosowanych przez podmioty funkcjonujące na takim rynku (m.in. komornicy sądowi, dyskonta cen rynkowych w postępowaniach upadłościowych prowadzonych przez syndyków).

# 9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RUCHOMOŚCI I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ

## 9.1. Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny

Określona w opinii wartość to średnia arytmetyczna skorygowanych cen ofertowych obiektów stwierdzonych na rynku wtórnym, przyjętych do porównania.

Na potrzeby opinii przyjęto oferty sprzedaży aktualnie występujące na rynku. W ramach wykonanych czynności, stwierdzone obiekty oraz ich ceny ofertowe poddano analizie i jeśli różniły się one od obiektów wycenianych (np. stanem, wydajnością, wiekiem) zostały poddane korekcie. Korekta, którą przedstawia współczynnik Q, odzwierciedla różnice zarówno in plus jak i in minus, pomiędzy obiektem wycenianym, oraz obiektem przyjętymi do porównania.

Obliczeń dokonano zgodnie z poniższymi krokami.

- a. Dokonano przeliczenia cen ofertowych na kwoty netto

$$Co_{1n} = Co_1 / 1,23$$

Gdzie:

$Co_1$  – Cena ofertowa 1 określona w zł brutto

$Co_{1n}$  – Cena ofertowa 1 określona w zł netto

- b. Dokonanie korekty obiektów porównawczych względem obiektu wycenianego

$$SCo_{1n} = Co_{1n} * Q$$

Gdzie:

$SCo_{1n}$  – Skorygowana cena ofertowa 1 określona w zł netto

$Co_{1n}$  – Cena ofertowa 1 określona w zł netto

Q – Współczynnik korygujący

- c. Dokonanie obliczenia średniej arytmetycznej dwóch obiektów porównawczych, wynikiem czego jest określona wartość rynkowa MV

$$MV = (SCo_{1n} + SCo_{2n}) / 2$$

Gdzie:

MV – Wartość rynkowa = średnia arytmetyczna skorygowanych cen ofertowych

$SCo_{1n,2n}$  – Skorygowane ceny ofertowe 1 i 2 netto

Tabela nr 3 – Obiekty przyjęte do porównania oraz korekta cen ofertowych (netto)

| Lp.            | Nazwa  | Ilość | Oferta rynkowa 1 zł netto | Q Współczynnik korygujący | Skorygowana cena ofertowa 1 zł netto | Cena ofertowa 2 zł netto | Q Współczynnik korygujący | Skorygowana cena ofertowa 2 zł netto | MV Wartość rynkowa |
|----------------|--|-------|---------------------------|---------------------------|--------------------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------------------|--------------------|
| 1.             | Szlifierka taśmowa   | 1     | 3 902,44                  | 0,90                      | 3 512,20                             | 3 252,03                 | 0,90                      | 2 926,83                             | 3 219,51           |
| 2.             | Grubościówka – Dolnośląska Fabryka Krosien Dzierżoniów 1957 r. | 1     | 9 756,10                  | 1,00                      | 9 756,10                             | 6 300,81                 | 1,10                      | 6 930,89                             | 8 343,50           |
| 3.             | Frezarka   | 1     | 1 544,72                  | 0,90                      | 1 390,24                             | 974,80                   | 1,10                      | 1 072,28                             | 1 231,26           |
| 4.             | Wyciąg do trocin   | 1     | 975,61                    | 1,10                      | 1 073,17                             | 1 504,07                 | 1,00                      | 1 504,07                             | 1 288,62           |
| 5.             | Maszyna wielofunkcyjna KP321 Bulgaria 1985 r.                  | 1     | 8 943,09                  | 1,00                      | 8 943,09                             | 9 105,69                 | 0,90                      | 8 195,12                             | 8 569,11           |
| 6.             | Mała szlifierka  | 1     | 134,15                    | 0,90                      | 120,73                               | 65,04                    | 1,10                      | 71,54                                | 96,14              |
| 7.             | Maszyna wielofunkcyjna   | 1     | 6 097,56                  | 0,90                      | 5 487,80                             | 8 130,08                 | 0,80                      | 6 504,07                             | 5 995,93           |
| 8.             | Maszyna stolarska  | 1     | 894,31                    | 1,10                      | 983,74                               | 1 219,51                 | 1,10                      | 1 341,46                             | 1 162,60           |
| 9.             | Szlifierka duża  | 1     | 2 032,52                  | 0,80                      | 1 626,02                             | 1 626,02                 | 0,90                      | 1 463,41                             | 1 544,72           |
| 10.            | Skuter inwalidzki  | 1     | 5 040,65                  | 1,10                      | 5 544,72                             | 3 414,63                 | 1,10                      | 3 756,10                             | 4 650,41           |
| <b>łącznie</b> |  |       |                           |                           |                                      |                          |                           |                                      | <b>36 101,79</b>   |

Wartość rynkowa podlegających wycenie obiektów została określona na 36 101,79 zł netto.

## 9.2. Określenie wartości przedmiotu wyceny w warunkach sprzedaży wymuszonej

Na potrzeby niniejszej opinii, obok wartości rynkowej oszacowano dodatkowo wartość przedmiotu wyceny w warunkach sprzedaży wymuszonej (FSV<sup>1</sup>). Powodem jest tryb w jakim majątek ma zostać zbyty tj. ograniczony czas ekspozycji oraz konieczność dokonania transakcji. Uzyskana w takich okolicznościach cena sprzedaży może być porównywana z „wartością likwidacyjną”, a jej wysokość będzie uzależniona przede wszystkim od zdolności produkcyjnych oraz okoliczności ekonomicznych rynku.

Sprzedaż wymuszona ma zatem miejsce wtedy, gdy nie są spełnione warunki transakcji wolnorynkowej, szczególnie w zakresie czasu eksponowania na rynku. Sprzedaż winna nastąpić możliwie szybko, aby nie pogłębiać strat właściciela. Pośpiech ten powoduje skrócenie czasu ekspozycji, wskutek czego oferta dotrze do ograniczonego kręgu nabywców.

Taki rodzaj sprzedaży został zdefiniowany i opisany w następujących źródłach:

- **TEGOVA The European Group of Valuers Associations FSV**  
Europejskie standardy wyceny, maszyn i urządzeń  
Wartość sprzedaży wymuszonej: Kwota, którą można uzyskać za składnik aktywów, jeżeli z jakiegokolwiek powodu sprzedający znajduje się pod ograniczeniami wymagającymi zbycia składnika aktywów na warunkach niezgodnych z definicją wartości rynkowej.
- **Fundacja BOMIS**  
Standardy zawarte w „Porozumieniu profesjonalistów ds. wyceny, doradztwa i mediacji w biznesie”  
Wartość likwidacyjna przy sprzedaży zorganizowanej całości gospodarczej: przewidywana cena, która może być uzyskana za sprzedaż zorganizowanej całości gospodarczej, w szczególności upadłego, lub likwidowanego przedsiębiorstwa albo jego części, przy założeniu, że sprzedaż ta następuje w ograniczonym czasie, a sprzedawca jest zmuszony do zbycia tej całości poprzez okoliczności.

Podstawą wybranej metody była przeprowadzona analiza rynku oraz rozmowy z podmiotami działającymi na rynku branżowym. Jako bazę do obliczeń przyjęto określone wartości rynkowe. Zebrane informacje oraz doświadczenie autora w realizacji opinii o zbliżonym charakterze, pozwoliły na przygotowanie współczynników stanowiących podstawę do obliczenia wartości przy określonych założeniach, tj. korygujących obliczone wartości rynkowe poszczególnych składników majątku.

Wzięto również pod uwagę, że minimalne dyskonto stosowane przy sprzedaży egzekucyjnej to 25% (pierwotne wywołanie komornicze). Jednak w zdecydowanej większości przypadków sprzedaż w ograniczonym okresie czasu, jest to korekta wyjściowa, którą rynek weryfikuje i doprowadza do wyższego poziomu.

Na potrzebę przeprowadzenia dodatkowych obliczeń przyjęto współczynniki korygujące wynikające z trybu sprzedaży w zakresie od 30% do 50%.

<sup>1</sup> Forced sale value - wartość w warunkach sprzedaży wymuszonej. Tłumaczenie własne.

**Tabela 4 – Wskazanie wartości w warunkach sprzedaży wymuszonej**

| Lp.            | Nazwa  | MV<br>Wartość rynkowa | Korekta wynikająca z<br>trybu sprzedaży | FSV      |
|----------------|--|-----------------------|---|----------|
| 1.             | Szlifierka taśmowa   | 3 219,51              | 50,00%                                  | 1 609,76 |
| 2.             | Grubościówka – Dolnośląska Fabryka Krosien Dzierżoniów 1957 r. | 8 343,50              | 50,00%                                  | 4 171,75 |
| 3.             | Frezarka   | 1 231,26              | 40,00%                                  | 492,50   |
| 4.             | Wyciąg do trocin   | 1 288,62              | 40,00%                                  | 515,45   |
| 5.             | Maszyna wielofunkcyjna KP321 Bulgaria 1985 r.                  | 8 569,11              | 40,00%                                  | 3 427,64 |
| 6.             | Mała szlifierka  | 96,14                 | 30,00%                                  | 28,84    |
| 7.             | Maszyna wielofunkcyjna   | 5 995,93              | 40,00%                                  | 2 398,37 |
| 8.             | Maszyna stolarska  | 1 162,60              | 40,00%                                  | 465,04   |
| 9.             | Szlifierka duża  | 1 544,72              | 50,00%                                  | 772,36   |
| 10.            | Skuter inwalidzki  | 4 650,41              | 30,00%                                  | 1 395,12 |
| <b>łącznie</b> |  |                       |   |          |

## 10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM

W niniejszej opinii zastosowano podejście porównawcze – rynkowe. Zastosowana metoda wyceny oparta jest na porównaniu dostępnych danych rynkowych dotyczących obiektów takich lub zbliżonych parametrami do tych podlegających wycenie. W trakcie analizy stwierdzono szeroki rynek obrotu obiektami podobnymi o zbliżonym charakterze. Dlatego też oparto się na ofertach krajowych dotyczących przedmiotów pochodzących ze zbliżonego okresu produkcji.

Podobne ruchomości używane dostępne na rynku wtórnym stanowiły bazę do estymacji wartości obiektów podlegających wycenie i na ich podstawie dokonano szacowania wartości. W oparciu o informacje rynkowe dotyczące obiektów przyjętych do porównania, zdecydowano na zastosowanie współczynników korygujących. Zastosowane współczynniki zawierają się w zakresie od 0,80 do 1,10. Wysokość współczynnika wynika przede wszystkim z stanu technicznego.

Wykonane czynności pozwoliły określić wartość wszystkich obiektów podlegających wycenie.

**Wartość rynkowa przedmiotu wyceny w stanie na dzień wyceny po zaokrągleniu do pełnych setek złotych wynosi:**  
**36 100,00 zł**

*Słownie: trzydzieści sześć tysięcy sto złotych*

**Wartość w warunkach sprzedaży wymuszonej przedmiotu wyceny w stanie na dzień wyceny po zaokrągleniu do pełnych setek złotych wynosi:**  
**15 300,00 zł**

*Słownie: piętnaście tysięcy trzysta złotych*

**Określona wartość nie uwzględnia podatków i opłat, w szczególności podatku VAT**

## 11. KLAUZULE I OGRANICZENIA

- Podstawę niniejszej opinii stanowią otrzymany o Zamawiającego spis inwentarza.
- Oszacowanie wartości wykonano wg stanu na dzień wyceny.
- Opinia nie jest ekspertyzą techniczną – zastosowane w opinii wskaźnik korygujący przygotowany został w oparciu o uzyskane informacje od Zamawiającego oraz o informacje rynkowe i doświadczenie autora.
- Opinię wykonano wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2 niniejszej opinii.
- Za wykorzystanie opinii do innych celów, jak również przez osoby trzecie autor nie ponosi odpowiedzialności.
- Opinia nie może być publikowana w całości ani w części bez zgody autora.
- Założono, że rzeczoznawcy udostępniono wszelkie niezbędne informacje i dokumenty mogące mieć wpływ na ustalenie wartości.
- Określona wartość uwzględnia podatek VAT, określona w kwocie brutto.
- Obliczenia zostały wykonane za pomocą arkusza kalkulacyjnego Excel. Wyniki pośrednie i wynik końcowy mogą być obciążone minimalnymi niedokładnościami wynikającymi z zaokrągleń.
- Zawarte w niniejszej opinii dane osobowe zostają ujawnione tylko zleceniobiorcy. Dalsze wykorzystywanie opinii może odbywać się tylko i wyłącznie w celach określonych w opinii. Ujawnianie treści opinii w celach innych niż określone w opinii jest zabronione.
- Od momentu przekazania opinii zleceniodawcy autor opinii nie ponosi odpowiedzialności za udostępnienie danych osobowych, zawartych w niniejszej opinii, osobom trzecim.

## 12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA

## 13. ZAŁĄCZNIKI

Załącznik nr 1 – Postanowienie Sądu z dnia 19.12.2024 r.

Załącznik nr 2 – dokumentacja fotograficzna.

Załącznik nr 3 – stwierdzone na rynku oferty porównawcze przyjęte do obliczeń.

**Załącznik nr 1 do opinii – Postanowienie Sądu z dnia 19.12.2025 r.**

sygn. akt WA2M/GU/896/2024

**Postanowienie**

Dnia 19 grudnia 2024 roku

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIX Wydział Gospodarczy,

w składzie:

Przewodniczący:  
sędzia Maciej Hawliczek

po rozpoznaniu w dniu 19 grudnia 2024 roku w Warszawie,

na posiedzeniu niejawnym

sprawy o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej  
z wniosku dłużnika, którym jest Łukasz Popiel,

**postanawia**

- ogłosić upadłość dłużnika, którym jest Łukasz Popiel, PESEL 82092306796, NIP 9671422454, miejsce zamieszkania: Pruszków, adres Zdziarska 10/1, 05-800 Pruszków, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej;
- wezwać wierzycieli upadłego do zgłoszenia wierzytelności syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe, w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze; dla wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia wierzytelności syndykowi: Aleja Władysława Reymonta 12a, Lege Restrukturyzacje Sp. z o. o., 01-842 Warszawa;
- wezwać osoby, którym przysługują prawa oraz prawa i roszczenia osobiste ciężące na nieruchomości należącej do upadłego, jeżeli nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej, do ich zgłaszania syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym; dla wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia praw oraz praw osobistych i roszczeń ciężących na nieruchomości syndykowi: Aleja Władysława Reymonta 12a, Lege Restrukturyzacje Sp. z o. o., 01-842 Warszawa;

Sąd ustalił i zważył co następuje:

Dla rozstrzygnięcia wniosku niezbędne jest ustalenie, czy polski sąd posiada jurysdykcję krajową do rozpoznania sprawy. W tym celu konieczne jest określenie właściwej dla rozpoznawanej sprawy normy jurysdykcyjnej z uwzględnieniem faktu, że kwestia jurysdykcji krajowej jest uregulowana zarówno w prawie krajowym jak i w rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 2015/848 z dnia 20 maja 2015 r. w sprawie postępowania upadłościowego (Dz.Urz.UE.L Nr 141, str. 19). Rozporządzenie unijne obowiązuje w całości i bezpośrednio w polskim systemie prawnym. Zgodnie z pkt 9 Preambuły rozporządzenie znajduje zastosowanie do wszystkich postępowań upadłościowych, które spełniają warunki określone w rozporządzeniu, niezależnie od tego, czy dłużnik jest osobą fizyczną czy osobą prawną, przedsiębiorcą czy osobą niewykonyującą działalności gospodarczej. Postępowania te są wymienione wyczerpująco w załączniku A. W odniesieniu do krajowych postępowań wymienionych w załączniku A rozporządzenie 2015/848 powinno mieć zastosowanie bez dalszego badania przez sąd państwa członkowskiego, czy spełnione są warunki określone w rozporządzeniu. Postępowanie, którego dotyczy wniosek jest wymienione w załączniku A do Rozporządzenia.

Zgodnie z pkt 23 Preambuły rozporządzenia nr 2015/848 pozwala ono na wszczęcie głównego postępowania upadłościowego w państwie członkowskim, w którym dłużnik posiada główny ośrodek swojej podstawowej działalności. Postępowanie to ma zakres uniwersalny, jego celem jest objęcie całego majątku dłużnika. W celu ochrony różnych interesów rozporządzenie 2015/848 pozwala na wszczęcie równoległe z głównym postępowaniem upadłościowym wtórnych postępowań upadłościowych. Wtórne postępowanie upadłościowe może zostać wszczęte w państwie członkowskim, w którym dłużnik ma swój oddział. Skutki wtórnego postępowania upadłościowego ograniczone są tylko do majątku dłużnika znajdującego się w tym państwie. Bezwzględnie obowiązujące przepisy dotyczące koordynacji z głównym postępowaniem upadłościowym gwarantują niezbędną jednolitość postępowania w ramach Unii. Takie uregulowanie eliminuje z zakresu zastosowania rozporządzenia dłużników, których główny ośrodek podstawowej działalności znajduje się poza obszarem Unii Europejskiej mimo, że na jej obszarze znajduje się siedziba lub miejsce zamieszkania dłużnika albo jego majątek. W konsekwencji, jeżeli główny ośrodek dłużnika znajduje się w Polsce to jurysdykcja zawsze będzie wynikała z przepisów rozporządzenia 2015/848, a konkretnie z art. 3 ust. 1 rozporządzenia. Zgodnie z art. 3 ust. 1 rozporządzenia nr 2015/848 sądy państwa członkowskiego, na którego terytorium znajduje się główny ośrodek podstawowej działalności dłużnika, posiadają jurysdykcję do wszczęcia postępowania upadłościowego („główne postępowanie upadłościowe”). Głównym ośrodkiem podstawowej działalności jest miejsce, w którym dłużnik regularnie zarządza swoją działalnością o charakterze ekonomicznym i które jako takie jest rozpoznawalne dla osób trzecich. W przypadku spółki lub osoby prawnej domniemywa się, wobec braku dowodu przeciwnego, że głównym ośrodkiem ich podstawowej działalności jest miejsce siedziby statutowej. Domniemanie takie ma zastosowanie tylko wtedy, gdy siedziba statutowa nie została przeniesiona do innego państwa członkowskiego w okresie trzech miesięcy

poprzedzających złożenie wniosku o wszczęcie postępowania upadłościowego. W przypadku osoby fizycznej prowadzącej niezależną działalność gospodarczą lub zawodową domniemywa się, wobec braku dowodu przeciwnego, że głównym ośrodkiem jej podstawowej działalności jest główne miejsce wykonywania tej działalności. Domniemanie takie ma zastosowanie tylko wtedy, gdy główne miejsce wykonywania działalności nie zostało przeniesione do innego państwa członkowskiego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o wszczęcie postępowania upadłościowego. W przypadku każdej innej osoby fizycznej domniemywa się, wobec braku dowodu przeciwnego, że głównym ośrodkiem jej podstawowej działalności jest miejsce zwykłego pobytu tej osoby. Domniemanie takie ma zastosowanie tylko wtedy, gdy miejsce zwykłego pobytu nie zostało przeniesione do innego państwa członkowskiego w okresie sześciu miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o wszczęcie postępowania upadłościowego.

W niniejszej sprawie główny ośrodek podstawowej działalności dłużnika znajduje się w Polsce. Oznacza to, że podstawą jurysdykcji sądów polskich jest art. 3 ust. 1 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 2015/949 w sprawie postępowania upadłościowego z dnia 20 maja 2015 r. (Dz.Urz.UE L 141 z 5.06.2015r., s. 19-72), a wszczęte postępowanie ma charakter postępowania głównego.

Z tych przyczyn należało orzec jak w stosownym punkcie postanowienia.

Podpis:

Signed by /  
Podpisano przez:

Maciej Hawliczek  
Sąd Rejonowy dla  
m.st. Warszawy

Date / Data:  
2024-12-19 13:25

4. wyznaczyć syndyka, którego funkcję będzie pełnił: Szymon Mojzesowicz (numer licencji 1046);
5. wskazać, iż niniejsze postępowanie będzie prowadzone w trybie określonym w art. 491<sup>1</sup> ust. 1 Prawa upadłościowego;
6. wskazać, że podstawą jurysdykcji sądów polskich jest art. 3 ust.1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2015/848 z dnia 20 maja 2015 r. w sprawie postępowania upadłościowego (Dz. U. UE. L. z 2015 r. Nr 141, str. 19 z późn. zm.), a postępowanie ma charakter główny;
7. przyznać syndykowi, którego funkcję będzie pełnił: Szymon Mojzesowicz (numer licencji 1046) zaliczkę na pokrycie kosztów postępowania w kwocie 3000,00 (trzy tysiące złotych zero groszy) oraz zarządzić jej niezwłoczną wypłatę tymczasowo ze środków Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie na rachunek bankowy syndyka o numerze: 53 1050 1025 1000 0097 4843 5600.

#### UZASADNIENIE

Dłużnik Łukasz Popiel, jako osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej, wniósł o ogłoszenie wobec niego upadłości.

#### Sąd ustalił i zważył co następuje.

W myśl art. 491<sup>2</sup> ust. 1 w zw. z art. 10 i 11 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku prawo upadłościowe (dalej jako „p.u.”). Upadłość ogłasza się w stosunku do dłużnika, który stał się niewypłacalny. Dłużnik jest niewypłacalny, jeśli utracił zdolność do wykonywania swoich zobowiązań pieniężnych.

Jak wynika z okoliczności faktycznych przywołanych przez dłużnika w treści wniosku oraz dołączonych do wniosku dokumentów, dłużnik nie posiada majątku, z wyjątkiem zwykłych przedmiotów gospodarstwa domowego. Dłużnik wskazał, że osiąga miesięczne dochody z tytułu umowy o pracę w kwocie 4 200,00 zł brutto oraz z tytułu renty w wysokości 1600 zł brutto. Wobec czego dłużnik utracił zdolność do dokonania spłaty wszystkich wymagalnych zobowiązań, których wartość sięga ponad 130 000,00 zł. Tym samym należało uznać, że dłużnik stał się niewypłacalny. Dłużnik jest osobą fizyczną nieprowadzącą działalności gospodarczej. Miejscem zamieszkania dłużnika jest miejscowość Pruszków. W konsekwencji Sąd ogłosił upadłość dłużnika, o czym orzeczono w pkt 1 postanowienia.

Pozostałe punkty postanowienia zawierają obligatoryjne rozstrzygnięcia wymienione w treści art. 491<sup>5</sup> p.u.





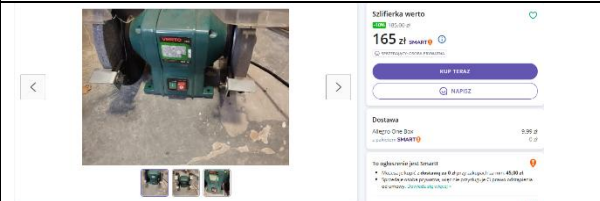

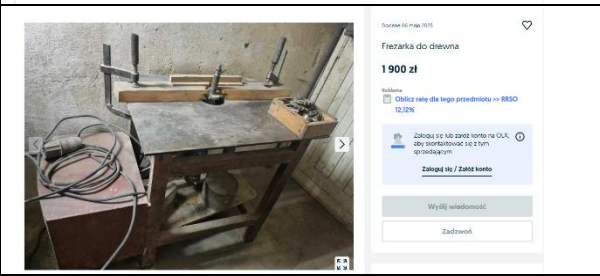
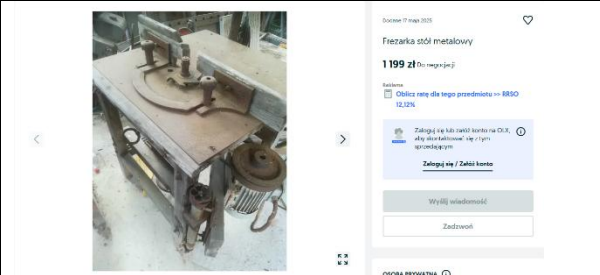
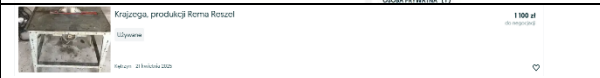
Uzasadnienie co do wskazania podstawy jurysdykcji

Załącznik nr 2 do opinii – dokumentacja fotograficzna.









Załącznik nr 3 do opinii – stwierdzone na rynku oferty pojazdów podobnych.

| Zdjęcie  | Link  |
|--|---|
|    | <a href="https://www.olx.pl/d/oferta/grubosciowka-60-cm-CID628-ID12afld.html">https://www.olx.pl/d/oferta/grubosciowka-60-cm-CID628-ID12afld.html</a>   |
|    | <a href="https://www.olx.pl/d/oferta/grubosciowka-jednostronna-CID628-ID15FKbp.html">https://www.olx.pl/d/oferta/grubosciowka-jednostronna-CID628-ID15FKbp.html</a>   |
|    | <a href="https://www.olx.pl/d/oferta/odciag-trocin-wyciag-workowoty-wyciag-wiorow-pochlaniacz-stolarski-3kw-CID628-ID15SLte.html">https://www.olx.pl/d/oferta/odciag-trocin-wyciag-workowoty-wyciag-wiorow-pochlaniacz-stolarski-3kw-CID628-ID15SLte.html</a>   |
|    | <a href="https://archiwum.allegro.pl/oferta/odciag-trocin-jaroma-wyciag-pylu-i13590050029.html">https://archiwum.allegro.pl/oferta/odciag-trocin-jaroma-wyciag-pylu-i13590050029.html</a>   |
|   | <a href="https://allegrolokalnie.pl/oferta/szlifierka-werto-pag">https://allegrolokalnie.pl/oferta/szlifierka-werto-pag</a>   |
|  | <a href="https://archiwum.allegro.pl/oferta/szlifierka-stolowa-tecform-56g144-i10163652113.html">https://archiwum.allegro.pl/oferta/szlifierka-stolowa-tecform-56g144-i10163652113.html</a>   |
|  | <a href="https://www.olx.pl/d/oferta/frezarka-do-drewna-CID628-ID15j5LE.html">https://www.olx.pl/d/oferta/frezarka-do-drewna-CID628-ID15j5LE.html</a>   |
|  | <a href="https://www.olx.pl/d/oferta/frezarka-stol-metalowy-CID628-IDPXGeN.html">https://www.olx.pl/d/oferta/frezarka-stol-metalowy-CID628-IDPXGeN.html</a>   |
|  | <a href="https://www.olx.pl/d/oferta/krajcega-produkcji-rema-reszel-CID628-ID15uMd9.html?reason=extended_search_extended_category">https://www.olx.pl/d/oferta/krajcega-produkcji-rema-reszel-CID628-ID15uMd9.html?reason=extended_search_extended_category</a> |

|  |  |
|--|--|
|  | <p><a href="https://sprzedajemy.pl/pila-stolowa-krajzega-rema-dmxa-32-mar-masz-sierakowice-4-3d3332-nr69519449">https://sprzedajemy.pl/pila-stolowa-krajzega-rema-dmxa-32-mar-masz-sierakowice-4-3d3332-nr69519449</a></p>   |
|  | <p><a href="https://www.olx.pl/d/oferta/skuter-elekr-pojazd-inwalidzki-zt-15-jazda-bez-uprawnien-CID3647-ID15P5Ae.html">https://www.olx.pl/d/oferta/skuter-elekr-pojazd-inwalidzki-zt-15-jazda-bez-uprawnien-CID3647-ID15P5Ae.html</a></p>                           |
|  | <p><a href="https://www.olx.pl/d/oferta/hecht-cits-max-shadow-wozek-skuter-elektryczny-inwalidzki-dla-seniora-CID3647-ID15uF7a.html">https://www.olx.pl/d/oferta/hecht-cits-max-shadow-wozek-skuter-elektryczny-inwalidzki-dla-seniora-CID3647-ID15uF7a.html</a></p> |
|  | <p><a href="https://www.olx.pl/d/oferta/szlifierka-tasmowa-CID628-IDRaYly.html?isPreviewActive=0&amp;sliderIndex=0">https://www.olx.pl/d/oferta/szlifierka-tasmowa-CID628-IDRaYly.html?isPreviewActive=0&amp;sliderIndex=0</a></p>                                   |
|  | <p><a href="https://allegrolokalnie.pl/oferta/tasmowka">https://allegrolokalnie.pl/oferta/tasmowka</a></p>   |
|  | <p><a href="https://allegrolokalnie.pl/oferta/szlifierka-garnkowa-do-nozy">https://allegrolokalnie.pl/oferta/szlifierka-garnkowa-do-nozy</a></p>   |
|  | <p><a href="https://www.olx.pl/d/oferta/szlifierka-ostrzalka-nozy-stolarskich-do-heblarki-strugarki-i-blatow-CID628-ID15QOld.html">https://www.olx.pl/d/oferta/szlifierka-ostrzalka-nozy-stolarskich-do-heblarki-strugarki-i-blatow-CID628-ID15QOld.html</a></p>     |

|   |  |
|---|--|
|    | <p><a href="https://allegrolokalnie.pl/oferta/sprzedam-wieloznaczyniowa-maszyna-stolarska-kp-321">https://allegrolokalnie.pl/oferta/sprzedam-wieloznaczyniowa-maszyna-stolarska-kp-321</a></p>   |
|    | <p><a href="https://www.olx.pl/d/oferta/5w1-wieloznaczyniowa-yakoruda-kp-321-grubosciowka-noze-3x33cm-400v-CID628-ID15HFzD.html">https://www.olx.pl/d/oferta/5w1-wieloznaczyniowa-yakoruda-kp-321-grubosciowka-noze-3x33cm-400v-CID628-ID15HFzD.html</a></p> |
|  <p>Maszyny stolarskie: Heblarka, grubościówka, wiertarka, frezarka, pila.<br/>Używane</p> <p>7 800 zł<br/>do negocjacji</p> | <p><a href="https://www.olx.pl/d/oferta/maszyny-stolarskie-heblarka-grubosciowka-wiertarka-frezarka-pila-CID628-ID10T9vy.html">https://www.olx.pl/d/oferta/maszyny-stolarskie-heblarka-grubosciowka-wiertarka-frezarka-pila-CID628-ID10T9vy.html</a></p>     |
|    | <p><a href="https://www.olx.pl/d/oferta/maszyna-wieloznaczyniowa-stolarska-krajzega-heblarka-frezarka-CID628-ID15EQ2C.html">https://www.olx.pl/d/oferta/maszyna-wieloznaczyniowa-stolarska-krajzega-heblarka-frezarka-CID628-ID15EQ2C.html</a></p>           |