

# OPINIA O WARTOŚCI

**OKREŚLAJĄCA WARTOŚĆ RYNKOWĄ UDZIAŁÓW NALEŻĄCYCH  
DO PANA ADAMA MAGACZEWSKIEGO W UPADŁOŚCI  
WYNOŚĄCYCH 1% W FIRMIE RAJAUTO AMR SPÓŁKA  
Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ.**

Wycena sporządzona dla potrzeb  
Syndyka masy upadłości



20 Listopada 2024.

## **1. Część ogólna.**

### **1.1. Określenie przedmiotu i zakresu wyceny.**

Przedmiotem wyceny są udziały wynoszące 1% należące do Pana Adama Magaczewskiego w upadłości, szczegółowo opisane w dalszej części opracowania.

Zakres opracowania obejmuje oszacowanie wartości rynkowej w/w udziałów.

### **1.2. Określenie celu wyceny.**

Celem oszacowanie udziałów należących do Pana Adama Magaczewskiego w upadłości jest określenie wartości rynkowej w/w udziałów w związku z ogłoszoną upadłością dłużnika – sprzedaż majątku.

### **1.3. Określenie podstaw opracowania opinii.**

#### **1.3.1. Podstawy formalne.**

Podstawę formalną niniejszego opracowania stanowi zlecenie Syndyka masy upadłości Pana Marcina Żurakowskiego na oszacowanie wartości rynkowej udziałów dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym w związku z ogłoszoną upadłością dłużnika Pana Adama Magaczewskiego.

#### **1.3.2. Podstawy materialno-prawne.**

1. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. z 1964 r. Nr 15, poz. 93 z późn. zm.);
2. Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jednolity: Dz. U. 2019 poz. 498 z późniejszymi zmianami).
3. Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jedn. Dz. U. z 2013r. poz. 330, 613z 214r. poz.768).

#### **1.3.3. Źródła danych merytorycznych.**

##### **Dane dotyczące przedmiotu wyceny.**

1. Dane zawarte w Krajowym Rejestrze Sądowym.
2. Bilanse Księgowe.
3. Rachunki zysków i strat.
4. Zestawienia sald i obrotów.
5. Sprawozdania finansowe.
6. Uchwały.
7. Dokumentacja dotycząca stanu postępowań sądowych i egzekucyjnych.
8. Korespondencja.

## **Dane dotyczące rynku.**

1. Badanie rynku aktualnych ofert sprzedaży i zakupu ( Internet, oferty cenowe firm).
2. Wywiady środowiskowe, informacje uzyskane od Syndyka masy upadłości.

## **1.4. Określenie dat istotnych dla opinii.**

Data sporządzenia wyceny: 20.11.2024

Data określenia wartości przedmiotu wyceny: 20.11.2024

## **1.5. Informacje dotyczące Spółki w której upadły posiada udziały.**

### 1. Dane identyfikacyjne i formalne Spółki:

Rajauto AMR Sp. z o. o.

ul. Kujawska 34.

44-100 Gliwice.

NIP 6312685241

Regon – 383108290

KRS - 0000781239

### 2. Wysokość kapitału zakładowego.

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 10.000,00 zł.

Pan Adam Magaczewski w upadłości, posiada 1% udziałów.

### 3. Działalność Spółki Rajauto AMR Sp. z o. o.

Zgodnie z danymi zawartymi w dokumentacji, Spółka prowadzi poniższą działalność:

45, 11, Z, SPRZEDAŻ HURTOWA I DETALICZNA SAMOCHODÓW OSOBOWYCH I FURGONETEK.

45, 19, Z, SPRZEDAŻ HURTOWA I DETALICZNA POZOSTAŁYCH POJAZDÓW SAMOCHODOWYCH, Z WYŁĄCZENIEM MOTOCYKLI.

45, 20, Z, KONSERWACJA I NAPRAWA POJAZDÓW SAMOCHODOWYCH, Z WYŁĄCZENIEM MOTOCYKLI.

45, 40, Z, SPRZEDAŻ HURTOWA I DETALICZNA MOTOCYKLI, ICH NAPRAWA I KONSERWACJA ORAZ SPRZEDAŻ HURTOWA I DETALICZNA CZĘŚCI I AKCESORIÓW DO NICH.

4 1 - 46, 71, Z, SPRZEDAŻ HURTOWA PALIW I PRODUKTÓW POCHODNYCH.

5 1 - 49, 41, Z, TRANSPORT DROGOWY TOWARÓW.

6 1 - 64, 91, Z, LEASING FINANSOWY.

7 1 - 68, 20, Z, WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI.

8 1 - 66, 22, Z, DZIAŁALNOŚĆ AGENTÓW I BROKERÓW UBEZPIECZENIOWYCH.

9 1 - 77, 11, Z, WYNAJEM I DZIERŻAWA SAMOCHODÓW OSOBOWYCH I FURGONETEK.

## **1.6. Informacje dotyczące działalności Spółki.**

1. Podstawowa działalność spółki to zakup i sprzedaż pojazdów samochodowych sprowadzanych z zagranicy.
2. Spółka nie dysponuje majątkiem nieruchomym.

3. Zapasy to przede wszystkim pojazdy samochodowe zakupowane za granicą i sprzedawane w Polsce.
4. Spółka wynajmuje nieruchomość do prowadzenia działalności od: Rajuato Center Andrzej Magaczewski za kwotę: 4.500,00 zł netto.
5. Spółka nie ma zaległości wobec Skarbu Państwa.
6. Zapasy magazynowe w postaci pojazdów samochodowych są wolne od zabezpieczeń.
7. Wobec Urzędu Skarbowego i ZUS płatności regulowane są na bieżąco.
8. Spółka zatrudnia 7 pracowników a zobowiązania z tym związane reguluje na bieżąco.
9. Zobowiązania wobec kontrahentów regulowane są na bieżąco za wyjątkiem incydentalnych opóźnień.
10. Kontrahent to firma zajmująca się sprzedażą pojazdów z Japonii.
11. Przeciwno spółce nie ma jakichkolwiek procesów o zapłatę, wezwań do zapłaty i tytułów wykonawczych.
12. Spółka nie posiada środków trwałych oraz rozpoczętych procedur inwestycyjnych zarówno nieruchomości jak również w ruchomości.
13. Koszty miesięczne:
  - A. 7 pracowników: 186.000,00 zł brutto;
  - B. Wynajem nieruchomości: 4.500,00 zł netto;
  - C. Naprawy i kosmetyka pojazdów zakupionych: 60.000,00 zł brutto;
  - D. Brak kosztów za media;
  - E. Dodatkowo koszty: koszty ogłoszeń o sprzedaży pojazdów, transportu ze składu celnego, paliwa do pojazdów sprzedawanych;
  - F. Brak zaległości publiczno-prawnych i brak czynności ze strony Urzędu Skarbowego oraz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych wobec spółki;
  - G. Spółka wynajmuje biuro, plac dla samochodów;
  - H. Spółka nie posiada własnych nieruchomości;

## **2. Wybór metod wyceny wartości Spółki.**

Wyboru metody wyceny dokonuje się w zależności od sytuacji ekonomiczno – finansowej Spółki, spośród następujących:

- zdyskontowanych przyszłych przepływów pieniężnych,
- wartości odtworzeniowej,
- wartości skorygowanej aktywów netto,
- wartości likwidacyjnej,
- przy zastosowaniu mnożnika zysku.

**Metoda zdyskontowanych przyszłych przepływów pieniężnych** jest jedną z bardziej rozpowszechnionych metod dochodowych. Zaletami tej metody jest wycena faktycznie generowanych przepływów pieniężnych, ocena zdolności posiadanego majątku do generowania takich przepływów oraz skupienie się na przyszłej działalności przedsiębiorstwa. Do wad tej metody należy zaliczyć m.in. wysoki stopień złożoności tej metody oraz fakt, iż realizacja prognoz finansowych często bywa obarczona dużym ryzykiem.

**Metoda wartości odtworzeniowej** ma na celu oszacowanie sumy nakładów finansowych, jakie potrzebne byłyby do odtworzenia poszczególnych elementów majątku wycenianego przedsiębiorstwa. Metoda ta jest stosunkowo rzadko wykorzystywana w praktyce. Wadą tej metody jest trudność w oszacowaniu takich elementów, jak reputacja firmy oraz czas potrzebny na osiągnięcie określonej pozycji na rynku, przekładające się w znacznej mierze na koszty odtworzenia przedsiębiorstwa.

**Metoda wartości skorygowanej aktywów netto** jest najczęściej stosowaną metodą majątkową. Polega ona na urealnieniu, czyli aktualizacji pozycji bilansowych, zarówno aktywów jak i pasywów.

**Metoda wartości likwidacyjnej** ma na celu oszacowanie przychodów uzyskanych ze sprzedaży poszczególnych składników przedsiębiorstwa. Od sumy wartości otrzymanej ze sprzedaży składników majątku odejmuje się wszelkie zobowiązania finansowe, jakie spółka musiałaby ponieść w przypadku jej likwidacji. Tym sposobem otrzymamy wartość likwidacyjną przedsiębiorstwa. Metoda ta najczęściej występuje w wycenie przedsiębiorstw postawionych w stan upadłości lub nierentownych, gdyż pozwala oszacować dolny próg wartości przedsiębiorstwa, zakładając brak kontynuacji jego działalności.

**Metoda mnożnikowa** opiera się na założeniu, że najlepszych informacji służących do wyceny przedsiębiorstwa dostarcza rynek finansowy. Metoda ta polega na ustaleniu wartości przedsiębiorstwa, na podstawie informacji o mnożnikach, których wartość rynkowa jest znana. Wadą tej metody jest problem z doбором odpowiednich, porównywalnych podmiotów, a także możliwość dokonania znacznych niedoszacowań lub przeszacowań wynikających z oparcia wyceny na wskaźnikach spółek notowanych na rynku publicznym, które często ulegają zmianom.

Przy wyborze metody wyceny wzięto pod uwagę:

- cel wyceny,
- określone możliwości zastosowania wyceny,

- materiały do wykonania wyceny,
- kondycję finansową Spółki.

O wartości Spółki decydował między innymi:

- stan i wielkość Spółki,
- zużycie techniczne, funkcjonalne i środowiskowe środków trwałych,
- stopień wykorzystania majątku trwałego,
- atrakcyjność poszczególnych składników majątkowych,
- stan organizacji i zarządzania,
- kondycja ekonomiczno - finansowa,
- stan zadłużenia i zdolność do spłacania zobowiązań,
- rentowność Spółki,
- stan prawny Spółki.

W oparciu o dokonaną analizę do sporządzenia oszacowania wartości Rajauto AMR Sp. z o. o. wykorzystano metodę wartości skorygowanej aktywów netto.

### **3. Charakterystyka metody wyceny.**

Za pomocą metody wartości skorygowanej aktywów netto można dokonać wyceny całego przedsiębiorstwa zarówno aktywów jak i pasywów, skorygowanych następnie do wartości urealnionych oraz zwiększonych o wartości nie wykazane w bilansie, a decydujące o jego wartości. Metoda wartości skorygowanej aktywów netto wykazuje wysoki stopień wiarygodności i sprawdzalności. Oparta jest na ściśle określonych regułach zawartych w ewidencji księgowej, prowadzonej w oparciu o ustawę o rachunkowości z dnia 29.09.1994 r. z późn. zm.

Wycenę oparto na sprawozdaniach finansowych Spółki z lat 2022, 2023 i pierwsze półrocze 2024 roku.

### **4. Wycena metodą wartości skorygowanej aktywów netto.**

Podstawę wyjściową do wyceny stanowią księgowe bilansy Spółki sporządzone od stycznia 2022 roku do czerwca 2024 roku, poszczególne elementy bilansu wyznaczające wartość przedsiębiorstwa tj. składniki majątku trwałego i obrotowego oraz pasywa itd. Dla dokonania wyceny przeanalizowano poszczególne składniki aktywów i pasywów zawarte w bilansach oraz rachunki zysków i strat sporządzone od stycznia 2022 roku do czerwca 2024 roku.

Wymienione dokumenty na których oparto wycenę stanowią załączniki do opinii.

## **5. Wycena metodą wartości skorygowanej aktywów netto.**

Na podstawie przeanalizowanych dokumentów księgowych – bilansu, stwierdzono następujący stan faktyczny:

Na koniec 2022 roku aktywa i pasywa Spółki wyniosły 1 270.456,25 zł

Na koniec 2023 roku aktywa i pasywa Spółki wyniosły 1 133.797,47 zł

Na koniec I półrocza 2024 roku aktywa i pasywa Spółki wyniosły 1 027.032,00 zł

Biorąc pod uwagę, że aktywa bilansowe wynoszą ponad milion złotych, ale nie są zaktualizowane na dzień wyceny, przyjmując ostrożne zasady wyceny oraz wysokość udziałów p. Adama Magaczewskiego na poziomie 1% otrzymane wyniki skorygowano współczynnikiem 0,8 i przyjęto wartość uśrednioną po zaokrągleniu w wysokości 8.200,00 zł.

$$1\ 027.032,00\ \text{zł} \times 0,8 \times 0,01 = 8.216,00\ \text{zł}$$

Na podstawie przeanalizowanych dokumentów księgowych – rachunku zysków i strat, stwierdzono następujący stan faktyczny:

Na koniec roku 2022 zysk Spółki wyniósł 138.005,66 zł

Na koniec roku 2023 zysk Spółki wyniósł 149.407,05 zł

Na koniec I półrocza 2024 roku zysk Spółki wyniósł 1.985,70 zł

Biorąc pod uwagę, że Spółka w latach 2022 – 2023 wykazała średni roczny zysk w wysokości blisko 144.000,00 zł, przyjmując ostrożne zasady wyceny oraz wysokość udziałów p. Adama Magaczewskiego na poziomie 1% otrzymane wyniki skorygowano współczynnikiem 0,7 i przyjęto udział w zysku na poziomie rocznym po zaokrągleniu 1.000,00 zł.

$$144.000,00 \times 0,7 \times 0,01 = 1.008,00\ \text{zł}$$

Wzięto pod uwagę m.in. ryzyko, stałe koszty Spółki, oraz rodzaj branży. Ponadto przyjęto, iż potencjalny nabywca będzie czerpał udział z zysków przez okres pięciu lat co daje wartość na poziomie 5.000,00 zł.

$$5 \times 1.000,00\ \text{zł} = 5.000,00\ \text{zł}$$

Wartość rynkowa udziałów w wysokości 1% przypadających p. Adamowi Magaczewskiemu w Rajauto AMR Sp. z o. o. wynosi

**13.200,00 zł**

/Słownie: trzynaście tysięcy dwieście złotych/

Zgodnie z warunkami otrzymanego zlecenia, w opinii określono również wartość udziałów dla potrzeb wymuszonej sprzedaży, a więc wartość inną niż wartość rynkowa. Stopień w jakim pomniejszono wartość rynkową uwzględnia rodzaj branży, popyt i stopień rozwoju rynku. Praktyka wskazuje, iż w przypadku rynku płynnego zmniejszenie wartości rynkowej kształtuje się w przedziale 15-30%. Natomiast dla rynków słabiej rozwiniętych, na których popyt jest niewielki, wartość rynkową udziałów należałoby pomniejszyć o więcej niż 30%. Dla potrzeb wyceny udziałów przypadających p. Adamowi Magaczewskiemu w Rajauto AMR Sp. z o. o. przyjęto korektę na poziomie 25% co daje wartość:

$$13.200,00 \text{ zł} \times 0,75 = 9.900,00 \text{ zł}$$

Wartość udziałów dla potrzeb wymuszonej sprzedaży w wysokości 1% przypadających p. Adamowi Magaczewskiemu w Rajauto AMR Sp. z o. o. wynosi

**9.900,00 zł**

/Słownie: dziewięć tysięcy dziewięćset złotych/

## **6. Klauzule i zastrzeżenia**

1. Niniejsza opinia może być wykorzystana jedynie do celu jak w punkcie 1.2.
2. Opinia nie może być opublikowana w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody rzeczoznawcy i bez uzgodnienia z nim formy i treści publikacji.
3. Autor opracowania zastrzega sobie prawo korekty opinii w przypadku powstania okoliczności dotąd mu nieznanymi.
4. Opinię sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje Zleceniodawca, a 1 Zleceniobiorca.
5. Uzyskane dokumenty księgowe lub inne zezwolenia na których to opiera się niniejsza opinia przyjęto za wiarygodne.
6. Oparto się na dostępnych dokumentach dostarczonych na potrzeby wyceny. W szczególności potwierdzono aktualność wpisów w księgach bilansowych oraz rachunkach zysków i strat.
7. Zakłada się, że autorowi opracowania zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na oszacowanie wartości.





**Pieczętki i podpisy.**