

**ANEKS DO OPISU I OSZACOWANIA
PRZEDSIĘBIORSTWA
SZCZECIŃSKA FABRYKA WÓDEK
„STARKA” SP. Z O.O. W UPADŁOŚCI Z
WYŁĄCZENIAMI Z DNIA 20.11.2023 R.
ZAWIERAJACY SZCZEGÓŁOWE
PRZYPORZĄDKOWANIE USTALONEJ W
NIM WARTOŚCI RYNKOWEJ CAŁEGO
PRZEDSIĘBIORSTWA I JEGO
WYDZIELONYCH ZCP DO KAŻDEGO ZE
SKŁADNIKÓW MAJĄTKOWYCH
OBJĘTYCH ZABEZPIECZENIEM**

Sporządził:



BIEGŁY SĄDU OKRĘGOWEGO W SZCZECINIE
w zakresie ekonomiki i rachunkowości przedsiębiorstw
oraz wyceny maszyn i urządzeń, wartości niematerialnych
i prawnych (marka, patenty, licencje, know-how i inne)
oraz udziałów, akcji i całych przedsiębiorstw
mgr Przemysław Wardyn

Szczecin, 8 marca 2024 r.

Oświadczenie autora Opisu i oszacowania SFW „STARKA” sp. z o.o. w upadłości z dnia 20.11.2023 r.

Autor Opisu i oszacowania SFW „STARKA” sp. z o.o. z dnia 20.11.2023 r. w związku z zobowiązaniem Sędziego Komisarza do uzupełnienia sporządzonego i przedłożonego do akt sprawy Opisu i oszacowania z dnia 20 listopada 2023 r. poprzez jednoznaczne przyporządkowanie ustalonej w tym Opisie i oszacowaniu wartości całego przedsiębiorstwa SFW „STARKA” oraz jego ZCP nie tylko do zbioru składników majątkowych zabezpieczonych i niezabezpieczonych, ale również poprzez ustalenie proporcji wartości przypadającej na każdy ze składników majątkowych zabezpieczonych zgodnie z dyspozycją art. 319 ust. 4 Prawa upadłościowego oświadcza, iż:

- w związku z powyższym wystąpiła konieczność uzupełnienia Opisu i oszacowania SFW „STARKA” sp. z o.o. z dnia 20.11.2023 r. poprzez sporządzenie Aneksu w tym zakresie.

W związku z powyższym niniejszy Aneks do Opisu i oszacowania z dnia 20 listopada 2023 r. jest w ujęciu wartościowym i zastosowanej metodyki wyceny tożsamym dokumentem, który jednak został uzupełniony zgodnie z dyspozycją art. 319 ust. 4 Prawa upadłościowego o singularne:

- 1) wskazanie w ustalonej w nim wartości rynkowej całego przedsiębiorstwa SFW „STARKA” sp. z o.o. w upadłości jak i w wartości rynkowej wydzielonych z niego ZCP wartości poszczególnych składników majątkowych objętych wszelkimi rodzajami zabezpieczeń (tj. hipotekami i zastawami rejestrowymi),
- 2) wskazanie proporcjonalnego udziału wartości tych składników zabezpieczonych w oszacowanej łącznej wartości rynkowej całego przedsiębiorstwa SFW „STARKA” sp. z o.o. w upadłości oraz w jego dwóch wydzielonych ZCP.

Rzeczoznawca w niniejszym Aneksie dokonał przyporządkowania singularnych wartości składnikom majątkowym objętych zabezpieczeniami proporcjonalnego udziału ich wartości w oszacowanej wartości rynkowej całego przedsiębiorstwa SFW „STARKA” sp. z o.o. w upadłości oraz w jego dwóch wydzielonych ZCP, **do każdego ze składników majątkowych objętych zabezpieczeniem w sposób zgodny z przepisami art. 319 ust. 4 Prawa upadłościowego, który określa, iż:**

- Jeżeli składniki przedsiębiorstwa są obciążone hipoteką, zastawem, zastawem rejestrowym, zastawem skarbowym, hipoteką morską lub innymi prawami i skutkami ujawnienia praw i roszczeń osobistych, w oszacowaniu należy oddzielnie podać, które z tych praw pozostają w mocy po sprzedaży, a także ich wartość oraz wartość składników nimi obciążonych oraz stosunek wartości poszczególnych składników obciążonych do wartości przedsiębiorstwa.

Rzeczoznawca w celu sporządzenia niniejszego Aneksu do Opisu i oszacowania wykorzystał dokumenty otrzymane od Zlecniodawcy, tj. sporządzony Aneks do wyceny nieruchomości z dnia 6 marca 2024 r. autorstwa rzeczoznawcy majątkowego

Władysława Górki i wykaz ruchomości objętych zastawem rejestrowym sporządzony przez Syndyka.

W niniejszym Aneksie do Opisu i oszacowania z dnia 20.11.2023 r. autor zgodnie z celem i kontekstem opracowania w pierwszej kolejności prezentuje oszacowaną wartość upadłego przedsiębiorstwa tj. zespołu składników majątkowych i niematerialnych SFW „STARKA” sp. z o.o. w upadłości podlegającej zbyciu jako całości w toku postępowania upadłościowego według podejścia rynkowego tj. z wykorzystaniem metody majątkowej skorygowanych aktywów netto, co w jego ocenie w najlepszym stopniu oddaje obecny potencjał rynkowy.

Tabela 1 Zestawienie podsumowujące oszacowanie wartości przedsiębiorstwa SFW „STARKA” sp. z o.o. w upadłości

Metoda wyceny	Oszacowana wartość rynkowa upadłego przedsiębiorstwa
Skorygowanych aktywów netto z uwzględnieniem dyskonta dla sprzedaży likwidacyjnej	<u>106.328.432,37</u>

Rzeczoznawca poniżej dokona opisu wycenianego przedsiębiorstwa

- 1/ firma:** *Szczecińska Fabryka Wódek „STARKA”*
- 2/ forma prawna podmiotu:** *Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości*
- 3/ siedziba:**
- 4/ KRS** *0000422739*
- 5/ NIP:** *5860102530*
- 6/ REGON:** *002866318*
- 7/ przedmiot działalności zgodnie z PKD 2007:**
1. Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy
11, 01, Z, Destylowanie, rektyfikowanie i mieszanie alkoholi
2. Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy
11, 07, Z, Produkcja napojów bezalkoholowych; produkcja wód mineralnych i pozostałych wód butelkowanych
46, 34, A, Sprzedaż hurtowa napojów alkoholowych
46, 34, B, Sprzedaż hurtowa napojów bezalkoholowych
46, 90, Z, Sprzedaż hurtowa niewyspecjalizowana
47, 11, Z, Sprzedaż detaliczna prowadzona w niewyspecjalizowanych sklepach z przewagą żywności, napojów i wyrobów tytoniowych
47, 19, Z, Pozostała sprzedaż detaliczna prowadzona w niewyspecjalizowanych sklepach
47, 25, Z, Sprzedaż detaliczna napojów alkoholowych i bezalkoholowych prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach
47, 91, Z, Sprzedaż detaliczna prowadzona przez domy sprzedaży wysyłkowej lub internet
52, 10, B, Magazynowanie i przechowywanie pozostałych towarów

8/ nieruchomość wchodząca w skład przedsiębiorstwa podlegająca wycenie, jej obszar oraz oznaczenie księgi wieczystej lub zbioru dokumentów

Lp.	Nr księgi wieczystej	Lokalizacja	Rodzaj nieruchomości	Powierzchnia [ha]	Nr działki	Zabudowa	Oszacowana wartość rynkowa netto
1	SZ1S/00109627/7	Obręb ewidencyjny Pogodno 153	Nieruchomość gruntowa W użytkowaniu wieczystym zabudowana	2,6846	3/32, 3/33	Zabudowa produkcyjna	38.552.000 zł
	SZ1S/00116741/4				3/34		
	SZ1S/00100494/2				3/73, 3/74, 3/75, 3/65		

Zgodnie z powyżej wskazanymi operatami szacunkowymi sporządzonymi przez rzeczoznawcę majątkowego Władysława Górkę w dniu 08.08.2023 r. należy wskazać, iż występuje możliwość podziału funkcjonalnego nieruchomości stanowiących majątek SFW „STARKA” sp. z o.o. na dwie niezależne części tj.:

- produkcyjną, obejmującą nieruchomości objęte następującymi księgami wieczystymi:

- SZ1S/00109627/7 (dz. nr 3/32)
- SZ1S/00100494/2 (dz. nr 3/73, 3/74, 3/75),

o wartości rynkowej 20.247.000 zł,

- inwestycyjną (deweloperską), obejmującą nieruchomości objęte następującymi księgami wieczystymi:

- SZ1S/00109627/7 (dz. nr 3/33)
- SZ1S/00116741/4 (dz. nr 3/34)
- SZ1S/00100494/2 (dz. nr 3/65)

o wartości rynkowej wynosi 18.305.000 zł.

Łączna wartość rynkowa nieruchomości wynosi 38.552.000 zł.

W aneksie do Operatu szacunkowego z dnia 8.08.2023 r. z dnia 6 marca 2024 r. (stanowi załącznik do Opisu i oszacowania) Rzeczoznawca Wł. Górka dokonał podziału oszacowanej wartości poszczególnych nieruchomości do konkretnych Ksiąg wieczystych.

Księga wieczysta	Numer działki	Wartość działki [zł]	Wartość nieruchomości [zł]
SZ1S/00109627/7	3/32	3 123 200	7 951 800
	3/33	4 828 600	
SZ1S/00116741/4	3/34	2 655 800	2 655 800
SZ1S/00100494/2	3/73	641 600	27 944 400
	3/74	103 000	
	3/75	16 379 200	
	3/65	10 820 600	
Suma:			38 552 000

Powyższe nieruchomości obciążone są hipotekami, których wykaz według stanu na dzień sporządzania niniejszego opracowania przedstawiono poniżej.

1. SZ1S/00109627/7

- Hipoteka umowna łączna nr 42 – 69.352.935,00 (sześćdziesiąt dziewięć milionów trzysta pięćdziesiąt dwa tysiące dziewięćset trzydzieści pięć) zł,

Wierzytelność i stosunek prawny: kapitał pożyczki wraz z odsetkami, roszczenia uboczne i inne koszty; umowa pożyczki z dnia 29 maja 2013 r.;

Księga współobciążona - Nr księgi wieczystej SZ1S / 00100494 / 2 nr hipoteki 49.

Wierzyciel hipoteczny: Starnberg Investment Group, Dundas, Kanada

- Hipoteka umowna łączna nr 43 – 2.180.292,00 (dwa miliony sto osiemdziesiąt tysięcy dwieście dziewięćdziesiąt dwa) zł,

Wierzytelność i stosunek prawny: kapitał pożyczki wraz z odsetkami, roszczenia uboczne i inne koszty; umowa pożyczki z dnia 29.04.2014 roku;

Księga współobciążona - Nr księgi wieczystej SZ1S / 00100494 / 2 nr hipoteki 50.

Wierzyciel hipoteczny: Starnberg Investment Group, Dundas, Kanada

- Hipoteka umowna łączna nr 44 – 15.075.000,00 (piętnaście milionów siedemdziesiąt pięć tysięcy) zł,

Wierzytelność i stosunek prawny:

1. - kredyt w rachunku bieżącym w PLN - kwota kapitału, kwota odsetek, kwota odsetek od zobowiązań przeterminowanych, prowizje, opłaty;

- kredyt rewolwingowy w PLN - kwota kapitału, kwota odsetek, kwota odsetek od zobowiązań przeterminowanych, prowizje, opłaty, umowa nr CRD/45023/15 z dnia 31 lipca 2015 roku, z ewentualnymi późniejszymi zmianami

2. kredyt, roszczenia o odsetki, koszty postępowania, a także wszelkie roszczenia o prowizje, opłaty, koszty i inne należności wynikające z umowy, umowa nr CRD/45024/15 z dnia 31 lipca 2015 roku, z ewentualnymi późniejszymi zmianami

3. kredyt, roszczenia o odsetki, koszty postępowania, a także wszelkie roszczenia o prowizje, opłaty, koszty i inne należności wynikające z umowy, umowa nr CRD/45025/15 z dnia 31 lipca 2015 roku, z ewentualnymi późniejszymi zmianami

Pierwszeństwo: hipotece wpisanej pod nr 44 w kwocie 15 075 000,00 zł na rzecz Raiffeisen Bank Polska spółka akcyjna przysługuje pierwszeństwo przed hipoteką wpisaną pod nr 42 w kwocie 6 935 2935,00 zł na rzecz Starnberg Investment Group z siedzibą w Dundas (Kanada) oraz przed hipoteką wpisaną pod nr 43 w kwocie 2 180 292,00 zł na rzecz Starnberg Investment Group z siedzibą w Dundas (Kanada).

Księga współobciążona - Nr księgi wieczystej SZ1S / 00100494 / 2 nr hipoteki 51;

Nr księgi wieczystej SZ1S / 00116741 / 4 nr hipoteki 34.

Wierzyciel hipoteczny - Raiffeisen Bank Polska Spółka Akcyjna Oddział w Szczecinie, Warszawa, 01000085400000

- Hipoteka umowna łączna nr 45 - 1.099.645,02 (jeden milion dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy sześćset czterdzieści pięć 02/100) zł

Wierzytelność i stosunek prawny: hipoteka tytułem zabezpieczenia zobowiązań podatkowych;

Księga współobciążona: Nr księgi wieczystej SZ1S / 00116741 / 4 nr hipoteki 35

Nr księgi wieczystej SZ1S / 00100494 / 2 nr hipoteki 54.

Wierzyciel hipoteczny: Naczelnik Trzeciego Urzędu Skarbowego w Szczecinie, Organ Reprezentujący Skarb Państwa.

- **Hipoteka przymusowa łączna nr 46** – 592.839,53 (pięćset dziewięćdziesiąt dwa tysiące osiemset trzydzieści dziewięć 53/100) zł

Wierzytelność i stosunek prawny: nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym;

Księga współobciążona: Nr księgi wieczystej SZ1S / 00116741 / 4 nr hipoteki 36, Nr księgi wieczystej SZ1S / 00100494 / 2 nr hipoteki 56.

Wierzyciel hipoteczny: Prezydent Miasta Szczecin, Szczecin, Organ Reprezentujący Skarb Państwa.

- **Hipoteka przymusowa łączna nr 47** – 5.869.319,00 (pięć milionów osiemset sześćdziesiąt dziewięć tysięcy trzysta dziewiętnaście) zł

Wierzytelność i stosunek prawny: należność objęta tytułem wykonawczym

Księga współobciążona: Nr księgi wieczystej SZ1S / 00100494 / 2 nr hipoteki 57, Nr księgi wieczystej SZ1S / 00116741 / 4, nr hipoteki 37.

Wierzyciel hipoteczny: Naczelnik Trzeciego Urzędu Skarbowego w Szczecinie, Szczecin, Organ Reprezentujący Skarb Państwa.

- **Hipoteka przymusowa łączna nr 48** - 936.123,00 (dziewięćset trzydzieści sześć tysięcy sto dwadzieścia trzy) zł

Wierzytelność i stosunek prawny: należność objęta tytułem wykonawczym

Księga współobciążona - Nr księgi wieczystej SZ1S / 00116741 / 4 nr hipoteki 38, Nr księgi wieczystej SZ1S / 00100494 / 2 nr hipoteki 59.

Wierzyciel hipoteczny: Gmina Miasto Szczecin, Szczecin, 811684232.

2. SZ1S/00116741/4

- **Hipoteka umowna łączna nr 34** – 15.075.000,00 (piętnaście milionów siedemdziesiąt pięć tysięcy) zł

Wierzytelność i stosunek prawny:

1 - kredyt w rachunku bieżącym w PLN - kwota kapitału, kwota odsetek, kwota odsetek od zobowiązań przeterminowanych, prowizje, opłaty;

- kredyt rewolwingowy w PLN - kwota kapitału, kwota odsetek, kwota odsetek od zobowiązań przeterminowanych, prowizje, opłaty; umowa nr CRD/45023/15 z dnia 31 lipca 2015 roku, z ewentualnymi późniejszymi zmianami

2 - kredyt, roszczenia o odsetki, koszty postępowania, a także wszelkie roszczenia o prowizje, opłaty, koszty i inne należności wynikające z umowy, umowa nr CRD/45024/15 z dnia 31 lipca 2015 roku, z ewentualnymi późniejszymi zmianami

3 - kredyt, roszczenia o odsetki, koszty postępowania, a także wszelkie roszczenia o prowizje, opłaty, koszty i inne należności wynikające z umowy, umowa nr CRD/45025/15 z dnia 31 lipca 2015 roku, z ewentualnymi późniejszymi zmianami

Księga współobciążona: Nr księgi wieczystej SZ1S / 00109627 / 7 nr hipoteki 44, Nr księgi wieczystej SZ1S / 00100494 / 2 nr hipoteki 51

Wierzyciel hipoteczny: Raiffeisen Bank Polska Spółka Akcyjna Oddział w Szczecinie, Warszawa, 01000085400000

- **Hipoteka umowna łączna nr 35** - 1.099.645,02 (jeden milion dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy sześćset czterdzieści pięć 02/100) zł

Wierzytelność i stosunek prawny: hipoteka tytułem zabezpieczenia zobowiązań podatkowych;

Księga współobciążona: Nr księgi wieczystej SZ1S / 00100494 / 2, nr hipoteki 54

Nr księgi wieczystej SZ1S / 00109627 / 7 nr hipoteki 45.

Wierzyciel hipoteczny - Naczelnik Trzeciego Urzędu Skarbowego w Szczecinie, Organ Reprezentujący Skarb Państwa.

- **Hipoteka przymusowa łączna nr 36** - 592.839,53 (pięćset dziewięćdziesiąt dwa tysiące osiemset trzydzieści dziewięć 53/100) zł

Wierzytelność i stosunek prawny: nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym;

Księga współobciążona: Nr księgi wieczystej SZ1S / 00100494 / 2 nr hipoteki 56

Nr księgi wieczystej SZ1S / 00109627 / 7 nr hipoteki 46.

Wierzyciel hipoteczny: Prezydent Miasta Szczecin, Szczecin, Organ Reprezentujący Skarb Państwa.

- **Hipoteka przymusowa łączna nr 37** – 5.869.319,00 (pięć milionów osiemset sześćdziesiąt dziewięć tysięcy trzysta dziewiętnaście) zł,

Wierzytelność i stosunek prawny: należność objęta tytułem wykonawczym

Księga współobciążona: Nr księgi wieczystej SZ1S / 00100494 / 2 nr hipoteki 57,

Nr księgi wieczystej SZ1S / 00109627 / 7 nr hipoteki 47.

Wierzyciel hipoteczny - Naczelnik Trzeciego Urzędu Skarbowego w Szczecinie, Szczecin, Organ Reprezentujący Skarb Państwa.

- **Hipoteka przymusowa łączna nr 38** – 936.123,00 (dziewięćset trzydzieści sześć tysięcy sto dwadzieścia trzy) zł

Wierzytelność i stosunek prawny: należność objęta tytułem wykonawczym;

Księga współobciążona: Nr księgi wieczystej SZ1S / 00100494 / 2 nr hipoteki 59

Nr księgi wieczystej SZ1S / 00109627 / 7 nr hipoteki 48.

Wierzyciel hipoteczny - Gmina Miasto Szczecin, Szczecin, 811684232.

- **Hipoteka przymusowa nr 39** – 451.277,70 (czterysta pięćdziesiąt jeden tysięcy dwieście siedemdziesiąt siedem 70/100) zł

Wierzytelność i stosunek prawny: hipoteka tytułem zabezpieczenia zaległości publicznoprawnej (podatku od nieruchomości od osób prawnych) za okres 07/2020-02/2021;

Wierzyciel hipoteczny - Gmina Miasto Szczecin, Szczecin, 811684232

- **Hipoteka przymusowa nr 40** – 33.055,10 (trzydzieści trzy tysiące pięćdziesiąt pięć 10/100) zł

Wierzytelność i stosunek prawny - należność objęta tytułem wykonawczym;

Wierzyciel hipoteczny - Gmina Miasto Szczecin, Szczecin, 811684232.

- **Hipoteka przymusowa nr 41** – 578.633,52 (pięćset siedemdziesiąt osiem tysięcy sześćset trzydzieści trzy 52/100) zł

Wierzytelność i stosunek prawny - należność objęta tytułami wykonawczymi;

Wierzyciel hipoteczny - Gmina Miasto Szczecin, Szczecin, 811684232.

3. SZ1S/00100494/2

- **Hipoteka umowna łączna nr 49** – 69.352.935,00 (sześćdziesiąt dziewięć milionów trzysta pięćdziesiąt dwa tysiące dziewięćset trzydzieści pięć) zł

Wierzytelność i stosunek prawny: kapitał pożyczki wraz z odsetkami, roszczenia uboczne i inne koszty; umowa pożyczki z dnia 29 maja 2013r.;

Księga współobciążona: Nr księgi wieczystej SZ1S / 001009627/7, nr hipoteki 42

Wierzyciel hipoteczny - Starnberg Investment Group, Dundas, Kanada.

- **Hipoteka umowna łączna nr 50**- 2.180.292,00 (dwa miliony sto osiemdziesiąt tysięcy dwieście dziewięćdziesiąt dwa) zł

Wierzytelność i stosunek prawny: kapitał pożyczki wraz z odsetkami, roszczenia uboczne i inne koszty; umowa pożyczki z dnia 29.04.2014 roku;

Księga współobciążona: Nr księgi wieczystej SZ1S / 00109627/7 nr hipoteki 43

Wierzyciel hipoteczny: Starnberg Investment Group, Dundas, Kanada.

- **Hipoteka umowna łączna nr 51** - 15.075.000,00 (piętnaście milionów siedemdziesiąt pięć tysięcy) zł

Wierzytelność i stosunek prawny

1. - kredyt w rachunku bieżącym w PLN - kwota kapitału, kwota odsetek, kwota odsetek od zobowiązań przeterminowanych, prowizje, opłaty;

- kredyt rewolwingowy w PLN - kwota kapitału, kwota odsetek, kwota odsetek od zobowiązań przeterminowanych, prowizje, opłaty, umowa nr CRD/45023/15 z dnia 31 lipca 2015 roku, z ewentualnymi późniejszymi zmianami

2. kredyt, roszczenia o odsetki, koszty postępowania, a także wszelkie roszczenia o prowizje, opłaty, koszty i inne należności wynikające z umowy, umowa nr CRD/45024/15 z dnia 31 lipca 2015 roku, z ewentualnymi późniejszymi zmianami

3. kredyt, roszczenia o odsetki, koszty postępowania, a także wszelkie roszczenia o prowizje, opłaty, koszty i inne należności wynikające z umowy, umowa nr CRD/45025/15 z dnia 31 lipca 2015 roku, z ewentualnymi późniejszymi zmianami

Pierwszeństwo: hipotece wpisanej pod nr 51 w kwocie 15 075 000,00 zł na rzecz Raiffeisen Bank Polska spółka akcyjna przysługuje pierwszeństwo przed hipoteką wpisaną pod nr 49 w kwocie 6 935 2935,00 zł na rzecz Starnberg Investment Group z siedzibą w Dundas (Kanada) oraz przed hipoteką wpisaną pod nr 50 w kwocie 2 180 292,00 zł na rzecz Starnberg Investment Group z siedzibą w Dundas (Kanada).

Księga współobciążona - Nr księgi wieczystej SZ1S / 00109627/7 nr hipoteki 44

Nr księgi wieczystej SZ1S / 00116741 / 4 nr hipoteki 34.

Wierzyciel hipoteczny: Raiffeisen Bank Polska Spółka Akcyjna Oddział W Szczecinie, Warszawa, 01000085400000.

- **Hipoteka przymusowa nr 52** – 160;544,00 (sto sześćdziesiąt tysięcy pięćset czterdzieści cztery) zł

Wierzytelność i stosunek prawny: zabezpieczenie należności z tytułu podatku od nieruchomości

Wierzyciel hipoteczny: Gmina Miasto Szczecin, Szczecin, 811684232

- **Hipoteka przymusowa nr 53** – 262.959,00 (dwieście sześćdziesiąt dwa tysiące dziewięćset pięćdziesiąt dziewięć) zł

Wierzytelność i stosunek prawny - należność objęta tytułami wykonawczymi

Wierzyciel hipoteczny - Gmina Miasto Szczecin, Szczecin, 811684232

- **Hipoteka umowna łączna nr 54** – 1.099.645,02 (jeden milion dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy sześćset czterdzieści pięć 02/100) zł

Wierzytelność i stosunek prawny - hipoteka tytułem zabezpieczenia zobowiązań podatkowych;

Księga współobciążona Nr księgi wieczystej SZ1S / 00116741 / 4 nr hipoteki 45,
Nr księgi wieczystej SZ1S / 00109627/7 nr hipoteki 45

Wierzyciel hipoteczny - Naczelnik Trzeciego Urzędu Skarbowego w Szczecinie,
Szczecin, Organ Reprezentujący Skarb Państwa

- Hipoteka przymusowa nr 55 - 151.811,91 (sto pięćdziesiąt jeden tysięcy osiemset
jedenastę 91/100) zł

Wierzytelność i stosunek prawny - należność objęta tytułem wykonawczym;

Wierzyciel hipoteczny - Naczelnik Trzeciego Urzędu Skarbowego w Szczecinie,
Szczecin, Organ Reprezentujący Skarb Państwa

- Hipoteka przymusowa nr 56 - 592.839,53 (pięćset dziewięćdziesiąt dwa tysiące
osiemset trzydzieści dziewięć 53/100) zł

Wierzytelność i stosunek prawny - nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym

Księga współobciążona Nr księgi wieczystej SZ1S / 00116741 / 4 nr hipoteki 36, Nr
księgi wieczystej SZ1S / 00109627/7 nr hipoteki 46

Wierzyciel hipoteczny - Prezydent Miasta Szczecin, Szczecin, Organ Reprezentujący
Skarb Państwa

- Hipoteka przymusowa łączna nr 57 - 5.869.319,00 (pięć milionów osiemset
sześćdziesiąt dziewięć tysięcy trzysta dziewiętnaście) zł

wierzytelność i stosunek prawny - należność objęta tytułem wykonawczym;

Księga współobciążona Nr księgi wieczystej SZ1S / 00116741 / 4 nr hipoteki 37, Nr
księgi wieczystej SZ1S / 00109627/7 nr hipoteki 47

Wierzyciel hipoteczny - Naczelnik Trzeciego Urzędu Skarbowego w Szczecinie,
Szczecin, Organ Reprezentujący Skarb Państwa

- Hipoteka przymusowa nr 58 - 60.283,49 (sześćdziesiąt tysięcy dwieście
osiemdziesiąt trzy 49/100) zł

Wierzytelność i stosunek prawny - należność objęta tytułem wykonawczym

Wierzyciel hipoteczny - Gmina Miasto Szczecin, Szczecin, 811684232

- Hipoteka przymusowa łączna nr 59 – 936.123,00 (dziewięćset trzydzieści sześć
tysięcy sto dwadzieścia trzy) zł

wierzytelność i stosunek prawny - należność objęta tytułem wykonawczym;

Księga współobciążona Nr księgi wieczystej SZ1S / 00116741 / 4 nr hipoteki 38, Nr
księgi wieczystej SZ1S / 00109627/7 nr hipoteki 48

Wierzyciel hipoteczny - Gmina Miasto Szczecin, Szczecin, 811684232

- Hipoteka przymusowa nr 60 – 51.3245,85 (pięćset trzynaście tysięcy dwieście
czterdzieści pięć 85/100) zł

wierzytelność i stosunek prawny - zabezpieczenie należności z tytułu podatku od
nieruchomości

Wierzyciel hipoteczny - Gmina Miasto Szczecin, Szczecin, 811684232

- Hipoteka przymusowa nr 61 – 288.964,26 (dwieście osiemdziesiąt osiem tysięcy
dziewięćset sześćdziesiąt cztery 26/100) zł

wierzytelność i stosunek prawny - należność wynikająca z tytułu wykonawczego

Wierzyciel hipoteczny - Prezydent Miasta Szczecina, Szczecin, Organ Reprezentujący
Skarb Państwa

W księgach wieczystych Dział III - prawa, roszczenia i ograniczenia ujawniono następujące wpisy:

1. SZ1S/00109627/7

Numer wpisu: 1

Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość

Rodzaj wpisu: inny wpis

Treść wpisu: wszczęcie egzekucji w sprawie GKM 126/19, KMS 42/19;

Rodzaj zmiany: Lp. 1. w polu 3.4.1.2 i podrubryce 3.4.2 do toczącej się egzekucji przyłączono wierzyciela w sprawie KMS 42/19: Sąd Okręgowy w Szczecinie.

Skarb Państwa: Sąd Okręgowy w Szczecinie, Szczecin, 000324530

Rola instytucji: osoba prawna, której powierzono wykonywanie praw skarbu państwa
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, KRS): Raben Logistics Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Gądk, 0000561623

2. SZ1S/00116741/4

Numer wpisu: 1

Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego, własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość i urządzenia stanowiącego odrębny przedmiot własności

Rodzaj wpisu: inny wpis

Treść wpisu: wszczęcie egzekucji w sprawie GKM 126/19,

Rodzaj zmiany: w podrubryce 3.4.2. do toczącej się egzekucji przyłączono wierzyciela w sprawie KMS 42/19;

Skarb Państwa: Sąd Okręgowy w Szczecinie, Szczecin, 000324530

Rola instytucji: osoba prawna, której powierzono wykonywanie praw skarbu państwa
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, KRS): Raben Logistics Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Gądk, 0000561623

3. SZ1S/00100494/2

Numer wpisu: 1

Napis: wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość

Rodzaj wpisu: ograniczone prawo rzeczowe

Treść wpisu: na czas nieokreślony służebność przesyłu na rzecz uprawnionej i jej następców prawnych, polegająca na prawie do budowy na tej nieruchomości urządzeń elektroenergetycznych, prawie do korzystania z nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem znajdujących się na tej nieruchomości urządzeń elektroenergetycznych, umożliwiającym w szczególności władanie, używanie, korzystanie i pobieranie pożytków z urządzeń elektroenergetycznych oraz prawie swobodnego dostępu i dojazdu do tych urządzeń wszelkimi środkami transportu przez pracowników służb eksploatacyjnych Enea Operator spółki z ograniczoną odpowiedzialnością jego następców prawnych oraz przez wszystkie podmioty i osoby, którymi Enea Operator sp. z o.o. posługuje się w związku z prowadzoną działalnością pracowników służb eksploatacyjnych, w celu usuwania awarii, wykonywania prac,

eksploatacyjnych i konserwacyjnych, remontowych, modernizacji, wymiany urządzeń i przewodów oraz wyprowadzania nowych obwodów energetycznych z urządzeń już istniejących, a także dystrybucji energii elektrycznej oraz polegającą na prawie dostępu do urządzeń elektroenergetycznych usytuowanych na działkach nr 3/73 i 3/74; przy czym zakres wykonywania służebności ograniczony będzie do pomieszczeń o powierzchni 22,65 m² znajdujących się w budynku stacji transformatorowej, usytuowanej na działce 3/74 i oznaczonych kolorem pomarańczowym na załączniku do aktu not. Z dn. 7 listopada 2013 r., rep. A nr 3550/2013, sporządzonego przez not. J. Radkiewicz w szczecinie oraz do pasa gruntu o powierzchni 33 m², stanowiącego część działki nr 3/73 i przebiegającego wzdłuż linii elektroenergetycznych sn i nn, oznaczonego kolorem żółtym na załączniku do w/w aktu oraz do części działki nr 3/75 w ramach istniejących ciągów komunikacyjnych;

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: Enea Operator spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Poznań, 30045539800000

Numer wpisu: 2

Rodzaj wpisu: inny wpis

Treść wpisu: wszczęcie egzekucji w sprawie GKM 126/19;

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: Raben Logistics Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Gądk, 0000561623.

9/ ruchomości wchodzące w skład przedsiębiorstwa podlegającego wycenie

Autor wskazuje, iż wszystkie ruchomości (1846 pozycji spisowych) stanowiące składniki przedsiębiorstwa podlegające wycenie w niniejszym opracowaniu zostały oszacowane przez rzeczoznawcę Waldemara Szyszki wartość rynkowa ruchomości wynosi **1.349.603,10 złotych netto**.

10/ ruchomości w postaci sprzętu i wyposażenia biurowego znajdującego się w siedzibie spółki przy ul. Jagiellońskiej 63/64 w Szczecinie

Zgodnie z wyceną z dnia 21.09.2023 r. autorstwa Michała Wardyna łączna wartość sprzętu i wyposażenia biurowego znajdującego się w siedzibie spółki przy ul. Jagiellońskiej 63/64 w Szczecinie wynosi **19.227,00 złotych netto**.

11/ zapasy produktowe historyczne kwalifikujące się do uznania ich za kolekcjonerskie SFW „STARKA” Sp. z o.o. w upadłości

Zgodnie z oszacowaniem z dnia 20.10.2023 r. dokonany przez Przemysława Wardyna aktualna wartość rynkowych zapasów produktowych historycznych kwalifikujących się do uznania ich za kolekcjonerskie SFW „STARKA” Sp. z o.o. w upadłości na okoliczność jego ewentualnego zbycia w toku postępowania upadłościowego kształtuje się na poziomie **36.500,00 złotych netto**.

12/ zapasy produktowe historyczne SFW „STARKA” Sp. z o.o. w upadłości

Zgodnie z oszacowaniem z dnia 20.10.2023 r. dokonany przez Przemysława Wardyna aktualna wartość rynkowych zapasów produktowych historycznych SFW „STARKA” Sp. z o.o. w upadłości na okoliczność jego ewentualnego zbycia w toku postępowania upadłościowego kształtuje się na poziomie **16.656,00 złotych netto**.

13/ zapasy produktowe SFW „STARKA” Sp. z o.o. w upadłości inne niż sygnowane marką STARKA oraz produktów innych producentów stanowiących pozostałości towarów handlowych

Zgodnie z oszacowaniem z dnia 20.10.2023 r. dokonany przez Przemysława Wardyna aktualna wartość rynkowa zapasów produktowych SFW „STARKA” Sp. z o.o. w upadłości innych niż sygnowane marką STARKA oraz produktów innych producentów stanowiących pozostałości towarów handlowych na okoliczność jego ewentualnego zbycia w toku postępowania upadłościowego kształtuje się na poziomie **12.877,31 złotych netto**.

14/ zapasy produktów oraz półproduktów nierozlanych do butelek, ale znajdujących się w zbiornikach na produkcji SFW „STARKA” Sp. z o.o.

Zgodnie z oszacowaniem z dnia 14.11.2023 r. dokonany przez Przemysława Wardyna aktualna wartość rynkowa zapasów produktowych oraz półproduktów nierozlanych do butelek, ale znajdujących się w zbiornikach na produkcji SFW „STARKA” Sp. z o.o. w upadłości na okoliczność jego ewentualnego zbycia w toku postępowania upadłościowego kształtuje się na poziomie **3.010.997,72 zł netto**.

15/ zapasy surówki żytniej wraz z wszelkimi wartościami niematerialnymi i prawnymi przynależnymi do marki (nazwy) STARKA

Wyceniający wskazuje, iż wycena zapasów postarzałej surówki żytniej dokonana została w dniu 17.10.2023 r. przez Przemysława Wardyna zgodnie z którym:

*Aktualna wartość rynkowa surówki żytniej wchodzącej w skład masy upadłości przy przyjęciu, iż są one nierozzerwalnie powiązane z wartością rynkową globalnej marki STARKA (znaki towarowe, nazwa handlowa, receptury, renoma i pozostałe przynależne do marki wartości niematerialne i prawne) i tym samym mogą być „przerobione” na wyroby sygnowane marką STARKA oraz po uwzględnieniu wszelkich kosztów tj. operacyjnych (akczyzy, strictly kosztów operacyjnych z wyłączeniem amortyzacji i kosztów podatków i opłat oraz kosztów przywrócenie zdolności produkcyjnej zakładu) i kosztów finansowych (kosztu pozyskania źródeł finansowania na zakupie surówki i półproduktów w okresie od zakupu do jej finalnej sprzedaży - wyceniający zakłada wariant optymistyczny 5 lat) kształtuje się na poziomie **63.316.279,37 złotych netto**.*

Wyceniający wskazuje, iż w powyżej wskazanej wartości zawiera się wartość rynkowa alkoholu w postaci surówki żytniej, która w wypadku jej sprzedaży odrębnej tj. bez praw do szeroko pojmowanej marki STARKA należy określić na poziomie **15.281.326,60 zł** oraz wartości rynkowej szeroko pojmowanej marki STARKA, która kształtuje się na poziomie **48.034.952,77 zł** i wyrażona jest aktualnie w całości w prawie do trzech znaków towarowych objętych zastawem rejestrowym. Wyceniający wskazuje, iż każdy z dwóch znaków towarowych słownych zawierających słowo STARKA ma wartość **16.011.650,93 zł**, a znak słowno- graficzny STARKA PRESTIGE wartość **16.011.650,91 zł**.

Konieczność wyodrębnienia wartości marki STARKA wynika z faktu, iż na trzech znakach towarowych (dwóch słownych i jednym słowno-graficznym)

ustanowione są zastawy rejestrowe, co implikuje konieczność ustalenia odrębnych wartości dla samego alkoholu jak i dla marki STARKA, która z racji ustanowienia znakach towarowych zawierających nazwę STARKA powoduje, iż przyjąć należy, iż nadwyżka wartości wycenianego składnika majątku Upadłego podmiotu ponad jego wartość rynkowa postarzałej surówki żytniej przynależna jest do tych wartości niematerialnych i prawnych, na których ustanowiono zabezpieczenie w postaci zastawu rejestrowego.

Wyceniający podkreśla, iż powyższe rozdzielnne przyporządkowanie globalnej wartości rynkowej do tych dwóch składników tj. alkoholu i szeroko pojmowanej marki STARKA w żadnej mierze nie oznacza, iż wyceniający uznaje za skuteczny i aktualny w stosunku do masy upadłości wykazane w rejestrze zastawów zabezpieczenie na tych trzech znakach towarowych STARKA. Wyceniający zastrzega, iż kwestia oceny prawnej aktualnego stanu zabezpieczania tj. czy zabezpieczenie jest aktualne i skuteczne w stosunku do majątku Upadłego nie może podlegać ocenie wyceniającego.

W związku z tym, iż zgodnie ze wskazaniem Syndyka zastawy te na moment sporządzania Opisu i oszacowania widnieją w rejestrze zastawów rejestrowych powoduje, iż wyceniający ma obowiązek ich wykazania i ujęcia w podziale ustalonej wartości przedsiębiorstwa SFW „STARKA” sp. z o.o. w upadłości na wartość składników zabezpieczonych i niezabezpieczonych.

Szczegółowe uzasadnienie przyjętej metodyki zaprezentowane zostało szczegółowo w Raporcie z wyceny postarzałej surówki żytniej.

16/ znaki towarowe inne z wyłączeniem znaków związanych z marką STARKA

Zgodnie z oszacowaniem z dnia 17.10.2023 r. dokonany przez Przemysława Wardyna łączna wartość rynkowa pakietu 16 znaków towarowych produktowych przynależnych do Szczecińskiej Fabryki Wódki Sp. z o.o. w upadłości kształtuje się na poziomie **8.274,00 złotych netto**.

17/ wzory przemysłowe

Zgodnie z oszacowaniem z dnia 17.10.2023 r. dokonany przez Przemysława Wardyna 2 wzory przemysłowe zostały wycenione na łączną kwotę w wysokości **2,00 złotych netto**.

18/ odpad poprodukcyjny w postaci nalewów, próbek, zlewek oraz płynu chłodniczego,

Zgodnie z oszacowaniem z dnia 15.11.2023 r. wartość rynkową alkoholu stanowiącego odpad poprodukcyjny w postaci nalewów, próbek, zlewek oraz płynu chłodniczego, który nie posiada walorów handlowych i winien być oddany do utylizacji należy określić na poziomie **6.015,87 złotych netto**.

19/ pozostałe aktywa wchodzące w skład całego przedsiębiorstwa podlegającego wycenie:

Według Spisu inwentarza SFW „STARKA” sp. z o.o. nie występują inne

składniki aktywów od powyżej poddanych wycenie i wskazanych w singularnych wycenach rzeczoznawców, a dodatkowo z przedmiotowego Opisu i oszacowania całego przedsiębiorstwa SFW „STARKA” sp. z o.o. w upadłości wyłączone zostały poniżej wskazane w pkt. 19 składniki majątkowe.

20/ składniki wyłączone tj. niepodlegające wycenie w ramach przedmiotowego Opisu i oszacowania

W skład podlegającego wycenie SFW „STARKA” sp. z o.o. w upadłości nie wchodzi wskazane powyżej składniki majątkowe (materialne i niematerialne) tym w szczególności:

- środki pieniężne w kasie i na rachunku bankowym,
- wierzytelności i wszelkie roszczenia przysługujące Upadłemu podmiotowi,
- inne składniki majątkowe (materialne i niematerialne) nie wymienione enumeratywnie w niniejszym Opisie i oszacowaniu
- składniki majątkowe sprzedane przez Syndyka w toku postępowania upadłościowego, które zostały ujęte w poniższej tabeli.

Lp.	Nr składnika masy upadł.	Opis składnika masy upadłości	jm	Ilość	Wartość oszacowania (netto)
1	9	Taśma samoprzylepna	szt.	324	162,00 zł
2	4	Karton klapkowy biały monopol 500 ml	szt.	4 071	407,10 zł
3	5	Karton klapkowy biały monopol 200 ml	szt.	3 720	372,00 zł
4	28	Korek czerwony blanco	szt.	259 100	2 591,00 zł
5	29	Korek złoty blanco	szt.	3 000	30,00 zł
6	8	Folia stretch	szt.	327	1 635,00 zł
7	30	Taśma samoprzylepna pakowa do automatu	szt.	5	50,00 zł
8	33	Butelka szklana monopol 500 ml	szt.	100 912	18 164,16 zł
9	7	Butelka szklana monopol 200 ml	szt.	50 820	5 082,00 zł
10	6	Butelka szklana monopol 100 ml	szt.	123123	6 156,15 zł
11	66	Płyta drogowa	szt.	50	6 000,00 zł
		Razem			40 649,41 zł

- objęte wnioskiem Syndyka do Sędziego Komisarza z dnia 23.08.2023 r. o wyrażenie zgody na sprzedaż przed likwidacyjną następujących składników majątkowych, które ujęte zostały w poniższej tabeli

Lp.	Nr składnika masy upadł.	Rodzaj	Ilość	J.m.	Wartość jednostkowa (netto)	Łączna wartość oszacowania (netto)
1	1756	Wódka Pomorska Czysta 40% 0,7l	662	but.	15,15 zł	10 029,30 zł
2	1757	Spirytus Pomorski 96% 0,5l	1 280	but.	29,64 zł	37 939,20 zł
3	1758	STARKA Prestige 40% 0,5l	2004	but.	11,17 zł	22 384,68 zł
4	1779	STARKA "9" 40% 0,7l	444	but.	32,22 zł	14 305,68 zł
5	722	Beczka dębowa 225 l	302	szt.	200,00 zł	60 400,00 zł
		Razem	4692		288,18	145 058,86

- wyłączone z sprzedaży z całym przedsiębiorstwem decyzją Syndyka wyroby gotowe, które ujęte zostały w poniższej tabeli:

L.p.	Rodzaj sprzętu/ materiału/ asortymentu	Ilość	Jedn. miary	moc %	Wartość jednostkowa (netto)	Łączna wartość oszacowania (netto)
1	STARKA "3" 40% 0,7l	21 801	but.	40%	20,25 zł	441 470,25 zł
2	STARKA "6" 40% 0,7l	10 800	but.	40%	24,75 zł	267 300,00 zł
3	STARKA "9" 40% 0,7l	5 400	but.	40%	32,22 zł	173 988,00 zł
4	Kasztelańska Porzeczka 0,1L	30 645	but.	30%	2,80 zł	85 806,00 zł
5	Kasztelańska Porzeczka 0,2L	5 020	but.	30%	3,80 zł	19 076,00 zł
6	Kasztelańska Grejpfrut 0,1L	7 605	but.	30%	2,80 zł	21 294,00 zł
7	Wódka z Czerwoną Kartką 0,5L	9 900	but.	40%	11,00 zł	108 900,00 zł
8	Wódka Kasztelańska 0,5L	25 092	but.	40%	11,00 zł	276 012,00 zł
9	STARKA "3" 40% 0,7l	641	but.	40%	13,50 zł	8 653,50 zł
10	STARKA "6" 40% 0,7l	356	but.	40%	16,50 zł	5 874,00 zł
11	Wódka Pomorska Czysta 40% 0,2l	274	but.	40%	5,10 zł	1 397,40 zł
12	Wódka Pomorska Czysta 40% 0,2l	6 400	but.	40%	5,10 zł	32 640,00 zł
13	Horn Słodko-Gorzka 40% 0,5l	1 248	but.	40%	13,00 zł	16 224,00 zł
14	Szambelan Strawberry 25% 0,7l	4 019	but.	25%	12,10 zł	48 629,90 zł
15	Szambelan Cherry 40% 0,5l	11 573	but.	40%	13,00 zł	150 449,00 zł
16	STARKA Banquet poj. 0,7 l 50%	11	but.	50%	600,00 zł	6 600,00 zł
17	Alkohol etylowy (Spirytus rektyfikowany) poj. 0,5 l 96%	70	but.	96%	29,64 zł	2 074,80 zł
18	STARKA Prestige poj. 0,5 l 40%	14	but.	40%	11,17 zł	156,38 zł
19	STARKA 9 poj. 0,7 l. 40%	11	but.	40%	32,22 zł	354,42 zł
20	STARKA 3 poj. 0,7 l 40%	40	but.	40%	20,25 zł	810,00 zł
21	STARKA 6 poj. 0,7 l 40%	31	but.	40%	24,75 zł	767,25 zł
22	Wódka z czerwoną kartką poj. 0,5 l 40%	32	but.	40%	11,00 zł	352,00 zł
23	STARKA 18 poj. 0,7 l 40%	21	but.	40%	101,25 zł	2 126,25 zł
24	Wódka Horn poj. 0,5 l 40%	27	but.	40%	11,00 zł	297,00 zł
25	Spirytus Pomorski poj. 0,5 l 96%	17	but.	96%	29,64 zł	503,88 zł
26	U'luvka Vodka poj. 0,7 l 40%	44	but.	40%	70,00 zł	3 080,00 zł
27						1 674 836,03 zł

Tabela 2 Zestawienie zbiorcze wycen dokonanych przez Syndyka ze wskazaniem składników majątkowych objętych Opisem i oszacowaniem i wyłączonych z niego

L.p.	Składnik majątku	Wartość oszacowania	Pozycje spisu inwentarza	Wyceniający	Uwagi	Wartość do wyceny przedsiębiorstwa
1	Nieruchomości	38 552 000,00 zł	2	Władysław Górka		38 552 000,00 zł
2	Ruchomości (W.Szyszka)	120 465,75 zł	3-30	Operat oszacowania wartości rynkowej majątku ruchomego „Oszacowanie wartości rynkowej” z dnia 17.04.2023 r., sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego Waldemara Szyszkę.	16.485,25 zł wyłączona ze sprzedaży z przedsiębiorstwem	103 980,50 zł
3	Ruchomości (W.Szyszka)	148 748,52 zł	31-70	Operat oszacowania wartości rynkowej majątku ruchomego „Oszacowanie wartości rynkowej” z dnia 17.04.2023 r., sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego Waldemara Szyszkę.	24.164,16 zł wyłączona ze sprzedaży z przedsiębiorstwem	124 584,36 zł
4	Ruchomości (W.Szyszka)	8 085,00 zł	71-141	Operat oszacowania wartości rynkowej majątku ruchomego „Oszacowanie wartości rynkowej – protokół 5” z dnia 30.06.2023 r., sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego Waldemara Szyszkę.		8 085,00 zł
5	Ruchomości (W.Szyszka)	48 277,70 zł	142-677	Operat oszacowania wartości rynkowej majątku ruchomego „Oszacowanie wartości rynkowej – protokół 006” z dnia 25.08.2023 r., sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego Waldemara Szyszkę.		48 277,70 zł
6	Ruchomości (W.Szyszka)	384 380,00 zł	678-722 1782-1837	Operat oszacowania wartości rynkowej majątku ruchomego „Oszacowanie wartości rynkowej – protokół 007” z dnia 27.08.2023 r., sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego Waldemara Szyszkę. (poz. 1782-1837 be wartości)	60.400,00 zł wyłączona ze sprzedaży z przedsiębiorstwem	323 980,00 zł
7	Ruchomości (W.Szyszka)	651 249,60 zł	723-1269	Operat oszacowania wartości rynkowej majątku ruchomego „Oszacowanie wartości rynkowej – protokół 008” z dnia 29.08.2023		651 249,60 zł

					r., sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego Waldemara Szyszkę.		
8	Ruchomości (W.Szyszka)	37 769,94 zł	1270-1467		Operat oszacowania wartości rynkowej majątku ruchomego „Oszacowanie wartości rynkowej – protokół 009” z dnia 29.08.2023 r., sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego Waldemara Szyszkę.	37 769,94 zł	
9	Ruchomości (W.Szyszka)	1 370,00 zł	1468-1497		Operat oszacowania wartości rynkowej majątku ruchomego „Oszacowanie wartości rynkowej – protokół 010” z dnia 04.09.2023 r., sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego Waldemara Szyszkę.	1 370,00 zł	
10	ruchomości w postaci sprzętu i wyposażenia biurowego (M. Wardyn)	19 227,00 zł	1498-1755		„Wycena majątku ruchomego znajdującego się siedzibie spółki przy ul. Jagiellońskiej 63/64 w Szczecinie wchodzącego w skład majątku przedsiębiorstwa Szczecińska Fabryka Wódek „STARKA” w upadłości z siedzibą w Szczecinie” z dnia 21.09.2023 r., autorstwa rzeczoznawcy majątkowego Michała Wardyna.	19 227,00 zł	
11	Ruchomości (W.Szyszka)	43 500,00 zł	1760-1781		Operat oszacowania wartości rynkowej majątku ruchomego „Oszacowanie wartości rynkowej – protokół 015” z dnia 09.10.2023 r., sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego Waldemara Szyszkę. (poz. 1776 -1781 bez wartości)	43 500,00 zł	
12	Ruchomości (W.Szyszka)	6 806,00 zł	1838-1861		Operat oszacowania wartości rynkowej majątku ruchomego „Oszacowanie wartości rynkowej – protokół 016” z dnia 25.09.2023 r., sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego Waldemara Szyszkę.	6 806,00 zł	
13	Zapasy surowców żywności i marki STARKA	63 316 279,37 zł	2 350		Raport z wyceny zapasów surowców żywności i marki STARKA wchodzących w skład masy upadłości Szczecińskiej Fabryki Wódek „STARKA” Sp. z o.o. sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego Przemysława Wardyna z dnia 17.10.2023 r.	63 316 279,37 zł	Wartość wraz ze znakami STARKA

14	Zapasy produktowe historyczne kwalifikujące się do uznania ich za kolekcjonerskie	36 500,00 zł	1881-2000; 2003-2005; 2007-2013; 2016; 2018- 2028; 2030- 2048; 2050- 2053; 2055- 2185; 2206- 2326	Przemysław Wardyn - RAPORT z 20.10.2023		36 500,00 zł
15	Zapasy produktowe historyczne	16 656,00 zł				16 656,00 zł
16	zapasy produktowe inne niż sygnowane marką STARKA	12 877,31 zł				12 877,31 zł
17	zapasy produktów oraz półproduktów nierozlanych do butelek, ale znajdujących się w zbiornikach	3 010 997,72 zł	2338-2349	Raport z wyceny zapasów półproduktów wchodzących w skład masy upadłości Szczecińskiej Fabryki Wódek „STARKA” sp. z o.o. sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego Przemysław Wardyna z dnia 14.11.2023		3 010 997,72 zł
18	"Zlewki" do utylizacji	6 015,87 zł	2186-2187; 2189-2202; 2204-2205; 2327-2337	Raport z wyceny odpadów poprodukcyjnych w postaci różnego rodzaju alkoholu znajdującego się na terenie SFW STARKA sp. z o.o. w upadłości sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego Przemysław Wardyna z dnia 15.11.2023 r.		6 015,87 zł
19	znaki towarowe	8 274,00 zł	2351-2368	Raport z określenia wartości rynkowej pakietu znaków towarowych i wzorów przemysłowych przynależnych do upadłego Przedsiębiorstwa Szczecińskiej Fabryki Wódek STARKA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sporządzony przez		8 274,00 zł
20	wzory przemysłowe	2,00 zł	2369-2370			2,00 zł

					rzeczoznawcę majątkowego Przemysława Wardyna z dnia 17.10.2023			
	Razem	106 429 481,78						106 328 432,37zł
	Wyceny majątku wyłączonego ze przedsiębiorstwa							
	Wyroby gotowe (wyłączone)	1 674 836,03 zł	1862-1880		RAPORT 20.10.2023 P. Wardyn			
	Wódka Pomorska Czysta 40% 0,7l	10 029,30 zł	1756		Raport 05.08.2023 P. Wardyn			
	Spirytus Pomorski 96% 0,5l	37 939,20 zł	1757					
	STARKA Prestige 40% 0,5l	22 384,68 zł	1758		Raport 25.08.2023 P. Wardyn			
	STARKA "g" 40% 0,7l	14 305,68 zł	1759					
	Razem	1 759 494,89 zł						
	RAZEM SPIS INWENTARZA:	108 188 976,67 zł				Razem do wyceny przedsiębiorstwa		106 328 432,37 zł

Na bazie wykazanych w przedmiotowym Opisie i oszacowaniu ustaleniach wartościowych, wyceniający wskazuje, iż wartość rynkowa przedsiębiorstwa SFW „STARKA” sp. z o.o. z wyłączeniami kształtuje się na poziomie **106.328.432,37 złotych netto**.

Tabela 3 Określenie bieżącej (aktualnej) wartości rynkowej przedsiębiorstwa sp. SFW „STARKA” sp. z o.o. w upadłości w rozbiciu na poszczególne grupy składników przyjętych do wyceny

Lp.	Składniki majątkowe	Określona nominalna wartość rynkowa SFW „STARKA” sp. z o.o. w upadłości z wyłączeniami wraz ze wskazaniem wartości poszczególnych grup składników majątkowych w nominalnej wartości	Udział % w wartości rynkowej poszczególnych grup składników wchodzących w skład SFW „STARKA” sp. z o.o. w upadłości w łącznej nominalnej wartości rynkowej
	Ogół składników SFW „STARKA” sp. z o.o. w upadłości, w tym:	106 328 432,37	100,0000000000%
1	Nieruchomości wchodzące w skład przedmiotu wyceny	38 552 000,00	36,2574705003%
2	Ruchomości wchodzące w skład przedmiotu wyceny	1 349 603,10	1,2692777180%
3	Zapasy produktowe historyczne kwalifikujące się do uznania ich za kolekcjonerskie	36 500,00	0,0343276010%
4	Zapasy produktowe historyczne	16 656,00	0,0156646718%
5	Zapasy produktowe inne niż sygnowane marką STARKA	12 877,31	0,0121108811%
6	Zapasy produktów oraz półproduktów nierozlanych do butelek, ale znajdujących się w zbiornikach	3 010 997,72	2,8317898166%
7	Zapasy w postaci postarzałej surówki żytniej	15 281 326,60	14,3718159474%
8	Prawo do marki STARKA wyrażone w postaci praw do dwóch znaków towarowych STARKA wraz z prawem ochronnym (każdy o wartości 16 011 650,93 zł) i do jednego słowno-graficznego STARKA PRESTIGE wraz z prawem ochronnym (o wartości 16 011 650,93 zł)	48 034 952,77	45,1760189625%
8	Znaki towarowe z wyłączeniem przynależnych do marki STARKA	8 274,00	0,0077815499%
9	Wzory przemysłowe	2,00	0,0000018810%
10	Ruchomości w postaci sprzętu i wyposażenia biurowego	19 227,00	0,0180826516%
11	Odpad poprodukcyjny w postaci nalewów, próbek, zlewów oraz płynu chłodniczego	6 015,87	0,0056578188%

OŚWIADCZENIE SYNDYKA (w załączeniu do Opisu i oszacowania)

Działając jako syndyk masy upadłości SFW STARKA Sp. z o.o. w Szczecinie wskazuję, że zgodnie z posiadaną wiedzą na majątku upadłej Spółki nie są ustanowione żadne zabezpieczenia w postaci wpisów do rejestru zastawów skarbowych.

Jednocześnie informuję, że:

- w Rejestrze Zastawów Sądowych widnieje 10 wpisów – ich odpisy dołączone zostały do niniejszego oświadczenia;
- na nieruchomościach Upadłego dokonano wpisów szeregu hipotek, których zestawienie również przedstawione zostało w dołączonych wydrukach działu IV treści ksiąg wieczystych prowadzonych przez Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych dla ksiąg o numerach KW SZ1S/00109627/7, SZ1S/00116741/4 oraz SZ1S/00100494/2.

Wskazuję równocześnie, że podjęte przeze mnie do tej pory czynności ujawniły okoliczności, które mogą w mojej ocenie stanowić podstawę uznania części ze wskazanych powyżej zabezpieczeń za bezskuteczne. Ostateczna weryfikacja tej kwestii dokonana zostanie w toku postępowania upadłościowego.

Autor poniżej zaprezentuje wyciąg z rejestru zastawów otrzymany od Syndyka a kopie poszczególnych zastawów stanowią załącznik do Zaktualizowanego Opisu i oszacowania.

Tabela 4 Wyciąg z rejestru zastawów SFW „STARKA” sp. z o.o. istniejących rejestrach na dzień sporządzania Opisu i oszacowania

L. p.	Numer pozycji rejestru	Sygn. akt	Data złożenia wniosku o wpis	Data wydania postanowienia o wpisie	Data dokonania wpisu do rejestru	Zastawnik	Zastawca	Dłużnik	Przedmiot zastawu	Wartość przedmiotu zabezpieczenia
1	22361830	SZ.XIV. Ns-Rej. Za 1723/13/633	05.06.2013	10.07.2013	10.07.2013	STARNB ERG INVESTMENT GROUP	Szczecińska Fabryka Wódek "Starka" sp. z o.o.	Brak wpisów	Wierzytelność pieniężna na rzecz Bank Zachodni WBK S.A. umowa o prowadzenie rachunków bankowych z dnia 28.12.2012 r, rachunek o nr 98 1090 1102 0000 0001 2035 3514	6 315,90 zł
2	2362245	SZ.XIV. Ns-Rej. Za 1722/13/232	05.06.2013	15.07.2013	15.07.2017	STARNB ERG INVESTMENT GROUP	Szczecińska Fabryka Wódek "Starka" sp. z o.o.	Brak wpisów	Wierzytelność pieniężna na rzecz Bank Zachodni WBK S.A. umowa o prowadzenie rachunków bankowych z dnia 09.01.2013 r. nr 34 1090 1102 0000 0001 2040 6561	605 625,82 zł
3	2364152	SZ.XIV. Ns-Rej. Za 1724/13/034	05.06.2013	29.07.2013	29.07.2013	STARNB ERG INVESTMENT GROUP	Szczecińska Fabryka Wódek "Starka" sp. z o.o.	Brak wpisów	Wierzytelność pieniężna na rzecz Bank Zachodni WBK S.A. umowa o prowadzenie rachunków bankowych z dnia 28.12.2012 r. rachunek w USD nr 09 1090 1102 0000	100 USD

L. p.	Numer pozycji rejestru	Sygn. akt	Data złożenia wniosku o wpis	Data wydania postanowienia o wpisie	Data dokonania wpisu do rejestru	Zastawnik	Zastawca	Dłużnik	Przedmiot zastawu	Wartość przedmiotu zabezpieczenia
									0001 2035 3564	
4	24064 16	SZ.XIV. Ns-Rej. Za 1618/14/219	15.05.2014	01.07.2014	01.07.2014	STARNB ERG INVESTMENT GROUP	Szczecińska Fabryka Wódek "Starka" sp. z o.o.	Brak wpisów	Wierzytelność pieniężna na rzecz Bank Zachodni WBK S.A. umowa o prowadzenie rachunków bankowych z dnia 09.01.2013 r. nr 34 1090 1102 0000 0001 2040 6561	323 313,06 zł
5	24158 52	SZ.XIV. Ns-Rej. Za 2539/14/232	25.07.2014	18.09.2014	18.09.2014	STARNB ERG INVESTMENT GROUP	Szczecińska Fabryka Wódek "Starka" sp. z o.o.	Brak wpisów	Wierzytelność pieniężna na rzecz Bank Zachodni WBK S.A. umowa o prowadzenie rachunków bankowych z dnia 28.12.2012 r. nr 98 1090 1102 0000 0001 2035 3514	7 078,48 zł
6	24158 54	SZ.XIV. Ns-Rej. Za 2544/14/548	28.07.2014	18.09.2014	18.09.2014	STARNB ERG INVESTMENT GROUP	Szczecińska Fabryka Wódek "Starka" sp. z o.o.	Brak wpisów	Wierzytelność pieniężna na rzecz Bank Zachodni WBK S.A. umowa o prowadzenie rachunków bankowych z dnia 28.12.2012 r. nr 09 1090 1102 0000 0001 2035 3564	0,01 USD (0,03 zł) na dzień 27.04.2014 r.
7	24643 59	SZ.XIV. Ns-Rej. Za 2806/15/372	13.08.2015	22.09.2015	23.09.2015	RAIFFEISEN BANK POLSKA S.A.	Szczecińska Fabryka Wódek "Starka" sp. z o.o.	Brak wpisów	Inne zbiory rzeczy lub praw stanowiących organizacyjną całość chociażby jego skład był zmienny. Środki trwałe w postaci maszyn i urządzeń do produkcji alkoholu	252 392,17 zł na dzień 31.07.2015 r.
8	25028 74	SZ.XIV. Ns-Rej. Za 2020/16/803	19.07.2016	26.08.2016	26.08.2016	YASMIA LIMITED	Szczecińska Fabryka Wódek "Starka" sp. z o.o.	IMPRESION INVEST S.A.	Prawo z rejestracji znaku towarowego. Znak słowny "STARKA"	97 500 000,00 zł

L. p.	Numer pozycji i rejestru	Sygn. akt	Data złożenia wniosku o wpis	Data wydania postanowienia o wpisie	Data dokonania wpisu do rejestru	Zastawnik	Zastawca	Dłużnik	Przedmiot zastawu	Wartość przedmiotu zabezpieczenia
									R.071735 25.04.1991 r.	
9	2502875	SZ.XIV. Ns-Rej. Za 2019/16/091	19.07.2016	26.08.2016	26.08.2016	YASMIA LIMITED	Szczecińska Fabryka Wódek "Starka" sp. z o.o.	IMPRESION INVEST S.A.	Prawo z rejestracji znaku towarowego. Znak słowny "STARKA" R.151785 28.06.2000 r.	97 500 000,00 zł
10	2505502	SZ.XIV. Ns-Rej. Za 2018/16/690	19.07.2016	19.09.2016	19.06.2016	YASMIA LIMITED	Szczecińska Fabryka Wódek "Starka" sp. z o.o.	IMPRESION INVEST S.A.	Prawo z rejestracji znaku towarowego. Znak słowno-graficzny "STARKA" R.262988 05.02.2013r.	97 500 000,00 zł

Autor niniejszego Aneksu do Opisu i oszacowania wskazuje, iż zastawy ujęte w powyższej Tabeli w pozycjach 1-6 z racji, iż wierzytelności są wyłączone z Opisu i oszacowania nie będą uwzględnione w poniższej Tabeli wskazujących na rozbieżności ustalonej wartości całego przedsiębiorstwa SFW „STARKA” sp. z o.o. na składniki zabezpieczone i niezabezpieczone.

Tabela 5 Określenie bieżącej (aktualnej) wartości rynkowej poszczególnych składników majątkowych wchodzących w skład całego przedsiębiorstwa SFW „STARKA” sp. z o.o. w upadłości z wyłączeniami z uwzględnieniem wartości rynkowej składników niezabezpieczonych i singularnej wartości składników majątkowych objętych zabezpieczeniami (hipotekami i zastawem rejestrowym) oraz praw i obciążeń, które pozostawałyby w mocy po sprzedaży i ich udziałem procentowym w oszacowanej wartości rynkowej całego przedsiębiorstwa

Lp.	Tytuł	Określona wartości rynkowa poszczególnych składników majątkowych, na których ustanowione są zabezpieczenia (hipoteką, zastawem rejestrowym) i niezabezpieczonych oraz praw i obciążeń, które by pozostawały w mocy po sprzedaży objętych wyceną w ramach całego przedsiębiorstwa SFW „STARKA” sp. z o.o. z wyłączeniami	Udział % w wartości rynkowej całego przedsiębiorstwa SFW „STARKA” sp. z o.o. z wyłączeniami wartości rynkowej poszczególnych składników majątkowych zabezpieczonych (hipoteką, zastawem rejestrowym) i niezabezpieczonych oraz praw i obciążeń, które by pozostawały w mocy po sprzedaży
	Ogół składników SFW „STARKA” sp. z o.o. w upadłości w tym:	106 328 432,37 zł	100,000000000000%

1	Nieruchomości zabezpieczona (obciążone) hipoteką wygasającą na skutek sprzedaży objęte księgą wieczystą: SZ1S/00109627/7 (dz. nr 3/32, 3/33)	7 951 800,00 zł	7,47852650769%
2	Nieruchomości zabezpieczona (obciążone) hipoteką wygasającą na skutek sprzedaży objęte księgą wieczystą: SZ1S/00116741/4 (dz. nr 3/34),	2 655 800,00 zł	2,49773267677%
3	Nieruchomości zabezpieczona (obciążone) hipoteką wygasającą na skutek sprzedaży objęte księgą wieczystą SZ1S/00100494/2 (dz. nr 3/73, 3/74, 3/75, 3/65)	27 944 400,00 zł	26,28121131586%
4	Prawo z rejestracji znaku towarowego. Znak słowny "STARKA" R.071735 - data zgłoszenia 25.04.1991 r., objęty wyłącznym prawem ochronnym do 2031-04-25, na którym ustanowiony jest zastaw rejestrowy wygasający na skutek sprzedaży	16 011 650,93 zł	15,05867299377%
5	Prawo z rejestracji znaku towarowego. Znak słowny "STARKA" R.151785 - data zgłoszenia 28.06.2000 r., objęty wyłącznym prawem ochronnym do 2030-06-28, na którym ustanowiony jest zastaw rejestrowy wygasający na skutek sprzedaży	16 011 650,93 zł	15,05867299377%
6	Prawo z rejestracji znaku towarowego. Znak słowno-graficzny "STARKA" R.262988 - data zgłoszenia 05.02.2013 r., objęty wyłącznym prawem ochronnym do 2033-02-05, na którym ustanowiony jest zastaw rejestrowy wygasający na skutek sprzedaży	16 011 650,91 zł	15,05867297496%
7	Środki trwałe w postaci maszyn i urządzeń do produkcji alkoholu objętych zastawem rejestrowym wygasającym na skutek sprzedaży <u>w tym:</u>	288 450,00 zł	0,27128209602%
7.1	Młynek do zboża Novital Davide -4V	600,00 zł	0,00056428933%
7.2	Transporter 6 taśmowy 240x56x75 cm	1 700,00 zł	0,00159881977%
7.3	Transporter 3 taśmowy 160x41x77 cm	1 600,00 zł	0,00150477155%
7.4	Zamykarka kapslowa do butelek miniaterek	1 200,00 zł	0,00112857866%
7.5	Filtry świecowe na podstawie	2 400,00 zł	0,00225715733%
7.6	Pompa bocznikowa	800,00 zł	0,00075238578%
7.7	Pompa bocznikowa Becker	1 200,00 zł	0,00112857866%
7.8	Zbiornik stal nierdzewna z pompą poj. 1421 Litrów	1 100,00 zł	0,00103453044%
7.9	Filtr płytowy Beco-Compact Plate klasyczny	12 000,00 zł	0,01128578663%
7.10	Transporter 2 taśmowy płytkowy 245x20x88 cm	3 500,00 zł	0,00329168777%
7.11	Transporter 2 taśmowy płytkowy 245x20x88 cm	2 500,00 zł	0,00235120555%
7.12	Myjka - zbiornik stal nierdzewna 200x100x50 cm	800,00 zł	0,00075238578%

7.13	Zbiornik stal nierdzewna Poj. 1200 litrów	25 500,00 zł	0,02398229658%
7.14	Zbiornik stal nierdzewna Poj. 1400 litrów	3 400,00 zł	0,00319763954%
7.15	Pompa Manzini	1 200,00 zł	0,00112857866%
7.16	Pompa typ S	300,00 zł	0,00028214467%
7.17	Pompa Hilge Hygiana 173 EX	250,00 zł	0,00023512055%
7.18	Pompa Hilge Euro-Hygia-I-ADAPTA 4Kw	350,00 zł	0,00032916878%
7.19	Pompa Hilge Euro-Hygia-I-ADAPTA 2,2Kw	250,00 zł	0,00023512055%
7.20	Pompa Hilge Euro-Hygia-I-ADAPTA 4Kw	350,00 zł	0,00032916878%
7.21	Rozlewak półautomatyczny	15 000,00 zł	0,01410723328%
7.22	Pompa tłokowa Manzini	1 350,00 zł	0,00126965100%
7.23	Filtr Begerow Beco Protekct PG	1 200,00 zł	0,00112857866%
7.24	Filtr Eaton K10776/2	1 200,00 zł	0,00112857866%
7.25	Filtr Begerow K-10757	1 200,00 zł	0,00112857866%
7.26	Filtr świecowy Amafilter	1 200,00 zł	0,00112857866%
7.27	Filtr węglowy PEFA SFA 5a	600,00 zł	0,00056428933%
7.28	Filtr Ertel Alsop	900,00 zł	0,00084643400%
7.29	Filtr płytowy Schenk	8 000,00 zł	0,00752385775%
7.30	Filtr	4 800,00 zł	0,00451431465%
7.31	Pompa wirowa	500,00 zł	0,00047024111%
7.32	Młynek stal nierdzewna	400,00 zł	0,00037619289%
7.33	Podnośnik pneumatyczny do butelek linia nr 1	1 500,00 zł	0,00141072333%
7.34	Stół wyladowczy 14 taśmowy płytkowy	2 000,00 zł	0,00188096444%
7.35	Karuzelowa płuczka do butelek Bartolin	12 000,00 zł	0,01128578663%
7.36	Transporter taśmowy płytkowy podający butelki na monoblok	1 500,00 zł	0,00141072333%
7.37	Monoblok rozlewniczy Stork Bepak B.V HVR32/8LW	40 000,00 zł	0,03761928875%
7.38	Zbiornik na kapsle stal nierdzewna	350,00 zł	0,00032916878%
7.39	Transporter taśmowy płytkowy	1 200,00 zł	0,00112857866%
7.40	Etykieciarka	35 000,00 zł	0,03291687766%
7.41	Pompa podająca klej	400,00 zł	0,00037619289%
7.42	Transporter rolkowy	900,00 zł	0,00084643400%
7.43	Stół 8 taśmowy płytkowy	3 500,00 zł	0,00329168777%
7.44	Maszyna do zamykania kartonów SM11789	15 000,00 zł	0,01410723328%
7.45	Transporter 2 taśmowy płytkowy	900,00 zł	0,00084643400%
7.46	Transporter taśmowy płytkowy	1 200,00 zł	0,00112857866%
7.47	Monoblok rozlewniczy Fimer EUROVA P.C.D.288	37 500,00 zł	0,03526808321%
7.48	Transporter taśmowy płytkowy	1 200,00 zł	0,00112857866%
7.49	Etykieciarka Kosme Extra Fix 6T S3 E2 +S	32 000,00 zł	0,03009543100%
7.50	Transporter taśmowy płytkowy	1 200,00 zł	0,00112857866%
7.51	Pompa podająca klej	300,00 zł	0,00028214467%
7.52	Zbiornik stalowy 4000 litrów	1 600,00 zł	0,00150477155%
7.53	Pompa podająca syrop	350,00 zł	0,00032916878%
7.54	Zbiornik warzelny elektryczny 200 litrów	800,00 zł	0,00075238578%
7.55	Pompa bocznikowa Ventur HPB-F-025- 150T LG	350,00 zł	0,00032916878%
7.56	Pompa tłokowa Manzini SM1-9-0	350,00 zł	0,00032916878%

8	Składniki majątkowe niezabezpieczone (nieobciążone) wchodzące w skład całego przedsiębiorstwa	19 453 029,60 zł	18,29522844116%
9	Prawa i obciążenia, które by pozostawały w mocy po sprzedaży przedsiębiorstwa	0,00 zł	0,000000000000%

Wyceniający zgodnie z art. 319 ust. 4 Prawa upadłościowego wskazuje, iż – zgodnie z oświadczeniem Syndyka - ustanowione na majątku SFW „STARKA” sp. z o.o. obciążenia hipoteczne oraz zastawy rejestrowe (abstrahując od wskazanego powyżej w oświadczeniu Syndyka ich kwestionowania jako potencjalnie bezskuteczne) wskazane w powyższej Tabeli 5 w pkt. od 1 do 7 wygasną po sprzedaży przedsiębiorstwa, zaś brak jest jakichkolwiek innych praw i obciążeń, które by pozostawały w mocy po sprzedaży przedsiębiorstwa, co wynika z pkt. 9 powyższej Tabeli 5.

Wyceniający wskazuje, iż powyższe procentowe proporcje kształtowania wartości całego przedsiębiorstwa SFW „STARKA” sp. z o.o. w upadłości w podziale na majątek zabezpieczony i niezabezpieczony wskazane w Tabeli 5 należy w wypadku pozytywnego rozstrzygnięcia przetargu na jego sprzedaż dla celów sporządzenia odrębnych planów podziału zastosować odpowiednio w relacji do rzeczywistej uzyskanej ostatecznej ceny sprzedaży (wskazany w kolumnie 4 procentowy udział w wartości oszacowanej x rzeczywista cena sprzedaży).

Wyceniający zgodnie z dyspozycją art. 319 ust. 3 Prawa upadłościowego wskazuje, iż na bazie majątku SFW „STARKA” sp. z o.o. możliwe jest wydzielenie dwóch odrębnych zorganizowanych części przedsiębiorstwa (dalej ZCP) tj.:

1) ZCP o charakterze inwestycyjnym (deweloperskim) obejmującą nieruchomości objęte następującymi księgami wieczystymi:

- SZ1S/00109627/7 (dz. nr 3/33),
- SZ1S/00116741/4 (dz. nr 3/34),
- SZ1S/00100494/2 (dz. nr 3/65),

o wartości rynkowej netto 18.305.000,00 zł.

Nieruchomości te objęte są zabezpieczeniem:

1. SZ1S/00109627/7

- Hipoteka umowna łączna nr 42 – 69.352.935,00 (sześćdziesiąt dziewięć milionów trzysta pięćdziesiąt dwa tysiące dziewięćset trzydzieści pięć) zł,

Wierzytelność i stosunek prawny: kapitał pożyczki wraz z odsetkami, roszczenia uboczne i inne koszty; umowa pożyczki z dnia 29 maja 2013 r.;

Księga współobciążona - Nr księgi wieczystej SZ1S / 00100494 / 2 nr hipoteki 49.

Wierzyciel hipoteczny: Starnberg Investment Group, Dundas, Kanada

- Hipoteka umowna łączna nr 43 – 2.180.292,00 (dwa miliony sto osiemdziesiąt tysięcy dwieście dziewięćdziesiąt dwa) zł,

Wierzytelność i stosunek prawny: kapitał pożyczki wraz z odsetkami, roszczenia uboczne i inne koszty; umowa pożyczki z dnia 29.04.2014 roku;

Księga współobciążona - Nr księgi wieczystej SZ1S / 00100494 / 2 nr hipoteki 50.

Wierzyciel hipoteczny: Starnberg Investment Group, Dundas, Kanada

- Hipoteka umowna łączna nr 44 – 15.075.000,00 (piętnaście milionów siedemdziesiąt pięć tysięcy) zł,

Wierzytelność i stosunek prawny:

1. - kredyt w rachunku bieżącym w PLN - kwota kapitału, kwota odsetek, kwota odsetek od zobowiązań przeterminowanych, prowizje, opłaty;

- kredyt rewolwingowy w PLN - kwota kapitału, kwota odsetek, kwota odsetek od zobowiązań przeterminowanych, prowizje, opłaty, umowa nr CRD/45023/15 z dnia 31 lipca 2015 roku, z ewentualnymi późniejszymi zmianami

2. kredyt, roszczenia o odsetki, koszty postępowania, a także wszelkie roszczenia o prowizje, opłaty, koszty i inne należności wynikające z umowy, umowa nr CRD/45024/15 z dnia 31 lipca 2015 roku, z ewentualnymi późniejszymi zmianami

3. kredyt, roszczenia o odsetki, koszty postępowania, a także wszelkie roszczenia o prowizje, opłaty, koszty i inne należności wynikające z umowy, umowa nr CRD/45025/15 z dnia 31 lipca 2015 roku, z ewentualnymi późniejszymi zmianami

Pierwszeństwo: hipotece wpisanej pod nr 44 w kwocie 15 075 000,00 zł na rzecz Raiffeisen Bank Polska spółka akcyjna przysługuje pierwszeństwo przed hipoteką wpisaną pod nr 42 w kwocie 6 935 2935,00 zł na rzecz Starnberg Investment Group z siedzibą w Dundas (Kanada) oraz przed hipoteką wpisaną pod nr 43 w kwocie 2 180 292,00 zł na rzecz Starnberg Investment Group z siedzibą w Dundas (Kanada).

Księga współobciążona - Nr księgi wieczystej SZ1S / 00100494 / 2 nr hipoteki 51;

Nr księgi wieczystej SZ1S / 00116741 / 4 nr hipoteki 34.

Wierzyciel hipoteczny - Raiffeisen Bank Polska Spółka Akcyjna Oddział w Szczecinie, Warszawa, 01000085400000

- Hipoteka umowna łączna nr 45 - 1.099.645,02 (jeden milion dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy sześćset czterdzieści pięć 02/100) zł

Wierzytelność i stosunek prawny: hipoteka tytułem zabezpieczenia zobowiązań podatkowych;

Księga współobciążona: Nr księgi wieczystej SZ1S / 00116741 / 4 nr hipoteki 35

Nr księgi wieczystej SZ1S / 00100494 / 2 nr hipoteki 54.

Wierzyciel hipoteczny: Naczelnik Trzeciego Urzędu Skarbowego w Szczecinie, Organ Reprezentujący Skarb Państwa.

- Hipoteka przymusowa łączna nr 46 – 592.839,53 (pięćset dziewięćdziesiąt dwa tysiące osiemset trzydzieści dziewięć 53/100) zł

Wierzytelność i stosunek prawny: nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym;

Księga współobciążona: Nr księgi wieczystej SZ1S / 00116741 / 4 nr hipoteki 36,

Nr księgi wieczystej SZ1S / 00100494 / 2 nr hipoteki 56.

Wierzyciel hipoteczny: Prezydent Miasta Szczecin, Szczecin, Organ Reprezentujący Skarb Państwa.

- Hipoteka przymusowa łączna nr 47 – 5.869.319,00 (pięć milionów osiemset sześćdziesiąt dziewięć tysięcy trzysta dziewięćnaście) zł

Wierzytelność i stosunek prawny: należność objęta tytułem wykonawczym

Księga współobciążona: Nr księgi wieczystej SZ1S / 00100494 / 2 nr hipoteki 57,

Nr księgi wieczystej SZ1S / 00116741 / 4, nr hipoteki 37.

Wierzyciel hipoteczny: Naczelnik Trzeciego Urzędu Skarbowego w Szczecinie, Szczecin, Organ Reprezentujący Skarb Państwa.

- Hipoteka przymusowa łączna nr 48 - 936.123,00 (dziewięćset trzydzieści sześć tysięcy sto dwadzieścia trzy) zł

Wierzytelność i stosunek prawny: należność objęta tytułem wykonawczym

Księga współobciążona - Nr księgi wieczystej SZ1S / 00116741 / 4 nr hipoteki 38,

Nr księgi wieczystej SZ1S / 00100494 / 2 nr hipoteki 59.

Wierzyciel hipoteczny: Gmina Miasto Szczecin, Szczecin, 811684232.

2. SZ1S/00116741/4

- Hipoteka umowna łączna nr 34 – 15.075.000,00 (piętnaście milionów siedemdziesiąt pięć tysięcy) zł

Wierzytelność i stosunek prawny:

1 - kredyt w rachunku bieżącym w PLN - kwota kapitału, kwota odsetek, kwota odsetek od zobowiązań przeterminowanych, prowizje, opłaty;

- kredyt rewolwingowy w PLN - kwota kapitału, kwota odsetek, kwota odsetek od zobowiązań przeterminowanych, prowizje, opłaty;., umowa nr CRD/45023/15 z dnia 31 lipca 2015 roku, z ewentualnymi późniejszymi zmianami

2 - kredyt, roszczenia o odsetki, koszty postępowania, a także wszelkie roszczenia o prowizje, opłaty, koszty i inne należności wynikające z umowy, umowa nr CRD/45024/15 z dnia 31 lipca 2015 roku, z ewentualnymi późniejszymi zmianami

3 - kredyt, roszczenia o odsetki, koszty postępowania, a także wszelkie roszczenia o prowizje, opłaty, koszty i inne należności wynikające z umowy, umowa nr CRD/45025/15 z dnia 31 lipca 2015 roku, z ewentualnymi późniejszymi zmianami

Księga współobciążona: Nr księgi wieczystej SZ1S / 00109627 / 7 nr hipoteki 44,

Nr księgi wieczystej SZ1S / 00100494 / 2 nr hipoteki 51

Wierzyciel hipoteczny: Raiffeisen Bank Polska Spółka Akcyjna Oddział w Szczecinie, Warszawa, 01000085400000

- Hipoteka umowna łączna nr 35 - 1.099.645,02 (jeden milion dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy sześćset czterdzieści pięć 02/100) zł

Wierzytelność i stosunek prawny: hipoteka tytułem zabezpieczenia zobowiązań podatkowych;

Księga współobciążona: Nr księgi wieczystej SZ1S / 00100494 / 2, nr hipoteki 54

Nr księgi wieczystej SZ1S / 00109627 / 7 nr hipoteki 45.

Wierzyciel hipoteczny - Naczelnik Trzeciego Urzędu Skarbowego w Szczecinie, Organ Reprezentujący Skarb Państwa.

- Hipoteka przymusowa łączna nr 36 - 592.839,53 (pięćset dziewięćdziesiąt dwa tysiące osiemset trzydzieści dziewięć 53/100) zł

Wierzytelność i stosunek prawny: nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym;

Księga współobciążona: Nr księgi wieczystej SZ1S / 00100494 / 2 nr hipoteki 56

Nr księgi wieczystej SZ1S / 00109627 / 7 nr hipoteki 46.

Wierzyciel hipoteczny: Prezydent Miasta Szczecin, Szczecin, Organ Reprezentujący Skarb Państwa.

- Hipoteka przymusowa łączna nr 37 – 5.869.319,00 (pięć milionów osiemset sześćdziesiąt dziewięć tysięcy trzysta dziewiętnaście) zł,

Wierzytelność i stosunek prawny: należność objęta tytułem wykonawczym
 Księga współobciążona: Nr księgi wieczystej SZ1S / 00100494 / 2 nr hipoteki 57,
 Nr księgi wieczystej SZ1S / 00109627 / 7 nr hipoteki 47.
 Wierzyciel hipoteczny - Naczelnik Trzeciego Urzędu Skarbowego w Szczecinie,
 Szczecin, Organ Reprezentujący Skarb Państwa.
 - Hipoteka przymusowa łączna nr 38 – 936.123,00 (dziewięćset trzydzieści sześć
 tysięcy sto dwadzieścia trzy) zł
 Wierzytelność i stosunek prawny: należność objęta tytułem wykonawczym;
 Księga współobciążona: Nr księgi wieczystej SZ1S / 00100494 / 2 nr hipoteki 59
 Nr księgi wieczystej SZ1S / 00109627 / 7 nr hipoteki 48.
 Wierzyciel hipoteczny - Gmina Miasto Szczecin, Szczecin, 811684232.
 - Hipoteka przymusowa nr 39 – 451.277,70 (czterysta pięćdziesiąt jeden tysięcy
 dwieście siedemdziesiąt siedem 70/100) zł
 Wierzytelność i stosunek prawny: hipoteka tytułem zabezpieczenia zaległości
 publicznoprawnej (podatku od nieruchomości od osób prawnych) za okres 07/2020-
 02/2021;
 Wierzyciel hipoteczny - Gmina Miasto Szczecin, Szczecin, 811684232
 - Hipoteka przymusowa nr 40 – 33.055,10 (trzydzieści trzy tysiące pięćdziesiąt pięć
 10/100) zł
 Wierzytelność i stosunek prawny - należność objęta tytułem wykonawczym;
 Wierzyciel hipoteczny - Gmina Miasto Szczecin, Szczecin, 811684232.
 - Hipoteka przymusowa nr 41 – 578.633,52 (pięćset siedemdziesiąt osiem tysięcy
 sześćset trzydzieści trzy 52/100) zł
 Wierzytelność i stosunek prawny - należność objęta tytułami wykonawczymi;
 Wierzyciel hipoteczny - Gmina Miasto Szczecin, Szczecin, 811684232.

3. SZ1S/00100494/2

- Hipoteka umowna łączna nr 49 – 69.352.935,00 (sześćdziesiąt dziewięć milionów
 trzysta pięćdziesiąt dwa tysiące dziewięćset trzydzieści pięć) zł
 Wierzytelność i stosunek prawny: kapitał pożyczki wraz z odsetkami, roszczenia
 uboczne i inne koszty; umowa pożyczki z dnia 29 maja 2013r.;
 Księga współobciążona: Nr księgi wieczystej SZ1S / 001009627/7, nr hipoteki 42
 Wierzyciel hipoteczny - Starnberg Investment Group, Dundas, Kanada.
 - Hipoteka umowna łączna nr 50 – 2.180.292,00 (dwa miliony sto osiemdziesiąt tysięcy
 dwieście dziewięćdziesiąt dwa) zł
 Wierzytelność i stosunek prawny: kapitał pożyczki wraz z odsetkami, roszczenia
 uboczne i inne koszty; umowa pożyczki z dnia 29.04.2014 roku;
 Księga współobciążona: Nr księgi wieczystej SZ1S / 00109627/7 nr hipoteki 43
 Wierzyciel hipoteczny: Starnberg Investment Group, Dundas, Kanada.
 - Hipoteka umowna łączna nr 51 - 15.075.000,00 (piętnaście milionów siedemdziesiąt
 pięć tysięcy) zł
 Wierzytelność i stosunek prawny
 1. - kredyt w rachunku bieżącym w PLN - kwota kapitału, kwota odsetek, kwota odsetek
 od zobowiązań przeterminowanych, prowizje, opłaty;

- kredyt rewolwingowy w PLN - kwota kapitału, kwota odsetek, kwota odsetek od zobowiązań przeterminowanych, prowizje, opłaty, umowa nr CRD/45023/15 z dnia 31 lipca 2015 roku, z ewentualnymi późniejszymi zmianami

2. kredyt, roszczenia o odsetki, koszty postępowania, a także wszelkie roszczenia o prowizje, opłaty, koszty i inne należności wynikające z umowy, umowa nr CRD/45024/15 z dnia 31 lipca 2015 roku, z ewentualnymi późniejszymi zmianami

3. kredyt, roszczenia o odsetki, koszty postępowania, a także wszelkie roszczenia o prowizje, opłaty, koszty i inne należności wynikające z umowy, umowa nr CRD/45025/15 z dnia 31 lipca 2015 roku, z ewentualnymi późniejszymi zmianami

Pierwszeństwo: hipotece wpisanej pod nr 51 w kwocie 15 075 000,00 zł na rzecz Raiffeisen Bank Polska spółka akcyjna przysługuje pierwszeństwo przed hipoteką wpisaną pod nr 49 w kwocie 6 935 2935,00 zł na rzecz Starnberg Investment Group z siedzibą w Dundas (Kanada) oraz przed hipoteką wpisaną pod nr 50 w kwocie 2 180 292,00 zł na rzecz Starnberg Investment Group z siedzibą w Dundas (Kanada).

Księga współobciążona - Nr księgi wieczystej SZ1S / 00109627/7 nr hipoteki 44

Nr księgi wieczystej SZ1S / 00116741 / 4 nr hipoteki 34.

Wierzyciel hipoteczny: Raiffeisen Bank Polska Spółka Akcyjna Oddział W Szczecinie, Warszawa, 01000085400000.

- Hipoteka przymusowa nr 52 – 160;544,00 (sto sześćdziesiąt tysięcy pięćset czterdzieści cztery) zł

Wierzytelność i stosunek prawny: zabezpieczenie należności z tytułu podatku od nieruchomości

Wierzyciel hipoteczny: Gmina Miasto Szczecin, Szczecin, 811684232

- Hipoteka przymusowa nr 53 – 262.959,00 (dwieście sześćdziesiąt dwa tysiące dziewięćset pięćdziesiąt dziewięć) zł

Wierzytelność i stosunek prawny - należność objęta tytułami wykonawczymi

Wierzyciel hipoteczny - Gmina Miasto Szczecin, Szczecin, 811684232

- Hipoteka umowna łączna nr 54 – 1.099.645,02 (jeden milion dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy sześćset czterdzieści pięć 02/100) zł

Wierzytelność i stosunek prawny - hipoteka tytułem zabezpieczenia zobowiązań podatkowych;

Księga współobciążona Nr księgi wieczystej SZ1S / 00116741 / 4 nr hipoteki 45,

Nr księgi wieczystej SZ1S / 00109627/7 nr hipoteki 45

Wierzyciel hipoteczny - Naczelnik Trzeciego Urzędu Skarbowego w Szczecinie, Szczecin, Organ Reprezentujący Skarb Państwa

- Hipoteka przymusowa nr 55 - 151.811,91 (sto pięćdziesiąt jeden tysięcy osiemset jedenaście 91/100) zł

Wierzytelność i stosunek prawny - należność objęta tytułem wykonawczym;

Wierzyciel hipoteczny - Naczelnik Trzeciego Urzędu Skarbowego w Szczecinie, Szczecin, Organ Reprezentujący Skarb Państwa

- Hipoteka przymusowa nr 56 - 592.839,53 (pięćset dziewięćdziesiąt dwa tysiące osiemset trzydzieści dziewięć 53/100) zł

Wierzytelność i stosunek prawny - nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym

Księga współobciążona Nr księgi wieczystej SZ1S / 00116741 / 4 nr hipoteki 36, Nr księgi wieczystej SZ1S / 00109627/7 nr hipoteki 46

Wierzyciel hipoteczny - Prezydent Miasta Szczecin, Szczecin, Organ Reprezentujący Skarb Państwa

- Hipoteka przymusowa łączna nr 57 - 5.869.319,00 (pięć milionów osiemset sześćdziesiąt dziewięć tysięcy trzysta dziewiętnaście) zł

wierzytelność i stosunek prawny - należność objęta tytułem wykonawczym;

Księga współobciążona Nr księgi wieczystej SZ1S / 00116741 / 4 nr hipoteki 37, Nr księgi wieczystej SZ1S / 00109627/7 nr hipoteki 47

Wierzyciel hipoteczny - Naczelnik Trzeciego Urzędu Skarbowego w Szczecinie, Szczecin, Organ Reprezentujący Skarb Państwa

- Hipoteka przymusowa nr 58 - 60.283,49 (sześćdziesiąt tysięcy dwieście osiemdziesiąt trzy 49/100) zł

Wierzytelność i stosunek prawny - należność objęta tytułem wykonawczym

Wierzyciel hipoteczny - Gmina Miasto Szczecin, Szczecin, 811684232

- Hipoteka przymusowa łączna nr 59 - 936.123,00 (dziewięćset trzydzieści sześć tysięcy sto dwadzieścia trzy) zł

wierzytelność i stosunek prawny - należność objęta tytułem wykonawczym;

Księga współobciążona Nr księgi wieczystej SZ1S / 00116741 / 4 nr hipoteki 38, Nr księgi wieczystej SZ1S / 00109627/7 nr hipoteki 48

Wierzyciel hipoteczny - Gmina Miasto Szczecin, Szczecin, 811684232

- Hipoteka przymusowa nr 60 - 51.3245,85 (pięćset trzynaście tysięcy dwieście czterdzieści pięć 85/100) zł

wierzytelność i stosunek prawny - zabezpieczenie należności z tytułu podatku od nieruchomości

Wierzyciel hipoteczny - Gmina Miasto Szczecin, Szczecin, 811684232

- Hipoteka przymusowa nr 61 - 288.964,26 (dwieście osiemdziesiąt osiem tysięcy dziewięćset sześćdziesiąt cztery 26/100) zł

wierzytelność i stosunek prawny - należność wynikająca z tytułu wykonawczego

Wierzyciel hipoteczny - Prezydent Miasta Szczecina, Szczecin, Organ Reprezentujący Skarb Państwa.

Tabela 6 Określenie bieżącej (aktualnej) wartości rynkowej składników majątkowych SFW „STARKA” sp. z o.o. w upadłości wchodzących z skład ZCP inwestorskiego (deweloperskiego) wydzielonego z ogółu składników wchodzących w skład masy upadłości w rozbiciu na składniki zabezpieczone i niezabezpieczone ze wskazaniem wartości majątku niezabezpieczonego i udziału tych składników w wartości rynkowej ZCP oraz na singularną wartość każdego ze składników majątkowych objętych zabezpieczeniem (hipoteką) i udziału tych składników w wartości rynkowej ZCP

Lp.	Tytuł	Określona wartość rynkowa ZCP inwestorskiego (deweloperskiego) SFW „STARKA” sp. z o.o. w upadłości wraz ze wskazaniem wartości składników majątkowych zabezpieczonych (hipoteką) oraz praw i obciążeń, które pozostawałyby w mocy po sprzedaży	Udział % wartości poszczególnych składników majątkowych wchodzących w skład ZCP inwestorskiego (deweloperskiego) SFW „STARKA” sp. z o.o. w upadłości w oszacowanej wartości rynkowej
1	Ogół składników majątkowych wchodzących w skład ZCP inwestorskiego (deweloperskiego) SFW „STARKA” sp. z o.o. w upadłości, w tym:	18.305.000,00	100,0000000000%
1.1	nieruchomości zabezpieczone (obciążone) hipoteką wygasającą na skutek sprzedaży objęte KW SZ1S/00109627/7 (dz. nr 3/33),	4 828 600,00	26,37858508604%
1.2	nieruchomości zabezpieczone (obciążone) hipoteką wygasającą na skutek sprzedaży objęte KW SZ1S/00116741/4 (dz. nr 3/34),	2 655 800,00	14,50860420650%
1.3	nieruchomości zabezpieczone (obciążone) hipoteką wygasającą na skutek sprzedaży objęte KW SZ1S/00100494/2 (dz. nr 3/65)	10 820 600,00	59,11281070746%
1.4	Prawa i obciążenia, które by pozostawały w mocy po sprzedaży przedmiotowego ZCP	0,00 zł	0,00000000000%

Wyceniający zgodnie z art. 319 ust. 4 Prawa upadłościowego wskazuje, iż – zgodnie z oświadczeniem Syndyka - ustanowione na majątku SFW „STARKA” sp. z o.o. obciążenia hipoteczne oraz zastawy rejestrowe (abstrahując od wskazanego powyżej w oświadczeniu Syndyka ich kwestionowania jako potencjalnie bezskuteczne) wskazane w powyższej Tabeli 6 w pkt. od 1.1. do 1.3 wygasną po sprzedaży przedsiębiorstwa, zaś brak jest jakichkolwiek innych praw i obciążeń, które by pozostawały w mocy po sprzedaży przedsiębiorstwa, co wynika z pkt. 1.4 powyższej Tabeli 6.

2) ZCP ujęciu produkcyjnych, w skład której wchodzi poniżej wskazane składniki majątkowe:

- Nieruchomości objęte księgami wieczystymi SZ1S/00109627/7 (dz. nr 3/32), SZ1S/00100494/2 (dz. nr 3/73,3/74,3/75) o wartości rynkowej netto 20.247.000,00 zł.

Nieruchomości te objęte są zabezpieczeniem

1. SZ1S/00109627/7

- Hipoteka umowna łączna nr 42 – 69.352.935,00 (sześćdziesiąt dziewięć milionów trzysta pięćdziesiąt dwa tysiące czterysta pięć) zł,

Wierzytelność i stosunek prawny: kapitał pożyczki wraz z odsetkami, roszczenia uboczne i inne koszty; umowa pożyczki z dnia 29 maja 2013 r.;

Księga współobciążona - Nr księgi wieczystej SZ1S / 00100494 / 2 nr hipoteki 49.

Wierzyciel hipoteczny: Starnberg Investment Group, Dundas, Kanada

- Hipoteka umowna łączna nr 43 – 2.180.292,00 (dwa miliony sto osiemdziesiąt tysięcy dwieście dziewięćdziesiąt dwa) zł,

Wierzytelność i stosunek prawny: kapitał pożyczki wraz z odsetkami, roszczenia uboczne i inne koszty; umowa pożyczki z dnia 29.04.2014 roku;

Księga współobciążona - Nr księgi wieczystej SZ1S / 00100494 / 2 nr hipoteki 50.

Wierzyciel hipoteczny: Starnberg Investment Group, Dundas, Kanada

- Hipoteka umowna łączna nr 44 – 15.075.000,00 (piętnaście milionów siedemdziesiąt pięć tysięcy) zł,

Wierzytelność i stosunek prawny:

1. - kredyt w rachunku bieżącym w PLN - kwota kapitału, kwota odsetek, kwota odsetek od zobowiązań przeterminowanych, prowizje, opłaty;

- kredyt rewolwingowy w PLN - kwota kapitału, kwota odsetek, kwota odsetek od zobowiązań przeterminowanych, prowizje, opłaty, umowa nr CRD/45023/15 z dnia 31 lipca 2015 roku, z ewentualnymi późniejszymi zmianami

2. kredyt, roszczenia o odsetki, koszty postępowania, a także wszelkie roszczenia o prowizje, opłaty, koszty i inne należności wynikające z umowy, umowa nr CRD/45024/15 z dnia 31 lipca 2015 roku, z ewentualnymi późniejszymi zmianami

3. kredyt, roszczenia o odsetki, koszty postępowania, a także wszelkie roszczenia o prowizje, opłaty, koszty i inne należności wynikające z umowy, umowa nr CRD/45025/15 z dnia 31 lipca 2015 roku, z ewentualnymi późniejszymi zmianami

Pierwszeństwo: hipotece wpisanej pod nr 44 w kwocie 15 075 000,00 zł na rzecz Raiffeisen Bank Polska spółka akcyjna przysługuje pierwszeństwo przed hipoteką wpisaną pod nr 42 w kwocie 6 935 2935,00 zł na rzecz Starnberg Investment Group z siedzibą w Dundas (Kanada) oraz przed hipoteką wpisaną pod nr 43 w kwocie 2 180 292,00 zł na rzecz Starnberg Investment Group z siedzibą w Dundas (Kanada).

Księga współobciążona - Nr księgi wieczystej SZ1S / 00100494 / 2 nr hipoteki 51;

Nr księgi wieczystej SZ1S / 00116741 / 4 nr hipoteki 34.

Wierzyciel hipoteczny - Raiffeisen Bank Polska Spółka Akcyjna Oddział w Szczecinie, Warszawa, 01000085400000

- Hipoteka umowna łączna nr 45 - 1.099.645,02 (jeden milion dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy sześćset czterdzieści pięć 02/100) zł

Wierzytelność i stosunek prawny: hipoteka tytułem zabezpieczenia zobowiązań podatkowych;

Księga współobciążona: Nr księgi wieczystej SZ1S / 00116741 / 4 nr hipoteki 35

Nr księgi wieczystej SZ1S / 00100494 / 2 nr hipoteki 54.

Wierzyciel hipoteczny: Naczelnik Trzeciego Urzędu Skarbowego w Szczecinie, Organ Reprezentujący Skarb Państwa.

- Hipoteka przymusowa łączna nr 46 – 592.839,53 (pięćset dziewięćdziesiąt dwa tysiące osiemset trzydzieści dziewięć 53/100) zł

Wierzytelność i stosunek prawny: nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym;

Księga współobciążona: Nr księgi wieczystej SZ1S / 00116741 / 4 nr hipoteki 36,
Nr księgi wieczystej SZ1S / 00100494 / 2 nr hipoteki 56.

Wierzyciel hipoteczny: Prezydent Miasta Szczecin, Szczecin, Organ Reprezentujący Skarb Państwa.

- Hipoteka przymusowa łączna nr 47 – 5.869.319,00 (pięć milionów osiemset sześćdziesiąt dziewięć tysięcy trzysta dziewiętnaście) zł

Wierzytelność i stosunek prawny: należność objęta tytułem wykonawczym

Księga współobciążona: Nr księgi wieczystej SZ1S / 00100494 / 2 nr hipoteki 57,
Nr księgi wieczystej SZ1S / 00116741 / 4, nr hipoteki 37.

Wierzyciel hipoteczny: Naczelnik Trzeciego Urzędu Skarbowego w Szczecinie, Szczecin, Organ Reprezentujący Skarb Państwa.

- Hipoteka przymusowa łączna nr 48 - 936.123,00 (dziewięćset trzydzieści sześć tysięcy sto dwadzieścia trzy) zł

Wierzytelność i stosunek prawny: należność objęta tytułem wykonawczym

Księga współobciążona - Nr księgi wieczystej SZ1S / 00116741 / 4 nr hipoteki 38,
Nr księgi wieczystej SZ1S / 00100494 / 2 nr hipoteki 59.

Wierzyciel hipoteczny: Gmina Miasto Szczecin, Szczecin, 811684232.

2. SZ1S/00100494/2

- Hipoteka umowna łączna nr 49 – 69.352.935,00 (sześćdziesiąt dziewięć milionów trzysta pięćdziesiąt dwa tysiące dziewięćset trzydzieści pięć) zł

Wierzytelność i stosunek prawny: kapitał pożyczki wraz z odsetkami, roszczenia uboczne i inne koszty; umowa pożyczki z dnia 29 maja 2013r.;

Księga współobciążona: Nr księgi wieczystej SZ1S / 001009627/7, nr hipoteki 42

Wierzyciel hipoteczny - Starnberg Investment Group, Dundas, Kanada.

- Hipoteka umowna łączna nr 50 – 2.180.292,00 (dwa miliony sto osiemdziesiąt tysięcy dwieście dziewięćdziesiąt dwa) zł

Wierzytelność i stosunek prawny: kapitał pożyczki wraz z odsetkami, roszczenia uboczne i inne koszty; umowa pożyczki z dnia 29.04.2014 roku;

Księga współobciążona: Nr księgi wieczystej SZ1S / 00109627/7 nr hipoteki 43

Wierzyciel hipoteczny: Starnberg Investment Group, Dundas, Kanada.

- Hipoteka umowna łączna nr 51 - 15.075.000,00 (piętnaście milionów siedemdziesiąt pięć tysięcy) zł

Wierzytelność i stosunek prawny

1. - kredyt w rachunku bieżącym w PLN - kwota kapitału, kwota odsetek, kwota odsetek od zobowiązań przeterminowanych, prowizje, opłaty;

- kredyt rewolwingowy w PLN - kwota kapitału, kwota odsetek, kwota odsetek od zobowiązań przeterminowanych, prowizje, opłaty, umowa nr CRD/45023/15 z dnia 31 lipca 2015 roku, z ewentualnymi późniejszymi zmianami

2. kredyt, roszczenia o odsetki, koszty postępowania, a także wszelkie roszczenia o prowizje, opłaty, koszty i inne należności wynikające z umowy, umowa nr CRD/45024/15 z dnia 31 lipca 2015 roku, z ewentualnymi późniejszymi zmianami

3. kredyt, roszczenia o odsetki, koszty postępowania, a także wszelkie roszczenia o prowizje, opłaty, koszty i inne należności wynikające z umowy, umowa nr CRD/45025/15 z dnia 31 lipca 2015 roku, z ewentualnymi późniejszymi zmianami

Pierwszeństwo: hipotece wpisanej pod nr 51 w kwocie 15 075 000,00 zł na rzecz Raiffeisen Bank Polska spółka akcyjna przysługuje pierwszeństwo przed hipoteką wpisaną pod nr 49 w kwocie 6 935 2935,00 zł na rzecz Starnberg Investment Group z siedzibą w Dundas (Kanada) oraz przed hipoteką wpisaną pod nr 50 w kwocie 2 180 292,00 zł na rzecz Starnberg Investment Group z siedzibą w Dundas (Kanada).

Księga współobciążona - Nr księgi wieczystej SZ1S / 00109627/7 nr hipoteki 44

Nr księgi wieczystej SZ1S / 00116741 / 4 nr hipoteki 34.

Wierzyciel hipoteczny: Raiffeisen Bank Polska Spółka Akcyjna Oddział W Szczecinie, Warszawa, 01000085400000.

- Hipoteka przymusowa nr 52 – 160;544,00 (sto sześćdziesiąt tysięcy pięćset czterdzieści cztery) zł

Wierzytelność i stosunek prawny: zabezpieczenie należności z tytułu podatku od nieruchomości

Wierzyciel hipoteczny: Gmina Miasto Szczecin, Szczecin, 811684232

- Hipoteka przymusowa nr 53 – 262.959,00 (dwieście sześćdziesiąt dwa tysiące dziewięćset pięćdziesiąt dziewięć) zł

Wierzytelność i stosunek prawny - należność objęta tytułami wykonawczymi

Wierzyciel hipoteczny - Gmina Miasto Szczecin, Szczecin, 811684232

- Hipoteka umowna łączna nr 54 – 1.099.645,02 (jeden milion dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy sześćset czterdzieści pięć 02/100) zł

Wierzytelność i stosunek prawny - hipoteka tytułem zabezpieczenia zobowiązań podatkowych;

Księga współobciążona Nr księgi wieczystej SZ1S / 00116741 / 4 nr hipoteki 45,

Nr księgi wieczystej SZ1S / 00109627/7 nr hipoteki 45

Wierzyciel hipoteczny - Naczelnik Trzeciego Urzędu Skarbowego w Szczecinie, Szczecin, Organ Reprezentujący Skarb Państwa

- Hipoteka przymusowa nr 55 - 151.811,91 (sto pięćdziesiąt jeden tysięcy osiemset jedenaście 91/100) zł

Wierzytelność i stosunek prawny - należność objęta tytułem wykonawczym;

Wierzyciel hipoteczny - Naczelnik Trzeciego Urzędu Skarbowego w Szczecinie, Szczecin, Organ Reprezentujący Skarb Państwa

- Hipoteka przymusowa nr 56 - 592.839,53 (pięćset dziewięćdziesiąt dwa tysiące osiemset trzydzieści dziewięć 53/100) zł

Wierzytelność i stosunek prawny - nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym

Księga współobciążona Nr księgi wieczystej SZ1S / 00116741 / 4 nr hipoteki 36, Nr księgi wieczystej SZ1S / 00109627/7 nr hipoteki 46

Wierzyciel hipoteczny - Prezydent Miasta Szczecin, Szczecin, Organ Reprezentujący Skarb Państwa

- Hipoteka przymusowa łączna nr 57 - 5.869.319,00 (pięć milionów osiemset sześćdziesiąt dziewięć tysięcy trzysta dziewięćnaście) zł

wierzytelność i stosunek prawny - należność objęta tytułem wykonawczym;

Księga współobciążona Nr księgi wieczystej SZ1S / 00116741 / 4 nr hipoteki 37, Nr księgi wieczystej SZ1S / 00109627/7 nr hipoteki 47

Wierzyciel hipoteczny - Naczelnik Trzeciego Urzędu Skarbowego w Szczecinie, Szczecin, Organ Reprezentujący Skarb Państwa

- Hipoteka przymusowa nr 58 - 60.283,49 (sześćdziesiąt tysięcy dwieście osiemdziesiąt trzy 49/100) zł

Wierzytelność i stosunek prawny - należność objęta tytułem wykonawczym

Wierzyciel hipoteczny - Gmina Miasto Szczecin, Szczecin, 811684232

- Hipoteka przymusowa łączna nr 59 - 936.123,00 (dziewięćset trzydzieści sześć tysięcy sto dwadzieścia trzy) zł

wierzytelność i stosunek prawny - należność objęta tytułem wykonawczym;

Księga współbciążona Nr księgi wieczystej SZ1S / 00116741 / 4 nr hipoteki 38, Nr księgi wieczystej SZ1S / 00109627/7 nr hipoteki 48

Wierzyciel hipoteczny - Gmina Miasto Szczecin, Szczecin, 811684232

- Hipoteka przymusowa nr 60 - 51.3245,85 (pięćset trzysta pięć tysięcy dwieście czterdzieści pięć 85/100) zł

wierzytelność i stosunek prawny - zabezpieczenie należności z tytułu podatku od nieruchomości

Wierzyciel hipoteczny - Gmina Miasto Szczecin, Szczecin, 811684232

- Hipoteka przymusowa nr 61 - 288.964,26 (dwieście osiemdziesiąt osiem tysięcy dziewięćset sześćdziesiąt cztery 26/100) zł

wierzytelność i stosunek prawny - należność wynikająca z tytułu wykonawczego

Wierzyciel hipoteczny - Prezydent Miasta Szczecina, Szczecin, Organ Reprezentujący Skarb Państwa,

- **ruchomości o wartości rynkowej netto 1.349.603,10 zł**

- **zapasy o łącznej wartości rynkowej 18.358.357,63 zł w tym:**

- Zapasy produktowe historyczne kwalifikujące się do uznania ich za kolekcjonerskie - 36.500,00 zł
- Zapasy produktowe historyczne - 16.656,00 zł
- Zapasy produktowe inne niż sygnowane marką STARKA - 12.877,31 zł
- Zapasy produktów oraz półproduktów nierozlanych do butelek, ale znajdujących się w zbiornikach - 3.010.997,72
- Zapasy w postaci postarzałej surówki żytniej - 15.281.326,60 zł

- **Prawo do marki STARKA** wyrażone w postaci praw do dwóch znaków towarowych STARKA wraz z prawem ochronnym (każdy o wartości 14 510 261,02 zł) i do jednego słowno-graficznego STARKA PRESTIGE wraz z prawem ochronnym (o wartości 14 510 261,01 zł) - ustanowiony zastaw rejestrowy - o łącznej wartości rynkowej 48.034.952,77 zł

- **Znaki towarowe z wyłączeniem przynależnych do marki STARKA o łącznej wartości rynkowej 8.274,00 zł,**

- **Wzory przemysłowe o łącznej wartości rynkowej 2,00 zł**

- **Ruchomości w postaci sprzętu i wyposażenia biurowego o łącznej wartości rynkowej 19.227,00 zł**

- **Odpad poprodukcyjny w postaci nalewów, próbek, zlewów oraz płynu chłodniczego o łącznej wartości rynkowej 6.015.87 zł.**

Tabela 7 Określenie bieżącej (aktualnej) wartości rynkowej składników majątkowych SFW „STARKA” sp. z o.o. w upadłości wchodzących z skład ZCP produkcyjnego wydzielonego z ogółu składników wchodzących w skład masy upadłości w rozbiciu na składniki zabezpieczone i niezabezpieczone ze wskazaniem wartości majątku niezabezpieczonego i udziału tych składników w wartości rynkowej ZCP oraz na singularną wartość każdego ze składników majątkowych objętych zabezpieczeniem (hipoteką, zastawem rejestrowym) i udziału tych składników w wartości rynkowej ZCP

Lp.	Tytuł	Określona wartość rynkowa ZCP produkcyjnego SFW „STARKA” sp. z o.o. w upadłości wraz ze wskazaniem wartości składników majątkowych zabezpieczonych (hipoteką) oraz praw i obciążeń, które pozostawałyby w mocy po sprzedaży	Udział % wartości poszczególnych składników majątkowych wchodzących w skład ZCP produkcyjnego SFW „STARKA” sp. z o.o. w upadłości w oszacowanej wartości rynkowej
	Ogół składników SFW „STARKA” sp. z o.o. w upadłości wchodzących w skład ZCP produkcyjnego w tym:	88 023 432,37	100,0000000000%
1	Nieruchomości zabezpieczona (obciążona) hipoteką wygasającą na skutek sprzedaży objęte księgą wieczystą: SZ1S/00109627/7 (dz. nr 3/32)	3 123 200,00	3,54814611963%
2	Nieruchomości zabezpieczona (obciążona) hipoteką wygasającą na skutek sprzedaży objęte księgą wieczystą SZ1S/00100494/2 (dz. nr 3/73, 3/74, 3/75, 3/65)	17 123 800,00	19,45368356919%
4	Prawo z rejestracji znaku towarowego. Znak słowny "STARKA" R.071735 - data zgłoszenia 25.04.1991 r., objęty wyłącznym prawem ochronnym do 2031-04-25, na którym ustanowiony jest zastaw rejestrowy wygasający na skutek sprzedaży	16 011 650,93	18,19021424056%
5	Prawo z rejestracji znaku towarowego. Znak słowny "STARKA" R.151785 - data zgłoszenia 28.06.2000 r., objęty wyłącznym prawem ochronnym do 2030-06-28, na którym ustanowiony jest zastaw rejestrowy wygasający na skutek sprzedaży	16 011 650,93	18,19021424056%
6	Prawo z rejestracji znaku towarowego. Znak słowno-graficzny "STARKA" R.262988 - data zgłoszenia 05.02.2013 r., objęty wyłącznym prawem ochronnym do 2033-02-05, na którym ustanowiony jest zastaw rejestrowy wygasający na skutek sprzedaży	16 011 650,91	18,19021421784%

7	Zastaw rejestrowy na środkach trwałych w postaci maszyn i urządzeń do produkcji alkoholu objętych zastawem rejestrowym wygasającym na skutek sprzedaży <u>w tym:</u>	288 450,00	0,32769683280%
7.1	Młynek do zboża Novital Davide -4V	600,00	0,00068163668%
7.2	Transporter 6 taśmowy 240x56x75 cm	1 700,00	0,00193130392%
7.3	Transporter 3 taśmowy 160x41x77 cm	1 600,00	0,00181769781%
7.4	Zamykarka kapslowa do butelek miniaterek	1 200,00	0,00136327336%
7.5	Filtry świecowe na podstawie	2 400,00	0,00272654671%
7.6	Pompa bocznikowa	800,00	0,00090884890%
7.7	Pompa bocznikowa Becker	1 200,00	0,00136327336%
7.8	Zbiornik stal nierdzewna z pompą poj. 1421 Litrów	1 100,00	0,00124966724%
7.9	Filtr płytowy Beco-Compact Plate klasyczny	12 000,00	0,01363273355%
7.10	Transporter 2 taśmowy płytkowy 245x20x88 cm	3 500,00	0,00397621395%
7.11	Transporter 2 taśmowy płytkowy 245x20x88 cm	2 500,00	0,00284015282%
7.12	Myjka - zbiornik stal nierdzewna 200x100x50 cm	800,00	0,00090884890%
7.13	Zbiornik stal nierdzewna Poj. 1200 litrów	25 500,00	0,02896955880%
7.14	Zbiornik stal nierdzewna Poj. 1400 litrów	3 400,00	0,00386260784%
7.15	Pompa Manzini	1 200,00	0,00136327336%
7.16	Pompa typ S	300,00	0,00034081834%
7.17	Pompa Hilge Hygiana 173 EX	250,00	0,00028401528%
7.18	Pompa Hilge Euro-Hygia-I-ADAPTA 4Kw	350,00	0,00039762140%
7.19	Pompa Hilge Euro-Hygia-I-ADAPTA 2,2Kw	250,00	0,00028401528%
7.20	Pompa Hilge Euro-Hygia-I-ADAPTA 4Kw	350,00	0,00039762140%
7.21	Rozlewak półautomatyczny	15 000,00	0,01704091694%
7.22	Pompa tłokowa Manzini	1 350,00	0,00153368252%
7.23	Filtr Begerow Beco Protekct PG	1 200,00	0,00136327336%
7.24	Filtr Eaton K10776/2	1 200,00	0,00136327336%
7.25	Filtr Begerow K-10757	1 200,00	0,00136327336%
7.26	Filtr świecowy Amafilter	1 200,00	0,00136327336%
7.27	Filtr węglowy PEFA SFA 5a	600,00	0,00068163668%
7.28	Filtr Ertel Alsop	900,00	0,00102245502%
7.29	Filtr płytowy Schenk	8 000,00	0,00908848904%
7.30	Filtr	4 800,00	0,00545309342%
7.31	Pompa wirowa	500,00	0,00056803056%
7.32	Młynek stal nierdzewna	400,00	0,00045442445%
7.33	Podnośnik pneumatyczny do butelek linia nr 1	1 500,00	0,00170409169%

7.34	Stół wyładowniczy 14 taśmowy płytkowy	2 000,00	0,00227212226%
7.35	Karuzelowa płuczka do butelek Bartolin	12 000,00	0,01363273355%
7.36	Transporter taśmowy płytkowy podający butelki na monoblok	1 500,00	0,00170409169%
7.37	Monoblok rozlewniczy Stork Bepak B.V HVR32/8LW	40 000,00	0,04544244518%
7.38	Zbiornik na kapsle stal nierdzewna	350,00	0,00039762140%
7.39	Transporter taśmowy płytkowy	1 200,00	0,00136327336%
7.40	Etykieciarka	35 000,00	0,03976213953%
7.41	Pompa podająca klej	400,00	0,00045442445%
7.42	Transporter rolkowy	900,00	0,00102245502%
7.43	Stół 8 taśmowy płytkowy	3 500,00	0,00397621395%
7.44	Maszyna do zamykania kartonów SM11789	15 000,00	0,01704091694%
7.45	Transporter 2 taśmowy płytkowy	900,00	0,00102245502%
7.46	Transporter taśmowy płytkowy	1 200,00	0,00136327336%
7.47	Monoblok rozlewniczy Fimer EUROVA P.C.D.288	37 500,00	0,04260229236%
7.48	Transporter taśmowy płytkowy	1 200,00	0,00136327336%
7.49	Etykieciarka Kosme Extra Fix 6T S3 E2 +S	32 000,00	0,03635395614%
7.50	Transporter taśmowy płytkowy	1 200,00	0,00136327336%
7.51	Pompa podająca klej	300,00	0,00034081834%
7.52	Zbiornik stalowy 4000 litrów	1 600,00	0,00181769781%
7.53	Pompa podająca syrop	350,00	0,00039762140%
7.54	Zbiornik warzelny elektryczny 200 litrów	800,00	0,00090884890%
7.55	Pompa bocznikowa Ventur HPB-F-025-150T LG	350,00	0,00039762140%
7.56	Pompa tłokowa Manzini SM1-9-0	350,00	0,00039762140%
8	Niezabezpieczone (nieobciążone) składniki majątkowe	19 453 029,60	22,09983077941%
9	Prawa i obciążenia, które by pozostawały w mocy po sprzedaży przedsiębiorstwa	0,00 zł	0,00000000000%

Wyceniający zgodnie z art. 319 ust. 4 Prawa upadłościowego wskazuje, iż – zgodnie z oświadczeniem Syndyka - ustanowione na majątku SFW „STARKA” sp. z o.o. obciążenia hipoteczne oraz zastawy rejestrowe (abstrahując od wskazanego powyżej w oświadczeniu Syndyka ich kwestionowania jako potencjalnie bezskuteczne) wskazane w powyższej Tabeli 7 w pkt. od 1 do 7 wygasną po sprzedaży przedsiębiorstwa, zaś brak jest jakichkolwiek innych praw i obciążeń, które by pozostawały w mocy po sprzedaży przedsiębiorstwa, co wynika z pkt. 9 powyższej Tabeli 7.

BIEGŁY SĄDU OKRĘGOWEGO W SZCZECINIE
w zakresie ekonomiki i rachunkowości przedsiębiorstw
oraz wyceny maszyn i urządzeń, wartości niematerialnych
i prawnych (marka, patenty, licencje, know-how i inne)
oraz udziałów, akcji i całych przedsiębiorstw
mgr Przemysław Wardyn



Załączniki:

- 1) Aneks Rzeczoznawcy majątkowego Wł. Górki
- 2) Oświadczenie Syndyka

**OŚWIADCZENIE SYNDYKA Macieja Kasprzyka Syndyk Masy Upadłości
Szczecińskiej Fabryki Wódek „STARKA” sp. z o.o. w Szczecinie z dnia
31 października 2023 r.**

Działając jako syndyk masy upadłości SFW STARKA Sp. z o.o. w Szczecinie wskazuję, że zgodnie z posiadaną wiedzą na majątku upadłej Spółki nie są ustanowione żadne zabezpieczenia w postaci wpisów do rejestru zastawów skarbowych.

Jednocześnie informuję, że:

- *w Rejestrze Zastawów Sądowych widnieje 10 wpisów - ich odpisy dołączone zostały do niniejszego oświadczenia;*
- *na nieruchomościach Upadłego dokonano wpisów szeregu hipotek, których zestawienie również przedstawione zostało w dołączonych wydrukach działu IV treści ksiąg wieczystych prowadzonych przez Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych dla ksiąg o numerach KW SZ1S/00109627/7, SZ1S/00116741/4 oraz SZ1S/00100494/2.*

Wskazuję równocześnie, że podjęte przeze mnie do tej pory czynności ujawniły okoliczności, które mogą w mojej ocenie stanowić podstawę uznania części ze wskazanych powyżej zabezpieczeń za bezskuteczne. Ostateczna weryfikacja tej kwestii dokonana zostanie w toku postępowania upadłościowego.


SYNDYK
Maciej Kasprzyk
licencja nr 286

WYCENA NIERUCHOMOŚCI

GÓRKA WŁADYSŁAW

Siedziba: 71- 450 Szczecin, ul. Chopina 49C/2; tel. +48 601 59 63 63; e-mail: gorka@smars.pl

32 LATA WYCENY NIERUCHOMOŚCI,

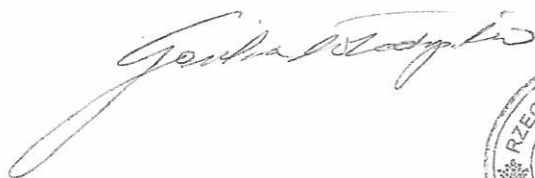
HONOROWY CZŁONEK ZACHODNIOPOMORSKIEGO STOWARZYSZENIA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH
W SZCZECINIE

ANEKS DO OPERATU SZACUNKOWEGO Z DNIA 8.08.2023R.

**NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH W UŻYTKOWANIU WIECZYSTYM
ZABUDOWANYCH OZNACZONYCH W EWIDENCJI GRUNTÓW NUMERAMI DZIAŁEK
3/33, 3/34, 3/65, 3/32, 3/73, 3/74, 3/75 Z OBRĘBU EWIDENCYJNEGO POGODNO 153,
W SZCZECINIE.**

Dotyczy: Uzupełnienia operatu szacunkowego z dnia 08.08.2023 r. w celu
wykazania odrębnej wartości nieruchomości objętych poszczególnymi
księgami wieczystymi.

Opracowanie sporządził:
dr inż. Władysław Górka
Numer uprawnień zawodowych - 418



Szczecin, 6 marca 2024 r.

1. Podstawy formalne opracowania

1.1. Zleceniodawca

Zamawiającym jest Syndyk masy upadłości Szczecińskiej Fabryki Wódek STARKA Sp. z o.o. w upadłości ul. Jagiellońska 63/64, 70-382 Szczecin. Podstawę formalną zlecenia stanowi umowa zawarta pomiędzy Zamawiającym a wykonawcą operatu szacunkowego – rzeczoznawcą majątkowym Władysławem Górką, posiadającym uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości numer 418.

1.2. Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania są nieruchomości gruntowe w użytkowaniu wieczystym zabudowane, oznaczone w ewidencji gruntów numerami działek 3/33, 3/34, 3/65, 3/32, 3/73, 3/74, 3/75, o łącznej powierzchni 2,6846 ha, położone na terenie obrębu ewidencyjnego Pogodno 153 w Szczecinie, województwo zachodniopomorskie.

1.3. Cel opracowania

Uzupełnienie operatu szacunkowego z dnia 08.08.2023 r. w celu wykazania odrębnej wartości nieruchomości objętych poszczególnymi księgami wieczystymi.

2. Metodologia wyliczenia wartości

W celu wyliczenia odrębnej wartości dla każdej nieruchomości objętej poszczególnymi księgami wieczystymi, określono wartość jednostkową kolejno 1m² gruntu zabudowanego części produkcyjnej i 1 m² gruntu niezabudowanego części inwestycyjnej. Wartości te stanowią iloczyn oszacowanych w operacie z dnia 08.08.2023 r. wartości części produkcyjnej obejmującej działki nr 3/32, 3/73, 3/74, 3/75 oraz części inwestycyjnej, obejmującej działki nr 3/33, 3/34, 3/65 oraz sumy powierzchni działek należących do poszczególnych części.

Następnie określone w ten sposób wartości jednostkowe pomnożono przez powierzchnię poszczególnych działek i tak otrzymane wartości działek zsumowano, zgodnie z przynależnością do ksiąg wieczystych.

2.1. Określenie wartości poszczególnych działek części produkcyjnej nieruchomości

Tabela 1. Określenie wartości 1m² gruntu zabudowanego części produkcyjnej

Wartość części produkcyjnej oszacowana w operacie szacunkowym z dnia 08.08.2023 r. [zł]	20 247 000
Wartość 1 m² gruntu zabudowanego [zł]	1688,23

Tabela 2. Określenie wartości działek wchodzących w skład części produkcyjnej nieruchomości

Numer działki	Powierzchnia działki [m ²]	Wartość działki [zł]	Przyjęto [zł]
3/32	1850	3 123 226	3 123 200
3/73	380	641 527	641 600
3/74	61	102 982	103 000
3/75	9702	16 379 207	16 379 300
SUMA:	11993	20 246 942	20 247 000

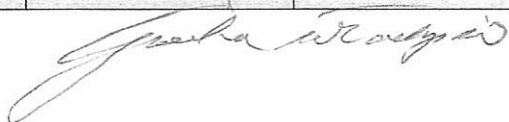
2.2. Określenie wartości poszczególnych działek części inwestycyjnej nieruchomości

Tabela 3. Określenie wartości 1m² gruntu niezabudowanego części inwestycyjnej

Wartość części inwestycyjnej [zł]	18 305 000
Wartość 1 m² gruntu inwestycyjnego	1232,41

Tabela 4. Określenie wartości działek wchodzących w skład części inwestycyjnej nieruchomości

Numer działki	Powierzchnia działki [m ²]	Wartość działki [zł]	Przyjęto [zł]
3/33	3918	4 828 582	4 828 600
3/34	2155	2 655 844	2 655 800
3/65	8780	10 820 560	10 820 600
SUMA:	14853	18 304 986	18 305 000



2.3. Określenie wartości nieruchomości (działek należących do poszczególnych ksiąg wieczystych)

Tabela 5. Określenie wartości nieruchomości (działek należących do poszczególnych ksiąg wieczystych)

Księga wieczysta	Numer działki	Wartość działki [zł]	Wartość nieruchomości [zł]
SZ1S/00109627/7	3/32	3 123 200	7 951 800
	3/33	4 828 600	
SZ1S/00116741/4	3/34	2 655 800	2 655 800
SZ1S/00100494/2	3/73	641 600	27 944 400
	3/74	103 000	
	3/75	16 379 200	
	3/65	10 820 600	
Suma:			38 552 000

3. Klauzule i ograniczenia

- ☐ Niniejsze opracowanie oraz operat szacunkowy sporządzone zostały zgodnie z przepisami prawa oraz Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny, Notami Interpretacyjnymi i Tymczasowymi Notami Interpretacyjnymi uchwalonymi przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych – zalecanymi do stosowania jako zasady dobrej praktyki.
- ☐ Rzecznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie opracowania bez jego zgody do innego celu niż cel, dla którego zostało sporządzone (art. 156 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami).
- ☐ Wartość rynkowa przedmiotu wyceny została określona bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat, w tym podatku VAT.
- ☐ Niniejsze opracowanie stanowi integralną część operatu szacunkowego z dnia 8 sierpnia 2023 r., w którym zawarte są załączniki.

