

**OPIS I OSZACOWANIE PRZEDSIĘBIORSTWA:
FBO RUBBER TECHNOLOGY
SPÓŁKA AKCYJNA w upadłości**

na dzień 10 grudnia 2019 r.
Sygn. akt VIII GU 250/19

Siedziba: Wolbrom, Polska
Adres: 32-340 Wolbrom, ul. 1 Maja 100
REGON: 273277537
NIP: 6371510247
KRS: 0000107362



KRAKÓW, 20 kwietnia 2020 r.

Autor:

Leszek Olszewski



Analitik Instytutu Analiz MRN.pl

Leszek Olszewski

BIEGŁY SĄDOWY

przy SĄDZIE OKRĘGOWYM w KRAKOWIE
(w zakresie finansów – wyceny akcji spółek prawa handlowego,
wartości znaków towarowych, utraconych korzyści,
analizy i oceny funkcjonowania podmiotów gospodarczych)
Adm.511-1-04/15/SO

*biegły sądowy przy SĄDZIE OKRĘGOWYM w KRAKOWIE (w zakresie finansów –
wyceny: akcji spółek prawa handlowego, przedsiębiorstw, wartości znaków towarowych,
utraconych korzyści, analizy i oceny funkcjonowania podmiotów gospodarczych)*

Spis treści

SPIS TREŚCI	1
1. PODSTAWA FORMALNA OPISU I OSZACOWANIA	12
2. PRZEDMIOT OPISU I OSZACOWANIA	12
3. ZAKRES OPISU I OSZACOWANIA	12
4. CEL OPISU I OSZACOWANIA	13
5. PODSTAWY PRAWNE OPISU I OSZACOWANIA	13
6. ŹRÓDŁA INFORMACJI DO OPISU I OSZACOWANIA	14
7. OPIS PRZEDSIĘBIORSTWA	15
8. OBCIĄŻONE SKŁADNIKI PRZEDSIĘBIORSTWA	28
9. METODOLOGIA WYCENY PRZEDSIĘBIORSTWA	31
10. WYCENA PRZEDSIĘBIORSTWA W PODEJŚCIU MAJĄTKOWYM	34
WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE	34
RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	35
GRUNTY ORAZ BUDYNKI I BUDOWLE	35
RUCHOMOŚCI	38
INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE	44
DŁUGOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	44
ZAPASY	45
NALEŻNOŚCI	45
INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE (Z WYŁĄCZENIEM ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH)	45
KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	45
11. PODSUMOWANIE - WARTOŚĆ MAJĄTKU PRZEDSIĘBIORSTWA	46
12. OSZACOWANIE PRZEDSIĘBIORSTWA DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY	47
13. PODSUMOWANIE OPISU I OSZACOWANIA PRZEDSIĘBIORSTWA FBO RUBBER TECHNOLOGY S.A.	51
14. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA:	59
15. ZAŁĄCZNIKI:	60



PODSUMOWANIE

Niniejszym opisem i oszacowaniem objęto zorganizowaną całość przedsiębiorstwa (zorganizowany zespół składników materialnych i niematerialnych) działającego pod firmą FBO Rubber Technology Spółka Akcyjna w upadłości z siedzibą w Wolbromiu, ul. 1 Maja 100, a także wycenę poszczególnych składników majątkowych. Z oszacowania wyłączono środki pieniężne.

FBO Rubber prowadzi recyklingową działalność produkcyjną w branży oponiarskiej. Przedsiębiorstwo posiada prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 5173/132, obręb 0001 Wolbrom, zabudowanej budynkiem produkcyjnym i budynkiem biurowo – socjalnym stanowiącymi odrębną własność, położonej w Wolbromiu przy ul. 1 maja 100, objętą KW nr KR1O/00035800/6 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Olkuszu, V Wydział Ksiąg Wieczystych, która stanowi aktywo o największej wartości.

Przedsiębiorstwo od dłuższego okresu było w bardzo trudnej sytuacji finansowej czego następstwem było postanowienie o ogłoszeniu upadłości w dniu 11 grudnia 2019 roku:

- Strata netto w 2018 roku wyniosła: -1.627.103,08 PLN;
- Strata netto za okres 01.01.2019-10.12.2019 roku wyniosła: - 1.038.756,93 PLN;
- Łączna strata z lat ubiegłych wynosi: -19.294.606,83 PLN;
- Przedsiębiorstwo nie ma płynności finansowej;
- Łączna bilansowa wartość zobowiązań na dzień 10 grudnia 2019 roku wynosi 9.046.351,92 PLN;
- Wartość aktywów według bilansu na dzień 10 grudnia 2019 roku wynosiła: 14.630.553,42 PLN i teoretycznie pokrywa zobowiązania, ale część aktywów nie przedstawia takiej wartości, jak wynika to z zapisów księgowych.
- Maszyny i urządzenia w zdecydowanej większości pochodzą z XX wieku oraz z lat 2001-2010.

Zgodnie z art. 319 pkt 4 prawa upadłościowego, „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.”

Zapisy w dziale III KW nr KR1O/00035800/6:

5. Ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością:

Nieodpłatna i na czas nieoznaczony służebność przejścia, przejazdu i przeprowadzenia mediów na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego nieruchomości władnącej (działka nr 5173/129 obj. księgą wieczystą KW nr KR1O/00065217/1), ograniczając zakres jej wykonywania do pasa gruntu o szerokości 3 m (trzech metrów) wzdłuż wschodniej granicy nieruchomości obciążonej (działka nr 5173/132 obj. niniejszą księgą wieczystą).

6. Ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością:

Nieodpłatna i na czas nieoznaczony służebność przejścia, przejazdu i przeprowadzenia mediów przez działkę nr 5173/132 o pow.0,8629 ha tą księgą wieczystą - ograniczając zakres jej

Autor: Leszek Olszewski

Leszek Olszewski
BIUROŁO SĄDOWY
przy SĄDZIE OKRĘGOWYM w KRAKOWIE
(w zakresie finansów i wyceny: akcji, papierów wartościowych, praw handlowych, wartości spółek i udziałów, nieruchomości, analizy i oceny funkcjonowania podmiotów gospodarczych)
Adm.511-1-64/15/SO

wykonania do pasa gruntu o szerokości 3 m (trzech metrów) wzdłuż wschodniej granicy nieruchomości obciążonej na rzecz każdego z użytkowników wieczystego działki nr 5173/128 o pow. 0,0471 ha obj. księgą wieczystą KW nr KR1O/00067545/3
Prawa z zapisów w dziale III pozostaną w mocy po sprzedaży.

Zapisy w dziale IV KW nr KR1O/00035800/6:

3. Hipoteka umowna łączna na kwotę 4 500 000 zł na rzecz Raiffeisen Bank Polska S.A. z siedzibą w Warszawie.
4. Hipoteka przymusowa na kwotę 8 579,96 zł na rzecz ZUS, oddział w Chrzanowie Inspektorat w Olkuszu.
5. Hipoteka przymusowa na kwotę 160 688,10 zł na rzecz ZUS, oddział w Chrzanowie Inspektorat w Olkuszu.
6. Hipoteka umowna na kwotę 850 000 zł na rzecz Fundacja Zofii Magnatti. Rozwój Talentów I Przedsiębiorczości.
7. Hipoteka przymusowa na kwotę 219 270,63 zł na rzecz ZUS, oddział w Chrzanowie Inspektorat w Olkuszu.
8. Hipoteka umowna na kwotę 1 250 000 zł na rzecz ADAMEX INDUSTRY Sp. z o.o. z siedzibą w Wolbromiu.
9. Hipoteka umowna na kwotę 196 000 zł na rzecz Teresa Kubinek Szczepanowska.
10. Hipoteka umowna na kwotę 500 000 zł na rzecz Teresa Kubinek Szczepanowska.
11. Hipoteka przymusowa na kwotę 143 512,28 zł na rzecz ZUS, oddział w Chrzanowie Inspektorat w Olkuszu.
12. Hipoteka przymusowa na kwotę 160 688,10 zł na rzecz ZUS, oddział w Chrzanowie Inspektorat w Olkuszu.
13. Hipoteka przymusowa na kwotę 102 729,86 zł na rzecz Burmistrz Miasta i Gminy Wolbrom.
14. Hipoteka przymusowa na kwotę 13 712,40 zł na rzecz Burmistrz Miasta i Gminy Wolbrom.
15. Hipoteka przymusowa na kwotę 2 274,00 zł na rzecz Burmistrz Miasta i Gminy Wolbrom.
16. Hipoteka przymusowa na kwotę 38 624,70 zł na rzecz Gmina Wolbrom.
17. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 37 413,06 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
18. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 9 496,29 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
19. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 8 380,88 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
20. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 60 717,75 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
21. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 45 756,27 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
22. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 10 825,41 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
23. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 5 621,04 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
24. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 15 100,89 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
25. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 32 756,57 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.

Autor: Leszek Olszewski

Leszek Olszewski
BISCUŁY SĄDOWY
przy SĄDZIE OKRĘGOWYM w KRAKOWIE
(w zakresie finansów – wyceny akcji spółek prawa handl.
i zarobki i oskądła i oskądła w utracie korzyści;
analizy i oceny funkcjonowania podmiotów gospodarczych;
str. 3
Adm 84/164/15/50

- Leszek Olszewski
-
- BIEGŁY SĄDOWY

50. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 1 045,95 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.

51. Hipoteka przymusowa na kwotę 76 413,60 zł na rzecz Gmina Wolbrom.

52. Hipoteka przymusowa na kwotę 25 276,80 zł na rzecz Gmina Wolbrom.

FBO Rubber Technology Spółka Akcyjna posiada ponadto 1/8 udziału w działce drogowej nr 5173/23 obj. KW nr KR1O/00036395/0.

Informacja o obciążeniach i wpisach hipotecznych zawarta w załączniku nr 3.6

Po sprzedaży nieruchomości będą wolne od wpisów hipotecznych.

Według Zaświadczenia z Centralnej Informacji o zastawach rejestrowych Przedsiębiorstwo jest wpisane jako zastawca w rejestrze zastawów pod numerami pozycji rejestru:

- 2331052
- 2389501
- 2479305

Przedsiębiorstwo powinno być sprzedane jako całość lub jako całość z wyłączeniem należności¹, gdyż w takim przypadku uzyskana zostanie najlepsza cena. Poza należnościami, majątek, który może być sprzedany odrębnie bez negatywnego wpływu na funkcjonowanie Przedsiębiorstwa to:

- Skoda Octavia II Combi Premia 1.9 TDI (nr S-0269-2010);
- Skoda Octavia II Combi Premia 1.9 TDI (nr S-0277-2010).

W wyniku przeprowadzonych analiz oraz obliczeń dokonano oszacowania wartości rynkowej oraz likwidacyjnej przedsiębiorstwa FBO Rubber Technology Spółka Akcyjna w upadłości. Otrzymano wartości:

Oszacowanie rynkowe majątku Przedsiębiorstwa	Wartość [PLN]
Metoda skorygowanych aktywów netto (wartość rynkowa)	10.396.700,00

(słownie złotych: **dziesięć milionów trzysta dziewięćdziesiąt sześć tysięcy siedemset 00/100**)

¹ Należności powinny zostać wyłączone ze sprzedaży jako składnik Przedsiębiorstwa, gdyż nie mają wpływu na funkcjonowanie zorganizowanego przedsiębiorstwa. Należy zwrócić uwagę, że stan należności każdego dnia może się zmieniać, jeśli dokonywane będą wpłaty. Część należności może być sporna lub przedmiotem kompensaty.

Autor: Leszek Olszewski

Leszek Olszewski
BIEGŁY SĄDOWY
przy SĄDZIE OKRĘGOWYM W KRAKOWIE
(w zakresie finansów – w tym: oceny efektywności handlowego
wartości znaków towarowych, utraconych korzyści,
analizy i oceny funkcjonowania struktury gospodarczych)
Adm 511-1-04/15/SO

Wartość rynkowa Przedsiębiorstwa z podaniem stosunku wartości poszczególnych składników obciążonych do wartości przedsiębiorstwa:

Pozycje aktywów	Oszacowanie [PLN]	%-owo
Aktywa trwale [PLN]	9 998 700,00	
Wartości niematerialne i prawne	2 000,00	0,02%
1/8 udziału w działce ew. nr 5173/23 (obciążone hipoteką), KW nr KR1O/00036395/0	46 700,00	0,45%
Nieruchomości (obciążone hipoteką), KW nr KR1O/00035800/6	8 653 300,00	83,23%
Ruchomości (bez zastawu rejestrowego)	594 000,00	5,71%
Ruchomości (zastaw rejestrowy nr 2389501)	74 700,00	0,72%
Ruchomości (zastaw rejestrowy nr 2479305)	600 000,00	5,77%
Ruchomości (zastaw skarbowy)	28 000,00	0,27%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00%
Aktywa obrotowe	398 000,00	
Zapasy (bez zastawu rejestrowego)	33 150,00	0,32%
Zapasy (zastaw rejestrowy nr 2331052)	48 850,00	0,47%
Należności krótkoterminowe	316 000,00	3,04%
Inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00%
Suma [PLN]	10 396 700,00	100,00%
Majątek obciążony ogółem	9 451 550,00	90,91%
Majątek bez obciążeń	945 150,00	9,09%

Przedsiębiorstwo powinno być sprzedane jako całość lub jako całość z wyłączeniem należności oraz dwóch pojazdów marki Skoda.

Wartość rynkowa Przedsiębiorstwa z wyłączeniem należności oraz dwóch pojazdów marki Skoda	10 058 700,00	96,75%
Należności krótkoterminowe	316 000,00	3,04%
Skoda Octavia II Combi Premia 1.9 TDI	11 000,00	0,11%
Skoda Octavia II Premia Combi 1.9 TDI	11 000,00	0,11%
Suma [PLN]	10 396 700,00	100,00%

Wyszczególnienie ruchomości będących przedmiotem zastawu.

Autor: Leszek Olszewski

Leszek Olszewski
BICGLY Sp. z o.o.
PRZYSĄDZIE OKREŚLOWY WARTOŚCI RYNKOWE
(w zakresie: przedsiębiorstwa, w tym: spółki prawa handlowego
wartości cen w towarów, ich obrotowych korzyści,
analizy i ocenę funkcjonowania przedsiębiorstw gospodarczych)
str. 6
Adm. 511-1-64/15/SO

nr zastawu	opis przedmiotu zastawu/ Zastawnik	wartość wg rejestru	Waluta	Oszacowanie [PLN]	uwagi
2331052	zapasy wyrobów gotowych (opony)/ Bank BPH S.A.	2 100 000,00	PLN	48.850,00	
2389501	LINIA TECHNOLOGICZNA INTERFEROMETRYCZNEGO BADANIA OPON Z SZEROGRAFEM/ Bank BPH S.A.	1 725 000,00	PLN	74.700,00	nr fabryczny TT-148 z 2007 roku
2479305	NAKLADARKA BIEŻNIKA/ MARANGONI RETRAIDING SYSTEMS	248 902,96	EUR	600.000,00	nr fabryczny 028607 z 2012 roku

Przedmiotem zastawu skarbowego są:

Oznaczenie środka trwałego	Rodzaj środka trwałego	Oszacowanie [PLN]
śr. trwałe nr S-0269-2010	Skoda Octavia II Combi 1.9 TDI	11.000,00
śr. trwałe nr S-0277-2010	Skoda Octavia II Combi 1.9 TDI	11.000,00
śr. trwałe nr S-0102-2007	Wózek widłowy elektryczny STILL	6.000,00

Oszacowana została również wartość likwidacyjna Przedsiębiorstwa (dla wymuszonej sprzedaży):

Oszacowanie likwidacyjne majątku Przedsiębiorstwa	Wartość [PLN]
Metoda likwidacyjna (wymuszona sprzedaż)	7.459.950,00

(słownie złotych: *siedem milionów czterysta pięćdziesiąt dziewięć tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt 00/100*)

Wartość likwidacyjna (wymuszona sprzedaż) Przedsiębiorstwa z podaniem stosunku wartości poszczególnych składników obciążonych do wartości przedsiębiorstwa:

Autor: Leszek Olszewski

Leszek Olszewski
BIEGŁY SĄDOWY
przy SĄDIE OKRĘGOWYM w KRAKOWIE
(w zakresie funkcji biegłego sądowego z zakresku prawa handlowego
wartości i kosztów towarowych, utracanych korzyści,
audyt i oceny funkcjonalności przedsiębiorstw gospodarczych)
Adm.511.1-67/15/SO
str. 7

Pozycje aktywów	Oszacowanie [PLN]	%-owo
Aktywa trwałe [PLN]	7 181 350,00	
Wartości niematerialne i prawne	1 000,00	0,01%
1/8 udziału w działce ew. nr 5173/23 (obciążone hipoteką), KW nr KR1O/00036395/0	35 000,00	0,47%
Nieruchomości (obciążone hipoteką), KW nr KR1O/00035800/6	6 490 000,00	87,00%
Ruchomości (bez zastawu rejestrowego)	297 000,00	3,98%
Ruchomości (zastaw rejestrowy nr 2389501)	37 350,00	0,50%
Ruchomości (zastaw rejestrowy nr 2479305)	300 000,00	4,02%
Ruchomości (zastaw skarbowy)	21 000,00	0,28%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00%
Aktywa obrotowe	278 600,00	3,73%
Zapasy (bez zastawu rejestrowego)	23 200,00	0,31%
Zapasy (zastaw rejestrowy nr 2331052)	34 200,00	0,46%
Należności krótkoterminowe	221 200,00	2,97%
Inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00%
Suma [PLN]	7 459 950,00	100,00%
<i>Majątek obciążony ogółem</i>	<i>6 917 550,00</i>	<i>92,73%</i>
<i>Majątek bez obciążeń</i>	<i>542 400,00</i>	<i>7,27%</i>

Przedsiębiorstwo powinno być sprzedane jako całość lub jako całość z wyłączeniem należności oraz dwóch pojazdów marki Skoda.

Wartość likwidacyjna Przedsiębiorstwa z wyłączeniem należności oraz dwóch pojazdów marki Skoda	7 222 250,00	96,81%
Należności krótkoterminowe	221 200,00	2,97%
Skoda Octavia II Combi Premia 1.9 TDI	8 250,00	0,11%
Skoda Octavia II Premia Combi 1.9 TDI	8 250,00	0,11%
Suma [PLN]	7 459 950,00	100,00%

Wyszczególnienie ruchomości będących przedmiotem zastawu.

nr zastawu	opis przedmiotu zastawu/ Zastawnik	wartość wg rejestr	Waluta	Oszacowanie [PLN]	uwagi
2331052	zapasy wyrobów gotowych (opony)/ Bank BPH S.A.	2 100 000,00	PLN	34.200,00	

Leszek Olszewski
BIEGLY SĄDOWY

Autor: Leszek Olszewski

Przy Sądzie Okręgowym w Warszawie
(w zakresie gospodarki) wyznaczył się spisek prawa handlowego.
warunki oraz w Warszawie, a w innych krajach, w
przez 10 lat, 10 lat, wada podmiotów, gospodarczych)
Adm.511-1-64/15/50

Oznaczenie środka trwałego	Rodzaj środka trwałego	Oszacowanie [PLN]
śr. trwałe nr S-0269-2010	Skoda Octavia II Combi 1.9 TDI	8.250,00
śr. trwałe nr S-0277-2010	Skoda Octavia II Combi 1.9 TDI	8.250,00
śr. trwałe nr S-0102-2007	Wózek widłowy elektryczny STILL	4.500,00

Wpływ COVID-19 na poziom cen transakcyjnych nie został uwzględniony w niniejszym opisie i oszacowaniu wartości majątku Przedsiębiorstwa. Należy zakładać, że istnieje bardzo wysokie ryzyko spadku cen transakcyjnych w najbliższych miesiącach z uwagi na negatywny wpływ COVID-19 na gospodarkę światową, w tym również polską. Według aktualnych prognoz 2020 rok będzie rokiem recesji, bardzo dużego wzrostu bezrobocia, istotna wielkość inwestycji zostanie odwołana lub zawieszona. Z tego względu należy się spodziewać w najbliższym okresie spadku cen transakcyjnych. Trudność w oszacowaniu skutków COVID-19 na gospodarkę (poza tym że będzie negatywny) wynika z faktu, że według aktualnego stanu wiedzy nie wiadomo, kiedy sytuacja gospodarcza wróci do stanu z przed pandemii. Istnieją branże, które w wyniku obecnej sytuacji zyskają na wartości, ale nie dotyczy to branży w której działa przedsiębiorstwo FBO Rubber Technology S.A. w upadłości.

Leszek Olszewski
BIEGLY SĄDOWY
PEŁNIAŁ DŁUGOLETNIE FUNKCJE W KRAKOWIE
(wraz z bratem Leszkiem Olszewskim, byłym kandydatem na Burmistrza
miasta Krakowa w 1990 roku, w tym czasie pełnił funkcję
przewodniczącego Komisji Wyborczej w I turze głosowania w 1990 roku)
Adm.511-1-6/15/50

Wprowadzenie do opisu i oszacowania Przedsiębiorstwa.

Niniejszy opis i oszacowanie przedsiębiorstwa FBO Rubber Technology Spółka Akcyjna w upadłości z siedzibą w Wolbromie, ul. 1 Maja 100 został wykonany przez biegłego sądowego Leszka Olszewskiego.

1. Wartość przedsiębiorstwa została oszacowana na dzień 10 grudnia 2019 roku.
2. Oszacowanie nieruchomości zostało dokonane na podstawie Operatu Szacunkowego z dnia 12 sierpnia 2019 roku wraz z aneksem z dnia 19 listopada 2019 roku określającego wartość rynkową prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 5173/132, obręb 0001 Wolbrom, zabudowanej budynkiem produkcyjnym i budynkiem biurowo – socjalnym stanowiącymi odrębną własność, położonej w Wolbromiu przy ul. 1 maja 100. 23 marca 2020 roku autorka oszacowania ww. nieruchomości potwierdziła aktualność operatu szacunkowego z dnia 12 sierpnia 2019 roku wraz z aneksem z dnia 19 listopada 2019 roku. W kwietniu 2020 roku zostało wskazanie szacunkowej wartości udziału w wysokości 1/8 cz. w działce ewidencyjnej nr 5173/23 o powierzchni 3881 m2 stanowiącej drogę wewnętrzną.
3. Niniejszy opis i oszacowanie upadłego przedsiębiorstwa i jego poszczególnych składników został sporządzony dla potrzeb sprzedaży przedsiębiorstwa w trybie postępowania upadłościowego.
4. W opinii zaznaczono, które składniki majątku przedsiębiorstwa mogą być sprzedawane w ramach przedsiębiorstwa oraz te składniki, które mogą być sprzedane odrębnie bez niekorzystnego wpływu na funkcjonowanie przedsiębiorstwa.
5. Przedmiotem zlecenia było wykonanie opisu i oszacowania przedsiębiorstwa działającego pod nazwą FBO Rubber Technology Spółka Akcyjna w upadłości z siedzibą w Wolbromiu, ul. 1 Maja 100 jako zorganizowanej części przedsiębiorstwa, a także wycena poszczególnych składników majątkowych.
6. Stosownie do art. 55¹ KC wycena objęła zorganizowany zespół składników niematerialnych i materialnych. Wycena obejmuje m.in. takie składniki majątkowe jak:
 - oznaczenie indywidualizujące przedsiębiorstwo lub jego wyodrębnione części (nazwa przedsiębiorstwa, znak towarowy, logo, itd.);
 - własność nieruchomości lub ruchomości, w tym urządzeń, materiałów, towarów i wyrobów gotowych oraz inne prawa rzeczowe do nieruchomości lub ruchomości;
 - prawa wynikające z umów najmu i dzierżawy nieruchomości lub ruchomości oraz prawa do korzystania z nieruchomości lub ruchomości wynikające z innych stosunków prawnych;
 - koncesje, licencje i zezwolenia;
 - patenty i inne prawa własności przemysłowej;
 - majątkowe prawa autorskie i majątkowe prawa pokrewne;
 - tajemnice przedsiębiorstwa;
 - księgi i dokumenty związane z prowadzeniem działalności gospodarczej;
7. Podstawą opisu i oszacowania przedsiębiorstwa FBO Rubber Technology Spółka Akcyjna w upadłości z siedzibą w Wolbromiu, ul. 1 Maja 100 były:
 - Postanowienie Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieście w Krakowie VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych (sygn. akt GU 250/19).

- Bilans sporządzony wg stanu na dzień 10.12.2019 roku;
 - Operat Szacunkowy określający wartość rynkową prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 5173/132, obręb 0001 Wolbrom, zabudowanej budynkiem produkcyjnym i budynkiem biurowo – socjalnym stanowiącymi odrębną własność, położonej w Wolbromiu przy ul. 1 Maja 100;
 - treść księgi wieczystej nr KR10/00035800/6 stan z dnia 14 kwietnia 2020 roku;
 - treść księgi wieczystej nr KR10/00036395/0 stan z dnia 20 kwietnia 2020 roku;
 - zestawienie analityczne do poszczególnych pozycji środków trwałych na dzień 10.12.2019 r.;
 - wykaz należności Spółki na dzień 10.12.2020 roku;
 - stan zapasów Spółki na dzień 10.12.2020 roku (z wyszczególnieniem wyrobów gotowych-opon);
 - zaświadczenie z Centralnej Informacji o zastawach rejestrowych z dnia 16 kwietnia 2019 roku;
 - pełny odpis z Rejestru Zastawów nr 2331052 z dnia 17 kwietnia 2019 roku;
 - pełny odpis z Rejestru Zastawów nr 2389501 z dnia 17 kwietnia 2019 roku;
 - pełny odpis z Rejestru Zastawów nr 2479305 z dnia 17 kwietnia 2019 roku;
 - konsultacje przeprowadzone z osobami mającymi dostęp do danych m.in. finansowo – księgowych Spółki;
 - odpis z KRS nr 0000107362;
 - dodatkowe materiały przekazane przez Syndyka Masy Upadłości.
8. Oszacowanie przedsiębiorstwa zostało przeprowadzone podejściem majątkowym, metodą skorygowanych aktywów netto oraz metodą likwidacyjną (wymuszona sprzedaż).

Kraków, 20 kwietnia 2020 r.

Leszek Olszewski
BIEGŁY SĄDOWY
przy SĄDIE ODRĘGOWYM w KRAKOWIE
(w zakresie finansów – wyceny akcji spółek prawa handlowego
wartości aktywów bilansowych, otrzymanych korzyści,
analizy i oceny funkcjonowania przedsiębiorstw gospodarczych)
Adm.511-1-64/16/SO

1. PODSTAWA FORMALNA OPISU I OSZACOWANIA

Podstawą formalną opisu i oszacowania jest zlecenie Syndyka Masy Upadłości FBO Rubber Technology Spółka Akcyjna w upadłości w Wolbromiu, ul. 1 Maja 100 dla potrzeb postępowania upadłościowego.

2. PRZEDMIOT OPISU I OSZACOWANIA

Przedmiotem opisu i oszacowania jest przedsiębiorstwo FBO Rubber Technology Spółka Akcyjna w upadłości z siedzibą w Wolbromiu, ul. 1 Maja 100.

Zgodnie z artykułem 55¹ k.c. przedsiębiorstwo jest zorganizowanym zespołem składników niematerialnych i materialnych przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej i może obejmować:

1. oznaczenie indywidualizujące przedsiębiorstwo lub jego wyodrębnione części (nazwa przedsiębiorstwa);
2. prawo własności do nieruchomości;
3. prawo własności do ruchomości, w tym urządzeń, materiałów, towarów i wyrobów, oraz inne prawa rzeczowe do ruchomości;
4. prawa wynikające z umów najmu i dzierżawy nieruchomości lub ruchomości oraz prawa do korzystania z nieruchomości lub ruchomości wynikające z innych stosunków prawnych;
5. wierzytelności, prawa z papierów wartościowych;
6. koncesje, licencje i zezwolenia;
7. patenty i inne prawa własności przemysłowej;
8. majątkowe prawa autorskie i majątkowe prawa pokrewne;
9. tajemnice spółki;
10. księgi i dokumenty związane z prowadzeniem działalności gospodarczej;

3. ZAKRES OPISU I OSZACOWANIA

Opis i oszacowanie wartości przedsiębiorstwa działającego pod nazwą FBO Rubber Technology Spółka Akcyjna w upadłości z siedzibą w Wolbromiu, KRS nr 0000107362. Niniejszym opisem i oszacowaniem objęto zorganizowaną całość przedsiębiorstwa (zorganizowany zespół składników materialnych i niematerialnych) działającego pod firmą FBO Rubber Technology Spółka Akcyjna w upadłości z siedzibą w Wolbromiu, ul. 1 Maja 100, a także wycenę poszczególnych składników majątkowych.

Z oszacowania wyłączono inwestycje krótkoterminowe (środki pieniężne w kasie i na rachunku bankowym).

4. CEL OPISU I OSZACOWANIA

Celem opisu i oszacowania jest określenie wartości rynkowej przedsiębiorstwa FBO Rubber Technology Spółka Akcyjna w upadłości z siedzibą w Wolbromiu, ul. 1 Maja 100, dla potrzeb postępowania upadłościowego sygn. akt GU 250/19.

5. PODSTAWY PRAWNE OPISU I OSZACOWANIA

Niniejszy opis i oszacowanie opracowano w oparciu o następujące akty prawne:

- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 roku – Prawo upadłościowe (Dz. U. nr 60, poz. 535) z późniejszymi zmianami.
- Ustawa z dnia 15 września 2000 roku – Kodeks spółek handlowych (Dz. U. 2000 nr 94 poz. 1037) z późniejszymi zmianami.
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku – Kodeks Cywilny (Dz. U. 1964 nr 16 poz. 93) z późniejszymi zmianami.
- Ustawa z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. 2009 nr 152 poz. 1223 – tekst jednolity).

6. ŹRÓDŁA INFORMACJI DO OPISU I OSZACOWANIA

Niniejszą wyceną sporządzono w oparciu o następujące informacje:

1. Bilans sporządzony wg stanu na dzień 10.12.2019 roku;
2. Treść księgi wieczystej nr KR10/00035800/6 wg stanu na dzień 14 kwietnia 2020 roku;
3. Treść księgi wieczystej nr KR10/00036395/0 stan z dnia 20 kwietnia 2020 roku;
4. Wartości środków trwałych z dnia 10 grudnia 2019 roku – wartości niematerialne i prawne;
5. Wartości środków trwałych na dzień 10 grudnia 2019 roku;
6. Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2019 do 10.12.2019 roku;
7. Arkusze spisu z natury majątku spółki FBO Rubber Technology Spółka Akcyjna w upadłości;
8. Zaświadczenie z Centralnej Informacji o zastawach rejestrowych z dnia 16 kwietnia 2019 roku;
9. Pełny odpis z Rejestru Zastawów nr 2331052 z dnia 17 kwietnia 2019 roku;
10. Pełny odpis z Rejestru Zastawów nr 2389501 z dnia 17 kwietnia 2019 roku;
11. Pełny odpis z Rejestru Zastawów nr 2479305 z dnia 17 kwietnia 2019 roku;
12. Wykaz należności;
13. Zestawienie krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych;
14. Odpis z KRS nr 0000107362;
15. Dodatkowe materiały przekazane przez Spółkę;
16. Operat Szacunkowy z dnia 12 sierpnia 2019 roku wraz z aneksem z dnia 19 listopada 2019 roku określający wartość rynkową prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 5173/132, obręb 0001 Wolbrom, zabudowanej budynkiem produkcyjnym i budynkiem biurowo – socjalnym stanowiącymi odrębną własność, położonej w Wolbromiu przy ul. 1 Maja 100. 23 marca 2020 roku. 23 marca 2020 roku autorka oszacowania ww. nieruchomości potwierdziła aktualność operatu szacunkowego z dnia 12 sierpnia 2019 roku wraz z aneksem z dnia 19 listopada 2019 roku.
17. 3.5. Wskazanie szacunkowej wartości udziału w wysokości 1/8 cz. w działce ewidencyjnej nr 5173/23 o powierzchni 3881 m2 stanowiącej drogę wewnętrzną z dnia 14 kwietnia 2020 roku.

7. OPIS PRZEDSIĘBIORSTWA.

Przedsiębiorstwo: FBO Rubber Technology Spółka Akcyjna w upadłości.
FBO Rubber Technology S.A. powstała w 1996 r. Początkowo Spółka działała pod firmą Fabryka Bieżnikowania Opon Wolbrom Spółka Akcyjna. W dniu 09.12.2011 r. zmianie uległa nazwa Spółki, która otrzymała obecne brzmienie, tj. FBO Rubber Technology S.A. Spółka działa na rynku polskim w branży oponiarskiej, specjalizując się w produkcji i sprzedaży opon pneumatycznych bieżnikowanych do samochodów ciężarowych, autobusów i naczep. Bieżnikowanie jest rodzajem odzyskiwania (recyklingu), w którym zużyte opony są odnawiane poprzez wymianę bieżnika na starej obudowie (zwanej karkasem). Karkasy są poddawane recyklingowi elementem procesu bieżnikowania i dlatego ważną częścią działalności Dłużnika jest dobór i zakup karkasów nadających się do bieżnikowania; te nienadające się do dalszego odzysku stanowią odpad. Pozostałe, po sprawdzeniu, są z użyciem nowego, jakościowego bieżnika wulkanizowane, a ich parametry techniczne, fizyczne i chemiczne są zbliżone do opon nowych.

Siedziba: Wolbrom, Polska

Adres: 32-340 Wolbrom, ul. 1 Maja 100

Statystyczny numer identyfikacyjny (REGON): 273277537

Numer Identyfikacji Podatkowej (NIP): 6371510247

Krajowy Rejestr Sądowy (KRS): 0000107362, prowadzony przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego

Kapitał spółki:

- Wysokość kapitału zakładowego 11 000 000,00 ZŁ
- Liczba akcji wszystkich emisji 110 000
- Wartość nominalna akcji 100,00 ZŁ
- Kwotowe określenie części kapitału wpłaconego 11 000 000,00 ZŁ

Zgodnie z KRS przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy obejmuje:
22, 11, Z, produkcja opon i dętek z gumy; bieżnikowanie i regenerowanie opon z gumy;

Zgodnie z KRS przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy obejmuje:
22, 19, Z, produkcja pozostałych wyrobów z gumy;
22, 2, , produkcja wyrobów z tworzyw sztucznych;
45, 31, Z, sprzedaż hurtowa części i akcesoriów do pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli;
45, 32, Z, sprzedaż detaliczna części i akcesoriów do pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli;
46, 77, Z, sprzedaż hurtowa odpadów i złomu;
46, 90, Z, sprzedaż hurtowa niewyspecjalizowana;
47, 91, Z, sprzedaż detaliczna prowadzona przez domy sprzedaży wysyłkowej lub internet;

70, 10, Z, działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych;

70, 22, Z, pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania;

Przedmiot działalności operacyjnej przedsiębiorstwa:

FBO Rubber Technology S.A. prowadzi recyklingową działalność produkcyjną w branży oponiarskiej. W zakładzie spółki, zlokalizowanym w Wolbromiu [woj. małopolskie], przeprowadzany jest proces produkcji opon bieżnikowanych. Produkcja opiera się na wtórnym wykorzystaniu zużytych opon, tzw. karkasu – korpusu opony, który stanowi ok. 70%-80% całkowitej masy opony. Spółka posiada zezwolenie na przetwarzanie odpadów, kod odpadu 160103 zużyte opony, w ilości 3000 Mg/rok, udzielone decyzją Starosty Olkuskiego WS.6233.4.2015, z dnia 09.03.2015 roku, ważną do dnia 09 marca 2025 roku. Spółka oferuje swoje produkty, tj. opony bieżnikowane, dwoma kanałami dystrybucji. W ramach sprzedaży B2B – celem dystrybucji swoich produktów do klientów końcowych, Spółka sprzedaje swoje produkty m.in. do serwisów opon. Spółka obsługuje również klientów końcowych bezpośrednio, są to w głównej mierze podmioty z sektora transportu ciężarowego. W ramach sprzedaży B2C FBO Rubber Technology S.A. obsługuje głównie firmy transportowe oraz floty.

Proces bieżnikowania opony przebiega w kilku etapach i poprzedzony jest kontrolą jakości karkasu na linii technologicznej interferometrycznego badania opon z szerografem, produkcji Systemtechnik GmbH, podczas której odrzucone są opony z usterkami technicznymi. Gatunkowy karkas może być wykorzystany więcej niż jeden raz. Następnie karkas poddawany jest procesowi szorstkowania, który ma na celu usunięcie wierzchniej, zniszczonej warstwy starego bieżnika, oraz procesowi reparacji, w czasie którego naprawiane są ewentualne defekty ujawnione w procesie szorstkowania. Jeżeli na tym etapie procesu karkas nadal ma zdolność do odtworzenia opony, kierowany jest do nałożenia bieżnika. Opona z nałożonym bieżnikiem jest wulkanizowana w autoklawie. W procesie bieżnikowania zachowane zostają główne właściwości, elementy i struktura opony, powstałe podczas pierwszego procesu produkcji. W szczególności specyfikacje techniczne opony, a mianowicie jej rozmiar, indeks nośności, indeks prędkości nie ulegają zmianie w wyniku bieżnikowania. Nowe opony i opony bieżnikowane są wykonane z tych samych surowców, tych samych części składowych i mają podobną konstrukcję.

Proces bieżnikowania opon przeprowadzany jest przez Spółkę w technologii bieżnikowania na zimno w technologii RINGTREAD z wykorzystaniem ekstrudera Marangoni RINGTREAD 3000, który charakteryzuje się niską pracochłonnością (1 osoba) oraz wysoką wydajnością (wg. wskazania producenta 200 opon na 8 godzinną zmianę). Cechą produktu jest brak łączenia bieżnika (bieżnik pierścieniowy), brak odpadu produkcyjnego, a przez to nie występują straty materiałowe i koszty utylizacji. Produkt jest bardzo dobrym rozwiązaniem dla transportu drogowego. Dodatkowo, przy niewielkiej inwestycji istnieje możliwość rozszerzenia oferty o opony typu „RING TYRE” – opony z renowacją boków za pomocą dostarczonych szablonów przez dostawcę bieżnika. Dzięki zastosowaniu tej metody można wykorzystywać tańsze karkasy (korpusy opon) z defektem wizualnym na boku, tym samym obniżając koszt wytworzenia.

Wszelkie odpady produkcyjne są gromadzone, a następnie sprzedawane lub utylizowane, co daje możliwość ponownego ich wykorzystania w gumowej gałęzi przemysłu, jako specjalnego

wypełniacza zastosowanego w nowych, kauczukowych typach mieszanek, w budownictwie drogowym do uszlachetniania bitumicznych mas nawierzchniowych oraz w przemyśle energetycznym, jako paliwo, ze względu na dużą zawartość węgla oraz wodoru, co czyni odpady gumowe materiałem wysokoenergetycznym.

Proces produkcji opon bieżnikowanych jest dosyć kapitałochłonny, z uwagi na konieczność pozyskiwania surowców do produkcji oraz nakładów na energię i parę technologiczną, jako konsekwencji wysokich wydatków energetycznych w czasie produkcji.

Spółka działa w środowisku wysoce konkurencyjnym, a to za sprawą obecności na rynku opon azjatyckich producentów, głównie z Chińskiej Republiki Ludowej, oferujących swoje produkty po bardzo niskich cenach, znacząco odbiegających od średnich cen opon, oferowanych przez wiodących producentów obecnych na rynku (m.in. Michelin, Dunlop, Bridgestone, Dębica, Goodyear) i jakości znacznie odbiegającej od jakości opon renomowanych producentów. Należy wskazać, iż rentowność produkcji FBO Rubber Technology S.A. jest w dużej mierze uzależniona od poziomu cen opon budżetowych, produkowanych m.in. w Chinach, z tego powodu produkt Spółki konkuruje z oponami nowymi budżetowymi. FBO Rubber Technology S.A. prowadzi działalność głównie na rynku polskim.

Aktualna podaż w sektorze rynku sprzedaży opon, jest zdeterminowana ilością przedsiębiorstw trudniących się produkcją opon i oferujących bezpośrednią sprzedaż. Zasięg terytorialny sprzedaży produkcji FBO Rubber Technology S.A. obejmuje kraj.

Przedsiębiorstwo od dłuższego okresu było w bardzo trudnej sytuacji finansowej czego następstwem było postanowienie o ogłoszeniu upadłości w dniu 11 grudnia 2019 roku:

- Strata netto w 2018 roku wyniosła: -1.627.103,08 PLN;
- Strata netto za okres 01.01.2019-10.12.2019 roku wyniosła: - 1.038.756,93 PLN;
- Łączna strata z lat ubiegłych wynosi: -19.294.606,83 PLN;
- Przedsiębiorstwo nie ma płynności finansowej;
- Łączna bilansowa wartość zobowiązań na dzień 10 grudnia 2019 roku wynosi 9.046.351,92 PLN;
- Wartość aktywów według bilansu na dzień 10 grudnia 2019 roku wynosiła: 14.630.553,42 PLN i teoretycznie pokrywa zobowiązania, ale część aktywów nie przedstawia takiej wartości, jak wynika to z zapisów księgowych.
- Maszyny i urządzenia w zdecydowanej większości pochodzą z XX wieku oraz z lat 2001-2010.

Opis nieruchomości Przedsiębiorstwa.

Przedsiębiorstwo posiada prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 5173/132, obręb 0001 Wolbrom, zabudowanej budynkiem produkcyjnym i budynkiem biurowo – socjalnym stanowiącymi odrębną własność, położonej w Wolbromiu przy ul. 1 maja 100, objętą KW nr KR1O/00035800/6 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Olszynie, V Wydział Ksiąg Wieczystych

Dane ewidencyjne gruntów:

Ark. mapy	Numer działki	Bliższe określenie położenia	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr Księgi Wieczystej
				Rodzaj	Pow. [ha]	
30	5173/132	Wolbrom	0,8629	Ba	0,8629	KR1O/00035800/6
				Razem:	0,8629	

Stan prawny nieruchomości ustalono na podstawie treści księgi wieczystej z dnia 14 kwietnia 2020 roku. (Treść KW stanowi załącznik do opracowania):

- typ księgi:
grunt oddany w użytkowanie wieczyste i budynki stanowiące odrębną własność;
- położenie i oznaczenie nieruchomości:
województwo małopolskie, powiat olkuski, gmina Wolbrom, Wolbrom, działka nr 5173/132 o powierzchni 8629 m²; grunt zabudowany budynkami przemysłowymi bieżnikowni stanowiącymi odrębną własność;
- zapisy w dziale I Sp:
Działka w użytkowaniu wieczystym do 2089-12-05 oraz budynki stanowiące odrębną nieruchomość;
- zapisy w dziale II:
Właścicielem nieruchomości jest Skarb Państwa, użytkownikiem wieczystym jest FBO Rubber Technology Spółka Akcyjna,
- zapisy w dziale III:

5. Ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością:

Nieodpłatna i na czas nieoznaczony służebność przejścia, przejazdu i przeprowadzenia mediów na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego nieruchomości władnącej (działka nr 5173/129 obj. księgą wieczystą KW nr KR1O/00065217/1), ograniczając zakres jej wykonywania do pasa gruntu o szerokości 3 m (trzech metrów) wzdłuż wschodniej granicy nieruchomości obciążonej (działka nr 5173/132 obj. niniejszą księgą wieczystą).

6. Ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością:

Nieodpłatna i na czas nieoznaczony służebność przejścia, przejazdu i przeprowadzenia mediów przez działkę nr 5173/132 o pow. 0,8629 ha tą księgą wieczystą - ograniczając zakres jej wykonania do pasa gruntu o szerokości 3 m (trzech metrów) wzdłuż wschodniej granicy nieruchomości obciążonej na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego działki nr 5173/128 o pow. 0,0471 ha obj. księgą wieczystą KW nr KR1O/00067545/3.

7. Ostrzeżenie:

Z nieruchomości obj. tą księgą wieczystą wszczęta została przez komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Olkuszu Tomasza Grzybek egzekucja w sprawie o sygnaturze akt KM 69/18.

8. Ostrzeżenie:

Do egzekucji z nieruchomości przyłączył się kolejny wierzyciel - Fundacja Zofii Magnatti. Rozwój Talentów i Przedsiębiorczości, w sprawie egzekucyjnej o sygn. Km 438/18, na podstawie tytułu wykonawczego Sądu Okręgowego w Warszawie, III Wydział Cywilny z dnia 12-06-2018, sygn. Akt III NC 175/18

- zapisy w dziale IV:

3. Hipoteka umowna łączna na kwotę 4 500 000 zł na rzecz Raiffeisen Bank Polska S.A. z siedzibą w Warszawie.

4. Hipoteka przymusowa na kwotę 8 579,96 zł na rzecz ZUS, oddział w Chrzanowie Inspektorat w Olkuszu.

5. Hipoteka przymusowa na kwotę 160 688,10 zł na rzecz ZUS, oddział w Chrzanowie Inspektorat w Olkuszu.

6. Hipoteka umowna na kwotę 850 000 zł na rzecz Fundacja Zofii Magnatti. Rozwój Talentów I Przedsiębiorczości.

7. Hipoteka przymusowa na kwotę 219 270,63 zł na rzecz ZUS, oddział w Chrzanowie Inspektorat w Olkuszu.
8. Hipoteka umowna na kwotę 1 250 000 zł na rzecz ADAMEX INDUSTRY Sp. z o.o. z siedzibą w Wolbromiu.
9. Hipoteka umowna na kwotę 196 000 zł na rzecz Teresa Kubinek Szczepanowska.
10. Hipoteka umowna na kwotę 500 000 zł na rzecz Teresa Kubinek Szczepanowska.
11. Hipoteka przymusowa na kwotę 143 512,28 zł na rzecz ZUS, oddział w Chrzanowie Inspektorat w Olkuszu.
12. Hipoteka przymusowa na kwotę 160 688,10 zł na rzecz ZUS, oddział w Chrzanowie Inspektorat w Olkuszu.
13. Hipoteka przymusowa na kwotę 102 729,86 zł na rzecz Burmistrz Miasta i Gminy Wolbrom.
14. Hipoteka przymusowa na kwotę 13 712,40 zł na rzecz Burmistrz Miasta i Gminy Wolbrom.
15. Hipoteka przymusowa na kwotę 2 274,00 zł na rzecz Burmistrz Miasta i Gminy Wolbrom.
16. Hipoteka przymusowa na kwotę 38 624,70 zł na rzecz Gmina Wolbrom.
17. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 37 413,06 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
18. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 9 496,29 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
19. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 8 380,88 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
20. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 60 717,75 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
21. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 45 756,27 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
22. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 10 825,41 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
23. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 5 621,04 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
24. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 15 100,89 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
25. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 32 756,57 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
26. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 13 703,67 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
27. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 72 274,22 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
28. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 15 955,44 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
29. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 4 277,40 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
30. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 29 621,85 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
31. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 25 370,51 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
32. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 43 520,67 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.

33. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 39 280,14 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
34. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 8 836,10 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
35. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 11 946,12 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
36. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 5 708,13 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
37. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 3 345,33 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
38. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 3 628,61 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
39. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 3 381,47 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
40. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 3 328,71 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
41. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 3 308,33 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
42. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 3 289,56 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
43. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 3 749,04 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
44. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 4 270,26 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
45. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 4 675,11 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
46. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 1 404,38 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
47. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 4 232,18 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
48. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 64,65 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
49. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 1 053,33 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
50. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 1 045,95 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
51. Hipoteka przymusowa na kwotę 76 413,60 zł na rzecz Gmina Wolbrom.
52. Hipoteka przymusowa na kwotę 25 276,80 zł na rzecz Gmina Wolbrom.

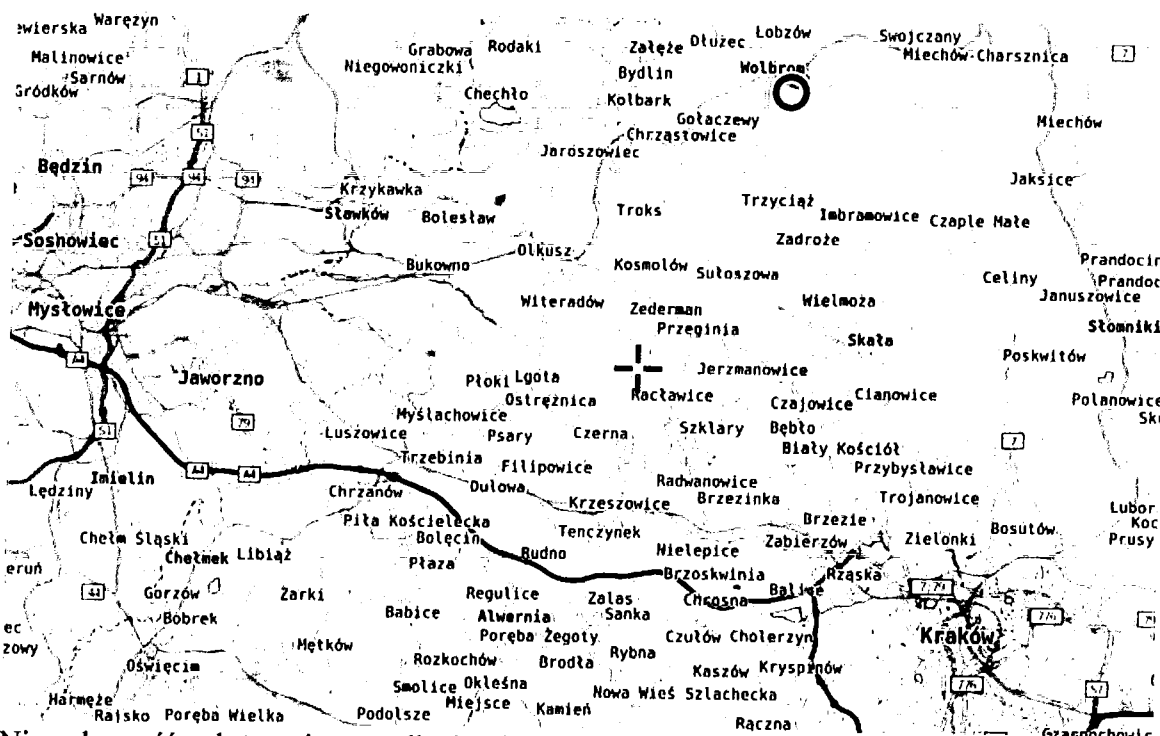
FBO Rubber Technology Spółka Akcyjna posiada ponadto 1/8 udziału w działce drogowej nr 5173/23 obj. KW nr KR10/00036395/0.

Informacja o obciążeniach i wpisach hipotecznych zawarta w załączniku nr 3.6

Opis nieruchomości objętej KW nr KR10/00035800/6:

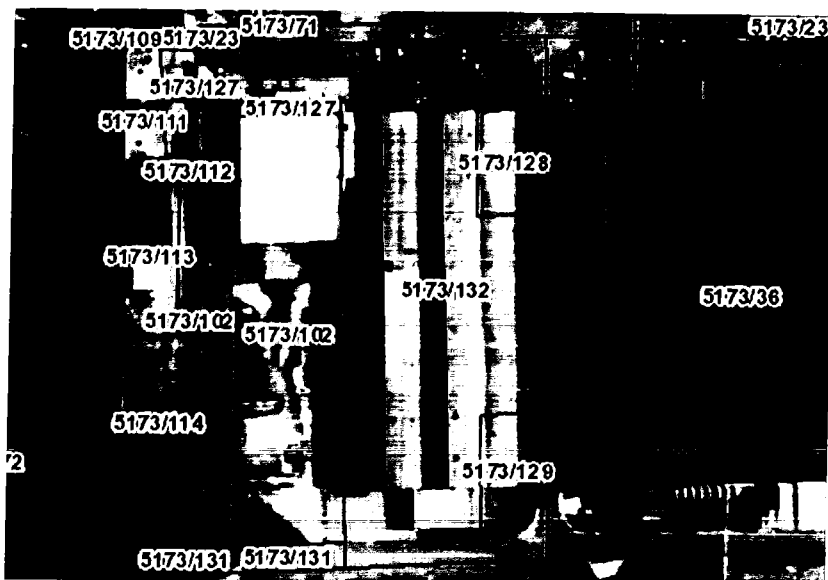
Nieruchomość zlokalizowana jest w południowej części Wolbromia – w strefie przemysłowej powstałej na terenie byłych zakładów STOMIL WOLBROM. Wolbrom jest miastem gminnym położonym w powiecie olkuskim, w województwie małopolskim, z populacją na poziomie ok. 9 tys. mieszkańców. Miasto jest ośrodkiem przemysłu gumowego, drzewnego i metalowego. Wolbrom położony jest w odległości 18 km od Olkusza, 40 km od Krakowa i 45 km od Aglomeracji Śląskiej.

W sąsiedztwie nieruchomości znajduje się zabudowa produkcyjno-usługowa wraz z zapleczem biurowym.



Nieruchomość położona jest w odległości 20 km od drogi krajowej nr 7 w kierunku Warszawy i Krakowa oraz drogi krajowej nr 94 w kierunku Śląska i Krakowa. W odległości 35 km znajduje się najbliższy wjazd na autostradę A4. Dobry dojazd do aglomeracji śląskiej i krakowskiej, bliskość linii kolejowej HLS, bliskość lotnisk międzynarodowych, rozwój infrastruktury związany z istniejącą podstrefą Krakowskiego Parku Technologicznego, lokalizacja w mieście o utrwalonym wizerunku przemysłowym związanym z branżą gumową, to atuty tego obszaru.

Nieruchomość stanowi zabudowaną działkę nr 5173/132 o powierzchni 0,8629 ha, cechuje się dość regularnym kształtem zbliżonym do prostokąta, teren nieogrodzony, przylegający od



północy i wschodu do wewnętrznej drogi zakładowej, wchodzi w skład terenów produkcyjno – usługowych położonych w rejonie ul.1 Maja w Wolbromiu. Prawny dostęp do drogi publicznej zapewniony jest przez udział 1/8 w działce nr 5173/23 objętej KW KR10/00036395/0 stanowiącej drogę wewnętrzną o nawierzchni asfaltowej.

Stan zagospodarowania nieruchomości.

Nieruchomość zabudowana jest kompleksem budynków produkcyjno – usługowych o łącznej powierzchni użytkowej 4994,20 m² – w tym budynkiem produkcyjnym o powierzchni użytkowej 4101,30 m² i budynkiem biurowo-socjalnym o powierzchni użytkowej 892,90 m². Nieruchomość położona jest w terenie o zróżnicowanym ukształtowaniu, które umożliwiło zróżnicowanie bryły obiektu – budynek biurowo – socjalny jest dwupoziomowy i łączy się górną kondygnacją z parterowym budynkiem produkcyjnym. Poza tym teren zagospodarowany betonowymi podjazdami i parkingami od strony północnej i wschodniej. Nieruchomość podłączona jest do następujących sieci infrastruktury technicznej: wodociągowa, energetyczna, kanalizacyjna, kanalizacja deszczowa, pary technologicznej, centralnego ogrzewania.

Stan techniczno-użytkowy nieruchomości.

Działka nr 5173/132 o powierzchni 0,8629 ha zabudowana jest kompleksem budynków produkcyjno – usługowych – w tym budynkiem produkcyjnym o powierzchni użytkowej i budynkiem biurowo-socjalnym o powierzchni użytkowej.

Opis budynku produkcyjnego.



Hala produkcyjna jest obiektem jednokondygnacyjnym dwunawowym o wymiarach ok. 35 x 110 m i wysokości ok. 12 m. Obiekt wzniesiony w latach 70-tych XX wieku, po modernizacji przeprowadzanej w latach 2005 – 2013. Od strony wschodniej znajduje się rampa wjazdowa z podpiwniczeniem zawierającym pomieszczenia techniczne. Budynek wyposażony w urządzenia produkcyjne do bieżnikowania opon. Atutem wycenianego obiektu jest wysokość hali pozwalająca na umieszczenie w niej linii produkcyjnych. Stan techniczny budynku dobry, standard wykończenia dobry.

Opis rozwiązań konstrukcyjno-materiałowych:

- fundamenty - monolityczne betonowe,
- ściany fundamentowe betonowe,
- konstrukcja hali żelbetowa z wypełnieniem murowanym ceramicznym,
- konstrukcja rampy i budynku w jej obrysie żelbetowa,
- dach dwuspadowy z podwyższonym świetlikiem na całej długości kalenicy,
- świetliki ze szkła i częściowo z poliwęglanu,
- posadzka hali betonowa z rozbudowanym systemem kanałów technologicznych,
- bramy uchylne z kurtynami PCV,
- instalacje: energetyczna siły i światła, pary technologicznej, wentylacji grawitacyjnej i mechanicznej, instalacje hydrantowe, instalacje sprężonego powietrza, wodociągowa, kanalizacji sanitarnej,

Zestawienie pomieszczeń:

Nazwa pomieszczenia	Pow. użytkowa
magazyn	5,50
wc	5,30
magazyn	15,00
hala produkcyjna	3872,70
pomieszczenie techniczne	149,70
pomieszczenie techniczne	31,30
pomieszczenie techniczne	5,40
pomieszczenie techniczne	16,40
RAZEM	4101,30

Opis budynku biurowo-socjalnego.



Budynek biurowo-socjalny to dwukondygnacyjny obiekt wielofunkcyjny o konstrukcji żelbetowej z wypełnieniem murowym ceramicznym. Obiekt wzniesiony w latach 70-tych XX wieku, po modernizacji w latach 2005 – 2013. Budynek w kondygnacji piętra połączony jest bezpośrednio z halą produkcyjną. W parterze budynku znajduje się część magazynowa, sprężarkownia oraz trafostacje. Na piętrze budynku znajdują się pomieszczenia biurowe i socjalne oraz laboratorium. Stan techniczny budynku dobry, standard wykończenia dobry.

Opis rozwiązań konstrukcyjno-materiałowych

- fundamenty monolityczne betonowe,
- ściany fundamentowe betonowe,
- konstrukcja żelbetowa z wypełnieniem murowanym ceramicznym,
- dach w konstrukcji żelbetowej, ocieplony, kryty papą termozgrzewalną,
- ściany tynkowane i malowane,
- w pomieszczeniach socjalnych i sanitarnych okładziny z płytek ceramicznych,
- w korytarzach okładziny z PCV – siding,
- w pomieszczeniach biurowych wykonane sufity podwieszane systemowe z płyt gipsowo-kartonowych,
- ściany zewnętrzne nie ocieplone,
- posadzki z płytek gresowych oraz betonowe, w części biur panele podłogowe,
- parapety z pcv, stolarka drzwiowa płycinowa i aluminiowa,
- stolarka drzwiowa zewnętrzna aluminiowa przeszklona,
- okna termoizolacyjne z pcv,
- w części pomieszczeń meble biurowe w stałej zabudowie wykonane na wymiar,
- instalacje: energetyczna siły i światła, wentylacji grawitacyjnej i mechanicznej, wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, centralnego ogrzewania, telefon, internet.

Zestawienie pomieszczeń:

Nazwa pomieszczenia	Pow. użytkowa
PARTER	
magazyn	364,80
korytarz	40,00
wiatrołap	6,80
pomieszczenie techniczne	37,10
SUMA	448,70
PIĘTRO	
magazyn	364,80
korytarz	40,00
wiatrołap	6,80
pomieszczenie techniczne	37,10
biuro	33,50

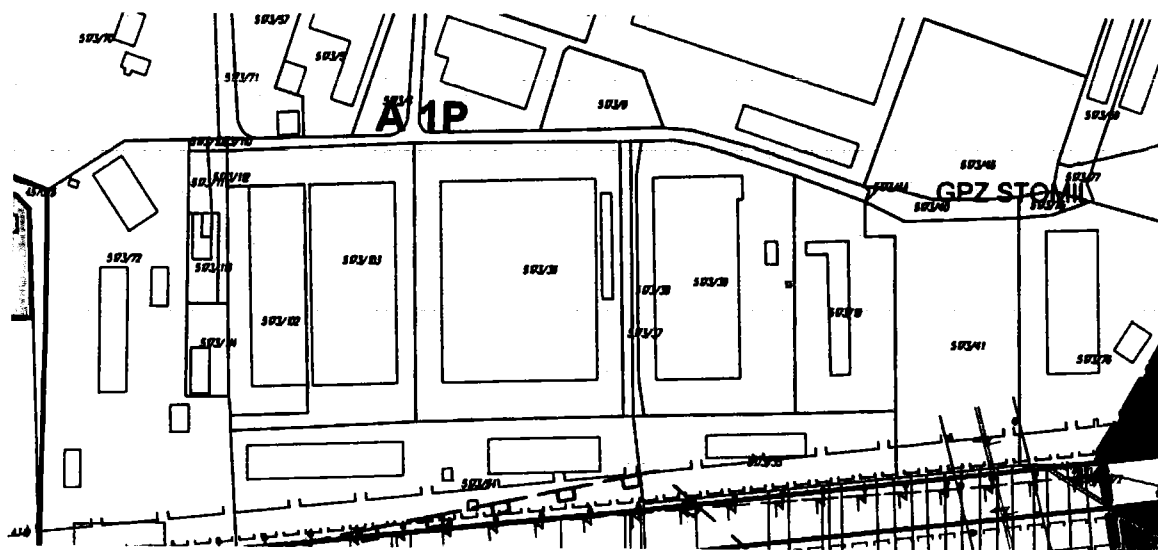
biuro	18,30
biuro	15,10
korytarz	51,20
biuro	34,10
korytarz	16,40
biuro	33,70
korytarz	23,80
biuro	33,90
biuro	13,40
biuro	29,80
szatnia	34,10
wc	16,80
korytarz	31,30
wc	3,30
wc	12,70
pomieszczenie socjalne	17,20
laboratorium	25,60
SUMA	444,20
RAZEM	892,90

Określenie przeznaczenia nieruchomości.

Przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku studium lub decyzji, o których mowa w ust. 2, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości. (art. 154 ust.2 i 3 ugn).

Zgodnie z ustaleniami Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Wolbrom zatwierdzonym Uchwałą Rady Miejskiej Wolbrom nr XXIV/228/08 z dnia 27 października 2008 roku, wraz z późniejszymi zmianami, działka nr 5173/132 położona jest w terenie o symbolu: **A1P – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.**

Opis nieruchomości objętej KW nr KR1O/00036395/0



KW nr KR1O/00036395/0

nr działki: 5173/23

powierzchnia: 3.881 m²

sposób korzystania: droga

własność: Skarb Państwa

wpisy dotyczące użytkowania wieczystego:

- 2/8 udziałów – Fabryka Taśm Transporterowych Stomil Wolbrom S.A. z siedzibą w Wolbromiu, ul 1 Maja 100;
- 2/8 udziałów – Fabryka Wężów Gumowych i Tworzyw Sztucznych „FAGUMIT” Sp. z o.o. z siedzibą w Wolbromiu, ul 1 Maja 100;
- 1/8 udziałów - FBO Rubber Technology S.A. z siedzibą w Wolbromiu, ul 1 Maja 100;
- 1/8 udziałów - Fabryka Taśm Transporterowych Stomil Wolbrom S.A. z siedzibą w Wolbromiu, ul 1 Maja 100;
- 1/8 udziałów – Adamex Industry Sp. z o.o. z siedzibą w Wolbromiu, ul 1 Maja 100.

Dział III Prawa, Roszczenia i Ograniczenia:

Nr wpisu: 3, wpisy dotyczące użytkowania wieczystego (ograniczone prawo rzeczowe): „prawo do odpłatnego korzystania i pobierania pożytków z 1/4 części prawa użytkowania wieczystego gruntu obj. Tą księgawieczystą przez „Fabrykę Bieznikowania Opon” Wolbrom S.A. z siedzibą w Wolbromiu ul. 1 Maja 100, oraz uprawnienie do przeniesienia 1/4 części prawa użytkowania wieczystego gruntu”

Nr wpisu 4, wpisy dotyczące użytkowania wieczystego (ostrzeżenie): „Z udziału 1/8 w prawie użytkowania wieczystego niniejszej nieruchomości wszczęta została przez komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Olkuszu Tomasza Grzybka egzekucja w sprawie o sygnaturze akt KM 69/18”

Dział IV Hipoteka

Liczba wpisów: 38 - pełna informacja o wpisach załącznik nr 3.6

8. Obciążone składniki Przedsiębiorstwa.

Zgodnie z art. 319 pkt 4 prawa upadłościowego, „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.

Na podstawie treści księgi wieczystej nr KR1O/00035800/6 wg stanu na dzień 14 kwietnia 2020 roku zapisy w dziale IV (Hipoteka):

3. Hipoteka umowna łączna na kwotę 4 500 000 zł na rzecz Raiffeisen Bank Polska S.A. z siedzibą w Warszawie.
4. Hipoteka przymusowa na kwotę 8 579,96 zł na rzecz ZUS, oddział w Chrzanowie Inspektorat w Olkuszu.
5. Hipoteka przymusowa na kwotę 160 688,10 zł na rzecz ZUS, oddział w Chrzanowie Inspektorat w Olkuszu.
6. Hipoteka umowna na kwotę 850 000 zł na rzecz Fundacja Zofii Magnatti. Rozwój Talentów I Przedsiębiorczości.
7. Hipoteka przymusowa na kwotę 219 270,63 zł na rzecz ZUS, oddział w Chrzanowie Inspektorat w Olkuszu.
8. Hipoteka umowna na kwotę 1 250 000 zł na rzecz ADAMEX INDUSTRY Sp. z o.o. z siedzibą w Wolbromiu.
9. Hipoteka umowna na kwotę 196 000 zł na rzecz Teresa Kubinek Szczepanowska.
10. Hipoteka umowna na kwotę 500 000 zł na rzecz Teresa Kubinek Szczepanowska.
11. Hipoteka przymusowa na kwotę 143 512,28 zł na rzecz ZUS, oddział w Chrzanowie Inspektorat w Olkuszu.
12. Hipoteka przymusowa na kwotę 160 688,10 zł na rzecz ZUS, oddział w Chrzanowie Inspektorat w Olkuszu.
13. Hipoteka przymusowa na kwotę 102 729,86 zł na rzecz Burmistrz Miasta i Gminy Wolbrom.
14. Hipoteka przymusowa na kwotę 13 712,40 zł na rzecz Burmistrz Miasta i Gminy Wolbrom.
15. Hipoteka przymusowa na kwotę 2 274,00 zł na rzecz Burmistrz Miasta i Gminy Wolbrom.
16. Hipoteka przymusowa na kwotę 38 624,70 zł na rzecz Gmina Wolbrom.
17. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 37 413,06 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
18. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 9 496,29 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
19. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 8 380,88 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
20. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 60 717,75 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
21. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 45 756,27 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
22. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 10 825,41 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.

23. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 5 621,04 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
24. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 15 100,89 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
25. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 32 756,57 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
26. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 13 703,67 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
27. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 72 274,22 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
28. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 15 955,44 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
29. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 4 277,40 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
30. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 29 621,85 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
31. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 25 370,51 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
32. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 43 520,67 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
33. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 39 280,14 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
34. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 8 836,10 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
35. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 11 946,12 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
36. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 5 708,13 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
37. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 3 345,33 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
38. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 3 628,61 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
39. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 3 381,47 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
40. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 3 328,71 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
41. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 3 308,33 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
42. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 3 289,56 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
43. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 3 749,04 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
44. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 4 270,26 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
45. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 4 675,11 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
46. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 1 404,38 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.

47. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 4 232,18 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
48. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 64,65 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
49. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 1 053,33 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
50. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 1 045,95 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
51. Hipoteka przymusowa na kwotę 76 413,60 zł na rzecz Gmina Wolbrom.
52. Hipoteka przymusowa na kwotę 25 276,80 zł na rzecz Gmina Wolbrom.

FBO Rubber Technology Spółka Akcyjna posiada ponadto 1/8 udziału w działce drogowej nr 5173/23 obj. KW nr KR1O/00036395/0.

Informacja o obciążeniach i wpisach hipotecznych zawarta w załączniku nr 3.6

Według Zaświadczenia z Centralnej Informacji o zastawach rejestrowych z dnia 16 kwietnia 2019 roku Przedsiębiorstwo jest wpisane jako zastawca w rejestrze zastawów pod numerami pozycji rejestru:

- 2331052
- 2389501
- 2479305

nr zastawu	opis przedmiotu zastawu	wartość wg rejestru	Waluta	Zastawnik	uwagi
2331052	<i>zapasy wyrobów gotowych (opony)</i>	2 100 000,00	PLN	Bank BPH S.A.	wycena na kwotę: 2.163.493,55 PLN
2389501	<i>LINIA TECHNOLOGICZNA INTERFEROMETRYCZNEGO BADANIA OPON Z SZEROGRAFEM</i>	1 725 000,00	PLN	Bank BPH S.A.	nr fabryczny TT-148 z 2007 roku
2479305	<i>NAKLADARKA BIEŻNIKA</i>	248 902,96	EUR	MARANGONI RETRAIDING SYSTEMS	nr fabryczny 028607 z 2012 roku

Przedmiotem zastawu skarbowego są:

śr. trwałe nr S-0269-2010	Skoda Octavia II Combi Premia 1.9 TDI
śr. trwałe nr S-0277-2010	Skoda Octavia II Premia Combi 1.9 TDI
śr. trwałe nr S-0102-2007	Wózek widłowy elektryczny STILL R20-18-T

9. METODOLOGIA WYCENY PRZEDSIĘBIORSTWA

Wybór metody wyceny zależy w znacznym stopniu od celu wyceny, sytuacji ekonomiczno – finansowej w jakiej znajduje się przedsiębiorstwo oraz od warunków przeprowadzenia wyceny. Celem wyceny analizowanego przedsiębiorstwa jest określenie jego wartości na potrzeby postępowania upadłościowego.

Ustalenie celu wyceny jest realizowane, jako jeden z pierwszych kroków każdej procedury wyceny, gdyż tworzy kontekst analizy i ma wpływ na wybór skutecznej metody. Sprawą zasadniczą jest zawsze metoda wyceny. Należy zauważyć, że nie ma metod idealnych zarówno w teorii jak i w praktyce. Na obiekt wyceny, czyli zorganizowaną jednostkę można spojrzeć z dwóch punktów widzenia, a mianowicie jako sumę składników majątkowych lub też od strony dochodów, jakie przynosi określona organizacja składników materialnych i niematerialnych, w które zostało wyposażone to przedsiębiorstwo. Te dwa podejścia znajdują odzwierciedlenie w podstawowych nurtach wyceny, a mianowicie w rozróżnieniu wyceny majątkowej i dochodowej. W pierwszym przypadku przedmiotem wyceny jest majątek Przedsiębiorstwa, a w drugim przedsiębiorstwo jako całość, jako podmiot działający na rynku, zdolny do generowania dochodów². Stosowanie podejścia majątkowego lub dochodowego w szczegółowych metodach wyceny wiąże się ze świadomością słabych i mocnych stron każdego z nich.

Zgodnie z artykułem 316 Ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe i naprawcze „przedsiębiorstwo upadłe powinno być sprzedane jako całość, chyba że nie jest to możliwe”.

Mając ten zapis na uwadze Przedsiębiorstwo powinno być wyceniane jako zorganizowany zespół składników niematerialnych i materialnych przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej (zgodnie z artykułem 55¹ k.c.).

Mając na uwadze, sytuację ekonomiczno – finansową przedsiębiorstwa, strukturę majątku, okres funkcjonowania na rynku, oraz cel wyceny, określenie wartości przedsiębiorstwa jest możliwe wyłącznie stosując podejście majątkowe. Podejście dochodowe nie jest możliwe z uwagi na wysokie straty ponoszone przez przedsiębiorstwo w ostatnim okresie oraz że, największą wartość Przedsiębiorstwa stanowią środki trwałe.

Metody majątkowe

Metody majątkowe zakładają, że przedsiębiorstwo to przede wszystkim składniki majątku. Zakłada się zatem, że przedsiębiorstwo jest warte tyle, ile jest wart jego majątek pomniejszony o zobowiązania. Różnice pomiędzy poszczególnymi metodami wyceny w grupie metod

² W teorii jest jeszcze metoda wyceny porównawcza, jednak z uwagi, że w przypadku postępowań upadłościowych przedmiotem wyceny są wyłącznie aktywa (bez uwzględnienia zobowiązań) metoda ta nie może być stosowana.

majątkowych wynikają z różnych metod wyceny wartości samego majątku. Najczęściej stosowane wyceny majątkowe to metoda księgowa, wartości skorygowanej aktywów netto, odtworzeniowa i likwidacyjna.

Wartość księgowa majątku przedsiębiorstwa ustalana jest na podstawie danych jego bilansu. Kapitał własny po stronie pasywów to wartość księgowa przedsiębiorstwa.

Bardziej rynkowa wartość przedsiębiorstwa jest uzyskiwana przez zastosowanie metody wartości skorygowanej aktywów netto. Jej podstawą jest wartość księgowa firmy, ale poszczególne składniki bilansu poddawane są weryfikacji i przeszacowaniu celem urealnienia ich wartości.

Metoda likwidacyjna określa wartość majątku wg. sumy środków pieniężnych jakie można uzyskać w wyniku przyspieszonej i wymuszonej sprzedaży poszczególnych jego części na rynku.

Metoda odtworzeniowa charakteryzuje się oszacowaniem kosztów odtworzenia przedsiębiorstwa do poziomu w jakim znajduje się ono w bieżącej sytuacji.

Metoda wartości księgowej

Metoda wartości księgowej zwana inaczej metodą wartości księgowej netto, nominalną, polega na obliczeniu wartości przedsiębiorstwa w oparciu o księgową wartość majątku pomniejszoną o zobowiązania. Zaletą tej metody jest przede wszystkim prostota obliczeń, szybkość wyceny i niski koszt. Do podstawowych wad należy zaliczyć: brak związku z dochodowością, brak informacji o stanie fizycznym i moralnym majątku, brak informacji o użyteczności majątku i produktywności, występują również zniekształcenia inflacyjne itd. Kapitał własny po stronie pasywów to wartość księgowa przedsiębiorstwa.

Metoda wartości skorygowanej

Metoda wartości skorygowanej jest podobna do metody wartości księgowej, z tą różnicą, że zamiast księgowej wartości aktywów przyjmuje się wartość skorygowanych aktywów. W metodzie skorygowanych aktywów netto korekta wartości dotyczy najczęściej: wartości nieruchomości i prawa wieczystego użytkowania gruntów, wartości niematerialnych i prawnych, nominalnej wartości udziałów w innych spółkach, wartości zapasów, należności (pod kątem ich ściągальności), zobowiązań (pod kątem konieczności kalkulacji karnych odsetek). Najczęściej jest to korekta polegająca na sprowadzeniu wartości księgowej netto danego aktywa do jego wartości rynkowej.

Metoda likwidacyjna

Metoda likwidacyjna polega na wycenie majątku przedsiębiorstwa według wartości likwidacyjnej, tzn. według możliwych do uzyskania cen sprzedaży poszczególnych składników majątku, pomniejszonych o koszty ich upłynięcia. W kolejnym kroku ustaloną w ten sposób wartość majątku pomniejsza się, podobnie jak w przypadku metody wartości księgowej

o wartość wszystkich zobowiązań. Wartość likwidacyjna majątku może być wyznaczona w sposób uproszczony za pomocą formuły Wilcoxa:

Wartość likwidacyjna przedsiębiorstwa =
gotówka + papiery wartościowe łatwo zbywalne
+70% wartości księgowej zapasów, należności i zaliczek
+50% wartości księgowej innych aktywów
– zobowiązania krótkoterminowe
– zobowiązania długoterminowe.

Do najważniejszych zalet metody likwidacyjnej zalicza się: prostotę, szybkość w przygotowaniu oraz fakt związku z uwarunkowaniami rynkowymi. Najistotniejsze wady to ograniczone zastosowanie (w przypadku likwidacji lub upadłości).

Metoda odtworzeniowa

Metoda odtworzeniowa zakłada zsumowanie wartości składników majątku w oparciu o sumę środków potrzebnych do wydatkowania w celu zastąpienia posiadanego majątku podobnym, o takim samym stopniu zużycia technicznego. W celu ustalenia wartości odtworzeniowej poszczególnych składników majątku stosuje się dwa sposoby:

- Na podstawie aktualnych cen rynkowych dla identycznych lub podobnych składników majątku.
- Na podstawie wzoru: W_o (wartość odtworzeniowa netto, czyli po uwzględnieniu jego zużycia fizycznego) = W_n (wartość nowego środka trwałego) $\times$ $(1 - Z_f)$, gdzie Z_f to wskaźnik zużycia fizycznego, który jest większy lub równy zero.

Zaletą metody odtworzeniowej jest bardziej obiektywny wynik niż przy metodzie księgowej, rzetelna prezentacja realnej wartości aktywów i pasywów, a także ich składników niematerialnych, uwzględnienie czynnika inflacji oraz uwzględnienie zużycia fizycznego środka trwałego. Wadą tej metody jest natomiast brak związku z dochodowością, trudności techniczne analiz, duża czasochłonność i pracochłonność.

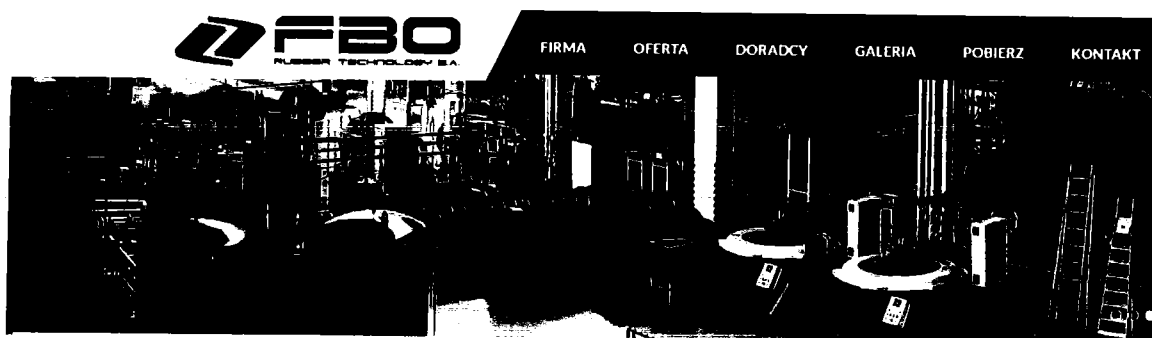
O zastosowaniu danej metody w konkretnym przypadku będą również decydowały: jej wiarygodność, poziom obiektywizmu, uniwersalność, praktyczność i wreszcie dostępność danych.

Na podstawie przeprowadzonej analizy stwierdzić należy, iż najlepszą metodą do wyceny przedsiębiorstwa FBO Rubber Technology Spółka Akcyjna w upadłości z siedzibą w Wolbromiu, będą metody majątkowe: skorygowanych aktywów netto oraz likwidacyjna (wymuszona sprzedaż).

10. WYCENA PRZEDSIĘBIORSTWA W PODEJŚCIU MAJĄTKOWYM

WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE

Wartość księgowa wartości niematerialnych i prawnych na dzień 10 grudnia 2019 roku wynosi: 2.308,50 PLN. Jest to księgowa wartość strony internetowej:
www.fborubber.com



Oszacowanie wartości niematerialnych i prawnych składających się z oprogramowania oraz licencji wynosi 0,00 PLN z uwagi na okres zakupu (2003-2012 rok). Ponadto strona kupująca bardzo rzadko zainteresowana jest przejęciem oprogramowania oraz licencji, gdyż najczęściej dysponuje własnym oprogramowaniem.

W ewidencji wykazywana jest pozycja „ochrona marki i patentu”. Przedsiębiorstwo używa znaku słowno-graficznego FBO RUBBER TECHNOLOGY S.A.:



Według bazy danych Urzędu Patentowego Rzeczypospolitej Polskiej Firma Handlowo "FBO RUBBER TECHNOLOGY S.A." nie posiada zastrzeżonych znaków towarowych lub innych wartości niematerialnych i prawnych.

Oszacowanie wartości znaku towarowego słowno-graficznego FBO Rubber Technology S.A. wynosi zatem 0,00 PLN z uwagi na brak ochrony prawnej.

Według otrzymanych informacji Przedsiębiorstwo nie posiada żadnych innych wartości niematerialnych i prawnych (certyfikat ISO wygaś).

Biorąc pod uwagę powyższe jedyną wartość przedstawia strona internetowa.
Oszacowanie wartości: 2.000,00 PLN

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Wartość księgowa rzeczowych aktywów trwałych wg bilansu na dzień 10 grudnia 2019 roku wynosi: 11.413.171,75 PLN.

Według szczegółowego zestawienia środków trwałych z dnia 10 grudnia 2019 roku:

grupa środków trwałych	wartość netto
grunty	466 527,83
budynki i budowle	7 879 725,09
urządzenia techniczne i maszyny	2 695 629,58
środki transportu	-
inne środki trwałe	371 289,25

GRUNTY ORAZ BUDYNKI I BUDOWLE

Według ewidencji księgowej łączna wartość netto gruntów, budynków i budowli wynosi: 8.346.252,92 PLN.

Według Operatu Szacunkowego z dnia 12 sierpnia 2019 roku wartość rynkowa nieruchomości gruntowej, położonej w Wolbromiu przy ul. 1 maja 100, objętą KW nr KR1O/00035800/6 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Olkuszu, V Wydział Ksiąg Wieczystych, wynosi: **8.700.000 PLN** (słownie: *osiem milionów siedemset tysięcy złotych*).

Wartość nieruchomości przyjęta do oszacowania: 8.700.000,00 PLN

Wycena przedmiotowej nieruchomości z dnia 12 sierpnia 2019 roku została wykonana przy założeniu, że nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej i w przypadku zbycia sprzedawana byłaby łącznie z udziałem w drodze – w innym wypadku spadłaby znacznie jej funkcjonalność a zatem i wartość. 14 kwietnia 2020 roku zostało dokonane oszacowanie wartości udziału w wysokości 1/8 cz. w działce ewidencyjnej nr 5173/23 o powierzchni 3881 m2 stanowiącej drogę wewnętrzną. Szacunkowa wartość udziału w wysokości 1/8 części w działce drogowej nr 5173/23 obj. KW nr KR1O/00036395/0 wynosi - 46.700,00 PLN.

Wycena nieruchomości z dnia 12 sierpnia 2019 roku została wykonana przy założeniu, że nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej i w przypadku zbycia sprzedawana byłaby łącznie z udziałem w drodze – w innym wypadku spadłaby znacznie jej funkcjonalność a zatem i wartość. Zatem przyjąć należy, iż wartość rynkowa na poziomie 8 700 000 zł zostały oszacowane łącznie dla działki nr 5173/132 objętej KW KR1O/00035800/6 oraz dla udziału 1/8 w działce nr 5173/23 objętej KW KR1O/00036395/0 stanowiącej drogę wewnętrzną.”.

wycena nieruchomości [PLN]	8 700 000,00
KW nr KR1O/00036395/0 [PLN]	46 700,00
KW nr KR1O/00035800/6 [PLN]	8 653 300,00

Zgodnie z art. 319 pkt 4 prawa upadłościowego, „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.

Zapisy w dziale III:

5. Ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością:

Nieodpłatna i na czas nieoznaczony służebność przejścia, przejazdu i przeprowadzenia mediów na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego nieruchomości władnącej (działka nr 5173/129 obj. księgą wieczystą KW nr KR1O/00065217/1), ograniczając zakres jej wykonywania do pasa gruntu o szerokości 3 m (trzech metrów) wzdłuż wschodniej granicy nieruchomości obciążonej (działka nr 5173/132 obj. niniejszą księgą wieczystą).

6. Ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością:

Nieodpłatna i na czas nieoznaczony służebność przejścia, przejazdu i przeprowadzenia mediów przez działkę nr 5173/132 o pow. 0,8629 ha tą księgą wieczystą - ograniczając zakres jej wykonania do pasa gruntu o szerokości 3 m (trzech metrów) wzdłuż wschodniej granicy nieruchomości obciążonej na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego działki nr 5173/128 o pow. 0,0471 ha obj. księgą wieczystą KW nr KR1O/00067545/3.

Prawa z zapisów w dziale III pozostaną w mocy po sprzedaży.

Zapisy w dziale IV:

3. Hipoteka umowna łączna na kwotę 4 500 000 zł na rzecz Raiffeisen Bank Polska S.A. z siedzibą w Warszawie.
4. Hipoteka przymusowa na kwotę 8 579,96 zł na rzecz ZUS, oddział w Chrzanowie Inspektorat w Olkuszu.
5. Hipoteka przymusowa na kwotę 160 688,10 zł na rzecz ZUS, oddział w Chrzanowie Inspektorat w Olkuszu.
6. Hipoteka umowna na kwotę 850 000 zł na rzecz Fundacja Zofii Magnatti. Rozwój Talentów I Przedsiębiorczości.
7. Hipoteka przymusowa na kwotę 219 270,63 zł na rzecz ZUS, oddział w Chrzanowie Inspektorat w Olkuszu.
8. Hipoteka umowna na kwotę 1 250 000 zł na rzecz ADAMEX INDUSTRY Sp. z o.o. z siedzibą w Wolbromiu.
9. Hipoteka umowna na kwotę 196 000 zł na rzecz Teresa Kubinek Szczepanowska.
10. Hipoteka umowna na kwotę 500 000 zł na rzecz Teresa Kubinek Szczepanowska.
11. Hipoteka przymusowa na kwotę 143 512,28 zł na rzecz ZUS, oddział w Chrzanowie Inspektorat w Olkuszu.

12. Hipoteka przymusowa na kwotę 160 688,10 zł na rzecz ZUS, oddział w Chrzanowie Inspektorat w Olkuszu.
13. Hipoteka przymusowa na kwotę 102 729,86 zł na rzecz Burmistrz Miasta i Gminy Wolbrom.
14. Hipoteka przymusowa na kwotę 13 712,40 zł na rzecz Burmistrz Miasta i Gminy Wolbrom.
15. Hipoteka przymusowa na kwotę 2 274,00 zł na rzecz Burmistrz Miasta i Gminy Wolbrom.
16. Hipoteka przymusowa na kwotę 38 624,70 zł na rzecz Gmina Wolbrom.
17. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 37 413,06 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
18. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 9 496,29 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
19. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 8 380,88 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
20. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 60 717,75 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
21. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 45 756,27 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
22. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 10 825,41 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
23. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 5 621,04 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
24. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 15 100,89 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
25. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 32 756,57 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
26. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 13 703,67 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
27. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 72 274,22 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
28. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 15 955,44 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
29. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 4 277,40 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
30. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 29 621,85 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
31. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 25 370,51 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
32. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 43 520,67 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
33. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 39 280,14 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
34. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 8 836,10 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
35. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 11 946,12 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
36. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 5 708,13 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.

37. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 3 345,33 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
38. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 3 628,61 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
39. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 3 381,47 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
40. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 3 328,71 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
41. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 3 308,33 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
42. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 3 289,56 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
43. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 3 749,04 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
44. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 4 270,26 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
45. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 4 675,11 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
46. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 1 404,38 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
47. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 4 232,18 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
48. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 64,65 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
49. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 1 053,33 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
50. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 1 045,95 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
51. Hipoteka przymusowa na kwotę 76 413,60 zł na rzecz Gmina Wolbrom.
52. Hipoteka przymusowa na kwotę 25 276,80 zł na rzecz Gmina Wolbrom.

FBO Rubber Technology Spółka Akcyjna posiada ponadto 1/8 udziału w działce drogowej nr 5173/23 obj. KW nr KR10/00036395/0.

Informacja o obciążeniach i wpisach hipotecznych zawarta w załączniku nr 3.6

Po sprzedaży nieruchomości będą wolne od wpisów hipotecznych.

RUCHOMOŚCI

Podstawą metodyczną wyceny ruchomości są Międzynarodowe Standardy Wyceny.

Zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Wyceny wskazówka interpretacyjna WI 5. Wycena dóbr ruchomych (wydanie uaktualnione 2007) wyceny dóbr ruchomych są zwykle opracowywane i wykonane na podstawie wartości rynkowej.

Wg MSW wartość rynkowa przedstawia wartość wymienną lub kwotę, którą można uzyskać w dniu wyceny za składnik mienia sprzedawany na (wolnym) rynku w okolicznościach spełniających wymogi definicji wartości rynkowej.

Wartość rynkowa, to szacowana kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za składnik mienia, zakładając, że strony mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, są od siebie niezależne, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie, nie znajdują się w sytuacji przymusowej, oraz upłynął odpowiedni okres eksponowania nieruchomości na rynku.

Wartość rynkowa określana jest z zastosowaniem metod i procedur odzwierciedlających charakter składnika mienia oraz okoliczności, w jakich na rynku najprawdopodobniej zawarta zostanie transakcja dotycząca tego składnika. Do najbardziej powszechnych metod określania wartości rynkowej zaliczyć należy podejście porównawcze, podejście dochodowe obejmujące analizę zdyskontowanych strumieni pieniężnych oraz podejście kosztowe. Wszystkie metody, techniki i procedury obliczania wartości rynkowej doprowadzą do określenia jednej wartości rynkowej, jeżeli zostaną właściwie i poprawnie zastosowane oraz oparte na danych rynkowych. Transakcje porównywalne i inne porównania rynkowe powinny wywodzić się z obserwacji rynku. Podejście dochodowe, łącznie z analizą zdyskontowanych strumieni pieniężnych należy stosować z wykorzystaniem pochodzących z rynku strumieni pieniężnych oraz stóp zwrotu. Koszty budowy oraz zużycie należy określać na podstawie analizy rynkowych szacunków kosztów i występującego zużycia. Pomimo że dostępność danych oraz uwarunkowania dotyczące rynku lub szacowanego składnika mienia przesądzą o tym, które metody wyceny są najwłaściwsze, wynikiem stosowania którejkolwiek z ww. metod jest wartość rynkowa, zakładając, że wykorzystano dane pochodzące z rynku. Sposób i rodzaj transakcji zawieranej na rynku, a dotyczącej szacowanego składnika mienia, przesądza o możliwości zastosowania różnych metod lub procedur określania wartości rynkowej. Każda z metod jest metodą porównawczą, jeżeli opiera się na informacjach rynkowych.

Podejście porównawcze.

Ogólny sposób określania wartości ruchomości lub wartości udziału prawnego właściciela w ruchomości z użyciem jednej lub więcej metod, które porównują przedmiot wyceny do podobnych ruchomości lub do udziału prawnego właściciela w podobnych ruchomościach. Przy tym podejściu do wyceny istotne są zarówno znajomość rynku, doświadczenie rzeczoznawcy, jak i dane o porównywalnych rzeczach. W podejściu porównawczym przedmiotowy składnik mienia jest porównywany z podobnym składnikiem, który był przedmiotem sprzedaży na wolnym rynku. Dwoma głównymi źródłami danych stosowanymi w podejściu porównawczym są publikowane wyniki aukcji oraz transakcje ujawniane przez firmy prowadzące obrót podobnymi dobrami ruchomymi. W pewnych przypadkach należy dokonać korekt w celu zwiększenia porównywalności podobnego składnika mienia w stosunku do przedmiotowego dobra. Korekty takie mogą być konieczne w przypadku nietypowego, niepowtarzalnego, unikatowego składnika mienia.

Podejście kosztowe.

Jest to podejście porównawcze, w którym nie rozpatruje się możliwości zakupu danego dobra, lecz możliwość wytworzenia dobra, które zastępowałoby oryginał lub dawałoby taką samą użyteczność, nie uwzględniając przy tym kosztów wynikających z opóźnienia. Ocena rzeczoznawcy majątkowego opiera się na kosztach odtworzenia lub zastąpienia przedmiotowego składnika mienia lub aktywu pomniejszonych o całkowite zużycie. W podejściu kosztowym jako substytut zakupu określonego składnika mienia ruchomego rozpatruje się możliwość wytworzenia innego składnika mienia, który jest ekwiwalentem oryginału lub składnika mienia, który posiada taką samą użyteczność co składnik wyceniany, pomijając przy tym koszty wynikające ze zwłoki.

Zakresem wyceny objęte zostały także maszyny i urządzenia.

Zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Wyceny wskazówka interpretacyjna WI 3. Wycena maszyn i urządzeń (wydanie uaktualnione 2007) często występują istotne różnice w wartości w zależności od tego, czy dana maszyna/urządzenia wyceniana jest łącznie z innymi aktywami tworzącymi jednostką produkcyjną (operation unit), czy też wyceniana jest jako osobny przedmiot wymiany. Wspomniane różnice występują też w zależności od tego, czy maszyna/urządzenia ma pozostać na miejscu (in situ) czy też planuje się jej przeniesienie w inne miejsce.

W wycenie maszyn i urządzeń zastosowanie może znaleźć również wskazówka interpretacyjna WI 5 wycena dóbr ruchomych.

Najbardziej odpowiednią podstawą wyceny jest wartość rynkowa. Jednakże wartość rynkowa oznacza jedynie, że zakłada się, iż składnik mienia będzie przedmiotem transakcji, w której strony mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, są od siebie niezależne, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie. Nie ma natomiast mowy o tym, w jaki sposób konkretny składnik aktywów zostanie wystawiony na sprzedaż ani też o innych szczególnych okolicznościach, które mogą mieć istotny wpływ na wycenę. Dlatego też rzeczoznawca majątkowy wyceniający maszyny i urządzenia musi określić i opisać dodatkowe założenia, które są właściwe ze względu na rodzaj i cel wyceny. Do założeń tych można zaliczyć stan przedsiębiorstwa, w którym maszyna lub urządzenie jest aktualnie wykorzystywane, lub zakres, w którym poszczególne składniki są powiązane/połączone z innymi aktywami. Do przykładów założeń, które mogą być właściwe w zależności od okoliczności i celu wyceny, należy zaliczyć następujące założenia:

- maszyna lub urządzenie wyceniane są jako całość, w miejscu położenia (in situ) oraz jako część funkcjonującego przedsiębiorstwa;
- maszyna lub urządzenie wyceniane są w miejscu położenia (in situ), ale zakłada się, że przedsiębiorstwo nie jest w ruchu;
- maszyna lub urządzenie wyceniane są jako indywidualne przedmioty, które mają zostać przeniesione w inne miejsce.

Zamieszczony powyżej wykaz założeń nie ma charakteru zamkniętego. Ze względu na różnorodność oraz możliwość transportu większości maszyn i urządzeń, określając wartość rynkową należy przyjąć odpowiednie założenia opisujące stan i okoliczności, w których składnik aktywów oferowany jest na rynku. Często konieczne okaże się opisanie więcej aniżeli jednego zestawu założeń, np. w celu zilustrowania wpływu zamknięcia przedsiębiorstwa lub zakończenia określonej działalności na wartość rynkową maszyn i urządzeń w sytuacji, gdy zdarzenia te nie są jeszcze pewne.

Do pozostałych czynników, które mają wpływ na wartość rynkową, zaliczamy podane niżej:

- Koszty zainstalowania i uruchomienia, gdy maszyny i urządzenia są wyceniane w miejscu położenia (in situ).
- W przypadku wyceny maszyn i urządzeń, które mają być przeniesione w inne miejsce, należy uwzględnić koszty zatrzymania urządzenia, jego przeniesienia, a także koszty montażu oraz ponownego rozruchu, oraz to, którą stronę powyższe koszty obciążają.

Istotny wpływ na wartość maszyn i urządzeń mogą także mieć następujące czynniki: ograniczony okres użyteczności budynków, ograniczony czas prawa do korzystania z gruntu lub budynków, gdzie zlokalizowana jest maszyna lub urządzenie.

Aktywa w postaci maszyn i urządzeń są częściej zbywane w okolicznościach wymuszonej sprzedaży aniżeli nieruchomości. Np. aktywa muszą zostać sprzedane w czasie, który uniemożliwia ich odpowiednią ekspozycję na rynku, ponieważ właściciel tych aktywów musi opuścić grunt i budynki, w których się znajdują. Jeżeli taka sytuacja ma miejsce lub można rozsądnie przewidywać, że nastąpi, rzeczoznawca majątkowy powinien udzielić porady

odnoście ceny, której uzyskania można się spodziewać, lub którą należałoby przyjąć. Przykładem mogą być sytuacje, w których składnik aktywów może ulec zajęciu przez komornika lub też właściciel może podlegać karom finansowym. Konieczne może być także uwzględnienie alternatywy dla sprzedaży, np. celowości i kosztu usunięcia maszyn i urządzeń i przeniesienia ich w inne miejsce, w celu ich zbycia.

Zastosowana w opinii metodyka.

Wartość rynkowa w podejściu kosztowym jest równa kosztowi zastąpienia/odtworzenia urządzenia nowego pomniejszonego o ubytki wartości z przyczyn fizycznych (czasu eksploatacji).

Ocenę wykonano opierając się głównie na otrzymanych opisach stanu technicznego ruchomości oraz zapisach księgowych. Ruchomości wchodzące w skład przedsiębiorstwa FBO Rubber Technology Spółka Akcyjna w upadłości z siedzibą w Wolbromiu.

Na podstawie tak zebranych informacji ustalono ich stopień zużycia z przyczyn fizycznych oraz upływu czasu, gdyż w wyniku postępu technologicznego nowe maszyny i urządzenia są bardziej wydajne, bardziej energooszczędne oraz w większym stopniu przyjazne dla środowiska naturalnego.

Wartość rynkową określono wg poniższego wzoru:

$$Wr = C \times (1-Z)$$

gdzie:

Wr – wartość rynkowa

C – koszt odtworzenia lub zastąpienia środka technicznego

Z – zużycie z przyczyn fizycznych oraz upływu czasu

Ruchomości wchodzące w skład majątku przedsiębiorstwa FBO Rubber Technology S.A. należy ocenić jako wysoce zużyte. Znaczna część majątku ruchomego jest z lat 90-tych ubiegłego wieku oraz z lat 2000-2010.

Numer Inwentarzowy	Nazwa	wartość początkowa	stopień zużycia	oszacowanie
S-0014-1996	Tokarka pociągowa	5 100,00	100%	0,00
S-0015-1996	Tokarka typ ciic/1000	6 130,00	100%	0,00
S-0017-2007	Kompresorownia – sprężarki z oprzyrządów	199 426,20	98%	4 000,00
S-0022-2009	Drukarka Toshiba TEC B-SA4TP-GS-QM-R	4 580,67	100%	0,00
S-0031-2006	Sieć komputerowa zintegrowana	37 218,63	100%	0,00
S-0033-2002	Zestaw komputerowy EPOX 8KTA3L/DURON 850	4 003,77	100%	0,00
S-0228-2009	Serwer HP Proliant M1110 G5	12 730,00	100%	0,00
S-0274-2010	Serwer DELL Power Edge T310	19 140,00	100%	0,00
S-0299-2012	KSEROKOPIARKA KONICA MINOLTA	10 750,00	99%	100,00
S-0035-2008	Extruder plus zestaw naprawczy do extrud	4 151,08	98%	100,00
S-0041-1997	Maszyna do bieżnikowania opon z wyposaże	274 881,36	100%	0,00
S-0043-1998	Nakładarka gumy przekładkowej z wyposaże	66 202,25	99%	700,00
S-0045-2007	Pompa tłokowa MERKUR 30:1	5 925,83	98%	100,00
S-0062-1996	Praska do wulkanizacji punktowa TIP TOP	4 204,71	99%	100,00

S-0063-1997	Przeglądarka obrotowa	31 840,00	99%	300,00
S-0064-2007	Rozwieracz do opon Matteuzzi 540-2	30 226,81	98%	600,00
S-0065-2007	Suszarnia opon	107 012,18	98%	2 100,00
S-0249-2010	Colmann RM 94-142	392 471,60	95%	19 600,00
S-0252-2010	Kabina do malowania klejem.	20 782,37	95%	1 000,00
S-0253-2010	Wyciąg do ścierni gumowego	32 591,19	95%	1 600,00
S-0254-2010	Opończe	10 391,19	95%	500,00
S-0272-2010	EKSTRUDER GIANT Rubber/h	5 661,14	95%	300,00
S-0302-2014	Linia technologiczna nr 3	3 341 327,16	70%	1 000 000,00
S-0074-2009	Rozdzielnica R1	18 947,38	100%	0,00
S-0075-2002	Układ pomiarowy dla stacji OS-9	8 261,50	100%	0,00
S-0076-1996	Centrala telefoniczna	6 337,38	99%	100,00
S-0078-2007	Urządzenie teletechniczne /telefoniczno-	19 724,96	100%	0,00
S-0083-1996	Stacja trafo	4 360,00	100%	0,00
S-0085-1996	Transformator typ taoa-1000	25 643,83	100%	0,00
S-0247-2010	Szerograf ITT-2 Typ 1250 SDS	747 445,16	90%	74 700,00
S-0094-2008	Rejestrator GPS	9 280,00	98%	200,00
S-0102-2007	Wózek widłowy elektryczny STILL R20-18-T	39 854,68	85%	6 000,00
S-0269-2010	Skoda Octavia II Combi Premia 1.9 TDI	50 370,32		11 000,00
S-0277-2010	Skoda Octavia II Premia Combi 1.9 TDI	64 347,38		11 000,00
S-0110-2008	Reometr 100S MONSANTO	15 004,05	98%	300,00
S-0111-2008	Zestaw mebli laboratoryjnych	4 519,00	98%	100,00
S-0114-2000	Kserokopiarka Canon np. 6317	5 650,00	100%	0,00
S-0116-2008	Frankownica T1000/1-OPTIMAIL	7 195,00	98%	100,00
S-0118-2004	ATON Grizzly kompletny-odkurzacz	5 556,89	98%	100,00
S-0122-1999	Ciepłomierz LEC -4 MTWH+15M/h + osprzęt	6 651,38	100%	0,00
S-0124-1996	Forma do opon 1100 R 20 XZZ	20 660,00	99%	200,00
S-0125-1996	Forma do opon 1100 R 20 XZZ	20 660,00	99%	200,00
S-0126-1996	Forma do opon 1100 R 20 XZZ	20 660,00	99%	200,00
S-0127-1996	Forma do opon 1200 R 20 XY	21 050,00	99%	200,00
S-0128-1996	Forma do opon 900 R 20 XZZ	19 830,00	99%	200,00
S-0129-1996	Forma do opon 900 R 20 ZZ	19 830,00	99%	200,00
S-0130-1996	Forma do opon 900 R 20 ZZ	19 830,00	99%	200,00
S-0131-1996	Forma do opon Kamaz 260x508 XZZ	19 950,00	99%	200,00
S-0132-1996	Forma do wulk. Opon 1100 R 20 XZZ	20 660,00	99%	200,00
S-0133-1996	Forma do wulk. Opon 165SR13ZX	15 800,00	99%	200,00
S-0134-1996	Forma do wulk. Opon 260x508	19 950,00	99%	200,00
S-0135-1996	Forma do wulk. Opon 650-16 XC	17 320,00	99%	200,00
S-0136-1996	Forma do wulk. Opon 650-16 XZZ	17 320,00	99%	200,00
S-0137-1996	Forma do wulk. Opon 650R 16 ZZ	17 320,00	99%	200,00
S-0138-1996	Forma do wulk. Opon 900 R 20 ZZ	19 830,00	99%	200,00
S-0140-2004	Forma do wulkanizacji stopki	25 803,00	98%	500,00
S-0155-2007	Krzesło obrotowe UWU20SP P33 PU X-12	8 019,05	98%	200,00

S-0158-2007	Krzesło stacjonarne UWU	4 276,40	98%	100,00
S-0163-2005	Lada	6 862,53	98%	100,00
S-0164-2005	ławka stała	4 095,75	98%	100,00
S-0168-2004	Maszyna przemysłowa do zamykania	12 323,21	98%	200,00
S-0170-2007	Meble biurowe	4 095,74	98%	100,00
S-0171-2007	Meble biurowe	3 738,32	98%	100,00
S-0174-2003	Meble systemowe BRW-kpl.	6 515,83	98%	100,00
S-0189-2007	Regał metalowy 250x100x50	3 655,20	98%	100,00
S-0190-2007	Regały metalowe	61 115,71	98%	1 200,00
S-0191-2008	Regały metalowe	11 046,78	98%	200,00
S-0205-2007	Szafa Sum 420e kpl.	3 670,84	98%	100,00
S-0206-2005	Szafka SUM 420e	11 568,25	98%	200,00
S-0217-2007	Zestaw mebli biurowych – Kontrola Wstępna	7 153,40	98%	100,00
S-0218-2007	Zestaw mebli – Dział Handlowy	19 845,93	98%	400,00
S-0219-2007	Zestaw mebli biurowych – Dział Kadr	5 737,95	98%	100,00
S-0220-2007	Zestaw mebli biurowych – Dział Księgowość	8 483,45	98%	200,00
S-0222-2007	Zestaw mebli biurowych – Dział Utrzymani	8 199,75	98%	200,00
S-0246-2010	Regały na opony	34 052,29	95%	1 700,00
S-0305	Zestaw mebli biurowych	252 421,11	70%	76 000,00
S-0306	Regały - ciąg	309 791,70	75%	77 000,00
wartość oszacowania ruchomości				1 296 700,00

Ruchomości powinny zostać sprzedane w ramach całego Przedsiębiorstwa.

W przypadku środków transportu: Wózek widłowy elektryczny STILL R20-18-T (S-0102-2007), Skoda Octavia II Combi Premia 1.9 TDI (nr S-0269-2010) oraz Skoda Octavia II Combi Premia 1.9 TDI (nr S-0277-2010), które są przedmiotem zastawu skarbowego - mogą być przeznaczone do odrębnej sprzedaży.

Zgodnie z art. 319 pkt 4 prawa upadłościowego, „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.”

Z danych Centralnej Informacji o Zastawach Rejestrowych wynika, że Przedsiębiorstwo jest wpisane jako zastawca w rejestrze zastawów pod numerami pozycji rejestru: 2331052; 2389501; 2479305 z czego zastaw nr 2389501 oraz 2479305 dotyczy maszyn i urządzeń.

nr zastawu	opis przedmiotu zastawu	wartość wg rejestru	waluta	Zastawnik	uwagi
2389501	LINIA TECHNOLOGICZNA INTERFEROMETRYCZNEGO BADANIA OPON Z SZEROGRAFEM	1 725 000,00	PLN	Bank BPH S.A.	nr fabryczny TT- 148 z 2007 roku

2479305	NAKŁADARKA BIEŻNIKA	248 902,96	EUR	MARANGONI RETRADING SYSTEMS	nr fabryczny 028607 z 2012 roku
---------	---------------------	------------	-----	-----------------------------------	---------------------------------------

W wykazie środków trwałych Przedsiębiorstwa brak pozycji środków trwałych zgodnych z opisem wskazanym w zastawach rejestrowych.

Według uzyskanych informacji przedmiot zastawu nr 2389501 stanowi środek trwały S-0247-2010 Szerograf ITT-2 Typ 1250 SDS którego wartość została oszacowana na kwotę 74.700 PLN, natomiast przedmiot zastawu nr 2479305 (Nakładarka bieżnika) jest częścią Linii technologicznej nr 3 o wartości oszacowanej na kwotę 1.000.000,00 PLN z czego wartość nakładarki bieżnika oszacowana została na kwotę 600.000,00 PLN.

Biorąc pod uwagę powyższe:

opis ruchomości	oszacowanie [PLN]
maszyn i urządzenia (bez zastawu rejestrowego)	594 000,00
zastaw rejestrowy nr 2389501	74 700,00
zastaw rejestrowy nr 2479305	600 000,00
zastaw skarbowy	28 000,00

INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE

Przedsiębiorstwo nie wykazuje inwestycji długoterminowych.

DŁUGOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE.

Przedsiębiorstwo w bilansie na dzień 10 grudnia 2019 roku wykazuje długoterminowe rozliczenia międzyokresowe w kwocie 2.460.622,98 PLN.

Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe stanowią aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się w wysokości kwoty przewidzianej w przyszłości do odliczenia od podatku dochodowego, w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi, które spowodują w przyszłości zmniejszenie podstawy obliczenia podatku dochodowego oraz straty podatkowej możliwej do odliczenia, ustalonej przy uwzględnieniu zasady ostrożności.

Z uwagi, że są to aktywa, które mogą stanowić wartość jedynie dla przedsiębiorstwa, która w przyszłości może osiągać dodatnie wyniki finansowe wartość tego aktywa w przypadku sprzedaży przedsiębiorstwa w oparciu o prawo upadłościowe i naprawcze wynosi 0 PLN.

AKTYWA OBROTOWE

ZAPASY

Wartość księgowa zapasów wynosi 117.011,32 PLN. Według metody Wilcoxa aktywa obrotowe szacuje się na poziomie 70% wartości księgowej. Do oszacowania przyjęta została wartość 82.000,00 PLN.

Wyroby gotowe (opony) są przedmiotem zastawu rejestrowego nr 2331052. Według aktualnego stanu magazynowego liczba opon wynosi 977. Przyjmując średnią wartość opony na poziomie 50,00 PLN/ szt. Do oszacowania przyjęto kwotę 48.850,00 PLN.

opis	oszacowanie [PLN]
Zapasy (bez zastawu rejestrowego)	33 150,00
Zapasy (zastaw rejestrowy nr 2331052)	48.850,00

NALEŻNOŚCI

Wartość księgowa należności wynosi 631.403,63 PLN w tym kwota 451.260,06 PLN według zestawienia szczegółowego stanowiący załącznik nr 11.

Według wykazu duża część należności jest przeterminowana. ponad 12 miesięcy. Z uwagi, że znacząca część tych należności była znacznie przeterminowana dokonano odpisów aktualizujących.

Według metody Wilcoxa aktywa obrotowe szacuje się na poziomie 70% wartości z kwoty 451.260,06 PLN. Do oszacowania przyjęta została wartość 316.000,00 PLN.

Należy zwrócić uwagę, że stan należności każdego dnia może się zmieniać jeśli dokonywane będą wpłaty. Część należności może być sporna lub przedmiotem kompensaty. Biorąc pod uwagę powyższe należności powinny zostać wyłączone ze sprzedaży jako składnik Przedsiębiorstwa, gdyż nie mają wpływu na funkcjonowanie zorganizowanego przedsiębiorstwa.

INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE (Z WYŁĄCZENIEM ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH)

Brak innych inwestycji krótkoterminowych niż środki pieniężne, które zawsze są wyłączone z oszacowania.

KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

Wartość księgowa: 1.596,39 PLN (załącznik nr 12)

Z uwagi, że krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe to poniesione koszty rozliczane w czasie nie stanowią realnego majątku.

Oszacowanie: 0,00 PLN

11. PODSUMOWANIE - WARTOŚĆ MAJĄTKU PRZEDSIĘBIORSTWA.

Aktywa przedsiębiorstwa FBO Rubber Technology Spółka Akcyjna w upadłości z wyłączeniem środków pieniężnych oszacowano na kwotę 10.396.700,00 PLN.

Pozycje aktywów	Oszacowanie [PLN]	%-owo
Aktywa trwale [PLN]	9 998 700,00	
Wartości niematerialne i prawne	2 000,00	0,02%
1/8 udziału w działce ew. nr 5173/23 (obciążone hipoteką), KW nr KR1O/00036395/0	46 700,00	0,45%
Nieruchomości (obciążone hipoteką), KW nr KR1O/00035800/6	8 653 300,00	83,23%
Ruchomości (bez zastawu rejestrowego)	594 000,00	5,71%
Ruchomości (zastaw rejestrowy nr 2389501)	74 700,00	0,72%
Ruchomości (zastaw rejestrowy nr 2479305)	600 000,00	5,77%
Ruchomości (zastaw skarbowy)	28 000,00	0,27%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00%
Aktywa obrotowe	398 000,00	
Zapasy (bez zastawu rejestrowego)	33 150,00	0,32%
Zapasy (zastaw rejestrowy nr 2331052)	48 850,00	0,47%
Należności krótkoterminowe	316 000,00	3,04%
Inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00%
Suma [PLN]	10 396 700,00	100,00%
Majątek obciążony ogółem	9 451 550,00	90,91%
Majątek bez obciążeń	945 150,00	9,09%

Leszek Olszewski
BISGŁY SĄDOWY
przy Sądzie Rejonowym w KRAKOWIE
(w zakresie finansów - w szczególności z zakresu prawa handlowego,
wartości cenów towarowych, ultra brevis korzyści,
analizy i oceny funkcjonowania podmiotów gospodarczych)
Adm.511-1-64/15/SO

12.OSZACOWANIE PRZEDSIĘBIORSTWA DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY.

Wartość wymuszona oznacza wartość przy uwzględnieniu założenia, że istnieje przymus sprzedaży majątku oraz ograniczenia przede wszystkim czasowe. Ograniczenia te występują najczęściej w przypadku sprzedaży dokonywanej w procedurze upadłościowej lub likwidacyjnej. Występowanie ograniczeń w przypadku sprzedaży majątku z założenia sprawia, że wartość dla wymuszonej sprzedaży jest zawsze niższa od aktualnej wartości rynkowej, niezależnie od sposobu jej określenia. O tym, o ile jest niższa, decyduje rynek.

Według Operatu Szacunkowego z dnia 12 sierpnia 2019 roku wartość dla wymuszonej sprzedaży nieruchomości gruntowej, położonej w Wolbromiu przy ul. 1 maja 100, objętą KW nr KR1O/00035800/6 wynosi: 6.525.000 PLN (słownie: sześć milionów pięćset dwadzieścia pięć tysięcy złotych). Szacunkowa wartość dla wymuszonej sprzedaży udziału w wysokości 1/8 części w działce drogowej nr 5173/23 obj. KW nr KR1O/00036395/0 wynosi 35.000,00 PLN.

Wycena nieruchomości z dnia 12 sierpnia 2019 roku została wykonana przy założeniu, że nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej i w przypadku zbycia sprzedawana byłaby łącznie z udziałem w drodze – w innym wypadku spadłaby znacznie jej funkcjonalność a zatem i wartość. Zatem przyjąć należy, iż wartość dla wymuszonej sprzedaży na poziomie 6 525 000 zł zostały oszacowane łącznie dla działki nr 5173/132 objętej KW KR1O/00035800/6 oraz dla udziału 1/8 w działce nr 5173/23 objętej KW KR1O/00036395/0 stanowiącej drogę wewnętrzną.”.

wycena nieruchomości (wymuszona sprzedaż) [PLN]	
	6 525 000,00
KW nr KR1O/00036395/0 [PLN]	35 000,00
KW nr KR1O/00035800/6 [PLN]	6 490 000,00

Wartości wskaźników dla wymuszonej sprzedaży zastosowane dla pozostałych aktywów:

- środki transportu - wskaźnik redukcji wartości o 25%;
- pozostałe aktywa trwałe - wskaźnik redukcji wartości o 50%;
- aktywa obrotowe - wskaźnik redukcji wartości o 30%.

Aktywa przedsiębiorstwa FBO Rubber Technology Spółka Akcyjna w upadłości i z wyłączeniem środków pieniężnych oszacowano na kwotę 7.459.950 PLN.

Pozycje aktywów	Oszacowanie [PLN]	%-owo
Aktywa trwałe [PLN]	7 181 350,00	
Wartości niematerialne i prawne	1 000,00	0,01%
1/8 udziału w działce ew. nr 5173/23 (obciążone hipoteką), KW nr KR1O/00036395/0	35 000,00	0,47%
Nieruchomości (obciążone hipoteką), KW nr KR1O/00035800/6	6 490 000,00	87,00%
Ruchomości (bez zastawu rejestrowego)	297 000,00	3,98%
Ruchomości (zastaw rejestrowy nr 2389501)	37 350,00	0,50%
Ruchomości (zastaw rejestrowy nr 2479305)	300 000,00	4,02%
Ruchomości (zastaw skarbowy)	21 000,00	0,28%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00%
Aktywa obrotowe	278 600,00	3,73%
Zapasy (bez zastawu rejestrowego)	23 200,00	0,31%
Zapasy (zastaw rejestrowy nr 2331052)	34 200,00	0,46%
Należności krótkoterminowe	221 200,00	2,97%
Inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00%
Suma [PLN]	7 459 950,00	100,00%
Majątek obciążony ogółem	6 917 550,00	92,73%
Majątek bez obciążeń	542 400,00	7,27%

Oszacowanie poszczególnych ruchomości dla wymuszonej sprzedaży.

Numer Inwentarzowy	Nazwa	wartość początkowa	stopień zużycia	oszacowanie
S-0014-1996	Tokarka pociągowa	5 100,00	100%	0,00
S-0015-1996	Tokarka typ ciic/1000	6 130,00	100%	0,00
S-0017-2007	Kompresorownia – sprężarki z oprzyrządów	199 426,20	98%	2 000,00
S-0022-2009	Drukarka Toshiba TEC B-SA4TP-GS-QM-R	4 580,67	100%	0,00
S-0031-2006	Sieć komputerowa zintegrowana	37 218,63	100%	0,00
S-0033-2002	Zestaw komputerowy EPOX 8KTA3L/DURON 850	4 003,77	100%	0,00
S-0228-2009	Serwer HP Proliant M1110 G5	12 730,00	100%	0,00
S-0274-2010	Serwer DELL Power Edge T310	19 140,00	100%	0,00
S-0299-2012	KSEROKOPIARKA KONICA MINOLTA	10 750,00	99%	50,00
S-0035-2008	Extruder plus zestaw naprawczy do extrud	4 151,08	98%	50,00
S-0041-1997	Maszyna do bieżnikowania opon z wyposaże	274 881,36	100%	0,00
S-0043-1998	Nakładarka gumy przekładkowej z wyposaże	66 202,25	99%	350,00
S-0045-2007	Pompa tłokowa MERKUR 30:1	5 925,83	98%	50,00

Leszek Olszewski
BIEGŁY SĄDOWY

Autor: Leszek Olszewski

Przebieg oceny i oszacowania przedsiębiorstwa
(w zakresie funkcjonalności i wartości aktywów)
analitycznej oceny funkcjonowania przedsiębiorstwa
Adm.511-1-04/15/SO

S-0062-1996	Praska do wulkanizacji punktowa TIP TOP	4 204,71	99%	50,00
S-0063-1997	Przeglądarka obrotowa	31 840,00	99%	150,00
S-0064-2007	Rozwieracz do opon Matteuzzi 540-2	30 226,81	98%	300,00
S-0065-2007	Suszarnia opon	107 012,18	98%	1 050,00
S-0249-2010	Colmann RM 94-142	392 471,60	95%	9 800,00
S-0252-2010	Kabina do malowania klejem.	20 782,37	95%	500,00
S-0253-2010	Wyciąg do ściaru gumowego	32 591,19	95%	800,00
S-0254-2010	Oponicze	10 391,19	95%	250,00
S-0272-2010	EKSTRUDER GIANT Rubber/h	5 661,14	95%	150,00
S-0302-2014	Linia technologiczna nr 3	3 341 327,16	70%	500 000,00
S-0074-2009	Rozdzielnica R1	18 947,38	100%	0,00
S-0075-2002	Układ pomiarowy dla stacji OS-9	8 261,50	100%	0,00
S-0076-1996	Centrala telefoniczna	6 337,38	99%	50,00
S-0078-2007	Urządzenie teletechniczne /telefoniczno-	19 724,96	100%	0,00
S-0083-1996	Stacja trafo	4 360,00	100%	0,00
S-0085-1996	Transformator typ taoa-1000	25 643,83	100%	0,00
S-0247-2010	Szerograf ITT-2 Typ 1250 SDS	747 445,16	90%	37 350,00
S-0094-2008	Rejestrator GPS	9 280,00	98%	100,00
S-0102-2007	Wózek widłowy elektryczny STILL R20-18-T	39 854,68	85%	4 500,00
S-0269-2010	Skoda Octavia II Combi Premia 1.9 TDI	50 370,32		8 250,00
S-0277-2010	Skoda Octavia II Premia Combi 1.9 TDI	64 347,38		8 250,00
S-0110-2008	Reometr 100S MONSANTO	15 004,05	98%	150,00
S-0111-2008	Zestaw mebli laboratoryjnych	4 519,00	98%	50,00
S-0114-2000	Kserokopiarka Canon np. 6317	5 650,00	100%	0,00
S-0116-2008	Frankownica T1000/1-OPTIMAIL	7 195,00	98%	50,00
S-0118-2004	ATON Grizzly kompletny-odkurzacz	5 556,89	98%	50,00
S-0122-1999	Ciepłomierz LEC -4 MTWH+15M/h + osprzęt	6 651,38	100%	0,00
S-0124-1996	Forma do opon 1100 R 20 XZZ	20 660,00	99%	100,00
S-0125-1996	Forma do opon 1100 R 20 XZZ	20 660,00	99%	100,00
S-0126-1996	Forma do opon 1100 R 20 XZZ	20 660,00	99%	100,00
S-0127-1996	Forma do opon 1200 R 20 XY	21 050,00	99%	100,00
S-0128-1996	Forma do opon 900 R 20 XZZ	19 830,00	99%	100,00
S-0129-1996	Forma do opon 900 R 20 ZZ	19 830,00	99%	100,00
S-0130-1996	Forma do opon 900 R 20 ZZ	19 830,00	99%	100,00
S-0131-1996	Forma do opon Kamaz 260x508 XZZ	19 950,00	99%	100,00
S-0132-1996	Forma do wulk. Opon 1100 R 20 XZZ	20 660,00	99%	100,00
S-0133-1996	Forma do wulk. Opon 165SR13ZX	15 800,00	99%	100,00
S-0134-1996	Forma do wulk. Opon 260x508	19 950,00	99%	100,00
S-0135-1996	Forma do wulk. Opon 650-16 XC	17 320,00	99%	100,00
S-0136-1996	Forma do wulk. Opon 650-16 XZZ	17 320,00	99%	100,00
S-0137-1996	Forma do wulk. Opon 650R 16 ZZ	17 320,00	99%	100,00
S-0138-1996	Forma do wulk. Opon 900 R 20 ZZ	19 830,00	99%	100,00

S-0140-2004	Forma do wulkanizacji stopki	25 803,00	98%	250,00
S-0155-2007	Krzesło obrotowe UWU20SP P33 PU X-12	8 019,05	98%	100,00
S-0158-2007	Krzesło stacjonarne UWU	4 276,40	98%	50,00
S-0163-2005	Lada	6 862,53	98%	50,00
S-0164-2005	ławka stała	4 095,75	98%	50,00
S-0168-2004	Maszyna przemysłowa do zmiatania	12 323,21	98%	100,00
S-0170-2007	Meble biurowe	4 095,74	98%	50,00
S-0171-2007	Meble biurowe	3 738,32	98%	50,00
S-0174-2003	Meble systemowe BRW-kpl.	6 515,83	98%	50,00
S-0189-2007	Regał metalowy 250x100x50	3 655,20	98%	50,00
S-0190-2007	Regały metalowe	61 115,71	98%	600,00
S-0191-2008	Regały metalowe	11 046,78	98%	100,00
S-0205-2007	Szafa Sum 420e kpl.	3 670,84	98%	50,00
S-0206-2005	Szafka SUM 420e	11 568,25	98%	100,00
S-0217-2007	Zestaw mebli biurowych – Kontrola Wstęp	7 153,40	98%	50,00
S-0218-2007	Zestaw mebli – Dział Handlowy	19 845,93	98%	200,00
S-0219-2007	Zestaw mebli biurowych – Dział Kadr	5 737,95	98%	50,00
S-0220-2007	Zestaw mebli biurowych – Dział Księgowość	8 483,45	98%	100,00
S-0222-2007	Zestaw mebli biurowych – Dział Utrzymani	8 199,75	98%	100,00
S-0246-2010	Regały na opony	34 052,29	95%	850,00
S-0305	Zestaw mebli biurowych	252 421,11	70%	38 000,00
S-0306	Regały - ciąg	309 791,70	75%	38 500,00
wartość oszacowania ruchomości				655 350,00

13. PODSUMOWANIE OPISU I OSZACOWANIA PRZEDSIĘBIORSTWA FBO RUBBER TECHNOLOGY S.A.

Niniejszym opisem i oszacowaniem objęto zorganizowaną całość przedsiębiorstwa (zorganizowany zespół składników materialnych i niematerialnych) działającego pod firmą FBO Rubber Technology Spółka Akcyjna w upadłości z siedzibą w Wolbromiu, ul. 1 Maja 100, a także wycenę poszczególnych składników majątkowych. Z oszacowania wyłączono środki pieniężne.

FBO Rubber prowadzi recyklingową działalność produkcyjną w branży oponiarskiej. Przedsiębiorstwo posiada prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 5173/132, obręb 0001 Wolbrom, zabudowanej budynkiem produkcyjnym i budynkiem biurowo – socjalnym stanowiącymi odrębną własność, położonej w Wolbromiu przy ul. 1 maja 100, objętą KW nr KR1O/00035800/6 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Olkuszu, V Wydział Ksiąg Wieczystych, która stanowi aktywo o największej wartości.

Przedsiębiorstwo od dłuższego okresu było w bardzo trudnej sytuacji finansowej czego następstwem było postanowienie o ogłoszeniu upadłości w dniu 11 grudnia 2019 roku:

- Strata netto w 2018 roku wyniosła: -1.627.103,08 PLN;
- Strata netto za okres 01.01.2019-10.12.2019 roku wyniosła: - 1.038.756,93 PLN;
- Łączna strata z lat ubiegłych wynosi: -19.294.606,83 PLN;
- Przedsiębiorstwo nie ma płynności finansowej;
- Łączna bilansowa wartość zobowiązań na dzień 10 grudnia 2019 roku wynosi 9.046.351,92 PLN;
- Wartość aktywów według bilansu na dzień 10 grudnia 2019 roku wynosiła: 14.630.553,42 PLN i teoretycznie pokrywa zobowiązania, ale część aktywów nie przedstawia takiej wartości, jak wynika to z zapisów księgowych.
- Maszyny i urządzenia w zdecydowanej większości pochodzą z XX wieku oraz z lat 2001-2010.

Zgodnie z art. 319 pkt 4 prawa upadłościowego, „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.”

Zapisy w dziale III KW nr KR1O/00035800/6:

5. Ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością:
Nieodpłatne i na czas nieokreślony

6. Ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością:
Nieodpłatna i na czas nieoznaczony służebność przejęcia, przejazdu i przeprowadzenia mediów na rzecz każdego użytkownika wieczystego nieruchomości władnącej (działka nr 5173/129 obj. księgą wieczystą KW nr KR10/00065217/1), ograniczając zakres jej wykonywania do pasa gruntu o szerokości 3 m (trzech metrów) wzdłuż wschodniej granicy nieruchomości obciążonej (działka nr 5173/132 obj. niniejszą księgą wieczystą).

6. Ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością:
Nieodpłatna i na czas nieokreślony służebność drogi w stosunku do nieruchomości położonej w miejscowości...

Nieodpłatna i na czas nieoznaczony służebność przejścia, przejazdu i przeprowadzenia mediów przez działkę nr 5173/132 o pow.0,8629 ha tą księgą wieczystą - ograniczając zakres jej

wykonania do pasa gruntu o szerokości 3 m (trzech metrów) wzdłuż wschodniej granicy nieruchomości obciążonej na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego działki nr 5173/128 o pow.0,0471 ha obj. księgą wieczystą KW nr KR1O/00067545/3
Prawa z zapisów w dziale III pozostaną w mocy po sprzedaży.

Zapisy w dziale IV KW nr KR1O/00035800/6:

3. Hipoteka umowna łączna na kwotę 4 500 000 zł na rzecz Raiffeisen Bank Polska S.A. z siedzibą w Warszawie.
4. Hipoteka przymusowa na kwotę 8 579,96 zł na rzecz ZUS, oddział w Chrzanowie Inspektorat w Olkuszu.
5. Hipoteka przymusowa na kwotę 160 688,10 zł na rzecz ZUS, oddział w Chrzanowie Inspektorat w Olkuszu.
6. Hipoteka umowna na kwotę 850 000 zł na rzecz Fundacja Zofii Magnatti. Rozwój Talentów I Przedsiębiorczości.
7. Hipoteka przymusowa na kwotę 219 270,63 zł na rzecz ZUS, oddział w Chrzanowie Inspektorat w Olkuszu.
8. Hipoteka umowna na kwotę 1 250 000 zł na rzecz ADAMEX INDUSTRY Sp. z o.o. z siedzibą w Wolbromiu.
9. Hipoteka umowna na kwotę 196 000 zł na rzecz Teresa Kubinek Szczepanowska.
10. Hipoteka umowna na kwotę 500 000 zł na rzecz Teresa Kubinek Szczepanowska.
11. Hipoteka przymusowa na kwotę 143 512,28 zł na rzecz ZUS, oddział w Chrzanowie Inspektorat w Olkuszu.
12. Hipoteka przymusowa na kwotę 160 688,10 zł na rzecz ZUS, oddział w Chrzanowie Inspektorat w Olkuszu.
13. Hipoteka przymusowa na kwotę 102 729,86 zł na rzecz Burmistrz Miasta i Gminy Wolbrom.
14. Hipoteka przymusowa na kwotę 13 712,40 zł na rzecz Burmistrz Miasta i Gminy Wolbrom.
15. Hipoteka przymusowa na kwotę 2 274,00 zł na rzecz Burmistrz Miasta i Gminy Wolbrom.
16. Hipoteka przymusowa na kwotę 38 624,70 zł na rzecz Gmina Wolbrom.
17. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 37 413,06 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
18. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 9 496,29 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
19. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 8 380,88 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
20. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 60 717,75 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
21. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 45 756,27 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
22. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 10 825,41 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
23. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 5 621,04 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
24. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 15 100,89 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
25. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 32 756,57 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.

Autor: Leszek Olszewski

Leszek Olszewski
REGISTR SĄDOWY

prawy SĄDIE OKRĘGOWE W KRAKOWIE
(w zakresie: prowadzenie: ksiąg sądów handlowych
własności: działów towarów, ch. ulokowanych: korzyści
analizy i oceny funkcjonowania: str. 52 gospodarczych)
Adm.511-1-6/15/80

26. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 13 703,67 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
27. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 72 274,22 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
28. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 15 955,44 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
29. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 4 277,40 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
30. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 29 621,85 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
31. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 25 370,51 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
32. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 43 520,67 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
33. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 39 280,14 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
34. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 8 836,10 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
35. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 11 946,12 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
36. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 5 708,13 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
37. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 3 345,33 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
38. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 3 628,61 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
39. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 3 381,47 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
40. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 3 328,71 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
41. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 3 308,33 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
42. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 3 289,56 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
43. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 3 749,04 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
44. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 4 270,26 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
45. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 4 675,11 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
46. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 1 404,38 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
47. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 4 232,18 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
48. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 64,65 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
49. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 1 053,33 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.

50. Hipoteka przymusowa łączna na kwotę 1 045,95 zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Małopolskiego Urzędu Skarbowego.
51. Hipoteka przymusowa na kwotę 76 413,60 zł na rzecz Gmina Wolbrom.
52. Hipoteka przymusowa na kwotę 25 276,80 zł na rzecz Gmina Wolbrom.

FBO Rubber Technology Spółka Akcyjna posiada ponadto 1/8 udziału w działce drogowej nr 5173/23 obj. KW nr KR1O/00036395/0.

Informacja o obciążeniach i wpisach hipotecznych zawarta w załączniku nr 3.6

Po sprzedaży nieruchomości będą wolne od wpisów hipotecznych.

Według Zaświadczenia z Centralnej Informacji o zastawach rejestrowych Przedsiębiorstwo jest wpisane jako zastawca w rejestrze zastawów pod numerami pozycji rejestru:

- 2331052
- 2389501
- 2479305

Przedsiębiorstwo powinno być sprzedane jako całość lub jako całość z wyłączeniem należności³, gdyż w takim przypadku uzyskana zostanie najlepsza cena. Poza należnościami, majątek, który może być sprzedany odrębnie bez negatywnego wpływu na funkcjonowanie Przedsiębiorstwa to:

- Skoda Octavia II Combi Premia 1.9 TDI (nr S-0269-2010);
- Skoda Octavia II Combi Premia 1.9 TDI (nr S-0277-2010).

W wyniku przeprowadzonych analiz oraz obliczeń dokonano oszacowania wartości rynkowej oraz likwidacyjnej przedsiębiorstwa FBO Rubber Technology Spółka Akcyjna w upadłości. Otrzymano wartości:

Oszacowanie rynkowe majątku Przedsiębiorstwa	Wartość [PLN]
Metoda skorygowanych aktywów netto (wartość rynkowa)	10.396.700,00

(słownie złotych: **dziesięć milionów trzysta dziewięćdziesiąt sześć tysięcy siedemset 00/100**)

³ Należności powinny zostać wyłączone ze sprzedaży jako składnik Przedsiębiorstwa, gdyż nie mają wpływu na funkcjonowanie zorganizowanego przedsiębiorstwa. Należy zwrócić uwagę, że stan należności każdego dnia może się zmieniać, jeśli dokonywane będą wpłaty. Część należności może być sporna lub przedmiotem kompensaty.

Autor: Leszek Olszewski

Leszek Olszewski
RĘKOPISZ
przez Sąd Rejonowy dla M. St. w Warszawie
(w zakresie funkcji - w tym: sąd, prawa handlowe)
wartości cen w towarach, usługach, nieruchomościach,
analizy i ceny funkcjonowania przedsiębiorstw gospodarczych)
str. 54
Adm. 511-1-64/15/Sd

Wartość rynkowa Przedsiębiorstwa z podaniem stosunku wartości poszczególnych składników obciążonych do wartości przedsiębiorstwa:

Pozycje aktywów	Oszacowanie [PLN]	%-owo
Aktywa trwałe [PLN]	9 998 700,00	
Wartości niematerialne i prawne	2 000,00	0,02%
1/8 udziału w działce ew. nr 5173/23 (obciążone hipoteką), KW nr KR1O/00036395/0	46 700,00	0,45%
Nieruchomości (obciążone hipoteką), KW nr KR1O/00035800/6	8 653 300,00	83,23%
Ruchomości (bez zastawu rejestrowego)	594 000,00	5,71%
Ruchomości (zastaw rejestrowy nr 2389501)	74 700,00	0,72%
Ruchomości (zastaw rejestrowy nr 2479305)	600 000,00	5,77%
Ruchomości (zastaw skarbowy)	28 000,00	0,27%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00%
Aktywa obrotowe	398 000,00	
Zapasy (bez zastawu rejestrowego)	33 150,00	0,32%
Zapasy (zastaw rejestrowy nr 2331052)	48 850,00	0,47%
Należności krótkoterminowe	316 000,00	3,04%
Inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00%
Suma [PLN]	10 396 700,00	100,00%
Majątek obciążony ogółem	9 451 550,00	90,91%
Majątek bez obciążeń	945 150,00	9,09%

Przedsiębiorstwo powinno być sprzedane jako całość lub jako całość z wyłączeniem należności oraz dwóch pojazdów marki Skoda.

Wartość rynkowa Przedsiębiorstwa z wyłączeniem należności oraz dwóch pojazdów marki Skoda	10 058 700,00	96,75%
Należności krótkoterminowe	316 000,00	3,04%
Skoda Octavia II Combi Premia 1.9 TDI	11 000,00	0,11%
Skoda Octavia II Premia Combi 1.9 TDI	11 000,00	0,11%
Suma [PLN]	10 396 700,00	100,00%

Wyszczególnienie ruchomości będących przedmiotem zastawu.

Autor: Leszek Olszewski

Leszek Olszewski
BIEGŁY SĄDOWY
przy SĄDZIE O REFORMACH w KRAKOWIE
(w zakresie finansów – wyznaczenie wartości rynkowej przedsiębiorstwa, prawa handlowego, wartości aktywów i pasyw, utraconych korzyści, analizy i oceny funkcjonowania podmiotów gospodarczych)
Adm.511-1-64/13/50
str. 55

nr zastawu	opis przedmiotu zastawu/ Zastawnik	wartość wg rejestru	Waluta	Oszacowanie [PLN]	uwagi
2331052	zapasy wyrobów gotowych (opony)/ Bank BPH S.A.	2 100 000,00	PLN	48.850,00	
2389501	LINIA TECHNOLOGICZNA INTERFEROMETRYCZNEGO BADANIA OPON Z SZEROGRAFEM/ Bank BPH S.A.	1 725 000,00	PLN	74.700,00	nr fabryczny TT-148 z 2007 roku
2479305	NAKLADARKA BIEŻNIKA/ MARANGONI RETRAIDING SYSTEMS	248 902,96	EUR	600.000,00	nr fabryczny 028607 z 2012 roku

Przedmiotem zastawu skarbowego są:

Oznaczenie środka trwałego	Rodzaj środka trwałego	Oszacowanie [PLN]
śr. trwałe nr S-0269-2010	Skoda Octavia II Combi 1.9 TDI	11.000,00
śr. trwałe nr S-0277-2010	Skoda Octavia II Combi 1.9 TDI	11.000,00
śr. trwałe nr S-0102-2007	Wózek widłowy elektryczny STILL	6.000,00

Oszacowana została również wartość likwidacyjna Przedsiębiorstwa (dla wymuszonej sprzedaży):

Oszacowanie likwidacyjne majątku Przedsiębiorstwa	Wartość [PLN]
Metoda likwidacyjna (wymuszona sprzedaż)	7.459.950,00

(słownie złotych: *siedem milionów czterysta pięćdziesiąt dziewięć tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt 00/100*)

Wartość likwidacyjna (wymuszona sprzedaż) Przedsiębiorstwa z podaniem stosunku wartości poszczególnych składników obciążonych do wartości przedsiębiorstwa:

Autor: Leszek Olszewski

Leszek Olszewski
BIEGŁY SĄDOWY
przez SĄD REJONOWY W KRAKOWIE
(w zakresie finansowym wyceny przedsiębiorstw)
wartości oszacowywał str. 56
analizy i oceny funkcjonalnej podmiotu gospodarczego
Aom.511-1-64/15/SK

Pozycje aktywów	Oszacowanie [PLN]	%-owo
Aktywa trwale [PLN]	7 181 350,00	
Wartości niematerialne i prawne	1 000,00	0,01%
1/8 udziału w działce ew. nr 5173/23 (obciążone hipoteką), KW nr KR1O/00036395/0	35 000,00	0,47%
Nieruchomości (obciążone hipoteką), KW nr KR1O/00035800/6	6 490 000,00	87,00%
Ruchomości (bez zastawu rejestrowego)	297 000,00	3,98%
Ruchomości (zastaw rejestrowy nr 2389501)	37 350,00	0,50%
Ruchomości (zastaw rejestrowy nr 2479305)	300 000,00	4,02%
Ruchomości (zastaw skarbowy)	21 000,00	0,28%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00%
Aktywa obrotowe	278 600,00	3,73%
Zapasy (bez zastawu rejestrowego)	23 200,00	0,31%
Zapasy (zastaw rejestrowy nr 2331052)	34 200,00	0,46%
Należności krótkoterminowe	221 200,00	2,97%
Inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00%
Suma [PLN]	7 459 950,00	100,00%
Majątek obciążony ogółem	6 917 550,00	92,73%
Majątek bez obciążeń	542 400,00	7,27%

Przedsiębiorstwo powinno być sprzedane jako całość lub jako całość z wyłączeniem należności oraz dwóch pojazdów marki Skoda.

Wartość likwidacyjna Przedsiębiorstwa z wyłączeniem należności oraz dwóch pojazdów marki Skoda	7 222 250,00	96,81%
Należności krótkoterminowe	221 200,00	2,97%
Skoda Octavia II Combi Premia 1.9 TDI	8 250,00	0,11%
Skoda Octavia II Premia Combi 1.9 TDI	8 250,00	0,11%
Suma [PLN]	7 459 950,00	100,00%

Wyszczególnienie ruchomości będących przedmiotem zastawu.

nr zastawu	opis przedmiotu zastawu/ Zastawnik	wartość wg rejestru	Waluta	Oszacowanie [PLN]	uwagi
2331052	zapasy wyrobów gotowych (opony)/ Bank BPH S.A.	2 100 000,00	PLN	34.200,00	

Autor: Leszek Olszewski

Leszek Olszewski
~~REGISTRARZ~~
 przy SĄDZIE OKRĘGOWYM W KRAKOWIE
 (w zakresie spraw z zakresu prawa gospodarczego)
 str. 57
 Adm.511-1-64/15/50

2389501	LINIA TECHNOLOGICZNA INTERFEROMETRYCZNEGO BADANIA OPON Z SZEROGRAFEM/ Bank BPH S.A.	1 725 000,00	PLN	37.350,00	nr fabryczny TT- 148 z 2007 roku
2479305	NAKLADARKA BIEŻNIKA/ MARANGONI RETRAIDING SYSTEMS	248 902,96	EUR	300.000,00	nr fabryczny 028607 z 2012 roku

Przedmiotem zastawu skarbowego są:

Oznaczenie środka trwałego	Rodzaj środka trwałego	Oszacowanie [PLN]
śr. trwałe nr S-0269-2010	Skoda Octavia II Combi 1.9 TDI	8.250,00
śr. trwałe nr S-0277-2010	Skoda Octavia II Combi 1.9 TDI	8.250,00
śr. trwałe nr S-0102-2007	Wózek widłowy elektryczny STILL	4.500,00

Uwaga:

Wpływ COVID-19 na poziom cen transakcyjnych nie został uwzględniony w niniejszym opisie i oszacowaniu wartości majątku Przedsiębiorstwa. Należy zakładać, że istnieje bardzo wysokie ryzyko spadku cen transakcyjnych w najbliższych miesiącach z uwagi na negatywny wpływ COVID-19 na gospodarkę światową, w tym również polską. Według aktualnych prognoz 2020 rok będzie rokiem recesji, bardzo dużego wzrostu bezrobocia, istotna wielkość inwestycji zostanie odwołana lub zawieszona. Z tego względu należy się spodziewać w najbliższym okresie spadku cen transakcyjnych. Trudność w oszacowaniu skutków COVID-19 na gospodarkę (poza tym że będzie negatywny) wynika z faktu, że według aktualnego stanu wiedzy nie wiadomo, kiedy sytuacja gospodarcza wróci do stanu z przed pandemii. Istnieją branże, które w wyniku obecnej sytuacji zyskają na wartości, ale nie dotyczy to branży w której działa przedsiębiorstwo FBO Rubber Technology S.A. w upadłości.

Leszek Olszewski
BIEGŁY SĄDOWY
przy SĄDZIE OKRĘGOWYM w KRAKOWIE
(w zakresie finansów – w szczególności spraw z handlowego
wartości transakcji towarowej, cel. utracenia i korzyści,
analizy i oceny funkcjonowania przedsiębiorstwa gospodarczego, itp.)
Adm.511-1-64/15/KP

14. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA:

- Wycena została sporządzona zgodnie z najlepszą wiedzą i przekonaniem autora.
- Analizy, opinie i konkluzje zawarte w raporcie są profesjonalnymi, bezstronnymi i obiektywnymi analizami, opiniami i konkluzjami zespołu autora wykonującego wycenę; analizy, opinie i konkluzje zawarte w raporcie są ograniczone jedynie przez przyjęte założenia oraz warunki ograniczające.
- Zlecenie wyceny nie było uzależnione od przygotowania lub przedstawienia w raporcie wniosków oraz konkluzji ze z góry zakładanymi rezultatami.
- Określone w niniejszej wycenie wartości są wartościami NETTO (bez podatku VAT).
- Przyjęte zostało założenie, że materiały otrzymane od Zleceniodawcy są prawidłowe i zgodne ze stanem faktycznym.
- Do opisu i oszacowania powinny być załączone aktualne informacje z rejestru zastawów ale z uwagi na obecną sytuację (stanu epidemii ogłoszonego z powodu COVID-19) Sąd w Krakowie - Wydział Zastawów jest zamknięty i nie ma możliwości uzyskania tych dokumentów w ustalonym terminie na dokonanie opisu i oszacowania; załączone zostały informacje z rejestru zastawów z 2019 roku, gdyż wg otrzymanych informacji dane te, nie uległy zmianie.
- Wpływ COVID-19 na poziom cen transakcyjnych nie został uwzględniony w oszacowaniu wartości majątku Przedsiębiorstwa.

Leszek Olszewski
BIEGŁY SĄDOWY /
przez SĄD GOSPODARSTWA KRAJOWEGO
(w zakresie finansów – wyceny i oceny) i biegły z zakresu
wartości znaków towarowych, znaków i symboli,
analizy i oceny funkcjonowania podmiotów gospodarczych
Adm.511-1-64/15/SO