

OPIS I OSZACOWANIE

**PRZEDSIĘBIORSTWA UPADŁEGO, DZIAŁAJĄCEGO POD FIRMĄ
ABM SOLID SPÓŁKA AKCYJNA W UPADŁOŚCI LIKWIDACYJNEJ Z SIEDZIBĄ
W TARNOWIE, PRZY UL. KAZIMIERZA BARTLA 3.**

NUMER KRS: 0000054847.

REGON: 850021886.

NIP: 8730005511.

ABM SOLID S.A.
W UPADŁOŚCI LIKWIDACYJNEJ

Przygotowane na zlecenie:

**ABM Solid S.A. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Tarnowie, ul. Kazimierza Bartla 3, 33-100 Tarnów,
reprezentowaną przez Syndyka masy upadłości.**

Autorzy opracowania:

Stanisław Kubiak – Rzeczoznawca majątkowy, nr uprawnień 4258; biegły sądowy.

Jarosław Gładysz – Analityk, Rzeczoznawca Majątkowy, nr uprawnień 6112.

31 maja 2019 r.

Chorzów

Spis treści

1.	Informacje wstępne	8
1.1.	Przedmiot opracowania	8
1.2.	Zakres opracowania	8
1.3.	Cel opracowania	8
1.4.	Podstawa formalna opracowania	9
1.5.	Podstawy materialno-prawne opracowania	9
1.6.	Data, na którą dokonano opisu i oszacowania	9
2.	Opis przedsiębiorstwa dłużnika	9
2.1.	Ogólna charakterystyka przedsiębiorstwa upadłego	9
2.2.	Dane identyfikujące badaną jednostkę	11
2.3.	Podstawy działalności przedsiębiorstwa	12
2.4.	Majątek przedsiębiorstwa – Aktywa trwałe	17
2.4.1.	Wartości niematerialne i prawne	17
2.4.2.	Nieruchomości – grunty, budynki / lokale oraz budowle	23
2.4.3.	Urządzenia, maszyny i inne rzeczowe aktywa trwałe	24
2.4.4.	Należności długoterminowe	27
2.4.5.	Inwestycje długoterminowe	27
2.4.6.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	29
2.5.	Majątek przedsiębiorstwa – Aktywa obrotowe	29
2.5.1.	Zapasy	29
2.5.2.	Należności krótkoterminowe	30
2.5.3.	Inwestycje krótkoterminowe	32
2.5.4.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	33
2.6.	Majątek przedsiębiorstwa – Pozostałe aktywa	34
2.7.	Ograniczone prawa rzeczowe	34
2.7.1.	Hipoteka	34
2.7.2.	Służebność	37
2.7.3.	Zastaw	40
2.7.4.	Użytkowanie	42
2.7.5.	Inne ograniczone prawa rzeczowe	44
2.8.	Prawa zobowiązaniowe	45
2.8.1.	Najem i dzierżawa	45
2.8.2.	Inne prawa zobowiązaniowe	49
2.9.	Pozostałe prawa lub obciążenia	50
3.	Wielkość i struktura majątku badanej jednostki w ujęciu historycznym	51
3.1.	Stan na dzień 31-12-2016 r., 31-12-2017 r. i 31-12-2018 r.	51
4.	Określenie zorganizowanych części przedsiębiorstwa	53
5.	Metody oszacowania wartości przedsiębiorstwa	55
5.1.	Omówienie metod oszacowania wartości przedsiębiorstwa	55
5.2.	Metoda skorygowanych aktywów	56
5.3.	Metoda zdyskontowanych przepływów strumieni pieniężnych	56
5.4.	Metody mieszane	57
5.5.	Metoda zastosowana do oszacowania wartości przedsiębiorstwa ABM Solid S.A. w upadłości likwidacyjnej	57

6.	Oszacowanie wartości aktywów przedsiębiorstwa ABM Solid S.A. w upadłości likwidacyjnej.....	59
6.1.	Oszacowanie wartości niematerialnych i prawnych	59
6.2.	Oszacowanie wartości nieruchomości (gruntów, budynków, lokali i budowli)	61
6.3.	Oszacowanie maszyn, urządzeń, środków transportu i innych środków.....	63
6.4.	Oszacowanie należności długoterminowych	66
6.5.	Oszacowanie inwestycji długoterminowych	66
6.6.	Oszacowanie długoterminowych rozliczeń międzyokresowych	67
6.7.	Oszacowanie zapasów.....	68
6.8.	Oszacowanie należności krótkoterminowych	69
6.9.	Oszacowanie inwestycji krótkoterminowych.....	70
6.10.	Oszacowanie krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych.....	71
6.11.	Oszacowanie umów najmu i dzierżawy	71
6.12.	Oszacowanie prawa użytkownika	72
7.	Oszacowanie wartości zobowiązań przedsiębiorstwa ABM Solid S.A. w upadłości likwidacyjnej.....	75
8.	Oszacowanie wartości przedsiębiorstwa pod firmą ABM Solid S.A. w upadłości likwidacyjnej.....	76
9.	Oszacowanie wartości zorganizowanej części przedsiębiorstwa	78
10.	Obciążenia majątku badanego przedsiębiorstwa	79
10.1.	Hipoteka	79
10.2.	Zastaw	83
10.3.	Zastaw rejestrowy	83
10.4.	Zastaw skarbowy.....	84
10.5.	Hipoteka morska	84
10.6.	Roszczenie osobiste.....	84
10.7.	Służebność.....	85
10.8.	Użytkowanie.....	90
10.9.	Przewłaszczenie na zabezpieczenie	90
10.10.	Inne prawa, roszczenia i ograniczenia.....	91
11.	Podsumowanie	92
12.	Uwagi, klauzule i zastrzeżenia autora	95
13.	Załączniki.....	96

WYCIĄG Z OPISU I OSZACOWANIA

Przedmiot i zakres opracowania:	<p>Przedmiotem opracowania jest opis i oszacowanie (wycena) przedsiębiorstwa upadłego (masy upadłości), działającego pod firmą ABM Solid Spółka Akcyjna w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Tarnowie, przy ul. Kazimierza Bartla 3.</p> <p>Zakres opracowania, zgodnie z wymogami art. 319 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, obejmuje przedsiębiorstwo upadłego (masę upadłości), działające pod firmą ABM Solid Spółka Akcyjna w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Tarnowie, jako całość, rozumiane według normy art. 55¹ Kodeksu cywilnego, z oszacowaniem w szczególności:</p> <ol style="list-style-type: none">1) wskazanych nieruchomości,2) środków trwałych, w tym maszyn i urządzeń, środków transportu, mebli i wyposażenia (zgodnie ze spisem inwentarza),3) wartości niematerialnych i prawnych, w tym znaku towarowego „ABM SOLID”,4) zorganizowanej części przedsiębiorstwa, w postaci Zakładu Produkcyjnego w Grybowie,5) udziałów w spółkach zależnych i powiązanych:<ol style="list-style-type: none">a. ABM Invest Tarnów Sp. z o.o.;b. EB Radymno Sp. z o.o.;c. PRIB Sp. z o.o.;d. Trans Solid Sp. z o.o. <p>Zakres opracowania obejmuje opis i oszacowanie (wycenę) przedsiębiorstwa upadłego (masy upadłości), <u>według stanu na dzień 30 grudnia 2018 r.</u> (tj. na dzień poprzedzający ogłoszenie upadłości przedsiębiorstwa).</p> <p>UWAGA: W niniejszym przypadku przedsiębiorstwo działające pod firmą ABM Solid S.A. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Tarnowie, jako całość oznacza, że opracowanie obejmuje wszystkie zidentyfikowane podczas procesu spisu inwentarza oraz opisu i oszacowania składniki aktywne majątku tego przedsiębiorstwa (Aktywa) – zgodnie ze spisem z natury / spisem inwentarza masy upadłości.</p> <p>Zakres opracowania, zgodnie z art. 319 ustawy Prawo upadłościowe, obejmuje określenie: przedmiotu działalności dłużnika, składników wchodzących w skład masy sanacyjnej, stwierdzenie praw, a także obciążenia oraz wartości składników nimi obciążonych oraz stosunek wartości poszczególnych składników obciążonych do wartości przedsiębiorstwa.</p>
Cel opracowania:	Celem opracowania, zgodnie z wymogami art. 319 ustawy Prawo upadłościowe, jest opis i oszacowanie (wycena) przedsiębiorstwa upadłego (masy upadłości), działającego pod firmą ABM Solid S.A. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Tarnowie, na potrzeby przeprowadzenia postępowania upadłościowego, toczącego się pod sygnaturą akt V GUp 3/12.
Data, na którą dokonano opisu i oszacowania przedsiębiorstwa:	30 grudnia 2018 r. (tj. dzień poprzedzający ogłoszenie upadłości przedsiębiorstwa).
Data sporządzenia opracowania:	31 maja 2019 r.

Wartość rynkową przedsiębiorstwa upadłego (masy upadłości), działającego pod firmą ABM Solid S.A. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Tarnowie oszacowano, jako wartość skorygowanych aktywów (zmodyfikowaną o nie potrącanie zobowiązań i rezerw na zobowiązania), według stanu na dzień 30 grudnia 2018 r. (tj. na dzień poprzedzający ogłoszenie upadłości przedsiębiorstwa), na potrzeby przeprowadzenia postępowania upadłościowego, toczącego się pod sygnaturą akt V GUp 3/12.

Wartość ta wynosi, netto, po zaokrągleniu do pełnych złotych:

43 720 745,00 zł

Słownie: *czterdzieści trzy miliony siedemset dwadzieścia tysięcy siedemset czterdzieści pięć złotych.*

W tym:

Wartość przedmiotu oszacowania:

Rodzaj aktywa		Wartość rynkowa oszacowania, na dzień 30-12-2018 r.
1	2	3
	Wartość praw do zorganizowanej części przedsiębiorstwa –	
I.	Wytórni Konstrukcji Stalowych w Grybowie, po zaokrągleniu do pełnych złotych, netto:	11 276 200,00 zł
	Wartość praw do składników niematerialnych i prawnych, stanowiących majątek przedsiębiorstwa upadłego, po zaokrągleniu do pełnych złotych, netto:	8 100,00 zł
II.	Wartość praw do składników rzeczowych aktywów trwałych, stanowiących majątek przedsiębiorstwa upadłego, po zaokrągleniu do pełnych złotych, netto (z wyłączeniem WKS Grybów):	24 986 213,00 zł
III.	Wartość praw do inwestycji długoterminowych (udziałów w spółkach zależnych i powiązanych), stanowiących majątek przedsiębiorstwa upadłego, po zaokrągleniu do pełnych złotych, netto:	3 100 902,00 zł
IV.	W tym:	
1.	Wartość 100% udziałów w przedsiębiorstwie ABM Invest Tarnów Sp. z o.o. w likwidacji z siedzibą w Tarnowie:	532 800,00 zł
2.	Wartość 100% udziałów w przedsiębiorstwie Elementy Budowlane Radymno Sp. z .o.o. z siedzibą w Radymnie:	2 568 100,00 zł
3.	Wartość 11,46% udziałów w przedsiębiorstwie Przedsiębiorstwo Robót Inżynieryjnych Budownictwa Sp. z o.o. z siedzibą w Tarnowie:	1,00 zł
4.	Wartość 19,05% udziałów w przedsiębiorstwie TRANS SOLID Sp. z o.o. z siedzibą w Dębnie:	1,00 zł
V.	Wartość praw do środków magazynowych (zapasów), stanowiących majątek przedsiębiorstwa upadłego, po zaokrągleniu do pełnych złotych, netto:	854 946,00 zł
VI.	Wartość praw do należności krótkoterminowych, stanowiących majątek przedsiębiorstwa upadłego, po zaokrągleniu do pełnych złotych, netto:	3 494 384,00 zł
RAZEM:		43 720 745,00 zł

Dodatkowo podaje się wartość oszacowania praw do składników majątkowych, stanowiących majątek przedsiębiorstwa upadłego, zlokalizowanych w Dębnie, po zaokrągleniu do pełnych złotych, netto – wskazane poniżej wartości zostały wyodrębnione z pełnego oszacowania przedsiębiorstwa upadłego, celem ich odrębnej prezentacji:

Rodzaj aktywa		Wartość rynkowa oszacowania, na dzień 30-12-2018 r.
1	2	3
Wartość praw do składników majątkowych przedsiębiorstwa upadłego, zlokalizowanych w Dębnie, po zaokrągleniu do pełnych złotych, netto:		8 280 309,00 zł
W tym:		
1.	Wartość praw do nieruchomości objętej KW Nr TR1B/00049832/5:	5 825 198,00 zł
2.	Wartość praw do środków trwałych gr. 3-8 KŚT oraz środków niskocennych – Dębno:	1 537 234,00 zł
3.	Wartość praw do środków magazynowych (zapasów) – Dębno:	854 946,00 zł
4.	Wartość praw do środków ZUSIT – Dębno:	62 931,00 zł

Dodatkowo podaje się również wartość oszacowania praw do składników majątkowych, stanowiących majątek przedsiębiorstwa upadłego, zlokalizowanych w Bochni, po zaokrągleniu do pełnych złotych, netto – wskazane poniżej wartości zostały wyodrębnione z pełnego oszacowania przedsiębiorstwa upadłego, celem ich odrębnej prezentacji:

Rodzaj aktywa		Wartość rynkowa oszacowania, na dzień 30-12-2018 r.
1	2	3
Wartość praw do składników majątkowych przedsiębiorstwa upadłego, zlokalizowanych w Bochni, po zaokrągleniu do pełnych złotych, netto:		5 280 016,00 zł
W tym:		
1.	Wartość praw do nieruchomości objętej KW Nr TR1O/00073125/6:	1 823 256,00 zł
2.	Wartość praw do nieruchomości objętej KW Nr TR1O/00082847/9:	373 547,00 zł
3.	Wartość praw do nieruchomości objętej KW Nr TR1O/00058375/2:	80 200,00 zł
4.	Wartość praw do nieruchomości objętej KW Nr TR1O/00071991/3:	89 779,00 zł
5.	Wartość praw do nieruchomości objętej KW Nr TR1O/00082612/3:	118 261,00 zł
6.	Wartość praw do nieruchomości objętej KW Nr TR1O/00082868/2:	26 754,00 zł
7.	Wartość praw do nieruchomości objętej KW Nr TR1O/00061251/1:	535 300,00 zł
8.	Wartość praw do środków trwałych gr. 3-8 KŚT oraz środków niskocennych – Bochnia:	68 477,00 zł
9.	Wartość praw do środków ZUSIT – Bochnia:	2 164 442,00 zł

Wartość praw do zorganizowanej części przedsiębiorstwa upadłego – Wytwórni Konstrukcji Stalowych w Grybowie / WKS Grybów / Zakładu Produkcyjnego w Grybowie – oszacowano, jako wartość skorygowanych aktywów (w pełnej formie tej metody), według stanu na dzień 30 grudnia 2018 r. (tj. na dzień poprzedzający ogłoszenie upadłości przedsiębiorstwa), na potrzeby przeprowadzenia postępowania upadłościowego, toczącego się pod sygnaturą akt V GUp 3/12.

Wartość ta wynosi, netto, po zaokrągleniu do pełnych złotych:

11 276 200,00 zł

Słownie: *jedenastacie milionów dwieście siedemdziesiąt sześć tysięcy dwieście złotych.*

UWAGA: Informacje, zgodne z przepisem art. 319 ust. 4 ustawy Prawo upadłościowe, zostały zamieszczone w pkt 10 niniejszego opracowania.

Stanisław Kubiak – Rzecznawca majątkowy, nr uprawnień 4258; biegły sądowy.

Jarosław Gładysz – Analityk, Rzecznawca Majątkowy, nr uprawnień 6112.

**Autorzy
opracowania:**

1. Informacje wstępne

1.1. Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest opis i oszacowanie (wycena) przedsiębiorstwa upadłego (masy upadłości), działającego pod firmą ABM Solid Spółka Akcyjna w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Tarnowie, przy ul. Kazimierza Bartla 3.

1.2. Zakres opracowania

Zakres opracowania, zgodnie z wymogami art. 319 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, obejmuje przedsiębiorstwo upadłego (masę upadłości), działające pod firmą ABM Solid Spółka Akcyjna w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Tarnowie, jako całość, rozumiane według normy art. 55¹ Kodeksu cywilnego, z oszacowaniem w szczególności:

- 1) wskazanych nieruchomości,
- 2) środków trwałych, w tym maszyn i urządzeń, środków transportu, mebli i wyposażenia (zgodnie ze spisem inwentarza),
- 3) wartości niematerialnych i prawnych, w tym znaku towarowego „ABM SOLID”,
- 4) zorganizowanej części przedsiębiorstwa, w postaci Zakładu Produkcyjnego w Grybowie,
- 5) udziałów w spółkach zależnych i powiązanych:
 - a. ABM Invest Tarnów Sp. z o.o.;
 - b. EB Radymno Sp. z o.o.;
 - c. PRIB Sp. z o.o.;
 - d. Trans Solid Sp. z o.o.

Zakres opracowania obejmuje opis i oszacowanie (wycenę) przedsiębiorstwa upadłego (masy upadłości), według stanu na dzień 30 grudnia 2018 r. (tj. na dzień poprzedzający ogłoszenie upadłości przedsiębiorstwa).

UWAGA: W niniejszym przypadku przedsiębiorstwo działające pod firmą ABM Solid S.A. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Tarnowie, jako całość oznacza, że opracowanie obejmuje wszystkie zidentyfikowane podczas procesu spisu inwentarza oraz opisu i oszacowania składniki aktywne majątku tego przedsiębiorstwa (Aktywa) – zgodnie ze spisem z natury / spisem inwentarza masy upadłości.

Zakres opracowania, zgodnie z art. 319 ustawy Prawo upadłościowe, obejmuje określenie: przedmiotu działalności dłużnika, składników wchodzących w skład masy sanacyjnej, stwierdzenie praw, a także obciążenia oraz wartości składników nimi obciążonych oraz stosunek wartości poszczególnych składników obciążonych do wartości przedsiębiorstwa.

1.3. Cel opracowania

Celem opracowania, zgodnie z wymogami art. 319 ustawy Prawo upadłościowe, jest opis i oszacowanie (wycena) przedsiębiorstwa upadłego (masy upadłości), działającego pod firmą ABM Solid S.A. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Tarnowie, na potrzeby przeprowadzenia postępowania upadłościowego, toczącego się pod sygnaturą akt V GUp 3/12.

1.4. Podstawa formalna opracowania

Podstawą niniejszego opracowania jest umowa o dzieło z dnia 2 kwietnia 2019 r., zawarta pomiędzy przedsiębiorstwem działającym pod firmą ABM Solid Spółka Akcyjna w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Tarnowie, reprezentowanym przez Syndyka masy upadłości Katarzynę Olejniczak, a przedsiębiorstwem działającym pod firmą BUDOSERWIS Z.U.H. Sp. z o.o. z siedzibą w Chorzowie.

1.5. Podstawy materialno-prawne opracowania

- Ustawa z dnia 28-02-2003 r. Prawo upadłościowe (*Dz. U. z 2019 r., poz. 498, tekst jednolity*).
- Ustawa z dnia 23-04-1964 r. Kodeks cywilny (*Dz. U. z 2018 r., poz. 1025, tekst jednolity z późniejszymi zmianami*).
- Ustawa z dnia 29-09-1994 r. o rachunkowości (*Dz. U. z 2019 r., poz. 351, tekst jednolity*).

Jak również inne, niewymienione tutaj, przepisy prawa materialnego i procesowego, których zakres obowiązywania oraz zakres normowania obejmuje postępowanie upadłościowe oraz czynności i postępowanie z nim związane.

1.6. Data, na którą dokonano opisu i oszacowania

Opisu i oszacowania (wyceny) przedsiębiorstwa upadłego (masy upadłości), działającego pod firmą ABM Solid Spółka Akcyjna w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Tarnowie, dokonano na dzień 30 grudnia 2018 r. (tj. na dzień poprzedzający ogłoszenie upadłości przedsiębiorstwa).

2. Opis przedsiębiorstwa dłużnika

2.1. Ogólna charakterystyka przedsiębiorstwa upadłego

Spółka ABM Solid rozpoczęła działalność gospodarczą w dniu 08-10-1991 r.

Jej siedziba mieści się w Tarnowie, przy ul. Kazimierza Bartla 3.

Spółka wpisana jest do Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000054847.

Wpisu dokonał Sąd Rejonowy w Krakowie-Śródmieściu, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, w dniu 23-10-2001 r.

Zgodnie ze statutem czas trwania działalności Spółki jest nieograniczony.

W strukturze Spółki zostały wyodrębnione podstawowe jednostki biznesowe – oddziały: w Tarnowie, Grybowie, Dębnie oraz Rzeszowie. Nie podlegały one wpisowi do rejestru sądowego.

Oddział Wytwórnia Konstrukcji Stalowych w Grybowie – przedmiotem jego działalności było:

- wykonawstwo stalowych konstrukcji mostowych oraz wyposażenia mostów; - wykonawstwo konstrukcji stalowych, budowlanych; - montaż konstrukcji stalowych; - remonty obiektów mostowych o konstrukcji stalowej oraz - wykonywanie zabezpieczeń antykorozyjnych konstrukcji stalowych.

Oddział Budownictwa w Tarnowie – prowadził działalność w obszarach: - budownictwa użyteczności publicznej; - budownictwa inżynierskiego: w tym ochrony środowiska i energetyki; - budownictwa mieszkaniowego; - obiektów ochrony środowiska. Oddział Budownictwa realizował zadania na zasadzie zarządzania projektami, korzystając w głównej mierze z potencjału podwykonawczego.

Oddział RESALMET Rzeszów i Oddział WKS Dębno – Ze względu na podjęte działania restrukturyzacyjne, oddziały te w 2018 roku nie prowadziły działalności produkcyjnej.

W okresie, gdy Spółka funkcjonowała w stanie upadłości układowej, tj. od marca 2013 r., do grudnia 2018 r., podejmowane były działania restrukturyzacyjne, które miały na celu odbudowanie pozycji i przywrócenia zdolności Spółki do konkurowania na rynku. Strategicznym celem było osiągnięcie trwałej zdolności do generowania zysku, wzrost wartości firmy i odbudowanie relacji z interesariuszami a w szczególności z wierzycielami Spółki.

Cel ten uwarunkowany był zawarciem układu z wierzycielami, który pozwoliłby na zmniejszenie stanu zobowiązań i otworzyłby możliwość bezpośredniego udziału we wszelkiego rodzaju postępowaniach przetargowych, również publicznych, gwarantujących przyszły rozwój.

Głosowanie nad zawarciem układu miało miejsce 21 grudnia 2018 r. W jego wyniku nie doszło jednak do przyjęcia układu pomiędzy ABM Solid S.A., a wierzycielami, w konsekwencji czego Sąd Rejonowy w Tarnowie wydał, dnia 31 grudnia 2018 r., postanowienie o zmianie sposobu prowadzenia postępowania upadłościowego ABM Solid. Nastąpiła zmiana z postępowania z możliwością zawarcia układu, na postępowanie obejmujące likwidację majątku upadłej Spółki. Ustanowiony został także Syndyk Masy Upadłości w osobie dotychczasowego Nadzorca Sądowego.

Zmiana sposobu prowadzenia upadłości Spółki i ustanowienie Syndyka sprawiło, że wszelkie dotychczasowe założenia strategiczne przestały być aktualne.

W roku 2018 sytuacja w branży budowlanej w Polsce uległa poprawie w porównaniu z analogicznym okresem roku poprzedniego. Zgodnie z danymi GUS, produkcja budowlano-montażowa była wyższa o 17,9%, niż przed rokiem. Pomimo korzystnie prezentujących się danych ogólnych, branża budowlana mierzyła się z nawet 30 proc. wzrostem kosztów materiałów budowlanych oraz brakiem rąk do pracy. Niestety, wskutek wzrostu kosztów gwałtownie spadła rentowność w budownictwie. To wszystko sprawiło, że sytuacja finansowa firm z branży budowlanej okazała się gorsza, niż przed rokiem.

Według większości ekspertów, w 2019 r. branża budowlana doświadczy dalszego wzrostu kosztów, m.in. w wyniku podwyższenia płacy minimalnej, rosnących cen paliw, a także energii elektrycznej, itp.

Aktualna sytuacja finansowa i prawna Spółki utrudnia pozyskiwanie nowych kontraktów. Spółka ABM SOLID w związku z ogłoszeniem upadłości likwidacyjnej nie spełnia szeregu kryteriów, które są wymagane do wielu przetargów. Pomimo tego realizowane są działania, które zmierzają do podpisywania przez WKS Grybów nowych umów bezpośrednio z Inwestorami.

W lipcu 2007 r. Spółka zadebiutowała na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie, gdzie jej akcje były notowane od 28 sierpnia 2007 r. Rynek notowań: Główny. Przynależność do sektora branżowego: Budownictwo. Segment, do którego spółka została zakwalifikowana: Podstawowy 50 PLUS. Indeksy, w skład których wchodziły akcje spółki: WIG, WIG-PL, WIG-budownictwa.

ABM Solid S.A., to firma, której branża została w Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD) sklasyfikowana, jako: „Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych”.

Według klasyfikacji SIC jej działalność została sklasyfikowana, jako: „Budownictwo ogólne, Przedsiębiorstwa budowlane”.

Forma prawna przedsiębiorstwa, to spółka akcyjna.

Dnia 28 czerwca 2012 r. złożony został, do Sądu Rejonowego w Tarnowie, Wydziału V Gospodarczego, wniosek o ogłoszenie upadłości ABM Solid S. A. z możliwością zawarcia układu.

Dnia 27 lipca 2012 r. Sąd Rejonowy w Tarnawie, V Wydział Gospodarczy, wydał postanowienie o ogłoszeniu upadłości ABM Solid S.A. z możliwością zawarcia układu z wierzycielami.

Dnia 10 sierpnia 2012 r. Sąd Rejonowy w Tarnowie wydał postanowienie o zmianie sposobu prowadzenia postępowania upadłościowego ABM Solid S.A. w Tarnowie z upadłości układowej z możliwością zawarcia układu, na postępowanie obejmujące likwidację majątku upadłego.

Sąd postanowił powołać Syndyka masy upadłości w osobie Joanny Opalińskiej.

Dnia 6 marca 2013 r. Sąd Rejonowy w Tarnawie, V Wydział Gospodarczy, na wniosek Zarządu Spółki, wydał postanowienie o zmianie sposobu prowadzenia postępowania upadłościowego ABM Solid S.A. w Tarnowie z postępowania przewidującego likwidację majątku, na postępowanie z możliwością zawarcia układu.

Sąd postanowił jednocześnie odwołać z funkcji Syndyka Joannę Opalińską oraz postanowił powołać Nadzorcę Sądowego w osobie Katarzyny Olejniczak.

Na mocy postanowienia z dnia 31 grudnia 2018 r. (Sygn. akt V GUp 3/12-V GUu 1/18) Sądu Rejonowego w Tarnowie, V Wydział Gospodarczy, zmieniono sposób prowadzenia postępowania upadłościowego ABM Solid S.A. w Tarnowie w upadłości układowej z postępowania z możliwością zawarcia układu, na postępowanie obejmujące likwidację majątku upadłego.

Wskazane postanowienie zostało opublikowane w Monitorze Sądowym i Gospodarczym z dnia 18-01-2019 r., Nr 13, pod poz. 3180.

Z funkcji nadzorczy sądowego odwołano Katarzynę Olejniczak, a powołano syndyka masy upadłości, w osobie Katarzyny Olejniczak.

Postępowanie upadłościowe toczy się pod sygnaturą akt V GUp 3/12-V GUu 1/18.

Przedsiębiorstwo, na dzień opisu i oszacowania, nie zostało oddane w dzierżawę.

2.2. Dane identyfikujące badaną jednostkę

▪ Nazwa / firma przedsiębiorstwa

"ABM SOLID" Spółka Akcyjna w upadłości likwidacyjnej.

Zgodnie z §1 ust. 2 Statutu Spółki, „Spółka może również używać nazwy ABM Solid S.A. i wyróżniającego ją znaku graficznego.”.

▪ Siedziba przedsiębiorstwa

kraj Polska, województwo małopolskie, powiat m. Tarnów, gmina m. Tarnów, miejscowość Tarnów, ul. Kazimierza Bartła 3, 33-100 Tarnów.

▪ Oddziały przedsiębiorstwa

Zgodnie z §5, ust. 2 Statutu Spółki, „Spółka może powoływać i likwidować oddziały, filie, zakłady, przedstawicielstwa i inne jednostki organizacyjne oraz może przystępować do innych spółek w kraju i zagranicą, jak również uczestniczyć we wszystkich prawem dopuszczalnych powiązań z innymi podmiotami z zachowaniem przepisów prawa w tym zakresie.”.

Zgodnie z wpisami ujawnionymi w Krajowym Rejestrze Sądowym, na dzień opisu i oszacowania, badana jednostka nie posiadała oddziałów – brak wpisów.

▪ **Przedmiot działalności przedsiębiorstwa**

Na przedmiot działalności badanej jednostki składają się – zgodnie z zapisami w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego oraz zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności (PKD):

Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy:

41, 20, Z, Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych.

Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy:

41, 10, Z, Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.

42, 13, Z, Roboty związane z budową mostów i tuneli.

42, 99, Z, Roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej, gdzie indziej niesklasyfikowane.

43, 99, Z, Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane.

42, 91, Z, Roboty związane z budową obiektów inżynierii wodnej.

43, 11, Z, Rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych.

43, 12, Z, Przygotowanie terenu pod budowę.

25, 11, Z, Produkcja konstrukcji metalowych i ich części.

49, 41, Z, Transport drogowy towarów.

2.3. Podstawy działalności przedsiębiorstwa

▪ **Organ rejestrowy i data oraz numer wpisu do rejestru**

Przedsiębiorstwo ABM Solid S.A. powstało w wyniku przekształcenia "ABM Solid" spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Tarnowie (RHB 350, Sąd Rejonowy w Tarnowie, V Wydział Gospodarczy) w spółkę akcyjną "ABM Solid" S.A. w Tarnowie.

Przekształcenia dokonano w oparciu o uchwałę Nr 7, z dnia 3 marca 1999 r., podjętą przez Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki "ABM Solid" Sp. z o.o.

Spółka ABM Solid S.A. została zawiązana na mocy statutu spółki sporządzonego w formie aktu notarialnego z dnia 03-03-1999 r., sporządzonego przez Notariusza Barbarę Wachtę, z Kancelarii Notarialnej w Tarnowie, przy ul. Kołłątaja 1 – Rep. A Nr 1702/99.

Statut spółki w trakcie działalności badanej jednostki był zmieniany.

Spółka została wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, XII Wydziale Gospodarczym Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 23 października 2001 r., pod numerem KRS 0000054847.

▪ **Rejestracja podatkowa i statystyczna**

▫ **Numer ewidencyjny NIP**

Przedsiębiorstwo uzyskało numer identyfikacji podatkowej (NIP): 8730005511.

▫ **Numer statystyczny REGON**

Przedsiębiorstwo uzyskało numer identyfikacyjny REGON: 850021886.

▪ Wysokość kapitału zakładowego

Wysokość kapitału zakładowego wynosi 3 411 835,00 zł.

Kapitał zakładowy dzieli się na 793 450 akcji (Liczba akcji wszystkich emisji).

Wartość nominalna jednej akcji wynosi 4,30 zł.

Cały kapitał zakładowy został wpłacony.

Wartość akcji objętych za aport wynosi 1 483 500,00 zł.

Wartość nominalna warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego wynosi 6 823 670,00 zł.

Emisja akcji:

▪ Seria „A”:

Liczba akcji w danej serii – 12 400.

Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane – 12 400 szt. Uprzywilejowanie polega na tym, że na jedną akcją serii „A” przypadają 2 głosy na Walnym Zgromadzeniu (imienne i uprzywilejowane).

▪ Seria „B”:

Liczba akcji w danej serii – 283 500.

Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane – 283 500 szt. Uprzywilejowanie polega na tym, że na jedną akcją serii „B” przypadają 2 głosy na Walnym Zgromadzeniu (imienne i uprzywilejowane).

▪ Seria „C”:

Liczba akcji w danej serii – 8 000.

Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane – 8 000 szt. Uprzywilejowanie polega na tym, że na jedną akcją serii „C” przypadają 2 głosy na Walnym Zgromadzeniu (imienne i uprzywilejowane).

▪ Seria „D”:

Liczba akcji w danej serii – 59 865.

Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane – 59 865 szt. Uprzywilejowanie polega na tym, że na jedną akcją serii „D” przypadają 2 głosy na Walnym Zgromadzeniu (imienne i uprzywilejowane).

▪ Seria „E”:

Liczba akcji w danej serii – 11 916.

Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane – 11 916 szt. Uprzywilejowanie polega na tym, że na jedną akcją serii „E” przypadają 2 głosy na Walnym Zgromadzeniu (imienne i uprzywilejowane).

▪ Seria „F”:

Liczba akcji w danej serii – 88 269.

Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane – 88 269 szt. Uprzywilejowanie polega na tym, że na jedną akcją serii „F” przypadają 2 głosy na Walnym Zgromadzeniu (imienne i uprzywilejowane).

- Seria „G”:

Liczba akcji w danej serii – 154 500.

Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane – akcje nie są uprzywilejowane (zwykłe, na okaziciela).

- Seria „H”:

Liczba akcji w danej serii – 175 000.

Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane – akcje nie są uprzywilejowane (zwykłe, na okaziciela).

- **Czas trwania Spółki**

Spółka została utworzona na czas nieokreślony.

- **Struktura właścicielska przedsiębiorstwa**

Struktura właścicielska przedsiębiorstwa została przedstawiona w ujęciu tabelarycznym, jak poniżej:

TABELA 1: STRUKTURA WŁAŚCIELSKA BADANEJ JEDNOSTKI, NA DZIEŃ 30-12-2018 R.

Lp.	Akcjonariusze	Ilość akcji	Wartość nominalna 1 akcji [PLN]	Wartość objętych akcji [PLN]	Udział w kapitale zakładowym [%]
1	2	3	4	5	6
1.	Barbara Pawlik.	190 078	4,30 zł	817 335,40 zł	23,96%
2.	Marek Pawlik.	241 156	4,30 zł	1 036 970,80 zł	30,39%
3.	Witold Starakiewicz.	500	4,30 zł	2 150,00 zł	0,06%
4.	Joanna Matera.	9 853	4,30 zł	42 367,90 zł	1,24%
5.	Tomasz Kowalski.	17 168	4,30 zł	73 822,40 zł	2,16%
6.	Stanisław Ojczyk.	2 861	4,30 zł	12 302,30 zł	0,36%
7.	Krzysztof Wolański.	7 500	4,30 zł	32 250,00 zł	0,95%
8.	Dariusz Bieniek.	102	4,30 zł	438,60 zł	0,01%
9.	Dorota Woźniak.	102	4,30 zł	438,60 zł	0,01%
10.	Bogdan Cichy.	108	4,30 zł	464,40 zł	0,01%
11.	Jan Cygal.	33	4,30 zł	141,90 zł	0,00%
12.	Grzegorz Cygan.	33	4,30 zł	141,90 zł	0,00%
13.	Antoni Dreścik.	204	4,30 zł	877,20 zł	0,03%
14.	Stanisław Dominik.	40	4,30 zł	172,00 zł	0,01%
15.	Józef Dziedzic.	84	4,30 zł	361,20 zł	0,01%
16.	Sławomir Dudzic.	45	4,30 zł	193,50 zł	0,01%
17.	Tadeusz Galia.	57	4,30 zł	245,10 zł	0,01%
18.	Jacek Gołębiowski.	69	4,30 zł	296,70 zł	0,01%
19.	Józef Gaj.	33	4,30 zł	141,90 zł	0,00%
20.	Jan Hebda.	33	4,30 zł	141,90 zł	0,00%
21.	Józef Hajdus.	45	4,30 zł	193,50 zł	0,01%
22.	Marek Iwan.	204	4,30 zł	877,20 zł	0,03%
23.	Michał Jaglarz.	204	4,30 zł	877,20 zł	0,03%
24.	Andrzej Jamróż.	45	4,30 zł	193,50 zł	0,01%
25.	Bogdan Jamróż.	45	4,30 zł	193,50 zł	0,01%
26.	Dariusz Jurgała.	69	4,30 zł	296,70 zł	0,01%
27.	Aleksandra Krakowska.	118	4,30 zł	507,40 zł	0,02%
28.	Waldemar Kumorek.	133	4,30 zł	571,90 zł	0,02%
29.	Jarosław Kutzner.	57	4,30 zł	245,10 zł	0,01%
30.	Marcin Kuźnar.	33	4,30 zł	141,90 zł	0,00%
31.	Józef Kępa.	33	4,30 zł	141,90 zł	0,00%

Lp.	Akcjonariusze	Ilość akcji	Wartość nominalna 1 akcji [PLN]	Wartość objętych akcji [PLN]	Udział w kapitale zakładowym [%]
1	2	3	4	5	6
32.	Piotr Knapczyk.	45	4,30 zł	193,50 zł	0,01%
33.	Piotr Leżanka.	69	4,30 zł	296,70 zł	0,01%
34.	Dariusz Łacny.	33	4,30 zł	141,90 zł	0,00%
35.	Czesław Łaciak.	57	4,30 zł	245,10 zł	0,01%
36.	Franciszek Łach.	21	4,30 zł	90,30 zł	0,00%
37.	Robert Malec.	57	4,30 zł	245,10 zł	0,01%
38.	Kazimierz Marszałek.	33	4,30 zł	141,90 zł	0,00%
39.	Ryszard Mucha.	69	4,30 zł	296,70 zł	0,01%
40.	Marian Mikler.	204	4,30 zł	877,20 zł	0,03%
41.	Krzysztof Murzyn.	45	4,30 zł	193,50 zł	0,01%
42.	Robert Nowak.	57	4,30 zł	245,10 zł	0,01%
43.	Łukasz Papst.	45	4,30 zł	193,50 zł	0,01%
44.	Andrzej Polowiec.	57	4,30 zł	245,10 zł	0,01%
45.	Jan Ptasek.	33	4,30 zł	141,90 zł	0,00%
46.	Czesław Przepiura.	33	4,30 zł	141,90 zł	0,00%
47.	Piotr Pszeniczny.	33	4,30 zł	141,90 zł	0,00%
48.	Marek Pudełek.	33	4,30 zł	141,90 zł	0,00%
49.	Andrzej Samolej.	204	4,30 zł	877,20 zł	0,03%
50.	Zbigniew Samolej.	45	4,30 zł	193,50 zł	0,01%
51.	Czesław Schram.	69	4,30 zł	296,70 zł	0,01%
52.	Adam Smętek.	108	4,30 zł	464,40 zł	0,01%
53.	Ryszarda Sygnarowicz.	84	4,30 zł	361,20 zł	0,01%
54.	Edward Ślusarczyk.	45	4,30 zł	193,50 zł	0,01%
55.	Stanisław Ślusarczyk.	45	4,30 zł	193,50 zł	0,01%
56.	Stefan Wąchała.	108	4,30 zł	464,40 zł	0,01%
57.	Rafał Węglarz.	33	4,30 zł	141,90 zł	0,00%
58.	Stanisław Wójtowicz.	45	4,30 zł	193,50 zł	0,01%
59.	Maria Wygaś.				
60.	Józef Wygaś.	33	4,30 zł	141,90 zł	0,00%
61.	Barbara Szewczyk.				
62.	Krzysztof Zborowski.	84	4,30 zł	361,20 zł	0,01%
63.	Józef Zugaj.	96	4,30 zł	412,80 zł	0,01%
64.	Pozostali akcjonariusze - Seria G.	154 500	4,30 zł	664 350,00 zł	19,47%
65.	Pozostali akcjonariusze - Seria H.	165 982	4,30 zł	713 722,60 zł	20,92%
SUMA		793 450		3 411 835,00 zł	100,00%

Źródło: Opracowanie własne, na podstawie uzyskanych podczas czynności opisu i oszacowania danych.

▪ Organy Spółki

Organami Spółki są:

- 1) Zarząd.
- 2) Rada Nadzorcza.
- 3) Walne Zgromadzenie.

▪ Reprezentacja Spółki

Reprezentację Spółki przedstawiona w ujęciu tabelarycznym, jak poniżej:

TABELA 2: REPREZENTACJA SPÓŁKI.

Organ	Imię, nazwisko – funkcja
1	2
Zarząd	Marek Pawlik – Prezes Zarządu

Źródło: Opracowanie własne, na podstawie uzyskanych podczas czynności opisu i oszacowania danych.

Sposób reprezentacji Spółki:

Do składania oświadczeń woli i podpisywania w imieniu Spółki upoważniony jest jednoosobowo Prezes Zarządu albo dwóch Członków Zarządu lub Członek Zarządu łącznie z Prokurentem.

Na mocy postanowienia z dnia 31 grudnia 2018 r. (Sygn. akt V GUp 3/12-V GUu 1/18) Sądu Rejonowego w Tarnowie, V Wydział Gospodarczy, zmieniono sposób prowadzenia postępowania upadłościowego ABM Solid S.A. w Tarnowie w upadłości układowej z postępowania z możliwością zawarcia układu, na postępowanie obejmujące likwidację majątku upadłego.

Wskazane postanowienie zostało opublikowane w Monitorze Sądowym i Gospodarczym z dnia 18-01-2019 r., Nr 13, pod poz. 3180.

Z funkcji nadzorcy sądowego odwołano Katarzynę Olejniczak, a powołano syndyka masy upadłości, w osobie Katarzyny Olejniczak.

2.4. Majątek przedsiębiorstwa – Aktywa trwałe

2.4.1. Wartości niematerialne i prawne

W trakcie procedury opisu i oszacowania przedsiębiorstwa upadłego (masy upadłości), według stanu na dzień wyceny, badana jednostka ujawniła w spisie z natury / spisie inwentarza masy upadłości, że jest właścicielem / posiadaczem wartości niematerialnych i prawnych.

Na wartości niematerialne i prawne badanej jednostki, na dzień opisu i oszacowania, składają się:

- Znak towarowy, w postaci znaku słowno-graficznego.

ABM SOLID S.A.



Zgodnie z danymi, publikowanymi przez Urząd Patentowy Rzeczypospolitej Polskiej:

- Data zgłoszenia znaku: 31-03-2010 r.
- Nr zgłoszenia znaku: Z.368540.
- Status: Udzielenie prawa.
- Właściciel: "ABM SOLID" Spółka Akcyjna, Tarnów / PL.
- Kategoria prawa: Znak towarowy.
- Rodzaj znaku towarowego: słowno-graficzny.
- Nazwa znaku: ABM SOLID S.A.
- Klasyfikacja wiedeńska: 26.11.01, 27.05.01, 29.01.04.
- Klasyfikacja nicejska: 19, 36, 37, 39, 40, 42.
- Data wygaśnięcia: 31-03-2020 r.

Powyższe ustalenia zostały poczynione na podstawie spisu z natury / spisu inwentarza masy upadłości, ewidencji WNiP, sprawozdania finansowego za okres od 01-01-2018 r. do 31-12-2018 r. oraz bilansu na dzień 31-12-2018 r. (z uwzględnieniem dodatkowych informacji i wyjaśnień przedstawicieli Zleceniodawcy oraz przedstawicieli badanej jednostki), jak również na podstawie danych i informacji publikowanych przez Urząd Patentowy Rzeczypospolitej Polskiej z siedzibą w Warszawie.

Zgodnie z art. 120 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 30 czerwca 2000 r. Prawo własności przemysłowej (Dz. U. z 2017 r., poz. 776, tekst jednolity, z późniejszymi zmianami), „Znakiem towarowym może być każde oznaczenie umożliwiające odróżnienie towarów jednego przedsiębiorstwa od towarów innego przedsiębiorstwa oraz możliwe do przedstawienia w rejestrze znaków towarowych w sposób pozwalający na ustalenie jednoznacznego i dokładnego przedmiotu udzielonej ochrony. Znakiem towarowym, w rozumieniu ust. 1, może być w szczególności wyraz, włącznie z nazwiskiem, rysunek, litera, cyfra, kolor, forma przestrzenna, w tym kształt towaru lub opakowania, a także dźwięk.”.

Zgodnie z art. 121 ustawy, „Na znak towarowy może być udzielone prawo ochronne.”.

Zgodnie z art. 153 ust. 1, 1¹, 1², 1³, 2 i 3 ustawy, „Przez uzyskanie prawa ochronnego nabywa się prawo wyłącznego używania znaku towarowego w sposób zarobkowy lub zawodowy na całym obszarze Rzeczypospolitej Polskiej. Udzielone prawa ochronne na znaki towarowe podlegają wpisowi do rejestru znaków towarowych. Udzielenie prawa ochronnego na znak towarowy stwierdza się przez wydanie świadectwa ochronnego na znak towarowy. Uprawniony może wskazać, że jego znak został zarejestrowany, poprzez umieszczenie w sąsiedztwie znaku towarowego litery „R” wpisanej w okrąg. Czas trwania prawa ochronnego na znak towarowy wynosi 10 lat od daty zgłoszenia znaku towarowego w Urzędzie Patentowym. Prawo ochronne na znak towarowy przedłuża się o dalsze 10 lat ochrony, o ile uiszczona zostanie opłata za dalszy okres ochrony.”.

Niemal każda firma posiada własny znak towarowy. Jego głównym zadaniem jest tworzenie zaufania, pozyskiwanie klientów oraz ich lojalności. W efekcie ustabilizowania pozycji znaku towarowego wartość firmy może wzrosnąć. Znak towarowy może być sprzedany, zamieniony lub darowany, oddany w zastaw oraz wniesiony aportem do spółki.

Największą zaletą promowania marki jest to, że klient zawęży swoją ocenę przy wyborze towaru lub usługi oraz zaczyna łączyć jakość produktu z marką. Dzięki silnej marce jest także możliwe poszerzenie asortymentu oferowanego towaru lub usług w ramach promowanej już od pewnego czasu marki.

Lojalność wobec marki stanowi jeden ze strategicznych aktywów przedsiębiorstwa. Inwestycje w budowanie lojalności wobec marki i odpowiednie jej wykorzystanie w zarządzaniu przedsiębiorstwem mogą stanowić potencjalne źródło dodatkowej wartości dla firmy, a w konsekwencji istotny element przewagi konkurencyjnej.

To nie biznes „kręci się” dzięki marce, ale marka jest wynikiem efektywnego modelu biznesowego. Inaczej marka znika lub transakcja na marce zmienia jej pozycję.

Przedmiotowy, posiadany przez badaną jednostkę znak towarowy słowno-graficzny, to wartość niematerialna i prawna, która odnosi się do prowadzonej przez Spółkę działalności.

Znak towarowy jest integralną częścią budowania wizerunku oraz rozpoznawalności przedsiębiorstwa.

W aktualnej, na dzień opisu i oszacowania, sytuacji faktycznej i prawnej Spółki, posiadanie wskazanego znaku towarowego słowno-graficznego zostało zidentyfikowane, jako wartość rynkowa dodana – ze względu na nadal obowiązującą ochronę tego znaku.

Wartość wskazanego znaku towarowego słowno-graficznego nie ma jednak charakteru istotnego, z punktu widzenia całej masy upadłości.

Potencjalny, racjonalnie działający inwestor będzie gotowy z tytułu możliwości nabycia przedmiotowego znaku zapłacić dodatkową kwotę, zawierającą się w cenie przedsiębiorstwa, ponieważ znak ten miał niekwestionowany wpływ na kreowanie historycznych wyników Spółki.

Istnieje również, w przypadku zbycia wskazanego znaku podmiotowi trzeciemu, możliwość jego dalszego wykorzystania (użytkowania).

Odbiorca usług (klient) ma zawężone czasowo możliwości „rejestracji” zdarzeń, które utrwalają się w jego świadomości. Zachodzące, szybkie zmiany w obszarze prawnym, ekonomicznym, środowiskowym, itp., wymagają ciągłego ponoszenia wydatków na kreowanie własnego „pozytywnego wizerunku”, aby odpowiadał wymaganiom stawianym przez rynek i był przez niego rozpoznawalnym.

Przedmiotowy znak towarowy słowno-graficzny w świadomości przeciętnego odbiorcy (przy założeniu, że wie on o posiadaniu przez Spółkę takiego aktywa), nie został jeszcze najprawdopodobniej całkowicie negatywnie przekreślony przez fakt postawienia badanej jednostki w stan upadłości likwidacyjnej.

Ponadto przedmiotowy znak towarowy, to wartość niematerialna i prawna, która umożliwia dalsze prowadzenie działalności gospodarczej, zgodnej z profilem działania badanej jednostki.

Biorąc pod uwagę wyniki powyższej analizy, jak również aktualną sytuację Spółki ustalono, że znak towarowy wskazany powyżej (stanowiący aktywo niematerialne i prawne przedsiębiorstwa upadłego) kreuje wartość dodaną, pozwalającą na stwierdzenie, iż jest ona pochodną posiadania tego aktywa. Jednak należy zauważyć, że wskazana wartość dodana nie osiąga już takiego poziomu, jakim charakteryzowała się w okresie przed stanem upadłości i restrukturyzacji przedsiębiorstwa.

- Wartość firmy „Wytwórnia Konstrukcji Stalowych Grybów”.

Wskazany składnik wartości niematerialnych i prawnych powstał w grudniu 2007 r., kiedy to ABM Solid S.A. nabyła zorganizowaną część przedsiębiorstwa pod nazwą Wytwórnia Konstrukcji Stalowych w Grybowie. Wskazana wytwórnia stanowi obecnie oddział spółki.

Powyższe ustalenia zostały poczynione na podstawie spisu z natury / spisu inwentarza masy upadłości, ewidencji WNiP, sprawozdania finansowego za okres od 01-01-2018 r. do 31-12-2018 r. oraz bilansu na dzień 31-12-2018 r. (z uwzględnieniem dodatkowych informacji i wyjaśnień przedstawicieli Zleceniodawcy / Syndyka masy upadłości oraz przedstawicieli badanej jednostki).

Wartość firmy w rachunkowości, to termin określający tę część wartości przedsiębiorstwa, która nie wynika bezpośrednio z wyceny jego aktywów netto. Wartość firmy powstaje w przypadku przejęć i jest wykazywana w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Jest to różnica między ceną nabycia innej jednostki lub jej zorganizowanej części, a wartością godziwą przejętych aktywów netto. Jeżeli cena nabycia jednostki lub jej zorganizowanej części jest niższa od wartości godziwej przejętych aktywów, to różnica stanowi ujemną wartość firmy (*badwill*) prezentowaną w pasywach bilansu. Jeżeli cena nabycia jednostki lub jej zorganizowanej części jest wyższa od wartości godziwej przejętych aktywów netto, to różnica stanowi dodatnią wartość firmy (*goodwill*), ujmowaną w aktywach bilansu.

Biorąc pod uwagę powyższe, przy uwzględnieniu zasady ostrożności szacowania majątku przedsiębiorstwa upadłego (masy upadłości), należy uznać, że objęta przedmiotem i zakresem niniejszego opracowania wartość firmy nie może zostać scharakteryzowana, jako zbywalna.

W odniesieniu do wskazanych powyżej faktów, wartość firmy „Wytwórnia Konstrukcji Stalowych Grybów” należy uznać za niezbywalny składnik majątku badanej jednostki.

- Licencje i oprogramowanie – oprogramowanie komputerowe, wraz z licencjami na to oprogramowanie, w postaci:
 - oprogramowania kosztorysowego (np. Rodos);
 - oprogramowania projektowego (np. MS Projekt, AutoCAD);
 - oprogramowania systemowego i biurowego;
 - oprogramowania antywirusowego;
 - oprogramowania serwerowego;
 - oprogramowania księgowo-finansowego i zarządczego.

Powyższe ustalenia zostały poczynione na podstawie spisu z natury / spisu inwentarza masy upadłości, ewidencji WNiP, sprawozdania finansowego za okres od 01-01-2018 r. do 31-12-2018 r. oraz bilansu na dzień 31-12-2018 r. (z uwzględnieniem dodatkowych informacji i wyjaśnień przedstawicieli Zleceniodawcy / Syndyka masy upadłości oraz przedstawicieli badanej jednostki).

Wykaz / zestawienie wartości niematerialnych i prawnych, w postaci oprogramowania komputerowego, wraz z licencjami na to oprogramowanie, wchodzącego w skład majątku przedsiębiorstwa upadłego (masy upadłości), zamieszczony został w Opinii o wartości, określającej wartość wskazanych ruchomości oraz WNiP upadłego przedsiębiorstwa działającego pod firmą ABM Solid S.A. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Tarnowie, według stanu na dzień 30-12-2018 r., która stanowi załącznik do niniejszego opracowania.

Zarówno ustawa z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych (*Dz. U. z 2018 r., poz. 1191, tekst jednolity z późniejszymi zmianami*), jak również przepisy dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2009/24/WE z dnia 23 kwietnia 2009 r. w sprawie ochrony prawnej programów komputerowych, wyrażają zasadę, zgodnie z którą wprowadzenie do obrotu egzemplarza programu komputerowego przez uprawniony podmiot wyczerpuje prawo do zezwalania na dalszy obrót takim egzemplarzem, z wyjątkiem uprawnienia do wyrażania zgody na jego użyczenie lub najem.

Oznacza to, że w przypadku, gdy dany program komputerowy, będący utworem, został wprowadzony do obrotu, tj. został udostępniony nabywcy, wówczas dalszy obrót takim programem dokonywany przez tego nabywcę nie narusza praw autorskich do programu. Wobec powyższego pierwotny nabywca programu komputerowego uprawniony jest do jego zbycia (również darowania) na rzecz innych podmiotów, a zbycie takie nie może podlegać kontroli ze strony autora danego programu lub innego podmiotu, któremu w odniesieniu do programu przysługują majątkowe prawa autorskie.

Zgodnie ze wskazanymi poniżej przepisami ustawy o prawie autorskim i prawach pokrewnych:

Art. 74 [Zakres ochrony] 1. Programy komputerowe podlegają ochronie jak utwory literackie, o ile przepisy niniejszego rozdziału nie stanowią inaczej.

Art. 41 [Dziedziczenie; umowa] 1. Jeżeli ustawa nie stanowi inaczej: 1) autorskie prawa majątkowe mogą przejść na inne osoby w drodze dziedziczenia lub na podstawie umowy; 2) nabywca autorskich praw majątkowych może przenieść je na inne osoby, chyba że umowa stanowi inaczej. 2. Umowa

o przeniesienie autorskich praw majątkowych lub umowa o korzystanie z utworu, zwana dalej „licencją”, obejmuje pola eksploatacji wyraźnie w niej wymienione. (...).

Art. 51 [Wyczerpanie prawa] (...) 3. Wprowadzenie do obrotu oryginału albo egzemplarza utworu na terytorium Europejskiego Obszaru Gospodarczego wyczerpuje prawo do zezwalania na dalszy obrót takim egzemplarzem na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, z wyjątkiem jego najmu lub użyczenia.

Art. 52 [Własność egzemplarza] 1. Jeżeli umowa nie stanowi inaczej, przeniesienie własności egzemplarza utworu nie powoduje przejścia autorskich praw majątkowych do utworu. (...).

Art. 53 [Forma] Umowa o przeniesienie autorskich praw majątkowych wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Sprawa C-128/11 – wyrok Trybunału Sprawiedliwości z dnia 03-07-2012 r. Ochrona prawna programów komputerowych (UsedSoft GmbH przeciwko Oracle International Corp.).

1) W myśl art. 4 ust. 2 dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2009/24/WE z dnia 23 kwietnia 2009 r. w sprawie ochrony prawnej programów komputerowych prawo do rozpowszechniania kopii programu komputerowego zostaje wyczerpane, jeśli podmiot praw autorskich, który zezwolił, choćby i nieodpłatnie, na pobranie tej kopii z Internetu na nośnik danych, również przyznał, w zamian za zapłatę ceny mającej umożliwić mu uzyskanie wynagrodzenia odpowiadającego wartości gospodarczej kopii dzieła, którego jest on właścicielem, prawo do nieograniczonego w czasie korzystania z tej kopii.

2) Zgodnie z art. 4 ust. 2 oraz art. 5 ust. 1 dyrektywy 2009/24 w przypadku odsprzedaży licencji na korzystanie obejmującej odsprzedaż kopii programu komputerowego pobranej ze strony internetowej podmiotu praw autorskich, licencji, która została początkowo przyznana pierwszemu nabywcy przez ten podmiot praw autorskich na czas nieograniczony i w zamian za zapłatę ceny mającej mu umożliwić uzyskanie wynagrodzenia odpowiadającego wartości gospodarczej kopii jego dzieła, drugi nabywca tej licencji, podobnie jak każdy następny, mogą się powołać na przewidziane w art. 4 ust. 2 tej dyrektywy wyczerpanie prawa do rozpowszechniania, i, co za tym idzie, mogą zostać uznani za uprawnionych nabywców kopii programu komputerowego w rozumieniu art. 5 ust. 1 tej dyrektywy i korzystać z przewidzianego w tym przepisie prawa do zwielokrotniania.

Producenci (dystrybutorzy) wiodących na rynku programów komputerowych (operacyjnych, edycyjnych, itp.) najczęściej dopuszczają w umowach licencyjnych możliwość przeniesienia (cesji) praw i obowiązków licencyjnych z pierwszego nabywcy programu na następnego. Warunkiem skuteczności takiego przeniesienia jest zazwyczaj (według postanowień umów licencyjnych):

- przekazanie nabywcy programu przez jego zbywcę (i zarazem dotychczasowego licencjobiorcę) dokumentów licencyjnych oraz nośników (np. płyt CD), na których program został utrwalony,
- definitywne zaprzestanie korzystania z programu przez dotychczasowego licencjobiorcę i zarazem jego zbywcę,
- definitywne usunięcie przez zbywcę ze swojego komputera zainstalowanego wcześniej programu, który jest przedmiotem zbycia.

Powyższych faktów nie potwierdzają jednak informacje rynkowe – próby przeniesienia licencji z jednego na inny podmiot w bardzo wielu przypadkach kończą się zdecydowanym sprzeciwem właściciela praw autorskich. Ponadto wykazane powyżej poglądy, jak również orzeczenia stanowią jedną tylko stronę wykładni obowiązujących przepisów. Istnieje bowiem bardzo silna opozycja w stosunku do poglądu aprobującego możliwość odsprzedaży licencji na korzystanie z oprogramowania, co powoduje, że opinie oraz tezy piśmiennictwa w przedmiotowej materii mają charakter bardzo podzielonych i rozbieżnych (często w bardzo skrajny sposób).

Wskazać należy, że badana jednostka nie udokumentowała posiadania uprawnień do zbycia / przeniesienia / cesji praw i obowiązków licencyjnych wynikających z umów licencyjnych / licencji do oprogramowania stanowiącego jej majątek.

W takich sytuacjach domniemuje się (zasada rynkowa), że licencje wraz z oprogramowaniem są niezbywalne.

Biorąc pod uwagę powyższe, przy uwzględnieniu zasady ostrożności szacowania majątku przedsiębiorstwa upadłego (masy upadłości), należy uznać, że objęte przedmiotem i zakresem niniejszego opracowania licencje, w zakresie wskazanego oprogramowania komputerowego, nie mogą zostać scharakteryzowane, jako zbywalne.

W odniesieniu do wskazanych powyżej faktów należy je uznać za niezbywalne składniki majątku badanej jednostki.

- domena internetowa przedsiębiorstwa upadłego (wraz z pocztą elektroniczną), w postaci:
 - domeny „*www.abmsolid.eu*”;
 - poczty elektronicznej „*....@abmsolid.eu*”.

Powyższe ustalenia zostały poczynione na podstawie spisu z natury / spisu inwentarza masy upadłości (z uwzględnieniem dodatkowych informacji i wyjaśnień przedstawicieli Zleceniodawcy oraz przedstawicieli badanej jednostki), na podstawie danych pozyskanych przez autora niniejszego opracowania we własnym zakresie, jak również na podstawie danych i informacji publikowanych w serwisach internetowych (np. *bisnode.pl*, *itp.*).

Przedmiotowa, posiadana przez badaną jednostkę domena (wraz z pocztą elektroniczną), to wartość niematerialna i prawna, która odnosiła się do prowadzonej przez Spółkę działalności.

W aktualnej, na dzień opisu i oszacowania, sytuacji faktycznej i prawnej Spółki, posiadanie wskazanego aktywa nie zostało zidentyfikowane, jako wartość rynkowa dodana. Potencjalny, racjonalnie działający inwestor nie będzie gotowy z tytułu możliwości nabycia prawa do przedmiotowej domeny (wraz z pocztą elektroniczną) zapłacić dodatkowej kwoty, zawierającej się w cenie przedsiębiorstwa.

Przygotowanie, zaprojektowanie oraz uruchomienie tego typu strony internetowej nie stanowi przedsięwzięcia kosztownego, a potencjalny inwestor z bardzo dużą dawką prawdopodobieństwa, będzie zainteresowany stworzeniem takiej strony, zgodnie z własnymi wytycznymi – brak potrzeby wykorzystywania domeny i poczty elektronicznej upadłego przedsiębiorstwa.

Biorąc pod uwagę stan faktyczny, wyniki powyższej analizy, jak również aktualną sytuację badanej jednostki ustalono, że przedmiotowe aktywo (stanowiące aktywo niematerialne i prawne przedsiębiorstwa upadłego) nie kreuje wartości dodanej, która pozwalałaby na stwierdzenie, że jest ona pochodną posiadania przez Spółkę tego aktywa.

Wskazana wyżej domena (wraz z pocztą elektroniczną) nie kreuje wartości dodanej – należy je uznać za niezbywalne składniki majątku badanej jednostki.

2.4.2. Nieruchomości – grunty, budynki / lokale oraz budowle

W trakcie procedury opisu i oszacowania przedsiębiorstwa upadłego (masy upadłości), według stanu na dzień wyceny, badana jednostka ujawniła w spisie z natury / spisie inwentarza masy upadłości, że jest właścicielem / użytkownikiem wieczystym:

- nieruchomości gruntowych (gruntów – grupa „0” KŚT);
- budynków / nieruchomości budynkowych oraz lokali / nieruchomości lokalowych (grupa „1” KŚT),), posadowionych na nieruchomościach gruntowych (gruntach);
- budowli (grupa „2” KŚT), posadowionych na nieruchomościach gruntowych (gruntach).

TABELA 3: ZESTAWIENIE NIERUCHOMOŚCI (GRUPY 0, 1 I 2 KŚT), STANOWIĄCYCH MAJĄTEK BADANEJ JEDNOSTKI, NA DZIEŃ 30-12-2018 R.

Lp.	Adres	Rodzaj nieruchomości	Pow. działki [ha]	Nr działki	Rodzaj prawa	Księga wieczysta
1	2	3	4	5	6	7
1.	woj. małopolskie, m. Tarnów, ul. Beckera / ul. Wyznińskiego.	Grunty niezabudowane i zabudowane.	0,7278	1/142	własność	TR1T/00116898/3
	woj. małopolskie, m. Tarnów, ul. Bartla 3.		0,2158	135/10	własność	TR1T/00093549/4
Tarnów - łącznie [ha]:			0,9436			
2.	woj. małopolskie, pow. brzeski, gm. Dębno.	Grunt zabudowany.	4,4000	500/35	wieczyste użytkowanie	TR1B/00049832/5
Dębno - łącznie [ha]:			4,4000			
3.	woj. małopolskie, pow. bocheński, m. Bochnia, ul. Partyzantów 21.	Grunty zabudowane.	0,1519	1875/4	wieczyste użytkowanie	TR1O/00073125/6
			0,1983	1875/3	wieczyste użytkowanie	TR1O/00082847/9
	m. Bochnia, ul. Partyzantów 21.		0,1518	851/3	wieczyste użytkowanie	TR1O/00058375/2
			0,1176	851/4	wieczyste użytkowanie	TR1O/00058375/2
	m. Bochnia, ul. Na Buczków.	Grunty niezabudowane.	0,2714	849	własność	TR1O/00071991/3
	m. Bochnia.		0,3575	854/1	własność	TR1O/00082612/3
	m. Bochnia.		0,0792	1880/17	własność	TR1O/00082868/2
m. Bochnia, ul. św. Marka 3.	Lokale mieszkalne.	0,0648	6071/5	wieczyste użytkowanie	TR1O/00061251/1	
Dębno - łącznie [ha]:			1,3277			
4.	woj. małopolskie, pow. nowosądecki, m. Grybów, ul. Kościuszki 33.	Grunt zabudowany.	1,6888	42/1	Użytkowanie wieczyste	NS1G/00040501/6
		Grunt niezabudowany.	0,3576	22	Użytkowanie wieczyste	NS1G/00040501/6
	woj. małopolskie, pow. nowosądecki, gm. Grybów, Biała Niżna.	Grunt zabudowany.	0,1400	2328/13	Użytkowanie wieczyste	NSG/00045562/6
		Grunt niezabudowany.	0,1700	2328/11	Użytkowanie wieczyste	NSG/00045562/6
		Grunt zabudowany.	0,6900	562/3	Użytkowanie wieczyste	NSG/00026833/8
		Grunt zabudowany.	0,8800	2328/1	Użytkowanie wieczyste	NSG/00026833/8
		Grunt niezabudowany.	0,0400	2328/5	Użytkowanie wieczyste	NSG/00026833/8
		Grunt niezabudowany.	0,0300	2328/6	Użytkowanie wieczyste	NSG/00026833/8
		Grunt niezabudowany.	0,0300	2328/7	Użytkowanie wieczyste	NSG/00026833/8
Grunt zabudowany.	0,2000	2328/3	Użytkowanie wieczyste	NSG/00026833/8		
Grybów - łącznie [ha]:			4,2264			
5.	woj. podkarpackie, m. Rzeszów, Al. Okulickiego 18.	Grunty zabudowane i niezabudowane.	0,7044	489/14	Użytkowanie wieczyste	RZ1Z/00148661/6
			0,1718	489/15	Użytkowanie wieczyste	RZ1Z/00148661/6
			0,0036	489/16	Użytkowanie wieczyste	RZ1Z/00148661/6
			0,0348	489/20	Użytkowanie wieczyste	RZ1Z/00148661/6
			0,2257	489/21	Użytkowanie wieczyste	RZ1Z/00150165/6
Rzeszów - łącznie [ha]:			1,1403			
6.	woj. mazowieckie, m. Warszawa, ul. Modlińska 129.	Grunty zabudowane - budynek mieszkalno- usługowy, w którym zlokalizowane są poniższe lokale usługowe.			Udział w działkach wynoszący 99117/1630766	WA3M/00444645/5
						WA3M/00444645/5
			Cała pow. = 9 341,00 m ² .	125		WA3M/00444645/5
				126		WA3M/00444645/5
				127/2		WA3M/00444645/5
				128/2		WA3M/00444645/5

Lp.	Adres	Rodzaj nieruchomości	Pow. działki [ha]	Nr działki	Rodzaj prawa	Księga wieczysta
1	2	3	4	5	6	7
		Lokal usługowy - U2	30,29	-		WA3M/00501448/2
		Lokal usługowy - U5	65,21	-		WA3M/00501449/9
		Lokal usługowy - U9	189,79	-		WA3M/00501450/9
		Lokal usługowy - U11	71,7	-		WA3M/00501451/6
		Lokal usługowy - U15	153,89	-		WA3M/00501452/3
		Lokal usługowy - U18	83,31	-		WA3M/00501453/0
		Lokal usługowy - U19	154,28	-		WA3M/00501454/7
		Garaż (duży).	-	-	Udział wynoszący 39/189	WA3M/00472914/7
		Garaż (mały).	-	-	Udział wynoszący 1/33	WA3M/00471952/8
Warszawa - łącznie [ha]:			-			

Źródło: Opracowanie własne, na podstawie uzyskanych podczas czynności opisu i oszacowania danych.

Wskazane nieruchomości gruntowe zabudowane i niezabudowane, nieruchomości budynkowe i lokalowe, jak również budowle (tj. środki trwałe grup „0”, „1” i „2” KŚT), stanowią majątek spółki ABM Solid S.A. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Tarnowie – są objęte prawami użytkownika wieczystego oraz własności (w tym odrębnej własności), które przysługują wskazanej Spółce w odpowiednich udziałach.

Powyższe ustalenia zostały poczynione na podstawie spisu z natury / spisu inwentarza masy upadłości, ewidencji środków trwałych, sprawozdania finansowego za okres od 01-01-2018 r. do 31-12-2018 r. oraz bilansu na dzień 31-12-2018 r. (z uwzględnieniem dodatkowych informacji i wyjaśnień przedstawicieli Zleceniodawcy oraz przedstawicieli badanej jednostki), właściwych katastrów nieruchomości prowadzonych przez Prezydentów Miast lub Starostów oraz na podstawie wpisów ujawnionych we wskazanych powyżej księgach wieczystych.

Szczegółowa charakterystyka wskazanych nieruchomości gruntowych zabudowanych i niezabudowanych, nieruchomości budynkowych i lokalowych, jak również budowli (tj. środków trwałych grup „0”, „1” i „2” KŚT) została zawarta w Operatach szacunkowych, stanowiących załączniki do niniejszego opracowania.

2.4.3. Urządzenia, maszyny i inne rzeczowe aktywa trwałe

A) W trakcie procedury opisu i oszacowania przedsiębiorstwa upadłego (masy upadłości), według stanu na dzień wyceny, badana jednostka ujawniła w spisie z natury / spisie inwentarza masy upadłości, że jest właścicielem środków trwałych obejmujących urządzenia techniczne i maszyny, środki transportu i inne środki trwałe (środki trwałe grup „3-8” KŚT) oraz takich środków, jak narzędzia, przyrządy, wyposażenie i środki niskocenne.

Majątek spółki obejmujący urządzenia techniczne i maszyny, środki transportu oraz inne środki trwałe, tj. środki trwałe grup „3-8” KŚT, oraz narzędzia, przyrządy, wyposażenie i środki niskocenne, na dzień opisu i oszacowania, zlokalizowany był na terenie nieruchomości wchodzących w skład majątku badanej jednostki, tj. w:

- województwie małopolskim, m. Tarnów, przy ul. Beckera / ul. Wyszyńskiego;
- województwie małopolskim, m. Tarnów, przy ul. Bartła 3;
- województwie małopolskim, powiecie brzeskim, gminie Dębno;
- województwie małopolskim, powiecie bocheńskim, m. Bochnia, przy ul. Partyzantów 21;
- województwie małopolskim, powiecie nowosądeckim, m. Grybów, przy ul. Kościuszki 33;

- województwie małopolskim, powiecie nowosądeckim, gm. Grybów, miejscowości Biała Niżna;
- województwie podkarpackim, m. Rzeszów, przy Al. Okulickiego 18;
- województwie mazowieckim, m. Warszawa, przy ul. Modlińskiej 129.

Wskazane środki (tj. środki trwałe grup „3-8” KŚT, środki niskocenne oraz wyposażenie), stanowią majątek spółki ABM Solid S.A. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Tarnowie – są objęte prawem własności, które przysługuje wskazanej Spółce.

Powyższe ustalenia zostały poczynione na podstawie spisu z natury / spisu inwentarza masy upadłości, ewidencji środków trwałych, sprawozdania finansowego za okres od 01-01-2018 r. do 31-12-2018 r. oraz bilansu na dzień 31-12-2018 r. (z uwzględnieniem dodatkowych informacji i wyjaśnień przedstawicieli Zleceniodawcy oraz przedstawicieli badanej jednostki).

Szczegółowy wykaz wskazanych środków trwałych, niskocennych oraz wyposażenia, stanowiących majątek badanej jednostki, został zawarty w Opinii o wartości, określającej wartość wskazanych ruchomości oraz WNiP upadłego przedsiębiorstwa działającego pod firmą ABM Solid S.A. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Tarnowie, według stanu na dzień 30-12-2018 r., stanowiącej załącznik do niniejszego opracowania.

B) W trakcie procedury opisu i oszacowania przedsiębiorstwa upadłego (masy upadłości), według stanu na dzień wyceny, badana jednostka ujawniła, że jest właścicielem, w ramach aktywów trwałych, pozycji w postaci środków trwałych w budowie.

Wskazane środki trwałe w budowie obejmują:

TABELA 4: ZESTAWIENIE ŚRODKÓW TRWAŁYCH W BUDOWIE, NA DZIEŃ 30-12-2018 R.

Lp.	Nr projektu	Projekt / Środek trwały w budowie - opis	Kwota projektu [zł]
1	2	3	4
1.	INW0014	Budowa oczyszczalni małarni WKS.	2 252 225,41 zł
2.	INW0016	Rusztowanie montażowe WKS.	14 356,49 zł
3.	INW0037	Modernizacja maszyny do cięcia blach – Oxytome, 900-0009, Grybów.	79 508,28 zł
4.	INW0038	Modernizacja – nożyce hydrauliczne do cięcia blach, 400-0174, Grybów.	24 040,35 zł
5.	INW0040	Modernizacja suwnicy 12,5t, wraz z torowiskiem, na działce 562/3, Grybów.	204 024,02 zł
RAZEM:			2 574 154,55 zł

Źródło: Opracowanie własne, na podstawie uzyskanych podczas czynności opisu i oszacowania danych.

Powyższe ustalenia zostały poczynione na podstawie spisu z natury / spisu inwentarza masy upadłości, ewidencji środków trwałych, sprawozdania finansowego za okres od 01-01-2018 r. do 31-12-2018 r. oraz bilansu na dzień 31-12-2018 r. (z uwzględnieniem dodatkowych informacji i wyjaśnień przedstawicieli Zleceniodawcy / Syndyka masy upadłości oraz przedstawicieli badanej jednostki).

Środki trwałe w budowie to środki trwałe w okresie budowy, ulepszenia lub montażu istniejących już środków trwałych oraz środki gotowe do przekazania do użytkowania. Do definicji tego typu środka trwałego wliczamy również nakłady poniesione w związku z przedsięwzięciem budowy, przebudowy, adaptacji, lub montażu środka trwałego.

Opisane w powyższej tabeli zadania inwestycyjne / projekty, które były prowadzone przez Spółkę, stanowiły inwestycje przystosowane i przygotowane ściśle pod kątem (dla potrzeb) prowadzonej przez badaną jednostkę działalności operacyjnej / gospodarczej.

Zgodnie z uzyskanymi podczas procedury opisu i oszacowania danymi, przy uwzględnieniu informacji przekazanych przez właściwe służby Spółki ustalono, że zadania inwestycyjne / projekty nr 1 i 2 (zgodnie z numeracją w tabeli powyżej) stanowią pozycje, które odnoszą się do majątku nieruchomości (nieruchomości), zlokalizowanego w województwie małopolskim, powiecie nowosądeckim, mieście Grybów, przy ul. Kościuszki 33.

Ustalono, że przeprowadzenie tych inwestycji ma wpływ na wartość rynkową nieruchomości, które stanowią majątek badanej jednostki, a więc zostały uwzględnione (skonsumowane) podczas oszacowania wartości tych składników majątkowych.

Podczas określania, w podejściu dochodowym, wartości rynkowej praw do nieruchomości gruntowych, zabudowanych, zlokalizowanych w Grybowie, przy ul. Kościuszki 33, oszacowano wartość obejmującą prawo do gruntów oraz wartość składnika budowlanego, posadowionego na tych gruntach i trwale z nimi związanego (środków, stanowiących część składową nieruchomości – nie mogących być od niej odłączone bez istotnej jej zmiany, tj. oczyszczalni malarni WKS oraz rusztowania montażowego WKS). Uzyskiwanie dochodu z całej nieruchomości i jego wykorzystywanie w podejściu dochodowym powoduje, że wartość rynkowa określona w tym podejściu obejmuje wartość prawa do gruntów, wraz z prawem własności jego części składowych.

Biorąc pod uwagę powyższe należy stwierdzić, że podczas szacowania wartości rynkowej nieruchomości, stanowiących majątek badanej jednostki, zlokalizowanych w Grybowie, przy ul. Kościuszki 33, oszacowano ich wartość według stanu na dzień opisu i oszacowania, a więc z uwzględnieniem poczynionych zadań inwestycyjnych / projektów.

Zgodnie z uzyskanymi podczas procedury opisu i oszacowania danymi, przy uwzględnieniu informacji przekazanych przez właściwe służby Spółki ustalono, że zadania inwestycyjne / projekty nr 3, 4 i 5 (zgodnie z numeracją w tabeli powyżej) stanowią pozycje, które odnoszą się do majątku ruchomego (ruchomości – maszyn i urządzeń), zlokalizowanego w województwie małopolskim, powiecie nowosądeckim, mieście Grybów, przy ul. Kościuszki 33, tj. do maszyny do cięcia blach Oxytome, nożyc hydraulicznych do cięcia blach oraz do suwnicy 12,5t, wraz z torowiskiem.

W trakcie procedury oszacowania ustalono, że wskazane zadania inwestycyjne / projekty obejmowały maszyny i urządzenia, które na dzień opisu i oszacowania, stanowiły już środki trwałe badanej jednostki – były ujawnione w ewidencji środków trwałych, jak również w spisie z natury / spisie inwentarza masy upadłości.

Ustalono, że przedmiotowe zadania inwestycyjne zostały uwzględnione (skonsumowane) podczas szacowania wartości składników majątkowych (wskazanych maszyn i urządzeń), których dotyczyły, a które stanowią już środki trwałe badanej jednostki, tj. maszyny do cięcia blach Oxytome, nożyc hydraulicznych do cięcia blach oraz do suwnicy 12,5t, wraz z torowiskiem.

Podczas określania wartości prawa własności konkretnej ruchomości (maszyny / urządzenia – stanowiącej majątek badanej jednostki), jej wartość szacowano według stanu na dzień opisu i oszacowania, a więc z uwzględnieniem poczynionego zadania inwestycyjnego / projektu.

Biorąc pod uwagę powyższe, przy uwzględnieniu zasady ostrożności szacowania majątku przedsiębiorstwa upadłego (masy upadłości), należy uznać, że objęte przedmiotem i zakresem niniejszego opracowania środki trwałe w budowie nie mogą zostać scharakteryzowane, jako zbywalne.

W odniesieniu do wskazanych powyżej faktów należy je uznać za niezbywalne składniki majątku badanej jednostki.

2.4.4. Należności długoterminowe

Należności są to wszystkie aktywa, które należą się od podmiotów zewnętrznych, w związku ze zdarzeniami zaistniałymi w przeszłości. Należności długoterminowe są to należności o terminie spłaty powyżej roku licząc od dnia bilansowego. Należnościami długoterminowymi są z reguły pożyczki udzielane innym firmom.

Należności długoterminowe, to sumy pieniężne należne jednostce gospodarczej od kontrahentów. Stanowią one spodziewane wpływy i korzyści ekonomiczne, które stają się wymagane powyżej 1 roku od dnia bilansowego.

W trakcie procedury opisu i oszacowania przedsiębiorstwa upadłego (masy upadłości), według stanu na dzień wyceny, badana jednostka nie ujawniła posiadania, w ramach aktywów trwałych, żadnych należności długoterminowych.

Wszystkie należności zostały objęte jednym spisem.

Powyższe ustalenia zostały poczynione na podstawie spisu z natury / spisu inwentarza masy upadłości, ewidencji środków trwałych, sprawozdania finansowego za okres od 01-01-2018 r. do 31-12-2018 r. oraz bilansu na dzień 31-12-2018 r. (z uwzględnieniem dodatkowych informacji i wyjaśnień przedstawicieli Zleceniodawcy / Syndyka masy upadłości oraz przedstawicieli badanej jednostki).

2.4.5. Inwestycje długoterminowe

Inwestycje długoterminowe to aktywa, które firma nabyła w celu osiągnięcia korzyści. Korzyści te wynikać mogą z uzyskania w przyszłości odsetek, dywidend, innych przychodów, lub po prostu z przyrostu wartości danej inwestycji. Zalicza się tu aktywa rzeczowe, takie jak nieruchomości, które spółka kupiła nie na własny użytek, lecz je na przykład dzierżawi. Mogą to być również różnego rodzaju inwestycje finansowe, takie jak: akcje i udziały, lokaty bankowe, udzielone pożyczki. Kryterium zaliczenia ich do długoterminowych jest czas, przez jaki firma planuje utrzymywać daną inwestycję – jeżeli powyżej roku, to długoterminowe.

Do inwestycji długoterminowych zaliczane są:

- inwestycje w nieruchomości i prawa – nieruchomości inwestycyjne, tj.: grunty, budynki i budowle (stanowiące odrębną własność jednostki), lokale, także spółdzielcze prawo do lokalu; wartości niematerialne i prawne – są to posiadane przez jednostkę inwestycje (nabyte lub wytworzone we własnym zakresie), które mają pozwolić ich posiadaczowi na osiągnięcie korzyści ekonomicznych z przyrostu ich wartości. Nieruchomości inwestycyjne oraz wartości niematerialne i prawne nie są używane przez jednostkę, jak środki trwałe, do prowadzenia bieżącej działalności. Pełnią raczej funkcję lokaty kapitału, ponieważ zostały nabyte lub wytworzone z zamiarem uzyskania w przyszłości z nich korzyści z innych źródeł niż podstawowa działalność gospodarcza.

- długoterminowe aktywa finansowe – są to aktywa płatne i wymagalne lub przeznaczone do zbycia w okresie przekraczającym 12 miesięcy od dnia bilansowego. Wykazuje się je w bilansie z podziałem na aktywa w jednostkach powiązanych i w pozostałych jednostkach, tj.:

- a) udziały lub akcje,

- b) inne papiery wartościowe,

c) udzielone pożyczki,

d) inne długoterminowe aktywa finansowe.

- inne inwestycje długoterminowe – to te aktywa, które nie kwalifikują się do udziałów, akcji, dłużnych papierów wartościowych i pożyczek. Są to na przykład zdeponowane w banku jako lokata kapitału: złoto, kamienie szlachetne, dzieła sztuki.

W trakcie procedury opisu i oszacowania przedsiębiorstwa upadłego (masy upadłości), według stanu na dzień wyceny, badana jednostka ujawniła w spisie z natury / spisie inwentarza masy upadłości, że jest posiadaczem składników majątkowych obejmujących inwestycje długoterminowe.

Badana jednostka, na dzień opisu i oszacowania, jest właścicielem / posiadaczem akcji / udziałów następujących spółek zależnych / powiązanych – które działają/-ły w grupie kapitałowej:

TABELA 5: ZESTAWIENIE AKCJI / UDZIAŁÓW POSIADANYCH W SPÓŁKACH ZALEŻNYCH / POWIĄZANYCH, STANOWIĄCYCH MAJĄTEK BADANEJ JEDNOSTKI, NA DZIEŃ 30-12-2018 R.

Lp.	Firma spółki	Wysokość kapitału zakładowego Spółki [zł]	Ilość udziałów, na które dzieli się KZ	Wartość nominalna 1 udziału [zł]	Ilość udziałów Spółki zależnej / powiązanej posiadanych przez badaną jednostkę [szt.]	Wartość nominalna udziałów Spółki zależnej / powiązanej posiadanych przez badaną jednostkę [zł]	Udział badanej jednostki w kapitale Spółki zależnej / powiązanej [%]
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	ABM Invest Tarnów Sp. z o.o. w likwidacji z siedzibą w Tarnowie (KRS: 0000291412).	2 900 000,00 zł	2 900,0	1 000,00 zł	2 900	2 900 000,00 zł	100,00%
2.	Elementy Budowlane Radymno Sp. z o.o. z siedzibą w Radymnie (KRS: 0000129483).	604 700,00 zł	12 094,0	50,00 zł	12 094	604 700,00 zł	100,00%
3.	Przedsiębiorstwo Robót Inżynierskich Budownictwa Sp. z o.o. z siedzibą w Tarnowie (KRS: 0000046798).	2 440 000,00 zł	48 592,0	50,00 zł	5 592	279 600,00 zł	11,46%
4.	TRANS SOLID Sp. z o.o. z siedzibą w Dębnie (KRS: 0000054612).	210 000,00 zł	420,0	500,00 zł	80	40 000,00 zł	19,05%

Źródło: Opracowanie własne, na podstawie uzyskanych podczas czynności opisu i oszacowania danych.

Powyższe ustalenia zostały poczynione na podstawie spisu z natury / spisu inwentarza masy upadłości, sprawozdania finansowego za okres od 01-01-2018 r. do 31-12-2018 r. oraz bilansu na dzień 31-12-2018 r. (z uwzględnieniem dodatkowych informacji i wyjaśnień przedstawicieli Zleceniodawcy / Syndyka masy upadłości oraz przedstawicieli badanej jednostki).

2.4.6. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe, to koszty przyszłych okresów, które będą rozliczone w okresie dłuższym niż 12 miesięcy od dnia bilansowego. Ujmowane są tu nakłady poniesione przez firmę w przeszłości, a następnie systematycznie, po części, rozliczane w ciężar kosztów.

W trakcie procedury opisu i oszacowania przedsiębiorstwa upadłego (masy upadłości), według stanu na dzień wyceny, badana jednostka nie ujawniła posiadania, w ramach aktywów trwałych, żadnych długoterminowych rozliczeń międzyokresowych.

Powyższe ustalenia zostały poczynione na podstawie spisu z natury / spisu inwentarza masy upadłości, sprawozdania finansowego za okres od 01-01-2018 r. do 31-12-2018 r. oraz bilansu na dzień 31-12-2018 r. (z uwzględnieniem dodatkowych informacji i wyjaśnień przedstawicieli Zleceniodawcy / Syndyka masy upadłości oraz przedstawicieli badanej jednostki).

2.5. Majątek przedsiębiorstwa – Aktywa obrotowe

2.5.1. Zapasy

W trakcie procedury opisu i oszacowania przedsiębiorstwa upadłego (masy upadłości), według stanu na dzień wyceny, badana jednostka ujawniła, że jest właścicielem / posiadaczem, w ramach aktywów obrotowych, pozycji w postaci zapasów, które obejmują materiały oraz towary.

Powyższe ustalenia zostały poczynione na podstawie spisu z natury / spisu inwentarza masy upadłości, sprawozdania finansowego za okres od 01-01-2018 r. do 31-12-2018 r. oraz bilansu na dzień 31-12-2018 r. (z uwzględnieniem dodatkowych informacji i wyjaśnień przedstawicieli Zleceniodawcy / Syndyka masy upadłości oraz przedstawicieli badanej jednostki).

Dla badanej jednostki zapasy, to aktywa przeznaczone do sprzedaży w toku zwykłej działalności gospodarczej, będące w trakcie produkcji przeznaczonej na sprzedaż lub materiały i surowce zużywane w procesie produkcyjnym lub w trakcie świadczenia usług.

W przedsiębiorstwach o długim okresie prowadzenia działalności gospodarczej znajdują się często materiały i towary o małej przydatności do sprzedaży. Są to często zapasy zakupione w poprzednich latach, które z różnych względów nie zostały zużyte, resztki nadmiernych zapasów, zakupionych w celu wykonania zawartych umów, materiały do bieżącej eksploatacji maszyn i urządzeń. Zdarza się też często, że koszty ich przechowywania i zabezpieczenia, ewentualnie likwidacji (utylicacji) przekraczają ich wartość rynkową.

Zapasy badanej jednostki, to aktywa, które były przydatne w zakresie prowadzonej przez nią działalności gospodarczej / operacyjnej.

Istniejące, na dzień opisu i oszacowania zapasy, można zbyć na rzecz innych podmiotów, prowadzących działalność o podobnym charakterze.

Zapasy badanej jednostki, to aktywa, które zostały zlokalizowane w Dębnie oraz w Grybowie.

Wykaz wskazanych środków obrotowych, stanowiących majątek badanej jednostki, został zawarty w Opinii o wartości, określającej wartość wskazanych ruchomości oraz WNiP upadłego przedsiębiorstwa działającego pod firmą ABM Solid S.A. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Tarnowie, według stanu na dzień 30-12-2018 r., stanowiącej załącznik do niniejszego opracowania.

2.5.2. Należności krótkoterminowe

Należności są to wszystkie aktywa, które należą się od podmiotów zewnętrznych, w związku ze zdarzeniami zaistniałymi w przeszłości. Do należności krótkoterminowych zalicza się wszystkie należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności wymagalne w okresie krótszym niż 12 miesięcy od dnia bilansowego.

W trakcie procedury opisu i oszacowania przedsiębiorstwa upadłego (masy upadłości), według stanu na dzień wyceny, badana jednostka ujawniła, że jest właścicielem / posiadaczem, w ramach aktywów obrotowych, pozycji w postaci należności krótkoterminowych (z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności).

Przedłożony został również spis należności, według stanu na dzień wyceny – wskazany spis został przedłożony przez przedstawicieli badanej jednostki.

Powyższe ustalenia zostały poczynione na podstawie spisu z natury / spisu inwentarza masy upadłości, sprawozdania finansowego za okres od 01-01-2018 r. do 31-12-2018 r. oraz bilansu na dzień 31-12-2018 r. (z uwzględnieniem dodatkowych informacji i wyjaśnień przedstawicieli Zleceniodawcy / Syndyka masy upadłości oraz przedstawicieli badanej jednostki).

Zgodnie z art. 331 ustawy Prawo upadłościowe: „*Likwidacja wierzytelności upadłego następuje przez ich zbycie albo ściągnięcie. Wybór sposobu likwidacji należy poprzedzić oceną, który z nich umożliwi zaspokojenie wierzycieli w jak największym stopniu przy uwzględnieniu kosztów i ryzyka niepowodzenia ściągnięcia wierzytelności upadłego oraz konieczności zaspokojenia zobowiązań, o których mowa w art. 230, związanych z przedłużeniem postępowania upadłościowego.*”.

Należności (wierzytelności upadłego) stanowią najczęściej jeden z głównych składników aktywów przedsiębiorstwa.

Podczas szacowania wartości tego typu aktywów zasadniczym problemem dokonującego wyceny jest ustalenie możliwego i odpowiadającego warunkom rynkowym poziomu zaspokojenia wierzyciela / wierzytelności oraz ustalenie okoliczności, warunków i czynników zewnętrznych, które mogą mieć wpływ na ten poziom.

Sprzedaż wierzytelności, to usługa kierowana do podmiotów, które definitywnie chcą się pozbyć wierzytelności lub jak najszybciej odzyskać zamrożone środki, niezależnie od kosztów takiego postępowania. Sprzedaż wierzytelności polega na przeniesieniu przysługujących do niej praw na podmiot zewnętrzny (np. przedsiębiorstwo windykacyjne). Przeniesienie praw do wierzytelności odbywa się na mocy umowy przelewu wierzytelności (cesja).

Najczęściej tego typu zobowiązanie ma charakter odpłatny. Zatem na umowę powinny składać się m.in. szczegółowe warunki zapłaty (określenie ceny i wyznaczenie terminu płatności) oraz sposoby wyjaśniania ewentualnych sporów.

Sprzedaż wierzytelności pozwala na niemal natychmiastowe pozyskanie jakiejś części “zamrożonej” gotówki, a w przypadku zawarcia transakcji definitywnego zakupu przerzuca całe ryzyko odzyskania pieniędzy na przedsiębiorstwo windykacyjne.

Nie każdą jednak wierzytelność można sprzedać. Firmy windykacyjne unikają bowiem zakupu niepewnych roszczeń. Analizują i szacują one ryzyko nabycia każdej wierzytelności, co przekłada się na decyzję o zakupie i oferowaną cenę.

Praktyka rynkowa pokazuje, że najczęściej nabywane są wierzytelności firm i podmiotów wyłącanych – takich jak np. zakłady opieki zdrowotnej, czy spółki akcyjne.

Przedstawiciel firmy windykacyjnej, która analizuje zakup długu, przy wycenie usługi zwraca uwagę przede wszystkim na formę udokumentowania wierzytelności. Równie istotna jest sytuacja formalno-prawna dłużnika, jego wypłacalność i posiadany majątek.

Sprzedaż wierzytelności tylko pozornie sprawia wrażenie optymalnego rozwiązania dla wierzyciela. W praktyce często jest to najbardziej kosztowna opcja, przy której należy się liczyć z utratą kilkudziesięciu procent wartości należności. Czynnikiem wpływającym na stosowanie wysokiego dyskonta przez podmioty zajmujące się zakupem wierzytelności jest ogromna podaż wierzytelności oferowanych na rynku.

Z uzyskanych przez autora opracowania informacji, pochodzących od przedsiębiorców prowadzących działalność w zakresie windykacji wierzytelności (zajmujących się odzyskiwaniem wierzytelności) wynika, że rozbieżność proponowanych cen zakupu jest bardzo duża i jest ściśle uzależniona od bieżącej kondycji finansowej dłużnika. Najwyższą cenę 80-90% można uzyskać za wierzytelności wymagalne wobec podmiotów w pełni wypłacalnych np. jednostek samorządu terytorialnego. Natomiast najmniej cenne są wierzytelności egzekwowane w drodze egzekucji komorniczej, za które zwykle można uzyskać tylko kilka procent jej wartości. Cena zakupu wierzytelności jest proporcjonalna do przewidywanego czasu i możliwości jej ściągnięcia od dłużnika. W obecnych warunkach rynkowych ceny zakupu standardowych długów ustalane są w przedziale od 50% do 90% wartości faktury (koszt transakcji wynosi od 10% do 50% wartości faktury). Im szacowane ryzyko wyegzekwowania należności jest wyższe – tym niższą cenę oferuje firma windykacyjna za tą wierzytelność.

Zgodnie z treścią uzasadnienia do postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 1 kwietnia 2003 r. (Sygn. akt II CK 484/02), majątek niewypłacalnego dłużnika, w znaczeniu art. 13 Prawa upadłościowego, nie może być utożsamiany z pojęciem przedsiębiorstwa, w znaczeniu użytym w art. 55¹ k.c., jako zespół składników materialnych i niematerialnych służących do realizacji zadań gospodarczych.

Rozstrzygnięciu podlegała między innymi kwestia, czy majątek dłużnika, o jakim mowa w art. 13 Prawa upadłościowego ma być pojmowany w rozumieniu prawnorzeczowym – wyłącznie jako aktywa, czy też powinien być rozumiany w znaczeniu użytym w art. 55¹ k.c., jako zespół składników materialnych i niematerialnych służących do realizacji zadań gospodarczych, w tym wierzytelności.

„(...) przez wierzytelności rozumie się prawa wierzyciela do żądania od dłużnika pewnego zachowania się, zwanego świadczeniem. Wierzytelności są prototypem roszczeń rozumianych, jako prawa, określonych w ten sposób, że uprawniony może od konkretnej osoby żądać konkretnego zachowania. Jest oczywistym, że chodzi tu o roszczenia w znaczeniu materialnoprawnym, a nie procesowym. (...) Przyjęte przez ustawodawcę w art. 13 Prawa upadłościowego określenie „majątek dłużnika” jest niedookreślone, nie wiadomo bowiem według jakich kryteriów miałyby być ustalane. Kwestia ta pozostawiona została ocenie sędziowskiej. Podstawą tej oceny na pewno nie mogą być przepisy ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, bowiem bilans księgowy majątku sporządzony przez dłużnika oraz spis inwentarza obrazują tylko stan rachunkowy, a nie rzeczywisty majątku. Nie budzi wątpliwości, że art. 13 Prawa upadłościowego ma na względzie, poza funduszami płynnymi (por. art. 218 § 1 pkt 2 Prawa upadłościowego), „przedmioty majątkowe” w postaci ruchomości i nieruchomości, na co wskazuje treść zdania drugiego, zgodnie z którym „sąd może również oddalić wniosek w razie stwierdzenia, że przedmioty majątkowe wchodzące w skład majątku dłużnika są obciążone zastawem, zastawem rejestrowym lub hipoteką...”. Majątek w znaczeniu art. 13 Prawa upadłościowego nie może być – jak zostało zasugerowane w kasacji – utożsamiany z pojęciem przedsiębiorstwa w znaczeniu użytym w art. 55¹ k.c. jako zespół składników materialnych

i niematerialnych służących do realizacji zadań gospodarczych. Przeciwno takiej interpretacji przemawia chociażby okoliczność, że nie każdy dłużnik zgłaszający wniosek o ogłoszenie upadłości prowadzi działalność gospodarczą w formie przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55¹ k.c., a nie ulega wątpliwości, że pojęcie "majątek dłużnika" musi być tożsame bez względu na formę w jakiej dłużnik prowadzi działalność gospodarczą. Przy interpretowaniu tego pojęcia trzeba mieć na względzie cel uregulowania przyjętego w art. 13 Prawa upadłościowego. Wiadomo, że jest nim zapobieżenie ogłoszenia upadłości dłużników, których majątek oczywiście nie wystarcza nawet na zaspokojenie kosztów postępowania. Chodzi tu zatem o majątek, który można spieniężyć bez nadzwyczajnych trudności. Wykładnia gramatyczna omawianego przepisu również prowadzi do takiej konkluzji. (...) Sąd ustalając majątek i oceniając jego wartość z punktu widzenia przesłanki jego wystarczalności na pokrycie kosztów postępowania upadłościowego, uwzględni wyłącznie stan czynny majątku. Majątek dłużnika pojmować zatem należy w rozumieniu prawnorzeczowym – wyłącznie jako aktywa, nie są nim objęte wierzytelności i roszczenia."

Według Sądu Najwyższego, należności nieściągnięte dotąd przez dłużnika są wątpliwe, co do możliwości ich zrealizowania i mają jedynie charakter "możliwości", czy też nadziei na znalezienie się w majątku dłużnika, w związku z czym nie mogą być traktowane jako jego element (SN post. z 1.4.2003 r. (II KKN 484/02, Pr. Sp. 2003, Nr 11, s. 59)).

Jednocześnie Sąd Najwyższy zauważył, że nie każda wierzytelność przysługująca dłużnikowi w stosunku do osoby trzeciej zapewnia rzeczywisty wpływ gotówki do masy upadłości, np. w przypadku wierzytelności (roszczenia) o zaniechanie lub też wierzytelności nieściągalnej.

Wszystkie należności, przysługujące badanej jednostce, będą najprawdopodobniej egzekwowane (ściągane) w toku dalszego, planowanego postępowania upadłościowego lub zbywane w tym postępowaniu.

Zestawienie należności krótkoterminowych, stanowiących majątek badanej jednostki, na dzień 30-12-2018 r., zostało przygotowane na podstawie uzyskanych podczas czynności opisu i oszacowania danych (spis należności przedłożony przez przedstawicieli badanej jednostki) i zamieszczone w arkuszu kalkulacyjnym, stanowiącym załącznik do niniejszego opracowania.

2.5.3. Inwestycje krótkoterminowe

Inwestycje krótkoterminowe obejmują krótkoterminowe aktywa finansowe. Wykazuje się tu między innymi środki pieniężne w kasie oraz na rachunkach bankowych, jak również inne odpowiedniki pieniężne, takie jak weksle i чеки. W pozycji tej ujęte są również inwestycje firmy w krótkoterminowe papiery wartościowe, jak również akcje i papiery dłużne o okresie zapadalności powyżej roku, jeśli firma zakupiła je z zamiarem dalszej odsprzedaży w krótkim czasie (poniżej 12 miesięcy).

W trakcie procedury opisu i oszacowania przedsiębiorstwa upadłego (masy upadłości), według stanu na dzień wyceny, badana jednostka ujawniła, że jest właścicielem / posiadaczem, w ramach aktywów obrotowych, pozycji w postaci inwestycji krótkoterminowych (środków pieniężnych i ich ekwiwalentów).

W roku 2018, Spółka nie udzielała pożyczek, poręczeń kredytu, poręczeń pożyczek, ani nie udzielała gwarancji. Nie posiadała również żadnych krótkoterminowych aktywów finansowych. Nie były

przeprowadzane emisje akcji oraz nie dokonano wykupu i spłaty dłużnych papierów wartościowych. Zatem inwestycje krótkoterminowe obejmują środki pieniężne w kasie i w banku.

Powyższe ustalenia zostały poczynione na podstawie sprawozdania finansowego za okres od 01-01-2018 r. do 31-12-2018 r. oraz bilansu na dzień 31-12-2018 r. (z uwzględnieniem dodatkowych informacji i wyjaśnień przedstawicieli Zleceniodawcy / Syndyka masy upadłości oraz przedstawicieli badanej jednostki).

2.5.4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, to koszty poniesione przez jednostkę, które nie dotyczą teraźniejszości ale przyszłości. W pozycji krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe ujmują się nakłady poniesione przez firmę i rozliczane w koszty w kolejnych okresach, przy czym tu rozliczenie nie może trwać dłużej niż 12 miesięcy.

W skład krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych mogą wchodzić np.: koszty ubezpieczeń majątku własnego Spółki – ubezpieczenia majątkowe, koszty ubezpieczenia OC, inne koszty Spółki (koszt licencji oprogramowania komputerowego, koszt prenumerat, itp.).

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, stanowią najczęściej przepływy pieniężne ściśle związane z prowadzoną przez przedsiębiorstwo / przedsiębiorcę działalnością gospodarczą / operacyjną. Wskazana pozycja pochodzi zatem z kosztów, które są ponoszone dla podtrzymania prowadzonej działalności oraz jej rozwoju, dla bieżącego utrzymania majątku przedsiębiorstwa / przedsiębiorcy oraz dla jego zabezpieczenia.

W trakcie procedury opisu i oszacowania przedsiębiorstwa upadłego (masy upadłości), według stanu na dzień wyceny, badana jednostka ujawniła, że jest właścicielem / posiadaczem, w ramach aktywów obrotowych, pozycji w postaci krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych.

Powyższe ustalenia zostały poczynione na podstawie sprawozdania finansowego za okres od 01-01-2018 r. do 31-12-2018 r. oraz bilansu na dzień 31-12-2018 r. (z uwzględnieniem dodatkowych informacji i wyjaśnień przedstawicieli Zleceniodawcy / Syndyka masy upadłości oraz przedstawicieli badanej jednostki).

Zgodnie z pozyskanymi, podczas czynności opisu i oszacowania danymi, w skład krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych badanej jednostki weszły kwoty wynikające z następujących kosztów: ubezpieczeń nieruchomości, samochodów oraz robót budowlanych, prenumerat, rozliczeń międzyokresowych kosztów operacyjnych, rozliczeń międzyokresowych przychodów, umowy z ZUS (Nr RED-183/2016) – dotyczącej opłaty prolongacyjnej oraz pozostałych rozliczeń.

Biorąc pod uwagę powyższe, wykazane aktywa obrotowe nie przedstawiają żadnej wartości dodanej, której uwzględnianie w oszacowaniu byłoby uzasadnione, tzn. miałyby wpływ na wartość przedsiębiorstwa upadłego (masy upadłości).

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe odnoszą się do wydatków poniesionych na rzecz przyszłych okresów, które nie mają charakteru zbywalnych składników majątku.

2.6. Majątek przedsiębiorstwa – Pozostałe aktywa

W trakcie procedury opisu i oszacowania przedsiębiorstwa upadłego (masy upadłości), według stanu na dzień wyceny, badana jednostka nie ujawniła, w spisie z natury / spisie inwentarza masy upadłości, posiadania jakichkolwiek innych aktywów, niż wskazane i opisane we wcześniejszej części niniejszego opracowania.

Powyższe ustalenia zostały poczynione na podstawie spisu z natury / spisu inwentarza masy upadłości, sprawozdania finansowego za okres od 01-01-2018 r. do 31-12-2018 r. oraz bilansu na dzień 31-12-2018 r. (z uwzględnieniem dodatkowych informacji i wyjaśnień przedstawicieli Zleceniodawcy / Syndyka masy upadłości oraz przedstawicieli badanej jednostki).

2.7. Ograniczone prawa rzeczowe

Zgodnie z art. 244 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (*Dz. U. z 2018 r., poz. 1025, tekst jednolity z późniejszymi zmianami*), „Ograniczonymi prawami rzeczowymi są: użytkowanie, służebność, zastaw, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz hipoteka.”.

Badana jednostka nie przekazała innych dokumentów, informacji i wyjaśnień, niż przedstawione i opisane poniżej, wskazujących na istnienie kolejnych ograniczonych praw rzeczowych.

2.7.1. Hipoteka

W trakcie procedury opisu i oszacowania przedsiębiorstwa upadłego (masy upadłości), według stanu na dzień wyceny, badana jednostka ujawniła, że jest posiadaczem obciążeń na majątku własnym (nieruchomościach gruntowych), w postaci hipotek (ograniczone prawo rzeczowe).

Powyższe ustalenia zostały poczynione na podstawie spisu z natury / spisu inwentarza masy upadłości, ewidencji środków trwałych, sprawozdania finansowego za okres od 01-01-2018 r. do 31-12-2018 r. i bilansu na dzień 31-12-2018 r. (z uwzględnieniem dodatkowych informacji i wyjaśnień przedstawicieli Zleceniodawcy oraz przedstawicieli badanej jednostki) oraz na podstawie wpisów ujawnionych we wskazanych poniżej księgach wieczystych.

Na podstawie wpisów ujawnionych w księgach wieczystych KW Nr:

- TR1T/00116898/3 (księga prowadzona w SR w Tarnowie);
- TR1T/00093549/4 (księga prowadzona w SR w Tarnowie);
- TR1B/00049832/5 (księga prowadzona w SR w Brzesku);
- TR1O/00073125/6 (księga prowadzona w SR w Bochni);
- TR1O/00082847/9 (księga prowadzona w SR w Bochni);
- TR1O/00058375/2 (księga prowadzona w SR w Bochni);
- TR1O/00071991/3 (księga prowadzona w SR w Bochni);
- TR1O/00082612/3 (księga prowadzona w SR w Bochni);
- TR1O/00082868/2 (księga prowadzona w SR w Bochni);
- TR1O/00061251/1 (księga prowadzona w SR w Bochni);
- NS1G/00040501/6 (księga prowadzona w SR w Gorlicach);
- NS1G/00045562/6 (księga prowadzona w SR w Gorlicach);
- NS1G/00026833/8 (księga prowadzona w SR w Gorlicach);
- RZ1Z/00148661/6 (księga prowadzona w SR w Rzeszowie);

- RZ1Z/00150165/6 (księga prowadzona w SR w Rzeszowie);
- WA3M/00444645/5 (księga prowadzona w SR dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie);
- WA3M/00501448/2 (księga prowadzona w SR dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie);
- WA3M/00501449/9 (księga prowadzona w SR dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie);
- WA3M/00501450/9 (księga prowadzona w SR dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie);
- WA3M/00501451/6 (księga prowadzona w SR dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie);
- WA3M/00501452/3 (księga prowadzona w SR dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie);
- WA3M/00501453/0 (księga prowadzona w SR dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie);
- WA3M/00501454/7 (księga prowadzona w SR dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie);
- WA3M/00472914/7 (księga prowadzona w SR dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie);
- WA3M/00471952/8 (księga prowadzona w SR dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie).

w działach IV tych ksiąg, prowadzonych dla nieruchomości stanowiących majątek badanej jednostki ustalono, że przedmiotowe nieruchomości zostały obciążone hipotekami, scharakteryzowanymi w poniższej tabeli – szczegółowa treść wpisów odnoszących się do ustanowionych hipotek znajduje się w operatach szacunkowych, stanowiących załączniki do niniejszego opracowania, jak również w załączonych do operatów wypisach ze wskazanych ksiąg wieczystych.

TABELA 6: ZESTAWIENIE HIPOTEK OBCIĄŻAJĄCYCH NIERUCHOMOŚCI BADANEJ JEDNOSTKI, NA DZIEŃ 30-12-2018 R.

Lp.	Nr KW	Rodzaj hipoteki	Wartość hipoteki [zł]	Oznaczenie wierzyciela hipotecznego
1	2	3	4	5
1.	TR1T/00116898/3	-	-	* – Wzmianka dotycząca wpisu hipoteki (Nr wzmianki: DZ.KW./TR1T/9068/18/1; Chwila zamieszczenia: 2018-07-17-08.06.45.824818).
2.	TR1T/00093549/4	Hipoteka umowna, kaucyjna.	3 200 000,00 zł	ING Bank Śląski S.A., Kraków.
		Hipoteka umowna, kaucyjna.	3 200 000,00 zł	ING Bank Śląski S.A. z siedzibą w Katowicach, Centrum Bankowości Korporacyjnej w Krakowie.
3.	TR1B/00049832/5	-	-	-
4.	TR1O/00073125/6	Hipoteka umowna, łączna, kaucyjna.	45 000 000,00 zł	PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie, Regionalny Oddział Korporacyjny w Krakowie, Centrum Korporacyjne w Krakowie.
5.	TR1O/00082847/9	Hipoteka umowna, łączna, kaucyjna.	45 000 000,00 zł	Korporacyjne w Krakowie.
6.	TR1O/00058375/2	-	-	-
7.	TR1O/00071991/3	-	-	-
8.	TR1O/00082612/3	-	-	-
9.	TR1O/00082868/2	-	-	-
10.	TR1O/00061251/1	-	-	-
11.	NS1G/00040501/6	Hipoteka umowna, łączna, kaucyjna.	3 500 000,00 zł	PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie, Regionalny Oddział Korporacyjny w Krakowie, Centrum Korporacyjne w Krakowie.
12.	NS1G/00045562/6	Hipoteka umowna, łączna, kaucyjna.	3 500 000,00 zł	
13.	NS1G/00026833/8	Hipoteka umowna, łączna, kaucyjna.	3 500 000,00 zł	
14.	RZ1Z/00148661/6	Hipoteka umowna, łączna, zwykła.	5 452 790,00 zł	PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie, Regionalny Oddział Korporacyjny w Krakowie.
		Hipoteka umowna, łączna, kaucyjna.	2 700 000,00 zł	
15.	RZ1Z/00150165/6	Hipoteka umowna, łączna, zwykła.	5 452 790,00 zł	PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie, Regionalny Oddział Korporacyjny w Krakowie.
		Hipoteka umowna, łączna, kaucyjna.	2 700 000,00 zł	
16.	WA3M/00444645/5	-	-	-
17.	WA3M/00501448/2	-	-	-
18.	WA3M/00501449/9	-	-	-
19.	WA3M/00501450/9	-	-	-

Lp.	Nr KW	Rodzaj hipoteki	Wartość hipoteki [zł]	Oznaczenie wierzyciela hipotecznego
1	2	3	4	5
20.	WA3M/00501451/6	-	-	-
21.	WA3M/00501452/3	-	-	-
22.	WA3M/00501453/0	-	-	-
23.	WA3M/00501454/7	-	-	-
24.	WA3M/00472914/7	-	-	-
25.	WA3M/00471952/8	-	-	-
RAZEM:			63 052 790,00 zł	8 152 790,00 zł

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z KW.

UWAGA: Nieruchomości, stanowiące majątek badanej jednostki, objęte księgami wieczystymi KW Nr TR1B/00049832/5, TR1O/00058375/2, TR1O/00071991/3, TR1O/00082612/3, TR1O/00082868/2, TR1O/00061251/1, WA3M/00444645/5, WA3M/00501448/2, WA3M/00501449/9, WA3M/00501450/9, WA3M/00501451/6, WA3M/00501452/3, WA3M/00501453/0, WA3M/00501454/7, WA3M/00472914/7 oraz WA3M/00471952/8, nie zostały obciążone żadną hipoteką.

Większość z przedstawionych w powyższym zestawieniu hipotek, stanowi hipoteki łączne.

Hipoteka jest szczególnym ograniczonym prawem rzeczowym na nieruchomości, które zabezpiecza interes wierzyciela. Uprawniony z tytułu hipoteki może dochodzić zabezpieczonej wierzytelności z nieruchomości obciążonej bez względu na to, do kogo ta nieruchomość należy. Hipoteka ciąży na nieruchomości, ale nie obniża jej wartości. Obciążenie nieruchomości hipoteką / hipotekami może jedynie wpływać na wysokość ceny uzyskanej w transakcji kupna-sprzedaży tej nieruchomości.

* – Zgodnie z art. 129 ust. 1 ustawy z dnia 15-05-2015 r. Prawo restrukturyzacyjne (Dz. U. z 2019 r., poz. 243, tekst jednolity, z późniejszymi zmianami): „Zezwolenia rady wierzycieli pod rygorem nieważności wymagają następujące czynności dłużnika albo zarządcy: 1) obciążenie składników masy układowej lub sanacyjnej hipoteką, zastawem, zastawem rejestrowym lub hipoteką morską w celu zabezpieczenia wierzytelności nieobjętej układem; (...)”.

Zgodnie zaś z art. 246 ustawy: „1. Z wyjątkiem art. 129 ust. 1 pkt 1, obciążenie składników majątku dłużnika hipoteką (...) w celu zabezpieczenia wierzytelności powstałej przed otwarciem przyspieszonego postępowania układowego, po otwarciu przyspieszonego postępowania układowego jest niedopuszczalne. 2. Jeżeli wniosek o wpis hipoteki (...) został złożony co najmniej na sześć miesięcy przed dniem złożenia wniosku o otwarcie postępowania, przepisu ust. 1 nie stosuje się. 3. Wpis w księdze wieczystej (...) dokonany z naruszeniem przepisów ust. 1 lub 2 podlega wykreśleniu z urzędu. Podstawą wykreślenia jest prawomocne postanowienie sędziego-komisarza stwierdzające niedopuszczalność wpisu. Na postanowienie sędziego-komisarza zażalenie przysługuje dłużnikowi oraz wierzycielowi.”.

Biorąc pod uwagę powyższe normy prawne, jak również fakt, że badana jednostka, w okresie od marca 2013 r., do grudnia 2018 r., funkcjonowała w stanie upadłości układowej (upadłości z możliwością zawarcia układu), ujawniona w dziale IV księgi wieczystej KW Nr TR1T/00116898/3 (prowadzonej w SR w Tarnowie) wzmianka o wpisie hipoteki nie powinna rodzić powstania obciążenia hipotecznego.

Hipoteki stanowią obciążenia na majątku badanej jednostki, dlatego dodatkowych ustaleń w zakresie tych obciążeń dokonano w dalszej części niniejszego opracowania.

2.7.2. Służebność

W trakcie procedury opisu i oszacowania przedsiębiorstwa upadłego (masy upadłości), według stanu na dzień wyceny, badana jednostka ujawniła, że jest posiadaczem obciążeń na majątku własnym (nieruchomościach gruntowych), w postaci służebności (ograniczone prawo rzeczowe).

Powyższe ustalenia zostały poczynione na podstawie spisu z natury / spisu inwentarza masy upadłości, ewidencji środków trwałych, sprawozdania finansowego za okres od 01-01-2018 r. do 31-12-2018 r. i bilansu na dzień 31-12-2018 r. (z uwzględnieniem dodatkowych informacji i wyjaśnień przedstawicieli Zleceniodawcy oraz przedstawicieli badanej jednostki) oraz na podstawie wpisów ujawnionych we wskazanych poniżej księgach wieczystych.

Na podstawie wpisów ujawnionych w księgach wieczystych KW Nr:

- TR1T/00116898/3 (księga prowadzona w SR w Tarnowie);
- TR1T/00093549/4 (księga prowadzona w SR w Tarnowie);
- TR1B/00049832/5 (księga prowadzona w SR w Brzesku);
- TR1O/00073125/6 (księga prowadzona w SR w Bochni);
- TR1O/00082847/9 (księga prowadzona w SR w Bochni);
- TR1O/00058375/2 (księga prowadzona w SR w Bochni);
- TR1O/00071991/3 (księga prowadzona w SR w Bochni);
- TR1O/00082612/3 (księga prowadzona w SR w Bochni);
- TR1O/00082868/2 (księga prowadzona w SR w Bochni);
- TR1O/00061251/1 (księga prowadzona w SR w Bochni);
- NS1G/00040501/6 (księga prowadzona w SR w Gorlicach);
- NS1G/00045562/6 (księga prowadzona w SR w Gorlicach);
- NS1G/00026833/8 (księga prowadzona w SR w Gorlicach);
- RZ1Z/00148661/6 (księga prowadzona w SR w Rzeszowie);
- RZ1Z/00150165/6 (księga prowadzona w SR w Rzeszowie);
- WA3M/00444645/5 (księga prowadzona w SR dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie);
- WA3M/00501448/2 (księga prowadzona w SR dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie);
- WA3M/00501449/9 (księga prowadzona w SR dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie);
- WA3M/00501450/9 (księga prowadzona w SR dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie);
- WA3M/00501451/6 (księga prowadzona w SR dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie);
- WA3M/00501452/3 (księga prowadzona w SR dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie);
- WA3M/00501453/0 (księga prowadzona w SR dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie);
- WA3M/00501454/7 (księga prowadzona w SR dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie);
- WA3M/00472914/7 (księga prowadzona w SR dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie);
- WA3M/00471952/8 (księga prowadzona w SR dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie).

w działach III tych ksiąg, prowadzonych dla nieruchomości stanowiących majątek badanej jednostki ustalono, że przedmiotowe nieruchomości zostały obciążone służebnościami, scharakteryzowanymi w poniższej tabeli – szczegółowa treść wpisów odnoszących się do ustanowionych hipotek znajduje się w operatach szacunkowych, stanowiących załączniki do niniejszego opracowania, jak również w załączonych do operatów wypisach ze wskazanych ksiąg wieczystych.

TABELA 7: ZESTAWIENIE SŁUŻEBNOŚCI OBCIĄŻAJĄCYCH NIERUCHOMOŚCI BADANEJ JEDNOSTKI, NA DZIEŃ 30-12-2018 R.

Lp.	Nr KW	Charakterystyka służebności
1	2	3
1.	TR1T/00116898/3	Uwaga: W dziale III tej KW, na dzień opisu i oszacowania, brak wpisów w zakresie służebności.
2.	TR1T/00093549/4	Uwaga: W dziale III tej KW, na dzień opisu i oszacowania, brak wpisów w zakresie służebności.
3.	TR1B/00049832/5	Uwaga: W dziale III tej KW, na dzień opisu i oszacowania, brak wpisów w zakresie służebności.
4.	TR1O/00073125/6	Uwaga: W dziale III tej KW, na dzień opisu i oszacowania, brak wpisów w zakresie służebności.
5.	TR1O/00082847/9	Uwaga: W dziale III tej KW, na dzień opisu i oszacowania, brak wpisów w zakresie służebności.
6.	TR1O/00058375/2	Uwaga: W dziale III tej KW, na dzień opisu i oszacowania, brak wpisów w zakresie służebności.
7.	TR1O/00071991/3	Uwaga: W dziale III tej KW, na dzień opisu i oszacowania, brak wpisów w zakresie służebności.
8.	TR1O/00082612/3	Uwaga: W dziale III tej KW, na dzień opisu i oszacowania, brak wpisów w zakresie służebności.
9.	TR1O/00082868/2	Uwaga: W dziale III tej KW, na dzień opisu i oszacowania, brak wpisów w zakresie służebności.
10.	TR1O/00061251/1	Uwaga: W dziale III tej KW, na dzień opisu i oszacowania, brak wpisów w zakresie służebności.
11.	NS1G/00040501/6	Uwaga: W dziale III tej KW, na dzień opisu i oszacowania, brak wpisów w zakresie służebności.
12.	NS1G/00045562/6	Uwaga: W dziale III tej KW, na dzień opisu i oszacowania, brak wpisów w zakresie służebności.
13.	NS1G/00026833/8	Uwaga: W dziale III tej KW, na dzień opisu i oszacowania, brak wpisów w zakresie służebności.
		Służebność gruntowa polegająca na prawie przejazdu i przechodu przez działkę 489/3 (dz. 489/3 podzieliła się na dz.: 489/14, 489/15, 489/16, 489/17, 489/18, 489/19, 489/20), poł. w Rzeszowie-Baranówce (obr. 213), pasem 10 (dziesięć) metrów szerokim i długości 35 metrów, biegnącym wzdłuż północnej granicy działki 489/2, do jej granicy wschodniej, począwszy od działki 824/1, stanowiącej drogę przy ul. Okulickiego, istniejącym szlakiem drożnym, na rzecz każdorazowych właścicieli i posiadaczy działki 489/2, poł. w Rzeszowie-Baranówce, obr. 213 (obj. KW Nr 121928).
		Nieodpłatna służebność gruntowa, na rzecz każdorazowych właścicieli i posiadaczy położonej w Rzeszowie-Baranówce, obr. 213, działki 489/7, polegająca na prawie przejazdu i przechodu przez działkę nr 489/3 (dz. 489/3 podzieliła się na dz.: 489/14, 489/15, 489/16, 489/17, 489/18, 489/19, 489/20), 489/4, 489/6, istniejącym szlakiem drożnym o szerokości 5 metrów, długości 400 metrów, oznaczonym na kopii z mapy ewidencyjnej z dnia 09.08.2001 r.
		Służebność gruntowa, polegająca na prawie przejazdu i przechodu przez działkę 489/3 (dz. 489/3 podzieliła się na dz.: 489/14, 489/15, 489/16, 489/17, 489/18, 489/19, 489/20), położoną w Rzeszowie-Baranówce (obr. 213), pasem 4 (cztery) metry szerokim i długości 100 (sto) metrów, biegnącym wzdłuż jej zachodniej granicy, na całym odcinku, z wschodnią granicą działki 489/2, istniejącym szlakiem drożnym, na rzecz każdorazowych właścicieli i posiadaczy działki 489/2, poł. w Rzeszowie-Baranówce, obr. 213.
		Nieodpłatna służebność gruntowa, polegająca na prawie przejazdu i przechodu przez działkę 489/3 (dz. 489/3 podzieliła się na dz.: 489/14, 489/15, 489/16, 489/17, 489/18, 489/19, 489/20), pasem 10 m i długości około 35 m, biegnącym wzdłuż południowej granicy działki 489/1, do jej granicy wschodniej, począwszy od działki 489/1, stanowiącej drogę przy ul. Okulickiego, istniejącym szlakiem drożnym, na rzecz każdorazowych właścicieli i posiadaczy działki 489/1, poł. w Rzeszowie-Baranówce, obr. 213 (obj. KW Nr 134508).
14.	RZ1Z/00148661/6	Odpłatna służebność gruntowa, polegająca na prawie przejazdu i przechodu przez działkę 489/3 (dz. 489/3 podzieliła się na dz.: 489/14, 489/15, 489/16, 489/17, 489/18, 489/19, 489/20) oraz przez działkę 489/4, położone w Rzeszowie-Baranówce (obr. 213), istniejącym szlakiem drożnym o szerokości 5 metrów, biegnącym począwszy od ul. Okulickiego, przez działkę 489/3, a następnie przez działkę 489/4, do granicy z działką 489/6, na rzecz każdorazowych właścicieli i posiadaczy działki 489/6.
		Nieodpłatna służebność gruntowa, polegająca na prawie przejazdu i przechodu przez działkę 489/15, położoną w Rzeszowie-Baranówce, obręb 213, oraz przez działkę nr 489/18, położoną w Rzeszowie-Baranówce, obręb 213, począwszy od działki 489/15, pasem drożnym biegnącym wzdłuż granicy z działką 489/17, a następnie pasem drożnym o długości i szerokości, jak zaznaczono czerwoną przerywaną linią na mapie geodezyjnej wpisanej do ewidencji Zasobu Powiatowego prowadzonego przez Prezydenta Miasta Rzeszowa, Grodzki Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Rzeszowie, w dniu 01.03.2005 r., Operatem Nr 5524/2005, na rzecz każdorazowych właścicieli i posiadaczy działki 489/19, poł. w Rzeszowie-Baranówce, obr. 213 (obj. KW Nr 143492).
		Nieodpłatna służebność gruntowa, polegająca na prawie przejazdu i przechodu przez działkę 489/15, położoną w Rzeszowie-Baranówce, obręb 213, pasem drożnym biegnącym począwszy od Alei Okulickiego, do północnej granicy z działką 489/17, na rzecz każdorazowych właścicieli i posiadaczy działki 489/18, poł. w Rzeszowie-Baranówce, obr. 213.
		Nieodpłatna służebność przejazdu i przechodu przez położoną w obrębie 213, Rzeszów-Baranówka, działkę 489/15, całą jej szerokością, istniejącym szlakiem drożnym biegnącym począwszy od drogi publicznej, tj. ul. Okulickiego w Rzeszowie, stanowiącej działkę 824/1, wzdłuż granicy z działkami: 489/8, 489/9, 489/18 i 489/22, na rzecz każdorazowych właścicieli i posiadaczy działki nr 489/22, położonej w obrębie 213, Rzeszów-Baranówka.

Lp.	Nr KW	Charakterystyka służebności
1	2	3
		<p>Odpłatna służebność gruntowa przejazdu i przechodu przez działkę numer 489/15, położoną w Rzeszowie, obręb 213, istniejącym już na tej działce szlakiem drogowym – na rzecz każdorazowych użytkowników wieczystych działki numer 489/13, położonej w Rzeszowie, obręb 213, a w razie przekształcenia użytkownika wieczystego w prawo własności, na rzecz każdorazowych właścicieli tej działki – za wynagrodzeniem kwartalnym, wynoszącym kwotę 270 zł netto, do którego naliczany będzie podatek od towarów i usług w obowiązującej stawce, płatnym przez każdorazowego wieczystego użytkownika, a w razie przekształcenia tego prawa w prawo własności przez każdorazowego właściciela – z góry, do dnia dwudziestego stycznia, dwudziestego kwietnia, dwudziestego lipca i dwudziestego października każdego następującego po sobie kwartału w danym roku z tym, że wartość wynagrodzenia może być waloryzowana zgodnie z § 3.2 tej umowy.</p>
15.	RZ1Z/00150165/6	<p>Uwaga: W dziale III tej księgi wieczystej, na dzień opisu i oszacowania, brak jakichkolwiek wpisów.</p> <p>Nieodpłatna, nieograniczona w czasie służebność przesyłu (Rep. A 461/2009). Nieruchomość współobciążona: WA3M/00471967/6. Wpis przeniesiono z urzędu do KW WA3M/00471967/6, wobec odłączenia działki nr 35/3.</p> <p>Nieodpłatna i bezterminowa służebność przesyłu polegająca na prawie posadowienia na nieruchomości obciążonej sieci gazowej w pasie gruntu o szerokości 1 metra oraz czynności związanych z utrzymaniem i korzystaniem z urządzeń sieci. Prawo o równym pierwszeństwie z prawem ujawnionym za numrem 3 oraz prawem ujawnionym za numerem 4. Nieruchomości współobciążone: WA3M/00178330/8, WA3M/00139150/7, WA3M/00471967/6. Wpis przeniesiono z urzędu do KW WA3M/00471967/6, wobec odłączenia działki nr 35/3.</p> <p>Nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność przesyłu, polegająca na prawie wstępu i korzystania z pasa gruntu, celem wybudowania i korzystania z urządzeń linii elektroenergetycznej kablowej, zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń, a także na prawie całodobowego dostępu służb eksploatacyjnych RWE STOEN OPERATOR Sp. z o.o., w celu wykonywania czynności związanych z instalacją, eksploatacją, naprawą, konserwacją, modernizacją oraz dołożeniem dodatkowych kabli, a ponadto na zaniechaniu zabudowy i dokonywaniu nasadzeń na tym pasie gruntu, jednocześnie ograniczając wykonywanie tego prawa do pasa gruntu, wzdłuż przebiegu urządzeń linii elektroenergetycznej kablowej. Prawo o równym pierwszeństwie z prawem ujawnionym za numrem 2 oraz prawem ujawnionym za numerem 4. Nieruchomości współobciążone: WA3M/00178330/8, WA3M/00471967/6. Wpis przeniesiono z urzędu do KW WA3M/00178330/8, wobec odłączenia działki 38/2. Wpis przeniesiono z urzędu do KW WA3M/00471967/6, wobec odłączenia działki nr 35/3.</p> <p>Nieodpłatna oraz nieograniczona w czasie służebność przesyłu (Rep. A 453/2009). Prawo o pierwszeństwie równym z prawem ujawnionym za numrem 3 oraz prawem ujawnionym za numerem 2. Nieruchomości współobciążone: WA3M/00139150/7, WA3M/00471967/6. Wpis przeniesiono z urzędu do KW WA3M/00139150/7, wobec odłączenia działki 128/2. Wpis przeniesiono z urzędu do KW WA3M/00471967/6, wobec odłączenia działki nr 35/3.</p> <p>Ustanowiona nieodpłatnie i na czas nieoznaczony służebność gruntowa polegająca na korzystaniu z pasa gruntu w oznaczonym zakresie w celu podłączenia nieruchomości władnącej do istniejącej instalacji kanalizacyjnej oraz prawie wstępu, swobodnego dostępu do tych urządzeń w celu wykonania czynności związanych z naprawami, remontami, eksploatacją, konserwacją posadowionego przyłącza. Nieruchomość współobciążona: WA3M/00471967/6. Wpis przeniesiono z urzędu do KW WA3M/00471967/6, wobec odłączenia działki nr 35/3.</p> <p>Ustanowiona nieodpłatnie i na czas nieoznaczony służebność gruntowa polegająca na korzystaniu z pasa gruntu w oznaczonym zakresie w celu podłączenia nieruchomości władnącej do istniejącej instalacji kanalizacyjnej oraz prawie wstępu, swobodnego dostępu do tych urządzeń w celu wykonania czynności związanych z naprawami, remontami, eksploatacją, konserwacją posadowionego przyłącza. Nieruchomość współobciążona: WA3M/00471967/6. Wpis przeniesiono z urzędu do KW WA3M/00471967/6, wobec odłączenia działki nr 35/3.</p>
16.	WA3M/00444645/5	
17.	WA3M/00501448/2	Uwaga: W dziale III tej KW, na dzień opisu i oszacowania, brak wpisów w zakresie służebności.
18.	WA3M/00501449/9	Uwaga: W dziale III tej KW, na dzień opisu i oszacowania, brak wpisów w zakresie służebności.
19.	WA3M/00501450/9	Uwaga: W dziale III tej KW, na dzień opisu i oszacowania, brak wpisów w zakresie służebności.
20.	WA3M/00501451/6	Uwaga: W dziale III tej KW, na dzień opisu i oszacowania, brak wpisów w zakresie służebności.
21.	WA3M/00501452/3	Uwaga: W dziale III tej KW, na dzień opisu i oszacowania, brak wpisów w zakresie służebności.
22.	WA3M/00501453/0	Uwaga: W dziale III tej KW, na dzień opisu i oszacowania, brak wpisów w zakresie służebności.
23.	WA3M/00501454/7	Uwaga: W dziale III tej KW, na dzień opisu i oszacowania, brak wpisów w zakresie służebności.
24.	WA3M/00472914/7	Uwaga: W dziale III tej KW, na dzień opisu i oszacowania, brak wpisów w zakresie służebności.
25.	WA3M/00471952/8	Uwaga: W dziale III tej KW, na dzień opisu i oszacowania, brak wpisów w zakresie służebności.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z KW.

Służebności stanowią obciążenia na majątku badanej jednostki, dlatego dodatkowych ustaleń w zakresie tych obciążeń dokonano w dalszej części niniejszego opracowania.

2.7.3. Zastaw

W trakcie procedury opisu i oszacowania przedsiębiorstwa upadłego (masy upadłości), według stanu na dzień wyceny, badana jednostka ujawniła, że jest posiadaczem obciążenia na majątku własnym (ruchomościach / zapasach), w postaci zastawu rejestrowego (ograniczone prawo rzeczowe).

Powyższe ustalenia zostały poczynione na podstawie spisu z natury / spisu inwentarza masy upadłości, ewidencji środków trwałych, sprawozdania finansowego za okres od 01-01-2018 r. do 31-12-2018 r. i bilansu na dzień 31-12-2018 r. (z uwzględnieniem dodatkowych informacji i wyjaśnień przedstawicieli Zleceniodawcy oraz przedstawicieli badanej jednostki), na podstawie udostępnionej, przez Zleceniodawcę oraz badaną jednostkę, dokumentacji umownej, jak również na podstawie wpisów ujawnionych w Rejestrze Zastawów.

Zgodnie z treścią umowy nr 05/CK(K)TA/2008 o ustanowieniu zastawu rejestrowego na zbiorze rzeczy ruchomych oznaczonych co do gatunku, zawartej dnia 12-08-2008 r. (z *późniejszymi zmianami*), pomiędzy PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie (*Zastawnik*), a ABM Solid S.A. z siedzibą w Tarnowie (*Zastawca*), wskazana umowa została zawarta w celu zabezpieczenia wierzytelności PKO BP S.A. z tytułu kredytu, w formie limitu kredytowego, wielocelowego, udzielonego w kwocie 45 000 000,00 zł, na podstawie umowy nr 89 1020 2892 0000 5902 0425 1377, z dnia 12-08-2008 r.

Na mocy przedmiotowej umowy Zastanowił, na rzecz Zastawnika, zastaw na stanowiącym jego własność zapasie materiałowym (*przedmiot zastawu*), o ogólnej wartości, na dzień 31-05-2008 r., w kwocie 2 950 535,17 zł, zlokalizowanym w magazynie w miejscowości Dębno – 32-852, Dębno 190. Przedmiot zastawu pozostał w posiadaniu Zastawcy.

Najwyższa suma zabezpieczenia wynosi 59 787 600,00 zł.

W przypadku niespłacenia całości lub części wierzytelności, zaspokojenie PKO BP S.A. z przedmiotu zastawu następuje według jego wyboru: w trybie przepisów o sądowym postępowaniu egzekucyjnym; przez przejęcie przedmiotu zastawu na własność; przez sprzedaż przedmiotu zastawu w drodze przetargu publicznego.

Zgodnie z wpisem ujawnionym w Rejestrze Zastawów, pod Numerem Pozycji Rejestru 2140015, ustalono istnienie następującego obciążenia:

- Oznaczenie sądu: Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, Wydział VII Gospodarczy – Rejestru Zastawów;
- Sygnatura akt: KR.VII.NsRejZa.6957/08/771;
- Data złożenia wniosku o wpis: 27-08-2008 r. (*i późniejsze zmiany*);
- Data wydania postanowienia o wpisie: 04-09-2008 r. (*i późniejsze zmiany*);
- Data dokonania wpisu w rejestrze: 05-09-2008 r. (*i późniejsze zmiany*);
- Zastawnik: PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie;
- Zastawca: ABM Solid S.A. z siedzibą w Tarnowie;
- Nazwa przedmiotu zastawu: Inne zbiory rzeczy lub praw stanowiących organizacyjną całość chociażby jego skład był zmienny;
- Nr pozycji katalogu: B3;

▪ Nazwa zbioru (rodzaj zbioru):	Zapasy materiałowy;
▪ Istnienie szczegółowej listy zbioru:	Nie.
▪ Wartość zbioru:	2 950 535,17 zł (na dzień 31-05-2008 r.);
▪ Miejsce położenia zbioru:	32-852, Dębno 190;
▪ Rodzaj ujawnionej kwoty:	Najwyższa suma zabezpieczenia;
▪ Wysokość i oznaczenie kwoty:	59 787 600,00 zł;
▪ Sposób zaspokojenia (art. 22):	Tak;
▪ Sposób zaspokojenia (art. 24):	Tak;
▪ Sposób zaspokojenia (art. 27.1):	Nie;
▪ Sposób zaspokojenia (art. 27.2):	Nie;
▪ Sposób zaspokojenia (art. 28):	Nie;
▪ Zastrzeż. dotyczące zbycia:	Nie;
▪ Zastrzeż. dot. obciążenia:	Nie.

Zgodnie z art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów (Dz. U. z 2018 r., poz. 2017, tekst jednolity): „Do ustanowienia zastawu rejestrowego są wymagane umowa o ustanowienie tego zastawu (umowa zastawnicza) między osobą uprawnioną do rozporządzania przedmiotem zastawu (zastawcą) a wierzycielem (zastawnikiem) oraz wpis do rejestru zastawów.”.

Przedmiotem zastawu rejestrowego mogą być rzeczy ruchome i zbywalne prawa majątkowe. Zastawem rejestrowym można między innymi obciążyć prawa z papierów wartościowych.

Zgodnie z art. 318 Prawa upadłościowego: „Jeżeli sprzedaż przedsiębiorstwa upadłego jako całości nie jest możliwa ze względów ekonomicznych lub innych przyczyn, można sprzedać zorganizowaną część przedsiębiorstwa. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio do zbioru rzeczy lub praw obciążonych zastawem rejestrowym, które wchodzi w skład przedsiębiorstwa. Suma uzyskana ze sprzedaży takiego zbioru podlega podziałowi stosownie do przepisów art. 336 i 340.”.

Jeżeli ogłoszono upadłość przedsiębiorstwa z tzw. opcją likwidacyjną, zaspokojenie zastawnika następuje na zasadach określonych przez przepisy ustawy Prawo upadłościowe. Wyłączone są tym samym przepisy ustawy o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów.

UWAGI:

„Wierzytelność zabezpieczona zastawem rejestrowym ulega zaspokojeniu do wysokości wartości przedmiotu zastawu rejestrowego przejętego na własność przez zastawnika” – art. 23 ust. 3 zd. 1 ustawy o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów.

Zgodnie z art. 327 ust. 1 Prawa upadłościowego: „Zastawnik zastawu rejestrowego może zaspokoić się z przedmiotu zastawu przez jego przejęcie albo zbycie w trybie określonym w art. 24 ustawy z dnia 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów, jeżeli umowa o ustanowienie zastawu przewiduje taki sposób zaspokojenia zastawnika.”.

Zgodnie z art. 328 Prawa upadłościowego: „Jeżeli przedmiot zastawu rejestrowego, z którego wierzyciel może się zaspokoić, znajduje się we władaniu syndyka, a wierzycielowi przysługuje prawo do przejęcia przedmiotu na własność, sędzia-komisarz wyznacza wierzycielowi termin do wykonania tego prawa, nie krótszy niż jeden miesiąc; po upływie terminu przedmiot zastawu zostanie sprzedany według przepisów ustawy. Jeżeli rzecz obciążona zastawem rejestrowym znajduje się we władaniu

syndyka, a umowa o ustanowieniu zastawu przewiduje zaspokojenie zastawnika w trybie określonym w art. 24 ustawy, o której mowa w art. 327 ust. 1, syndyk dokonuje sprzedaży rzeczy według przepisów niniejszej ustawy.”.

Zgodnie z art. 330 Prawa upadłościowego: „Jeżeli przedmiot obciążony zastawem rejestrowym jest składnikiem przedsiębiorstwa upadłego i jego sprzedaż wraz z przedsiębiorstwem może być korzystniejsza niż oddzielna sprzedaż przedmiotu zastawu, przepisów art. 327 oraz art. 328 nie stosuje się. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, przedmiot obciążony zastawem sprzedaje się wraz z przedsiębiorstwem. Z ceny sprzedaży przedsiębiorstwa wyodrębnia się wartość rzeczy obciążonej zastawem i przeznaczają się na zaspokojenie zastawnika stosownie do art. 336 i 340.”.

Zgodnie zaś z art. 336 ust. 1 ustawy Prawo upadłościowe: „Sumy uzyskane z likwidacji rzeczy, wierzytelności i praw obciążonych hipoteką, zastawem, zastawem rejestrowym, zastawem skarbowym lub hipoteką morską, a także prawami oraz prawami osobistymi i roszczeniami ujawnionymi przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionymi w ten sposób, lecz zgłoszonymi sędziemu-komisarzowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5, przeznaczają się na zaspokojenie wierzycieli, których wierzytelności były zabezpieczone na tych rzeczach lub prawach, z zachowaniem przepisów ustawy. Kwoty pozostałe po zaspokojeniu tych wierzytelności wchodzi do funduszu masy upadłości.”.

Zastaw stanowi obciążenie na majątku badanej jednostki, dlatego dodatkowych ustaleń w zakresie tego obciążenia dokonano w dalszej części niniejszego opracowania.

2.7.4. Użytkowanie

W trakcie procedury opisu i oszacowania przedsiębiorstwa upadłego (masy upadłości), według stanu na dzień wyceny, badana jednostka ujawniła, że jest stroną umowy ustanowienia prawa użytkowania (biorącym w użytkowanie – uprawnionym z tytułu ograniczonego prawa rzeczowego), dotyczącej majątku obcego (nieruchomości gruntowej).

Powyższe ustalenia zostały poczynione na podstawie spisu z natury / spisu inwentarza masy upadłości, ewidencji środków trwałych, sprawozdania finansowego za okres od 01-01-2018 r. do 31-12-2018 r. i bilansu na dzień 31-12-2018 r. (z uwzględnieniem dodatkowych informacji i wyjaśnień przedstawicieli Zleceniodawcy oraz przedstawicieli badanej jednostki), na podstawie udostępnionej, przez Zleceniodawcę oraz badaną jednostkę, dokumentacji umownej, jak również na podstawie wpisów ujawnionych w księgach wieczystych KW Nr WA3M/00139150/7 oraz WA3M/00178330/8.

Dnia 14 kwietnia 2017 r., w Kancelarii Notarialnej w Warszawie, przed notariuszem Tamarą Joanną Żurakowską, zawarta została, pomiędzy spółką ABM Solid S.A. w upadłości układowej z siedzibą w Tarnowie, a spółką ROBYG Osiedle Życzliwe Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, umowa sprzedaży i umowa ustanowienia prawa użytkowania.

Wskazana umowa została zawarta na mocy aktu notarialnego z dnia 14-04-2017 r., Rep. A nr 3508/2017.

Istotne postanowienia przedmiotowej umowy:

- Spółka ABM Solid S.A. w upadłości układowej z siedzibą w Tarnowie sprzedała spółce ROBYG Osiedle Życzliwe Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie nieruchomość, stanowiącą działkę nr 128/1,

-
- o powierzchni 0,0394 ha, położoną w m.st. Warszawie, dzielnicy Białołęka, obręb 4-06-27, objętą KW Nr WA3M/00139150/7 – prawo własności, położoną na terenie przeznaczonym pod drogi publiczne klasy głównej ruchu przyspieszonego „1.2KD-GP”, zabudowaną budowlą w postaci parkingu utwardzonego, z roku około 2012;
- Spółka ABM Solid S.A. w upadłości układowej z siedzibą w Tarnowie sprzedała spółce ROBYG Osiedle Życzliwe Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie nieruchomość, stanowiącą działkę nr 38/1, o powierzchni 0,0081 ha, położoną w m.st. Warszawie, dzielnicy Białołęka, obręb 4-06-27, objętą KW Nr WA3M/00178330/8 – prawo własności, położoną na terenie przeznaczonym pod drogi publiczne klasy głównej ruchu przyspieszonego „1.2KD-GP”, zabudowaną budowlą w postaci parkingu utwardzonego, z roku około 2012;
 - Strony oświadczyły, że część wskazanych nieruchomości jest wykorzystywana przez Sprzedającego (ABM Solid), jako parking, a zajmowany na ten cel obszar zapewne w przyszłości stanie się własnością gminy lub Skarbu Państwa;
 - Spółka ROBYG Osiedle Życzliwe Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie ustanowiła jednocześnie odpłatnie, za jednorazowym wynagrodzeniem 100,00 zł netto, na rzecz spółki ABM Solid S.A. w upadłości układowej z siedzibą w Tarnowie, prawo użytkowania części wskazanych wyżej nieruchomości, tj. części działek nr 128/1 i 38/1;
 - ustanowione prawo użytkowania polega na prawie korzystania, na cele związane z parkowaniem samochodów osobowych, na części wskazanych działek gruntu – 218,0 m² z dz. nr 128/1 oraz 25,0 m² z dz. nr 38/1, co daje łącznie 243,0 m² (przedmiotowy obszar przeznaczony jest pod rezerwę ulicy Modlińskiej);
 - prawo użytkowania ustanowione zostało na czas oznaczony, tj. do dnia, w którym własność wskazanego obszaru oddanego w użytkowanie stanie się własnością gminy lub Skarbu Państwa;
 - Spółka ABM Solid S.A. w upadłości układowej z siedzibą w Tarnowie zobowiązała się, na każde żądanie ROBYG Osiedle Życzliwe Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, do wyrażenia skutecznej zgody na zrzeczenie się oraz wykreślenie przedmiotowego prawa użytkowania, w przypadku wystąpienia z takim wnioskiem przez gminę lub Skarb Państwa.

Przedmiotowa umowa użytkowania obowiązywała na dzień opisu i oszacowania – żadna ze stron jej nie wypowiedziała.

Wpisy ujawnione w działach III – Prawa, roszczenia i ograniczenia, ksiąg wieczystych KW Nr WA3M/00139150/7 oraz WA3M/00178330/8, prowadzonych przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych, dla działek nr 128/1 i 38/1:

- KW Nr WA3M/00139150/7 – Nr wpisu: 5. Rodzaj prawa: Ograniczone prawo rzeczowe. Treść prawa: Prawo użytkowania części nieruchomości utworzonej z działki nr 128/1 polegające na prawie korzystania na cele związane z parkowaniem samochodów osobowych z części tejże działki gruntu, tj. z obszaru o powierzchni 243,0 m² (dwieście czterdzieści trzy metry kwadratowe), zaznaczonego kolorem żółtym na rysunku będącym załącznikiem do umowy. Prawo użytkowania ustanowione jest na czas oznaczony tj. do dnia, w którym własność obszaru, na którym prawo użytkowania zostało ustanowione stanie się własnością gminy m.st. Warszawa lub Skarbu Państwa. Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: ABM Solid S.A. w upadłości układowej z siedzibą w Tarnowie.
- KW Nr WA3M/00178330/8 – Nr wpisu: 4. Rodzaj prawa: Ograniczone prawo rzeczowe. Treść prawa: Prawo użytkowania części nieruchomości utworzonej z działki 38/1 polegające na prawie korzystania na cele związane z parkowaniem samochodów osobowych z części tejże działki gruntu, tj. z obszaru o powierzchni 25,0 m² (dwadzieścia pięć metrów kwadratowych),

zaznaczonego kolorem żółtym na rysunku będącym załącznikiem do umowy, a prawo użytkowania ustanowione jest na czas oznaczony tj. do dnia, w którym własność obszaru, na którym prawo użytkowania zostało ustanowione stanie się własnością gminy m.st. Warszawa lub Skarbu państwa. Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: ABM Solid S.A. w upadłości układowej z siedzibą w Tarnowie.

Użytkowanie, to jedno z ograniczonych praw rzeczowych, wyrażające się w obciążeniu rzeczy prawem do jej używania i pobierania jej pożytków.

W klasycznej postaci użytkowania z tymi uprawnieniami użytkownika jest skorelowany obowiązek zachowania substancji rzeczy. W polskim prawie cywilnym obowiązek ten jest ograniczony do sytuacji, gdy użytkownikiem jest osoba fizyczna. Natomiast w każdym przypadku użytkownik winien wykonywać swoje prawo w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki. Użytkowaniem może zostać obciążona rzecz ruchoma, nieruchomości (ewentualnie jej oznaczona część bądź udział we współwłasności) albo prawo (tylko zbywalne). Użytkowanie może być odpłatne albo nieodpłatne, ograniczone terminem albo bezterminowe.

Użytkowanie jest prawem niezbywalnym, ściśle związanym z osobą, na rzecz której je ustanowiono, w związku z tym wygasa ze śmiercią użytkownika, jeśli jest nim osoba fizyczna, oraz z chwilą ustania bytu osoby prawnej. Ponadto użytkowanie wygasa, gdy użytkownik przez okres dziesięciu lat nie wykonuje swojego prawa. Użytkowanie wygasa również w sytuacjach, które prawo cywilne przewiduje jako podstawę wygaśnięcia innych ograniczonych praw rzeczowych.

Niezbywalność użytkowania oznacza przede wszystkim zakaz przeniesienia prawa na inną osobę, w szczególności w drodze umowy cywilnoprawnej, spadkobrania, egzekucji, itp.

Użytkowanie ustanowione na rzecz osoby prawnej ma służyć ściśle określonym celom statutowym. Ma więc charakter wyłączny.

Użytkowanie jest ograniczonym prawem rzeczowym o najszerszym zakresie uprawnień względem cudzej rzeczy. Zakres prawa użytkowania jest zbliżony do prawa własności, z tą jednak różnicą, że użytkownik pozbawiony jest możliwości rozporządzania rzeczą. Prawo do zbycia, czy też obciążenia rzeczy pozostaje, na czas trwania użytkowania, przy jej właścicielu / użytkowniku wieczystym.

Użytkowanie jest skuteczne „*erga omnes*”, tj. względem wszystkich osób, także niebędących stroną stosunku prawnego.

Na podstawie przeprowadzonej analizy postanowień umownych oraz rynku nieruchomości ustalono, że przedmiotowa umowa użytkowania, której stroną (Biorącym w użytkowanie) jest badana jednostka, nie wykazuje żadnej wartości dodanej – nie stanowi ona zachęty dla potencjalnego nabywcy, użytkowanie jest prawem niezbywalnym.

Zatem przedmiotowa umowa użytkowania nie kreuje wartości dodanej.

2.7.5. Inne ograniczone prawa rzeczowe

W trakcie procedury opisu i oszacowania przedsiębiorstwa upadłego (masy upadłości), według stanu na dzień wyceny, badana jednostka nie ujawniła posiadania innych ograniczonych praw rzeczowych (obciążeń) na majątku własnym, niż wskazane i opisane we wcześniejszej części niniejszego opracowania.

Powyższe ustalenia zostały poczynione na podstawie spisu z natury / spisu inwentarza masy upadłości, ewidencji środków trwałych, sprawozdania finansowego za okres od 01-01-2018 r. do

31-12-2018 r. i bilansu na dzień 31-12-2018 r. (z uwzględnieniem dodatkowych informacji i wyjaśnień przedstawicieli Zleceniodawcy oraz przedstawicieli badanej jednostki), na podstawie pozostałej, udostępnionej przez Zleceniodawcę oraz badaną jednostkę, dokumentacji.

2.8. Prawa zobowiązaniowe

Prawo zobowiązaniowe, to przepisy prawne odnoszące się do stosunków zobowiązaniowych. Głównym źródłem prawa zobowiązaniowego jest III Księga Kodeksu Cywilnego. Przepisy tego prawa zawarte są również w innych aktach normatywnych.

Zobowiązanie, to stosunek prawny, w którym jedna ze stron, zwana wierzycielem, może domagać się od drugiej strony określonego zachowania (świadczenia).

Wierzytelność, to przysługujące wierzycielowi prawo podmiotowe.

Źródłami powstania zobowiązań są np.: umowy, przyrzeczenie publiczne, czyn niedozwolony, bezpodstawne wzbogacenie, prowadzenie cudzych spraw bez zlecenia, akt administracyjny.

Badana jednostka nie przekazała innych dokumentów, informacji i wyjaśnień, niż przedstawione i opisane poniżej, wskazujących na istnienie kolejnych praw zobowiązaniowych.

2.8.1. Najem i dzierżawa

W trakcie procedury opisu i oszacowania przedsiębiorstwa upadłego (masy upadłości), według stanu na dzień wyceny, badana jednostka ujawniła, że jest posiadaczem praw zobowiązaniowych, odnoszących się do majątku własnego, w postaci czynnych umów najmu nieruchomości (lub ich części) – jako wynajmujący.

Zgodnie z poczynionymi podczas czynności opisu i oszacowania ustaleniami, badana jednostka jest stroną wynajmującą, w ramach przedstawionych poniżej umów najmu, na rzecz podmiotów zewnętrznych.

Poniżej przedstawiono ogólne opisy postanowień umownych oraz ogólne warunki, wynikające z obowiązujących, na dzień opisu i oszacowania, umów najmu – wysoka ogólność charakterystyki wskazanych umów wynika z konieczności respektowania obowiązującej tajemnicy handlowej przedsiębiorstwa:

- Na dzień opisu i oszacowania funkcjonowały 64 umowy najmu, dotyczące nieruchomości lub ich części, stanowiących majątek badanej jednostki.
- Umowy najmu miały za przedmiot nieruchomości (lub ich części) położone w następujących lokalizacjach: Bochnia, Dębno, Rzeszów, Tarnów i Warszawa.
- Przedmiotem najmu objęte były następujące rodzaje powierzchni budynków: powierzchnia biurowa, konferencyjna, garażowa, usługowa, magazynowa, mieszkalna (mieszkania służbowe), warsztatowa, socjalna oraz produkcyjna.
- Przedmiotem najmu objęta była również powierzchnia reklamowa (bilbordy), składowa (place), miejsca parkingowe / postojowe.
- 80% analizowanych w niniejszym punkcie i obowiązujących, na dzień opisu i oszacowania, umów najmu zostało zawartych na czas nieokreślony / nieoznaczony, z prawem każdej ze stron, do ich wypowiedzenia z zachowaniem wskazanego okresu wypowiedzenia.
- Pozostałe 20% analizowanych umów najmu zostało zawartych na czas określony / oznaczony.
- Część analizowanych w niniejszym punkcie i obowiązujących, na dzień opisu i oszacowania, umów najmu zostało zawartych ze spółkami zależnymi badanej jednostki.

-
- Najbardziej powszechnym sposobem waloryzacji czynszu, stosowanym w analizowanych umowach, jest coroczna waloryzacja, oparta o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszany przez Prezesa GUS za rok poprzedni.
 - Szczegółowa treść analizowanych w niniejszym punkcie i obowiązujących, na dzień opisu i oszacowania, umów najmu jest znana autorowi niniejszego opracowania. Została jednak utajniona, ze względu na obowiązującą tajemnicę handlową badanego przedsiębiorstwa.

Powyższe ustalenia zostały poczynione na podstawie spisu z natury / spisu inwentarza masy upadłości, ewidencji środków trwałych, sprawozdania finansowego za okres od 01-01-2018 r. do 31-12-2018 r. i bilansu na dzień 31-12-2018 r. (z uwzględnieniem dodatkowych informacji i wyjaśnień przedstawicieli Zleceniodawcy oraz przedstawicieli badanej jednostki) oraz na podstawie pozostałej, udostępnionej przez Zleceniodawcę i badaną jednostkę, dokumentacji prawnej (umownej – w tym danych i informacji, odnoszących się do obowiązujących umów najmu).

Zgodnie z art. 659 Kodeksu cywilnego, przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Czynsz może być oznaczony w pieniądzech lub w świadczeniach innego rodzaju.

Zgodnie z art. 108 ustawy Prawo upadłościowe: *„Sprzedaż przez syndyka w toku postępowania upadłościowego nieruchomości upadłego wywołuje takie same skutki w stosunku do umowy najmu lub dzierżawy, jak sprzedaż w postępowaniu egzekucyjnym.”*.

Zgodnie z art. 109 ust. 1 ustawy Prawo upadłościowe: *„Na podstawie postanowienia sędziego-komisarza syndyk wypowiedzi umowę najmu lub dzierżawy nieruchomości upadłego z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, także wtedy, gdy wypowiedzenie tej umowy przez upadłego nie było dopuszczalne. Sędzia-komisarz może wydać postanowienie, jeżeli trwanie umowy utrudnia likwidację masy upadłości albo gdy czynsz najmu lub dzierżawy odbiega od przeciętnych czynszów za najem lub dzierżawę nieruchomości tego samego rodzaju. Na postanowienie sędziego-komisarza przysługuje zażalenie.”*.

Obowiązujące, na dzień opisu i oszacowania, umowy najmu nieruchomości i ich części, objęte przedmiotem i zakresem niniejszego opracowania, podlegają unormowaniom ustawy Prawo upadłościowe.

Wskazane i opisane powyżej umowy najmu – zgodnie z uzyskanymi w toku czynności opisu i oszacowania dokumentami, danymi, informacjami i wyjaśnieniami – nie zostały, na chwilę wyceny wypowiedziane.

Zatem, na dzień opisu i oszacowania, wchodzi one nadal w skład przedsiębiorstwa upadłego.

Biorąc pod uwagę powyższe należy jednak stwierdzić, że wskazane (funkcjonujące na dzień opisu i oszacowania) umowy najmu nieruchomości i ich części, przedstawiają niskie prawdopodobieństwo zapewnienia przewidywalnego i stałego strumienia dochodów, a jednocześnie nie mają wpływu na wartość oszacowania badanej jednostki, z powodu istnienia możliwości ich wypowiedzenia (80% umów zawartych na czas nieokreślony / nieoznaczony).

Istnieją również mechanizmy prawne, wynikające z ustawy Prawo upadłościowe, umożliwiające ich wypowiedzenie i uwolnienie w ten sposób nieruchomości badanej jednostki od obciążeń.

Na podstawie przeprowadzonej analizy postanowień umownych oraz rynku nieruchomości ustalono, że przedmiotowe umowy najmu, których stroną (Wynajmującym) jest badana jednostka, nie wykazują żadnej wartości dodanej – nie stanowią zachęty dla przeciętnego i rozsądnie działającego potencjalnego nabywcy.

Biorąc pod uwagę fakt toczącego się postępowania upadłościowego badanej jednostki, jak również powyższe ustalenia należy stwierdzić, że przedmiotowe umowy najmu nie kreują wartości dodanej, pozwalającej na stwierdzenie, iż jest ona pochodną przedmiotowych umów.

Zatem wymienione wyżej umowy najmu nie kreuje wartości dodanej.

Problematyka nabycia, przez najemców lokali mieszkalnych nr 4, 5, 8 i 12, zlokalizowanych w Bochni, przy ul. Św. Marka 3, własności tych lokali na warunkach preferencyjnych – na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa (Dz.U. z 2016 r., poz. 52, tekst jednolity).

Zgodnie z wyrokiem Sądu Rejonowego w Bochni, Wydział I Cywilny, z dnia 30-11-2009 r. (Sygn. akt I C 211/07), w sprawie o ustalenie uprawnienia do mieszkania zakładowego na warunkach preferencyjnych, Sąd oddalił powództwo wniesione przez najemców lokali mieszkalnych nr 4, 5, 8 i 12, zlokalizowanych w Bochni, przy ul. Św. Marka 3.

Sąd, w uzasadnieniu swojego wyroku, powoływał się przede wszystkim na normy prawne, zawarte w następujących ustawach i ich przepisach:

- w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań (...) (Dz.U. z 2016 r., poz. 52, tekst jednolity) – art. 1, 2, 3, 4, 5 i 6;
- w ustawie z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości (Dz.U. z 2005 r. Nr 157, poz. 1315) – art. 3, 4 i 5.

Sąd, w uzasadnieniu swojego wyroku, wskazał jednoznacznie, że:

- „W rozpatrywanej sprawie nie nastąpiło naruszenie prawa pierwszeństwa powodów (Najemców – przyp. autora), bowiem pozwany (ABM Solid S.A. – przyp. autora), nie chciał zbyć lokali zamieszkałych przez powodów na proponowanych przez nich warunkach. Nie zbywał także lokali na rzecz osób trzecich.”.
- „(...) w wyniku utworzenia spółki z o.o. (spółki Przedsiębiorstwo Budownictwa Wodno-Melioracyjnego Bochnia Sp. z o.o. z siedzibą w Bochni – przyp. autora) mieszkania zajmowane przez powodów przestały stanowić własność przedsiębiorstwa państwowego. Prawa te zostały skutecznie nabyte przez tworzoną spółkę z momentem jej powstania.”.
- „Powodom nie przysługują też roszczenia o nabycie lokali na podstawie art. 5 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości, albowiem jak dotąd nie zaistniały warunki do proponowania im prawa pierwszeństwa w nabyciu zajmowanych mieszkań. Innymi słowy, pozwany ani jego poprzednik

prawnym nie miał obowiązku proponować powodowi prawa nabycia przedmiotowych lokali. W wypadku braku decyzji o przeznaczeniu lokalu na sprzedaż o jakiej mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o zasadach zbywania nieruchomości ustawa nie przewiduje ani obowiązku zaproponowania sprzedaży przez właściciela lokalu, ani też możliwości realizacji prawa pierwszeństwa przez najemcę. (...). Pozwana spółka nigdy nie przeznaczyła lokali na sprzedaż (sami powodowie tak twierdzą), stąd też nie mogło dojść do naruszenia prawa pierwszeństwa.”.

- „Także ustawa z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów przewiduje, że w razie likwidacji, przekształcenia lub upadłości zakładu pracy, a także przeniesienia własności budynków mieszkalnych na inną osobę po dniu 12 listopada 1994 r. umowy najmu lokalu zawarte na czas trwania stosunku pracy stają się umowami zawartymi na czas nieoznaczony (art. 33 ust. 3).”.

Zgodnie z przepisami ustawy o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości:

- art. 4 „Jeżeli w procesach przekazywania jednostkom samorządu terytorialnego, likwidacji, zbywania, komercjalizacji, prywatyzacji lub upadłości mieszkanie, w rozumieniu art. 2 pkt 3 ustawy nowelizowanej w art. 3, przestało być mieszkaniem zakładowym przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub innej państwowej jednostki organizacyjnej albo spółki handlowej, w odniesieniu do której Skarb Państwa był podmiotem dominującym w rozumieniu przepisów o publicznym obrocie papierami wartościowymi, osobie fizycznej zajmującej to mieszkanie w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy na podstawie umowy najmu albo decyzji administracyjnej o jego przydziale przysługuje prawo pierwokupu tego mieszkania, z zastrzeżeniem art. 5. Prawo pierwokupu, o którym mowa w ust. 1, przysługuje, jeżeli w procesach przekształceniowych wymienionych w ust. 1: 1) zostało naruszone prawo osoby określonej w ust. 1 do nabycia zajmowanego przez nią mieszkania, a w szczególności prawo pierwszeństwa, o którym mowa w art. 4 ustawy nowelizowanej w art. 3, lub 2) naruszono interes prawny osoby fizycznej określonej w ust. 1. Prawo pierwokupu, o którym mowa w ust. 1, jest niezależne od przysługujących na zasadach ogólnych roszczeń odszkodowawczych. Naruszenie prawa lub interesu prawnego, o którym mowa w ust. 2, winno zostać stwierdzone prawomocnym orzeczeniem sądu. Postępowanie w tej sprawie jest wolne od opłat sądowych. Prawo pierwokupu, o którym mowa w ust. 1, przysługuje także osobie bliskiej, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266), w stosunku do osoby określonej w ust. 1, której przysługuje prawo wstąpienia w stosunek najmu mieszkania na podstawie odrębnych przepisów. W przypadku wykonania prawa pierwokupu, o którym mowa w ust. 1, zbycie mieszkania następuje na warunkach i po cenie, na jakich nieruchomości zostały nabyte przez zbywcę, powiększonej o wartość poczynionych przez niego nakładów koniecznych. Cena podlega waloryzacji według zasad określonych w przepisach o gospodarce nieruchomościami. Na wniosek nabywcy mieszkania cena może być rozłożona na raty płatne w okresie do 10 lat. **Prawo pierwokupu, o którym mowa w ust. 1, wygasa, jeżeli w okresie 3 lat, licząc od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, nie wniesiono pozwu o stwierdzenie naruszenia prawa lub interesu prawnego, o którym mowa w ust. 2. (...).**”.
- art. 4 „Na pisemny wniosek aktualnego najemcy mieszkania zakładowego bądź poprzednika prawnego, będącego osobą uprawnioną w rozumieniu art. 2 pkt 2 ustawy wymienionej w art. 3, w brzmieniu obowiązującym przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, spółka handlowa, w odniesieniu do której Skarb Państwa nie jest podmiotem dominującym w rozumieniu przepisów o publicznym obrocie papierami wartościowymi, jest zobowiązana sprzedać tej osobie mieszkanie na zasadach preferencyjnych, o których mowa w art. 6 ustawy wymienionej w art. 3, w brzmieniu obowiązującym przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, w przypadku gdy kiedykolwiek w okresie od dnia 7 lutego 2001 r. do dnia poprzedzającego wejście w życie niniejszej ustawy Skarb Państwa był w odniesieniu do tej spółki podmiotem dominującym. Prawo żądania

*sprzedania mieszkania przez spółkę handlową, o której mowa w ust. 1, przysługuje osobom uprawnionym, którym nie zaproponowano pisemnie, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa (Dz.U. z 2001 r. Nr 4, poz. 24 i Nr 102, poz. 1118 oraz z 2004 r. Nr 141, poz. 1492), prawa pierwszeństwa w nabyciu ich mieszkania na zasadach i w trybie określonym w tej ustawie w okresie, kiedy im to prawo przysługiwało, tj. zanim mieszkania te stały się własnością spółki handlowej w odniesieniu do której Skarb Państwa nie był już podmiotem dominującym. W razie kwestionowania przez spółkę handlową prawa, o którym mowa w ust. 2, sprawę rozstrzyga sąd. Postępowanie w tej sprawie jest wolne od opłat sądowych. **Uprawnienie**, o którym mowa w ust. 1, **wygasa, jeżeli wniosek o nabycie mieszkania nie zostanie złożony w terminie 3 lat od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy**. W przypadku różnicy pomiędzy ceną sprzedaży mieszkania na rzecz osoby uprawnionej a wartością rynkową tego mieszkania, na wniosek zbywcy realizującego wniosek o nabycie, podmiot, który naruszył prawo pierwszeństwa w nabyciu mieszkania, lub jego następcą prawny wypłaci zbywcy odszkodowanie w wysokości odpowiadającej tej różnicy. W razie sporu co do wysokości odszkodowania sprawę rozstrzyga sąd, a zapłacie podlega część niesporna. (...)."*

Biorąc pod uwagę powyższe, jak również ustalenia poczynione przez Sąd, należy wskazać, że „(...) **nie nastąpiło naruszenie prawa pierwszeństwa powodów** (Najemców – przyp. autora), **bowiem pozwany (ABM Solid S.A. – przyp. autora), nie chciał zbyć lokali zamieszkałych przez powodów na proponowanych przez nich warunkach. Nie zbywał także lokali na rzecz osób trzecich.**”

W związku z tym, jak również w związku z powołanymi powyżej przepisami **wyduje się, że uprawnienia najemców lokali mieszkalnych nr 4, 5, 8 i 12, zlokalizowanych w Bochni, przy ul. Św. Marka 3, wygasły**, ze względu na brak wniesienia przez nich pozwu o stwierdzenie naruszenia prawa pierwokupu lub interesu prawnego (w okresie 3 lat od dnia wejścia w życie ustawy o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości).

2.8.2. Inne prawa zobowiązaniowe

W trakcie procedury opisu i oszacowania przedsiębiorstwa upadłego (masy upadłości), według stanu na dzień wyceny, badana jednostka **nie ujawniła posiadania innych praw zobowiązaniowych (obciążeń)** na majątku własnym, niż wskazane i opisane we wcześniejszej części niniejszego opracowania.

Powyższe ustalenia zostały poczynione na podstawie spisu z natury / spisu inwentarza masy upadłości, ewidencji środków trwałych, sprawozdania finansowego za okres od 01-01-2018 r. do 31-12-2018 r. i bilansu na dzień 31-12-2018 r. (z uwzględnieniem dodatkowych informacji i wyjaśnień przedstawicieli Zleceniodawcy oraz przedstawicieli badanej jednostki) oraz na podstawie pozostałej, udostępnionej przez Zleceniodawcę i badaną jednostkę, dokumentacji.

2.9. Pozostałe prawa lub obciążenia

W trakcie procedury opisu i oszacowania przedsiębiorstwa upadłego (masy upadłości), według stanu na dzień wyceny, badana jednostka nie ujawniła posiadania innych pozycji (aktywów, praw, obciążeń) na majątku własnym.

Powyższe ustalenia zostały poczynione na podstawie spisu z natury / spisu inwentarza masy upadłości, ewidencji środków trwałych, sprawozdania finansowego za okres od 01-01-2018 r. do 31-12-2018 r. i bilansu na dzień 31-12-2018 r. (z uwzględnieniem dodatkowych informacji i wyjaśnień przedstawicieli Zleceniodawcy oraz przedstawicieli badanej jednostki) oraz na podstawie pozostałej, udostępnionej przez Zleceniodawcę i badaną jednostkę, dokumentacji.

3. Wielkość i struktura majątku badanej jednostki w ujęciu historycznym

3.1. Stan na dzień 31-12-2016 r., 31-12-2017 r. i 31-12-2018 r.

TABELA 8: BILANS BADANEJ JEDNOSTKI – AKTYWA.

Aktywa		Wartość bilansowa na dzień 31-12-2017 r.	Wartość bilansowa na dzień 31-12-2018 r.
1	2	3	4
A	Aktywa trwałe:	37 538 621,05 zł	34 163 975,95 zł
I.	Wartości niematerialne i prawne.	7 519 068,28 zł	7 399 950,12 zł
1.	Koszty zakończonych prac rozwojowych.	0,00 zł	0,00 zł
2.	Wartość firmy.	6 925 868,72 zł	6 925 868,72 zł
3.	Inne wartości niematerialne i prawne.	593 199,56 zł	474 081,40 zł
4.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne.	0,00 zł	0,00 zł
II.	Rzeczowe aktywa trwałe.	26 363 732,77 zł	25 083 205,83 zł
1.	Środki trwałe:	26 363 732,77 zł	25 083 205,83 zł
a)	Prawo użytkowania wieczystego gruntu.	1 189 259,92 zł	555 289,34 zł
b)	Nieruchomości inwestycyjne.	6 105 645,54 zł	11 226 182,12 zł
c)	Inne środki trwałe (urządzenia techniczne i maszyny; środki transportu; inne środki; środki trwałe w budowie; zaliczki na środki trwałe w budowie).	19 068 827,31 zł	13 301 734,37 zł
III.	Należności długoterminowe.	0,00 zł	0,00 zł
IV.	Inwestycje długoterminowe.	3 655 820,00 zł	1 680 820,00 zł
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe.	0,00 zł	0,00 zł
B	Aktywa obrotowe:	40 957 299,15 zł	24 615 810,19 zł
I.	Zapasy.	5 933 091,32 zł	5 412 543,20 zł
II.	Należności krótkoterminowe.	29 722 595,47 zł	16 460 953,21 zł
III.	Inwestycje krótkoterminowe.	4 846 051,67 zł	1 411 563,57 zł
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe.	330 560,69 zł	1 330 750,21 zł
C	Aktywa przeznaczone do sprzedaży.	125 000,00 zł	0,00 zł
	Aktywa razem:	78 495 920,20 zł	58 779 786,14 zł

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych badanej jednostki (bilans + rachunek zysków i strat) oraz danych pozyskanych podczas czynności opisu i oszacowania.

TABELA 9: BILANS BADANEJ JEDNOSTKI – PASYWA.

Pasywa		Wartość bilansowa na dzień 31-12-2017 r.	Wartość bilansowa na dzień 31-12-2018 r.
1	2	3	4
A.	Kapitał własny ogółem:	- 163 621 863,59 zł	- 171 132 608,52 zł
I.	Kapitał podstawowy.	3 411 835,00 zł	3 411 835,00 zł
II.	Kapitał zapasowy.	77 929 084,18 zł	77 959 945,11 zł
	- w tym z tytułu emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej:	50 647 407,07 zł	50 647 407,07 zł
III.	Kapitał z aktualizacji wyceny.	832 258,01 zł	958 357,47 zł
IV.	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych.	- 246 715 131,02 zł	- 245 795 040,78 zł
V.	Wynik finansowy netto akcjonariuszy jednostki dominującej.	920 090,24 zł	- 7 667 705,32 zł
B.	Zobowiązania długoterminowe:	12 868 063,45 zł	4 493 306,77 zł
I.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego.	3 411 835,00 zł	3 411 835,00 zł
II.	Długoterminowe rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych.	426 788,78 zł	0,00 zł
III.	Pozostałe rezerwy długoterminowe.	9 824 248,89 zł	2 526 629,61 zł
IV.	Zobowiązania długoterminowe z tytułu kredytów i pożyczek.	0,00 zł	0,00 zł
V.	Zobowiązania długoterminowe z tytułu leasingu finansowego.	0,00 zł	0,00 zł
VI.	Pozostałe zobowiązania finansowe, długoterminowe.	0,00 zł	0,00 zł
VII.	Pozostałe zobowiązania długoterminowe.	0,00 zł	0,00 zł

Pasywa		Wartość bilansowa na dzień 31-12-2017 r.	Wartość bilansowa na dzień 31-12-2018 r.
1	2	3	4
C. Zobowiązania krótkoterminowe:		229 249 720,34 zł	225 419 087,89 zł
I.	Krótkoterminowe rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych.	314 714,20 zł	1 213 840,40 zł
II.	Pozostałe rezerwy krótkoterminowe.	30 617 192,11 zł	26 410 906,10 zł
III.	Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu kredytów i pożyczek.	65 544 830,05 zł	55 850 951,52 zł
IV.	Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu leasingu finansowego.	472 920,78 zł	472 920,78 zł
V.	Pozostałe zobowiązania finansowe, krótkoterminowe.	52 852 023,08 zł	54 796 687,25 zł
VI.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania.	71 296 724,32 zł	65 534 068,61 zł
VII.	Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych.	430 276,00 zł	430 276,00 zł
VIII.	Kwoty należne odbiorcom z tytułu wyceny usług budowlanych.	0,00 zł	0,00 zł
IX.	Zaliczki otrzymane.	16 405,70 zł	13 966,66 zł
X.	Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych.	1 135 688,53 zł	1 166 295,54 zł
XI.	Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe.	6 096 813,90 zł	19 072 321,59 zł
XII.	Rozliczenia międzyokresowe.	472 131,67 zł	456 853,44 zł
D. Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży.		0,00 zł	0,00 zł
E. SUMA PASYWÓW:		78 495 920,20 zł	58 779 786,14 zł

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych badanej jednostki (bilans + rachunek zysków i strat) oraz danych pozyskanych podczas czynności opisu i oszacowania.

TABELA 10: RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT BADANEJ JEDNOSTKI.

Rachunek zysków i strat		Za okres od 01-01-2018 r., do 31-12-2018 r.
1	2	
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:		38 792 280,74 zł
Przychody netto ze sprzedaży produktów.		38 286 610,49 zł
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów.		505 670,25 zł
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:		37 781 443,79 zł
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów.		37 367 440,08 zł
Wartość sprzedanych towarów i materiałów.		414 003,71 zł
Zyska (strata) brutto ze sprzedaży z działalności kontynuowanej.		1 010 836,95 zł
Zyska (strata) brutto ze sprzedaży z działalności zaniechanej.		0,00 zł
Koszty sprzedaży.		0,00 zł
Koszty ogólnego zarządu.		5 392 810,06 zł
Zysk (strata) ze sprzedaży z działalności kontynuowanej.		- 4 381 973,11 zł
Zysk (strata) ze sprzedaży z działalności zaniechanej.		0,00 zł
Pozostałe przychody operacyjne.		21 550 879,95 zł
Pozostałe koszty operacyjne.		23 080 230,82 zł
Zysk (strata) z działalności operacyjnej z działalności kontynuowanej.		- 5 911 323,98 zł
Zysk (strata) z działalności operacyjnej.		0,00 zł
Przychody finansowe.		19 877 721,01 zł
Koszty finansowe.		22 282 925,90 zł
Zyska (strata) brutto z działalności kontynuowanej.		- 8 316 528,87 zł
Zyska (strata) brutto z działalności zaniechanej.		0,00 zł
Podatek dochodowy.		- 648 823,55 zł
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty).		0,00 zł
Zyska (strata) z działalności kontynuowanej.		- 7 667 705,32 zł
Zyska (strata) z działalności zaniechanej.		0,00 zł
Zyska (strata) netto za okres obrotowy.		- 7 667 705,32 zł

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych badanej jednostki (bilans + rachunek zysków i strat) oraz danych pozyskanych podczas czynności opisu i oszacowania.

4. Określenie zorganizowanych części przedsiębiorstwa

Aby określony zespół składników majątkowych mógł zostać zakwalifikowany, jako zorganizowana część przedsiębiorstwa, spełniać musi wszystkie poniższe warunki:

- musi istnieć zespół składników materialnych i niematerialnych, w tym zobowiązań,
- zespół ten powinien być organizacyjnie i finansowo wyodrębniony w istniejącym przedsiębiorstwie,
- składniki przedsiębiorstwa przeznaczone są do realizacji określonych zadań gospodarczych,
- zespół składników mógłby stanowić niezależne przedsiębiorstwo realizujące wskazane zadania.

Nie wystarczy zatem zorganizowanie jakiegokolwiek masy majątkowej, ale musi się ona odznaczać pełną odrębnością organizacyjną i finansową, z możliwością samodzielnego funkcjonowania w razie zaistnienia takiej potrzeby w obrocie gospodarczym.

Zgodnie z art. 318 ustawy Prawo upadłościowe: *„Jeżeli sprzedaż przedsiębiorstwa upadłego jako całości nie jest możliwa ze względów ekonomicznych lub innych przyczyn, można sprzedać zorganizowaną część przedsiębiorstwa. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio do zbioru rzeczy lub praw obciążonych zastawem rejestrowym, które wchodzi w skład przedsiębiorstwa. Suma uzyskana ze sprzedaży takiego zbioru podlega podziałowi stosownie do przepisów art. 336 i 340.”*

Zgodnie z komentarzem Zdzisława Świebody do cytowanego powyżej przepisu: *„W prawie upadłościowym i naprawczym podkreślona została konieczność sprzedaży przedsiębiorstwa upadłego jako całości, np. art. 316 ust. 1. Ma to uzasadnienie w utrzymaniu produktywności przedsiębiorstwa oraz miejsc pracy dla zatrudnionych tam pracowników. Nie można jednak wykluczyć sytuacji, że sprzedaż przedsiębiorstwa jako całości nie będzie możliwa z przyczyn ekonomicznych, tj. braku zbytu na produkowane towary w dotychczasowych ilościach spowodowane załamaniem się eksportu, potrzeby zmiany technologii produkcji i obniżenia kosztów oraz z innych przyczyn, np. braku nabywców na przedsiębiorstwo jako całość, natomiast będzie duże zainteresowanie nabyciem zorganizowanych części przedsiębiorstwa.”*

W podobnym tonie wypowiada się Leszek Guza w swoim komentarzu: *„Niemożność sprzedania przedsiębiorstwa jako całości powinna wynikać przede wszystkim z przyczyn ekonomicznych (np. będzie nieopłacalna) lub z innych przyczyn (np. brak nabywców zainteresowanych całym przedsiębiorstwem). Zorganizowaną częścią przedsiębiorstwa jest wyodrębniony w ramach przedsiębiorstwa dłużnika, zorganizowany zespół składników materialnych i niematerialnych przeznaczonych do realizacji określonych zadań o charakterze gospodarczym. W praktyce będzie oznaczało to zakład lub oddział przedsiębiorstwa upadłego.”*

Zgodnie z art. 311 ust. 1 Prawa upadłościowego: *„Likwidacji masy upadłości dokonuje się przez sprzedaż z wolnej ręki lub w drodze przetargu lub aukcji przedsiębiorstwa upadłego w całości lub jego zorganizowanych części, nieruchomości i ruchomości, wierzytelności oraz innych praw majątkowych wchodzących w skład masy upadłości albo przez ściągnięcie wierzytelności od dłużników upadłego i wykonanie innych jego praw majątkowych.”*

Zakres niniejszego opracowania, zgodnie z wymogami art. 319 Prawa upadłościowego, obejmuje przedsiębiorstwo upadłego (masę upadłości), ABM Solid S.A. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Tarnowie, jako całość, według stanu na dzień 30 grudnia 2018 r. (tj. na dzień poprzedzający ogłoszenie upadłości przedsiębiorstwa).

UWAGA: W niniejszym przypadku przedsiębiorstwo działające pod firmą ABM Solid S.A. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Tarnowie, jako całość oznacza, że opracowanie obejmuje wszystkie zidentyfikowane podczas procesu spisu inwentarza oraz opisu i oszacowania składniki aktywne majątku tego przedsiębiorstwa (Aktywa) – zgodnie ze spisem z natury / spisem inwentarza masy upadłości.

W przedmiotowym przypadku została wyodrębniona zorganizowana część przedsiębiorstwa.

Zorganizowaną częścią przedsiębiorstwa upadłego – ABM Solid S.A. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Tarnowie – jest Wytwórnia Konstrukcji Stalowych w Grybowie (WKS Grybów).

Do zorganizowanej części przedsiębiorstwa – WKS Grybów – zaliczone zostały następujące składniki majątkowe:

- prawo wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowych, składających się z działek gruntu o nr 42/1, 22, 2328/13, 2328/11, 562/3, 2328/1, 2328/5, 2328/6, 2328/7 oraz 2328/3, o powierzchni łącznej wynoszącej 4,2264 ha (tj. 42 264,0 m²), objętych księgami wieczystymi KW Nr NS1G/00040501/6, NS1G/00045562/6 oraz NS1G/00026833/8;
- prawo własności nieruchomości budynkowych, którymi zabudowane są wskazane powyżej grunty – są to: budynek kompresorowni, budynek kotłowni, stacja transformatorowa, budynek hali wydzielowej, budynek hali produkcyjnej, budynek pomieszczenia na agregat, wiata na rowery i motory, budynek garażu dwustanowiskowego, budynek magazynu głównego, budynek magazynu materiałów łatwopalnych, budynek magazynu gazów technicznych, budynek acetylenowni, budynek administracyjny, budynek socjalny, budynek portierni, budynek portierni II, budynek wymiennikowni (kotłowni), budynek malarni i śrutowni, wiata magazynowa (stalowa), wiata stalowo-drewniana, wiata stalowa (obita siatką);
- prawo własności budowli (obiektów towarzyszącej infrastruktury), posadowionych na wskazanych powyżej gruntach i trwale z nimi związanych;
- prawo własności urządzeń technicznych i maszyn;
- prawo własności środków transportu;
- prawo własności innych środków trwałych;
- prawo własności zapasów;
- rezerwy na zobowiązania;
- zobowiązania krótkoterminowe.

5. Metody oszacowania wartości przedsiębiorstwa

Wartość podmiotu gospodarczego (spółki, przedsiębiorstwa) zależy przede wszystkim od zdolności generowania zysków i jego dalszego rozwoju. Rozwój wymaga ponoszenia nakładów inwestycyjnych tak, by ostatecznie stały się one generatorem zysku dla właścicieli.

Majątek przedsiębiorstwa, które nie przynosi korzyści dla właściciela jest majątkiem martwym; istnieje wiele przykładów na to, że w procesie likwidacyjnym, czy upadłościowym majątek rzeczowy jest często niezbywalny.

Cały problem oceny i wyceny, sprowadza się generalnie do negocjacji ceny kupna i sprzedaży pomiędzy stronami lub nadaje ukierunkowanie rozwiązań w różnych podmiotach funkcjonujących, w strukturach kapitałowych. Zazwyczaj obie strony transakcji kupna-sprzedaży dokonują odrębnych ocen i wycen, przy czym pobudki działania obu stron stają się zdecydowanie różne. Zwyczajowo najczęściej kieruje się potrzebą upłynnienia przedsiębiorstwa, z powodu niskiej zwrotności kapitałów, braku środków finansowych na rozwój lub utrzymanie dotychczasowego poziomu ekonomicznego i wielkości rynku, zaniku popytu, a także pozbycia się kłopotów wynikających z postawy związków zawodowych i innych, jemu tylko znanych, zagrożeń. Nabywca z kolei, chcąc poznać ewentualne istniejące zagrożenia, kieruje się z reguły własnym pomysłem na wykorzystanie przedmiotu kupna, chcąc zwielokrotnić swoje przychody, pozyskać wpływy w zarządzaniu przedsiębiorstwem, wykorzystać jemu tylko znane szanse na zbycie produktów. Obustronna i niezależna od siebie wycena stanowi dla stron materiał wyjściowy i ma służyć uzgodnieniu ceny, w drodze negocjacji, w czasie których obie strony przedkładają swoje argumenty.

Jednym z najważniejszych jest spojrzenie przez obie strony na przedsiębiorstwo, poprzez jego istotę i całościowy kształt wartości materialnych i niematerialnych. Tenże całościowy kształt dóbr materialnych i niematerialnych ustala się w oparciu o bilans i rachunek wyników przedsiębiorstwa, sporządzonych na moment, stanowiący punkt odniesienia do dokonania oceny i wyceny wartości przedsiębiorstwa, przy czym szacowanie musi być przeprowadzone przy zachowaniu tzw. „ostrożności oceny i wyceny”.

5.1. Omówienie metod oszacowania wartości przedsiębiorstwa

Wycena wartości przedsiębiorstwa i jego zorganizowanych części polega na oszacowaniu – a nie wyliczeniu – jej wartości. Najogólniej można przyjąć, że przedsiębiorstwo warte jest nie mniej niż jego majątek, pomniejszony o zobowiązania. Można też przyjąć, że wartość przedsiębiorstwa odpowiada wartości dochodu, jaki przyniesie ono w przyszłości.

Łącząc obie definicje można oszacować spółkę na podstawie jej majątku, jak i zdolności przynoszenia dochodu.

Wyróżnia się zatem trzy grupy metod wyceny przedsiębiorstw:

- majątkowe,
- dochodowe,
- mieszane (łącznie elementy obu poprzednich).

W przypadku zastosowania dwóch lub więcej różnych metod oszacowania wartości przedsiębiorstwa, otrzymuje się najczęściej różne wartości wycenianego przedsiębiorstwa. Należy więc:

- dokonać wyboru odpowiednich do danej sytuacji metod wyceny,
- obliczyć wartości, uzasadniając przyjęte założenia,
- oszacować rozbieżność wartości wyceny,
- podać przedział wartości i dokonać rekomendacji wartości przedsiębiorstwa,
- uzasadnić rekomendowaną wartość wyceny.

5.2. Metoda skorygowanych aktywów

Wśród metod majątkowych nie sposób pominąć metody wartości księgowej (ang. „*book value*”). Opiera się ona na pojęciu wartości księgowej aktywów, czyli sumie wartości jego aktywów, pomniejszonej o księgową wartość zobowiązań. Informacje zawiera bilans przedsiębiorstwa, w którym stosuje się szczegółowe zasady wyceny aktywów i pasywów, zgodnie z ustawą o rachunkowości.

Metoda ta, zwana inaczej metodą ewidencji wartości aktywów (czasami metodą bilansową), polega na pomniejszeniu bilansowej wartości aktywów o kapitał obcy, czyli o wszelkie zobowiązania długie i krótkoterminowe.

Najczęściej zdarza się, że wartość księgowa składników bilansowych odbiega od wartości rynkowej tych składników, toteż w wycenie metodą księgową dokonuje się ich korekty, przez zastosowanie m.in. metod urealnających wartość rynkową majątku.

Oceniając tę metodę, która ma powszechne zastosowanie we wszystkich niemal ekspertyzach dotyczących wyceny wartości przedsiębiorstwa, zauważa się jej zalety i wady, a mianowicie:

- zaletą jest przede wszystkim:
 - przejrzystość metody;
 - prostota jej zastosowania;
 - możliwość jej zastosowania i sprawdzenia praktycznie w każdej chwili,
- wadą tej metody jest:
 - statyczny charakter wyceny;
 - brak powiązania wartości majątku do kreowania przez niego zysku (jednakowo jest traktowany majątek źle i dobrze wykorzystany).

Wadą tej metody jest też to, że bazuje na danych historycznych stąd okazuje się mało przydatna dla przedsiębiorstw, gdzie postęp technologiczny i zmienność rynku są duże. Metody tej nie stosuje się tam, gdzie wartość dodana jest bardzo duża, a wykorzystywany majątek nie ma praktycznie znaczenia. Inne znane metody majątkowe, to metoda kosztów odtworzenia i metoda wartości likwidacyjnej.

Zatem modyfikacja tej metody – metoda księgowa zaktualizowanych wartości aktywów, pozwala ominąć szereg wad metody księgowej.

5.3. Metoda zdyskontowanych przepływów strumieni pieniężnych

Dziś coraz większe znaczenie mają dla przedsiębiorców wartości innowacji, kwalifikacje załogi, klienci przedsiębiorstwa, marki, znaki towarowe, itp., których rachunkowość nie obejmuje, albo ma poważne trudności z ich wyceną. Metodami wyceny wartości przedsiębiorstw wychodzącymi naprzeciw tym oczekiwaniom inwestorów są metody dochodowe.

Jedną z metod dochodowych oszacowania wartości przedsiębiorstwa jest metoda wyceny polegająca na analizie wysokości generowanych przez przedsiębiorstwo przepływów pieniężnych (ang. „*cash flow*”).

Według zwolenników tej metody przedsiębiorstwo warte jest tyle, ile warta jest dziś gotówka, którą przyniesie ono w przyszłości, czyli suma wartości przepływów pieniężnych z poszczególnych lat rozsądnego okresu prognozy i tzw. wartości rezydualnej, czyli dalszej sumy wartości przepływów pieniężnych po okresie objętym prognozą.

Inne elementy mające wpływ na ocenę wartości przedsiębiorstwa, to poziom wskaźników zyskowności, jakości zarządzania. Bardzo ważne znaczenie ma analiza otoczenia rynkowego, czyli perspektywa branży, konkurencji, warunków społeczno-ekonomicznych, otoczenia prawnego, w tym w szczególności prawo upadłościowe.

Istota metody dochodowej określona jest przez założenie, że zorganizowany majątek produkcyjny, trwały i obrotowy, kadry, organizacja produkcji i zarządzania przedsiębiorstwem utworzono, dla osiągnięcia korzyści materialnych w przyszłości. Efekty funkcjonowania przedsiębiorstwa przejmie nabywca.

5.4. Metody mieszane

Metody mieszane to min.:

- metoda oparta na aktywach i stopie pomnażania wartości,
- metoda oparta na wartości netto majątku i reputacji.

5.5. Metoda zastosowana do oszacowania wartości przedsiębiorstwa ABM Solid S.A. w upadłości likwidacyjnej

Zgodnie z treścią uzasadnienia do postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 1 kwietnia 2003 r. (Sygn. akt II CK 484/02), majątek niewypłacalnego dłużnika, w znaczeniu art. 13 Prawa upadłościowego, nie może być utożsamiany z pojęciem przedsiębiorstwa, w znaczeniu użytym w art. 55¹ k.c., jako zespół składników materialnych i niematerialnych służących do realizacji zadań gospodarczych.

Rozstrzygnięciu podlegała między innymi kwestia, czy majątek dłużnika, o jakim mowa w art. 13 Prawa upadłościowego ma być pojmowany w rozumieniu prawnorzeczowym – wyłącznie jako aktywa, czy też powinien być rozumiany w znaczeniu użytym w art. 55¹ k.c., jako zespół składników materialnych i niematerialnych służących do realizacji zadań gospodarczych, w tym wierzytelności.

„(...) Przyjęte przez ustawodawcę w art. 13 Prawa upadłościowego określenie „majątek dłużnika” jest niedookreślone, nie wiadomo bowiem według jakich kryteriów miałyby być ustalany. Kwestia ta pozostawiona została ocenie sędziowskiej. Podstawą tej oceny na pewno nie mogą być przepisy ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, bowiem bilans księgowy majątku sporządzony przez dłużnika oraz spis inwentarza obrazują tylko stan rachunkowy, a nie rzeczywisty majątku. Nie budzi wątpliwości, że art. 13 Prawa upadłościowego ma na względzie, poza funduszami płynnymi, „przedmioty majątkowe” w postaci ruchomości i nieruchomości, na co wskazuje treść zdania drugiego, zgodnie z którym „sąd może również oddalić wnioski w razie stwierdzenia, że przedmioty majątkowe wchodzące w skład majątku dłużnika są obciążone zastawem, zastawem rejestrowym lub hipoteką ...”. Majątek w znaczeniu art. 13 Prawa upadłościowego nie może być – jak zostało zasugerowane w kasacji – utożsamiany z pojęciem przedsiębiorstwa w znaczeniu użytym w art. 55¹ k.c. jako zespół składników materialnych i niematerialnych służących do realizacji zadań gospodarczych. Przeciwno takiej interpretacji przemawia chociażby okoliczność, że nie każdy dłużnik zgłaszający wniosek o ogłoszenie upadłości prowadzi działalność gospodarczą w formie przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55¹ k.c., a nie ulega wątpliwości, że pojęcie „majątek dłużnika” musi być tożsame bez względu na formę w jakiej dłużnik prowadzi działalność gospodarczą. Przy interpretowaniu tego pojęcia trzeba mieć na względzie cel uregulowania przyjętego w art. 13 Prawa upadłościowego. Wiadomo, że jest nim zapobieżenie ogłaszania upadłości dłużników, których majątek oczywiście nie wystarcza nawet na zaspokojenie kosztów postępowania. Chodzi tu zatem o majątek, który można spieniężyć bez nadzwyczajnych trudności. Wykładnia gramatyczna omawianego przepisu również prowadzi do takiej konkluzji. (...) Sąd ustalając majątek i oceniając jego wartość z punktu widzenia przesłanki jego wystarczalności na pokrycie kosztów postępowania upadłościowego, uwzględnia wyłącznie stan czynny majątku. Majątek dłużnika pojmować zatem

należy w rozumieniu praworzeczowym – wyłącznie jako aktywa, nie są nim objęte wierzytelności i roszczenia.”.

Oszacowania wartości przedsiębiorstwa działającego pod firmą ABM Solid Spółka Akcyjna w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Tarnowie dokonano metodą skorygowanych aktywów (z pominięciem szacowania wartości pasywów – bez korygowania o wartość zobowiązań i rezerw na zobowiązania – co jest spowodowane przede wszystkim uwarunkowaniami prawnymi, odnoszącymi się do sytuacji postawienia przedsiębiorstwa w stan upadłości likwidacyjnej, a wcześniej w stan upadłości układowej), w oparciu o sporządzony uprzednio spis z natury / spis inwentarza masy upadłości, jak również w oparciu o dokumenty, dane, informacje i wyjaśnienia uzyskane od Zleceniodawcy i jego przedstawicieli oraz przedstawicieli badanej jednostki, dotyczące jej aktywów, oględziny majątku przeprowadzone przez rzeczoznawców majątkowych i sporządzone na ich podstawie: szacunki zawarte w niniejszym opracowaniu, operaty szacunkowe, określające wartości rynkowe praw do nieruchomości, opinię określającą wartość praw do wskazanych ruchomości oraz wartości niematerialnych i prawnych, raport z wyceny udziałów w spółkach zależnych i powiązanych ABM Solid S.A. w upadłości likwidacyjnej oraz znaku towarowego ABM SOLID S.A., z uwzględnieniem wartości rynkowej aktywów poprzez ich aktualizację.

W pełni uzasadnione jest pominięcie oszacowania przedsiębiorstwa metodą dochodową, bowiem przedsiębiorstwo, w okresie poprzedzającym opis i oszacowanie, generowało straty w ramach prowadzonej działalności gospodarczej / operacyjnej, co wykazano powyżej, a co wynika również z historycznych danych księgowych przedsiębiorstwa – zła kondycja ekonomiczno-finansowa (w postaci np.: nadwyżki zobowiązań nad majątkiem przedsiębiorstwa; utraty przez Spółkę zdolności do wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych – niewypłacalność) stała się przede wszystkim podstawą do postawienia przedsiębiorstwa (spółki) w stan upadłości.

Sama działalność gospodarcza / operacyjna przedsiębiorstwa została zarzucona – zgodnie z informacjami, ustaleniami i wyjaśnieniami uzyskanymi w procesie opisu i oszacowania.

Jedynym odstępstwem od powyższego dotyczy zorganizowanej części przedsiębiorstwa – Zakładu Produkcyjnego w Grybowie (Wytwórnia Konstrukcji Stalowych w Grybowie, WKS Grybów).

Wskazana jednostka zatrudnia nadal pracowników, prowadzi działalność gospodarczą, realizuje kontrakty, do których zawarcia doszło jeszcze przed ogłoszeniem upadłości likwidacyjnej oraz pozyskuje nowe kontrakty. Jednak aktualna sytuacja finansowa oraz prawna ABM Solid utrudnia dostęp do pozyskiwania zewnętrznego kapitału obrotowego w postaci kredytów oraz gwarancji należytego wykonania i rękojmi.

Biorąc pod uwagę opisane powyżej fakty, oszacowania wartości zorganizowanej części przedsiębiorstwa, w postaci Zakładu Produkcyjnego w Grybowie, dokonano metodami skorygowanych aktywów netto (SAN) oraz zdyskontowanych przepływów strumieni pieniężnych (DCF).

Podstawę opisu i oszacowania badanej jednostki stanowiły: spis z natury / spis inwentarza masy upadłości, dokumentacja prawna, księgowość i ewidencyjna oraz pozostałe dokumenty, dane, informacje i wyjaśnienia udostępnione i udzielone przez Zleceniodawcę i jego przedstawicieli oraz przedstawicieli badanej jednostki; dokumenty, dane, informacje i wyjaśnienia pozyskane przez autora niniejszego opracowania we własnym zakresie – dokumenty, dane i informacje internetowe, jak również oględziny majątku.

6. Oszacowanie wartości aktywów przedsiębiorstwa ABM Solid S.A. w upadłości likwidacyjnej

Wybór metody skorygowanych aktywów (zmodyfikowanej o nie potrącanie zobowiązań i rezerw na zobowiązania, za wyjątkiem zorganizowanej części przedsiębiorstwa), determinuje procedurę postępowania, polegającą na opisie i oszacowaniu w cenach rynkowych poszczególnych składników majątkowych upadłego przedsiębiorstwa. Kolejność składników majątkowych omawiana jest zgodnie z układem bilansowym – zgodnym z ustawą o rachunkowości.

W poniższym oszacowaniu powoływano się na wartości księgowe (bilansowe) ustalone na dzień 31-12-2018 r., ponieważ taki bilans (wraz z rachunkiem zysków i strat) został udostępniony przez Zleceniodawcę, jak również przez przedstawicieli badanej jednostki (bilans najbardziej adekwatny z punktu widzenia zakresu oraz celu niniejszego opracowania).

Opisu i oszacowania przedsiębiorstwa dłużnika dokonuje się na dzień 30-12-2018 r. (zgodnie z zakresem udzielonego zlecenia, tj. na dzień poprzedzający ogłoszenie upadłości przedsiębiorstwa).

Niezależnie od powyższego, wszystkie podawane w opracowaniu dane dotyczące składu oraz wartości aktywów, mają charakter danych najbardziej aktualnych (opartych o spis z natury / spis inwentarza masy upadłości oraz o inne wiarygodne dokumenty) i są oszacowane na dzień 30 grudnia 2018 r. – zgodnie z przedmiotem i zakresem niniejszego opracowania.

Jedynym odstępstwem od powyższego dotyczy zorganizowanej części przedsiębiorstwa – Zakładu Produkcyjnego w Grybowie (Wytwórnia Konstrukcji Stalowych w Grybowie, WKS Grybów), gdzie, ze względu na prowadzoną nadal działalność gospodarczą, uwzględnione zostały dane aktualne na koniec maja 2019 r. (dane dotyczące zapasów oraz zobowiązań krótkoterminowych).

6.1. Oszacowanie wartości niematerialnych i prawnych

W pozycji aktywów trwałych „Wartości niematerialne i prawne” wykazano, na dzień 31-12-2018 r. (zgodnie bilansem spółki ABM Solid S.A. w upadłości likwidacyjnej na wskazany dzień), wartość księgową netto w kwocie 7 399 950,12 zł.

W skład tej pozycji wchodzi:

Aktywa		Wartość bilansowa na dzień 31-12-2018 r.
1	2	3
A Aktywa trwałe:		- zł
I. Wartości niematerialne i prawne.		7 399 950,12 zł
1.	Koszty zakończonych prac rozwojowych.	0,00 zł
2.	Wartość firmy.	6 925 868,72 zł
3.	Inne wartości niematerialne i prawne.	474 081,40 zł
4.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne.	0,00 zł

Wartość praw do aktywów niematerialnych i prawnych (opisanych we wcześniejszej części niniejszego opracowania), stanowiących majątek badanej jednostki, została oszacowana oddzielnie, przy uwzględnieniu wcześniej poczynionych ustaleń, a wyniki oszacowania zamieszczono w:

- Opinii o wartości, określającej wartość wskazanych ruchomości oraz WNiP upadłego przedsiębiorstwa działającego pod firmą ABM Solid S.A. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą

w Tarnowie, według stanu na dzień 30-12-2018 r., która stanowi załącznik do niniejszego opracowania;

- Raportie z wyceny udziałów w spółkach zależnych i powiązanych ABM Solid S.A. w upadłości likwidacyjnej, zorganizowanej części przedsiębiorstwa – Zakładu Produkcyjnego w Grybowie oraz znaku towarowego ABM SOLID S.A., według stanu i oszacowania na dzień 31-12-2018 r., który stanowi załącznik do niniejszego opracowania.

Wartości określone w w/w dokumentach należy uznać za odpowiadające wymogom wyceny rynkowej skorygowanych aktywów. Odpowiadają one również definicji „wartości godziwej”, według obowiązującej ustawy o rachunkowości, jako że autorzy opinii kierowali się zasadą określania „cen rynkowych, możliwych do uzyskania”.

Zgodnie z wyceną zawartą w Opinii o wartości, określającej wartość wskazanych ruchomości oraz WNIP upadłego przedsiębiorstwa działającego pod firmą ABM Solid S.A. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Tarnowie, według stanu na dzień 30-12-2018 r., która stanowi załącznik do niniejszego opracowania – łącną wartość rynkową składników majątku badanej jednostki, w postaci oprogramowania komputerowego, wraz z licencjami na to oprogramowanie, oszacowano na kwotę netto, wynoszącą: **0,00 zł**.

Zgodnie z wyceną zawartą w Raportie z wyceny udziałów w spółkach zależnych i powiązanych ABM Solid S.A. w upadłości likwidacyjnej, zorganizowanej części przedsiębiorstwa – Zakładu Produkcyjnego w Grybowie oraz znaku towarowego ABM SOLID S.A., według stanu i oszacowania na dzień 31-12-2018 r., który stanowi załącznik do niniejszego opracowania (wycena znaku towarowego o charakterze słowno-graficznym) – wartość rynkową wskazanego składnika majątku badanej jednostki oszacowano na kwotę netto, wynoszącą: **8 100,00 zł**.

Wartość rynkową prawa do składnika niematerialnego i prawnego, w postaci wartości firmy „Wytwórnia Konstrukcji Stalowych Grybów”, ze względu na fakt, że stanowi on jedynie formę zapisu księgowego, ale nie posiada waloru zbywalności (w niniejszym przypadku jest to dodatnia różnica pomiędzy ceną nabycia jednostki lub jej zorganizowanej części, a wartością godziwą przejętych aktywów netto) – brak wartości dodanej – oszacowano na kwotę netto, wynoszącą: **0,00 zł**.

Wartość rynkową prawa do domeny internetowej przedsiębiorstwa upadłego (wraz z pocztą elektroniczną), w postaci domeny „www.abmsolid.eu” oraz poczty elektronicznej „...@abmsolid.eu”, ze względu na brak waloru zbywalności – brak wartości dodanej – oszacowano na kwotę netto, wynoszącą: **0,00 zł**.

Zatem łącną wartość rynkową wszystkich wskazanych pozycji wartości niematerialnych i prawnych oszacowano na kwotę netto, wynoszącą: 0,00 zł + 8 100,00 zł + 0,00 zł + 0,00 zł = **8 100,00 zł**.

Korekta rynkowa – łączna:

(-) 7 391 850,12 zł.

6.2. Oszacowanie wartości nieruchomości (gruntów, budynków, lokali i budowli)

W pozycji aktywów trwałych „Rzeczowe aktywa trwałe – Środki trwałe – Prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz nieruchomości inwestycyjne (w tym: budynki, lokale, obiekty inżynierii lądowej i wodnej)” wykazano, na dzień 31-12-2018 r. (zgodnie bilansem spółki ABM Solid S.A. w upadłości likwidacyjnej na wskazany dzień), wartość księgową netto w kwocie 11 781 471,46 zł.

W skład tej pozycji wchodzi:

Aktywa		Wartość bilansowa na dzień 31-12-2018 r.
1	2	3
A Aktywa trwałe:		- zł
II. Rzeczowe aktywa trwałe.		- zł
1. Środki trwałe:		- zł
a)	Prawo użytkowania wieczystego gruntu.	555 289,34 zł
b)	Nieruchomości inwestycyjne (budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej).	11 226 182,12 zł

Opis i oszacowanie praw do nieruchomości gruntowych, niezabudowanych i zabudowanych (gruntów oraz składnika budowlanego na nich posadowionego – budynków i budowli, czyli łącznie środków trwałych z grup 0, 1 i 2 KŚT), stanowiących majątek badanej jednostki, wskazanych i opisanych we wcześniejszej części niniejszego opracowania, zostały przeprowadzone oddzielnie, przy uwzględnieniu wcześniej poczynionych ustaleń i są one przedmiotem Operatów szacunkowych, stanowiących załączniki do niniejszego opracowania.

Wartości określone w w/w dokumentach należy uznać za odpowiadające wymogom wyceny rynkowej skorygowanych aktywów. Odpowiadają one również definicji „wartości godziwej”, według obowiązującej ustawy o rachunkowości, jako że autor opinii kierował się zasadą określania „cen rynkowych, możliwych do uzyskania”.

Zgodnie z oszacowaniami, zawartymi w powołanych wyżej Operatach szacunkowych, łączną wartość rynkową praw do wskazanych składników majątku trwałego badanej jednostki (środków trwałych z grup 0, 1 i 2 KST), oszacowano na kwotę netto:

TABELA 11: ZESTAWIENIE OSZACOWANYCH WARTOŚCI RYNKOWYCH PRAW DO NIERUCHOMOŚCI (GRUNTÓW, BUDYNKÓW I BUDOWLI), STANOWIĄCYCH MAJĄTEK BADANEJ JEDNOSTKI, NA DZIEŃ 30-12-2018 R.

Lp.	Adres	Rodzaj nieruchomości	Nr działki	Rodzaj prawa	Księga wieczysta	Wartość rynkowa praw do nieruchomości [zł]
1	2	3	4	5	6	7
1.	woj. małopolskie, m. Tarnów, ul. Beckera / ul. Wyszyńskiego.	Grunty niezabudowane i zabudowane.	1/142	własność	TR1T/00116898/3	618 266,00 zł
	woj. małopolskie, m. Tarnów, ul. Bartła 3.		135/10	własność	TR1T/00093549/4	2 714 577,00 zł
Tarnów - łącznie [zł]:						3 332 843,00 zł
2.	woj. Małopolskie, pow. brzeski, gm. Dębno.	Grunt zabudowany.	500/35	uw	TR1B/00049832/5	5 825 198,00 zł
Dębno - łącznie [zł]:						5 825 198,00 zł
3.	woj. małopolskie, pow. bocheński, m. Bochnia, ul. Partyzantów 21.	Grunty zabudowane.	1875/4	uw	TR1O/00073125/6	1 823 256,00 zł
			1875/3		TR1O/00082847/9	373 547,00 zł
	m. Bochnia, ul. Partyzantów 21.	Grunty niezabudowane.	851/3	uw	TR1O/00058375/2	80 200,00 zł
			851/4			
m. Bochnia, ul. Na Buczków.		849	własność	TR1O/00071991/3	89 779,00 zł	

Lp.	Adres	Rodzaj nieruchomości	Nr działki	Rodzaj prawa	Księga wieczysta	Wartość rynkowa praw do nieruchomości [zł]
1	2	3	4	5	6	7
	m. Bochnia.		854/1	własność	TR1O/00082612/3	118 261,00 zł
	m. Bochnia.		1880/17	własność	TR1O/00082868/2	26 754,00 zł
	m. Bochnia, ul. św. Marka 3.	Lokale mieszkalne.	6071/5	uw	TR1O/00061251/1	535 300,00 zł
Bochnia - łącznie [zł]:						3 047 097,00 zł
	woj. małopolskie, pow. nowosądecki, m. Grybów, ul. Kościuszki 33.	Grunt zabudowany.	42/1		NS1G/00040501/6	- * ¹
		Grunt niezabudowany.	22		* ¹	- * ¹
		Grunt zabudowany.	2328/13		NS1G/00045562/6	- * ¹
		Grunt niezabudowany.	2328/11		* ¹	- * ¹
4.	woj. małopolskie, pow. nowosądecki, gm. Grybów, Biała Niżna.	Grunt zabudowany.	562/3	uw		
		Grunt zabudowany.	2328/1			
		Grunt niezabudowany.	2328/5		NS1G/00026833/8	- * ¹
		Grunt niezabudowany.	2328/6		* ¹	- * ¹
		Grunt niezabudowany.	2328/7			
		Grunt zabudowany.	2328/3			
Grybów - łącznie [ha]:					Grybów - łącznie [zł]:	- *¹
	woj. podkarpackie, m. Rzeszów, Al. Okulickiego 18.	Grunty zabudowane i niezabudowane.	489/14			
			489/15			
			489/16	uw	RZ1Z/00148661/6	2 715 132,00 zł
			489/20			
			489/21		RZ1Z/00150165/6	643 344,00 zł
Rzeszów - łącznie [zł]:						3 358 476,00 zł
		Grunty zabudowane - budynek mieszkalno-usługowy, w którym zlokalizowane są poniższe lokale usługowe. *	35/4	Udział	WA3M/00444645/5	- * ²
			38/2	w	* ²	- * ²
			125	działkach		
			126	- 99117/		
			127/2	1630766		
			128/2			
	woj. mazowieckie, m. Warszawa, ul. Modlińska 129.	Lokal usługowy - U2	-		WA3M/00501448/2	217 121,00 zł
		Lokal usługowy - U5	-		WA3M/00501449/9	450 166,00 zł
		Lokal usługowy - U9	-		WA3M/00501450/9	1 204 007,00 zł
		Lokal usługowy - U11	-	własność	WA3M/00501451/6	494 969,00 zł
		Lokal usługowy - U15	-		WA3M/00501452/3	1 042 037,00 zł
		Lokal usługowy - U18	-		WA3M/00501453/0	492 415,00 zł
		Lokal usługowy - U19	-		WA3M/00501454/7	998 772,00 zł
		Garaż (duży).	-	Udział 39/189	WA3M/00472914/7	297 000,00 zł
		Garaż (mały).	-	Udział 1/33	WA3M/00471952/8	9 000,00 zł
Warszawa - łącznie [zł]:						5 205 487,00 zł
RAZEM [zł]:						20 769 101,00 zł

*¹ – Działki nr 42/1, 22, 2328/13, 2328/11, 562/3, 2328/1, 2328/5, 2328/6, 2328/7 oraz 2328/3, stanowią nieruchomości gruntowe zabudowane i niezabudowane, wchodzące w skład zorganizowanej części przedsiębiorstwa upadłego – ABM Solid S.A. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Tarnowie – tj. Wytwórni Konstrukcji Stalowych w Grybowie (WKS Grybów). Wartość zorganizowanej części przedsiębiorstwa, obejmującej między innymi wskazane nieruchomości, została w całości oszacowana w odrębnym punkcie niniejszego opracowania (na podstawie wyceny zawartej w Raporcie z wyceny udziałów w spółkach zależnych i powiązanych ABM Solid S.A. w upadłości likwidacyjnej, zorganizowanej części przedsiębiorstwa – Zakładu Produkcyjnego w Grybowie oraz znaku towarowego ABM SOLID S.A.), dlatego w zamieszczonej powyżej tabeli nie są prezentowane wartości rynkowe praw do nieruchomości zlokalizowanych w Grybowie.

W celach informacyjnych podaje się tutaj jedynie, że:

- wartość rynkowa wiązki praw do nieruchomości objętej KW Nr NS1G/00040501/6, została oszacowana na kwotę netto, wynoszącą: **3 176 277,00 zł**;
- wartość rynkowa wiązki praw do nieruchomości objętej KW Nr NS1G/00045562/6, została oszacowana na kwotę netto, wynoszącą: **217 581,00 zł**;
- wartość rynkowa wiązki praw do nieruchomości objętej KW Nr NS1G/00026833/8, została oszacowana na kwotę netto, wynoszącą: **1 336 567,00 zł**.

Zatem łączna wartość rynkowa praw do wskazanych wyżej nieruchomości została oszacowana na kwotę netto, wynoszącą: **4 730 425,00 zł** (zgodnie z Operatami szacunkowymi, stanowiącymi załączniki do niniejszego opracowania, dotyczącymi nieruchomości WKS Grybów).

Wskazane powyżej wartości nie zostały uwzględnione w niniejszym punkcie, podczas dokonywania stosownych korekt. Zostały natomiast uwzględnione (wraz ze stosownymi korektami, wynikającymi z wyceny metodami skorygowanych aktywów netto – SAN – oraz zdyskontowanych przepływów strumieni pieniężnych – DCF) podczas oszacowania zorganizowanej części przedsiębiorstwa upadłego – ABM Solid S.A. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Tarnowie – tj. Wytwórni Konstrukcji Stalowych w Grybowie (WKS Grybów).

*² – Działki nr 35/4, 38/2, 125, 126, 127/2 oraz 128/2 stanowią grunty zabudowane budynkiem mieszkalno-usługowym, w którym zlokalizowane są lokale usługowe „U2”, „U5”, „U9”, „U11”, „U15”, „U18” i „U19” oraz garaże (udziały w garażach).

Wskazane lokale usługowe oraz udziały w garażach stanowią majątek spółki ABM Solid S.A. w upadłości likwidacyjnej. Prawo własności wskazanych lokali usługowych oraz udziałów w garażach obejmuje, jako prawo związane z tym prawem własności, udziały w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali – dla nieruchomości wspólnej prowadzona jest księga wieczysta KW Nr WA3M/00444645/5. Nieruchomość wspólna stanowi przedmiot prawa własności / współwłasności w częściach ułamkowych.

Biorąc pod uwagę powyższe, nie dokonywano wyodrębnienia wartości rynkowych udziałów w nieruchomości wspólnej, które są związane z prawem własności lokali usługowych „U2”, „U5”, „U9”, „U11”, „U15”, „U18” i „U19” oraz udziałami w prawie własności garaży.

Źródło: Opracowanie własne, na podstawie oszacowania.

UWAGA:

Zgodnie z ustaleniami poczynionymi w pkt 2.8.1 niniejszego opracowania („*Problematyka nabycia, przez najemców (...)*”), jak również zgodnie z normą art. 319 Prawa upadłościowego, w oszacowaniu masy upadłości należy podać wartość przedsiębiorstwa, w tym wartości poszczególnych składowych, wchodzących w skład majątku aktywnego upadłego przedsiębiorstwa.

Biorąc pod uwagę powyższe, w niniejszym opracowaniu podano wartości rynkowe praw do lokali mieszkalnych nr 4, 5, 8 i 12, zlokalizowanych w Bochni, przy ul. Św. Marka 3.

Nie podano natomiast cen, za jakie te lokale winny zostać zbyte w postępowaniu upadłościowym, ponieważ nie leży to w zakresie czynności biegłego, sporządzającego opis i oszacowanie.

Ustalenia wartości nie należy utożsamiać z ustaleniem ceny nieruchomości. Cena jest co prawda wyrazem wartości, może być jednak kształtowana w sposób koniunkturalny.

Zatem kwestia ostatecznego uwzględnienia lub pominięcia preferencyjnych warunków zbycia wskazanych lokali mieszkalnych na rzecz ich aktualnych najemców pozostaje kwestią, która powinna zostać rozstrzygnięta w dalszym toku postępowania upadłościowego.

Korekta rynkowa – łączna:

(+) 8 987 629,54 zł.

6.3. Oszacowanie maszyn, urządzeń, środków transportu i innych środków

A) W pozycji aktywów trwałych „Rzeczowe aktywa trwałe – Środki trwałe – Inne środki trwałe (urządzenia techniczne i maszyny; środki transportu; inne środki; środki trwałe w budowie; zaliczki na środki trwałe w budowie)” wykazano, na dzień 31-12-2018 r. (zgodnie bilansem spółki ABM Solid S.A. w upadłości likwidacyjnej na wskazany dzień), wartość księgową netto w kwocie 13 301 734,37 zł.

W skład tej pozycji wchodzi:

Aktywa		Wartość bilansowa na dzień 31-12-2018 r.
1	2	3
A Aktywa trwałe:		- zł
II. Rzeczowe aktywa trwałe.		- zł
1. Środki trwałe:		- zł
c)	Inne środki trwałe (urządzenia techniczne i maszyny; środki transportu; inne środki; środki trwałe w budowie; zaliczki na środki trwałe w budowie).	13 301 734,37 zł

Wartość praw własności wskazanych środków trwałych (majątku ruchomego), w postaci urządzeń technicznych, maszyn, środków transportu (czyli środków trwałych z grup 3, 4, 5, 6, 7 i 8 KŚT) oraz innych środków (w tym narzędzi, przyrządów, wyposażenia oraz środków niskocennych), została oszacowana oddzielnie, a wyniki oszacowania zamieszczono w Opinii o wartości, określającej wartość wskazanych ruchomości oraz WNiP upadłego przedsiębiorstwa, działającego pod firmą ABM Solid S.A. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Tarnowie, według stanu na dzień 30-12-2018 r., stanowiącej załącznik do niniejszego opracowania.

Wartość praw własności środków trwałych (majątku ruchomego), w postaci urządzeń technicznych, maszyn, środków transportu (czyli środków trwałych z grup 3, 4, 5, 6, 7 i 8 KŚT) oraz innych środków (w tym narzędzi, przyrządów, wyposażenia oraz środków niskocennych), zlokalizowanych w Grybowie (WKS Grybów – jako zorganizowana część przedsiębiorstwa), również została oszacowana oddzielnie, a wyniki oszacowania zamieszczono w Raporcie z wyceny udziałów w spółkach zależnych i powiązanych ABM Solid S.A. w upadłości likwidacyjnej, zorganizowanej części przedsiębiorstwa – Zakładu Produkcyjnego w Grybowie oraz znaku towarowego ABM SOLID S.A. (opinia z maja 2019 r.), stanowiącego załącznik do niniejszego opracowania.

Wartości określone w w/w dokumentach należy uznać za odpowiadające wymogom wyceny rynkowej skorygowanych aktywów. Odpowiadają one również definicji „wartości godziwej”, według obowiązującej ustawy o rachunkowości, jako że autorzy opinii i raportu kierowali się zasadą określania „cen rynkowych, możliwych do uzyskania”.

Zgodnie z wyceną zawartą we wskazanej powyżej Opinii, łącną wartość rynkową prawa własności wskazanych składników majątku ruchomego badanej jednostki, tj. urządzeń technicznych i maszyn, środków transportu i innych środków trwałych – z wyłączeniem środków stanowiących wyposażenie WKS Grybów (jako zorganizowanej części przedsiębiorstwa^{*1}), oszacowano na łączną kwotę netto, wynoszącą: **4 217 112,00 zł**, w tym:

- łączna wartość rynkowa prawa własności składników majątku ruchomego badanej jednostki (tj. urządzeń technicznych i maszyn, środków transportu i innych środków trwałych), zlokalizowanych w Bochni, wynosi: **2 232 919,00 zł**;
- łączna wartość rynkowa prawa własności składników majątku ruchomego badanej jednostki (tj. urządzeń technicznych i maszyn, środków transportu i innych środków trwałych), zlokalizowanych w Dębnie, wynosi: **1 600 165,00 zł** (w tym łączna wartość rynkowa prawa własności środków ZUSiT – 62 931,00 zł);
- łączna wartość rynkowa prawa własności składników majątku ruchomego badanej jednostki (tj. urządzeń technicznych i maszyn, środków transportu i innych środków trwałych), zlokalizowanych w Grybowie, wynosi: ***1**;

- łączna wartość rynkowa prawa własności składników majątku ruchomego badanej jednostki (tj. urządzeń technicznych i maszyn, środków transportu i innych środków trwałych), zlokalizowanych w Rzeszowie, wynosi: **88 733,00 zł**;
- łączna wartość rynkowa prawa własności składników majątku ruchomego badanej jednostki (tj. urządzeń technicznych i maszyn, środków transportu i innych środków trwałych), zlokalizowanych w Tarnowie, wynosi: **289 940,00 zł**;
- łączna wartość rynkowa prawa własności składników majątku ruchomego badanej jednostki (tj. urządzeń technicznych i maszyn, środków transportu i innych środków trwałych), zlokalizowanych w Warszawie, wynosi: **5 355,00 zł**.

*¹ – Składniki majątku ruchomego badanej jednostki (tj. urządzenia techniczne i maszyny, środki transportu i inne środki trwałe), zlokalizowane w Grybowie, wchodzi w skład zorganizowanej części przedsiębiorstwa upadłego – ABM Solid S.A. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Tarnowie – tj. Wytwórni Konstrukcji Stalowych w Grybowie (WKS Grybów). Wartość zorganizowanej części przedsiębiorstwa, obejmującej między innymi wskazane składniki majątku ruchomego badanej jednostki, została w całości oszacowana w odrębnym punkcie niniejszego opracowania (na podstawie wyceny zawartej w Raporcie z wyceny udziałów w spółkach zależnych i powiązanych ABM Solid S.A. w upadłości likwidacyjnej, zorganizowanej części przedsiębiorstwa – Zakładu Produkcyjnego w Grybowie oraz znaku towarowego ABM SOLID S.A.), dlatego powyżej nie są prezentowane wartości rynkowe prawa własności ruchomości zlokalizowanych w Grybowie.

W celach informacyjnych podaje się tutaj jedynie, że łączna wartość rynkowa praw do środków trwałych gr. 3-8 KST oraz środków niskocennych WKS Grybów (tj. urządzeń technicznych i maszyn, środków transportu i innych środków trwałych), została oszacowana na kwotę netto, wynoszącą: **5 802 442,00 zł** (zgodnie z załącznikiem do Opinii o wartości, określającej wartość wskazanych ruchomości – w tym zapasów – oraz WNiP upadłego przedsiębiorstwa działającego pod firmą ABM Solid S.A. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Tarnowie, dotyczącym WKS Grybów).

Wskazana powyżej wartość nie została uwzględniona w niniejszym punkcie, podczas dokonywania stosownych korekt. Została natomiast uwzględniona (wraz ze stosownymi korektami, wynikającymi z wyceny metodami skorygowanych aktywów netto – SAN – oraz zdyskontowanych przepływów strumieni pieniężnych – DCF) podczas oszacowania zorganizowanej części przedsiębiorstwa upadłego – ABM Solid S.A. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Tarnowie – tj. Wytwórni Konstrukcji Stalowych w Grybowie (WKS Grybów).

Korekta rynkowa – łączna:

(-) 9 084 622,37 zł.

B) W pozycji aktywów trwałych „Rzeczowe aktywa trwałe – Środki trwałe – środki trwałe w budowie” wykazano, na dzień 31-12-2018 r. (zgodnie bilansem spółki ABM Solid S.A. w upadłości likwidacyjnej na wskazany dzień), wartość księgową netto w kwocie **2 574 154,55 zł.**

W trakcie czynności opisu i oszacowania ustalono, że wskazana pozycja obejmowała środki, które na dzień opisu i oszacowania nie funkcjonują, jako środki w budowie – wszystkie elementy (środki) majątku nieruchomego i ruchomego zostały uwzględnione w spisie z natury / spisie inwentarza masy upadłości, a ich wartość została oszacowana w powołanych wcześniej dokumentach, stanowiących załączniki do niniejszego opracowania.

Ponadto należy wskazać, że badane środki w budowie dotyczyły składników majątkowych zlokalizowanych w Grybowie, a więc dotyczyły zorganizowanej części przedsiębiorstwa, której wartość została w całości oszacowana w odrębnym punkcie niniejszego opracowania.

Biorąc pod uwagę powyższe, zastosowano korektę tej pozycji w pełnej wysokości.

Korekta rynkowa:

(-) 2 574 154,55 zł.

Zatem łączną wartość rynkową wszystkich wskazanych pozycji bilansowych rzeczowych aktywów trwałych (ruchomości) – z wyłączeniem środków stanowiących wyposażenie WKS Grybów (jako zorganizowanej części przedsiębiorstwa), oszacowano na kwotę netto, wynoszącą: **4 217 112,00 zł.**

Korekta rynkowa – łączna: (-) 9 084 622,37 zł.

6.4. Oszacowanie należności długoterminowych

W pozycji aktywów trwałych „Należności długoterminowe” wykazano, na dzień 31-12-2018 r. (zgodnie bilansem spółki ABM Solid S.A. w upadłości likwidacyjnej na wskazany dzień), wartość księgową netto w kwocie 0,00 zł.

Korekta rynkowa – łączna: Brak podstaw do korekty.

6.5. Oszacowanie inwestycji długoterminowych

W pozycji aktywów trwałych „Inwestycje długoterminowe” wykazano, na dzień 31-12-2018 r. (zgodnie bilansem spółki ABM Solid S.A. w upadłości likwidacyjnej na wskazany dzień), wartość księgową netto w kwocie 1 680 820,00 zł.

W skład tej pozycji wchodzi:

Aktywa		Wartość bilansowa na dzień 31-12-2018 r.
1	2	3
A Aktywa trwale:		- zł
IV. Inwestycje długoterminowe.		1 680 820,00 zł

W toku procedury opisu i oszacowania przedsiębiorstwa upadłego ustalono, że badana jednostka jest właścicielem / posiada:

- 100% (tj. 2 900) udziałów w przedsiębiorstwie działającym pod firmą ABM Invest Tarnów Sp. z o.o. w likwidacji z siedzibą w Tarnowie (KRS: 0000291412), o łącznej wartości nominalnej tych udziałów, wynoszącej 2 900 000,00 zł (tj. 1 000,00 zł za jeden udział) – spółka zależna.
- 100% (tj. 12 094) udziałów w przedsiębiorstwie działającym pod firmą Elementy Budowlane Radymno Sp. z .o.o. z siedzibą w Radymnie (KRS: 0000129483), o łącznej wartości nominalnej tych udziałów, wynoszącej 604 700,00 zł (tj. 50,00 zł za jeden udział) – spółka zależna.
- 11,46% (tj. 5 592) udziałów w przedsiębiorstwie działającym pod firmą Przedsiębiorstwo Robót Inżynieryjnych Budownictwa Sp. z o.o. z siedzibą w Tarnowie (KRS: 0000046798), o łącznej wartości nominalnej tych udziałów, wynoszącej 279 600,00 zł (tj. 50,00 zł za jeden udział) – spółka powiązana.
- 19,05% (tj. 80) udziałów w przedsiębiorstwie działającym pod firmą TRANS SOLID Sp. z o.o. z siedzibą w Dębnie (KRS: 0000054612), o łącznej wartości nominalnej tych udziałów, wynoszącej 40 000,00 zł (tj. 500,00 zł za jeden udział) – spółka powiązana.

Szczegółowej charakterystyki oraz oszacowania wartości wskazanych powyżej udziałów w spółkach zależnych i powiązanych badanej jednostki, wchodzących w skład majątku przedsiębiorstwa upadłego (masy upadłości), dokonano w raporcie z wyceny udziałów w spółkach zależnych i powiązanych ABM Solid S.A. w upadłości likwidacyjnej, zorganizowanej części przedsiębiorstwa –

Zakładu Produkcyjnego w Grybowie oraz znaku towarowego ABM SOLID S.A. (opinia z maja 2019 r.), który stanowi załącznik do niniejszego opracowania.

Zgodnie z wyceną zawartą we wskazanym powyżej Raporcie, wartości praw własności wskazanych składników majątku badanej jednostki (tj. udziałów) oszacowano na następujące kwoty netto:

- **(+) 532 800,00 zł** – wartość rynkowa 100% udziałów w przedsiębiorstwie działającym pod firmą ABM Invest Tarnów Sp. z o.o. w likwidacji z siedzibą w Tarnowie, oszacowana metodą likwidacyjną.
- **(+) 2 568 100,00 zł** – wartość rynkowa 100% udziałów w przedsiębiorstwie działającym pod firmą Elementy Budowlane Radymno Sp. z o.o. z siedzibą w Radymnie, oszacowana metodą skorygowanych aktywów netto.
- (-) 2 103 600,00 zł – wartość rynkowa 11,46% udziałów w przedsiębiorstwie działającym pod firmą Przedsiębiorstwo Robót Inżynieryjnych Budownictwa Sp. z o.o. z siedzibą w Tarnowie, oszacowana metodą likwidacyjną.
Dla potrzeb niniejszego oszacowania przyjęto ostatecznie rekomendowaną wartość rynkową wskazanych udziałów, która wynosi netto (zgodnie z wyceną): **1,00 zł**.
- (-) 47 600,00 zł – wartość rynkowa 19,05% udziałów w przedsiębiorstwie działającym pod firmą TRANS SOLID Sp. z o.o. z siedzibą w Dębnie, oszacowana metodą likwidacyjną.
Dla potrzeb niniejszego oszacowania przyjęto ostatecznie rekomendowaną wartość rynkową wskazanych udziałów, która wynosi netto (zgodnie z wyceną): **1,00 zł**.

Zatem łącną wartość rynkową wszystkich wskazanych pozycji bilansowych inwestycji długoterminowych (udziałów w spółkach zależnych i powiązanych) oszacowano na kwotę netto, wynoszącą: 532 800,00 zł + 2 568 100,00 zł + 1,00 zł + 1,00 zł = **3 100 902,00 zł**.

Korekta rynkowa – łączna: **(+) 1 420 082,00 zł.**

6.6. Oszacowanie długoterminowych rozliczeń międzyokresowych

W pozycji aktywów trwałych „Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe” wykazano, na dzień 31-12-2018 r. (zgodnie bilansem spółki ABM Solid S.A. w upadłości likwidacyjnej na wskazany dzień), wartość księgową netto w kwocie 0,00 zł.

W skład tej pozycji wchodzi:

Aktywa		Wartość bilansowa na dzień 31-12-2018 r.
1	2	3
A Aktywa trwale:		- zł
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe.		0,00 zł
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego.	0,00 zł
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe.	0,00 zł

Korekta rynkowa – łączna: **Brak podstaw do korekty.**

6.7. Oszacowanie zapasów

W pozycji aktywów obrotowych „Zapasy” wykazano, na dzień 31-12-2018 r. (zgodnie bilansem spółki ABM Solid S.A. w upadłości likwidacyjnej na wskazany dzień), wartość księgową netto w kwocie 5 412 543,20 zł.

W skład tej pozycji wchodzi:

Aktywa		Wartość bilansowa na dzień 31-12-2018 r.
1	2	3
B Aktywa obrotowe:		- zł
I. Zapasy.		5 412 543,20 zł
1. Materiały.		
2. Półprodukty i produkty w toku.		5 412 543,20 zł
3. Produkty gotowe.		
4. Towary.		
5. Zaliczki na dostawy.		0,00 zł

Wartość prawa własności wskazanych środków obrotowych (majątku ruchomego), w postaci zapasów, została oszacowana oddzielnie, a wyniki oszacowania zamieszczono w:

- Opinii o wartości, określającej wartość wskazanych ruchomości – w tym zapasów – oraz WNiP upadłego przedsiębiorstwa działającego pod firmą ABM Solid S.A. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Tarnowie, według stanu na dzień 30-12-2018 r. – w zakresie środków magazynowych (zapasów), zlokalizowanych w Dębnie,
- oraz w Raporcie z wyceny udziałów w spółkach zależnych i powiązanych ABM Solid S.A. w upadłości likwidacyjnej, zorganizowanej części przedsiębiorstwa – Zakładu Produkcyjnego w Grybowie oraz znaku towarowego ABM SOLID S.A. (opinia z maja 2019 r.) – w zakresie środków magazynowych (zapasów), zlokalizowanych w Grybowie (WKS Grybów), stanowiących załączniki do niniejszego opracowania.

Wartości określone w w/w dokumentach należy uznać za odpowiadające wymogom wyceny rynkowej skorygowanych aktywów. Odpowiadają one również definicji „wartości godziwej”, według obowiązującej ustawy o rachunkowości, jako że autorzy opinii oraz raportu kierowali się zasadą określania „cen rynkowych, możliwych do uzyskania”.

W zakresie zorganizowanej części przedsiębiorstwa – Zakładu Produkcyjnego w Grybowie (Wytwórnia Konstrukcji Stalowych w Grybowie, WKS Grybów), ze względu na prowadzoną nadal przez ten zakład działalność gospodarczą, uwzględnione zostały dane aktualne na koniec maja 2019 r. (dane dotyczące zapasów).

Zgodnie z wyceną zawartą we wskazanej powyżej Opinii, łącną wartość rynkową prawa własności wskazanych składników majątku obrotowego badanej jednostki, tj. środków magazynowych (zapasów zlokalizowanych w Dębnie) – z wyłączeniem zapasów WKS Grybów (jako zorganizowanej części przedsiębiorstwa*¹), oszacowano na łączną kwotę netto, wynoszącą: **854 946,00 zł.**

*¹ – Składniki majątku obrotowego badanej jednostki (tj. środki magazynowe – zapasy), zlokalizowane w Grybowie, wchodzi w skład zorganizowanej części przedsiębiorstwa upadłego – ABM Solid S.A. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Tarnowie – tj. Wytwórni Konstrukcji Stalowych w Grybowie (WKS Grybów).

Wartość zorganizowanej części przedsiębiorstwa, obejmującej między innymi wskazane składniki majątku obrotowego badanej jednostki, została w całości oszacowana w odrębnym punkcie niniejszego opracowania (na podstawie wyceny zawartej w Raporcie z wyceny udziałów w spółkach zależnych i powiązanych ABM Solid S.A. w upadłości likwidacyjnej, zorganizowanej części przedsiębiorstwa – Zakładu Produkcyjnego w Grybowie oraz znaku towarowego ABM SOLID S.A.),

dlatego powyżej nie są prezentowane wartości rynkowe prawa własności środków magazynowych (zapasów) zlokalizowanych w Grybowie.

W celach informacyjnych podaje się tutaj jedynie, że łączna wartość rynkowa praw do środków obrotowych (tj. zapasów), zlokalizowanych w Grybowie, została oszacowana na kwotę netto, wynoszącą: **1 191 157,00 zł** (zgodnie z załącznikiem do Opinii o wartości, określającej wartość wskazanych ruchomości – w tym zapasów – oraz WNiP upadłego przedsiębiorstwa działającego pod firmą ABM Solid S.A. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Tarnowie, dotyczącym WKS Grybów).

Wskazana powyżej wartość nie została uwzględniona w niniejszym punkcie, podczas dokonywania stosownych korekt. Została natomiast uwzględniona (wraz ze stosownymi korektami, wynikającymi z wyceny metodami skorygowanych aktywów netto – SAN – oraz zdyskontowanych przepływów strumieni pieniężnych – DCF) podczas oszacowania zorganizowanej części przedsiębiorstwa upadłego – ABM Solid S.A. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Tarnowie – tj. Wytwórni Konstrukcji Stalowych w Grybowie (WKS Grybów).

Korekta rynkowa – łączna: **(-) 4 557 597,20 zł.**

6.8. Oszacowanie należności krótkoterminowych

W pozycji aktywów obrotowych „Należności krótkoterminowe” wykazano, na dzień 31-12-2018 r. (zgodnie bilansem spółki ABM Solid S.A. w upadłości likwidacyjnej na wskazany dzień), wartość księgową netto w kwocie **16 460 953,21 zł.**

W skład tej pozycji wchodzi:

Aktywa		Wartość bilansowa na dzień 31-12-2018 r.
1	2	3
B Aktywa obrotowe:		- zł
II. Należności krótkoterminowe.		16 460 953,21 zł

W trakcie procedury opisu i oszacowania ustalono, że badanej jednostce, według stanu na dzień 30-12-2018 r., przysługują należności od ponad siedmiuset kontrahentów, na łączną kwotę netto wynoszącą 56 711 724,92 zł.

W tej grupie, w stosunku do części należności ustalono, że są one:

- nieściągalne / niezbywalne / sporne – badana jednostka zastosowała do nich odpisy aktualizujące w pełnych wysokościach. Są to należności, co do których okres przeterminowania sięga nawet około 9 lat.
- ściągane / zbywalne tylko w części – istnieją uzasadnione wątpliwości co do ich ściągania / zbywalności. Badana jednostka nie zastosowała do nich odpisów aktualizujących.

W części przypadków należności odnoszą się do podmiotów gospodarczych, które zostały postawione w stan upadłości likwidacyjnej, w stan likwidacji lub w stan restrukturyzacji.

Dla potrzeb oszacowania wartości przedsiębiorstwa upadłego (masy upadłości), wraz z należnościami, oraz przy założeniu sprzedaży należności na rzecz przedsiębiorstwa windykacyjnego / przedsiębiorstw windykacyjnych, zastosowano dla wskazanych należności badanej jednostki dyskonta, które zostały odniesione do wartości nominalnej należności.

Zastosowanie dyskont wynika przede wszystkim z ograniczonej płynności należności badanej jednostki – każdy potencjalny nabywca należności (czy to w przypadku zakupu całego przedsiębiorstwa, zorganizowanej części przedsiębiorstwa, czy też w przypadku zakupu samych należności) będzie oczekiwał stosownych dyskont, jako formy „zachęty” dla sfinalizowania zakupu, jak również z tytułu ryzyka windykacyjnego, jakie na siebie przejmuje.

Ponadto sprzedaż należności lub ich egzekucja nastąpi w ramach prowadzonego postępowania upadłościowego, którego głównym celem jest zaspokojenie wierzycieli w jak najwyższym stopniu, a jeśli racjonalne względy na to pozwolą – dotychczasowe przedsiębiorstwo dłużnika zostało zachowane, a zatem ma cechy sprzedaży / egzekucji wymuszonej. Oznacza to, że będzie dokonywana przy założeniu, że istnieje ograniczenie czasowe lub innego rodzaju ograniczenie do jej zrealizowania. Aby określić wartość przedmiotowych należności badanej jednostki zastosowano stosowne dyskonta (współczynniki korygujące), których wartości wynikają z charakterystyki poszczególnych należności / wiarytelności.

Ostatecznie zastosowano dyskonta (współczynniki korygujące) z zakresu od 50% (współczynnik korygujący wynoszący 0,5) do 100% (współczynnik korygujący wynoszący 0,0) wartości nominalnej należności.

Oszacowanie oraz zestawienie oszacowanych wartości rynkowych należności krótkoterminowych, stanowiących majątek badanej jednostki, na dzień 30-12-2018 r., zostało przygotowane na podstawie uzyskanych podczas czynności opisu i oszacowania danych (przedłożonych przez przedstawicieli badanej jednostki) i zamieszczone w arkuszu kalkulacyjnym, stanowiącym załącznik do niniejszego opracowania.

Zatem łącną wartość rynkową wszystkich wskazanych pozycji należności krótkoterminowych oszacowano na kwotę netto, wynoszącą: **3 494 384,00 zł.**

Korekta rynkowa – łączna: **(-) 12 966 569,21 zł.**

6.9. Oszacowanie inwestycji krótkoterminowych

W pozycji aktywów obrotowych „Inwestycje krótkoterminowe” wykazano, na dzień 31-12-2018 r. (zgodnie bilansem spółki ABM Solid S.A. w upadłości likwidacyjnej na wskazany dzień), wartość księgową netto w kwocie **1 411 563,57 zł.**

W skład tej pozycji wchodzi:

Aktywa		Wartość bilansowa na dzień 31-12-2018 r.
1	2	3
B Aktywa obrotowe:		- zł
III. Inwestycje krótkoterminowe.		1 411 563,57 zł

Wykazane przez badaną jednostkę inwestycje krótkoterminowe to środki pieniężne (na rachunkach bankowych i w kasie upadłego) oraz ich ekwiwalenty.

Inwestycje krótkoterminowe, w ogólności, mają charakter najbardziej płynnych aktywów (podlegających najszybszym zmianom).

Ze względu na fakt, że do inwestycji krótkoterminowych weszły tylko i wyłącznie środki pieniężne, zgromadzone w kasie i na rachunkach bankowych, oraz inne środki pieniężne, nie ma podstaw do zaliczania ich do masy upadłości podlegającej zbyciu w przypadku sprzedaży przedsiębiorstwa, jako całości, lub jako zorganizowanej części przedsiębiorstwa.

Postępowanie takie mogłoby rodzić roszczenie nabywcy masy (przedsiębiorstwa) lub jej części (zorganizowanej części przedsiębiorstwa) o wydanie mu wskazanych środków pieniężnych, jako elementu masy.

Zatem, w odniesieniu do pozycji bilansowej „Inwestycje krótkoterminowe” zastosowano korektę wartościową w pełnej wysokości.

Korekta rynkowa – łączna: (-) 1 411 563,57 zł.

6.10. Oszacowanie krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych

W pozycji aktywów obrotowych „Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe” wykazano, na dzień 31-12-2018 r. (zgodnie bilansem spółki ABM Solid S.A. w upadłości likwidacyjnej na wskazany dzień), wartość księgową netto w kwocie 1 330 750,21 zł.

W skład tej pozycji wchodzi:

Aktywa		Wartość bilansowa na dzień 31-12-2018 r.
1	2	3
B Aktywa obrotowe:		- zł
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe.		1 330 750,21 zł

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe obejmują przede wszystkim kwoty zapłacone z tytułu ubezpieczeń, prenumerat oraz pozostałych rozliczeń.

Zgodnie z poczynionymi podczas procedury opisu i oszacowania ustaleniami, przy uwzględnieniu informacji przekazanych przez właściwe służby badanej jednostki ustalono, że pozycja ta przede wszystkim odnosi się do wydatków poniesionych na rzecz przyszłych okresów, które nie mają cech zbywalnych składników majątku. Wszystkie koszty wchodzące w skład analizowanej pozycji krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych pośrednio zostały już uwzględnione podczas szacowania składników majątkowych (środków trwałych badanej jednostki), do których się odnoszą.

Biorąc pod uwagę powyższe, zastosowano korektę wartościową wskazanej pozycji bilansowej w pełnej wysokości.

Korekta rynkowa – łączna: (-) 1 330 750,21 zł.

6.11. Oszacowanie umów najmu i dzierżawy

W toku procedury opisu i oszacowania przedsiębiorstwa upadłego (masy upadłości), według stanu na dzień 31-12-2018 r., ustalono posiadanie przez badaną jednostkę aktywów, w postaci czynnych umów najmu nieruchomości lub ich części – jako wynajmujący.

Jak już wskazano i uzasadniono w części opisowej niniejszego opracowania, przedmiotowe umowy najmu, przy uwzględnieniu ich postanowień, jak również sytuacji majątkowo-ekonomiczno-finansowej badanej jednostki, nie wykazują / nie kreują żadnej wartości dodanej, pozwalającej na stwierdzenie, że jest ona pochodną posiadania tych umów – nie stanowią zachęty dla przeciętnego i rozsądnie działającego potencjalnego nabywcy.

Ponadto, zgodnie z unormowaniami zawartymi w § 38 ust. 2 i 3, w związku z ust. 4 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, przy określaniu wartości nieruchomości będącej przedmiotem umowy najmu, dzierżawy, użyczenia albo innej umowy, której przedmiotem jest korzystanie z nieruchomości, jeżeli wpływa to na zmianę

wartości nieruchomości, jej wartość zmienia się o kwotę odpowiadającą wartości tego prawa, równej zmianie wartości nieruchomości, spowodowanej następstwami ustanowienia prawa zobowiązaniowego.

W przypadku braku możliwości określenia wartości w sposób opisany powyżej, wartość prawa zobowiązaniowego określa się przez obliczenie kosztów uzyskania tego prawa.

Wskazane, czynne umowy najmu nieruchomości, stanowiących majątek badanej jednostki, zostały już przeanalizowane i uwzględnione, podczas szacowania wartości praw do tych nieruchomości, co oznacza, że zostały już przeanalizowane i uwzględnione w Operatach szacunkowych, stanowiących załączniki do niniejszego opracowania.

Zatem łączną wartość wszystkich wskazanych umów najmu przyjęto na poziomie: **0,00 zł.**

Korekta rynkowa – łączna:

Brak podstaw do korekty.

6.12. Oszacowanie prawa użytkowania

W toku procedury opisu i oszacowania przedsiębiorstwa upadłego (masy upadłości), według stanu na dzień 31-12-2018 r., ustalono posiadanie przez badaną jednostkę aktywnej umowy ustanowienia prawa użytkowania (badana jednostka jest stroną biorącą w użytkowanie – uprawnionym z tytułu ograniczonego prawa rzeczowego – posiadaczem uprawnienia w postaci ograniczonego prawa rzeczowego na majątku obcym, tj. na nieruchomości gruntowej, stanowiącej majątek podmiotu trzeciego).

Jak już wskazano i uzasadniono w części opisowej niniejszego opracowania, przedmiotowa umowa użytkowania (ograniczone prawo rzeczowe) nie wykazuje / nie kreuje żadnej wartości dodanej, pozwalającej na stwierdzenie, że jest ona pochodną posiadania tej umowy – nie stanowi zachęty dla przeciętnego i rozsądnie działającego potencjalnego nabywcy przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części – ponieważ użytkowanie jest prawem niezbywalnym.

Zatem wartość wskazanej umowy użytkowania przyjęto na poziomie: **0,00 zł.**

Korekta rynkowa – łączna:

Brak podstaw do korekty.

6.13. Oszacowanie zorganizowanej części przedsiębiorstwa

Zakres niniejszego opracowania, zgodnie z wymogami art. 319 Prawa upadłościowego, obejmuje przedsiębiorstwo upadłe (masę upadłości), ABM Solid S.A. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Tarnowie, jako całość.

UWAGA: W niniejszym przypadku przedsiębiorstwo działające pod firmą ABM Solid S.A. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Tarnowie, jako całość oznacza, że opracowanie obejmuje wszystkie zidentyfikowane podczas procesu spisu inwentarza oraz opisu i oszacowania składniki aktywne majątku tego przedsiębiorstwa (Aktywa) – zgodnie ze spisem z natury / spisem inwentarza masy upadłości.

W przedmiotowym przypadku została wyodrębniona zorganizowana część przedsiębiorstwa.

Zorganizowaną częścią przedsiębiorstwa upadłego – ABM Solid S.A. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Tarnowie – jest Wytwórnia Konstrukcji Stalowych w Grybowie (WKS Grybów / Zakład Produkcyjny w Grybowie).

Do zorganizowanej części przedsiębiorstwa – Wytwórnia Konstrukcji Stalowych w Grybowie / WKS Grybów / Zakład Produkcyjny w Grybowie – zaliczone zostały następujące składniki majątkowe:

- prawo wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowych, składających się z działek gruntu o nr 42/1, 22, 2328/13, 2328/11, 562/3, 2328/1, 2328/5, 2328/6, 2328/7 oraz 2328/3, o powierzchni łącznej wynoszącej 4,2264 ha (tj. 42 264,0 m²), objętych księgami wieczystymi KW Nr NS1G/00040501/6, NS1G/00045562/6 oraz NS1G/00026833/8;
- prawo własności nieruchomości budynkowych, którymi zabudowane są wskazane powyżej grunty – są to: budynek kompresorowni, budynek kotłowni, stacja transformatorowa, budynek hali wydzielowej, budynek hali produkcyjnej, budynek pomieszczenia na agregat, wiata na rowery i motory, budynek garażu dwustanowiskowego, budynek magazynu głównego, budynek magazynu materiałów łatwopalnych, budynek magazynu gazów technicznych, budynek acetylenowni, budynek administracyjny, budynek socjalny, budynek portierni, budynek portierni II, budynek wymiennikowni (kotłowni), budynek malarni i śrutowni, wiata magazynowa (stalowa), wiata stalowo-drewniana, wiata stalowa (obita siatką);
- prawo własności budowli (obiektów towarzyszącej infrastruktury), posadowionych na wskazanych powyżej gruntach i trwale z nimi związanych;
- prawo własności urządzeń technicznych i maszyn;
- prawo własności środków transportu;
- prawo własności innych środków trwałych;
- prawo własności zapasów;
- rezerwy na zobowiązania;
- zobowiązania krótkoterminowe.

Istnieje znacznie większe prawdopodobieństwo zainteresowania potencjalnych nabywców tak zestawionymi składnikami majątku upadłego.

Charakterystyka oraz oszacowanie wartości rynkowej zorganizowanej części przedsiębiorstwa upadłego, zawarte zostały w Raporcie z wyceny udziałów w spółkach zależnych i powiązanych ABM Solid S.A. w upadłości likwidacyjnej, zorganizowanej części przedsiębiorstwa – Zakładu Produkcyjnego w Grybowie oraz znaku towarowego ABM SOLID S.A., który stanowi załącznik do niniejszego opracowania.

Oszacowania wartości rynkowej ZCP dokonano przy przyjęciu dwóch metod, tj. metody majątkowej, skorygowanych aktywów netto oraz metody dochodowej, zdyskontowanych przepływów strumieni pieniężnych.

Ostateczna wartość rynkowa ZCP stanowi rezultat zastosowania obu wskazanych metod wyceny.

Zgodnie z wyceną zawartą we wskazanym powyżej Raporcie, wartość rynkową praw do zorganizowanej części przedsiębiorstwa – Zakładu Produkcyjnego w Grybowie (Wytwórni Konstrukcji Stalowych w Grybowie / WKS Grybów), oszacowano na kwoty netto, wynoszące:

- (+) 10 151 500,00 zł – wartość oszacowana metodą majątkową, skorygowanych aktywów netto (SAN);
- (+) 12 401 000,00 zł – wartość oszacowana metodą dochodową, zdyskontowanych przepływów strumieni pieniężnych (DCF).

Dla potrzeb niniejszego oszacowania – oszacowania wartości zorganizowanej części przedsiębiorstwa upadłego – Zakładu Produkcyjnego w Grybowie (Wytwórni Konstrukcji Stalowych w Grybowie / WKS Grybów) – przyjęto ostatecznie wartość rynkową wskazanego ZCP, jako średnią arytmetyczną wartości oszacowanych metodą SAN oraz metodą DCF, która wynosi netto, po zaokrągleniu: 11 276 200,00 zł.

Korekta rynkowa – łączna:

(+) 11 276 200,00 zł

7. Oszacowanie wartości zobowiązań przedsiębiorstwa ABM Solid S.A. w upadłości likwidacyjnej

Oszacowania wartości przedsiębiorstwa działającego pod firmą ABM Solid S.A. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Tarnowie dokonano metodą skorygowanych aktywów (z pominięciem szacowania wartości pasywów – bez korygowania o wartość zobowiązań i rezerw na zobowiązania – co jest spowodowane przede wszystkim uwarunkowaniami prawnymi, odnoszącymi się do sytuacji postawienia przedsiębiorstwa w stan upadłości), a także faktem, że w okresie poprzedzającym opis i oszacowanie, przedsiębiorstwo generowało straty z prowadzonej działalności gospodarczej, nie było w stanie zaspokajać roszczeń wierzycieli.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 28-02-2003 r. Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2019 r., poz. 498, tekst jednolity):

Art. 313. 1. Sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej. Nabywca składników masy upadłości nie odpowiada za zobowiązania podatkowe upadłego, także powstałe po ogłoszeniu upadłości.

2. Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości.

3. Pozostają w mocy bez potrącania ich wartości z ceny nabycia służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia. Użytkowanie oraz prawa dożywotnika pozostają w mocy, jeżeli przysługuje im pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami lub jeżeli nieruchomość nie jest hipotekami obciążona albo jeżeli wartość użytkowania i praw dożywotnika znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia. Jednakże w tym ostatnim wypadku wartość tych praw będzie zaliczona na cenę nabycia.

4. Na wniosek właściciela nieruchomości władnącej, zgłoszony najpóźniej w zarzutach do planu podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej, sędzia-komisarz może postanowić, że służebność gruntowa, która nie znajduje pełnego pokrycia w cenie nabycia, zostaje utrzymana w mocy, jeżeli jest dla nieruchomości władnącej konieczna, a nie obniża w sposób istotny wartości nieruchomości obciążonej. Na postanowienie sędziego-komisarza przysługuje zażalenie. Jeżeli wniosek o wyłączenie zgłoszony został w zarzutach, podlega rozpoznaniu razem z zarzutami.

5. Przepisy ust. 2–4 stosuje się odpowiednio do sprzedaży prawa użytkowania wieczystego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i statku morskiego wpisanego do rejestru okrętowego.

8. Oszacowanie wartości przedsiębiorstwa pod firmą ABM Solid S.A. w upadłości likwidacyjnej

TABELA 12: OSZACOWANIE WARTOŚCI PRZEDSIĘBIORSTWA, NA DZIEŃ 30-12-2018 R.

Aktywa		Wartość bilansowa na dzień 31-12-2018 r.	Kwota korekty rynkowej [zł]	Wartość rynkowa oszacowania skorygowana), na dzień 30-12-2018 r.
1	2	3	4	5
A	Aktywa trwałe:	34 163 975,95 zł	-6 068 760,95 zł	28 095 215,00 zł
I.	Wartości niematerialne i prawne.	7 399 950,12 zł	-7 391 850,12 zł	8 100,00 zł
II.	Rzeczowe aktywa trwałe.	25 083 205,83 zł	-96 992,83 zł	24 986 213,00 zł
1.	Środki trwałe:	25 083 205,83 zł	-96 992,83 zł	24 986 213,00 zł
a)	Prawo użytkowania wieczystego gruntu.	555 289,34 zł		
b)	Nieruchomości inwestycyjne (budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej).	11 226 182,12 zł	8 987 629,54 zł	20 769 101,00 zł
c)	Inne środki trwałe (urządzenia techniczne i maszyny; środki transportu; inne środki; środki trwałe w budowie; zaliczki na środki trwałe w budowie).	13 301 734,37 zł	-9 084 622,37 zł	4 217 112,00 zł
III.	Należności długoterminowe.	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
IV.	Inwestycje długoterminowe.	1 680 820,00 zł	1 420 082,00 zł	3 100 902,00 zł
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe.	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
B	Aktywa obrotowe:	24 615 810,19 zł	-20 266 480,19 zł	4 349 330,00 zł
I.	Zapasy.	5 412 543,20 zł	-4 557 597,20 zł	854 946,00 zł
II.	Należności krótkoterminowe.	16 460 953,21 zł	-12 966 569,21 zł	3 494 384,00 zł
III.	Inwestycje krótkoterminowe.	1 411 563,57 zł	-1 411 563,57 zł	0,00 zł
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe.	1 330 750,21 zł	-1 330 750,21 zł	0,00 zł
C	Aktywa przeznaczone do sprzedaży.	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
D	Zorganizowana część przedsiębiorstwa – Wytwórnia Konstrukcji Stalowych w Grybowie (WKS Grybów / Zakład Produkcyjny w Grybowie).	0,00 zł	11 276 200,00 zł	11 276 200,00 zł
	Aktywa razem:	58 779 786,14 zł	-15 059 041,14 zł	43 720 745,00 zł

Źródło: Opracowanie własne na podstawie oszacowania wartości przedsiębiorstwa.

Wartość rynkową przedsiębiorstwa upadłego (masy upadłości), działającego pod firmą ABM Solid Spółka Akcyjna w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Tarnowie oszacowano, jako wartość skorygowanych aktywów (zmodyfikowaną o nie potrącanie zobowiązań i rezerw na zobowiązania). Wartość ta wynosi, po zaokrągleniu do pełnych złotych (netto):

43 720 745,00 zł

Słownie: *czterdzieści trzy miliony siedemset dwadzieścia tysięcy siedemset czterdzieści pięć złotych.*

W tym:

Rodzaj aktywa		Wartość rynkowa oszacowania, na dzień 30-12-2018 r.
1	2	3
I.	Wartość praw do zorganizowanej części przedsiębiorstwa – Wytwórni Konstrukcji Stalowych w Grybowie / WKS Grybów / Zakładu Produkcyjnego w Grybowie, po zaokrągleniu do pełnych złotych, netto:	11 276 200,00 zł
II.	Wartość praw do składników niematerialnych i prawnych, stanowiących majątek przedsiębiorstwa upadłego, po zaokrągleniu do pełnych złotych, netto:	8 100,00 zł
III.	Wartość praw do składników rzeczowych aktywów trwałych, stanowiących majątek przedsiębiorstwa upadłego, po zaokrągleniu do pełnych złotych, netto (z wyłączeniem WKS Grybów):	24 986 213,00 zł
IV.	Wartość praw do inwestycji długoterminowych (udziałów w spółkach zależnych i powiązanych), stanowiących majątek przedsiębiorstwa upadłego, po zaokrągleniu do pełnych złotych, netto: W tym:	3 100 902,00 zł
1.	Wartość 100% udziałów w przedsiębiorstwie ABM Invest Tarnów Sp. z o.o. w likwidacji z siedzibą w Tarnowie:	532 800,00 zł
2.	Wartość 100% udziałów w przedsiębiorstwie Elementy Budowlane Radymno Sp. z .o.o. z siedzibą w Radymnie:	2 568 100,00 zł
3.	Wartość 11,46% udziałów w przedsiębiorstwie Przedsiębiorstwo Robót Inżynieryjnych Budownictwa Sp. z o.o. z siedzibą w Tarnowie:	1,00 zł
4.	Wartość 19,05% udziałów w przedsiębiorstwie TRANS SOLID Sp. z o.o. z siedzibą w Dębnie:	1,00 zł
V.	Wartość praw do środków magazynowych (zapasów), stanowiących majątek przedsiębiorstwa upadłego, po zaokrągleniu do pełnych złotych, netto:	854 946,00 zł
VI.	Wartość praw do należności krótkoterminowych, stanowiących majątek przedsiębiorstwa upadłego, po zaokrągleniu do pełnych złotych, netto:	3 494 384,00 zł
RAZEM:		43 720 745,00 zł

9. Wartość zorganizowanej części przedsiębiorstwa

Zgodnie z wyceną zawartą w raporcie z wyceny udziałów w spółkach zależnych i powiązanych ABM Solid S.A. w upadłości likwidacyjnej, zorganizowanej części przedsiębiorstwa – Zakładu Produkcyjnego w Grybowie oraz znaku towarowego ABM SOLID S.A., który stanowi załącznik do niniejszego opracowania, wartość praw do zorganizowanej części przedsiębiorstwa – Wytwórni Konstrukcji Stalowych w Grybowie / WKS Grybów / Zakładu Produkcyjnego w Grybowie – oszacowano, po zaokrągleniu do pełnych złotych, na łączną kwotę netto, wynoszącą:

11 276 200,00 zł

Słownie: *jedenastacie milionów dwieście siedemdziesiąt sześć tysięcy dwieście złotych.*

10. Obciążenia majątku badanego przedsiębiorstwa

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 28-02-2003 r. Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2019 r., poz. 498, tekst jednolity):

Art. 313. 1. Sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej. Nabywca składników masy upadłości nie odpowiada za zobowiązania podatkowe upadłego, także powstałe po ogłoszeniu upadłości.

2. Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. (...). Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości.

3. Pozostają w mocy bez potrącania ich wartości z ceny nabycia służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia. Użytkowanie oraz prawa dożywotnika pozostają w mocy, jeżeli przysługuje im pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami lub jeżeli nieruchomość nie jest hipotekami obciążona albo jeżeli wartość użytkowania i praw dożywotnika znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia. Jednakże w tym ostatnim wypadku wartość tych praw będzie zaliczona na cenę nabycia.

(...).

5. Przepisy ust. 2–4 stosuje się odpowiednio do sprzedaży prawa użytkowania wieczystego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i statku morskiego wpisanego do rejestru okrętowego.

Art. 319. (...) 4. 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.

(...).

6. Przepis ust. 4 stosuje się odpowiednio w przypadku rzeczy, wierzytelności i innych praw przeniesionych na wierzyciela w celu zabezpieczenia wierzytelności, o ile mają być one sprzedane w ramach przedsiębiorstwa.

10.1. Hipoteka

Żadna hipoteka nie przechodzi na nabywcę przedsiębiorstwa / zorganizowanej części przedsiębiorstwa – nie pozostaje w mocy po sprzedaży.

Mówi o tym art. 317, ust. 2 zd. 2 i nast. ustawy Prawo upadłościowe: „(...) Nabywca przedsiębiorstwa upadłego nabywa je w stanie wolnym od obciążeń i nie odpowiada za zobowiązania upadłego. Wszelkie obciążenia na składnikach przedsiębiorstwa wygasają, z wyjątkiem obciążeń wymienionych w art. 313 ust. 3 i 4.”.

Łączna wartość hipotek, obciążających nieruchomości przedsiębiorstwa upadłego, działającego pod firmą ABM Solid S.A. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Tarnowie, wynosi: **63 052 790,00 zł.**

Poniżej podano wartości rynkowe praw do nieruchomości gruntowych, niezabudowanych i zabudowanych, stanowiących majątek przedsiębiorstwa upadłego, w ujęciu wieczystoksięgowym.

Przedmiotowe wartości zostały oszacowane i wskazane w Operatach szacunkowych, stanowiących załączniki do niniejszego opracowania.

Łączna wartość rynkowa praw do nieruchomości gruntowych, niezabudowanych i zabudowanych, stanowiących majątek badanej jednostki, obciążonych hipotekami wynosi: **13 000 281,00 zł.**

Wartość rynkową przedsiębiorstwa upadłego, działającego pod firmą ABM Solid S.A. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Tarnowie oszacowano, jako wartość skorygowanych aktywów. Wartość ta wynosi po zaokrągleniu do pełnych złotych, netto: **43 720 745,00 zł.**

Stosunek wartości rynkowej praw do nieruchomości gruntowych, niezabudowanych i zabudowanych, stanowiących majątek badanej jednostki, obciążonych hipotekami, do wartości przedsiębiorstwa wynosi:

TABELA 13: ZESTAWIENIE RELACJI WARTOŚCI RYNKOWYCH – MAJĄTEK SPÓŁKI OBCIĄŻONY HIPOTEKAMI.

Lp.	Nr KW	Rodzaj hipoteki	Wartość hipoteki [zł]	Oznaczenie wierzyciela hipotecznego	Oszacowana wartość rynkowa praw do nieruchomości objętych wskazanymi KW i obciążonych hipoteką [zł]	Stosunek oszacowanej wartości rynkowej składnika majątkowego (nieruchomości), obciążonego hipoteką, do oszacowanej wartości rynkowej przedsiębiorstwa [%]
1	2	3	4	5	6	7
1.	TR1T/00116898/3	-	-	-	-	-
2.	TR1T/00093549/4	Hipoteka umowna, kaucyjna.	3 200 000,00 zł	ING Bank Śląski S.A.	2 714 577,00 zł	6,21%
		Hipoteka umowna, kaucyjna.	3 200 000,00 zł	ING Bank Śląski S.A.		
3.	TR1B/00049832/5	-	-	-	-	-
4.	TR1O/00073125/6	Hipoteka umowna, łączna, kaucyjna.	45 000 000,00 zł	PKO BP S.A.	1 823 256,00 zł	4,17%
5.	TR1O/00082847/9	Hipoteka umowna, łączna, kaucyjna.	45 000 000,00 zł		373 547,00 zł	0,85%
6.	TR1O/00058375/2	-	-	-	-	-
7.	TR1O/00071991/3	-	-	-	-	-
8.	TR1O/00082612/3	-	-	-	-	-
9.	TR1O/00082868/2	-	-	-	-	-
10.	TR1O/00061251/1	-	-	-	-	-
11.	NS1G/00040501/6	Hipoteka umowna, łączna, kaucyjna.	3 500 000,00 zł	PKO BP S.A.	3 176 277,00 zł	7,26%
12.	NS1G/00045562/6	Hipoteka umowna, łączna, kaucyjna.	3 500 000,00 zł		217 581,00 zł	0,50%
13.	NS1G/00026833/8	Hipoteka umowna, łączna, kaucyjna.	3 500 000,00 zł		1 336 567,00 zł	3,06%
14.	RZ1Z/00148661/6	Hipoteka umowna, łączna, zwykła.	5 452 790,00 zł	PKO BP S.A.	2 715 132,00 zł	6,21%
		Hipoteka umowna, łączna, kaucyjna.	2 700 000,00 zł			
15.	RZ1Z/00150165/6	Hipoteka umowna, łączna, zwykła.	5 452 790,00 zł	PKO BP S.A.	643 344,00 zł	1,47%
		Hipoteka umowna, łączna, kaucyjna.	2 700 000,00 zł			
16.	WA3M/00444645/5	-	-	-	-	-
17.	WA3M/00501448/2	-	-	-	-	-
18.	WA3M/00501449/9	-	-	-	-	-
19.	WA3M/00501450/9	-	-	-	-	-
20.	WA3M/00501451/6	-	-	-	-	-
21.	WA3M/00501452/3	-	-	-	-	-
22.	WA3M/00501453/0	-	-	-	-	-
23.	WA3M/00501454/7	-	-	-	-	-
24.	WA3M/00472914/7	-	-	-	-	-
25.	WA3M/00471952/8	-	-	-	-	-
RAZEM:			63 052 790,00 zł		13 000 281,00 zł	29,73%

Źródło: Opracowanie własne.

UWAGA: Nieruchomości, stanowiące majątek badanej jednostki, objęte księgami wieczystymi KW Nr TR1T/00116898/3, TR1B/00049832/5, TR1O/00058375/2, TR1O/00071991/3, TR1O/00082612/3, TR1O/00082868/2, TR1O/00061251/1, WA3M/00444645/5, WA3M/00501448/2, WA3M/00501449/9, WA3M/00501450/9, WA3M/00501451/6, WA3M/00501452/3, WA3M/00501453/0, WA3M/00501454/7, WA3M/00472914/7 oraz WA3M/00471952/8, prowadzonymi przez właściwe miejscowo Sądy Rejonowe, nie zostały obciążone żadną hipoteką, która odnosiłaby się do majątku przedsiębiorstwa, działającego pod firmą ABM Solid S.A. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Tarnowie.

10.2. Zastaw

Żaden zastaw nie przechodzi na nabywcę przedsiębiorstwa / zorganizowanej części przedsiębiorstwa – nie pozostaje w mocy po sprzedaży.

Mówi o tym art. 317, ust. 2 zd. 2 i nast. ustawy Prawo upadłościowe: „(...) Nabywca przedsiębiorstwa upadłego nabywa je w stanie wolnym od obciążeń i nie odpowiada za zobowiązania upadłego. Wszelkie obciążenia na składnikach przedsiębiorstwa wygasają, z wyjątkiem obciążeń wymienionych w art. 313 ust. 3 i 4.”

Żadne składniki przedsiębiorstwa upadłego nie zostały obciążone zastawem.

W związku z powyższym nie podaje się wartości tego prawa, wartości składników nim obciążonych, ani stosunku wartości poszczególnych składników obciążonych do wartości przedsiębiorstwa.

10.3. Zastaw rejestrowy

Żaden zastaw rejestrowy nie przechodzi na nabywcę przedsiębiorstwa / zorganizowanej części przedsiębiorstwa – nie pozostaje w mocy po sprzedaży.

Mówi o tym art. 317, ust. 2 zd. 2 i nast. ustawy Prawo upadłościowe: „(...) Nabywca przedsiębiorstwa upadłego nabywa je w stanie wolnym od obciążeń i nie odpowiada za zobowiązania upadłego. Wszelkie obciążenia na składnikach przedsiębiorstwa wygasają, z wyjątkiem obciążeń wymienionych w art. 313 ust. 3 i 4.”

Wartość zastawu rejestrowego (zgodnie z najwyższą sumą zabezpieczenia), obciążającego składniki majątku przedsiębiorstwa, działającego pod firmą ABM Solid S.A. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Tarnowie (tj. zbiór rzeczy ruchomych oznaczonych co do gatunku – zapas materiałowy), wynosi: **59 787 600,00 zł.**

W niniejszym przypadku nie podaje się stosunku wartości rynkowej prawa własności zbioru rzeczy ruchomych oznaczonych co do gatunku – zapasu materiałowego, stanowiących majątek badanej jednostki, obciążonych zastawem rejestrowym, do wartości przedsiębiorstwa, ponieważ ustalenie takiego stosunku nie jest możliwe.

Brak możliwości ustalenia wskazanego stosunku wynika z faktu, że nie jest możliwe ustalenie rzeczywistej wartości rynkowej przedmiotu zastawu, co z kolei jest uwarunkowane faktem braku danych, co do składników wchodzących do przedmiotu zastawu.

Jak już wskazano wcześniej – zgodnie z wpisem ujawnionym w Rejestrze Zastawów, pod Numerem Pozycji Rejestru 2140015 – przedmiotem zastawu jest zbiór rzeczy oznaczonych co do gatunku, stanowiących organizacyjną całość, o zmiennym składzie (zapas materiałowy), zlokalizowany w Dębnie (32-852, Dębno 190).

Ponadto, zgodnie ze wskazanym wyżej wpisem, nie istnieje żadna szczegółowa lista przedmiotowego zbioru. W spisie z natury / spisie inwentarza masy upadłości również nie zostały enumeratywnie wskazane składniki majątkowe, które są obciążone omawianym zastawem rejestrowym.

Wszystkie opisane powyżej elementy uniemożliwiają wskazanie danych i relacji, wynikających z przepisu art. 319 ust. 4 Prawa upadłościowego.

10.4. Zastaw skarbowy

Żaden zastaw skarbowy nie przechodzi na nabywcę przedsiębiorstwa / zorganizowanej części przedsiębiorstwa – nie pozostaje w mocy po sprzedaży.

Mówi o tym art. 317, ust. 2 zd. 2 i nast. ustawy Prawo upadłościowe: „(...) Nabywca przedsiębiorstwa upadłego nabywa je w stanie wolnym od obciążeń i nie odpowiada za zobowiązania upadłego. Wszelkie obciążenia na składnikach przedsiębiorstwa wygasają, z wyjątkiem obciążeń wymienionych w art. 313 ust. 3 i 4.”.

Żadne składniki przedsiębiorstwa upadłego nie zostały obciążone zastawem skarbowym.

W związku z powyższym nie podaje się wartości tego prawa, wartości składników nim obciążonych, ani stosunku wartości poszczególnych składników obciążonych do wartości przedsiębiorstwa.

10.5. Hipoteka morska

Żadna hipoteka morska nie przechodzi na nabywcę przedsiębiorstwa / zorganizowanej części przedsiębiorstwa – nie pozostaje w mocy po sprzedaży.

Mówi o tym art. 317, ust. 2 zd. 2 i nast. ustawy Prawo upadłościowe: „(...) Nabywca przedsiębiorstwa upadłego nabywa je w stanie wolnym od obciążeń i nie odpowiada za zobowiązania upadłego. Wszelkie obciążenia na składnikach przedsiębiorstwa wygasają, z wyjątkiem obciążeń wymienionych w art. 313 ust. 3 i 4.”.

Żadne składniki przedsiębiorstwa upadłego nie zostały obciążone hipoteką morską.

W związku z powyższym nie podaje się wartości tego prawa, wartości składników nim obciążonych, ani stosunku wartości poszczególnych składników obciążonych do wartości przedsiębiorstwa.

10.6. Roszczenie osobiste

Żadne roszczenie osobiste nie przechodzi na nabywcę przedsiębiorstwa / zorganizowanej części przedsiębiorstwa – nie pozostaje w mocy po sprzedaży.

Mówi o tym art. 317, ust. 2 zd. 2 i nast. ustawy Prawo upadłościowe: „(...) Nabywca przedsiębiorstwa upadłego nabywa je w stanie wolnym od obciążeń i nie odpowiada za zobowiązania upadłego. Wszelkie obciążenia na składnikach przedsiębiorstwa wygasają, z wyjątkiem obciążeń wymienionych w art. 313 ust. 3 i 4.”.

Żadne składniki przedsiębiorstwa upadłego nie zostały obciążone roszczeniami osobistymi.

W związku z powyższym nie podaje się wartości tego prawa, wartości składników nim obciążonych, ani stosunku wartości poszczególnych składników obciążonych do wartości przedsiębiorstwa.

10.7. Służebność

Służebność nie przechodzi na nabywcę przedsiębiorstwa / zorganizowanej części przedsiębiorstwa – nie pozostaje w mocy po sprzedaży.

Mówi o tym art. 317, ust. 2 zd. 2 i nast. ustawy Prawo upadłościowe: „(...) Nabywca przedsiębiorstwa upadłego nabywa je w stanie wolnym od obciążeń i nie odpowiada za zobowiązania upadłego. Wszelkie obciążenia na składnikach przedsiębiorstwa wygasają, z wyjątkiem obciążeń wymienionych w art. 313 ust. 3 i 4.”.

Nabywca przedsiębiorstwa upadłego nabywa je w stanie wolnym od obciążeń i nie odpowiada za zobowiązania upadłego. Wszelkie obciążenia na składnikach przedsiębiorstwa wygasają, z wyjątkiem obciążeń wymienionych w art. 313 ust. 3 i 4. – art. 317 ust. 2 zd. 2 i nast. ustawy Prawo upadłościowe.

Pozostają w mocy bez potrącania ich wartości z ceny nabycia służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia. (...). – art. 313 ust. 3 zd. 1 i 2 ustawy Prawo upadłościowe.

Służebności, ujawnione w księgach wieczystych prowadzonych dla nieruchomości stanowiących majątek badanej jednostki, nie mają wpływu na przedmiot, zakres i cel niniejszego opracowania, ani na wartość nieruchomości, które obciążają. Wskazane służebności nie utrudniają, ani nie ograniczają (w sposób mający wpływ na wartość nieruchomości) praw do gruntów, których dotyczą – zgodnie z oszacowaniami, zawartymi w Operatach szacunkowych, stanowiących załączniki do niniejszego opracowania – zatem nie mają wpływu na ostateczną wartość praw do majątku rzeczowego badanej jednostki.

W związku z powyższym, w niniejszym opracowaniu, nie uwzględnia się tych praw, a co za tym idzie nie podaje się wartości tych praw (służebności).

Łączna wartość rynkowa praw do nieruchomości gruntowych, niezabudowanych i zabudowanych, stanowiących majątek badanej jednostki, obciążonych służebnościami wynosi: **2 715 132,00 zł.**

Wartość rynkową przedsiębiorstwa upadłego, działającego pod firmą ABM Solid S.A. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Tarnowie oszacowano, jako wartość skorygowanych aktywów. Wartość ta wynosi po zaokrągleniu do pełnych złotych, netto: **43 720 745,00 zł.**

Stosunek wartości rynkowej praw do nieruchomości gruntowych, niezabudowanych i zabudowanych, stanowiących majątek badanej jednostki, obciążonych służebnościami, do wartości przedsiębiorstwa wynosi:

TABELA 14: ZESTAWIENIE RELACJI WARTOŚCI RYNKOWEJ – MAJĄTEK SPÓŁKI OBCIĄŻONY SŁUŻEBNOŚCIAMI.

Lp.	Nr KW	Charakterystyka służebności	Oszacowana wartość rynkowa praw do nieruchomości objętych wskazanymi KW i obciążonych służebnościami [zł]	Stosunek oszacowanej wartości rynkowej składnika majątkowego (nieruchomości), obciążonego służebnością, do oszacowanej wartości rynkowej przedsiębiorstwa [%]
1	2	3	4	5
1.	TR1T/00116898/3	Uwaga: W dziale III tej KW, na dzień opisu i oszacowania, brak wpisów w zakresie służebności.	-	-
2.	TR1T/00093549/4	Uwaga: W dziale III tej KW, na dzień opisu i oszacowania, brak wpisów w zakresie służebności.	-	-
3.	TR1B/00049832/5	Uwaga: W dziale III tej KW, na dzień opisu i oszacowania, brak wpisów w zakresie służebności.	-	-
4.	TR1O/00073125/6	Uwaga: W dziale III tej KW, na dzień opisu i oszacowania, brak wpisów w zakresie służebności.	-	-
5.	TR1O/00082847/9	Uwaga: W dziale III tej KW, na dzień opisu i oszacowania, brak wpisów w zakresie służebności.	-	-
6.	TR1O/00058375/2	Uwaga: W dziale III tej KW, na dzień opisu i oszacowania, brak wpisów w zakresie służebności.	-	-
7.	TR1O/00071991/3	Uwaga: W dziale III tej KW, na dzień opisu i oszacowania, brak wpisów w zakresie służebności.	-	-
8.	TR1O/00082612/3	Uwaga: W dziale III tej KW, na dzień opisu i oszacowania, brak wpisów w zakresie służebności.	-	-
9.	TR1O/00082868/2	Uwaga: W dziale III tej KW, na dzień opisu i oszacowania, brak wpisów w zakresie służebności.	-	-
10.	TR1O/00061251/1	Uwaga: W dziale III tej KW, na dzień opisu i oszacowania, brak wpisów w zakresie służebności.	-	-
11.	NS1G/00040501/6	Uwaga: W dziale III tej KW, na dzień opisu i oszacowania, brak wpisów w zakresie służebności.	-	-
12.	NS1G/00045562/6	Uwaga: W dziale III tej KW, na dzień opisu i oszacowania, brak wpisów w zakresie służebności.	-	-
13.	NS1G/00026833/8	Uwaga: W dziale III tej KW, na dzień opisu i oszacowania, brak wpisów w zakresie służebności.	-	-
		Służebność gruntowa polegająca na prawie przejazdu i przechodu przez działkę 489/3 (dz. 489/3 podzieliła się na dz.: 489/14, 489/15, 489/16, 489/17, 489/18, 489/19, 489/20), poł. w Rzeszowie-Baranówce (obr. 213), pasem 10 (dziesięć) metrów szerokim i długości 35 metrów, biegnącym wzdłuż północnej granicy działki 489/2, do jej granicy wschodniej, począwszy od działki 824/1, stanowiącej drogę przy ul. Okulickiego, istniejącym szlakiem drożnym, na rzecz każdorazowych właścicieli i posiadaczy działki 489/2, poł. w Rzeszowie-Baranówce, obr. 213 (obj. KW Nr 121928).		
		Nieodpłatna służebność gruntowa, na rzecz każdorazowych właścicieli i posiadaczy poł. w Rzeszowie-Baranówce, obr. 213, działki 489/7, polegająca na prawie przejazdu i przechodu przez działkę nr 489/3 (dz. 489/3 podzieliła się na dz.: 489/14, 489/15, 489/16, 489/17, 489/18, 489/19, 489/20), 489/4, 489/6, istniejącym szlakiem drożnym o szerokości 5 metrów, długości 400 metrów, oznaczonym na kopii z mapy ewidencyjnej z dnia 09.08.2001 r.		
14.	RZ1Z/00148661/6 *	Służebność gruntowa, polegająca na prawie przejazdu i przechodu przez działkę 489/3 (dz. 489/3 podzieliła się na dz.: 489/14, 489/15, 489/16, 489/17, 489/18, 489/19, 489/20), położoną w Rzeszowie-Baranówce (obr. 213), pasem 4 (cztery) metry szerokim i długości 100 (sto) metrów, biegnącym wzdłuż jej zachodniej granicy, na całym odcinku, z wschodnią granicą działki 489/2, istniejącym szlakiem drożnym, na rzecz każdorazowych właścicieli i posiadaczy działki 489/2, poł. w Rzeszowie-Baranówce, obr. 213.	2 715 132,00 zł	6,21%
		Nieodpłatna służebność gruntowa, polegająca na prawie przejazdu i przechodu przez działkę 489/3 (dz. 489/3 podzieliła się na dz.: 489/14, 489/15, 489/16, 489/17, 489/18, 489/19, 489/20), pasem 10 m i długości około 35 m, biegnącym wzdłuż południowej granicy działki 489/1, do jej granicy wschodniej, począwszy od działki 489/1, stanowiącej drogę przy ul. Okulickiego, istniejącym szlakiem drożnym, na rzecz każdorazowych właścicieli i posiadaczy działki 489/1, poł. w Rzeszowie-Baranówce, obr. 213 (obj.		

Lp.	Nr KW	Charakterystyka służebności	Oszacowana wartość rynkowa praw do nieruchomości objętych wskazanymi KW i obciążonych służebnościami [zł]	Stosunek oszacowanej wartości rynkowej składnika majątkowego (nieruchomości), obciążonego służebnością, do oszacowanej wartości rynkowej przedsiębiorstwa [%]
1	2	3	4	5
		<p>KW Nr 134508).</p> <p>Odpłatna służebność gruntowa, polegająca na prawie przejazdu i przechodu przez działkę 489/3 (dz. 489/3 podzieliła się na dz.: 489/14, 489/15, 489/16, 489/17, 489/18, 489/19, 489/20) oraz przez działkę 489/4, położone w Rzeszowie-Baranówce (obr. 213), istniejącym szlakiem drożnym o szerokości 5 metrów, biegnącym począwszy od ul. Okulickiego, przez działkę 489/3, a następnie przez działkę 489/4, do granicy z działką 489/6, na rzecz każdorazowych właścicieli i posiadaczy działki 489/6.</p> <p>Nieodpłatna służebność gruntowa, polegająca na prawie przejazdu i przechodu przez działkę 489/15, położoną w Rzeszowie-Baranówka, obręb 213, oraz przez działkę nr 489/18, położoną w Rzeszowie-Baranówka, obręb 213, począwszy od działki 489/15, pasem drożnym biegnącym wzdłuż granicy z działką 489/17, a następnie pasem drożnym o długości i szerokości, jak zaznaczono czerwoną przerywaną linią na mapie geodezyjnej wpisanej do ewidencji Zasobu Powiatowego prowadzonego przez Prezydenta Miasta Rzeszowa, Grodzki Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Rzeszowie, w dniu 01.03.2005 r., Operatem Nr 5524/2005, na rzecz każdorazowych właścicieli i posiadaczy działki 489/19, poł. w Rzeszowie-Baranówce, obr. 213 (obj. KW Nr 143492).</p> <p>Nieodpłatna służebność gruntowa, polegająca na prawie przejazdu i przechodu przez działkę 489/15, położoną w Rzeszowie-Baranówka, obręb 213, pasem drożnym biegnącym począwszy od Alei Okulickiego, do północnej granicy z działką 489/17, na rzecz każdorazowych właścicieli i posiadaczy działki 489/18, poł. w Rzeszowie-Baranówce, obr. 213.</p> <p>Nieodpłatna służebność przejazdu i przechodu przez położoną w obrębie 213, Rzeszów-Baranówka, działkę 489/15, całą jej szerokością, istniejącym szlakiem drożnym biegnącym począwszy od drogi publicznej, tj. ul. Okulickiego w Rzeszowie, stanowiącej działkę 824/1, wzdłuż granicy z działkami: 489/8, 489/9, 489/18 i 489/22, na rzecz każdorazowych właścicieli i posiadaczy działki nr 489/22, położonej w obrębie 213, Rzeszów-Baranówka.</p> <p>Odpłatna służebność gruntowa przejazdu i przechodu przez działkę numer 489/15, położoną w Rzeszowie, obręb 213, istniejącym już na tej działce szlakiem drogowym – na rzecz każdorazowych użytkowników wieczystych działki numer 489/13, położonej w Rzeszowie, obręb 213, a w razie przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności, na rzecz każdorazowych właścicieli tej działki – za wynagrodzeniem kwartalnym, wynoszącym kwotę 270 zł netto, do którego naliczany będzie podatek od towarów i usług w obowiązującej stawce, płatnym przez każdorazowego wieczystego użytkownika, a w razie przekształcenia tego prawa w prawo własności przez każdorazowego właściciela – z góry, do dnia dwudziestego stycznia, dwudziestego kwietnia, dwudziestego lipca i dwudziestego października każdego następującego po sobie kwartału w danym roku z tym, że wartość wynagrodzenia może być waloryzowana zgodnie z § 3.2 tej umowy.</p>		
15.	RZ1Z/00150165/6	Uwaga: W dziale III tej księgi wieczystej, na dzień opisu i oszacowania, brak jakichkolwiek wpisów.	-	-
16.	WA3M/00444645/5	Nieodpłatna, nieograniczona w czasie służebność przesyłu (Rep. A 461/2009). Nieruchomość współobciążona: WA3M/00471967/6. Wpis przeniesiono z urzędu do KW WA3M/00471967/6, wobec odłączenia działki nr 35/3.	-	-

Lp.	Nr KW	Charakterystyka służebności	Oszacowana wartość rynkowa praw do nieruchomości objętych wskazanymi KW i obciążonych służebnościami [zł]	Stosunek oszacowanej wartości rynkowej składnika majątkowego (nieruchomości), obciążonego służebnością, do oszacowanej wartości rynkowej przedsiębiorstwa [%]
1	2	3	4	5
		Nieodpłatna i bezterminowa służebność przesyłu polegająca na prawie posadowienia na nieruchomości obciążonej sieci gazowej w pasie gruntu o szerokości 1 metra oraz czynności związanych z utrzymaniem i korzystaniem z urządzeń sieci. Prawo o równym pierwszeństwie z prawem ujawnionym za numrem 3 oraz prawem ujawnionym za numerem 4. Nieruchomości współobciążone: WA3M/00178330/8, WA3M/00139150/7, WA3M/00471967/6. Wpis przeniesiono z urzędu do KW WA3M/00471967/6, wobec odłączenia działki nr 35/3.		
		Nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność przesyłu, polegająca na prawie wstępu i korzystania z pasa gruntu, celem wybudowania i korzystania z urządzeń linii elektroenergetycznej kablowej, zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń, a także na prawie całodobowego dostępu służb eksploatacyjnych RWE STOEN OPERATOR Sp. z o.o., w celu wykonywania czynności związanych z instalacją, eksploatacją, naprawą, konserwacją, modernizacją oraz dołożeniem dodatkowych kabli, a ponadto na zaniechaniu zabudowy i dokonywaniu nasadzeń na tym pasie gruntu, jednocześnie ograniczając wykonywanie tego prawa do pasa gruntu, wzdłuż przebiegu urządzeń linii elektroenergetycznej kablowej. Prawo o równym pierwszeństwie z prawem ujawnionym za numrem 2 oraz prawem ujawnionym za numerem 4. Nieruchomości współobciążone: WA3M/00178330/8, WA3M/00471967/6. Wpis przeniesiono z urzędu z KW WA3M/00178330/8, wobec odłączenia działki 38/2. Wpis przeniesiono z urzędu do KW WA3M/00471967/6, wobec odłączenia działki nr 35/3.		
		Nieodpłatna oraz nieograniczona w czasie służebność przesyłu (Rep. A 453/2009). Prawo o pierwszeństwie równym z prawem ujawnionym za numrem 3 oraz prawem ujawnionym za numerem 2. Nieruchomości współobciążone: WA3M/00139150/7, WA3M/00471967/6. Wpis przeniesiono z urzędu z KW WA3M/00139150/7, wobec odłączenia działki 128/2. Wpis przeniesiono z urzędu do KW WA3M/00471967/6, wobec odłączenia działki nr 35/3.		
		Ustanowiona nieodpłatnie i na czas nieoznaczony służebność gruntowa polegająca na korzystaniu z pasa gruntu w oznaczonym zakresie w celu podłączenia nieruchomości władnącej do istniejącej instalacji kanalizacyjnej oraz prawie wstępu, swobodnego dostępu do tych urządzeń w celu wykonania czynności związanych z naprawami, remontami, eksploatacją, konserwacją posadowionego przyłącza. Nieruchomość współobciążona: WA3M/00471967/6. Wpis przeniesiono z urzędu do KW WA3M/00471967/6, wobec odłączenia działki nr 35/3.		
		Ustanowiona nieodpłatnie i na czas nieoznaczony służebność gruntowa polegająca na korzystaniu z pasa gruntu w oznaczonym zakresie w celu podłączenia nieruchomości władnącej do istniejącej instalacji kanalizacyjnej oraz prawie wstępu, swobodnego dostępu do tych urządzeń w celu wykonania czynności związanych z naprawami, remontami, eksploatacją, konserwacją posadowionego przyłącza. Nieruchomość współobciążona: WA3M/00471967/6. Wpis przeniesiono z urzędu do KW WA3M/00471967/6, wobec odłączenia działki nr 35/3.		
17.	WA3M/00501448/2	Uwaga: W dziale III tej KW, na dzień opisu i oszacowania, brak wpisów w zakresie służebności.	-	-
18.	WA3M/00501449/9	Uwaga: W dziale III tej KW, na dzień opisu i oszacowania, brak wpisów w zakresie służebności.	-	-
19.	WA3M/00501450/9	Uwaga: W dziale III tej KW, na dzień opisu i oszacowania, brak wpisów w zakresie służebności.	-	-
20.	WA3M/00501451/6	Uwaga: W dziale III tej KW, na dzień opisu i oszacowania, brak wpisów w zakresie służebności.	-	-

Lp.	Nr KW	Charakterystyka służebności	Oszacowana wartość rynkowa praw do nieruchomości objętych wskazanymi KW i obciążonych służebnościami [zł]	Stosunek oszacowanej wartości rynkowej składnika majątkowego (nieruchomości), obciążonego służebnością, do oszacowanej wartości rynkowej przedsiębiorstwa [%]
1	2	3	4	5
21.	WA3M/00501452/3	Uwaga: W dziale III tej KW, na dzień opisu i oszacowania, brak wpisów w zakresie służebności.	-	-
22.	WA3M/00501453/0	Uwaga: W dziale III tej KW, na dzień opisu i oszacowania, brak wpisów w zakresie służebności.	-	-
23.	WA3M/00501454/7	Uwaga: W dziale III tej KW, na dzień opisu i oszacowania, brak wpisów w zakresie służebności.	-	-
24.	WA3M/00472914/7	Uwaga: W dziale III tej KW, na dzień opisu i oszacowania, brak wpisów w zakresie służebności.	-	-
25.	WA3M/00471952/8	Uwaga: W dziale III tej KW, na dzień opisu i oszacowania, brak wpisów w zakresie służebności.	-	-
RAZEM:			2 715 132,00 zł	6,21%

* – Działki nr 35/4, 38/2, 125, 126, 127/2 oraz 128/2, objęte księgą wieczystą KW Nr WA3M/00444645/5, stanowią grunty zabudowane budynkiem mieszkalno-usługowym, w którym zlokalizowane są lokale usługowe „U2”, „U5”, „U9”, „U11”, „U15”, „U18” i „U19” oraz garaże (udziały w garażach).

Prawo własności wskazanych lokali usługowych oraz udziałów w garażach obejmuje, jako prawo związane z tym prawem własności, udziały w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali – dla nieruchomości wspólnej prowadzona jest księga wieczysta KW Nr WA3M/00444645/5. Nieruchomość wspólna stanowi przedmiot prawa własności / współwłasności w częściach ułamkowych.

Biorąc pod uwagę powyższe, nie dokonywano oszacowania wartości służebności, dotyczących nieruchomości wspólnej.

Źródło: Opracowanie własne.

10.8. Użytkowanie

Zgodnie z art. 313 ust. 3 zd. 2 i nast. ustawy Prawo upadłościowe, użytkowanie pozostaje w mocy, jeżeli przysługuje mu pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami lub jeżeli nieruchomości nie jest hipotekami obciążona albo jeżeli wartość użytkowania znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia. Jednakże w tym ostatnim wypadku wartość tego prawa będzie zaliczona na cenę nabycia.

W przypadku składników majątkowych badanej jednostki istniało jedynie prawo użytkowania, ustanowione na rzecz przedsiębiorstwa upadłego – na nieruchomościach obcych. Zatem wskazany powyżej przepis nie ma w tej sytuacji zastosowania.

Biorąc pod uwagę powyższe należy również stwierdzić, że żadne inne użytkowanie nie przechodzi na nabywcę przedsiębiorstwa / zorganizowanej części przedsiębiorstwa – nie pozostaje w mocy po sprzedaży.

Mówi o tym art. 317, ust. 2 zd. 2 i nast. ustawy Prawo upadłościowe: „(...) Nabywca przedsiębiorstwa upadłego nabywa je w stanie wolnym od obciążeń i nie odpowiada za zobowiązania upadłego. Wszelkie obciążenia na składnikach przedsiębiorstwa wygasają, z wyjątkiem obciążeń wymienionych w art. 313 ust. 3 i 4.”.

Żadne składniki przedsiębiorstwa upadłego nie zostały obciążone użytkowaniem.

W związku z powyższym nie podaje się wartości tego prawa, wartości składników nim obciążonych, ani stosunku wartości poszczególnych składników obciążonych do wartości przedsiębiorstwa.

10.9. Przewłaszczenie na zabezpieczenie

Żadna umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie nie przechodzi na nabywcę przedsiębiorstwa / zorganizowanej części przedsiębiorstwa – nie pozostaje w mocy po sprzedaży.

Mówi o tym art. 317, ust. 2 zd. 2 i nast. ustawy Prawo upadłościowe: „(...) Nabywca przedsiębiorstwa upadłego nabywa je w stanie wolnym od obciążeń i nie odpowiada za zobowiązania upadłego. Wszelkie obciążenia na składnikach przedsiębiorstwa wygasają, z wyjątkiem obciążeń wymienionych w art. 313 ust. 3 i 4.”.

Żadne składniki przedsiębiorstwa dłużnika nie zostały przewłaszczone na zabezpieczenie.

W związku z powyższym nie podaje się wartości tego prawa, wartości składników nim obciążonych, ani stosunku wartości poszczególnych składników obciążonych do wartości przedsiębiorstwa.

10.10. Inne prawa, roszczenia i ograniczenia

Żadne inne prawa, roszczenia i ograniczenia nie przechodzą na nabywcę przedsiębiorstwa / zorganizowanej części przedsiębiorstwa – nie pozostają w mocy po sprzedaży.

Mówi o tym art. 317, ust. 2 zd. 2 i nast. ustawy Prawo upadłościowe: „(...) Nabywca przedsiębiorstwa upadłego nabywa je w stanie wolnym od obciążeń i nie odpowiada za zobowiązania upadłego. Wszelkie obciążenia na składnikach przedsiębiorstwa wygasają, z wyjątkiem obciążeń wymienionych w art. 313 ust. 3 i 4.”.

Żadne składniki przedsiębiorstwa upadłego nie zostały obciążone innymi prawami, roszczeniami i ograniczeniami.

W związku z powyższym nie podaje się wartości tych praw, wartości składników nimi obciążonych, ani stosunku wartości poszczególnych składników obciążonych do wartości przedsiębiorstwa.

11. Podsumowanie

Wartość rynkową przedsiębiorstwa upadłego (masy upadłości), działającego pod firmą ABM Solid S.A. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Tarnowie oszacowano, jako wartość skorygowanych aktywów (zmodyfikowaną o nie potrącanie zobowiązań i rezerw na zobowiązania), według stanu na dzień 30 grudnia 2018 r. (tj. na dzień poprzedzający ogłoszenie upadłości przedsiębiorstwa), na potrzeby przeprowadzenia postępowania upadłościowego, toczącego się pod sygnaturą akt V GUP 3/12.

Wartość ta wynosi, netto, po zaokrągleniu do pełnych złotych:

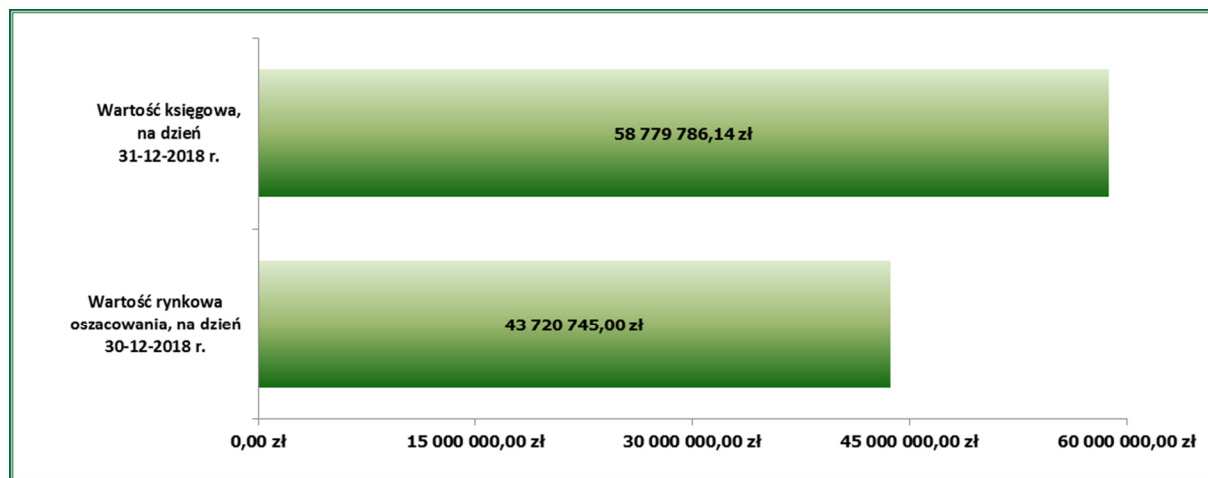
43 720 745,00 zł

Słownie: *czterdzieści trzy miliony siedemset dwadzieścia tysięcy siedemset czterdzieści pięć złotych.*

W tym:

Rodzaj aktywa		Wartość rynkowa oszacowania, na dzień 30-12-2018 r.
1	2	3
I.	Wartość praw do zorganizowanej części przedsiębiorstwa – Wytwórni Konstrukcji Stalowych w Grybowie / WKS Grybów / Zakładu Produkcyjnego w Grybowie, po zaokrągleniu do pełnych złotych, netto:	11 276 200,00 zł
II.	Wartość praw do składników niematerialnych i prawnych, stanowiących majątek przedsiębiorstwa upadłego, po zaokrągleniu do pełnych złotych, netto:	8 100,00 zł
III.	Wartość praw do składników rzeczowych aktywów trwałych, stanowiących majątek przedsiębiorstwa upadłego, po zaokrągleniu do pełnych złotych, netto (z wyłączeniem WKS Grybów):	24 986 213,00 zł
IV.	Wartość praw do inwestycji długoterminowych (udziałów w spółkach zależnych i powiązanych), stanowiących majątek przedsiębiorstwa upadłego, po zaokrągleniu do pełnych złotych, netto: W tym:	3 100 902,00 zł
1.	Wartość 100% udziałów w przedsiębiorstwie ABM Invest Tarnów Sp. z o.o. w likwidacji z siedzibą w Tarnowie:	532 800,00 zł
2.	Wartość 100% udziałów w przedsiębiorstwie Elementy Budowlane Radymno Sp. z .o.o. z siedzibą w Radymnie:	2 568 100,00 zł
3.	Wartość 11,46% udziałów w przedsiębiorstwie Przedsiębiorstwo Robót Inżynieryjnych Budownictwa Sp. z o.o. z siedzibą w Tarnowie:	1,00 zł
4.	Wartość 19,05% udziałów w przedsiębiorstwie TRANS SOLID Sp. z o.o. z siedzibą w Dębnie:	1,00 zł
V.	Wartość praw do środków magazynowych (zapasów), stanowiących majątek przedsiębiorstwa upadłego, po zaokrągleniu do pełnych złotych, netto:	854 946,00 zł
VI.	Wartość praw do należności krótkoterminowych, stanowiących majątek przedsiębiorstwa upadłego, po zaokrągleniu do pełnych złotych, netto:	3 494 384,00 zł
RAZEM:		43 720 745,00 zł

TABELA 15: PODSUMOWANIE WYNIKÓW OSZACOWANIA PRZEDSIĘBIORSTWA ABM SOLID S.A. W UPADŁOŚCI LIKWIDACYJNEJ, NA DZIEŃ 30-12-2018 R.



Źródło: Opracowanie własne, przygotowane na podstawie bilansu na dzień 31-12-2018 r., dokumentów, danych i informacji uzyskanych od Zleceniodawcy i Spółki, wycen oraz oszacowania.

Dodatkowo podaje się wartość oszacowania praw do składników majątkowych, stanowiących majątek przedsiębiorstwa upadłego, zlokalizowanych w Dębnie, po zaokrągleniu do pełnych złotych, netto – wskazane poniżej wartości zostały wyodrębnione z pełnego oszacowania przedsiębiorstwa upadłego, celem ich odrębnej prezentacji:

Rodzaj aktywa		Wartość rynkowa oszacowania, na dzień 30-12-2018 r.
1	2	3
Wartość praw do składników majątkowych przedsiębiorstwa upadłego,		
I. zlokalizowanych w Dębnie, po zaokrągleniu do pełnych złotych, netto:		8 280 309,00 zł
W tym:		
1.	Wartość praw do nieruchomości objętej KW Nr TR1B/00049832/5:	5 825 198,00 zł
2.	Wartość praw do środków trwałych gr. 3-8 KŚT oraz środków niskocennych – Dębno:	1 537 234,00 zł
3.	Wartość praw do środków magazynowych (zapasów) – Dębno:	854 946,00 zł
4.	Wartość praw do środków ZUSIT – Dębno:	62 931,00 zł

Dodatkowo podaje się również wartość oszacowania praw do składników majątkowych, stanowiących majątek przedsiębiorstwa upadłego, zlokalizowanych w Bochni, po zaokrągleniu do pełnych złotych, netto – wskazane poniżej wartości zostały wyodrębnione z pełnego oszacowania przedsiębiorstwa upadłego, celem ich odrębnej prezentacji:

Rodzaj aktywa		Wartość rynkowa oszacowania, na dzień 30-12-2018 r.
1	2	3
Wartość praw do składników majątkowych przedsiębiorstwa upadłego,		
I. zlokalizowanych w Bochni, po zaokrągleniu do pełnych złotych, netto:		5 280 016,00 zł
W tym:		
1.	Wartość praw do nieruchomości objętej KW Nr TR1O/00073125/6:	1 823 256,00 zł
2.	Wartość praw do nieruchomości objętej KW Nr TR1O/00082847/9:	373 547,00 zł
3.	Wartość praw do nieruchomości objętej KW Nr TR1O/00058375/2:	80 200,00 zł
4.	Wartość praw do nieruchomości objętej KW Nr TR1O/00071991/3:	89 779,00 zł
5.	Wartość praw do nieruchomości objętej KW Nr TR1O/00082612/3:	118 261,00 zł
6.	Wartość praw do nieruchomości objętej KW Nr TR1O/00082868/2:	26 754,00 zł
7.	Wartość praw do nieruchomości objętej KW Nr TR1O/00061251/1:	535 300,00 zł
8.	Wartość praw do środków trwałych gr. 3-8 KŚT oraz środków niskocennych – Bochnia:	68 477,00 zł
9.	Wartość praw do środków ZUSIT – Bochnia:	2 164 442,00 zł

Wartość praw do zorganizowanej części przedsiębiorstwa upadłego – Wytwórni Konstrukcji Stalowych w Grybowie / WKS Grybów / Zakładu Produkcyjnego w Grybowie – oszacowano, jako wartość skorygowanych aktywów (w pełnej formie tej metody), według stanu na dzień 30 grudnia 2018 r. (tj. na dzień poprzedzający ogłoszenie upadłości przedsiębiorstwa), na potrzeby przeprowadzenia postępowania upadłościowego, toczącego się pod sygnaturą akt V GUp 3/12.

Wartość ta wynosi, netto, po zaokrągleniu do pełnych złotych:

11 276 200,00 zł

Słownie: *jedenastacie milionów dwieście siedemdziesiąt sześć tysięcy dwieście złotych.*

UWAGA: Informacje, zgodne z przepisem art. 319 ust. 4 ustawy Prawo upadłościowe, zostały zamieszczone w pkt 10 niniejszego opracowania.

12. Uwagi, klauzule i zastrzeżenia autora

1. Niniejsze opracowanie sporządzone zostało zgodnie z przepisami prawa.
2. Niniejsze opracowanie jest ważne dla celu określonego w jego treści oraz w treści zlecenia / umowy / postanowienia, stanowiącego podstawę formalną jego sporządzenia.
3. Niniejsze opracowanie jest ważne na datę w nim wskazaną.
4. Ustalenia stanu majątkowego przedsiębiorstwa upadłego (masy upadłości), działającego pod firmą ABM Solid S.A. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Tarnowie, dokonano na podstawie spisu z natury / spisu inwentarza masy upadłości, dokumentacji i informacji pozyskanych przez Wykonawcę oraz przekazanych przez Zleceniodawcę, jak również przez badaną jednostkę (między innymi dokumentacja księgową, majątkowa, finansowa, techniczna, ewidencyjna, prawna). Wszelkie zmiany, jakie mogły wystąpić po wykonaniu opracowania w stanie prawnym i faktycznym przedsiębiorstwa upadłego, wymagać będą odrębnej analizy oraz aktualizacji opracowania.
5. Wykorzystanie niniejszego opracowania w innym celu i w innym zakresie, niż wynika to z jego treści, jest zabronione. Autor nie ponosi odpowiedzialności za skutki nieuprawnionego wykorzystania opracowania. Powyższe opracowanie w szczególności nie może być traktowane, jako gwarancja sprzedaży lub dzierżawy przedmiotu opracowania za oszacowaną wartość.
6. Zamawiający uprawniony jest do wykorzystania wykonanego opracowania dla potrzeb prowadzenia postępowania upadłościowego przedsiębiorstwa ABM Solid S.A. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Tarnowie.
7. Wszelkie dane, informacje i wyjaśnienia, dotyczące przedmiotu niniejszego opracowania, które uwzględniono podczas opisu i oszacowania, zostały ustalone na dzień opisu i oszacowania.
8. Istnienie oraz obowiązywanie obciążeń w postaci hipotek, służebności, zastawu rejestrowego, umów najmu / dzierżawy, użytkowania, jak również brak innych obciążeń, na majątku badanego przedsiębiorstwa upadłego, ustalono na podstawie dokumentacji prawnej, księgowej oraz pozostałej dokumentacji przekazanej przez Zleceniodawcę i badaną jednostkę, na podstawie innych udzielonych przez te podmioty informacji i wyjaśnień, jak również na podstawie ustaleń własnych.
9. Autor niniejszego opracowania nie ponosi odpowiedzialności, ze względu na nie uzyskanie dostępu do treści ewentualnie występujących innych dokumentów i danych, dotyczących sytuacji prawnej / księgowej / finansowej / faktycznej badanego przedsiębiorstwa upadłego.
10. Wszelkie dokumenty, dane, informacje i wyjaśnienia, przekazane przez Zleceniodawcę, badaną jednostkę lub uzyskane z innych źródeł, przyjęto w dobrej wierze. Autor opracowania nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu opracowania, których nie można było stwierdzić na podstawie dostępnych dokumentów technicznych, prawnych, księgowych, itp. Przedstawione dokumenty i zawarty w nich sens prawny, księgowy i techniczny uznano za wiarygodne i nie były one przedmiotem odrębnego dochodzenia.
11. Wszelkie zmiany niniejszego opracowania wymagają formy pisemnej, pod rygorem nieważności.
12. Żadnego stwierdzenia zawartego w niniejszym opracowaniu nie należy traktować, jako rękojmi, gwarancji lub zapewnienia dotyczącego przyszłości.
13. Oszacowane wartości nie zawierają podatku VAT (wartości netto).

13. Załączniki

1. Operat szacunkowy – Tarnów, ul. Bartła 3.
2. Operat szacunkowy – Tarnów, ul. Wyszyńskiego.
3. Operat szacunkowy – Dębno.
4. Operat szacunkowy – Bochnia, ul. Partyzantów i ul. Św. Marka 3.
5. Operat szacunkowy – Grybów, ul. Kościuszki 33.
6. Operat szacunkowy – Rzeszów, Al. Okulickiego 18.
7. Operat szacunkowy – Warszawa, ul. Modlińska 129.
8. Raport z wyceny udziałów w spółkach zależnych i powiązanych ABM Solid S.A. w upadłości likwidacyjnej, zorganizowanej części przedsiębiorstwa – Zakładu Produkcyjnego w Grybowie oraz znaku towarowego ABM SOLID S.A.
9. Arkusz kalkulacyjny – oszacowanie wartości rynkowych należności krótkoterminowych, stanowiących majątek ABM Solid S.A. w upadłości likwidacyjnej, na dzień 30-12-2018 r.
10. Opinia o wartości, określająca wartość wskazanych ruchomości oraz WNiP upadłego przedsiębiorstwa, działającego pod firmą ABM Solid S.A. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Tarnowie, według stanu na dzień 30-12-2018 r.