

PLAN PODZIAŁU

(podział spółki poprzez przeniesienie części majątku spółki dzielonej do już istniejącej spółki –
podział przez wydzielenie – art. 529 § 1 pkt. 4 Kodeksu spółek handlowych)

Plan podziału, sporządzony w dniu 25 października 2021r. przez Zarząd Spółki „RAG” spółka z ograniczoną odpowiedzialności, w skrócie RAG sp. z o.o. (Spółki Dzielonej), z siedzibą w Lubinie, ul. Kościuszki 12, 59-300 Lubin, wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej IX Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 00000425786, o nadanym numerze NIP i REGON odpowiednio: 6920002992 i 390553700 oraz przez Zarząd Spółki RSBM spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, z siedzibą w Lubinie, ul. Bronisława Malinowskiego 3, 59-300 Lubin, wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej IX Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000352982, o nadanym numerze NIP i REGON odpowiednio: 6922475861 i 021149616.

Plan podziału został pisemnie uzgodniony przez Spółki uczestniczące w podziale, zgodnie z treścią art. 533 § 1 Kodeksu spółek handlowych

I. Podmioty uczestniczące w podziale (art. 534 § 1 pkt. 1 k.s.h.)

- 1. Spółka Dzielona** - RAG spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w skrócie RAG sp. z o.o. z siedzibą w Lubinie, ul. Kościuszki 12, 59 - 300 Lubin, wpisana do rejestru przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej IX Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000425786, o nadanym numerze NIP i REGON odpowiednio: 6920002992 i 390553700, której kapitał zakładowy wynosi 1.000.000,00 zł (słownie: jeden milion złotych).

Wspólnikami Spółki „RAG” Sp. z o.o. są:

- a) Rafał Górzyński (PESEL: 72020200331), posiadający 3.400 (słownie: trzy tysiące czterysta) udziałów o łącznej wartości nominalnej 340.000,00 zł (słownie: trzysta czterdzieści tysięcy),
- b) Tomasz Górzyński (PESEL: 75123000239), posiadający 3.300 (słownie: trzy tysiące trzysta) udziałów, o łącznej wartości nominalnej 330.000,00 zł (słownie: trzysta trzydzieści tysięcy),
- c) Paweł Górzyński (PESEL: 83032506199), posiadający 3.300 (słownie: trzy tysiące trzysta) udziałów, o łącznej wartości nominalnej 330.000,00 zł (słownie: trzysta trzydzieści tysięcy),

- 2. Spółka Przejmująca** - RSBM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, w skrócie RSBM sp. z o.o. z siedzibą w Lubinie, ul. Bronisława Malinowskiego 3, 59 – 300 Lubin, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej IX Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000352982, o nadanym numerze NIP i REGON odpowiednio: 6922475861 i 021149616, której kapitał zakładowy wynosi 706.000,00 zł (słownie: siedemset sześć tysięcy). Wspólnikami Spółki RSBM Sp. z o.o. są:

- a) Rafał Górzyński (PESEL: 72020200331), posiadający 240 (słownie: dwieście czterdzieści) udziałów o łącznej wartości nominalnej 240.000,00 zł (słownie: dwieście czterdzieści tysięcy),

- b) Tomasz Górzyński (PESEL: 75123000239), posiadający 233 (słownie: dwieście trzydzieści trzy) udziały, o łącznej wartości nominalnej 233.000,00 zł (słownie: dwieście trzydzieści trzy tysiące),
- c) Paweł Górzyński (PESEL: 83032506199), posiadający 233 (słownie: dwieście trzydzieści trzy) udziały, o łącznej wartości nominalnej 233.000,00 zł (słownie: dwieście trzydzieści trzy tysiące),

II. Sposób podziału i zasady dotyczące podziału (art. 534 § 1 pkt. 2 i 3 k.s.h.)

1. Sposób podziału

Podział nastąpi w drodze wydzielenia części majątku Spółki RAG sp. z o.o. (KRS: 0000425786) i przeniesienie tej części majątku, stanowiącej zorganizowaną część przedsiębiorstwa do RSBM sp. z o.o. (KRS:0000352992), w trybie art. 529 § 1 pkt. 4 k.s.h., w zamian za udziały w Spółce RSBM Sp. z o.o., które otrzymają Wspólnicy Spółki Dzielonej (RAG Sp. z o.o.). Wartość zorganizowanej części przedsiębiorstwa została oszacowana na kwotę 3.867.860 zł (słownie: trzy miliony osiemset sześćdziesiąt siedem tysięcy osiemset sześćdziesiąt).

Podział przez wydzielenie odbędzie się bez obniżenia kapitału zakładowego RAG sp. z o.o. (Spółki Dzielonej). Obniżeniu ulegnie kapitał zapasowy RAG sp. z o.o. Kapitał zapasowy na dzień 31.12.2020 r. wynosił 5.794.750,79 zł (słownie: pięć milionów siedemset dziewięćdziesiąt cztery tysiące siedemset pięćdziesiąt cztery złote 79/100) i zostanie obniżony o kwotę 3.867.860 zł (słownie: trzy miliony osiemset sześćdziesiąt siedem tysięcy osiemset sześćdziesiąt).

W Spółce RSBM Sp. z o.o. (Spółka Przejmująca) zostanie podwyższony kapitał zakładowy Spółki poprzez stworzenie nowych 1.800 (słownie: jeden tysiąc osiemset) udziałów o wartości nominalnej 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc) każdy udział. Tym samym kapitał zostanie podwyższony o kwotę 1.800.000 zł (słownie: jeden milion osiemset tysięcy) i po podwyższeniu będzie łącznie wynosił 2.506.000 zł (słownie: dwa miliony pięćset sześć tysięcy). Kapitał zakładowy zostanie podwyższony o kwotę 1.800.000 zł (słownie: jeden milion osiemset tysięcy), co oznacza, że pozostała część wartości wnoszonej zorganizowanej części przedsiębiorstwa, to jest 2.067.860 zł (słownie: dwa miliony sześćdziesiąt siedem tysięcy osiemset sześćdziesiąt) zostanie przekazana na kapitał zapasowy spółki RSBM – tzw. AGIO ($3.867.860 - 1.800.000 = 2.067.860$).

2. Zasady dotyczące przyznania udziałów w Spółce Przejmującej

Podział nastąpi poprzez wydzielenie zorganizowanej części przedsiębiorstwa o wartości 3.867.860 zł (słownie: trzy miliony osiemset sześćdziesiąt siedem tysięcy osiemset sześćdziesiąt), którego składniki wraz z określeniem wartości rynkowej, w tym wartości rynkowej nieruchomości w oparciu o operat szacunkowy stanowią **Załącznik nr 1** do Planu podziału. Podział przez wydzielenie zorganizowanej części przedsiębiorstwa nastąpi z kapitału zapasowego Spółki RAG Sp. z o.o., to jest bez konieczności obniżania kapitału zakładowego. Kapitał zakładowy Spółki RSBM Sp. z o.o. zostanie podwyższony o kwotę 1.800.000 zł (słownie: jeden milion osiemset tysięcy) do kwoty 2.506.000 zł (słownie: dwa

miliony pięćset sześć tysięcy) poprzez utworzenie nowych 1.800 (słownie: jeden tysiąc osiemset) udziałów o wartości nominalnej 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc) każdy udział.

Nowe udziały w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki Przejmującej zostaną objęte wyłącznie przez Wspólników Spółki RSBM Sp. z o.o. (jednocześnie Wspólników Spółki Dzielonej), w następujący sposób:

- a) Wspólnik Rafał Górzyński obejmie 612 (słownie: sześćset dwanaście) udziałów o wartości nominalnej 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc) każdy o łącznej wartości nominalnej 612.000 zł (słownie: sześćset dwanaście tysięcy). Udziały te zostaną pokryte wkładem niepieniężnym (aport) w postaci zorganizowanej części przedsiębiorstwa wydzielonej z RAG sp. z o.o. (KRS: 0000425786). Wartość wkładu przypadająca na wspólnika Rafała Górzyńskiego wynosi 1.315.073 zł. Tym samym nadwyżka wartości wkładu ponad nominalną wartość obejmowanych udziałów (agio aportowe) zostanie odnotowana na kapitale zapasowym Spółki,
- b) Wspólnik Tomasz Górzyński obejmie 594 (słownie: pięćset dziewięćdziesiąt cztery) udziały o wartości nominalnej 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc) każdy, o łącznej wartości nominalnej 594.000 zł (słownie: pięćset dziewięćdziesiąt cztery tysiące). Udziały te zostaną pokryte wkładem niepieniężnym (aport) w postaci zorganizowanej części przedsiębiorstwa wydzielonej z RAG sp. z o.o. (KRS: 0000425786). Wartość wkładu przypadająca na wspólnika Tomasza Górzyńskiego wynosi 1.276.394 zł. Tym samym nadwyżka wartości wkładu ponad nominalną wartość obejmowanych udziałów (agio aportowe) zostanie odnotowana na kapitale zapasowym Spółki,
- c) Wspólnik Paweł Górzyński obejmie 594 (słownie: pięćset dziewięćdziesiąt cztery) udziały o wartości nominalnej 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc) każdy o łącznej wartości nominalnej 594.000 zł (słownie: pięćset dziewięćdziesiąt cztery tysiące). Udziały te zostaną pokryte wkładem niepieniężnym (aport) w postaci zorganizowanej części przedsiębiorstwa wydzielonej z RAG sp. z o.o. (KRS: 0000425786). Wartość wkładu przypadająca na wspólnika Pawła Górzyńskiego wynosi 1.276.394 zł. Tym samym nadwyżka wartości wkładu ponad nominalną wartość obejmowanych udziałów (agio aportowe) zostanie odnotowana na kapitale zapasowym Spółki,

Łączna nadwyżka wartości wnoszonego aportu – zorganizowanej części przedsiębiorstwa ponad nominalną wartość nowo utworzonych udziałów wynosić będzie 2.067.860 zł (słownie: dwa miliony sześćdziesiąt siedem tysięcy osiemset sześćdziesiąt) i stanowić będzie AGIO i w konsekwencji zostanie przekazane na kapitał zapasowy RSBM sp. z o.o.

W wyniku podwyższenia kapitału w Spółce RSBM Sp. z o.o.:

- a) wspólnik Rafał Górzyński będzie posiadał 852 (słownie: osiemset pięćdziesiąt dwa) udziały w kapitale zakładowym Spółki o łącznej wartości nominalnej 852.000 zł (słownie: osiemset pięćdziesiąt dwa tysiące),
- b) dotychczasowy wspólnik Tomasz Górzyński będzie posiadał 827 (słownie: osiemset dwadzieścia siedem) udziałów w kapitale zakładowym Spółki o łącznej wartości nominalnej 827.000 zł (słownie: osiemset dwadzieścia siedem tysięcy),

- c) dotychczasowy wspólnik Paweł Górzyński będzie posiadał 827 (słownie: osiemset dwadzieścia siedem) udziałów w kapitale zakładowym Spółki o łącznej wartości nominalnej 827.000 zł (słownie: osiemset dwadzieścia siedem tysięcy),

3. Brak obowiązku uiszczania dopłat.

Wspólnicy Spółki Dzielonej nie będą zobowiązani do dokonywania żadnych dopłat.

III. Uprawnienie do udziału w zysku (art. 534 § 1 pkt. 4)

Objęte udziały w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki RSBM Sp. z o.o. będą uprawniały do udziału w zysku od dnia zarejestrowania przez właściwy Sąd rejestrowy podwyższenia kapitału zakładowego w RSBM Sp. z o.o.

IV. Szczególne prawa dla Wspólników i Członków organów Spółek (art. 534 § 1 pkt. 5 i 6 k.s.h)

Nie przewiduje się żadnych szczególnych praw dla Wspólników RAG sp. z o.o., jakie mogłyby być przyznane w związku z objęciem udziałów w RSBM Sp. z o.o. Dotychczas Wspólnicy w RAG Sp. z o.o. nie mieli również żadnych szczególnych uprawnień. Nie przewiduje się przyznania przez Spółkę Przejmującą (RSBM) żadnych praw na rzecz osób szczególnie uprawnionych w Spółce Dzielonej (RAG). Nie przewiduje się żadnych szczególnych korzyści dla członków organów Spółek, uczestniczących w podziale.

Wspólnikom RAG sp. z o.o. będą przysługiwały w RSBM prawa wynikające z powszechnie obowiązujących przepisów prawa.

V. Przedmiot wydzielenia i podział składników majątkowych (art. 534 § 1 pkt. 7 k.s.h.)

1. Przedmiot wydzielenia

Przedmiotem wydzielenia jest zorganizowana część przedsiębiorstwa należąca do RAG Sp. z o.o., na którą składają się wszystkie składniki majątkowe i niemajątkowe, niezbędne do prowadzenia działalności związanej z wynajmowaniem powierzchni komercyjnej. Zorganizowana część przedsiębiorstwa obejmuje w szczególności:

- a) Prawo własności nieruchomości gruntowej położonej w Lubinie przy ul. Kościuszki 12, działka numer o powierzchni 0,1395 ha wraz z posadowionym na tej nieruchomości budynkiem biurowym o łącznej powierzchni 865 m² wraz z utwardzonym placem wokół budynku, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Lubinie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą LE1U/00017570/2
- b) Instalacja alarmowa znajdująca się w budynku położonym w Lubinie przy ul. Kościuszki 12,
- c) Instalacja domofonowa znajdująca się w budynku położonym w Lubinie przy ul. Kościuszki 12,
- d) Kontener wysoki 3 sztuki,

- e) Fotel Vancouver Square VS 1 3 sztuki,
- f) Fotele obrotowe 3 sztuki,
- g) Fotele konferencyjne 2 sztuki,
- h) Fotel VIP 21V Chrom S10,
- i) Fotel VIP 11Z Chrom S10,
- j) Dostawki na nodze talerzowej 2 sztuki,
- k) Biurko składane z 8 elementów,
- l) Biurka narożne 3 sztuki,
- m) Zestaw wypoczynkowy i biurowy,
- n) Prawa i obowiązki wynikające z umów najmu powierzchni znajdujących się w nieruchomości – budynku biurowym położonym w Lubinie przy ul. Kościuszki 12,
- o) prawa z umów o pracę z pracownikiem Małgorzatą Łukasiewicz
- p) Środki pieniężne w kwocie 2.000.000 zł (słownie: dwa miliony)

2. Podział składników majątkowych

Opisane w pkt. 1 powyżej składniki majątkowe, stanowiące zorganizowaną część przedsiębiorstwa przypadną w całości Spółce Przejmującej (RSBM).

Przeniesienie składników majątkowych zorganizowanej części przedsiębiorstwa, o jakich mowa w pkt. V nastąpi z chwilą zarejestrowania podwyższenia kapitału zakładowego w RSBM Sp. z o.o. Jeżeli od dnia przyjęcia planu podziału do dnia podziału nastąpią zmiany w zakresie aktywów lub pasywów dotyczących wydzielanej, zorganizowanej części przedsiębiorstwa, będą one również przedmiotem wydzielenia.

W Spółce Dzielonej (RAG) pozostaną wszystkie składniki majątkowe i niemajątkowe, poza wydzielonymi, opisanymi w pkt. 1 powyżej.

VI. Podział udziałów w Spółce Przejmującej (art. 534 § 1 pkt. 8 k.s.h.)

W wyniku podwyższenia kapitału w Spółce RSBM Sp. z o.o. (art. 534 § 1 pkt. 8 k.s.h.):

- a) wspólnik Rafał Górzyński obejmie 612 (słownie: sześćset dwanaście) udziałów o wartości nominalnej 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc) każdy o łącznej wartości nominalnej 612.000 zł (słownie: sześćset dwanaście tysięcy). Łącznie z dotychczasowymi udziałami będzie posiadał 852 (słownie: osiemset pięćdziesiąt dwa) udziały w kapitale zakładowym Spółki o łącznej wartości nominalnej 852.000 zł (słownie: osiemset pięćdziesiąt dwa tysiące),
- b) wspólnik Tomasz Górzyński obejmie 594 (słownie: pięćset dziewięćdziesiąt cztery) udziały o wartości nominalnej 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc) każdy, o łącznej wartości nominalnej

594.000 zł (słownie: pięćset dziewięćdziesiąt cztery tysiące). Łącznie z dotychczasowymi udziałami będzie posiadał 827 (słownie: osiemset dwadzieścia siedem) udziałów w kapitale zakładowym Spółki o łącznej wartości nominalnej 827.000 zł (słownie: osiemset dwadzieścia siedem tysięcy złotych),

- c) wspólnik Paweł Górzyński obejmie 594 (słownie: pięćset dziewięćdziesiąt cztery) udziały o wartości nominalnej 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc) każdy, o łącznej wartości nominalnej 594.000 zł (słownie: pięćset dziewięćdziesiąt cztery tysiące). Łącznie z dotychczasowymi udziałami będzie posiadał 827 (słownie: osiemset dwadzieścia siedem) udziałów w kapitale zakładowym Spółki o łącznej wartości nominalnej 827.000 zł (słownie: osiemset dwadzieścia siedem tysięcy złotych),

VII. Załączniki do Planu podziału (art. 534 § 2 k.s.h.)

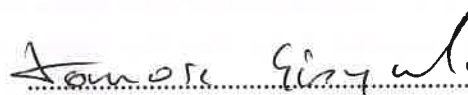
1. Projekt uchwały o podziale Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników RAG Sp. z o.o.,
2. Projekt uchwały o podziale Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników RSBM sp. z o.o.,
3. Projekt uchwały o podwyższeniu kapitału zakładowego RSBM sp. z o.o. oraz projekt uchwały o zmianie w Umowie Spółki RSBM Sp. z o.o. w związku z podwyższeniem kapitału oraz o wyrażeniu zgody RSBM sp. z o.o. na plan podziału,
4. Uchwała Zarządu RAG sp. z o.o. o przyjęciu wartości majątku wydzielanej części majątku Spółki na dzień 30 września 2021 r.,
5. Wycena zorganizowanej części przedsiębiorstwa RAG Sp. z o.o. w Lubinie, sporządzona na dzień 30 września 2021 r.,
6. Zgoda Wspólników RAG Sp. z o.o. w Lubinie na niepowoływanie biegłego do zbadania planu podziału, nieudzielenie informacji o której mowa w art. 536 § 4 i niesporządzenie oświadczenia o którym mowa w art. 534 § 2 pkt. 4 – art. 538¹ k.s.h.
7. Zgoda Wspólników RSBM Sp. z o.o. w Lubinie na niepowoływanie biegłego do zbadania planu podziału, nieudzielenie informacji o której mowa w art. 536 § 4 i niesporządzenie oświadczenia o którym mowa w art. 534 § 2 pkt. 4 – art. 538¹ k.s.h.
8. Uchwała Zarządu RAG Sp. z o.o. w Lubinie o przyjęciu planu podziału oraz wyrażeniu zgody na treść planu podziału,
9. Uchwała Zarządu RSBM Sp. z o.o. w Lubinie o przyjęciu planu podziału oraz wyrażeniu zgody na treść planu podziału,
10. Porozumienie Zarządu RAG sp. z o.o. i Zarządu RSBM sp. z o.o. o uzgodnieniu planu podziału

Zarząd Spółki RAG Sp. z o.o.

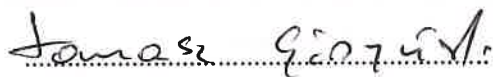
Zarząd Spółki RSBM Sp. z o.o.



Rafał Górzyński – Prezes Zarządu



Tomasz Górzyński – Prezes Zarządu



Tomasz Górzyński – Wiceprezes Zarządu



Projekt

Uchwała Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników RAG sp. z o.o. z siedzibą w Lubinie(KRS: 0000425786) jako Spółki Dzielonej o podziale

W związku z dokonanym podziałem RAG sp. z o.o. z siedzibą w Lubinie, ul. Kościuszki 12, wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej IX Wydział Gospodarczy KRS pod numerem KRS: 0000425786 w drodze wydzielenia zorganizowanej części przedsiębiorstwa, opisanej w Planie podziału z dnia 25 października 2021 roku do RSBM sp. z o.o. z siedzibą w Lubinie przy ul. Bronisława Malinowskiego 3, zarejestrowanej w rejestrze przedsiębiorców prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej IX Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000352982.

Nadzwyczajne Zgromadzenie RAG sp. z o.o. postanawia, co następuje:

1. Wspólnicy RAG sp. z o.o. na podstawie art. 541 § 1 i 6 Kodeksu Spółek Handlowych podejmują uchwałę o podziale RAG sp. z o.o. z siedzibą w Lubinie, zarejestrowanej w rejestrze przedsiębiorców KRS pod numerem 0000425786 (Spółka Dzielona) w drodze przejęcia części jej majątku – zorganizowanej części przedsiębiorstwa przez RSBM sp. z o.o. (Spółkę Przejmującą), zarejestrowanej w rejestrze przedsiębiorców pod numerem KRS: 0000352982 w zamian za udziały jakie RSBM sp. z o.o. wyda wspólnikom RAG sp. z o.o. (Spółki Dzielonej) w podwyższonym o kwotę 1.800.000 zł kapitale zakładowym na warunkach określonych w planie podziału z dnia 25 października 2021 roku, udostępnionym bezpłatnie na stronie internetowej zarówno RAG sp. z o.o. (Spółki Dzielonej), adres: www.rag.pl jak i RSBM sp. z o.o. (Spółki Przejmującej) adres: www.nowemalomice.pl w dniu 29 października 2021 roku. Jednocześnie wspólnicy RAG sp. z o.o. wyrażają zgodę na plan podziału z dnia 25 października 2021 roku.
2. Wspólnicy RAG sp. z o.o. wyrażają zgodę na podwyższenie kapitału zakładowego RSBM sp. z o.o. z siedzibą w Lubinie, KRS: 0000352982 z kwoty 706.000 zł do kwoty 2.506.000 zł poprzez stworzenie 1.800 nowych udziałów o wartości nominalnej 1.000 zł każdy o łącznej wartości nominalnej 1.800.000 zł i wyrażają zgodę na objęcie tych udziałów przez Wspólników RAG sp. z o.o. (Spółka Dzielona) zgodnie z Planem podziału z dnia 25 października 2021 roku, proporcjonalnie do ilości udziałów posiadanych w RAG sp. z o.o. w następujący sposób:
 - a) Wspólnik Rafał Górczyński obejmie 612 udziałów o wartości nominalnej 1.000 zł każdy udział, o łącznej wartości nominalnej 612.000 zł. Udziały te zostają pokryte wkładem niepieniężnym

 str. 1 

(aport) w postaci zorganizowanej części przedsiębiorstwa wydzielonej z RAG sp. z o.o. z siedzibą w Lubinie, zarejestrowanej w rejestrze przedsiębiorców KRS pod numerem 0000425786 zgodnie z planem podziału z dnia 25 października 2021 roku. Wartość wkładu przypadająca na wspólnika Rafała Górzyńskiego wynosi 1.315.073 zł. Tym samym nadwyżka wartości wkładu ponad nominalną wartość obejmowanych udziałów (agio aportowe) zostanie odnotowana na kapitale zapasowym Spółki,

- b) Wspólnik Tomasz Górzyński obejmie 594 udziałów o wartości nominalnej 1.000 zł każdy udział, o łącznej wartości nominalnej 594.000 zł. Udziały te zostają pokryte wkładem niepieniężnym (aport) w postaci zorganizowanej części przedsiębiorstwa wydzielonej z RAG sp. z o.o. z siedzibą w Lubinie, zarejestrowanej w rejestrze przedsiębiorców KRS pod numerem 0000425786. Wartość wkładu przypadająca na wspólnika Tomasza Górzyńskiego wynosi 1.276.394 zł. Tym samym nadwyżka wartości wkładu ponad nominalną wartość obejmowanych udziałów (agio aportowe) zostanie odnotowana na kapitale zapasowym Spółki,
- c) Wspólnik Paweł Górzyński obejmie 594 udziałów o wartości nominalnej 1.000 zł każdy udział, o łącznej wartości nominalnej 594.000 zł. Udziały te zostają pokryte wkładem niepieniężnym (aport) w postaci zorganizowanej części przedsiębiorstwa wydzielonej z RAG sp. z o.o. z siedzibą w Lubinie, zarejestrowanej w rejestrze przedsiębiorców KRS pod numerem 0000425786. Wartość wkładu przypadająca na wspólnika Pawła Górzyńskiego wynosi 1.276.394 zł. Tym samym nadwyżka wartości wkładu ponad nominalną wartość obejmowanych udziałów (agio aportowe) zostanie odnotowana na kapitale zapasowym Spółki,

3. Wspólnicy RAG sp. z o.o. wyrażają zgodę na zmianę umowy spółki RSBM sp. z o.o. w następujący sposób:

1. Uchyła się dotychczasową treść § 6 Umowy Spółki i nadaje mu się nowe, następujące brzmienie:

„1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 2.506.000 zł słownie: dwa miliony pięćset sześć tysięcy złotych) i dzieli się na 2.506 (słownie: dwa tysiące pięćset sześć) udziałów o wartości nominalnej 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc) każdy.

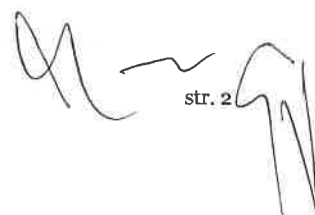
2. Każdy wspólnik może posiadać więcej niż jeden udział.

3. Wpłaty na udziały będą dokonywane w formie pieniężnej, niepieniężnej (aporty) lub w formie mieszanej.

4. Udziały są równe i niepodzielne.

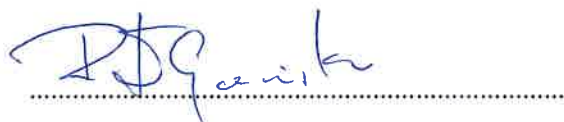
5. Rozporządzenie udziałem wymaga zgody wszystkich pozostałych wspólników.

6. Udziały mogą być umarżane.

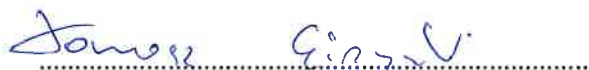


str. 2

2. Pozostałe postanowienia Umowy Spółki nie ulegają zmianie.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Rafał Górzyński', written over a horizontal dotted line.

Rafał Górzyński

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Tomasz Górzyński', written over a horizontal dotted line.

Tomasz Górzyński

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Paweł Górzyński', written over a horizontal dotted line.

Paweł Górzyński

Projekt

Uchwała Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników RSBM sp. z o.o. z siedzibą w Lubinie(KRS: 0000352982) jako Spółki Przejmującej o podziale

W związku z dokonanym podziałem RAG sp. z o.o. z siedzibą w Lubinie, ul. Kościuszki 12, wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej IX Wydział Gospodarczy KRS pod numerem KRS: 0000425786 w drodze wydzielenia zorganizowanej części przedsiębiorstwa, opisanego w Planie podziału z dnia 25 października 2021 roku do RSBM sp. z o.o. z siedzibą w Lubinie przy ul. Bronisława Malinowskiego 3, zarejestrowanej w rejestrze przedsiębiorców prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej IX Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000352982.

Nadzwyczajne Zgromadzenie RSBM sp. z o.o. postanawia, co następuje:

1. Wspólnicy RSBM sp. z o.o. na podstawie art. 541 § 1 i 6 Kodeksu Spółek Handlowych podejmują uchwałę o podziale RAG sp. z o.o. z siedzibą w Lubinie, zarejestrowanej w rejestrze przedsiębiorców KRS pod numerem 0000425786 (Spółka Dzielona) w drodze przejęcia części jej majątku – zorganizowanej części przedsiębiorstwa przez RSBM sp. z o.o. (Spółkę Przejmującą) w zamian za udziały jakie RSBM sp. z o.o. wyda wspólnikom RAG sp. z o.o. (Spółki Dzielonej) w podwyższonym o kwotę 1.800.000 zł kapitale zakładowym na warunkach określonych w planie podziału z dnia 25 października 2021 roku, udostępnionym bezpłatnie na stronie internetowej zarówno RAG sp. z o.o. (Spółki Dzielonej), adres: www.rag.pl jak i RSBM sp. z o.o. (Spółki Przejmującej) adres: www.nowemalomice.pl w dniu 29 października 2021 roku. Jednocześnie wspólnicy RSBM sp. z o.o. wyrażają zgodę na plan podziału z dnia 25 października 2021 roku jak również na zmiany umowy spółki RSBM w związku z przejęciem części majątku RAG sp. z o.o. oraz na podwyższenie kapitału zakładowego na zasadach opisanych w planie podziału z dnia 25 października 2021 roku to jest o kwotę 1.800.000 zł do łącznej kwoty 2.506.000 zł.


.....

Rafał Górzyński


.....

Tomasz Górzyński


.....

Paweł Górzyński

Projekt

Uchwała Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników RSBM sp. z o.o. z siedzibą w Lubinie (KRS: 0000352982) jako Spółki Przejmującej w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego oraz zmiany Umowy Spółki

W związku z dokonanym podziałem RAG sp. z o.o. z siedzibą w Lubinie, ul. Kościuszki 12, wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej IX Wydział Gospodarczy KRS pod numerem KRS: 0000425786 w drodze wydzielania zorganizowanej części przedsiębiorstwa, opisanej w Planie podziału z dnia 25 października 2021 roku do RSBM sp. z o.o. z siedzibą w Lubinie przy ul. Bronisława Malinowskiego 3, zarejestrowanej w rejestrze przedsiębiorców prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej IX Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000352982.

Nadzwyczajne Zgromadzenie RSBM sp. z o.o. postanawia, co następuje:

1. Wspólnicy podwyższają kapitał zakładowy RSBM sp. z o.o. z siedzibą w Lubinie, KRS: 0000352982 z kwoty 706.000 zł do kwoty 2.506.000 zł poprzez stworzenie 1.800 nowych udziałów o wartości nominalnej 1.000 zł każdy, o łącznej wartości nominalnej 1.800.000 zł i wyrażają zgodę na objęcie tych udziałów przez Wspólników RAG sp. z o.o. (Spółka Dzielona) zgodnie z Planem podziału z dnia 25 października 2021 roku, proporcjonalnie do ilości udziałów posiadanych w RAG sp. z o.o. w następujący sposób:
 - a) Wspólnik Rafał Górczyński obejmuje 612 udziałów o wartości nominalnej 1.000 zł każdy udział, o łącznej wartości nominalnej 612.000 zł. Udziały te zostają pokryte wkładem niepieniężnym (aport) w postaci zorganizowanej części przedsiębiorstwa wydzielonej z RAG sp. z o.o. z siedzibą w Lubinie, zarejestrowanej w rejestrze przedsiębiorców KRS pod numerem 0000425786 zgodnie z planem podziału z dnia 25 października 2021 roku. Wartość wkładu przypadająca na wspólnika Rafała Górczyńskiego wynosi 1.315.073 zł. Tym samym nadwyżka wartości wkładu ponad nominalną wartość obejmowanych udziałów (agio aportowe) zostanie odnotowana na kapitale zapasowym Spółki,
 - b) Wspólnik Tomasz Górczyński obejmuje 594 udziały o wartości nominalnej 1.000 zł każdy udział, o łącznej wartości nominalnej 594.000 zł. Udziały te zostają pokryte wkładem niepieniężnym (aport) w postaci zorganizowanej części przedsiębiorstwa wydzielonej z RAG sp. z o.o. z siedzibą w Lubinie, zarejestrowanej w rejestrze przedsiębiorców KRS pod numerem 0000425786. Wartość wkładu przypadająca na wspólnika Tomasza Górczyńskiego wynosi 1.276.394 zł. Tym samym nadwyżka wartości wkładu ponad nominalną wartość obejmowanych udziałów (agio aportowe) zostanie odnotowana na kapitale zapasowym Spółki,

- c) Wspólnik Paweł Górzyński obejmuje 594 udział o wartości nominalnej 1.000 zł każdy udział, o łącznej wartości nominalnej 594.000 zł. Udziały zostają pokryte wkładem niepieniężnym (aport) w postaci zorganizowanej części przedsiębiorstwa wydzielonej z RAG sp. z o.o. z siedzibą w Lubinie, zarejestrowanej w rejestrze przedsiębiorców KRS pod numerem 0000425786. Wartość wkładu przypadająca na wspólnika Pawła Górzyńskiego wynosi 1.276.394 zł. Tym samym nadwyżka wartości wkładu ponad nominalną wartość obejmowanych udziałów (agio aportowe) zostanie odnotowana na kapitale zapasowym Spółki,

II. Zmienia się treść Umowy Spółki w następujący sposób:

1. Uchyla się dotychczasową treść § 6 Umowy Spółki i nadaje mu się nowe, następujące brzmienie:

„1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 2.506.000 zł słownie: dwa miliony pięćset sześć tysięcy złotych) i dzieli się na 2.506 (słownie: dwa tysiące pięćset sześć) udziałów o wartości nominalnej 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc) każdy.

2. Każdy wspólnik może posiadać więcej niż jeden udział.


3. Wpłaty na udziały będą dokonywane w formie pieniężnej, niepieniężnej (aporty) lub w formie mieszanej.

4. Udziały są równe i niepodzielne.

5. Rozporządzenie udziałem wymaga zgody wszystkich pozostałych wspólników.

6. Udziały mogą być umarżane.

3. Pozostałe postanowienia Umowy Spółki nie ulegają zmianie.


.....

Rafał Górzyński


.....

Tomasz Górzyński

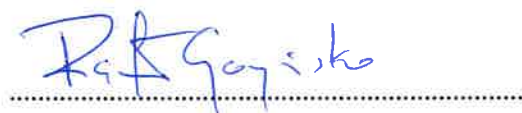

.....

Paweł Górzyński

Uchwała Zarządu RAG sp. z o.o. (Spółka Dzielona)
(KRS 0000425786)
z dnia 25 października 2021 r.
o ustaleniu wartości majątku na dzień 30.09.2021 roku

Zarząd Spółki RAG Sp. z o.o. z siedzibą w Lubinie przy ulicy Kościuszki 12 (KRS: 0000425786), jako Spółka Dzielona, biorąca udział w podziale przez wydzielenie RAG sp. z o.o. (Spółka Dzielona) z siedzibą w Lubinie (KRS: 0000425786) przy udziale RSBM sp. z o.o. (Spółka Przejmująca)(KRS: 0000352982), w związku z przygotowaniem przez Zarząd RAG sp. z o.o. jako Spółki Dzielonej i Zarząd RSBM sp. z o.o. jako Spółki Przejmującej Planu podziału, którego treść została uzgodniona pomiędzy Zarządami Spółek, Zarząd RAG sp. z o.o. w związku z koniecznością ustalenia wartości majątku Spółki Dzielonej – zorganizowanej części wydzielanego przedsiębiorstwa na określony dzień w miesiącu poprzedzającym złożenie wniosku o ogłoszenie planu podziału (art. 534 § 2 pkt. 3 Kodeksu Spółek Handlowych) Zarząd wskazuje, że w oparciu o sporządzony przez biegłego na dzień 30 września 2021 opis i oszacowanie wartość zorganizowanej części przedsiębiorstwa, która będzie przenoszona z RAG sp. z o.o. do RSBM sp. z o.o. na dzień 30 września 2021 roku i która to wartość została wskazana w Planie podziału wynosi 3.867.860 zł (słownie: trzy miliony osiemset sześćdziesiąt siedem tysięcy osiemset sześćdziesiąt).

Opis i oszacowanie stanowi Załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.



(Rafał Górzyński – Prezes Zarządu)



(Tomasz Górzyński – Wiceprezes Zarządu)

Załącznik nr 1: opis i oszacowanie

**R Z E C Z O Z N A W C A M A J A T K O W Y
BIEGŁA SĄDU OKREGOWEGO W JELENIEJ GÓRZE
IRENA CIEPŁA**

58 – 560 Jelenia Góra
Ul. Wróblewskiego 34
NIP: 611 – 000 – 82 -47

tel. 75 – 75 – 57 – 644
602 – 525 – 334
e- mail : irena.ciepla@wp.pl

**OPIS I OSZACOWANIE
zorganizowanej części przedsiębiorstwa**

RAG spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
59-300 LUBIN, UL. KOŚCIUSZKI 12



autor opracowania

Jelenia Góra, 30 września 2021r

1) Zleceniodawca: RAG Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
59- 300 LUBIN
Ul. Kościuszki 12

2) Zleceniobiorca: **FHU „IRBUD”**
Rzecznik majątkowy
biegła Sądu Okręgowego w Jeleniej Górze
Irena Ciepla
58-560 Jelenia Góra, ul. Wróblewskiego 34

3) Cel wyceny: oszacowanie wartości zorganizowanej części przedsiębiorstwa RAG sp. z o.o. na potrzeby podziału przez wydzielenie, to jest przeniesienia części majątku do RSBM sp. z o.o. w zamian za objęcie przez wspólników RAG sp. z o.o. udziałów o podwyższonym kapitale zakładowym RSBM Sp. z o.o.

4) Przedmiot zlecenia: opis i oszacowanie zorganizowanej części przedsiębiorstwa i wskazanie wartości, to jest części obejmującej działalność spółki RAG sp. z o.o. w zakresie nieruchomości, budowy i zarządzania, wycena składników majątkowych oraz wierzytelności i zobowiązań wchodzących w skład tej części przedsiębiorstwa.

Identyfikacja spółki	Nr
KRS	0000425786
NIP	692- 000-29-92
REGON	390553700

Zgodnie z definicją zawartą chociażby w ustawie o podatku od towarów i usług oraz ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych przez zorganizowaną część przedsiębiorstwa organizacyjnie i finansowo wyodrębniony w istniejącym przedsiębiorstwie zespół składników materialnych i niematerialnych, w tym zobowiązania, przeznaczonych do realizacji określonych zadań gospodarczych, który zarazem mógłby stanowić niezależne przedsiębiorstwo samodzielnie realizujące te zadania.

Głównym przedmiotem działalności RAG sp. z o.o. jest produkcja wyrobów ciastkarskich i podobnych oraz ich hurtowa sprzedaż. Jednocześnie RAG sp. z o.o. jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w Lubinie przy ul. Kościuszki 12, zabudowanej budynkiem biurowym oraz na której to nieruchomości posadowiony jest przenośny kontener – pawilon handlowy. Powierzchnie biurowe znajdujące się w biurowcu są przedmiotem najmu. W biurowcu znajdują się również ruchomości – wyposażenie biur, które stanowią własność spółki. Dodatkowo do prowadzenia spraw związanych z zarządzaniem tą nieruchomością i jej funkcjonowaniem przeznaczony jest jeden pracownik.

Z racji, że ta część działalności nie jest podstawową działalnością spółki została podjęta decyzję o przeniesieniu części majątku do RSBM sp. z o.o. (KRS: 0000352982), której to spółki głównym przedmiotem działalności jest działalność związana z nieruchomościami.

W ramach operacji podziału przez wydzielenie z RAG sp. z o.o. do RSBM sp. z o.o. zostaną przeniesione następujące składniki majątkowe, mogące służyć do prowadzenia odrębnej działalności związanej z nieruchomościami:

- 1) Prawo własności nieruchomości gruntowej położonej w Lubinie przy ul. Kościuszki 12 o powierzchni 0,1395 ha, zabudowanej budynkiem biurowym o powierzchni użytkowej 865 m², dla której to nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta LE1U/00017570/2,
- 2) Ruchomość posadowiona na nieruchomości gruntowej opisanej w pkt. 1 – pawilon handlowy
- 3) Ruchomości stanowiące wyposażenie biurowca,
- 4) Prawa i obowiązki wynikające z umów najmu powierzchni biurowej znajdującej się w biurowcu opisanym w pkt. 1,
- 5) Prawa i obowiązki wynikające z umowy o pracę z pracownikiem,
- 6) Środki pieniężne, które zostaną przeznaczone na remont biurowca,

Podstawą wyceny są:

- 1) Operat szacunkowy nieruchomości z dnia 26 maja 2021 roku dotyczący wyceny prawa własności działki gruntu oraz prawa własności budynku o charakterze administracyjno – biurowym, położonym w Lubinie przy ul. Kościuszki 12 – załącznik nr 1 do niniejszej wyceny,
- 2) Zestawienie umów najmu pomieszczeń znajdujących się w budynku,
- 3) Zestawienie wartości wyposażenia,
- 4) Umowa o pracę,
- 5) Wycena ruchomości – kontenera

Wycena zorganizowanej części przedsiębiorstwa została przeprowadzona podejściem majątkowym (metoda inwestycyjna – technika kapitalizacji prostej)

Prace analityczne i szacunkowe były przeprowadzone od maja 2021 do września 2021 r.

Oszacowanie ma ustalić wartość rynkową wydzielanej zorganizowanej części przedsiębiorstwa dla potrzeb przeprowadzenia podziału przez wydzielenie.



911 - a

Zestawienie wartości składników przedsiębiorstwa

L/p	Składniki przedsiębiorstwa	Wartość rynkowa w PLN	Udział % do całości
1.	Wartość nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem administracyjno-biurowym	1.836.000	47,47
a	W tym wartość budynku	1.626.750	
b	W tym wartość prawa własności gruntu	209.250	
2.	Wartość wyposażenia	3.678,00	0,09
3.	Prawa i obowiązki wynikające z umów najmu	9.656,62	0,25
a	W tym: na czas określony z automatycznym przedłużeniem na okres 5 lat (poz.1 i 11 zestawienia)	3.585,84	
b	W tym :Na czas nieokreślony z okresem wypowiedzenia do 3 miesięcy	6.070,78	
4.	Wartość kontenera (pawilonu użytkowego)	18.525,00	0,48
5.	Środki pieniężne w gotówce	2.000.000	51,71
	Wartość rynkowa ogółem	3.867.859,62	
	Wartość rynkowa (w zaokrągleniu)	3.867.860,00	100,00

Aktualna wartość rynkowa przedsiębiorstwa na dzień sporządzenia wyceny

AWR = 3.867.860zł

**Słownie złotych :
trzy miliony osiemset sześćdziesiąt siedem tysięcy osiemset sześćdziesiąt**

Załączniki:

- 1) Operat szacunkowy nieruchomości z dnia 26 maja 2021r dotyczący wyceny prawa własności działki gruntu nr 346/4 AM 6 o powierzchni 0,1395ha oraz prawa własności budynku o charakterze administracyjno- biurowym położonej w Lubinie przy ul. Kościuszki 12- Załącznik nr 1 do niniejszej wyceny

- 2) Zestawienie umów najmu pomieszczeń znajdujących się w budynku – załącznik nr 2
- 3) Zestawienie wartości wyposażenia - załącznik nr 3
- 4) Umowa o pracę – załącznik nr 4
- 5) Wycena kontenera (pawilonu użytkowego) - załącznik nr 5

Autor opracowania



Jelenia Góra, 30 września 2021r

R Z E C Z O Z N A W C A M A J A T K O W Y
IRENA CIEPŁA

58- 560 Jelenia Góra
ul. Wróblewskiego 34

75 - 75 - 57 -644
602 - 525 - 344
e- mail: irena.ciepla@wp.pl

OPERAT SZACUNKOWY

PRZEDMIOT WYCENY : NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA
59- 300 LUBIN, UL. TADEUSZA KOŚCIUSZKI 12
WOJEWÓDZTWO DOLNOŚLĄSKIE



Jelenia Góra, 26 maja 2021r

1. Wyciąg z operatu szacunkowego

1.1 Opis nieruchomości

Przedmiotem opracowania jest nieruchomość gruntowa zabudowana (prawo własności gruntu oraz prawo własności budynku), położona w Lubinie , powiat lubiński, woj. dolnośląskie (objęta Księgą Wieczystą nr LE1U/00017570/2 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Lubinie , VI Wydział Ksiąg Wieczystych). W skład wycenianej nieruchomości wchodzi:

1. Budynek administracyjno- biurowy o pow. użytkowej 865m²
2. Działka gruntu nr 346/4 AM 6 o pow. 0,1395ha

1.2 Właściciel przedmiotowej nieruchomości

Właścicielem nieruchomości jest RAG Spółka z o.o. z siedzibą w Lubinie

1.3 Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej nieruchomości **-WR-**, dla potrzeb własnych spółki

1.4 Wartość rynkowa nieruchomości

- Aktualna wartość rynkowa nieruchomości – WR –

1.836.000PLN

Słownie złotych: jeden milion osiemset trzydzieści sześć tysięcy

1.5 Daty istotne dla wyceny

- | | |
|--|-------------|
| ➤ Data sporządzenia operatu szacunkowego | 26.05.2021r |
| ➤ Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny | 26.05.2021r |
| ➤ Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny | 26.05.2021r |
| ➤ Data dokonania oględzin | 26.05.2021r |

1.6 Autor opracowania

Rzecznawca Majątkowy
Ciepła Irena
Uprawnienia nr: 1081



Spis treści

1	WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	1
1.1	OPIS NIERUCHOMOŚCI	2
1.2	WŁAŚCICIEL PRZEDMIOTOWEJ NIERUCHOMOŚCI	2
1.3	CEL WYCENY	2
1.4	WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI	2
1.5	DATY ISTOTNE DLA WYCENY	2
1.6	AUTOR OPRACOWANIA	2
2	PRZEDMIOT WYCENY.....	4
2.1	PRZEDMIOT WYCENY	4
2.2	ZAKRES WYCENY(RODZAJ PRAW PODLEGAJĄCYCH WYCENIE)	4
2.3	CEL WYCENY	4
3	PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU.....	4
3.1	PODSTAWY FORMALNE	4
3.2	PODSTAWY MATERIALNO – PRAWNE.....	4
3.3	PODSTAWY MERYTORYCZNE	5
3.4	DATY ISTOTNE DLA WYCENY	5
4	OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	6
4.1	STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI.....	6
4.2	OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W KSIĘDZE WIECZYSTEJ	6
4.3	OZNACZENIE W EWIDENCJI GRUNTÓW	6
4.4	OZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	7
4.5	DECYZJA O POZWOLENIU NA BUDOWĘ /UŻYTKOWANIE	8
4.6	POŁOŻENIE NIERUCHOMOŚCI ORAZ SPOSÓB UŻYTKOWANIA	8
4.7	OPIS NIERUCHOMOŚCI	12
4.9	UMOWY NAJMU OBOWIĄZUJĄCE NA NIERUCHOMOŚCI	18
5	ZASTOSOWANA PROCEDURA SZACOWANIA.....	19
5.1	PRZYJĘTA WARTOŚĆ RYNKOWA ORAZ PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA	19
5.2	UZASADNIENIE WYBORU RODZAJU WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI ORAZ PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI	23
6	ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	23
6.1	OBZAR RYNKU.....	23
6.2	OKRES BADANIA CEN	24
6.3	RODZAJ RYNKU LOKALNEGO	24
6.4	KONKURENCJA NA RYNKU LOKALNYM.....	24
6.5	ANALIZA RYNKU –CZYNSZE (POWIERZCHNIE BIUROWE)	24
7	OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI.....	26
7.1	OBLICZENIE STAWKI CZYNSZU	26
7.2	OBLICZENIE POTENCJALNEGO DOCHODU BRUTTO Z NIERUCHOMOŚCI	26
7.3	OBLICZENIE EFEKTYWNEGO DOCHODU BRUTTO Z NIERUCHOMOŚCI	27
7.4	OKREŚLENIE POZIOMU WYDATKÓW OPERACYJNYCH ORAZ OBLICZANIE DOCHODU OPERACYJNEGO NETTO DOCHODU Z NIERUCHOMOŚCI.	27
7.5	OBLICZENIE STOPY KAPITALIZACJI NETTO.	28
7.6	OBLICZENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI – WR	30
8	WYNIK KOŃCOWY WYCENY	30
8.1	ANALIZA PRZYDATNOŚCI NIERUCHOMOŚCI JAKO ZABEZPIECZENIA WIERZYTELNOŚCI BANKU.....	30
9	KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE.....	31
9.1	KLAUZULE	31
9.2	USTALENIA DODATKOWE.....	31
10	ZAŁĄCZNIKI	31

PRZEDMIOT WYCENY

1.7 Przedmiot wyceny

Przedmiotem opracowania jest nieruchomość gruntowa zabudowana (prawo własności gruntu oraz prawo własności budynku), położona w Lubinie , powiat lubiński, woj. dolnośląskie (objęta Księgą Wieczystą nr LE1U/00017570/2 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Lubinie , VI Wydział Ksiąg Wieczystych). W skład wycenianej nieruchomości wchodzi:

1. Budynek administracyjno- biurowy o pow. użytkowej 865m²
2. Działka gruntu nr 346/4 AM 6 o pow. 0,1395ha

1.8 Zakres wyceny(rodzaj praw podlegających wycenie)

Określenie wartości rynkowej prawa własności działki i budynku .

1.9 Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej nieruchomości **-WR-**, dla potrzeb własnych spółki

2 Podstawy opracowania operatu

2.1 Podstawy formalne

- **Zleceniodawca** RAG Spółka z o.o. z siedzibą w Lubinie
- **Zleceniobiorca:** FHU IRBUD Ciepła Irena, 58 -560 Jelenia Góra, ul. Wróblewskiego 34
- **Wykonawca – Ciepła Irena nr 1081.**

2.2 Podstawy materialno – prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. art. 159 o gospodarce nieruchomościami - tekst jednolity z późniejszymi zmianami (z 2020r. poz.65)
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity Dz. U. nr 16/64) z późniejszymi zmianami,
- Ustawa Księgach Wieczystych i Hipotece z dnia 27.06.1996 r. (Dz. U. nr 107, poz. 499), z późniejszymi zmianami,
- Ustawa z dnia 29.08.1997 r. Prawo Bankowe nr (Dz. U. z 2015r , poz. 128), z późniejszymi zmianami.
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego, (Dz. U. Nr 207 poz. 2109),
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW), PFSRM grudzień 2007 oraz obowiązujące Noty Interpretacyjne

Po zapoznaniu się z wymogami Zleceniodawcy, jak również po ustaleniu przedmiotu i celu wyceny, ustalono, iż podstawą prawną niniejszego operatu szacunkowego jest ustawa „Prawo Bankowe” z dnia 29 sierpnia 1997 roku. W artykule 70, pkt. 2, podpunkcie 1 niniejszej ustawy zapisano, że Bank może udzielić kredytu pod warunkiem ustanowienia szczególnego sposobu zabezpieczenia spłaty kredytu, które w tym przypadku stanowić będzie hipoteka na przedmiotowej nieruchomości.

Zgodnie z art. 150 pkt. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się między innymi określenia wartości rynkowej dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Art. 151 definiuje co stanowi wartość rynkową nieruchomości. Art. 152 zawiera w pkt. 2 katalog podejść możliwych do zastosowania przy wycenie nieruchomości. Natomiast art. 153 pkt. 1, 2 i 3 precyzuje poszczególne podejścia, a art. 154 umożliwia rzeczoznawcy wybór właściwego podejścia, metody i techniki szacowania nieruchomości przy uwzględnieniu w szczególności celu wyceny, rodzaju i położenia nieruchomości, funkcji wyznaczonej w planie miejscowym, stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stanu zagospodarowania oraz dostępnych danych o cenach nieruchomości podobnych.

W związku z art. 156 rzeczoznawca majątkowy sporządził na piśmie niniejszy operat szacunkowy. Art. 175 pkt. 1 zobowiązuje m.in. rzeczoznawcę majątkowego do wykonywania czynności szacowania nieruchomości zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi.

Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego jest szczegółowym przepisem regulującym postępowanie, w wyniku którego następuje określenie wartości nieruchomości. Przy czym poprzez zwrot „określenie wartości nieruchomości” rozumie się zgodnie z §3, określenie wartości prawa własności lub innych praw do nieruchomości. Rozdział 4 zawiera sposób sporządzania, formę i treść operatu szacunkowego.

2.3 Podstawy merytoryczne

2.3.1 Materiały źródłowe

- Księga Wieczysta nr LE1U/00017570/2 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Lubinie VI Wydział Ksiąg Wieczystych,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Lubin
- Wypis z ewidencji gruntów,
- Odbitka z mapy ewidencyjnej
- Wypis z kartoteki budynków
- Deklaracja podatkowa
- Wywiad terenowy i oględziny przeprowadzone w dniu 20.05.2021 r. w obecności właściciela,
- Dane o cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych, kształtujących się na rynku lokalnym nieruchomości lokalowych stanowiących lokale użytkowe, stawki czynszów dzierżawnych,
- Informacje uzyskane w terenowych jednostkach administracji,
- Inne dane i informacje otrzymane od zlecającego,
- Informacje i dane własne autora opracowania,

2.3.2 Materiały pomocnicze

- „Wartość rynkowa nieruchomości” - Ewa Kucharska - Stasiak, Warszawa 2005 r.,
- „Inwestowanie w Nieruchomości”, pod. red. E. Kucharskiej - Stasiak, wyd. Instytut Nieruchomości VALOR, Łódź 1999 r.,
- Materiały szkoleniowe „Seminarium dla rzeczoznawców”, program PFSRM,
- „System i procedury szacowania nieruchomości”, Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, ZCO, Zielona Góra 2004 r.,
- „Określanie wartości rynkowej nieruchomości”, pod red. Sabiny Żróbek, Wyd. UW-M, Olsztyn 2002 r.

2.4 Daty istotne dla wyceny

- | | |
|--|-------------|
| ➤ Data sporządzenia operatu szacunkowego | 26.05.2021r |
| ➤ Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny | 26.05.2021r |
| ➤ Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny | 26.05.2021r |
| ➤ Data dokonania oględzin | 26.05.2021r |

3 OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

3.1 Stan prawny nieruchomości

Zgodnie z badaniem Księgi Wieczystej nr LE1U/00017570/2 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Lubinie , V Wydział Ksiąg Wieczystych, właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w Lubinie jest RAG Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

3.2 Oznaczenie nieruchomości w Księdze Wieczystej

Dla przedmiotowej nieruchomości, prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Lubinie , V Wydział Ksiąg Wieczystych, **Księga Wieczysta nr LE1U/00017570/2** , w której dokonano następujących wpisów:

Typ księgi: nieruchomość gruntowa

Dział I – Oznaczenie nieruchomości:

województwo dolnośląskie, powiat lubiński, miejscowość Lubin
nr działki 346/4
Obręb – 4
Ul. Tadeusza Kościuszki 12
Sposób korzystania – nieruchomość zabudowana
obszar 0,1395ha

Dział II Własność:

Właściciel: RAG Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Regon 39055370000000

Dział III – Prawa roszczenia i ograniczenia

Brak wpisu

Dział IV Hipoteki

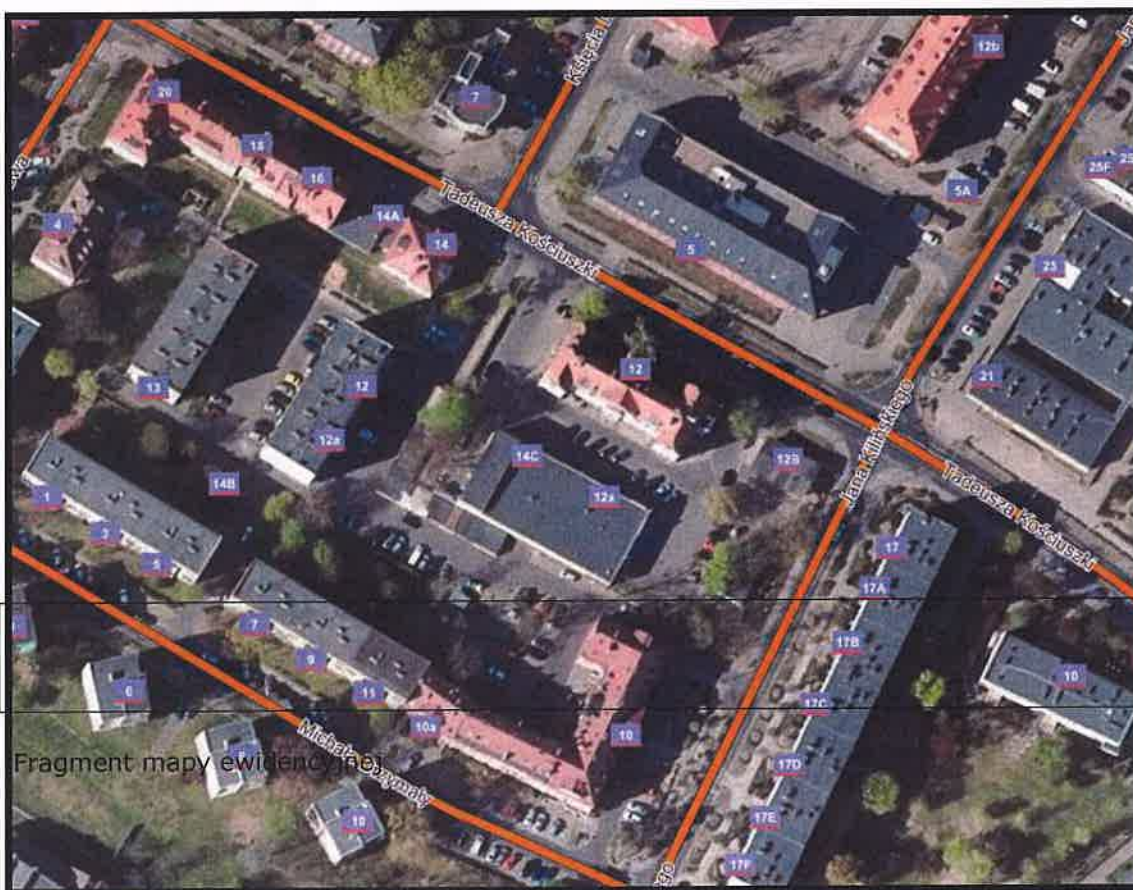
Brak wpisu

3.3 Oznaczenie w ewidencji gruntów

Tabela nr 1. Ewidencja gruntów

Nr działki	346/4
Położenie	Lubin, ul. T. Kościuszki 12
Powierzchnia	0,1395ha
Województwo	dolnośląskie
Powiat	lubiński
Obręb ewidencyjny	0004 Lubin
Nr jednostki rejestrowej	G.673
Rodzaj i klasa użytków	Bi
AM	6
Właściciel	RAG Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Fragment mapy ewidencyjnej



Fragment mapy ewidencyjnej

Handwritten blue scribbles and lines at the bottom left of the page.

3.4 Oznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z obowiązującym planem Zagospodarowania Przestrzennego zatwierdzonym Uchwałą Rady Miasta Lubin nieruchomość położona jest na terenie zabudowy usługowej.

3.5 Decyzja o pozwoleniu na użytkowanie

Budynek wybudowany został w latach przedwojennych. Jest ujawniony w Dziale I Księgi Wieczystej i w dokumentacji geodezyjnej znajdującej się w zasobach Starostwa Powiatowego w Lubinie.

Decyzja o zgłoszeniu do użytkowania nie jest wymagana.

3.6 Położenie nieruchomości oraz sposób użytkowania

3.6.1 Położenie



Terytorialnie mianem Lubina określa się powiat, miasto i gminę wiejską. Miasto Lubin, będące stolicą powiatu lubińskiego (zamieszkałego przez ponad 100 tysięcy mieszkańców), położone jest w południowo-zachodniej części Polski, na obszarze Wysoczyzny Lubińskiej (będącej częścią Niziny Śląsko-Łużyckiej). Jest jednym z ośmiu miast "prezydencki" Dolnego Śląska.

9/1. a

odkrycie w 1957 roku pokładów rud miedzi zdeterminowało gospodarczy charakter miasta, stając się siłą napędową jego rozwoju. Już 10 lat po tym odkryciu powierzchnia Lubina zwiększyła się 12-krotnie. Obecnie w Lubinie na powierzchni 40,81 km² żyje 82,4 tysiąca mieszkańców.

Przemysł oparty na wydobyciu, wzbogacaniu i przetwarzaniu rud miedzi nadal stanowi podstawową gałąź wytwórczości regionu i miasta, jednakże od kilku lat podejmowane są starania, by stworzyć w Lubinie struktury gospodarcze alternatywne dla przemysłu miedziowego.

Lubin to znaczące na Dolnym Śląsku centrum kultury i sztuki. Tu odbywa się co roku znany w artystycznym świecie Festiwal Piosenki Francuskiej oraz wiele innych imprez o zasięgu ogólnokrajowym. W dwóch galeriach - "Zamkowej" i "Jadwidze" - miłośnicy sztuki mogą poznawać twórczość najwybitniejszych artystów kraju i Europy.

Z lotniska Aeroklubu Zagłębia Miedziowego korzystają amatorzy sportów powietrznych: lotnictwa, szybownictwa, balonowych i spadochronowych.

Atrakcją miasta jest uruchomiona w 1996 roku na bazie starej wieży ciśnień, najwyższa w Polsce 33,5-metrowa ściana wspinaczkowa.

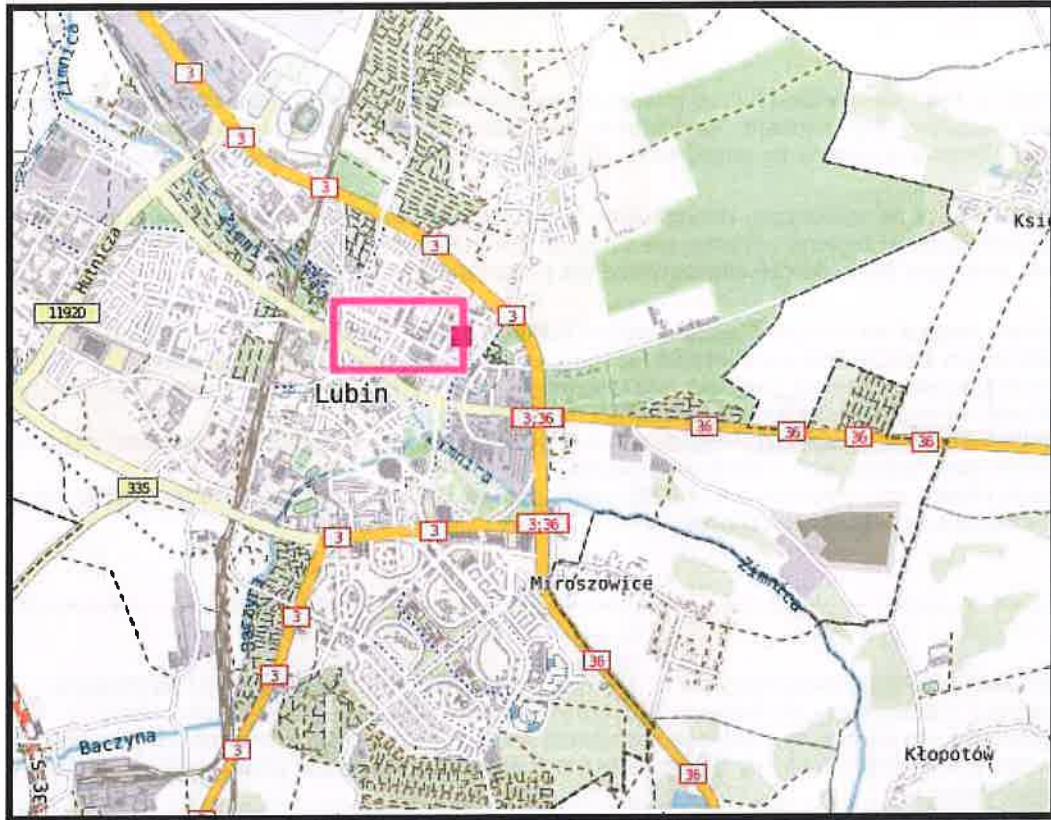
Przez Lubin przebiega droga krajowa nr 3 w ciągu drogi międzynarodowej E-65 (Świnoujście - Jakuszyce), z którą łączy się droga nr 371 prowadząca do przejścia granicznego w Lubawce. W odległości 25 km od miasta przebiega autostrada A4 łącząca przejście graniczne z Niemcami w Olszynie. Z autostradą A4 łączy się droga E40 prowadząca do przejścia granicznego w Zgorzelcu i Jędrzychowicach.

Na terenie miasta funkcjonuje sportowe lotnisko Aeroklubu Zagłębia Miedziowego z utwardzonym pasem startowym długości 1 000 m (przeznaczone dla samolotów sportowych oraz małych samolotów pasażerskich) i radiolatarnią. Najbliższy międzynarodowy port lotniczy znajduje się we Wrocławiu, z którego istnieją regularne połączenia do Warszawy, Frankfurtu nad Menem, Kopenhagi, Monachium i Wiednia.

W odległości 15 km w Ścinawie znajduje się port rzeczny na Odrze.

Przez Lubin przebiega linia kolejowa łącząca miasto z Legnicą, Głogowem, Wrocławiem i Zieloną Górą.

Największym bogactwem naturalnym na obszarze Lubina są surowce mineralne: złoża rudy miedzi, węgla brunatnego, soli, gazu oraz surowców ceramiki budowlanej. Te naturalne zasoby stwarzają duże możliwości ożywienia gospodarczego. Powierzchnia Gminy Miejskiej Lubin wynosi 4081 ha, a w strukturze jej użytkowania dominują grunty rolne zajmujące 2113 ha (około 52 %) oraz tereny zabudowane zajmujące 1371 ha (około 34 %). Wody powierzchniowe zajmują 61 ha (około 1,5 %). Pozostały obszar obejmują tereny zielone, parki i lasy.



Lokalizacja ogólna
Lokalizacja szczegółowa



gd. a

3.6.2 Opis otoczenia

Nieruchomość położona w strefie śródmiejskiej miasta w sąsiedztwie zabudowy mieszkalno-usługowej w odległości około 200m od obiektu Urzędu Miasta w Lubinie.



Pawilon handlowy Biedronka (działka nr 847)
Kościuszki



ul. Tadeusza



Budynek mieszkalno-usługowy (działka 682)



pawilon handlowy (działka 346/3)

3.6.3 Uzbrojenie

Nieruchomość posiada niezbędne dla aktualnego sposobu użytkowania terenu i znajdującego się na nim budynku przyłącza i instalacje:

- elektryczne
- kanalizacyjne
- wodociągowe
- ciepłne

3.6.4 Stan techniczny

Ogólny stan techniczny budynku na dzień wizji biorąc pod uwagę:

- okres realizacji,
- jakość wykonanych robót i użytych materiałów,
- sposób i intensywność użytkowania, określono jako: dobry.

3.7 Opis nieruchomości

3.7.1 Budynek administracyjno - biurowy

Tabela nr 3. Charakterystyka techniczna budynku

Lokalizacja	Lubin , ul. Tadeusza Kościuszki 12
Sposób użytkowania	Pomieszczenia biurowe z zapleczem socjalnym
Wykonawstwo	tradycyjne ściany murowane z cegły
Podpiwniczenie	tak
Ilość kondygnacji	3
Powierzchnia zabudowy	527,00m ² (przyjęto na podstawie wypisu z kartoteki budynku)
Powierzchnia użytkowa budynku	865,00m² (pow. przyjęta na podstawie książki obiektu)
Powierzchnia całkowita	1.369,00m²
Stołarka okienna i drzwiowa	Pcv i drewniane
Podłogi i posadzki	Betonowe, w części wyłożone panelami, wykładziną pcv, terakotą
Instalacje	elektryczna, telefoniczna, wodociągowa, kanalizacyjna, centralnego ogrzewania (z sieci)
Stan techniczny	dobry





90. 9

Układ funkcjonalny budynku obejmuje :

- < pomieszczenia biurowe
- < zaplecze sanitarne
- < komunikację
- < pomieszczenia piwniczne

Pomieszczenia zlokalizowane na parterze użytkowane przez właściciela



GA



911



Pomieszczenia zlokalizowane na I piętrze

90
a

Pomieszczenia zlokalizowane na poddaszu



Tabela nr 4 Zestawienie powierzchni użytkowej

Rodzaj pomieszczenia	Powierzchnia użytkowa w m2
Pomieszczenia biurowe	865,00
RAZEM:	865,00

3.7.2 Droga dojazdowa do nieruchomości

Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni utwardzonej (działka nr 416/1) ul. T. Kościuszki .

98. a



3.8 Umowy najmu obowiązujące na nieruchomości

Według informacji uzyskanej od właściciela nieruchomość wykorzystywana jest w sposób następujący:

- powierzchnia parteru wykorzystywana jest przez właściciela dla potrzeb własnych spółki
- powierzchnia I piętra jest wynajmowana

Tabela nr 5. Zestawienie umów najmu zawartych na czas nieokreślony

L/p	Data najmu	Wynajmujący	Powierzchnia	Cena ogółem	Cena 1m ²	Uwagi
1.	17.11.2008	Orange	Ryczałt	2.219,25zł		Anteny
2.	29.08.2012 01.09.2007 01.09.2007	OSK ELCAR Tomasz Sztraub Ośrodek Szkolenia Kierowców Tomasz Jaworski Ośrodek Szkolenia Kierowców Konrad Bartkowiak	29,30m ²	122,95zł x 3 = 368,85zł	12,60zł	Pokój 25
3.	01.06.2010	Biuro Ubezpieczeniowe Ewa Ilnicka	19,60m ²	409,84zł	20,90zł	Pokój 11
4.	08.04.2016	SAXTAR Paweł Sarota	17,70m ²	450,00zł	25,42zł	Pokój 19
5.	20.12.2006	Anteny	Ryczałt	1840,00zł		
6.	20.05.2008	Ośrodek Szkolenia Kierowców Józef Urbiak	8,30m ²	124,50zł	15,00zł	Pokój 8
7.	30.12.2005	Gabinet Medycyny Naturalnej Jan Kazimierz Stafin	13,00m ²	234,00zł	18,00zł	
8.	26.11.2012	Stowarzyszenie Emerytów i rencistów byłych pracowników KGHM	17,60m ²	316,80zł	18,00zł	Pokój 1

9.	01.06.1996	Przedsiębiorstwo UHP „Erinus”	14,00m ²	252,00zł	18,00zł	Pokój 21
10.	30.04.1999	Zakład Instalatorstwa Elektrycznego i Pomiarów Elektrycznych „ELEKTROLUS”	38,00m ²	684,00zł	18,00zł	Pokój 13-14
11.	29.06.2011	Cech Rzemiosło	13,20m ²	237,60zł	18,00zł	Pokój 16
12.	29.10.2004	Zarządca Gabrysiak Henryk Spółka z o.o.	43,20m ²	673,92zł	15,60zł	Pokój 23-24
13.	08.01.2013	IUSTITIA Kancelaria Prawna	12,40m ²	248,00zł	20,00zł	Pokój 22
14.	31.03.2015	Rzeczoznawstwo Samochodowe BEMiRD	22,20m ²	421,80zł	19,00zł	Pokój 12 i 15
15.	30.09.2015	FASTNET Stankiewicz Robert	19,60m ²	372,40zł	19,00zł	Pokój 27
16.	19.05.2016	Przedsiębiorstwo Budownictwa Inżynierskiego Hydrotechnika	13,20m ²	250,80zł	19,00zł	Pokój 30
17.	23.08.2016	MB -INVEST Michał Bobiński	11,50m ²	218,50zł	19,00zł	Pokój 20
18.	01.10.2015	Jerzy Szyszko	14,00m ²	252,00zł	18,00zł	Pokój 17
19.	01.03.2016	Bartłomiej Oprychał	51,30m ²	200,00zł	3,90zł	strych
20.	30.09.2015	Marcin Kołomański	44,44m ²	105,69zł	2,40zł	piwnica
		Razem:	402,54m ²	9.879,95zł		

4 ZASTOSOWANA PROCEDURA SZACOWANIA

4.1 Przyjęta wartość rynkowa oraz podejście, metoda i technika

W niniejszym operacie określono wartość rynkową - **WR** nieruchomości opisanej w pkt. 1.1 oraz pkt. 2.1w obecnym stanie techniczno - funkcjonalnym. Przy określeniu wartości rzeczoznawca brał pod uwagę całokształt okoliczności, jakie występują w trakcie eksponowania nieruchomości na rynku, wykonania odpowiedniego marketingu oraz negocjowania cen sprzedaży.

Wybór określonego podejścia, metody i techniki uzależniono od wielu czynników, a w szczególności od:

- celu wyceny,
- rodzaju i położenia nieruchomości,
- funkcji wyznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej,
- stanu zagospodarowania,
- dostępności danych o cenach nieruchomości podobnych (ilość i rodzaj możliwych do wykorzystania danych zebranych na rynku nieruchomości).

Mając na uwadze obowiązujące przepisy prawne oraz zachowanie się rynku lokalnego nieruchomości - do oszacowania wartości nieruchomości zastosowano:

Tabela nr 6. Podejście i metoda

Wartość rynkowa nieruchomości – WR	
Podejście	Dochodowe
Metoda	Inwestycyjna
Technika	Kapitalizacji prostej netto

- Wartość określono na dzień **26 maja 2021r** według stanu nieruchomości i poziomu cen z daty wyceny,
- Przyjęty rodzaj wartości to wartość rynkowa, która w naszym przypadku jest tożsama z Wartością Rynkową dla Optymalnego Sposobu Użytkowania (**w przypadku przedmiotowej nieruchomości aktualny sposób wykorzystania jest zarazem optymalnym**).
- **Rodzaj wartości rynkowej ustalony został zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW) oraz zgodnie z celem wyceny.**

4.1.1 Wartość rynkowa nieruchomości

Zgodnie z art. 151 Ustawy o gospodarce nieruchomościami **wartość rynkowa nieruchomości** stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

- strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

Powszechne Krajowe Zasady Wyceny - Krajowy Standard Wyceny Podstawowy nr 1 pt. **„Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa” (KSWP1)** interpretują definicję wartości rynkowej:

Pojęcie **„najbardziej prawdopodobna jej cena”** oznacza wyrażoną w pieniądzu kwotę, którą, rozsądnie biorąc, można uzyskać w transakcji rynkowej w dniu, na który wartość została określona. Jest to najlepsza cena, którą, rozsądnie rzecz biorąc, może uzyskać sprzedawca oraz najbardziej korzystna cena, którą, rozsądnie rzecz biorąc, zgodzi się zapłacić kupujący. Kwota ta nie dotyczy ceny, która została podwyższona lub obniżona ze względu na szczególne warunki lub okoliczności, takie jak np. sprzedaż z bonifikatą.

Pojęcie **„możliwa do uzyskania na rynku”** oznacza, iż wartość nieruchomości jest wielkością szacowaną, a nie kwotą z góry ściśle określoną lub faktycznie zapłaconą ceną. Jest to hipotetyczna cena, za którą w dniu wyceny można zawrzeć transakcję odpowiadającą wszystkim wymogom definicji wartości rynkowej.

Pojęcie **„w dniu wyceny”** stawia wymóg, aby wartość rynkowa była właściwa w danym momencie, na który została określona. Może to być data opracowania operatu szacunkowego lub wcześniejsza. Wartość podana w operacie szacunkowym odzwierciedla stan rynku oraz uwarunkowania istniejące w dniu wyceny, a nie w dniu wcześniejszym lub późniejszym. W definicji zakłada się także jednoczesne zawarcie i wykonanie umowy.

W celu określenia wartości rynkowej rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić sposób optymalnego lub najbardziej prawdopodobnego użytkowania nieruchomości. Użytkowanie to może stanowić kontynuację aktualnego sposobu użytkowania lub może polegać na innym sposobie jej użytkowania. Wyboru sposobu użytkowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy uwzględniając przepisy prawa, cel wyceny, stan i przeznaczenie nieruchomości oraz stan rynku.

Sposób optymalnego użytkowania oznacza najbardziej prawdopodobne wykorzystanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i zapewniające najwyższą wartość wycenianej nieruchomości. Wartość rynkowa może być określona przy zastosowaniu podejścia porównawczego, podejścia dochodowego i podejścia mieszanego z wykorzystaniem danych rynkowych odpowiednich do zastosowanej metody wyceny, w szczególności dotyczących cen, dochodów, stóp zwrotu i kosztów.

Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna - sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

W przypadku wycenianej nieruchomości aktualny sposób użytkowania stanowi jej optymalny sposób użytkowania, w związku z tym określono wartość dla aktualnego sposobu użytkowania.

Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania wyklucza element spodziewanej wartości dla alternatywnego sposobu użytkowania i możliwy wzrost wartości związany ze specjalnymi inwestycjami. Jednakże wartość ta uwzględnia zmiany wartości związane z rozbudową, przebudową budynku i zagospodarowania terenu, zakładając, że te prace nie spowodują przerwy w korzystaniu z nieruchomości.

4.1.2 Wartość rynkowa nieruchomości

4.1.3 Podejście dochodowe

Podejście dochodowe polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości. Stosuje się je przy wycenie nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód.

Przy zastosowaniu podejścia dochodowego konieczna jest znajomość dochodu uzyskanego lub możliwego do uzyskania z czynszu lub z innych dochodów z nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny oraz z nieruchomości podobnych. W podejściu tym zakłada się, że racjonalnie postępujący nabywca nie powinien w normalnej sytuacji inwestycyjnej zapłacić za nieruchomość (a więc i prawa do dochodów) więcej od sumy, za którą mógłby nabyć inną nieruchomość o podobnej zdolności do przynoszenia dochodów i podobnym stopniu ryzyka.

Dochodem z nieruchomości jest czynsz lub inne dochody jak np. dochody z parkingów, garaży, reklam, wyposażenia. Jest to dochód, jaki można uzyskać z gruntu wraz z jego częściami składowymi.

zyskanie dochodu z całej nieruchomości i jego wykorzystanie w podejściu dochodowym powoduje, że wartość rynkowa określona w tym podejściu obejmuje wartość gruntu wraz z jego częściami składowymi lub odpowiednio wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu i związanej z tym prawem, własności budynków i urządzeń oraz lokali na użytkowanym gruncie.

W zależności od specyfiki wycenianej nieruchomości problemem może być ustalenie właściwej kategorii dochodu (zysku, czynszu lub renty). Niezależnie jednak od kategorii dochodu wymaga on przetworzenia w kapitał przy zastosowaniu jednej z metod i technik.

Jedną z metod w podejściu dochodowym jest metoda inwestycyjna, którą stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących dochód z czynszów, najmu lub dzierżawy, którego wysokość można ustalić na podstawie analizy kształtowania się stawek rynkowych czynszów. Metoda ta stosowana jest głównie wtedy, gdy nieruchomość może stać się przedmiotem lokaty kapitału, czyli przy:

- pewności i stabilności inwestycji,
- perspektywie pozyskania długoterminowych dochodów z czynszów,
- zabezpieczeniu przed inflacją,

Nieruchomości są niepewną lokatą kapitału, gdy wymagają:

- cząstkowego inwestowania i wycofywania kapitału w małych częściach (akcje, obligacje, depozyty),
- wysokich kosztów inwestycji,
- specjalnego nadzoru,
- uregulowania stanu prawnego,

W metodzie inwestycyjnej wykorzystuje się technikę dyskontowania strumieni pieniężnych (przy dochodach zmieniających się z roku na rok) lub technikę kapitalizacji prostej (przy dochodach o względnej stałości). Wartość nieruchomości przy zastosowaniu techniki kapitalizacji prostej ustala się jako iloraz jednorocznego dochodu i stopy kapitalizacji według wzoru:

$$W = \frac{D_N}{R}$$

lub iloczyn jednorocznego dochodu i współczynnik kapitalizacji, który może być odwrotnością stopy kapitalizacji lub współczynnikiem rynkowym. Kapitalizacja polega na pomnożeniu dochodu przez współczynnik według wzoru:

$$W = D_N \times \frac{1}{R}$$

gdzie:

W - wartość nieruchomości
D_N - dochód jednoroczny
R - stopa kapitalizacji
1/R - współczynnik kapitalizacji

Współczynnik kapitalizacji odzwierciedla okres, w którym powinien nastąpić zwrot środków, poniesionych na nabycie nieruchomości podobnych od nieruchomości wycenianej z dochodów uzyskiwanych z nieruchomości podobnych.

Wysokość współczynnika kapitalizacji ustala się na podstawie badania rynku nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej jako wzajemną relację pomiędzy cenami transakcyjnymi uzyskanymi za nieruchomości podobne a dochodami uzyskiwanymi z nieruchomości podobnych.

Kapitalizacja prosta jest uproszczeniem sytuacji inwestycyjnej, gdyż przyjmuje dochód jednoroczny jako stały, podczas gdy inwestycja w nieruchomość jest zazwyczaj procesem wieloletnim, ze zmieniającym się dochodem. Traktuje się wówczas jednoroczny dochód jako średni w perspektywie dłuższej, a przy zakładanym wzroście dochodu przyjmuje się jednoroczny dochód na poziomie wyższym od bieżącego i odwrotnie. Stopa kapitalizacji zależy od poziomu rentowności inwestycji oraz poziomu ryzyka. Nie zawsze odzwierciedla ona spodziewany wzrost jego wartości. Przy spodziewanym wzroście zmniejsza się stopę kapitalizacji, a powiększa się przy spodziewanym spadku. Wybór stopy kapitalizacji wymaga przeanalizowania wielu elementów:

- ogólnego poziomu rentowności na rynku inwestycyjnym,
- dodatku za ryzyko inwestycyjne,
- poprawki na spodziewany wzrost wartości,

Przy inwestycji realizowanej na bazie kredytu inwestycyjnego (z zabezpieczeniem hipotecznym) należy uwzględnić i inwestora, i kredytodawcę oraz wymagania każdej ze stron, co do rentowności własnego kapitału. Rachunek ogólny musi więc uwzględniać rentowność inwestora i kredytodawcy.

Należy zatem przeanalizować dodatkowy (czwarty) element - stopę oprocentowania kredytu inwestycyjnego.

Współczynnik kapitalizacji może być obliczony jako odwrotność stopy kapitalizacji, czyli jako $1/R$ lub przez podzielenie ceny rynkowej nieruchomości przez dochód, który ona przynosi lub przynosić będzie w perspektywie, czyli jako C / D .

Technikę kapitalizacji prostej można stosować w dwóch wariantach, jako:

- technikę kapitalizacji prostej brutto
- technikę kapitalizacji prostej netto

Technika kapitalizacji prostej netto stosowana jest, gdy istnieje możliwość zgromadzenia obserwacji o cenach rynkowych nieruchomości, ustalenia dochodu netto z tych nieruchomości i określenia stopy kapitalizacji netto. Stopę tę stosuje się następnie do określenia wartości nieruchomości wycenianej. Należy przy tym pamiętać, że dochód netto z nieruchomości wycenianej odnosi się do całej nieruchomości. Procedura postępowania składa się z następujących czynności:

- określeniu potencjalnego dochodu netto jaki może być osiągnięty w ciągu roku z nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny,
- określeniu efektywnego dochodu brutto pomniejszając potencjalny dochód brutto o straty spowodowane typowymi dla danego rynku zaległościami czynszowymi i poziomem pustostanów,
- określeniu wydatków operacyjnych związanych z eksploatacją i funkcjonowaniem nieruchomości wycenianej,
- określeniu dochodu operacyjnego netto jako różnicy efektywnego dochodu brutto i wydatków operacyjnych.
- analizie transakcji dla nieruchomości podobnych w celu ustalenia cen transakcyjnych i dochodów netto uzyskiwanych z tych nieruchomości,
- ustaleniu stopy kapitalizacji netto lub współczynnika kapitalizacji netto,
- określeniu wartości nieruchomości jako iloczynu dochodu netto z nieruchomości i wskaźnika kapitalizacji netto.

Technika kapitalizacji prostej (brutto lub netto) odnosi się do jednorocznych dochodów, które są zamieniane (kapitalizowane) na wartość rynkową.

4.2 Uzasadnienie wyboru rodzaju wartości rynkowej nieruchomości oraz podejścia, metody i techniki.

Przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami nie nakładają na właściciela nieruchomości ani na rzeczoznawcę majątkowego obowiązku sporządzania operatu szacunkowego dla nieruchomości sprzedawanych na rynku wtórnym, czy też pierwotnym.

Opracowanie operatu właściciel nieruchomości zlecił dobrowolnie i wyliczona w nim wartość ma służyć jako podstawa w czynnościach cywilno - prawnych związanych z udzieleniem kredytu bankowego i zabezpieczeniem hipotecznym.

Ze względu na to, że przedmiotowa nieruchomość może być przedmiotem obrotu w niniejszym operacie określa się jej wartość. Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego do określenia wartości rynkowej nieruchomości stosuje się podejście porównawcze lub dochodowe. Wybór określenia podejścia, metody i techniki uzależniony jest od wielu czynników. Rzeczoznawca majątkowy powinien uwzględnić w szczególności:

- cel wyceny,
- rodzaj i położenie nieruchomości,
- funkcję wyznaczoną w planie zagospodarowania przestrzennego,
- stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej,
- stan jej zagospodarowania,
- dostęp do danych o cenach nieruchomości podobnych, a także ilości i rodzaju informacji z rynku nieruchomości możliwych do wykorzystania,
- aktualny i przyszły sposób użytkowania.

Z uwagi na fakt, że na przyjętym obszarze rynku, odnotowane były transakcje kupna - sprzedaży nieruchomości z odbiegającymi pod względem cech rynkowych od nieruchomości wycenianej, po uwzględnieniu wszystkich okoliczności, a także zaleceń standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych oraz postanowień zawartych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego - do ustalenia wartości rynkowej zastosowano procedurę opisaną w punkcie **5.1**.

5 ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

5.1 Obszar rynku

Obszar rynku lokalnego analizowany w przedmiotowej wycenie obejmuje miasto Lubin gdzie położona jest wyceniana nieruchomość oraz gdzie znajdują się obiekty podobne pod względem charakteru i przeznaczenia, jak również rynek czynszów dzierżawnych uzyskiwanych za powierzchnie **biurowe** z w/w lokalizacji.

Przyjęty obszar rynku wynika z charakteru wycenianej nieruchomości i nieruchomości podobnych, koniunktury na rynku oraz czynszów dzierżawnych uzyskiwanych za **powierzchnie usługowe**, od dostępności oraz wiarygodności danych o zawartych transakcjach kupna - sprzedaży nieruchomości podobnymi.

5.2 Okres badania cen

Dla potrzeb przedmiotowej wyceny monitorowaniem cen objęto okres 12 miesięcy poprzedzających wycenę.

5.3 Rodzaj rynku lokalnego

Rodzaj rynku przyjętego do wyceny uwarunkowany jest typem wycenianej nieruchomości i jest to rynek nieruchomości podobnych do wycenianej. W przypadku przedmiotowej wyceny, jest to rynek nieruchomości stanowiących pomieszczenia biurowe.

5.4 Konkurencja na rynku lokalnym

Nieruchomość będąca przedmiotem opracowania wykorzystywana jest w 50% do prowadzenia własnej działalności gospodarczej spółki, dodatkowo zawartych jest 18 umów dzierżawy pomieszczeń biurowych oraz dwie umowy ryczałtowe z tytułu zamontowanych anten.

5.5 Analiza rynku –czynsze (powierzchnie usługowe)

Zgodnie z założeniami podejścia dochodowego w celu określenia średniego możliwego do uzyskania czynszu z nieruchomości wycenianej, poddano analizie czynsze uzyskiwane przez właścicieli za wynajem (dzierżawę) nieruchomości podobnych do wycenianej, które znajdują się na określonym do celów wyceny rynku lokalnym.

Przy doborze nieruchomości porównywalnych, generujących dochód z czynszów, na badanym obszarze rynku, rzeczoznawca wziął po uwagę przede wszystkim:

- podaż i popyt na wynajem lokali i obiektów podobnych do nieruchomości wycenianej,
- stan techniczny i funkcjonalność,
- położenie w stosunku do arterii komunikacyjnych (drogi, tory),
- dojazd i wskaźnik liczby miejsc parkingowych w stosunku do ilości potencjalnych najemców,
- odpowiedni standard wykończenia,
- infrastruktura towarzysząca,
- wysokość minimalnych i maksymalnych stawek jednostkowych najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lub powierzchni tzw. najmu (możliwa, pod względem techniczno – funkcjonalnym, do wynajęcia dana powierzchnia obiektu),

W/w atrybuty uwzględniają zbiór czynników charakteryzujących podstawowe cechy, wpływające na określenie wartości rynkowej nieruchomości. Dane zebrane zostały na podstawie aktualnych informacji z biur nieruchomości, od właścicieli wynajmujących nieruchomości (budynki) oraz rankingu cen wynajmu nieruchomości biurowych zamieszczonego w czasopiśmie fachowych.

W oparciu o czynsze zawarte na nieruchomościach podobnych, stawki czynszu kształtują się następująco:

Tabela nr 7. Stawki czynszów

ZESTAWIENIE STAWEK CZYNSZÓW POWIERZCHNI BIUROWYCH		
Lokalizacja	Pow. (m²)	Stawka czynszu (zł/m²)
usługowe		
Ul. Kościuszki	25,00	25,00
Ul. Kościuszki	32,00	22,00
Ul. Kilińskiego	35,00	25,00
Ul. Składowa	25,00	22,00
Ul. Kolejowa	22,00	25,00
Ul. Staszica	20,00	18,00
Ul. Odrodzenia	43,00	18,00
minimalna stawka czynszu		18,00
średnia stawka czynszu		22,00
maksymalna stawka czynszu		25,00

Ze względu na dobrą lokalizację, wielkość obiektu i wielkość działki, standard wykończenia, stawkę czynszu przyjęto do wyceny na poziomie **22,00 zł/m²**.

Czynsz oferowany pokrywa się ze stawką czynszu rynkowego.

5.5.1 Warunki rynkowo - gospodarcze.

- popyt na poziomie podaży, z tendencją stabilizacji,
- stabilizacja cen transakcyjnych
- umiarkowana płynność nieruchomości (przy średniej cenie rynkowej w ofercie sprzedaży)
- przeciętna ilość nieruchomości oferowanych do sprzedaży,
- średni współczynnik wykorzystania na poziomie 0,90.

5.5.2 Trend czasowy

W badanym okresie (w przyjętym zbiorze) zaobserwowano stabilizację poziomu stawek czynszowych, co potwierdza wywiad przeprowadzony w biurach obrotu nieruchomościami;

5.5.3 Analiza rynku ofertowego

Rynek czynszowy dla nieruchomości o charakterze usługowym jest zróżnicowany. Średnie ceny najmu 1 m² **powierzchni biurowych** kształtują się w przedziale od **18zł do 30,00 zł**. Najwyższe stawki są uzyskiwane za powierzchnie dobrze skomunikowane z możliwością bezkolizyjnego parkowania, w bardzo dobrym stanie technicznym i o podwyższonym standardzie

nr 1 – Lubin, ul. Kolejowa, pow. biurowa o powierzchni 60m², o podstawowym standardzie wykończenia i średnim stanie technicznym, dobrej funkcjonalności. Stawka czynszu wynosi **16,00 zł/m²**.

nr 2 – Lubin, ul. Staszica, pow. biurowa o pow. 15m², o podwyższonym standardzie wykończenia i dobrym stanie technicznym, dobrej funkcjonalności. Stawka czynszu wynosi **25zł/m²**.

nr 3 – Lubin, ul. Kilińskiego, pow. usługowa 20,00 m², o podstawowym standardzie wykończenia i dobrym stanie technicznym, dobrej funkcjonalności. Stawka czynszu wynosi **20,00 zł/m²**. Teren wokół budynku utwardzony.

nr 4 – Lubin, ul. Kościuszki, pow. biurowa 28,00 m², o podwyższonym standardzie wykończenia i dobrym stanie technicznym, dobrej funkcjonalności. Stawka czynszu wynosi **25,00 zł/m²**.

5.5.4 Trend czasowy

W badanym okresie (w przyjętym zbiorze) zaobserwowano stabilizację poziomu stawek czynszowych, co potwierdza wywiad przeprowadzony w biurach obrotu nieruchomościami, dlatego też nie uwzględnia się trendu czasowego.

6 OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

6.1 Obliczenie stawki czynszu

Na podstawie przedstawionych notowań cen najmu nieruchomości najbardziej porównywalnych do obiektu wycenianego, przyjęto stawkę czynszu za wynajem 1m² poszczególnych powierzchni wycenianej nieruchomości.

Ze względu na dobrą lokalizację, podstawowy standard wykończenia oraz korzystną funkcjonalność budynku, zagospodarowanie terenu stawkę czynszu za **powierzchnię biurową** przyjęto do wyceny na poziomie **22,00zł/m²**.

6.2 Obliczenie potencjalnego dochodu brutto z nieruchomości

Do obliczenia dochodu z nieruchomości niezbędne było przeanalizowanie stawek czynszowych opartych na relacjach odnotowanych w porównywalnych obszarach rynku. Do wyceny przyjęto poziom cen rynkowych wynajmu powierzchni na dzień sporządzenia operatu. Przy obliczaniu stawek czynszowych uwzględniono różnice rynkowe występujące pomiędzy nieruchomością wycenianą, a nieruchomościami porównawczymi (czynsz porównawczy), korygując ich poziom z tytułu standardu, stanu technicznego, dojazdu, lokalizacji itp.

$$PDB = P_n * S * T$$

gdzie:

PDB –Potencjalny Dochód Brutto

P_n – pow. najmu

S –stawka czynszu za 1 m² za miesiąc [zł]

T –liczba miesięcy

Tabela nr 8. Obliczenie potencjalnego dochodu brutto z nieruchomości

Rodzaj budynku (powierzchni)	Pow. całkowita [m2]	Pow. najmu [m ²]	Stawka czynszu za 1 m ² za miesiąc [zł]	Liczba miesięcy	PDB [zł]
Powierzchnia biurowa	1 369,00	865,00	22,00	12	228.360
suma	1 369,00	865,00			228.360

6.3 Obliczenie efektywnego dochodu brutto z nieruchomości

$$EDB = PDB * Ww$$

gdzie:

EDB –Efektywny Dochód Brutto

PDB –potencjalny dochód brutto

Ww – współczynnik strat w dochodzie z tytułu pustostanów, zaległości czynszowych itp.

Tabela nr 9. Obliczenie efektywnego dochodu brutto z nieruchomości

Rodzaj budynku (powierzchni)	PDB [zł]	Współczynnik wykorzystania Ww	EDB [zł]
Biurowa	228.360	0,90	205.524
suma	228.360		205.524

6.4 Określenie poziomu wydatków operacyjnych oraz obliczanie dochodu operacyjnego netto dochodu z nieruchomości.

6.4.1 Określenie poziomu wydatków operacyjnych

Wydatki operacyjne związane z utrzymaniem przedmiotowej nieruchomości, których rodzaj i poziom wynika z warunków rynkowych. Wydatki operacyjne stanowią różne koszty utrzymania nieruchomości ponoszone przez właściciela i warunkujące osiąganie dochodów na założonym poziomie.

Tabela nr 10 WO –wydatki operacyjne

Podatek od nieruchomości			
	stawka[zł]	pow. użytkowa [m ²]	Podatek w złotych
budynki	23,90	865,00	20.673,50
grunt	0,95	1395,00	1.325,25
	stawka	wartość księgowa[zł]	podatek
budowle	2%	8564,00	171,28
		suma	22.170,03
Opłata roczna za użytkowanie wieczyste gruntu			
	stawka[%]	wartość prawa własności gruntu[zł]	wartość
Ubezpieczenie budynku			6.748,00
Zgodnie z polisą			
Koszty zarządu			
stawka[zł]	liczba miesięcy	pow. użytkowa [m ²]	wartość
stawka miesięczna[zł]	liczba miesięcy		wartość

Koszty eksploatacyjne, napraw bieżących i remontów		
stawka[%]	EDB[zł]	wartość
10	205.524	20.552,40
łącznie wydatki operacyjne (WO)		49.470,43
W zaokrągleniu przyjmuje się		49.470,00
co stanowi % EDB, ok.		24,07

6.4.2 Obliczenie dochodu operacyjnego netto

$$\text{DON} = \text{EDB} - \text{WO}$$

gdzie:

DON – dochód operacyjny netto

EDB – efektywny dochód brutto

WO – wydatki operacyjne związane z utrzymaniem przedmiotowej nieruchomości, których rodzaj i poziom wynika z warunków rynkowych

Do obliczenia poziomu dochodu netto przyjęto na podstawie analizy rynku stosunek kosztów operacyjnych do dochodu efektywnego brutto. Rynek **lokalny** generuje informacje, że przeciętnie **15– 40%** dochodu jest przeznaczona na koszty operacyjne.

Tabela nr 11. Obliczenie dochodu operacyjnego netto z nieruchomości.

EDB [zł]	Wydatki Operacyjne WO [zł]	DON [zł]
205 524	49 470,00	156 054

6.5 Obliczenie stopy kapitalizacji netto

W przypadku , gdy na analizowanym rynku nieruchomości brakuje wystarczających danych, stopę dyskontową ustala się na podstawie stóp dyskontowych z długoterminowych inwestycji charakteryzujących się porównywalnym zyskiem. Należy przy tym zaznaczyć , iż określenie stopy dyskontowej na podstawie wyników analizy poziomu stóp zwrotu z inwestycji wolnych od ryzyka na rynku kapitałowym nie oznacza , że pomiędzy stopami zwrotu na rynku kapitałowym oraz na rynku nieruchomości występuje silna korelacja . Przyjęcie jako podstawy wyznaczenia stopy dyskontowej stopy zwrotu z inwestycji wolnych od ryzyka oznacza jedynie to, że poziom wymaganych stóp zwrotu na rynku nieruchomości powinien być w długim okresie czasu wyższy od poziomu stóp zwrotu z inwestycji wolnych od ryzyka o poziom wymaganej premii za wyższe ryzyko inwestowania na rynku nieruchomości i w wycenianą nieruchomość.

Przyjęty do określania wartości rynkowej poziom stopy dyskontowej odzwierciedla podobnie jak dochody , jej poziom w ujęciu realnym, a nie nominalnym.

Uwzględniając założenia procedury wyceny oraz bazując na zjawiskach ekonomiczno - gospodarczych rynku, stopę dyskontową obliczono, według następującego wzoru :

$$r = r_1 + r_2 + r_3$$

gdzie:

r	Stopa dyskontowa
r1	stopa realna określona na podstawie danych z rynku kapitałowego
r2	premia za ryzyko inwestowania na rynku nieruchomości
r3	premia za ryzyko inwestowania w daną nieruchomość

Ustalenie realnej stopy określonej na podstawie rynku kapitałowego rentowności ryzyka obliczono według następującej formuły:

$$r_1 = (1 + r_4) / (1 + r_5) - 1$$

gdzie:

r 1	stopa realna określona na podstawie danych z rynku kapitałowego
r 4	średnia, nominalna stopa określona na podstawie danych z rynku kapitałowego
r 5	Stopa inflacji – przyjęta zgodnie z komunikatem Głównego Urzędu Statystycznego, na podstawie danych za rok poprzedni

Ryzyko inflacyjne wiąże się z nieprzewidywalnymi niekorzystnymi zmianami cen, zostało one ustalone na poziomie 3,4% , na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego za rok 2020. Kształtowanie się podstawowych stóp procentowych na rynku kapitałowym przedstawia kolejna tabela

Stopa procentowa	Wyszczególnienie (dane z dnia 26 maja 2021r)
0,50%	NBP – kredyt lombardowy
0,11%	NBP – redyskonto weksli
1,00%	Bony 52- tygodniowe
1,00%	Bony 24- miesięczne
3,00%	średnia , nominalna stopa z rynku kapitałowego

Realna stopa określona na podstawie danych z rynku kapitałowego wynosi:

$$r_1 = \{ (1 + 0,0300) / (1 + (-0,0340)) \} - 1 = 0,066$$

Składniki premii za ryzyko inwestowania na rynku nieruchomości:

- a/. za małą płynność (w przypadku dużych, trudno podzielnych nieruchomości wymagających zaangażowania dużego kapitału) - do 2 %.
- b/. za konieczność zarządzania nieruchomością - do 1 %.
- c/. za niższą atrakcyjność lokalnego rynku nieruchomości w odniesieniu do innych form inwestowania: w fazie ożywienia - do 1 % i w fazie recesji – do 2 %.

Korekty z tytułu porównania cech wycenianej nieruchomości w stosunku do najlepszej nieruchomości na danym lokalnym rynku nieruchomości:

- a/. dla bardzo dobrej nieruchomości od 2 do 4 %
- b/. dla dobrej od 4 do 8 %
- c/. dla przeciętnych nieruchomości 8 do 10 %

Na podstawie zebranych danych stopa dyskontowa wynosi:

$$r = 0,066\% + 2,00\% + 7,00\%$$

$$r = 9,066\%$$

Obliczenie wartości nieruchomości – WR

$$WR = DON / R$$

gdzie:

WR – wartość rynkowa nieruchomości

DON – dochód operacyjny netto

R – stopa dyskontowa, która odwzorowuje dochód inwestora na kapitale zaangażowanym w nieruchomość

Tabela nr 12. Obliczenia wartości rynkowej nieruchomości

DON [zł]	R	Wartość Nieruchomości
156 054	8,50%	1.835.929
	przyjęto	1.836.000

$$WR = 1.836.000zł$$

Słownie złotych: jeden milion osiemset trzydzieści sześć tysięcy

7 WYNIK KOŃCOWY WYCENY

Niniejszy operat sporządzono w celu określenia wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej znajdującej się w Lubinie, ul. T. Kościuszki 12, województwo dolnośląskie.

Z uwagi na rodzaj przedmiotu wyceny, sposób użytkowania, cechy fizyczne i rynkowe, jak również zalecenia standardów zawodowych - określona wartość, to wartość rynkowa dla optymalnego sposobu użytkowania. Wartość została oszacowana przy użyciu podejścia dochodowego, metody inwestycyjnej, techniki kapitalizacji prostej.

Dla potrzeb wyceny określono obszar i rodzaj rynku lokalnego, skąd powzięto informacje, a następnie poddano je analizie, w wyniku której ustalono i wyliczono wartość rynkową, na poziomie:

- **Aktualna wartość rynkowa AWR - 1.836.000zł**

Wartość rynkowa nieruchomości określona została na podstawie wnikliwej analizy rynku lokalnego, danych zawartych w aktach notarialnych (dostępnych do dnia wyceny), danych z biur obrotu nieruchomościami, a także w oparciu o cechy wycenianej nieruchomości i przyjęte założenia.

7.1 Analiza przydatności nieruchomości jako zabezpieczenia wierzytelności

Dokonano szczegółowej analizy wycenianej nieruchomości w celu ustalenia przydatności nieruchomości jako zabezpieczenia wierzytelności i stwierdzono:

- w dziale III księgi wieczystej nie stwierdzono wpisów
- ustalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta nie powodują ograniczeń
- nieruchomość nie jest obciążona hipoteką

- nieruchomość jest zlokalizowana na rynku **płynnym**,
- zainteresowanie nieruchomościami podobnymi do wycenianej jest dobre
- średni okres eksponowania podobnych nieruchomości wynosi **około 12** miesięcy,
- nieruchomość znajduje się w stanie technicznym pozwalającym na dalsze użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem

8 KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

8.1 Klauzule

- Operat sporządzono w oparciu o dane zgromadzone w trakcie wizji terenowej, dokumenty dostarczone przez zamawiającego, informacje uzyskane z biur notarialnych i obrotu nieruchomościami o cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych do wycenianej,
- Ustalona wartość nieruchomości wynika z aktualnego poziomu cen i może ulec zmianie w czasie,
- Zakłada się, że nie ukryto żadnych faktów, które mogłyby mieć wpływ na wartość wycenianej nieruchomości. Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za stan prawny nieruchomości
- Przedstawione prawa do nieruchomości uznano za wiarygodne i nie podlegały one odrębnemu badaniu,
- Operat niniejszy ma charakter poufny nie może być publikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody rzeczoznawcy i bez uzgodnienia z nim formy i treści publikacji,
- Operat nie może być wykorzystany do żadnego innego celu niż określony w celu szacowania,
- Operat zawiera **31 (trzydzieści jeden)** stron oraz załączniki, sporządzono go w 1 egz.
- Stan techniczny nie stanowi ekspertyzy, został określony podczas oględzin nieruchomości dla celów wyceny,
- Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym.

8.2 Ustalenia dodatkowe

- Wycenę wykonano na miesiąc **maj 2021r**,
- Wynikiem przeprowadzonych obliczeń i analiz było ustalenie najbardziej prawdopodobnej wartości rynkowej nieruchomości dla przyjętego celu,
- Cechy wpływające na wartość rynkową nieruchomości zostały uwzględnione przy sporządzaniu niniejszego operatu,
- Oszacowana wartość została oparta na wnikliwej analizie rynku lokalnego i danych transakcyjnych zawartych w aktach notarialnych udostępnionych przez biura notarialne, danych z lokalnych biur obrotu nieruchomościami oraz przyjęte przez wyceniającego założenia,
- Podana wartość nieruchomości, zdaniem autora wyceny jest rynkowa i taka powinna zostać uwzględniona w przyjętym celu,
- **Oszacowana wartość nie zawiera podatku – VAT**

9 Załączniki

- Wypis z rejestru gruntów
- Odbitka z mapy ewidencyjnej
- Wypis z kartoteki budynków
- Polisa ubezpieczeniowa rzeczoznawcy majątkowego



AUTOR OPRACOWANIA

Faint, illegible text covering the majority of the page, possibly bleed-through from the reverse side.

Lista osób wynajmujących na dzień 30/09/21

NUMER POKOJU	WYNAJMUJĄCY	CZYNYSZ NETTO
1	ANTENY	ORANGE POLSKA SP Z O.O.
2	POK 27	F@STNET SP Z O.O.
3	POK 25 i 26	OSK ELCAR TOMASZ SZTRAUB
4	POK 11	ANEKS BIURO UBEZPIECZENIOWE EWA ILNICKA
5	POK 29	KATARZYNA PIELA
6	POK 19	SAXTAR PAWEŁ SAROTA
7	POK 23	ZARZĄDCA GABRYSIAK HENRYK SPOŁKA ZO.O.
8	POK 24	VIATRUCK SP Z O.O.
9	POK 22	JACHT KLUB ZAGŁĘBIA MIEDZIOWEGO CHALKOS
10	POK 17	STOWARZYSZENIE TURYSTYKI PIESZEJ WĘDROWIEC
11	ANTENY	ON TOWER POLAND SP Z O.O.
12	POK 34	GABINET MEDYCYNY NATURALNEJ JAN KAZIMIERZ STAFIN
13	POK 28	OŚRODEK SZKOLENIA KIEROWCÓW KAT.B URBIAK J.URBIAK
14	POK 13 i 14	ZAKŁAD INSTALATORSTWA ELEKTRYCZNEGO I POMIARÓW ELEKTRYCZNYCH "ELEKTROLUS"
15	POK16	CECH RZEMIOSŁORAZ MAŁEJ I ŚREDNIEJ PRZEDSIĘBIORCZOŚCI
17	POK 12 i 15	RZECZOZNASTWO SAMOCHODOWE BEMIRD GRYGORY BALUL
18	POK 31	GABINET PSYCHOLOGII DZIECIĘCEJ NATALIA SZAROWSKA
19	POK 1	STOWARZYSZENIE SPORT - ART.
20	POK1	DOLNOŚLĄSKI ZWIĄZEK BADMINTONA
21	POK 1	STOWARZYSZENIE LUBIN I OKOLICE
22	STRYCH	BARTŁOMIEJ OPYRCHAŁ
23	PIWNICA NA ZEWNĄTRZ	MARCIN KOŁOMAŃSKI
24	PIWNICA	MAŁGORZATA KRZYŻANOWSKA

Od drugiego listopada pok nr 20 ma być wynajmowany przez Krzysztofa Matysiaka Nauka Jazdy Foto czynsz 317,43

ZESTAWIENIE WARTOŚCI WYPOSAŻENIA

Nazwa wyposażenia	Data zakupu	Nr inwentarzowy	Wartość początkowa w złotych	Wartość skorygowana w złotych
Kontener wysoki- 3 szt.	2015-12-04	149	1258,20	189,00
Fotele VANCOUVER SQUARE VS1 – 3 szt.	2009-04-02	56	5730,00	860,00
Fotele- krzesła – 3 szt.	2015- 12-04	148	2672,10	401,00
Fotel VIP 2IV CHROM S10	2009-04-02	54	1468,00	220,00
Fotel VIP 11Z CHROM S10	2009-04-02	53	1925,00	481,00
Dostawki na nodze talerzowej 2 szt.	2015-12-04	145	1099,80	110,00
Biurko składane z 8 elementów	2009-04-02	55	2209,00	221,00
Biurka narożne	2015-12-04	144	3028,50	454,00
Meble – zestaw wypoczynkowy	1999-02-01	205	7417,03	742,00
Razem:			26 807,63	3 678,00



Jelenia Góra, 30 września 2021r

5 5 5 5 5 7 0 0 1 5 0 8
(numer Regon-EKD)Lubin dnia 17.02.1997r.
(miejscowość i data)

UMOWA O PRACĘ

5

Zakład Produkcji Spożywczej
" RAG " S.C.
59-300 Lubin, ul. Kościuszki 12
tel./fax (placze nacłownikowa pracodawcy)
Ident. 390553700 NIP 692701829 88

Na podstawie art. 29 § 1 Kodeksu pracy w dniu 17.02.1997r.

zostaje zawarta umowa między Zakład Produkcji Spożywczej "RAG" S.C. Lubin
ul. Kościuszki 12 - Andrzej Górczyński
(imię i nazwisko pracodawcy lub osoby reprezentującej pracodawcę albo osoby upoważnionej do składania oświadczeń w imieniu pracodawcy)a Makgorsata ukaszewicz sam 59-300 Lubin ul. Mickiewicza 5/24
(imię i nazwisko pracownika oraz jego miejsce zameldowania)na czas nie określony
(okres próbny, czas nie określony, czas określony, czas wykonywania określonej pracy)

1. Strony ustalają następujące warunki zatrudnienia:

1) rodzaj umówionej pracy piel. pielarka
(stanowisko, funkcja, zawód, specjalność)

2) miejsce wykonywania pracy "RAG" Rozlewnia

3) wymiar czasu pracy 7) 8 etatu

4) wynagrodzenie m-no brutto 30,00 zł s.ownic za; csterysta osiemdziesi t

(składniki wynagrodzenia i ich wysokość oraz podstawa prawna ich ustalenia)

5) inne warunki zatrudnienia =

2. Dzień rozpoczęcia pracy 17.02.1997r.

WŁAŚCICIEL

Andrzej Górczyński

Druk: STOLGEP 58-141 Stanowice,
tel. (074) 55 02 85, 55 30 0017.02.1997r. Lubin
(data i podpis pracownika)(podpis pracodawcy lub osoby reprezentującej pracodawcę albo
osoby upoważnionej do składania oświadczeń w imieniu pracodawcy)

5/11. 94

WYCENA RUCHOMOŚCI KONTENERA

Nazwa wyposażenia	Data zakupu	Wartość początkowa w złotych	Wartość skorygowana w złotych
Pawilon użytkowy	12.05.2021	19.000	18.525
Razem:		19.000	18.525



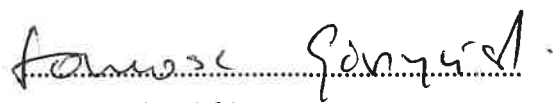
Gp. a

Oświadczenia Wspólników RAG sp. z o.o. (Spółka Dzielona)
(KRS 0000425786)
z dnia 25 października 2021 r.

Wspólnicy Spółki RAG Sp. z o.o. z siedzibą w Lubinie przy ulicy Kościuszki 12 (KRS: 0000425786), jako Spółka Dzielona, biorąca udział w podziale przez wydzielenie RAG sp. z o.o. (Spółka Dzielona) z siedzibą w Lubinie (KRS: 0000425786) przy udziale RSBM sp. z o.o. (Spółka Przejmująca)(KRS: 0000352982), w związku z przygotowaniem przez Zarząd RAG sp. z o.o. jako Spółki Dzielonej i Zarząd RSBM sp. z o.o. jako Spółki Przejmującej Planu podziału, którego treść została uzgodniona pomiędzy Zarządami Spółek, w związku z treścią art. 538¹ Kodeksu spółek handlowych oświadczamy, że **wyrażamy zgodę na:**

- 1) Plan podziału z dnia 25 października 2021 roku w treści uzgodnionej pomiędzy Zarządami Spółek,
- 2) dokonanie podziału bez badania planu podziału przez biegłego i jego opinii (art. 538¹ § 1 pkt. 3 k.s.h.),
- 3) niesporządzanie oświadczenia o którym mowa w art. 534 § 2 pkt. 4 Kodeksu spółek handlowych, to jest oświadczenia zawierającego informację o stanie księgowym spółki, sporządzonego na określony dzień w miesiącu poprzedzającym złożenie wniosku o ogłoszenie planu podziału, przy wykorzystaniu tych samych metod i w takim samym układzie jak ostatni bilans roczny (art. 538 § 1 pkt. 1 k.s.h.),
- 4) nieudzielenie informacji o których mowa w art. 536 § 4 Kodeksu spółek handlowych, to jest informacji o wszelkich istotnych zmianach w zakresie składników majątkowych (aktywów i pasywów), które nastąpiły między dniem sporządzenia planu podziału a dniem powzięcia uchwały o podziale (art. 538 § 1 pkt. 2 k.s.h.).


.....
Rafał Górzyński


.....
Tomasz Górzyński


.....
Paweł Górzyński

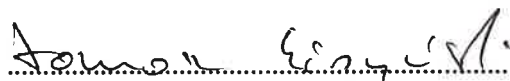
Uchwała Wspólników RSBM sp. z o.o. (Spółka Przejmująca)
(KRS 0000352982)
z dnia 25 października 2021 r.

Wspólnicy Spółki RSBM Sp. z o.o. z siedzibą w Lubinie przy ulicy Bronisława Malinowskiego 3 (KRS: 0000352982), jako Spółka Przejmująca, biorąca udział w podziale przez wydzielenie RAG sp. z o.o. (Spółka Dzielona) z siedzibą w Lubinie (KRS: 0000425786) przy udziale RSBM sp. z o.o. (Spółka Przejmująca)(KRS: 0000352982), w związku z przygotowaniem przez Zarząd RAG sp. z o.o. jako Spółki Dzielonej i Zarząd RSBM sp. z o.o. jako Spółki Przejmującej Planu podziału, którego treść została uzgodniona pomiędzy Zarządami Spółek, w związku z treścią art. 538¹ Kodeksu spółek handlowych oświadczamy, że **wyrażamy zgodę na:**

- 1) Plan podziału z dnia 25 października 2021 roku w wersji przyjętej uchwałą zarządów spółek,
- 2) dokonanie podziału bez badania planu podziału przez biegłego i jego opinii (art. 538¹ § 1 pkt. 3 k.s.h.),
- 3) niesporządzanie oświadczenia o którym mowa w art. 534 § 2 pkt. 4 Kodeksu spółek handlowych, to jest oświadczenie zawierające informację o stanie księgowym spółki, sporządzonego na określony dzień w miesiącu poprzedzającym złożenie wniosku o ogłoszenie planu podziału, przy wykorzystaniu tych samych metod i w takim samym układzie jak ostatni bilans roczny (art. 538¹ § 1 pkt. 1 k.s.h.),
- 4) nieudzielenie informacji o których mowa w art. 536 § 4 Kodeks spółek handlowych, to jest informacji o wszelkich istotnych zmianach w zakresie składników majątkowych (aktywów i pasywów), które nastąpiły między dniem sporządzenia planu podziału a dniem powzięcia uchwały o podziale (art. 538¹ § 1 pkt. 2 k.s.h.),.


.....

Rafał Górzyński


.....

Tomasz Górzyński

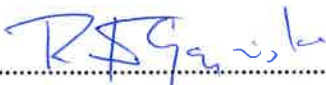

.....


Paweł Górzyński

Uchwała Zarządu RAG sp. z o.o. (Spółka Dzielona)
(KRS 0000425786)
z dnia 25 października 2021 r.
o przyjęciu Planu Podziału

Zarząd Spółki RAG Sp. z o.o. z siedzibą w Lubinie przy ulicy Kościuszki 12 (KRS: 0000425786), jako Spółka Dzielona, biorąca udział w podziale przez wydzielenie RAG sp. z o.o. (Spółka Dzielona) z siedzibą w Lubinie (KRS: 0000425786) przy udziale RSBM sp. z o.o. (Spółka Przejmująca)(KRS: 0000352982), w związku z przygotowaniem przez Zarząd RAG sp. z o.o. jako Spółki Dzielonej i Zarząd RSBM sp. z o.o. jako Spółki Przejmującej Planu podziału, którego treść została uzgodniona pomiędzy Zarządami Spółek, Zarząd RAG sp. z o.o. przyjmuje treść Planu podziału, który stanowi Załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały oraz wyraża zgodę na przeprowadzenie podziału przez wydzielenie RAG sp. z o.o. przy udziale RSBM sp. z o.o. jako Spółki Przejmującej na zasadach opisanych w Planie podziału stanowiącym Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.


.....
(Rafał Górzyński – Prezes Zarządu)

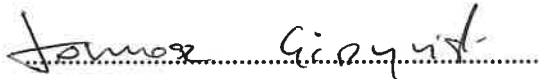

.....
(Tomasz Górzyński – Wiceprezes Zarządu)

Załącznik nr 1: projekt planu podziału

Uchwała Zarządu RSBM sp. z o.o. (Spółka Przejmująca)
(KRS 0000352982)
z dnia 25 października 2021 r.
o przyjęciu Planu Podziału

Zarząd Spółki RSBM Sp. z o.o. z siedzibą w Lubinie przy ulicy Bronisława Malinowskiego 3 (KRS: 0000352982), jako Spółka Przejmująca, biorąca udział w podziale przez wydzielenie RAG sp. z o.o. (Spółka Dzielona) z siedzibą w Lubinie (KRS: 0000425786), w związku z przygotowaniem przez Zarząd RAG sp. z o.o. jako Spółki Dzielonej i Zarząd RSBM sp. z o.o. jako Spółki Przejmującej Planu podziału, którego treść została uzgodniona pomiędzy Zarządami Spółek, Zarząd RSBM sp. z o.o. przyjmuje treść Planu podziału, który stanowi Załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały oraz wyraża zgodę na przeprowadzenie przy udziale RSBM sp. z o.o. jako Spółki Przejmującej podziału przez wydzielenie RAG sp. z o.o. na zasadach opisanych w Planie podziału stanowiącym Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



(Tomasz Górczyński – Prezes Zarządu)

Załącznik nr 1: projekt planu podziału

Oświadczenie Zarządów
RAG sp. z o.o. (Spółka Dzielona) (KRS 0000425786)
oraz
RSBM sp. z o.o. (Spółka Przejmująca)(KRS 0000352982)
z dnia 25 października 2021 r.
o uzgodnieniu Planu Podziału

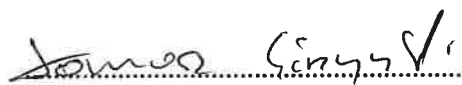
Zarząd Spółki RAG Sp. z o.o. z siedzibą w Lubinie przy ulicy Kościuszki 12 (KRS: 0000425786), biorącej udział w podziale przez wydzielenie jako Spółka Dzielona oraz Zarząd RSBM sp. z o.o. (KRS: 0000352982), biorącej udział w podziale przez wydzielenie RAG sp. z o.o. jako Spółka Przejmująca, zgodnie oświadczają, że uzgodniły Plan podziału o treści stanowiącej Załącznik nr 1 do niniejszego oświadczenia.

Zarząd RAG sp. z o.o.

Zarząd RSBM sp. z o.o.



(Rafał Górzyński – Prezes Zarządu)



(Tomasz Górzyński – Prezes Zarządu)



(Tomasz Górzyński – Wiceprezes Zarządu)

Załącznik nr 1: Projekt planu podziału

KANCELARIA ADWOKACKA

Rynek 35, III piętro
50 – 102 Wrocław
Tel/fax 71-793-27-58
Kom. 502-672-670

Email: artur@samokar.pl
SAMOKAR.PL

Lubin, 26.10.2021 r.

PEŁNOMOCNICTWO

Niżej podpisani:

- 1) Rafał Górzyński, działający w imieniu i na rzecz RAG sp. z o.o. z siedzibą w Lubinie, zarejestrowanej w rejestrze przedsiębiorców pod numerem KRS: 0000425786 jako Prezes Zarządu,
- 2) Tomasz Górzyński, działający w imieniu i na rzecz:
 - a) RAG sp. z o.o. z siedzibą w Lubinie, zarejestrowanej w rejestrze przedsiębiorców pod numerem KRS: 0000425786 jako Wiceprezes Zarządu, oraz
 - b) RSBM sp. z o.o. z siedzibą w Lubinie przy ul. Malinowskiego 3, zarejestrowanej w rejestrze przedsiębiorców pod numerem 0000352982, jako Prezes jednoosobowego Zarządu

upoważniamy adwokata Artura Samokara, prowadzącego kancelarię adwokacką z siedzibą we Wrocławiu, Rynek 35, III piętro, do reprezentowania obu spółek łącznie lub każdej z osobna przy przeprowadzaniu procedury podziału przez wydzielenie. Niniejsze pełnomocnictwo obejmuje upoważnienie do podejmowania wszelkich czynności faktycznych i prawnych jak również do reprezentowania obu spółek łącznie lub każdej z osobna we wszelkich postępowaniach sądowych związanych z procedurą podziału przez wydzielenie RAG sp. z o.o. poprzez przeniesienie na RSBM sp. z o.o. zorganizowanej części przedsiębiorstwa.

Tomasz Górzyński
Rafał Górzyński
Paul Górzyński

