

DOTT. RICCARDO ROMANI

Commercialista - Revisore Contabile

Via Paolo Costa, 9 - 40137 Bologna



Iscritto N° 2011

**PERIZIA DI STIMA
DEL VALORE TEORICO DELL'AZIENDA
WEGAPLAST S.p.A. in fallimento
e della partecipazione totalitaria nella società di diritto polacco
WEGA POLSKA SP D.O.O.**

Tel. 051306593 Fax 051344194

E-mail: riccardo.romani@studiorgcmr.it PEC: r.romani@dottcomm.bo.legalmail.it

SOMMARIO

1. INCARICO E QUESITO.....	3
2. OGGETTO E PERIMETRO DELLA VALUTAZIONE	3
3. PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE.....	5
3.1. CONFIGURAZIONE DEL VALORE.....	5
3.2. METODICHE DI VALUTAZIONE.....	7
3.2.1. Metodica del costo	7
3.2.2. Metodica dei risultati attesi.....	7
3.2.3. Metodica di mercato.....	8
3.3. SCELTA DEI CRITERI VALUTAZIONE.....	8
3.4. DOCUMENTAZIONE DI RIFERIMENTO – BASE INFORMATIVA.....	9
3.5. DICHIARAZIONI E LIMITAZIONI.....	9
4. VALUTAZIONE DELL’AZIENDA WEGAPLAST	10
4.1. IL BUSINESS PLAN 2020-2023.....	10
4.2. METODO PRINCIPALE: UNLEVERED DISCOUNTED CASH FLOW.....	13
4.2.1. Valore operativo (V_0).....	14
4.2.1.1. Periodo di proiezione esplicita	14
4.2.1.1.1. Costo medio ponderato del capitale investito	15
4.2.1.1.1.1. Costo del capitale proprio	16
4.2.1.1.1.2. Costo del capitale di terzi	17
4.2.1.1.1.3. Struttura finanziaria della Società.....	17
4.2.1.1.1.4. Determinazione del costo medio del capitale investito	18
4.2.1.1.2. Determinazione del VA dei flussi finanziari del periodo di proiezione esplicita ($F_{(t)}$).....	18
4.2.1.2. Valore residuo ($F_{(n)}$).....	19
4.2.1.2.1. Determinazione del Valore operativo V_0	21
4.2.2. Valore delle attività accessorie	21
4.2.2.1. Partecipazione WEGA POLSKA	22
4.2.3. Debiti finanziari rilevanti	24
4.2.4. Conclusioni e sintesi valutativa	24
4.3. METODO DI CONTROLLO: MULTIPLI EV/EBITDA	24
5. CONCLUSIONI.....	25

1. INCARICO E QUESITO

Il sottoscritto Dott. Riccardo Romani, iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Bologna al n. 2011/A ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Bologna, è stato incaricato dal Tribunale di Bologna di “redigere la perizia di stima del valore dell'azienda di proprietà della società **WEGAPLAST S.p.A.** (d'ora in poi “WEGAPLAST” o “la Società”), che ha presentato al Tribunale di Bologna ricorso di concordato preventivo ex art. 161 co. 4 e 161 co. 2 e 3 della Legge Fallimentare, comprensivo della partecipazione totalitaria nella società di diritto Polacco **WEGA POLSKA SP D.O.O.** (d'ora in poi “WEGA POLSKA” o “la partecipazione”).

2. OGGETTO E PERIMETRO DELLA VALUTAZIONE

Oggetto della presente perizia è la valutazione economica dell'azienda di WEGA PLAST S.p.A., con sede in Toscanella di Dozza (BO) via I Maggio n. 39 - codice fiscale 00316720374, e della partecipazione totalitaria dalla stessa detenuta nella società WEGA POLSKA SP D.O.O., con sede in Jelenia Góra (Poland).

WEGAPLAST è un'azienda in funzionamento il cui *core business* è l'attività di stampaggio di materiale plastico per i settori automotive ed elettrodomestici, con l'attività marginale di costruzione di stampi su misura per i propri clienti¹.

Nello specifico, WEGAPLAST dal 1952 svolge la propria attività attraverso due linee di business:

- progettazione e produzione di componenti in plastica per i quali vengono utilizzate tecniche innovative che permettono di ottenere un prodotto di qualità ed un efficientamento dei costi della produzione;
- progettazione e produzione di stampi (utilizzati per produrre componenti in plastica) customizzandoli secondo le caratteristiche tecniche richieste dal cliente, mantenendo alti parametri qualitativi; gli stampi sono ceduti al cliente e mantenuti in deposito presso la Società per la successiva attività di stampaggio².

I principali clienti sono Lamborghini, Magneti Marelli, GD, Sasib, Marposs, Vitra, Westfalia, Lear Corporation, La Cimbali, Delphi, Adler.

Dalle informazioni assunte durante gli incontri avuti con il management e con gli *advisor*, è emerso che la Società da 70 anni è un punto di riferimento nella produzione di stampi e nello stampaggio di materie plastiche nel centro-nord Italia, mentre gli altri *competitor* sono posizionati geograficamente nel nord del paese. Il know-how e il posizionamento geografico di WEGAPLAST l'hanno resa una realtà industriale interessante per investitori che operano nei mercati di automotive ed elettrodomestici e, a dimostrazione di ciò, nel corso dell'ultimo anno sono intercorse diverse trattative per la cessione del compendio aziendale, fino a ricevere recentemente due offerte irrevocabili di acquisto da parte di due società, che hanno visto in WEGAPLAST un'azienda target da acquisire.

La Società ha conseguito nel tempo le seguenti importanti certificazioni di qualità:

- UNI EN ISO 14001:2015
- BS OHSAS 18001:2007

¹ Tale attività ha avuto un valore significativo in termini di ricavi delle vendite e, soprattutto, di marginalità fino al 2018, anno in cui i principali clienti hanno interrotto i rapporti commerciali con WEGA PLAST.

² Fonte: business plan WEGAPLAST del marzo 2019.

- IATF 16949:2016
- ISO 9001:2015

che le consentono di poter operare direttamente nel mercato automotive e casalinghi italiano e indirettamente nel mercato polacco tramite la controllata WEGA POLSKA.

L'oggetto della presente valutazione è l'azienda di WEGAPLAST il cui perimetro comprende:

- Beni immateriali:

- marchi WEGAPLAST e WEGA POLSKA ancorché non registrati³;
- know-how;
- portafoglio clienti al 28/02/2020 (Allegato 1);
- certificazioni, autorizzazioni e concessioni necessarie per l'esercizio dell'attività di stampaggio di materiale plastico e produzione di stampi;
- portafoglio ordini acquisiti al 28/02/2020 (Allegato 2);
- diritti connessi all'utilizzo del software;

- Beni materiali:

- cespiti inventariati e stimati nella perizia del CTU Antonello Serra;
- rimanenze di magazzino inventariate e stimate nell'allegata perizia del CTU Antonello Serra;
- impianto fotovoltaico installato sull'immobile di Toscanella di Dozza (BO);

- **Partecipazione totalitaria nella società di diritto WEGA POLSKA SP D.O.O.**, costituita da WEGA PLAST nel 2013 per fornire alcuni clienti che hanno trasferito e/o avviato la produzione anche in Polonia. Il perimetro valutativo della partecipazione riguarda tutta l'azienda nella sua interezza, che comprende un terreno edificabile che è stato stimato nel 2019 da un perito locale, dalle immobilizzazioni materiali, dai crediti e debiti commerciali e dal magazzino.

³ I marchi utilizzati per contraddistinguere gli stampi e gli stampaggi per i quali WEGAPLAST e WEGA POLSKA sono conosciute rientrano nella categoria dei c.d. marchi di fatto, ossia un segno distintivo non registrato ma oggetto di uso sul mercato, ed è disciplinato dall'articolo 2598 comma 1) del Codice Civile tra quei segni atipici la cui violazione costituisce atto di concorrenza sleale confusoria. In base all'articolo 2571 del Codice Civile relativo al preuso, è previsto che *“chi ha fatto uso di un marchio non registrato ha la facoltà di continuare ad usarne, nonostante la registrazione da altri ottenuta, nei limiti in cui anteriormente se ne è valso”*. Ciò significa che, in caso di preuso, il preutente ha facoltà di continuare ad utilizzare il segno anche a seguito di registrazione da parte di un terzo, ma solo nei limiti della sua diffusione locale anteriore rispetto al successivo deposito. Quando, però, l'uso precedente del segno ne abbia determinato una notorietà non puramente locale, il preuso è in grado di “togliere la novità” (cfr. art. 12, comma 1), lettera b) del Codice di Proprietà industriale). Il citato Codice di Proprietà industriale ha, all'articolo 22, relativo all'“Unitarietà dei segni distintivi”, indicato il “marchio”, trascurando non a caso di indicare che debba essere registrato, tra i segni distintivi quali ditta, denominazione o ragione sociale, insegna e nome a dominio aziendale, che è vietato adottare qualora il loro uso possa determinare un rischio di confusione sul mercato o un rischio di associazione tra segni.

3. PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE

Il sottoscritto perito, con riferimento al presente incarico di valutazione, configurabile come *parere valutativo*⁴, dichiara di aderire volontariamente ai Principi Italiani di Valutazione⁵ (PIV), emanati dall'Organismo Italiano di Valutazione (OIV), così come vigenti alla data della valutazione.

Dichiara altresì, concordemente a quanto richiesto dai medesimi PIV:

- di aderire al *Code of Ethical Principles for Professional Valuers*, emanato dall'International Valuation Standard Council (IVSC),
- di essere in possesso delle competenze necessarie in relazione all'oggetto ed allo scopo del presente incarico.

Sono stati pertanto seguiti i principi e le regole definite dall'OIV cui attenersi per effettuare le valutazioni di aziende o parti di esse, in modo da ovviare ai problemi che storicamente si ponevano a causa della eterogeneità delle formule e dei modelli di valutazione forniti dalla dottrina e dalla prassi professionale e che, pur in mancanza di un set di principi specificamente codificati, riscontravano generale accettazione presso gli operatori.

I Principi Italiani di Valutazione dettano infatti criteri che si differenziano tra loro in quanto pongono l'enfasi su aspetti diversi dell'azienda da valutare. Essi, inoltre, seppur corretti sotto il profilo concettuale, presentano problemi peculiari nella loro applicazione pratica, derivanti dalla corretta identificazione delle variabili delle formule sottostanti.

Le metodiche di valutazione devono essere pertanto opportunamente scelte in funzione della natura e delle caratteristiche dell'azienda da valutare, nonché delle finalità della valutazione stessa.

Prima di illustrare la metodica e la configurazione di valore che si è scelto di adottare nel caso in questione, si ritiene opportuno indicare brevemente i criteri fondamentali proposti dai Principi Italiani di Valutazione.

3.1. CONFIGURAZIONE DEL VALORE

Secondo quanto previsto dai Principi Italiani di Valutazione, le valutazioni si differenziano, tra gli altri motivi, in funzione dell'oggetto della stima (aziende, partecipazioni, intangibili, strumenti finanziari, eccetera), nonché della finalità della stessa (acquisizione, cessione, fusione, scissione, conferimento, recesso, bilancio ecc.).

La scelta della configurazione di valore rappresenta uno dei passaggi chiave del processo valutativo. A questo proposito i PIV identificano cinque configurazioni di valore comuni a tutte le attività:

- valore di mercato;
- valore di investimento;
- valore negoziale equitativo;
- valore convenzionale;
- valore di smobilizzo.

⁴ I Principi Italiani di Valutazione identificano cinque tipologie di incarico: valutazione, **parere valutativo**, parere di congruità, calcolo valutativo e revisione del lavoro di altro esperto. Il parere valutativo viene utilizzato quando il processo di valutazione non risulta effettuato nella sua completezza da parte del valutatore; nel presente caso infatti il sottoscritto Perito non ha collaborato alla redazione del progetto industriale (di cui si dirà), non avendo altresì svolto il controllo contabile già effettuato dall'attestatore del piano.

⁵ Come richiesto dai medesimi – **Introduzione**, punto II *Scopo dei Principi Italiani di Valutazione*.

Nel caso in cui la valutazione abbia ad oggetto aziende e intangibili è possibile fare riferimento anche al valore intrinseco o fondamentale (questo assunto è applicabile anche per le partecipazioni e gli strumenti finanziari).

Il **valore di mercato** rappresenta il prezzo al quale verosimilmente un'attività potrebbe essere rinegoziata, alla data di riferimento della stima (dopo un appropriato periodo di commercializzazione), fra soggetti indipendenti e motivati che operano in modo informato e prudente, senza essere esposti a particolari pressioni. Esso riflette l'*highest and best use* dell'attività per i partecipanti al mercato (che potrebbe anche essere diverso dall'utilizzo corrente della stessa) nonché le caratteristiche di quest'ultimo alla data della stima.

Il **valore di investimento** riflette, invece, i benefici offerti da un'attività al soggetto che la detiene, o che potrà detenerla in futuro, con finalità operative e a scopo d'investimento. Esso dipende sia dalle caratteristiche dell'attività oggetto della stima che da quelle dell'entità con riferimento alla quale la stessa viene svolta. Si tratta, quindi, di un valore soggettivo.

Il **valore negoziale equitativo** esprime il prezzo al quale verosimilmente un'attività potrebbe essere negoziata, alla data di riferimento della stima, tra due o più soggetti specificatamente identificati, correttamente informati e concretamente interessati, bilanciando in modo equo i rispettivi interessi. Pertanto, anche in questo caso, si tratta di un valore soggettivo.

Il **valore convenzionale** è quantificato attraverso l'applicazione di specifici criteri definiti dalla legge, da regolamenti, da principi contabili e da contratti. Il *fair value*, il valore recuperabile ed il valore d'uso previsti nei principi contabili sono esempi di valori convenzionali.

Il **valore di smobilizzo** rappresenta un prezzo realizzabile in condizioni non ordinarie di chiusura del ciclo d'investimento. Il valore di liquidazione ne è un esempio.

Da ultimo, il **valore intrinseco** (o fondamentale), rappresenta il valore che, in condizioni di trasparenza informativa, un soggetto razionale operante sul mercato senza vincoli, dovrebbe esprimere, alla data di riferimento della stima, in funzione dei benefici economici offerti dall'attività e dei relativi rischi.

Esso riflette l'utilizzo corrente dell'attività (che potrebbe anche essere diverso dall'*highest and best use* della stessa per i partecipanti al mercato) oltre che l'attuale livello di efficienza operativa. In altre parole, esprime un valore "*as is*". Stante la sua natura, il valore intrinseco non tiene conto di premi e sconti. In un mercato razionale (che funziona in modo ordinato e nel quale vi è trasparenza informativa), il valore intrinseco di un'attività dovrebbe essere riflesso nel prezzo e, di conseguenza, nel valore di mercato.

3.2. METODICHE DI VALUTAZIONE

3.2.1. Metodica del costo

La metodica del costo (*cost approach*) fornisce indicazioni in ordine all'onere che dovrebbe essere sostenuto per sostituire o rimpiazzare l'attività oggetto di valutazione con una di utilità equivalente. La logica alla base della prospettiva adottata con questa metodica è che nessun operatore razionale riconoscerebbe ad un'attività un valore significativamente diverso dal costo di sostituzione (o di rimpiazzo) dell'attività con un'altra in grado di garantire la medesima utilità. Il *cost approach* viene utilizzato quale unica metodica di valutazione nei casi in cui non risultino disponibili informazioni che consentano l'utilizzo degli approcci alternativi ovvero qualora non sia significativo ricondurre flussi di risultati ad attività specifiche.

Il costo può essere inteso in due differenti accezioni: come costo di riproduzione o ricostruzione (*reproduction cost*) o come costo di sostituzione o rimpiazzo (*replacement cost*).

Il costo di riproduzione viene utilizzato quando la riproduzione rappresenta il modo più economico per rimpiazzare un bene. Se risulta fisicamente non possibile, oppure non è tecnicamente valida a motivo delle innovazioni tecnologiche intervenute, si ricorre al costo di sostituzione.

Il costo di sostituzione o rimpiazzo si definisce come il costo necessario per costruire o acquistare fabbricati, macchine, impianti e accessori basati su tecnologie e materiali correnti, che siano in grado di rimpiazzare il bene in uso possedendone analoga capacità e resa e, in generale, la stessa utilità.

3.2.2. Metodica dei risultati attesi

La metodica dei risultati attesi (*income approach*) fornisce un'indicazione del valore basata sulla capacità di una attività reale o finanziaria di generare flussi di risultati nel futuro. Questi ultimi possono essere configurati con differenti criteri.

La logica alla base della prospettiva adottata con questa metodica è che nessun operatore razionale riconoscerebbe ad un'attività un valore significativamente diverso da quello recuperabile attraverso l'uso o l'investimento nell'attività stessa e quindi dal valore risultante dall'attualizzazione dei risultati attesi dal detenere l'attività.

La metodica dei risultati attesi è aderente alla prospettiva tipica della teoria della finanza in base alla quale il valore di ogni attività di carattere reale o finanziario è funzione dei flussi finanziari o reddituali generati nell'arco della vita utile residua dell'attività stessa, della distribuzione nel tempo dei risultati attesi e del grado di incertezza riferibile alla futura manifestazione dei flussi di risultati.

La metodica dei flussi di risultati attesi è raramente utilizzata per la valutazione di impianti e macchinari in quanto risulta difficile isolare i flussi di cassa imputabili ad un singolo bene. Esistono tuttavia complessi organizzati di beni (es. centrali elettriche, linee di reparti produttivi eccetera) che possono generare flussi di risultati autonomi, per i quali, talvolta, la metodica dei flussi di risultati attesi è la più adatta per arrivare a conclusioni di valore attendibili.

3.2.3. Metodica di mercato

La metodica di mercato (*market approach*) fornisce un'indicazione di valore attraverso la comparazione dell'attività oggetto di valutazione con attività simili o identiche con riferimento alle quali siano disponibili indicazioni significative di prezzi recenti.

La metodica di mercato fornisce indicazioni di valore significative, in quanto basate su dati oggettivi, solo in presenza delle seguenti condizioni:

- accettabile grado di comparabilità fra l'attività oggetto della valutazione e le attività assunte come *benchmark* di quest'ultima;
- formazione dei prezzi osservati per le attività di riferimento in normali e medesime condizioni di mercato;
- assenza di valori o sinergie speciali nel prezzo della specifica transazione.

La logica alla base della prospettiva adottata con questa metodica è che nessun operatore razionale riconoscerebbe ad un'attività un valore significativamente diverso dal prezzo corrente di mercato di attività simili, una volta considerate le opportune differenze.

3.3. SCELTA DEI CRITERI VALUTAZIONE

Per la valutazione dell'azienda **WEGAPLAST** è stata scelta la **metodica dei risultati attesi** (UDCF – *Unlevered Discounted Cash Flow*) perché, come è già stato riportato nel paragrafo precedente, tale metodica fornisce un'indicazione del valore basata sulla capacità di un'attività reale o finanziaria di generare flussi di risultati nel futuro. Si è inoltre stabilito di utilizzare una ulteriore metodica ai fini di controllo, identificandola nella **metodica di mercato** (multipli EV/EBITDA) che fornisce un'indicazione di valore attraverso la comparazione dell'attività oggetto di valutazione con attività simili.

La metodica dei risultati attesi presuppone l'esistenza di business plan economico, patrimoniale e finanziario che viene utilizzato per stimare i flussi di cassa che sono poi attualizzati, che è stato fornito al sottoscritto perito solo per l'azienda WEGA PLAST e non per la sua controllata.

Per la valutazione della partecipazione in **WEGA POLSKA** è stata scelta la **metodica del costo** che si fonda sulla valutazione degli elementi di natura patrimoniale, utilizzando nel caso specifico il metodo patrimoniale semplice. L'adozione di tale metodica si fonda sul presupposto che l'azienda di WEGA POLSKA non è nelle oggettive condizioni di operare autonomamente dalla propria controllante, poiché non possiede le certificazioni necessarie per operare nei mercati di riferimento. A tale presupposto si aggiungono le circostanze della documentata perdita del principale cliente e della mancanza di un *business plan*.

3.4. DOCUMENTAZIONE DI RIFERIMENTO – BASE INFORMATIVA

Ai fini della determinazione del valore teorico dell'azienda WEGAPLAST, comprensiva della partecipazione totalitaria nella società WEGA POLSKA, il sottoscritto consulente ha utilizzato la documentazione che, parzialmente, si elenca di seguito:

- Proiezione economico-finanziaria 2020-2023 di WEGAPLAST del febbraio 2020 (di seguito “business plan”) (Allegato 3);
- Bilanci civilistici di WEGAPLAST degli esercizi chiusi al 31 dicembre 2015, 2016, 2017 e 2018;
- Situazione economico-patrimoniale al 31.12.2019;
- Ripartizione del fatturato e della marginalità per cliente di WEGAPLAST;
- Perizia mobiliare del Prof. Marco David del ottobre 2019;
- Perizia immobiliare Duff&Phelps del luglio 2019;
- Perizia mobiliare del CTU Antonello Serra del marzo 2020;
- Perizia di stima di WEGAPLAST di Marco Polo Advisor del luglio 2019;
- Attestazione ex art. 161 comma 3 del Dott. Alberto Andreazza del gennaio 2020;
- Altri dati e informazioni da stampa a database specializzati e altre informazioni disponibili al pubblico;
- Offerte d'acquisto POLPLASTIC e RABUGINO;
- Visura storica WEGAPLAST;
- Bilanci 2017-2018 di WEGA POLSKA;
- Situazione economico-patrimoniale 2019 di WEGA POLSKA;
- Ripartizione del fatturato tra i principali clienti di WEGA POLSKA;
- Perizia di stima del terreno edificabile di proprietà della WEGA POLSKA dell'aprile 2019 (All. 4).

La base informativa utilizzata risulta ragionevolmente obbiettiva e completa ai fini della corretta esecuzione della presente valutazione. Con riferimento alla perizia tecnica sui beni mobili non sono stati ravvisati motivi che possano portare a ritenere i risultati della medesima non plausibili, affidabili o credibili ed in ogni caso non coerenti con gli obbiettivi della stima.

3.5. DICHIARAZIONI E LIMITAZIONI

La presente relazione di stima presuppone e tiene conto delle dichiarazioni, della documentazione e delle limitazioni di seguito riportate e direttamente connesse con quanto fornito allo scrivente che, pur avendo adottato le necessarie precauzioni nella valutazione dei documenti, delle informazioni e dei dati ricevuti e ritendendo di aver svolto l'incarico con la massima diligenza, professionalità ed indipendenza di giudizio possibili, non risponde della completezza, correttezza, accuratezza, veridicità, attendibilità e rappresentatività di tali documenti, informazioni e dati trasmessi dalla Società. Resta pertanto ferma la responsabilità della Società per qualsiasi errore od omissione concernente i documenti forniti, dati ed informazioni e per qualsiasi errore e/o omissione che dovesse emergere in sede di valutazione a seguito del loro impiego, avvenuto a seguito di un mero apprezzamento di massima e ad una valutazione in termini di plausibilità e di ragionevolezza. Si segnala pertanto che l'incarico

ricevuto non ha previsto, con riferimento ai dati contabili ricevuti, lo svolgimento di controlli contabili integrativi o di revisione. Il business plan elaborato nel febbraio 2020 è stato discusso con il management di WEGAPLAST, ha confermato le motivate risposte fornite allo scrivente nel corso dell'incontro del 19/02/2020 che hanno consentito di ritenere tali documenti attendibili e, pertanto, utilizzabili per la presente valutazione. Le informazioni contabili prese in considerazione sono esclusivamente quelle che, secondo chi scrive, possono avere una diretta incidenza per la determinazione del valore dell'azienda, secondo il perimetro della stessa identificato al precedente par. 2. Si sottolinea che la stima di seguito elaborata determina unicamente un “*valore teorico*” che potrebbe anche differire in modo significativo dal “*prezzo*” che un futuro potenziale acquirente potrebbe essere disposto a corrispondere sulla base di considerazioni legate a fattori soggettivi o strettamente negoziali qui non considerati e comunque al momento non disponibili.

Le limitazioni sopra esposte valgono anche per gli elementi di valutazione della partecipazione totalitaria WEGA POLSKA, in merito ai quali lo scrivente ha ottenuto dal consulente polacco della società, tramite il management della WEGAPLASTIC, una serie di indicazioni circa l'attendibilità e l'adeguatezza dei dati della situazione economico-patrimoniale 2019, quali crediti, debiti e rimanenze di magazzino. Il valore del terreno edificabile, come già scritto in precedenza, è stato recentemente stimato dal un perito polacco e la perizia è stata utilizzata dallo scrivente per la propria valutazione patrimoniale.

4. VALUTAZIONE DELL'AZIENDA WEGAPLAST

La valutazione di WEGAPLAST è stata eseguita tramite la metodica dei flussi attesi (UDCF – *Unlevered Discounted Cash Flow*), utilizzando altresì come metodo di controllo la metodica di mercato (multipli EV/EBITDA).

Si precisa sin da ora, come richiesto dai Principi Italiani di Valutazione⁶, che nell'esecuzione della valutazione è stata tenuta in considerazione l'informazione *corrente/storica*, risultante dai bilanci di WEGAPLAST fino al 2019, e l'informazione *prospettica* risultante dalla proiezione economico-finanziaria predisposta dalla Società, che costituisce una base informativa ragionevolmente attendibile e sufficientemente obiettiva per essere assunta dal sottoscritto perito ai fini della valutazione⁷ nonché adeguata al rilascio della presente relazione di stima⁸.

4.1. IL BUSINESS PLAN 2020-2023

La direzione aziendale ha fornito allo scrivente perito il business plan del periodo 2020-2023 aggiornato nel febbraio 2020 con la collaborazione di Marco Polo Advisor, che ha recepito la significativa contrazione dei ricavi delle vendite che è passata dai circa 23 milioni di Euro del 2018 ai circa 18 milioni di Euro del 2019 ai circa 11 milioni di Euro stimati per il 2020. La perdita di ricavi delle vendite è stata causata dalla risoluzione di alcuni importanti contratti⁹ per la produzione di stampi e per l'attività di stampaggi, che secondo il piano industriale proseguirà anche nel 2021 (contrazione dei ricavi stimati in circa Euro 530 mila), nel 2022 (contrazione dei ricavi

⁶ PIV I.5.8.

⁷ Nel rispetto di quanto richiesto dai Principi Italiani di Valutazione nel caso di *parere valutativo* – PIV III.1.25.

⁸ PIV II.1.5.

⁹ Es. Elettrolux e Aptive.

stimati in circa Euro 500 mila) e nel 2023 (contrazione dei ricavi stimati in circa Euro 165 mila). L'EBITDA rimane sempre positivo e più o meno invariato tra il 2020 e il 2021 con un peggioramento nel 2022 (di circa Euro 85 mila) e nel 2023 (di ulteriori Euro 53 mila).

Stato patrimoniale 2020-2023

	2020F	%	2021F	%	2022F	%	2023F	%
Intangible fixed assets	43,6	3,3%	43,6	3,9%	43,6	4,5%	43,6	5,8%
Tangible fixed assets	2.502,2	189,7%	2.183,5	194,6%	1.896,6	196,7%	1.638,4	218,9%
Financial fixed assets	1.671,1	126,7%	1.671,1	149,0%	1.671,1	173,3%	1.671,1	223,3%
TOTAL FIXED ASSETS	4.217,0	319,6%	3.898,2	347,5%	3.611,4	374,6%	3.353,2	448,0%
Trade receivables	1.561,2	118,3%	1.495,8	133,3%	1.426,2	147,9%	1.403,3	187,5%
Inventories	1.002,6	76,0%	960,6	85,6%	915,9	95,0%	901,2	120,4%
WIP	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%
Advanced payments from clients	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%
Other receivables	613,6	46,5%	588,0	52,4%	560,6	58,1%	551,6	73,7%
Due to suppliers (Trade payables)	(5.369,4)	(407,0%)	(5.144,7)	(458,6%)	(4.905,3)	(508,8%)	(4.826,5)	(644,8%)
Other payables	(705,7)	(53,5%)	(676,2)	(60,3%)	(644,7)	(66,9%)	(634,3)	(84,7%)
Net Working Capital	(2.897,7)	(219,6%)	(2.776,4)	(247,5%)	(2.647,2)	(274,6%)	(2.604,7)	(348,0%)
TOTAL ASSETS	1.319,3	100,0%	1.121,8	100,0%	964,1	100,0%	748,5	100,0%
Capital stock	1.714,0	129,9%	1.714,0	152,8%	1.714,0	177,8%	1.714,0	229,0%
Reserves (surplus asset)	(7.141,8)	(541,3%)	(7.146,7)	(637,1%)	(7.096,0)	(736,0%)	(7.060,3)	(943,3%)
Profit (Loss) for the year	(5,0)	(0,4%)	50,7	4,5%	35,7	3,7%	12,5	1,7%
Total Shareholders' Funds	(5.432,7)	(411,8%)	(5.382,0)	(479,8%)	(5.346,2)	(554,5%)	(5.333,7)	(712,6%)
<i>Provisions for severance indemnity and other risks</i>	2.040,6	154,7%	2.040,6	181,9%	2.040,6	211,6%	2.040,6	272,6%
Long Term Due to banks	1.645,7	124,7%	1.395,7	124,4%	1.145,7	118,8%	895,7	119,7%
Short term Due to banks	4.885,7	370,3%	4.887,6	435,7%	4.944,1	512,8%	4.965,9	663,5%
Cash & Equivalents	(1.820,0)	(138,0%)	(1.820,0)	(162,2%)	(1.820,0)	(188,8%)	(1.820,0)	(243,2%)
Net Debt	4.711,4	357,1%	4.463,3	397,9%	4.269,8	442,9%	4.041,6	540,0%
TOTAL LIABILITIES	1.319,3	100,0%	1.121,8	100,0%	964,1	100,0%	748,5	100,0%

Conto economico 2020-2023

in '000 Euro

	2020F	%	2021F	%	2022F	%	2023F	%
Molding Revenues	10.867,0	97,0%	10.250,3	95,5%	9.751,1	95,3%	9.586,7	95,2%
Revenues from raw materials sale	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%
Molds Revenues (net of inventory changes)	150,0	1,3%	300,0	2,8%	300,0	2,9%	300,0	3,0%
Other Revenues	182,0	1,6%	180,0	1,7%	180,0	1,8%	180,0	1,8%
€change in inventories of finished molding p	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%
TOTAL REVENUES	11.199,0	100,0%	10.730,3	100,0%	10.231,1	100,0%	10.066,7	100,0%
Mold purchase	(60,0)	(40,0%)	(120,0)	(40,0%)	(120,0)	(40,0%)	(120,0)	(40,0%)
Raw materials and consumables purchase	(4.561,0)	(42,0%)	(4.310,0)	(42,0%)	(4.100,0)	(42,0%)	(4.025,0)	(42,0%)
Direct services	(1.803,9)	(16,4%)	(1.695,0)	(16,1%)	(1.610,0)	(16,0%)	(1.580,0)	(16,0%)
Direct Costs	(6.424,9)	(57,4%)	(6.125,0)	(57,1%)	(5.830,0)	(57,0%)	(5.725,0)	(56,9%)
GROSS MARGIN	4.774,1	42,6%	4.605,3	42,9%	4.401,1	43,0%	4.341,7	43,1%
G&A	(501,7)	(4,5%)	(480,8)	(4,5%)	(460,4)	(4,5%)	(453,0)	(4,5%)
Leasing and Rentals	(223,1)	(2,0%)	(223,1)	(2,1%)	(223,1)	(2,2%)	(223,1)	(2,2%)
Other indirect cost	(34,9)	(0,3%)	(34,9)	(0,3%)	(36,4)	(0,4%)	(37,2)	(0,4%)
Bad debts	(7,2)	(0,1%)	(7,2)	(0,1%)	(6,7)	(0,1%)	(6,9)	(0,1%)
Total fixed costs	(767,0)	(6,8%)	(746,0)	(7,0%)	(726,7)	(7,1%)	(720,2)	(7,2%)
ADDED VALUE	4.007,1	35,8%	3.859,3	36,0%	3.674,4	35,9%	3.621,5	36,0%
Labour cost	(3.590,2)	(32,1%)	(3.440,2)	(32,1%)	(3.340,2)	(32,6%)	(3.340,2)	(33,2%)
EBITDA	416,9	3,7%	419,1	3,9%	334,1	3,3%	281,3	2,8%
Amortization of intangibles	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%
Depreciation of tangibles	(354,2)	(3,2%)	(318,7)	(3,0%)	(286,9)	(2,8%)	(258,2)	(2,6%)
Provisions and write-downs	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%
<u>Total depreciation, amortization and writed</u>	<u>(354,2)</u>	<u>(3,2%)</u>	<u>(318,7)</u>	<u>(3,0%)</u>	<u>(286,9)</u>	<u>(2,8%)</u>	<u>(258,2)</u>	<u>(2,6%)</u>
EBIT	62,8	0,6%	100,4	0,9%	47,3	0,5%	23,1	0,2%
Financial income	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%
Financial charges	(65,3)	(0,6%)	(45,7)	(0,4%)	(9,7)	(0,1%)	(9,7)	(0,1%)
<u>TOTAL FINANCIAL INCOME AND CHARG</u>	<u>(65,3)</u>	<u>(0,6%)</u>	<u>(45,7)</u>	<u>(0,4%)</u>	<u>(9,7)</u>	<u>(0,1%)</u>	<u>(9,7)</u>	<u>(0,1%)</u>
Extraordinary revenues	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%
Extraordinary charges	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%
<u>TOTAL EXTRAORDINARY REVENUES ANI</u>	<u>0,0</u>	<u>0,0%</u>	<u>0,0</u>	<u>0,0%</u>	<u>0,0</u>	<u>0,0%</u>	<u>0,0</u>	<u>0,0%</u>
EBT	(2,5)	(0,0%)	54,6	0,5%	37,6	0,4%	13,4	0,1%
Current taxes	(2,4)	(0,0%)	(3,9)	(0,0%)	(1,8)	(0,0%)	(0,9)	(0,0%)
Other taxes	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%
<u>Total taxes</u>	<u>(2,4)</u>	<u>(0,0%)</u>	<u>(3,9)</u>	<u>(0,0%)</u>	<u>(1,8)</u>	<u>(0,0%)</u>	<u>(0,9)</u>	<u>(0,0%)</u>
NET PROFIT (LOSS)	(5,0)	(0,0%)	50,7	0,5%	35,7	0,3%	12,5	0,1%

Cash flow 2020-2023

in '000 Euro

	2019E	2020F	2021F	2022F	2023F
Profit/Loss of the period (excluding extraordinary items)	(7.728,4)	(5,0)	50,7	35,7	12,5
Amortization of intangibles	38,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Depreciation of tangibles	493,1	354,2	318,7	286,9	258,2
Provision and writedowns	1.030,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Severance indemnity and other funds changes	895,3	0,0	0,0	0,0	0,0
Cash Flow from Operation	(5.271,9)	349,2	369,4	322,6	270,7
Changes in trade receivables	1.576,2	930,3	65,3	69,6	22,9
Changes in inventories	1.368,3	597,4	42,0	44,7	14,7
Changes in work in progress	81,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Changes in advanced payments	(64,0)	(26,8)	0,0	0,0	0,0
Changes in other receivables	268,9	342,7	25,7	27,4	9,0
Changes in trade payables	(727,4)	(497,2)	(224,7)	(239,4)	(78,8)
Changes in other payables	709,0	(1.056,2)	(29,5)	(31,5)	(10,4)
NWC Cash Flow	3.212,1	290,2	(121,3)	(129,2)	(42,5)
CASH FLOW FROM OPERATION AND NWC	(2.059,9)	639,4	248,2	193,4	228,2
CAPEX					
Intangible assets investments	1.431,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Tangible assets investments	3.308,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Financial assets investments	(719,0)	0,0	0,0	0,0	0,0
Cash Flow from CAPEX	4.020,2	0,0	0,0	0,0	0,0
CASH FLOW FROM OPERATION, NWC and CAPEX	1.960,3	639,4	248,2	193,4	228,2
Financing					
Capital increase	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
(Dividends)/Capital contributions (Surplus assets/goodwill)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Repayment of long term loans	(664,4)	(844,0)	(250,0)	(250,0)	(250,0)
CASH FLOW FROM FINANCING	(664,4)	(844,0)	(250,0)	(250,0)	(250,0)
TOTAL CASH FLOW	1.295,9	(204,6)	(1,8)	(56,6)	(21,8)

4.2. METODO PRINCIPALE: UNLEVERED DISCOUNTED CASH FLOW

Il metodo dell'*Unlevered Discounted Cash Flow* (di seguito "UDCF"), nella formulazione proposta dalla dottrina e utilizzata dalla prassi professionale prevalente, si basa sul presupposto che il valore del capitale economico di un'azienda ad una certa data (la "data di riferimento") sia rappresentato dalla somma algebrica dei seguenti elementi:

a) **Valore "operativo"**, pari al valore attuale dei flussi di cassa prodotti dalla gestione operativa dell'azienda (V_0). In teoria, il valore "operativo" potrebbe essere determinato sommando il valore attuale dei flussi di cassa prodotti dalla gestione operativa, dalla data di riferimento della valutazione alla data di estinzione dell'azienda. Tale approccio, seppure corretto sotto il profilo concettuale, è di difficile applicazione pratica in quanto richiede la stima esplicita di fenomeni che avverranno in un futuro lontano. In tale ottica, la dottrina e la prassi professionale prevalente suggeriscono di scomporre il valore "operativo" dell'azienda in due parti da stimare autonomamente:

- valore attuale dei flussi di cassa (*cash flow* o *CF*) prodotti dalla gestione operativa dell'azienda in un arco di tempo definito, c.d. **periodo di proiezione esplicita**;
- valore attuale delle attività operative dell'azienda al termine del periodo di proiezione esplicita, c.d. **valore residuo** (*terminal value* o *TV*);
- b) **Valore delle attività accessorie** non strategiche o strumentali alla data di riferimento (**surplus asset** o **SA**);
- c) **Posizione finanziaria netta** alla data di riferimento¹⁰ (**leverage** o **L**).

Con l'adozione del metodo dell'*Unlevered Discounted Cash Flow*, il valore di un'azienda viene determinato sulla base della seguente formula:

$$W = V_o + SA + L$$

più analiticamente:

$$W = \left[\sum_{t=1}^n F_{(t)} * (1 + WACC)^{-t} + F_{(n)} * (1 + WACC)^{-n} \right] + SA - L$$

dove:

W	valore corrente teorico di cessione dell'azienda che si intende valutare;
V_o	valore “operativo” del capitale strumentale investito nella Società;
F_(t)	flussi finanziari “ <i>unlevered</i> ” per ciascuno degli n anni considerati nel periodo di proiezione esplicita;
F_(n)	valore residuo della sola attività operativa del complesso aziendale alla fine dell'ultimo anno del periodo di proiezione esplicita;
WACC	costo medio ponderato del capitale investito;
SA	valore attribuito alle attività accessorie (“ <i>surplus asset</i> ”);
L	debiti finanziari rilevanti alla data di riferimento alla data di riferimento.

Di seguito viene definito il processo di determinazione delle principali grandezze sopra individuate.

4.2.1. Valore operativo (V_o)

4.2.1.1. Periodo di proiezione esplicita

L'orizzonte temporale da utilizzare ai fini delle proiezioni esplicite dei flussi finanziari dovrebbe essere definito in modo tale che, al termine di tale periodo, l'azienda abbia raggiunto uno stato di equilibrio. Infatti, le metodologie di stima del valore residuo si basano di norma sulle seguenti ipotesi principali:

- l'azienda produce margini costanti, mantiene un tasso di rotazione del capitale investito costante e, pertanto, genera un tasso di rendimento sul capitale investito costante;
- l'azienda cresce a tassi costanti e reinveste nell'attività operativa la stessa proporzione dei flussi lordi generati annualmente;

¹⁰ Il perimetro della presente valutazione comprende esclusivamente alcuni debiti specificamente identificati e dunque verrà utilizzata la definizione “debiti finanziari rilevanti”.

– l'azienda ottiene un tasso di rendimento costante su tutti i nuovi investimenti.

D'altro canto, l'estendersi del periodo di proiezione esplicita ad un arco di tempo eccessivamente lungo comporta problemi di stima delle grandezze economico patrimoniali, dovuti alla difficoltà di prevedere con ragionevole certezza eventi e condizioni che si realizzeranno in un futuro lontano.

Nel caso di specie, la proiezione economico-finanziaria utilizzata ai fini della valutazione ha previsto la proiezione esplicita dei flussi nell'orizzonte temporale di 4 anni (2020 – 2023).

Nel metodo dell'UDCF, i flussi finanziari $F_{(t)}$ (di seguito anche "Free Cash Flow Operativo") per il periodo di proiezione esplicita da attualizzare sono quelli *unlevered*, ossia i flussi annui di cassa resi disponibili dalla sola attività operativa dell'azienda, al lordo di tutte le componenti finanziarie quali, ad esempio, accensioni e rimborsi di finanziamenti, oneri finanziari, aumenti o rimborsi di capitale e dividendi.

€/000	2020	2021	2022	2023
EBIT	63	100	47	23
Imposte (27,90% su EBIT)	(18)	(28)	(13)	(6)
Ammortamenti	354	319	287	258
Variazione del CCN	290	(121)	(129)	(43)
Investimenti/disinvestimenti	0	0	0	0
FREE CASH FLOW OPERATIVO $F_{(t)}$	690	270	192	232

Ai fini del calcolo dei flussi finanziari (*unlevered*), è stato considerato l'EBIT, in quanto ritenuto espressivo della redditività operativa della Società, al netto della relativa imposizione fiscale teorica (IRES al 24,00% e IRAP al 3,90%) e degli ammortamenti. Il capitale circolante netto è formato da tutte le attività correnti connesse alla gestione, al netto della passività correnti relative. Fra le prime rientrano i crediti commerciali, le scorte, i ratei e i risconti generati da operazioni di gestione caratteristica, gli anticipi a fornitori e tutte le poste che insorgono in relazione al ciclo tipico di acquisto e vendita. Fra le passività correnti rientrano i debiti di fornitura, gli anticipi da clienti, i debiti tributari e, in generale, tutte le poste della gestione corrente non esplicitamente onerose. Sono escluse tutte le passività finanziarie. Gli investimenti e i disinvestimenti si riferiscono alle immobilizzazioni riferibili all'area operativa.

4.2.1.1.1. Costo medio ponderato del capitale investito

Nel metodo dell'UDCF, i flussi finanziari individuati sono quelli di natura operativa, destinati alla remunerazione di tutti i fornitori di capitale, azionisti e terzi.

Ai fini dell'attualizzazione dei flussi finanziari e del valore residuo, deve essere pertanto utilizzato un tasso rappresentativo del costo medio del capitale investito nella Società.

Tale tasso è denominato *Weighted Average Cost of Capital (WACC)*.

Il WACC è definito come segue:

$$WACC = w_e * i_e + w_d * i_d * (1 - t)$$

dove:

- w_e peso attribuito al capitale proprio;
 w_d peso attribuito al capitale di terzi (debiti onerosi);
 i_e costo del capitale proprio;
 i_d tasso di interesse medio sul capitale di terzi (debiti onerosi);
 t aliquota fiscale tendenziale.

Si precisa che, in linea con quanto prescritto dai Principi Italiani di Valutazione¹¹, la scelta dei tassi da applicare per l'attualizzazione dei flussi di cassa della Società si è basata sull'osservazione e sulla derivazione dei dati di mercato, come sarà meglio specificato.

Di seguito viene riportato il procedimento di stima del costo del capitale proprio, del costo del capitale di terzi, e dei pesi da utilizzare ai fini del calcolo del costo medio ponderato del capitale investito.

4.2.1.1.1. Costo del capitale proprio

Il costo del capitale proprio i_e è comunemente definito come il rendimento atteso del capitale di rischio investito nell'impresa, ossia il costo opportunità del capitale azionario dell'impresa considerata.

Nella valutazione in oggetto, in conformità con le indicazioni fornite dai Principi Italiani di Valutazione¹², nonché dalla migliore dottrina e prassi professionale, la stima del costo del capitale proprio i_e è stata effettuata sulla base del modello *Capital Asset Pricing Model* (CAPM), che trova espressione nella seguente formula:

$$i_e = r_f + \beta * (r_m - r_f) + s$$

dove:

- r_f tasso di rendimento di attività prive di rischio¹³;
 $(r_m - r_f)$ premio per il rischio di mercato;
 β coefficiente di regressione di una retta che rappresenta la relazione intercorrente fra il saggio di ritorno offerto dal titolo e quello del mercato nel suo complesso;
 s *spread* o premio per il rischio specifico dell'impresa¹⁴.

Il procedimento di misurazione dei tassi è stato effettuato in base ai dati di mercato, forniti dal database *Damodaran Online*¹⁵, in grado di fornire indicazioni compatibili con l'esame di un campione adeguato di

¹¹ Premessa, parte prima *La rete concettuale di base (conceptual framework)*.

¹² PIV I.19.13 e III.1.44.

¹³ Rendimento dei titoli italiani privi di rischio (BTP a 5 anni) di cui all'emissione del 28.03.2019 – 29.03.2019, valutato come non specifico per la Società valutata ma obiettivo, in quanto coerente con la situazione di mercato finanziario alla data di valutazione e ricavato dall'osservazione di quest'ultima, così come richiesto dai Principi Italiani di Valutazione – PIV I.19.3 e I.21.1.

¹⁴ Si tratta di un correttivo al tasso utilizzato al fine di considerare rischi specifici dell'impresa generalmente collegati alla dimensione (rispetto a quella cui si riferiscono i dati delle società comparabili), fase del ciclo di vita, struttura finanziaria, struttura operativa e settore.

¹⁵ Base dati particolarmente rinomata nella prassi professionale, in quanto di largo impiego nell'ambito delle valutazioni da parte degli esperti del settore (<http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/>).

società comparabili, come richiesto dai Principi Italiani di Valutazione¹⁶, sicché nel caso di specie, tali parametri assumono i seguenti valori:

Tasso di rendimento di attività prive di rischio (rf)	0,31%
Premio di mercato (rm – rf)	7,37%
β	1,70
Spread (premio per il rischio specifico)	1,00%

Il premio per il rischio specifico è stato attribuito dallo scrivente perito in base alle informazioni ricevute e in funzione della dimensione aziendale e della fase del ciclo di vita dell'azienda.

Avremo quindi:

$$i_e = 0,31\% + (1,70 * 7,37\%) + 1,00\%$$

$$i_e = 13,84\%$$

4.2.1.1.1.2. Costo del capitale di terzi

Il costo del capitale di debito $i_d * (1 - t)$ della Società, da utilizzare ai fini del calcolo del WACC, è pari al tasso medio del capitale di terzi (tasso medio sui debiti onerosi esclusi dal calcolo dei flussi finanziari unlevered) i_d , al netto della fiscalità attesa t della Società, applicata per tenere conto della deducibilità fiscale degli oneri finanziari.

Di conseguenza per la Società il costo del capitale di debito è stato determinato in misura pari al **3,01%**, con riferimento ad un costo medio del debito della Società del **3,96%**¹⁷ e ad un'aliquota fiscale IRES del **24,00%**.

4.2.1.1.1.3. Struttura finanziaria della Società

I tassi sopra definiti, rappresentando il costo opportunità di tutte le componenti del capitale, di rischio e di debito, devono essere ponderati in relazione alla struttura finanziaria della Società. Ai fini della stima della struttura finanziaria della Società, ossia della definizione dei pesi w_e e w_d , diversi criteri alternativi sono proposti dalla dottrina e dalla prassi professionale. In particolare, i pesi possono essere determinati sulla base dei seguenti approcci:

- *struttura finanziaria della Società alla data di riferimento della valutazione*, utilizzando i valori di mercato del capitale proprio e del capitale di terzi. Tale approccio si basa sull'ipotesi che l'attuale struttura finanziaria della Società sia rappresentativa della composizione tendenziale del capitale;
- *struttura finanziaria prospettica della Società*, che può essere a sua volta definita sulla base di:
 - valori medi di *mercato* del capitale proprio e del capitale di terzi, rilevati sulla base di un campione di imprese comparabili. Tale approccio si fonda sul presupposto che la struttura finanziaria della Società si allineerà a quella dei suoi concorrenti;

¹⁶ PIV III.1.45.

¹⁷ Fonte Damodaran Online

- valori medi del capitale proprio e del capitale di terzi previsti dal Management della Società ed incorporati nelle ipotesi di piano. Secondo tale approccio, vengono fatte previsioni esplicite sulla composizione prospettica del capitale della Società.

Per questo motivo si è proceduto ancora una volta all'estrapolazione dei valori di mercato così come forniti dal già citato database *Damodaran Online*, attribuendo alla società i pesi rilevati sul mercato¹⁸ relativamente al capitale di rischio e al capitale di debito oneroso come segue:

- w_e – peso del *capitale proprio*, pari al **61,14%**;
- w_d – peso del *capitale di terzi*, pari al **35,86%**.

4.2.1.1.4. Determinazione del costo medio del capitale investito

Sulla scorta di quanto precede, in applicazione della formula citata, il costo medio ponderato del capitale investito **WACC** della Società, da utilizzarsi ai fini dell'attualizzazione dei flussi finanziari unlevered $F_{(t)}$ per il periodo di proiezione esplicita e del valore residuo $F_{(n)}$, in base alla formula

$$WACC = w_e * i_e + w_d * i_d * (1 - t)$$

è stato determinato in misura pari al **9,96%**.

4.2.1.1.2. Determinazione del VA dei flussi finanziari del periodo di proiezione esplicita ($F_{(t)}$)

In base a quanto rappresentato nei paragrafi precedenti, il complessivo procedimento di determinazione del il valore attuale dei flussi finanziari del periodo di proiezione esplicita può essere rappresentato come segue.

€/000	2020	2021	2022	2023
EBIT	63	100	47	23
Imposte (27,90% su EBIT)	(18)	(28)	(13)	(6)
Ammortamenti	354	319	287	258
Variazione del CCN	290	(121)	(129)	(43)
Investimenti/disinvestimenti	0	0	0	0
FREE CASH FLOW OPERATIVO $F_{(t)}$	690	270	192	232
WACC	9,96%	9,96%	9,96%	9,96%
Periodo	1	2	3	4
Fattore di sconto	0,91	0,83	0,75	0,68
Flusso di cassa attualizzato	627	223	144	159

Come si può evincere dalla tabella che precede, il valore complessivo dei flussi di cassa attualizzati per il periodo di proiezione esplicita pari a Euro **1.153.000**.

¹⁸ Nello stesso settore di riferimento nel quale opera la Società, categorizzato dal database in "Auto parts".

4.2.1.2. Valore residuo ($F_{(n)}$)

Ai fini della stima del valore residuo, diversi approcci alternativi sono proposti dalla dottrina e dalla prassi professionale prevalente. In particolare, il valore residuo $F_{(n)}$ può essere determinato come:

- *Valore di liquidazione dell'attivo*: si ipotizza che il valore residuo sia pari ad una stima dei flussi di cassa ottenibili dalla vendita degli asset della Società, al netto dei debiti residui alla fine del periodo di proiezione esplicita;
- *Formula della convergenza*: si ipotizza che il valore residuo corrisponda al reddito operativo netto normalizzato, capitalizzato in base al WACC;
- *Valore derivante dall'impiego di moltiplicatori empirici tipo P/E o P/BV*: si ipotizza che la Società assuma un valore pari a un multiplo del suo utile netto futuro atteso;
- *Formula della perpetuità di crescita del flusso finanziario disponibile*: si ipotizza che il flusso di cassa della Società cresca ad un tasso costante (g) oltre il periodo di proiezione esplicita e che il valore residuo sia pari alla capitalizzazione del flusso di cassa normalizzato della Società atteso in futuro. Questo modello presuppone che il fattore di capitalizzazione sia determinato come differenza fra il WACC ed il tasso di crescita atteso in perpetuità (g).

Ai fini del presente lavoro si è fatto riferimento a quest'ultima alternativa, che trova espressione nella seguente formula:

$$F_{(n)} = FCF_{(n+1)} / (WACC - g)$$

dove:

$FCF_{(n+1)}$	livello normalizzato di cash flow disponibile relativo al primo anno seguente il periodo di proiezione esplicita;
WACC	costo medio ponderato del capital investito;
g	tasso di crescita del cash flow disponibile atteso in perpetuità.

Questo modo di procedere, tuttavia, soffre del limite di rendere la stima del valore dell'impresa molto aggressiva rispetto ad un'analoga valutazione reddituale, dal momento che i flussi di cassa possono differire molto dai flussi di reddito, anche per importi solo transitori, con un notevole impatto sul *terminal value*.

Per correggere l'aggressività della stima la dottrina più autorevole¹⁹ suggerisce la sostituzione di valori reddituali ai flussi finanziari presi a riferimento nella determinazione del TV, che verrà pertanto calcolato muovendo dal reddito atteso (NOPAT) anziché dal cash flow. La configurazione del NOPAT utilizzata può essere definita *cash NOPAT* poiché è costituito dall'EBITDA che, rettificato per gli investimenti di mantenimento (cd. *Capex*), produce il cd. *cash EBIT* a sua volta rettificato per le relative imposte teoriche.

Si consideri che, allo stato attuale, il business plan 2020-2023 della Società non prevede investimenti di mantenimento né tali investimenti sono stati previsti e quantificati per il periodo successivo a quello di previsione esplicita.

¹⁹ L. Guatri, M. Bini "Nuovo trattato sulla valutazione delle aziende", Egea 2009 – Milano.

Pertanto, nel caso di specie, il flusso finanziario prospettico medio $FCF_{(n)}$ è stato posto pari al *cash NOPAT* dell'ultimo anno del periodo di previsione esplicita. Tale impostazione si basa sull'ipotesi che, nel lungo termine, il flusso di cassa atteso disponibile, si avvicini alla redditività operativa al netto delle imposte, essendo le variazioni di circolante netto irrilevanti.

Secondo quanto suggerito dalla manualistica il tasso di crescita g da assumere, per il periodo successivo alla previsione esplicita, è quello che ragionevolmente può essere mantenuto dall'impresa a tempo indefinito, in considerazione dello stato di maturità del settore; su orizzonti temporali lunghi è praticamente impossibile sostenere una crescita eccedente quella dell'economia nel suo complesso.

È possibile procedere alla stima del tasso in oggetto tramite due metodiche:

- *Proiezione dei tassi medi di crescita osservati in passato*: si prende a riferimento un periodo di 4/5 anni attribuendo un differente peso alle diverse rilevazioni annue e ponderandole in modo inversamente proporzionale alla lunghezza del periodo considerato. Il principale limite a tale approccio è che i tassi storici di crescita delle aziende cicliche, o di quelle che si trovano in particolari fasi della loro vita, sono molto influenzati dalla fase in cui si trova il ciclo. È questo un aspetto da non sottovalutare, poiché nella determinazione della crescita futura i tassi storici risultano quindi di scarsa rilevanza;
- *Proiezione degli indicatori fondamentali dell'azienda e delle informazioni macroeconomiche disponibili*: si ricorre alle informazioni macroeconomiche che possono influenzare la crescita aziendale (PIL, evoluzione dei tassi di interesse, saggio di inflazione previsto) e alle informazioni specifiche relative al settore di appartenenza o all'azienda.

Determinanti fondamentali della crescita aziendale sono le decisioni sulle linee di prodotto, i margini di profitto, l'evoluzione dell'indebitamento e la politica di distribuzione dei dividendi.

Per quanto ogni tentativo di generalizzazione sia da considerare di limitato significato, un possibile quadro riassuntivo che mette in relazione le previsioni di sviluppo del settore con la capacità specifica di crescita dell'impresa in termini di redditività è espresso dalla tabella che segue:

Settori	Imprese con capacità di crescita reddituale		
	Alte	Medie	Basse
In forte sviluppo	3 - 5%	2 - 3%	0 - 1%
In moderato sviluppo	1,5 - 2,5%	1 - 2%	0%
Maturi	0 - 1%	0%	0%
In declino	0%	0%	0%

Tenuto conto di quanto precede, ai fini della presente valutazione, anche in considerazione della proiezione economico-finanziaria 2020-2023 che prevede una dinamica dei ricavi tendenzialmente decrescente, con tendenza a stabilizzarsi, si è ritenuto opportuno determinare il fattore g in misura pari allo **0,00%**.

In considerazione di quanto detto, il valore residuo $F_{(n)}$ è stato determinato come segue:

EBITDA	281
Capex di mantenimento	-

CASH EBIT	281
TAX	27,90%
CASH NOPAT	203
WACC	9,96%
TASSO DI CRESCITA G	-
TV	2.037
Fattore di sconto	0,68
TV ATTUALIZZATO	1.394

Pertanto, il valore residuo $F_{(n)}$ si colloca in un intorno di **Euro 1.394.000**, importo nel quale è stato assunto precedentemente alla sua necessaria attualizzazione.

4.2.1.2.1. Determinazione del Valore operativo V_0

Sulla base delle grandezze individuate nelle precedenti sezioni, il valore “operativo” del capitale strumentale investito nella Società – pari alla somma del valore attuale dei flussi finanziari *unlevered* $F_{(t)}$ generati dall’azienda nel periodo di proiezione esplicita e del valore residuo $F_{(n)}$, attualizzati ad un tasso pari al costo medio ponderato del capitale **WACC** – è determinato in misura pari a **Euro 2.547.000**.

4.2.2. Valore delle attività accessorie

Il valore “operativo” individuato nella precedente sezione non comprende, per definizione, il valore di tutte le attività accessorie non strategiche o strumentali (c.d. “*surplus asset*”), la cui ipotetica liquidazione alla data di riferimento della valutazione non venga ritenuta idonea a compromettere la prosecuzione dell’attività aziendale. Tali attività, se significative, devono essere valutate separatamente, così come previsto dai Principi Italiani di Valutazione²⁰.

Con riferimento a due specifici asset aziendali rappresentati dalla partecipazione totalitaria in WEGA POLKA e dall’immobile aziendale, sito in Toscanella di Dozza (BO), devono essere considerati i seguenti elementi.

La controllata WEGA POLSKA, pur operando in modo integrato con la sua controllante può essere considerata a tutti gli effetti un surplus asset poiché non fornisce un contributo diretto all’operatività della controllante né un contributo indiretto mediante eventuale distribuzione di dividendi, come risultante anche dal piano industriale 2020-2023 di WEGAPLAST. Se ne conclude che la sua separazione dalla controllante non comprometterebbe la prosecuzione dell’attività di quest’ultima.

Il piano concordatario prevede l’autonoma cessione dell’immobile aziendale, sito in Toscanella di Dozza (BO), e conseguentemente tale immobile deve essere considerato autonomamente rispetto all’azienda WEGAPLAST.

²⁰ PIV III.1.47 e III.1.48.

Ai fini della presente valutazione lo scrivente ha considerato tali attività *surplus asset* e ha effettuato le valutazioni che seguono.

4.2.2.1. Partecipazione WEGA POLSKA

WEGA POLSKA è una società di diritto polacco, con sede in Jelena Góra (PL), nella quale WEGAPLAST, alla data odierna, detiene una partecipazione totalitaria.

I Principi Italiani di Valutazione²¹ richiedono che la valutazione sia condotta mediante l'utilizzo di un metodo di stima del valore dell'azienda coerente con:

- le caratteristiche dell'azienda;
- la configurazione di valore ricercato;
- le finalità della stima;
- la base informativa eccetera,

scegliendo, pertanto, un metodo in grado di fornire la migliore rappresentazione valutativa dell'oggetto di analisi.

In base alle informazioni fornite da WEGAPLAST, l'attività svolta della controllata WEGA POLSKA risulta avere le seguenti caratteristiche:

- core business rappresentato dall'attività di stampaggio di materie plastiche;
- mercato di riferimento, in termini di settore merceologico della clientela, rappresentato da settori automotive e elettrodomestici;
- mercato di riferimento, in termini di area geografica della clientela, rappresentato essenzialmente dal mercato interno polacco e da altri paesi UE.

WEGA POLSKA non dispone delle certificazioni necessarie per operare autonomamente nei mercati di riferimento e, dunque, deve operare come entità integrata nella propria controllante WEGAPLAST.

Il valore di stima della partecipazione WEGA POLSKA è a sua volta elemento costituente della stima dell'azienda WEGAPLAST (in base al perimetro valutativo di cui al precedente par. 2).

La base informativa attualmente disponibile è rappresentata dai bilanci 2017 e 2018 e da una situazione pre-consuntiva al 31/12/2019. WEGA POLSKA non ha predisposto un budget né un piano pluriennale coerenti con la circostanza rappresentata dalla formale disdetta ricevuta dal principale cliente (ELECTROLUX) con decorrenza 31/12/2020.

Le informazioni rappresentate conducono lo scrivente ad il metodo patrimoniale semplice per la valutazione della partecipazione, stante l'assenza del corredo informativo necessario per adottare differenti metodi di stima. La formula utilizzata per la valutazione è la seguente:

$$W = K$$

dove:

²¹ PIV III.1.16.

W = valore del capitale economico dell'azienda;

K = valore patrimoniale (patrimonio netto rettificato);

Per la determinazione del valore economico del patrimonio netto di WEGA POLSKA alla data della presente valutazione si è proceduto:

- alla valutazione del terreno edificabile utilizzando la perizia dell'aprile 2019, redatta dal professionista incaricato dalla Società, che evidenzia una valutazione di 1.497.000 Zloti pari a circa **Euro 350.000** alla data di riferimento;
- al confronto con il consulente polacco della Società per avere informazioni sulle voci di bilancio dell'attivo e del passivo, che sono costituite da crediti e debiti commerciali e dalle rimanenze di magazzino risultanti dalla situazione pre-consuntiva al 31/12/2019;
- dall'analisi dei ricavi delle vendite suddivisi per cliente e per area geografica.

Gli elementi patrimoniali risultanti nella situazione pre-consuntiva al 31/12/2019 sono rappresentati nella tabella sottostante:

VOCE DI BILANCIO	31/12/2018	31/12/2019
Immobilizzazioni immateriali	0,00	15.949,76
Terreni	305.506,08	308.809,62
Altre immobilizzazioni materiali	121.984,21	96.011,45
Immobilizzazioni in costruzione	43.534,76	26.613,88
Immobilizzazioni finanziarie	34.017,14	30.171,43
ATTIVO FISSO	505.042,19	477.556,14
Rimanenze	425.888,47	522.206,08
Crediti verso entità correlate	10.123,75	3.435,60
Crediti verso terzi	1.494.639,85	845.666,18
Ratei e risconti attivi	4.168,48	4.213,56
- Debiti verso entità correlate	(208.608,90)	(254.501,93)
- Debiti verso terzi	(1.150.964,10)	(577.430,41)
CAPITALE CIRCOLANTE NETTO OPERATIVO	575.247,55	543.589,08
Disponibilità liquide	16.447,22	39.754,76
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	16.447,22	39.754,76
PATRIMONIO NETTO	1.096.736,95	1.060.899,97

In base ai dati precedentemente riportati e alle altre evidenze sopra esposte, lo scrivente perito ritiene che il valore di patrimonio netto contabile al 31/12/2019, pari ad Euro 1.060.900, pur non essendo soggetto a specifiche rettifiche di valore, non si possa considerare rappresentativo del valore aziendale.

Come già sopra rappresentato, la circostanza che WEGA POLSKA non disponga delle certificazioni necessarie per operare autonomamente nei mercati di riferimento e, dunque, debba operare come entità integrata nella propria controllante WEGAPLAST, comporta l'impossibilità di attribuire all'azienda di WEGA POLSKA un valore eccedente quello del terreno edificabile, pari ad Euro 350.000, e delle disponibilità liquide alla data di riferimento, pari ad Euro 39.755, per un valore complessivo di Euro 389.755, arrotondato ad **Euro 390.000**.

Gli altri *asset* aziendali non si ritengono valutabili in maniera attendibile in assenza della capacità aziendale di operare come entità autonoma e non integrata in WEGAPLAST; tuttavia, essendo WEGA POLSKA offerta in vendita in un lotto unico assieme alla sua controllante, il valore attribuibile alla partecipazione potrebbe essere del valore stimato dallo scrivente, comunque nel limite del valore del patrimonio netto al 31.12.2019 di Euro 1.060.899,97.

4.2.3. Debiti finanziari rilevanti

La somma del valore “operativo” dell’azienda e del valore delle attività accessorie identifica il valore totale del capitale investito nella Società.

Ai fini della determinazione del valore corrente teorico di cessione della Società, è quindi necessario sottrarre dal valore del capitale investito l’ammontare dei debiti di natura finanziaria **L** che saranno trasferiti unitamente all’azienda.

In base al perimetro dell’azienda oggetto della presente valutazione, l’unico debito di natura finanziaria è rappresentato da Trattamento di fine rapporto (TFR) maturato alla data di riferimento nei confronti del personale dipendente. Alla data di riferimento il TFR ammonta ad Euro 648.860.

Da quanto sopra, il sottoscritto perito ritiene di poter determinare l’importo dei debiti finanziari rilevanti **L** nella misura di **Euro 649.000**, arrotondati.

4.2.4. Conclusioni e sintesi valutativa

Sulla scorta di quanto precede, si ritiene che il valore corrente economico **W** della Società derivante dall’applicazione del metodo dell’*Unlevered Discounted Cash Flow* sia pari a **Euro 2.288.000**, determinato come segue.

FLUSSI DI CASSA ATTUALIZZATI 2020-2023	1.153
TERMINAL VALUE ATTUALIZZATO	1.394
ENTERPRISE VALUE	2.547
SURPLUS ASSET	390
DEBITI RILEVANTI	(649)
EQUITY VALUE	2.288

Alla luce delle risultanze sopra descritte il sottoscritto Perito ritiene di stimare il valore economico dell’azienda WEGAPLAST, comprensiva della partecipazione totalitaria nella WEGA POLSKA SP D.O.O. in **Euro 2.950.000 (duemilioninovecentocinquantamila/00)** al lordo del debito del TFR di Euro 649.000 che potrebbe essere accollato all’acquirente dell’azienda.

4.3. METODO DI CONTROLLO: MULTIPLI EV/EBITDA

In base a quanto previsto dai Principi Italiani di Valutazione²², può risultare opportuno per il valutatore

²² PIV I.14.1, I.1.14.3 e III.1.16.

procedere con l'utilizzo di una metodica di stima del valore dell'azienda, definibile come "principale"²³, al pari di una (o più) ulteriore, detta "di controllo", in grado di verificare il risultato cui si è giunti in applicazione del metodo principale sulla base di elementi (*value driver*) particolarmente significativi nel contesto della configurazione di valore giudicata rilevante ai fini dell'incarico.

Ciò premesso, come metodo di controllo il sottoscritto Perito si è risolto per l'utilizzo di un metodo di valutazione di mercato e, più precisamente, basato sui multipli EV/EBITDA.

Ai fini dell'applicazione di tale metodo, lo scrivente ha ritenuto attendibili i dati di mercato, forniti dal database *Damodaran Online*²⁴, in grado di fornire indicazioni compatibili con l'esame di un campione adeguato di società comparabili, come richiesto dai Principi Italiani di Valutazione. In particolare, sono stati utilizzati i dati rilevati per il mercato europeo, aggiornati al 5/01/2020 e relativi al settore industriale *Auto Parts* che si ritiene costituisca quello di riferimento per l'azienda oggetto di valutazione e che evidenzia un valore di **EV/EBITDA** pari a **7,265**.

Il valore di **EBITDA medio** del periodo di proiezione esplicita del business plan 2020-2023 fornito dalla Società, ammonta a circa **Euro 363.000**. Lo scrivente, di conseguenza, ritiene che tale valore sia utilizzabile per l'applicazione del metodo in esame.

L'applicazione dei valori sopra identificati del multiplo EV/EBITDA e di EBITDA produce il seguente risultato:

$$\text{EV} = 7,265 \times 363.000 = 2.637.000$$

a tale valore, analogamente a quanto effettuato in applicazione del metodo principale di valutazione, viene sommato il valore del surplus asset, rappresentato dalla partecipazione WEGA POLSKA, per Euro 390.000 e sottratto il valore dei debiti rilevanti, rappresentati dal TFR, per Euro 649.000, giungendo ad un valore complessivo di **Euro 2.378.000**.

5. CONCLUSIONI

Il sottoscritto perito ritiene che il valore economico dell'azienda WEGAPLAST, comprensiva della partecipazione totalitaria nella società WEGA POLSKA SP D.O.O. determinato con il metodo del *DCF* (*Discounted Cash Flow*) sia almeno pari ad **Euro 2.950.000 (duemilioninovecentocinquantamila/00)**, al lordo del debito del TFR che potrebbe essere accollato alla società aggiudicataria dell'azienda quale forma di pagamento.

²³ In quanto più efficace in relazione alla natura ed alle caratteristiche dell'oggetto del proprio incarico.

²⁴ Base dati particolarmente rinomata nella prassi professionale, in quanto di largo impiego nell'ambito delle valutazioni da parte degli esperti del settore (http://people.stern.nyu.edu/adamodar/New_Home_Page/data.html).

Bologna, lì 05 marzo 2020.

In fede.


Dott. Riccardo Romani

Allegati:

- 1) Portafoglio clienti al 28/02/2020;
- 2) Portafoglio ordini acquisiti al 28/02/2020;
- 3) Business plan 2020-2023
- 4) Perizia di stima del terreno edificabile di proprietà della WEGA POLSKA SP D.O.O.

Contatto	Ragione Sociale	NOTE
001506	APTIV SERVICES DEUTSCHLAND GMBH	
001372	LEAR CORPORATION ITALIA S.R.L.	
001911	WEGA POLSKA SP.ZO.O	
SU1506	APTIV SERVICES DEUTSCHLAND GMBH	
002029	SCHAEFER OESTERLE SYSTEMS GMBH	
001363	ELECTROLUX ITALIA SPA	USCITO WEGAPLAST ATTIVO X WEGA POLSKA
001692	APTIV SERVICES HUNGARY KFT	
001597	GRUPPO CIMBALI SPA	
001988	MAHLE BEHR FRANCE ROUFFACH	
001817	WEBASTO THERMO & COMFORT ITALY SRL	USCITO
001095	LEAR CORPORATION ITALIA S.R.L.	
001853	AUTOMOBILI LAMBORGHINI S.P.A.	
001350	LEAR CORPORATION ITALIA S.R.L.	
000630	ALFRED KARCHER SE & CO. KG	
000830	CANON PRODUCTION PRINTING	
001346	NEXTEER AUTOMOTIVE POLAND SP.ZO.O.	USCITO WEGAPLAST ATTIVO X WEGA POLSKA
001750	SMEG S.P.A.	
002024	KAUTEX TEXTRON GMBH & CO. KG	
001852	DAGRO EISSMANN AUTOMOTIVE GMBH	
001937	LEAR EUROPEAN HOLDING S.L.U.	
001922	FCA ITALY S.P.A.	
002004	DELPHI POWERTRAIN POLAND SP.Z.O.O	
001959	DTR VMS ITALY S.R.L.	
001759	LEAR CORPORATION POLAND SP.Z O.O.	
001663	ASK POLAND SP. ZO.O.	
001596	ELECTROLUX ROTHENBURG GMBH FACTORY	USCITO WEGAPLAST ATTIVO X WEGA POLSKA
001253	KAUTEX TEXTRON GMBH & CO. KG	
000038	G21 S.R.L.	
001939	EISSMANN AUTOMOTIVE DEUTSCHLAND	
001038	MAGNA PT S.P.A.	
002015	ARLINGTON AUTOMOTIVE LTD	
001953	HP-PELZER S.R.O.	
001441	LEAR CORPORATION ITALIA S.R.L.	
001295	SASIB S.P.A.	
001726	MENEGHETTI S.P.A.	
001912	FLEXTRONICS SHAH ALAM SDN.BHD.	
001251	B.M.C. S.R.L.	
001217	MARPOSS S.P.A.	
001442	DELPHI FRANCE SAS	
001800	KAUTEX TEXTRON DE MEXICO S.DE R.L.	
001198	APTIVPORT SERVICES, S.A.	
001577	ELECTROLUX POLAND SP.Z O.O.	USCITO WEGAPLAST ATTIVO X WEGA POLSKA
001193	LEAR CORPORATION ITALIA S.R.L.	
001176	OFFICINA MECCANICA GENINI SRL	
001543	ELECTROLUX ROMANIA SA	USCITO WEGAPLAST ATTIVO X WEGA POLSKA
001913	LEAR CORP.CZECH REP. S.R.O	
001520	ELMEG S.R.L.	
SU1441	LEAR CORPORATION ITALIA S.R.L.	
001995	KAUTEX TEXTRON BOHEMIA SPOL. S.R.O.	
001460	MAGNETI MARELLI S.P.A. -	
001804	WILHELM GRONBACH GMBH & CO.KG.	
001499	NUM S.P.A.	

002037	ADIENT SEATING UK LTD AFTERSALES	
001470	APTIV SERVICES POLAND S.A.	
001898	ELECTROLUX DO BRAZIL S.A.	USCITO WEGAPLAST ATTIVO X WEGA POLSKA
001391	G.D. S.P.A. - SOCIO UNICO	
000067	RESTA S.R.L.	
001834	VOLKSWAGEN AG	
001742	ADLER POLSKA SPOLKA Z O.O.	
001033	ASEM S.P.A.	
001717	BWI UK LTD	
001748	LEAR CORPORATION SEATING	
004136	ELECTROLUX APPLIANCES AB	USCITO WEGAPLAST ATTIVO X WEGA POLSKA
001675	APTIV SERVICES DEUTSCHLAND GMBH	
001695	DELPHI DIESEL SYSTEMS ROMANIA SRL	
001533	OXI GROUP S.R.L.	
001764	LEAR AUTOMOTIVE MAROCCO, S.A.S.	
001130	BSH HAUSGERAETE GMBH	
001850	EISSMANN AUTOMOTIVE DEUTSCHLAND	
001449	LIEBHERR-HAUSGERATE LIENZ GMBH	
002013	MAHLE BEHR SERVICE GMBH	
001472	DELPHI POLAND S.A.	
002014	KAUTEX (CHANGCHUN) PLASTIC	
001643	ADLER EVO S.R.L.	
001487	ASK INDUSTRIES S.P.A.	
001819	NEXTEER AUTOMOTIVE (SUZHOU) CO.	USCITO WEGAPLAST ATTIVO X WEGA POLSKA
000013	TETHIS SPA	
000014	GIORDANO SA	USCITO ANTE PROCEDURA
000017	AMFAG SRL	USCITO ANTE PROCEDURA
000103	MOLDEX-METRIC AG & CO. KG	
000964	METABO - WERKE GMBH & CO.	
001114	ANNOVI E REVERBERI S.P.A.	USCITO ANTE PROCEDURA
001226	DUCATI MOTOR HOLDING S.P.A.	
001401	LIEBHERR-HAUSGERATE OCHSENHAUSEN	
001443	DELPHI FRANCE SAS	
001474	MECALIT GMBH	
001523	SACMI IMOLA S.C.	
001528	MAGNA PT B.V. & CO.KG.	
001575	LEAR BRASIL IND.COM.INT.AUT.LT.	
001590	APTIV ELECTRICS (SUZHOU) CO. LTD	
001629	KAUTEX TEXTRON BENELUX BVBA	
001642	ADLER EVO S.R.L.	
001656	DELPHI POLAND SA	
001671	FAMAR FUEGUINA S.A.	
001702	HUKA B.V. OLDENZAAL	
001718	NEXTEER AUTOMOTIVE CORPORATION	USCITO WEGAPLAST ATTIVO X WEGA POLSKA
001741	ING. O.FIORENTINI SPA	USCITO ANTE PROCEDURA
001747	KELLPLA B.V.	
001760	ELECTROLUX DO BRAZIL S.A.	USCITO WEGAPLAST ATTIVO X WEGA POLSKA
001765	LEAR CORPORATION (UK) LTD	
001805	GRONBACH FORSCHUNGS UND	
001808	KAUTEX TEXTRON IBERICA S.L.	
001810	EWINGS SRL	
001940	HP-POLSKA SP. Z.O.O.	

001966	DE' LONGHI APPLIANCES SRL	
001968	KAUTEX UNIPART LTD.	
001972	BOSCH TERMOTECNOLOGIA SA	
001973	SCHAEFER OESTERLE	
002002	APTIV ELECTRICAL CENTERS (SHANGHAI)	
002027	KAUTEX TEXTRON GMBH & CO. KG	
002028	ELECTROLUX HOME PRODUCTS PTY LTD	USCITO WEGAPLAST ATTIVO X WEGA POLSKA
002035	ELECTROLUX MAJOR APPLIANCES	USCITO WEGAPLAST ATTIVO X WEGA POLSKA
004571	PLASTIC OMNIUM AUTO INERGY	
SU1095	LEAR CORPORATION ITALIA S.R.L.	
SU1748	LEAR CORPORATION SEATING	

Somma di Importo Res.				
Mese	Totale	MINOR PORTAFOGLIO		TOTALE PORTAFOGLIO
MARZO	848.101,26	51.989,83		796.111,43
APRILE	829.999,13	73.451,94		756.547,19
MAGGIO	737.413,94	60.231,83		677.182,11
GIUGNO	749.705,92	44.815,86		704.890,06
LUGLIO	527.023,62	36.388,27		490.635,35
AGOSTO	403.686,10	14.000,00		389.686,10
SETTEMBRE	326.401,64	6.000,00		320.401,64
OTTOBRE	314.464,53	5.000,00		309.464,53
NOVEMBRE	281.418,85	2.000,00		279.418,85
DICEMBRE	146.774,74	595,77		146.178,97
RITARDI	101.089,75			101.089,75
Totale complessivo	5.266.079,48	294.473,50		4.971.605,98

CONSUNTIVO FATTURATO GENNAIO	1.049.105,00
CONSUNTIVO FATTURATO FEBBRAIO	869.915,35
PORTAFOGLIO MARZO - DICEMBRE	4.971.605,98

TOTALE FATTURATO +PORTAFOGLIO PREVISTO 2020	6.890.626,33
---	--------------

Wegaplast Spa

Wegaplast – Proiezione economico finanziaria 2020-2023

Conto economico 2018-2019 pre-close (1/2)

PROFIT & LOSS

Preclose

in '000 Euro

	2018	%	2019E	%
Molding Revenues	19.662,6	85,2%	17.108,7	95,7%
Revenues from raw materials sale	1.256,2	5,4%	857,4	4,8%
Molds Revenues (net of inventory changes)	1.475,9	6,4%	391,5	2,2%
Other Revenues	297,9	1,3%	390,7	2,2%
Change in inventories of finished molding p	377,3	1,6%	(876,0)	(4,9%)
TOTAL REVENUES	23.069,9	100,0%	17.872,3	100,0%
Mold purchase	(739,1)	(50,1%)	(151,1)	(38,6%)
Raw materials and consumables purchase	(9.608,1)	(45,1%)	(7.450,6)	(43,6%)
Direct services	(4.270,3)	(18,8%)	(4.057,1)	(23,2%)
Direct Costs	(14.617,5)	(63,4%)	(11.658,7)	(65,2%)
GROSS MARGIN	8.452,4	36,6%	6.213,6	34,8%
G&A	(1.183,3)	(5,1%)	(875,9)	(4,9%)
Leasing and Rentals	(451,8)	(2,0%)	(396,6)	(2,2%)
Other indirect cost	(132,1)	(0,6%)	(101,3)	(0,6%)
Bad debts	(24,1)	(0,1%)	(15,5)	(0,1%)
Total fixed costs	(1.791,3)	(7,8%)	(1.389,3)	(7,8%)
ADDED VALUE	6.661,0	28,9%	4.824,3	27,0%
Labour cost	(6.746,0)	(29,2%)	(5.304,7)	(29,7%)
EBITDA	(84,9)	(0,4%)	(480,4)	(2,7%)

Conto economico 2018-2019 pre-close (2/2)

PROFIT & LOSS

Preclose

in '000 Euro

	2018	%	2019E	%
EBITDA	(84,9)	(0,4%)	(480,4)	(2,7%)
Amortization of intangibles	(487,7)	(2,1%)	(38,1)	(0,2%)
Depreciation of tangibles	(540,6)	(2,3%)	(493,1)	(2,8%)
Provisions and write-downs	(270,0)	(1,2%)	(1.030,0)	(5,8%)
<u>Total depreciation, amortization and writec</u>	<u>(1.298,3)</u>	<u>(5,6%)</u>	<u>(1.561,2)</u>	<u>(8,7%)</u>
EBIT	(1.383,2)	(6,0%)	(2.041,6)	(11,4%)
Financial income	4,5	0,0%	8,2	0,0%
Financial charges	(341,1)	(1,5%)	(178,0)	(1,0%)
<u>TOTAL FINANCIAL INCOME AND CHARG</u>	<u>(336,5)</u>	<u>(1,5%)</u>	<u>(169,9)</u>	<u>(1,0%)</u>
Extraordinary revenues	178,7	0,8%	108,3	0,6%
Extraordinary charges	(1.276,5)	(5,5%)	(5.625,3)	(31,5%)
<u>TOTAL EXTRAORDINARY REVENUES ANI</u>	<u>(1.097,8)</u>	<u>(4,8%)</u>	<u>(5.517,0)</u>	<u>(30,9%)</u>
EBT	(2.817,5)	(12,2%)	(7.728,4)	(43,2%)
Current taxes	0,0	0,0%	0,0	0,0%
Other taxes	(8,7)	(0,0%)	0,0	0,0%
<u>Total taxes</u>	<u>(8,7)</u>	<u>(0,0%)</u>	<u>0,0</u>	<u>0,0%</u>
NET PROFIT (LOSS)	(2.826,2)	(12,3%)	(7.728,4)	(43,2%)

Stato patrimoniale 2018-2019 pre-close

BALANCE SHEET

Preclose

	2018	%	2019E	%
Intangible fixed assets	1.512,8	14,1%	43,6	2,2%
Tangible fixed assets	6.657,5	61,9%	2.856,4	145,5%
Financial fixed assets	1.982,2	18,4%	1.671,1	85,1%
TOTAL FIXED ASSETS	10.152,5	94,4%	4.571,1	232,8%
Trade receivables	4.067,7	37,8%	2.491,5	126,9%
Inventories	2.968,3	27,6%	1.600,0	81,5%
WIP	81,1	0,8%	0,0	0,0%
Advanced payments from clients	(90,8)	(0,8%)	(26,8)	(1,4%)
Other receivables	1.225,2	11,4%	956,3	48,7%
Due to suppliers (Trade payables)	(6.594,0)	(61,3%)	(5.866,6)	(298,8%)
Other payables	(1.052,9)	(9,8%)	(1.761,9)	(89,7%)
Net Working Capital	604,6	5,6%	(2.607,5)	(132,8%)
TOTAL ASSETS	10.757,1	100,0%	1.963,7	100,0%
Capital stock	1.714,0	15,9%	1.714,0	87,3%
Reserves (surplus asset)	3.412,8	31,7%	586,7	29,9%
Profit (Loss) for the year	(2.826,2)	(26,3%)	(7.728,4)	(393,6%)
Total Shareholders' Funds	2.300,7	21,4%	(5.427,7)	(276,4%)
<i>Provisions for severance indemnity and other risks</i>	1.145,2	10,6%	2.040,6	103,9%
Long Term Due to banks	3.154,1	29,3%	2.489,7	126,8%
Short term Due to banks	4.157,0	38,6%	4.681,2	238,4%
Cash & Equivalents		0,0%	(1.820,1)	(92,7%)
Net Debt	7.311,1	68,0%	5.350,8	272,5%
TOTAL LIABILITIES	10.757,1	100,0%	1.963,7	100,0%

CE 2020 -2023 in proiezione (1/2)

<i>in '000 Euro</i>	2020F	%	2021F	%	2022F	%	2023F	%
Molding Revenues	10.867,0	97,0%	10.250,3	95,5%	9.751,1	95,3%	9.586,7	95,2%
Revenues from raw materials sale	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%
Molds Revenues (net of inventory changes)	150,0	1,3%	300,0	2,8%	300,0	2,9%	300,0	3,0%
Other Revenues	182,0	1,6%	180,0	1,7%	180,0	1,8%	180,0	1,8%
Change in inventories of finished molding p	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%
TOTAL REVENUES	11.199,0	100,0%	10.730,3	100,0%	10.231,1	100,0%	10.066,7	100,0%
Mold purchase	(60,0)	(40,0%)	(120,0)	(40,0%)	(120,0)	(40,0%)	(120,0)	(40,0%)
Raw materials and consumables purchase	(4.561,0)	(42,0%)	(4.310,0)	(42,0%)	(4.100,0)	(42,0%)	(4.025,0)	(42,0%)
Direct services	(1.803,9)	(16,4%)	(1.695,0)	(16,1%)	(1.610,0)	(16,0%)	(1.580,0)	(16,0%)
Direct Costs	(6.424,9)	(57,4%)	(6.125,0)	(57,1%)	(5.830,0)	(57,0%)	(5.725,0)	(56,9%)
GROSS MARGIN	4.774,1	42,6%	4.605,3	42,9%	4.401,1	43,0%	4.341,7	43,1%
G&A	(501,7)	(4,5%)	(480,8)	(4,5%)	(460,4)	(4,5%)	(453,0)	(4,5%)
Leasing and Rentals	(223,1)	(2,0%)	(223,1)	(2,1%)	(223,1)	(2,2%)	(223,1)	(2,2%)
Other indirect cost	(34,9)	(0,3%)	(34,9)	(0,3%)	(36,4)	(0,4%)	(37,2)	(0,4%)
Bad debts	(7,2)	(0,1%)	(7,2)	(0,1%)	(6,7)	(0,1%)	(6,9)	(0,1%)
Total fixed costs	(767,0)	(6,8%)	(746,0)	(7,0%)	(726,7)	(7,1%)	(720,2)	(7,2%)
ADDED VALUE	4.007,1	35,8%	3.859,3	36,0%	3.674,4	35,9%	3.621,5	36,0%
Labour cost	(3.590,2)	(32,1%)	(3.440,2)	(32,1%)	(3.340,2)	(32,6%)	(3.340,2)	(33,2%)
EBITDA	416,9	3,7%	419,1	3,9%	334,1	3,3%	281,3	2,8%

CE 2020 -2023 in proiezione (2/2)

in '000 Euro

	2020F	%	2021F	%	2022F	%	2023F	%
EBITDA	416,9	3,7%	419,1	3,9%	334,1	3,3%	281,3	2,8%
Amortization of intangibles	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%
Depreciation of tangibles	(354,2)	(3,2%)	(318,7)	(3,0%)	(286,9)	(2,8%)	(258,2)	(2,6%)
Provisions and write-downs	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%
<u>Total depreciation, amortization and write-downs</u>	<u>(354,2)</u>	<u>(3,2%)</u>	<u>(318,7)</u>	<u>(3,0%)</u>	<u>(286,9)</u>	<u>(2,8%)</u>	<u>(258,2)</u>	<u>(2,6%)</u>
EBIT	62,8	0,6%	100,4	0,9%	47,3	0,5%	23,1	0,2%
Financial income	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%
Financial charges	(65,3)	(0,6%)	(45,7)	(0,4%)	(9,7)	(0,1%)	(9,7)	(0,1%)
<u>TOTAL FINANCIAL INCOME AND CHARGES</u>	<u>(65,3)</u>	<u>(0,6%)</u>	<u>(45,7)</u>	<u>(0,4%)</u>	<u>(9,7)</u>	<u>(0,1%)</u>	<u>(9,7)</u>	<u>(0,1%)</u>
Extraordinary revenues	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%
Extraordinary charges	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%
<u>TOTAL EXTRAORDINARY REVENUES AND CHARGES</u>	<u>0,0</u>	<u>0,0%</u>	<u>0,0</u>	<u>0,0%</u>	<u>0,0</u>	<u>0,0%</u>	<u>0,0</u>	<u>0,0%</u>
EBT	(2,5)	(0,0%)	54,6	0,5%	37,6	0,4%	13,4	0,1%
Current taxes	(2,4)	(0,0%)	(3,9)	(0,0%)	(1,8)	(0,0%)	(0,9)	(0,0%)
Other taxes	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%
<u>Total taxes</u>	<u>(2,4)</u>	<u>(0,0%)</u>	<u>(3,9)</u>	<u>(0,0%)</u>	<u>(1,8)</u>	<u>(0,0%)</u>	<u>(0,9)</u>	<u>(0,0%)</u>
NET PROFIT (LOSS)	(5,0)	(0,0%)	50,7	0,5%	35,7	0,3%	12,5	0,1%

Stato Patrimoniale 2020 - 2023 in proiezione

	2020F	%	2021F	%	2022F	%	2023F	%
Intangible fixed assets	43,6	3,3%	43,6	3,9%	43,6	4,5%	43,6	5,8%
Tangible fixed assets	2.502,2	189,7%	2.183,5	194,6%	1.896,6	196,7%	1.638,4	218,9%
Financial fixed assets	1.671,1	126,7%	1.671,1	149,0%	1.671,1	173,3%	1.671,1	223,3%
TOTAL FIXED ASSETS	4.217,0	319,6%	3.898,2	347,5%	3.611,4	374,6%	3.353,2	448,0%
Trade receivables	1.561,2	118,3%	1.495,8	133,3%	1.426,2	147,9%	1.403,3	187,5%
Inventories	1.002,6	76,0%	960,6	85,6%	915,9	95,0%	901,2	120,4%
WIP	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%
Advanced payments from clients	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%
Other receivables	613,6	46,5%	588,0	52,4%	560,6	58,1%	551,6	73,7%
Due to suppliers (Trade payables)	(5.369,4)	(407,0%)	(5.144,7)	(458,6%)	(4.905,3)	(508,8%)	(4.826,5)	(644,8%)
Other payables	(705,7)	(53,5%)	(676,2)	(60,3%)	(644,7)	(66,9%)	(634,3)	(84,7%)
Net Working Capital	(2.897,7)	(219,6%)	(2.776,4)	(247,5%)	(2.647,2)	(274,6%)	(2.604,7)	(348,0%)
TOTAL ASSETS	1.319,3	100,0%	1.121,8	100,0%	964,1	100,0%	748,5	100,0%
Capital stock	1.714,0	129,9%	1.714,0	152,8%	1.714,0	177,8%	1.714,0	229,0%
Reserves (surplus asset)	(7.141,8)	(541,3%)	(7.146,7)	(637,1%)	(7.096,0)	(736,0%)	(7.060,3)	(943,3%)
Profit (Loss) for the year	(5,0)	(0,4%)	50,7	4,5%	35,7	3,7%	12,5	1,7%
Total Shareholders' Funds	(5.432,7)	(411,8%)	(5.382,0)	(479,8%)	(5.346,2)	(554,5%)	(5.333,7)	(712,6%)
<i>Provisions for severance indemnity and other risks</i>	2.040,6	154,7%	2.040,6	181,9%	2.040,6	211,6%	2.040,6	272,6%
Long Term Due to banks	1.645,7	124,7%	1.395,7	124,4%	1.145,7	118,8%	895,7	119,7%
Short term Due to banks	4.885,7	370,3%	4.887,6	435,7%	4.944,1	512,8%	4.965,9	663,5%
Cash & Equivalents	(1.820,0)	(138,0%)	(1.820,0)	(162,2%)	(1.820,0)	(188,8%)	(1.820,0)	(243,2%)
Net Debt	4.711,4	357,1%	4.463,3	397,9%	4.269,8	442,9%	4.041,6	540,0%
TOTAL LIABILITIES	1.319,3	100,0%	1.121,8	100,0%	964,1	100,0%	748,5	100,0%

Cash flow 2020 - 2023

<i>in '000 Euro</i>	2019E	2020F	2021F	2022F	2023F
Profit/Loss of the period (excluding extraordinary items)	(7.728,4)	(5,0)	50,7	35,7	12,5
Amortization of intangibles	38,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Depreciation of tangibles	493,1	354,2	318,7	286,9	258,2
Provision and writedowns	1.030,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Severance indemnity and other funds changes	895,3	0,0	0,0	0,0	0,0
Cash Flow from Operation	(5.271,9)	349,2	369,4	322,6	270,7
Changes in trade receivables	1.576,2	930,3	65,3	69,6	22,9
Changes in inventories	1.368,3	597,4	42,0	44,7	14,7
Changes in work in progress	81,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Changes in advanced payments	(64,0)	(26,8)	0,0	0,0	0,0
Changes in other receivables	268,9	342,7	25,7	27,4	9,0
Changes in trade payables	(727,4)	(497,2)	(224,7)	(239,4)	(78,8)
Changes in other payables	709,0	(1.056,2)	(29,5)	(31,5)	(10,4)
NWC Cash Flow	3.212,1	290,2	(121,3)	(129,2)	(42,5)
CASH FLOW FROM OPERATION AND NWC	(2.059,9)	639,4	248,2	193,4	228,2
CAPEX					
Intangible assets investments	1.431,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Tangible assets investments	3.308,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Financial assets investments	(719,0)	0,0	0,0	0,0	0,0
Cash Flow from CAPEX	4.020,2	0,0	0,0	0,0	0,0
CASH FLOW FROM OPERATION, NWC and CAPEX	1.960,3	639,4	248,2	193,4	228,2
Financing					
Capital increase	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
(Dividends)/Capital contributions (Surplus assets/goodwill)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Repayment of long term loans	(664,4)	(844,0)	(250,0)	(250,0)	(250,0)
CASH FLOW FROM FINANCING	(664,4)	(844,0)	(250,0)	(250,0)	(250,0)
TOTAL CASH FLOW	1.295,9	(204,6)	(1,8)	(56,6)	(21,8)

OPERAT SZACUNKOWY

*nieruchomości gruntowej niezabudowanej,
położonej w Komornikach,*

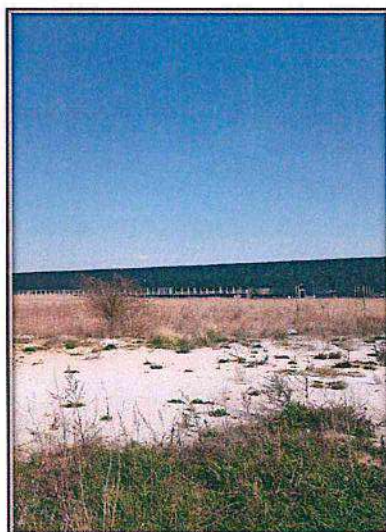
dz. ew. nr 9/3 i 15, AM 1

gmina Środa Śląska

powiat średzki,

województwo dolnośląskie

dz. ew. nr 9/3 i 15, AM 1, obręb 0011



Jelenia Góra, dnia 11 kwietnia 2019 r.

sporządziła

mgr inż. Barbara Dziurzycka-Wojciechowicz



Spis treści

1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY	3
2. CEL WYCENY	3
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	3
4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	5
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	15
7. PODSTAWA I METODA WYCENY	15
8. OBLICZENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	18
9. ANALIZA I WNIOSKI KOŃCOWE	26
10. KLAUZULE DO OPERATU SZACUNKOWEGO	27
11. SPIS ZAŁĄCZNIKÓW	28

1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY

1.1 Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowych składających się z:

- ✓ działki 9/3, AM 1 o powierzchni 3438 m², dla której urządzona jest księga wieczysta nr WR1S/00029541/0 prowadzona przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Środzie Śląskiej;
- ✓ działki 15, AM 1 o powierzchni 20364 m², dla której urządzona jest księga wieczysta nr WR1S/00029543/4 prowadzona przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Środzie Śląskiej;

Działki położone w miejscowości Komorniki, gmina Środa Śląska, powiat średzki, województwo dolnośląskie. Ponieważ działki stanowią integralną, funkcjonalną całość wartość ich określono łącznie.

Obecnie działki są niezabudowane.

1.2 Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej w stanie istniejącym położonej w Komornikach, gmina Środa Śląska, będącej własnością „WEGA POLSKA” Spółka z o.o.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej dla optymalnego sposobu użytkowania zgodnego z zapisami mpzp, dla potrzeb własnych Zamawiającego.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1 Podstawy formalne wyceny

Podstawą formalną sporządzenia operatu szacunkowego jest zlecenie zawarte pomiędzy:

- ✓ Zamawiającym – „WEGA POLSKA” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie 00-175, Al. Jana Pawła II nr 80 lok. 138; a
- ✓ BD Nieruchomości Wycena i Obrót Barbara Dziurzycka-Wojciechowicz z siedzibą przy ul. Kosmonautów 9 w Jeleniej Górze.

3.2 Podstawy materialno-prawne wyceny

Wycenę nieruchomości sporządzono w oparciu o przepisy:

- ✓ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.
(t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 459 ze zm.)
- ✓ Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r.
(t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 121 ze zm.)
- ✓ Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości szczegółowych i sporządzania operatu szacunkowego.
(Dz. U. z 2004 r. nr 207 poz. 2109 ze zm.)
- ✓ Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych.
(t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1771).
- ✓ Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe.
(t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1876 ze zm.)
- ✓ Ustawa o księgach wieczystych i hipotece z dnia 6 lipca 1982 r.
(t. j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1007 ze zm.)

- ✓ Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych – wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- ✓ Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW)

3.3 Źródła danych merytorycznych

Do oszacowania wartości nieruchomości wykorzystano następujące informacje:

- ✓ Wizja lokalna przeprowadzona w dniu 4 kwietnia 2019 r.
- ✓ Operat ewidencji gruntów.
- ✓ Mapa ewidencyjna.
- ✓ Mapa zasadnicza.
- ✓ Dokumentacja formalno-prawna udostępniona przez Zamawiającego.
- ✓ Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Komorniki zatwierdzony uchwałą nr XLXII/368/014 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia 25 czerwca 2014 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Komorniki (Dz. Urz. Woj. Dolnośl. z 16 lipca 2014 r., poz. 3252).
- ✓ Decyzja nr 687/2016 Starosty Średzkiego z dnia 05.10.2016 zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę hali magazynowej z częścią socjalno-biurową wraz z infrastrukturą i drogową na działce nr 15 obręb Komorniki, gm. Środa Śląska.
- ✓ Decyzja nr 530/2017 Starosty Średzkiego z dnia 24.07.2017 zatwierdzająca zamienny projekt budowlany i zmieniająca: projekt zagospodarowania działki; projekt budowlany; przedmiot inwestycji poprzez zmianę sposobu użytkowania hali magazynowej na halę produkcyjno-magazynową.
- ✓ Księga wieczystej nr WR1S/00029543/4 prowadzona przez Sąd Rejonowy IV Wydział Ksiąg Wieczystych w Środzie Śląskiej.
- ✓ Księga wieczystej nr WR1S/00029541/0 prowadzona przez Sąd Rejonowy IV Wydział Ksiąg Wieczystych w Środzie Śląskiej.
- ✓ Własna baza danych o transakcjach w obrocie nieruchomościami.

3.4 Źródła pomocnicze

- ✓ „Systemy i procedury wyceny nieruchomości” R. Cymerman, A. Hopfer. Zielona Góra 2003 r.
- ✓ „Wycena Wartość - Obrót – Zarządzanie nieruchomościami”.
- ✓ „Ile warta jest nieruchomość” - E. Mączyńska, M. Prystupa, K. Rygiel. Poltext, Warszawa 2004 r.
- ✓ „Wycena i zużycie nieruchomości zabudowanych” IDM, Warszawa 2002 r.

4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

- ✓ Data sporządzenia wyceny 11 kwietnia 2019 r.
- ✓ Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny 4 kwietnia 2019 r.
- ✓ Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu 4 kwietnia 2019 r.
- ✓ Data dokonania oględzin nieruchomości 4 kwietnia 2019 r.

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1 Stan prawny nieruchomości

Stan prawny wycenianej nieruchomości na dzień 9 listopada 2017 r. określono na podstawie ksiąg wieczystych nr WR1S/00029543/4 i WR1S/00029541/0 prowadzonych przez IV Wydział Sądu Rejonowego w Środzie Śląskiej oraz operatów ewidencji gruntów prowadzonych przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Środzie Śląskiej.

5.1.1 Stan prawny nieruchomości gruntowej według Kw nr WR1S/00029541/0

przewodzonej przez SĄD REJONOWY W ŚRODZIE ŚLĄSKIEJ, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WR1S

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI				
Numer bieżący nieruchomości				Nr podstawy wpisu
3				10
Działki ewidencyjne				
Lp. 1.				Nr podstawy wpisu
Numer działki				1, 2, 7, 8, 9
Identyfikator działki				9/3
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)				021804_5.0011.9/3
Położenie (numer porządkowy / województwa, powiat, gmina, miejscowość)				0011, KOMORNEKI
Sposób korzystania				1
Lp. 1.				1
DOLNOŚLĄSKIE, ŚREDZKI, ŚRODA ŚLĄSKA, KOMORNEKI				
R - GRUNTY ORNE				
Obszar całej nieruchomości				Nr podstawy wpisu
0,3438 HA				10
DOKUMENTY BĄDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU				
Nr podstawy wpisu				
1				
OPIS I MAPA; 5				
(podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt)				
DZ. KW./00002899/01/, 2001-07-27 00:00:00, 2001-11-10 00:00:00, NIE, 1				
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)				
2				
WYKAZ ZMIAN DANYCH EWIDENCYJNYCH; 352, /00028859/				
(podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)				
DZ. KW./00000011/10/, 2010-01-04 09:20:00, 2010-02-22 00:00:00, TAK, 341, /00028859/				
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)				
7				
DECYZJA ZATWIERDZAJĄCA PROJEKT PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, 2014-04-22, BURMISTRZ ŚRODY ŚLĄSKIEJ, ŚRODA ŚLĄSKA; 478-479, WR1S/00028859/5				
(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)				
DZ. KW./WR1S/00003589/14/001, 2014-06-13 14:26:32, 2014-06-14-11.18.59.220388, NIE, 476, WR1S/00028859/5				
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)				
8				
WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW I WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ, 2014-05-28, STAROSTA ŚREDZKI, ŚRODA ŚLĄSKA; 481, WR1S/00028859/5				
(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)				
DZ. KW./WR1S/00003589/14/001, 2014-06-13 14:26:32, 2014-06-14-11.18.59.220388, NIE, 476, WR1S/00028859/5				
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)				
9				
WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW - WYKAZ ZMIAN, 2014-05-16, STAROSTA ŚREDZKI, ŚRODA ŚLĄSKA				
(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu)				
DZ. KW./WR1S/00003589/14/001, 2014-06-13 14:26:32, 2014-06-14-11.18.59.220388, NIE, 476, WR1S/00028859/5				
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)				
10				
WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW I WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ, 2014-05-28, STAROSTA ŚREDZKI, ŚRODA ŚLĄSKA; 481, WR1S/00028859/5				
(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)				
DZ. KW./WR1S/00003590/14/001, 2014-06-13 14:26:32, 2014-06-14-13.30.26.679306, NIE, 476, WR1S/00028859/5				
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)				

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ				
BRAK WPISÓW				

przewodzonej przez SĄD REJONOWY W ŚRODZIE ŚLĄSKIEJ, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WR1S

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ				
Właściciele				
Lp. 1.				Nr podstawy wpisu
Usta wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współwłasności)				11
Lp. 1.				2
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)				1 / 1
"WEGA POLSKA" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, WARSZAWA, 146763236				
Komentarz do migracji				
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nieobjętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej				Nr podstawy wpisu
REGON - 39560231.				---
DOKUMENTY BĄDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU				
Nr podstawy wpisu				
11				
UMOWA SPRZEDAŻY, 5062/2016, 2016-05-12, ELŻBIETA RĄCZKOWSKA MARTYN, LEGNICA; 165-169, WR1S/00029543/4				
(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)				
DZ. KW./WR1S/00003747/16/001, 2016-05-17 13:04:06, 2016-08-01-11.40.37.294051, NIE, 168-169, WR1S/00029543/4				
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)				

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W ŚRODZIE ŚLĄSKIEJ, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WR15

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-Q	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	3			12
Rodzaj wpisu	PRAWO OSOBISTE			
Treść wpisu	PRAWO ODKUPU DO DNEA 30 CZERWCA 2019 ROKU DZIAŁKI NR 9/3, NA ZASADACH OKREŚLONYCH W UMOWIE SPRZEDAŻY Z DNEA 12-05-2016 ROKU, REP. A NR 5062/2016, DZIAŁKA GRUNTU NR 9/3.			
Przedmiot wykonywania	Lp. 1.			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	LEGNICKA SPECJALNA STREFA EKONOMICZNA SPÓŁKA AKCYJNA, LEGNICA, 390560231			
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	4			13
Rodzaj wpisu	PRAWO OSOBISTE			
Treść wpisu	PRAWO PIERWOKUPU PRZY ODSPRZEDAŻY DZIAŁKI NR 9/3, O POW. 0,3438 HA, NA ZASADACH OKREŚLONYCH W UMOWIE SPRZEDAŻY Z DNEA 12-05-2016 ROKU, REP. A NR 5062/2016, DZIAŁKA GRUNTU NR 9/3.			
Przedmiot wykonywania	Lp. 1.			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	LEGNICKA SPECJALNA STREFA EKONOMICZNA SPÓŁKA AKCYJNA, LEGNICA, 390560231			
Komentarz do migracji				
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej				Nr podstawy wpisu
2				---
DOKUMENTY BĄDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU				
Nr podstawy wpisu				
12	UMOWA SPRZEDAŻY, 5062/2016, 2016-05-12, ELŻBIETA RĄCZKOWSKA MARTYN, LEGNICA; 165-169, WR15/00029543/4 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./WR15/00003747/16/002, 2016-05-17 13:04:06, 2016-08-01-11.40.37.294051, NIE, 168-169, WR15/00029543/4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)			
13	UMOWA SPRZEDAŻY, 5062/2016, 2016-05-12, ELŻBIETA RĄCZKOWSKA MARTYN, LEGNICA; 165-169, WR15/00029543/4 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./WR15/00003747/16/003, 2016-05-17 13:04:06, 2016-08-01-11.40.37.294051, NIE, 168-169, WR15/00029543/4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)			

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W ŚRODZIE ŚLĄSKIEJ, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WR15

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-Q	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ IV - HIPOTEKA				
Komentarz do migracji				
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej				Nr podstawy wpisu
9				---

5.1.2 Stan prawny nieruchomości gruntowej według ewidencji gruntów dz. nr 9/3

- | | |
|------------------------|---|
| - województwo | - dolnośląskie |
| - powiat | - średzki |
| - gmina | - Środa Śląska |
| - położenie | - Komorniki |
| - obręb | - 0011 |
| - nr jed. rejestrowej | - G.147 |
| - arkusz mapy | - 1 |
| - nr działki | - 9/3 |
| - powierzchnia działki | - 3438 m ² |
| - užitki | - RIIIa (1684m ²), RIIIb (1754m ²) (grunty orne) |
| - właściciel | - „WEGA POLSKA” Spółka z o.o. z siedzibą przy ul. Jana Pawła II nr 80 lok. 138, 00-175 Warszawa |
| - nr księgi wieczystej | - WR15/000295431/0 |

UWAGA

Ustalono, że na dzień 4 lipca 2016 r. istnieje zgodność zapisów w operacie ewidencji gruntów i księdze wieczystej.

5.1.3 Stan prawny nieruchomości gruntowej według Kw nr WR1S/00029543/4

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W ŚRÓDZIE ŚLĄSKIEJ, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WR1S				
NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA				
Dział I-Q	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ I-Q - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI				
Numer bieżący nieruchomości				Nr podstawy wpisu
I				1, 2
Działki ewidencyjne				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki	15			1, 2
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1 DOLNOŚLĄSKIE, ŚREDZKI, ŚRODA ŚLĄSKA, KOMORNIKI		
Sposób korzystania	ROLA			
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	/ 00028859 / , 2,0364 HA			
Obszar całej nieruchomości				Nr podstawy wpisu
2,0364 HA				2
Komentarz do migracji				
Wpisy lub część wpisów, ujętym w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej				Nr podstawy wpisu
AM-1, REJ. GRUNT. 147				---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej				1
DOKUMENTY BĄDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU				
Nr podstawy wpisu				
1.	OPIS I MAPA: 1 (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./0002901/01/, 2001-07-27 00:00:00, 2001-11-10 00:00:00, NIE, 1, /00029541/ (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)			
2.	WYKAZ ZMIAN DANYCH EWIDENCYJNYCH: 354, /00028859/ (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./00000009/10/, 2010-01-04 09:20:00, 2010-02-22 00:00:00, TAK, 341, /00028859/ (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)			

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W ŚRÓDZIE ŚLĄSKIEJ, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WR1S				
NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA				
Dział I-Q	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ				
BRAK WPISÓW				

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W ŚRÓDZIE ŚLĄSKIEJ, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WR1S				
NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA				
Dział I-Q	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ				
Właściciele				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współwłasności)	Lp. 1.	2	1 / 1	4
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON)	"WEGA POLSKA" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, WARSZAWA, 146763236			
DOKUMENTY BĄDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU				
Nr podstawy wpisu				
4	UMOWA SPRZEDAŻY, 5062/2016, 2016-05-12, ELŻBIETA RĄCZKOWSKA MARTYN, LEGNICA; 165-169 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WR1S/00003746/16/001, 2016-05-17 13:04:06, 2016-08-01-11.39.36.455871, NIE, 168-169 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)			

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W ŚRODZIE ŚLĄSKIEJ, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WR15				
NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA				
Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA				
Lp. 1.			---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu			3	5
Rodzaj wpisu			PRAWO OSOBISTE	
Treść wpisu			PRAWO ODKUPU DO DZIA 30 CZERWCA 2019 ROKU DZIAŁKI NR 15, NA ZASADACH OKREŚLONYCH W UMOWIE SPRZEDAŻY Z DNIA 12-05-2016 ROKU, REP. A NR 5062/2016. DZIAŁKA GRUNTU NR 15.	
Przedmiot wykonywania				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.		LEGNICKA SPECJALNA STREFA EKONOMICZNA SPÓŁKA AKCYJNA, LEGNICA, 390560231	
Lp. 2.			---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu			4	6
Rodzaj wpisu			PRAWO OSOBISTE	
Treść wpisu			PRAWO PIERWOKUPU PRZY ODSPRZEDAŻY DZIAŁKI NR 15, O POW. 2,0364 HA, NA ZASADACH OKREŚLONYCH W UMOWIE SPRZEDAŻY Z DNIA 12-05-2016 ROKU, REP. A NR 5062/2016. DZIAŁKA GRUNTU NR 15.	
Przedmiot wykonywania				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.		LEGNICKA SPECJALNA STREFA EKONOMICZNA SPÓŁKA AKCYJNA, LEGNICA, 390560231	
Komentarz do migracji				
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej			2	---

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU	
Nr podstawy wpisu	
5	UMOWA SPRZEDAŻY, 5062/2016, 2016-05-12, ELŻBIETA RĄCZKOWSKA MARTYN, LEGNICA; 165-169 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW/WR15/00003746/16/002, 2016-05-17 13:04:06, 2016-08-01-11.39.36.455871, NIE, 168-169 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
6	UMOWA SPRZEDAŻY, 5062/2016, 2016-05-12, ELŻBIETA RĄCZKOWSKA MARTYN, LEGNICA; 165-169 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW/WR15/00003746/16/003, 2016-05-17 13:04:06, 2016-08-01-11.39.36.455871, NIE, 168-169 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W ŚRODZIE ŚLĄSKIEJ, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WR15				
NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA				
Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ IV - HIPOTEKA				
Komentarz do migracji				
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej			9	---

5.1.4 Stan prawny nieruchomości gruntowej według ewidencji gruntów dz. nr 15

- | | |
|-----------------------|---|
| -województwo | -dolnośląskie |
| -powiat | -średzki |
| -gmina | -Środa Śląska |
| -położenie | -Komorniki |
| -obręb | -0011 |
| -nr jed. rejestrowej | -G.228 |
| -arkusz mapy | -1 |
| -nr działki | -15 |
| -powierzchnia działki | -20364 m ² |
| -użytki | -RIIIa (12173 m ²), RIIIb (1980 m ²) RIVa (5531 m ²),
RIVb (680 m ²) (grunty orne) |
| -właściciel | -„WEGA POLSKA” Spółka z o.o. z siedzibą przy ul. Jana
Pawła II nr 80/138, 00-175 Warszawa |
| -nr księgi wieczystej | -WR1S/000295431/0 |

Ustalono, że na dzień 4 lipca 2016 r. istnieje zgodność zapisów w operacie ewidencji gruntów i księdze wieczystej.

5.2 Rodzaj, charakter i cechy nieruchomości

Wycenianą nieruchomość stanowi nieruchomość gruntowa niezabudowana zlokalizowana w m. Komorniki, gmina Środa Śląska.

Dla nieruchomości zostały wydane decyzje:

- ✓ Decyzja nr 687/2016 Starosty Średzkiego z dnia 05.10.2016 zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę hali magazynowej z częścią socjalno-biurową wraz z infrastrukturą i drogową na działce nr 15 obręb Komorniki, gm. Środa Śląska.
- ✓ Decyzja nr 530/2017 Starosty Średzkiego z dnia 24.07.2017 zatwierdzająca zamienny projekt budowlany i zmieniająca: projekt zagospodarowania działki; projekt budowlany; przedmiot inwestycji poprzez zmianę sposobu użytkowania hali magazynowej na halę produkcyjno-magazynową.

Prace na nieruchomości nie zostały rozpoczęte.

5.3 Opis nieruchomości

5.3.1 Lokalizacja i czynniki środowiskowe

Legnicka Specjalna Strefa Ekonomiczna – specjalna strefa ekonomiczna ustanowiona rozporządzeniem Rady Ministrów z 15 kwietnia 1997. Obejmuje 18 podstref położonych w środkowej części województwa dolnośląskiego. Zajmują łącznie powierzchnię 1200 ha. Do głównych celów powołania LSSE należy stworzenie alternatywy dla monokultury przemysłu miedziowego w Legnicko-Głogowskim Okręgu Miedziowym (stąd też lokalizacja pierwszych trzech z 3 podstref: w Legnicy, Lubinie i Polkowicach) oraz zagospodarowanie obiektów zajmowanych do 1993 r. przez wojska Północnej Grupy Wojsk Armii Radzieckiej (lokalizacja czwartej podstrefy w Krzywej koło Chojnowa). Kolejne podstrefy tworzone z myślą o redukcji bezrobocia powstałego w wyniku zamknięcia zakładów będących dotąd głównymi miejscami zatrudnienia w mniejszych miejscowościach (Złotoryja, Chojnów, w planach także Prochowice) oraz umożliwienia kolejnych inwestycji w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących podstref (Legnickie Pole, Środa Śląska) Legnicka Specjalna Strefa Ekonomiczna została powołana na okres 29 lat, tj. 1997-2026.



Podstrefy Legnickiej SSE obejmują:

- Podstrefa Legnica I – 55,77 ha
- Podstrefa Legnica II - 20,48 ha
- Podstrefa Legnickie Pole I – 34,06 ha
- Podstrefa Legnickie Pole II – 29,24 ha
- Podstrefa Polkowice I – 123,24 ha
- Podstrefa Polkowice II – 33,40 ha
- Podstrefa Prochowice - 8,10 ha
- Podstrefa Przemków - 7,09 ha
- Podstrefa Krzywa – 80,10 ha
- Podstrefa Złotoryja – 44,35 ha
- Podstrefa Lubin – 14,87 ha
- Podstrefa Miłkowice - 31,57 ha
- Podstrefa Okmiany - 93,04 ha
- Podstrefa Środa Śląska – 27 ha
- Podstrefa Środa Śląska-Miękinia - 498,24 ha
- Podstrefa Chojnów – 10,37 ha
- Podstrefa Głogów – 16,36 ha
- Podstrefa Kostomłoty – 80,44 ha

Legnicka Specjalna Strefa Ekonomiczna znajduje się w południowo-zachodniej Polsce, na terenie województwa dolnośląskiego, czyli jednego z najdynamiczniej rozwijających się obszarów w Polsce. Wartość wytworzonego PKB w przeliczeniu na jednego mieszkańca jest tutaj wyższa niż średnia krajowa. Na Dolnym Śląsku mieszka prawie 3 miliony osób, z czego ponad 1,8 mln jest w wieku produkcyjnym. Lokowaniu inwestycji na terenie województwa sprzyja dogodne położenie na styku granicy niemieckiej i czeskiej, gęsta sieć stale rozwijających się dróg i linii kolejowych zapewniająca powiązania z regionami ościennymi – zarówno polskimi jak i europejskimi, duże tempo rozwoju regionu, wykwalifikowana kadra pracownicza, a także dostępność atrakcyjnych terenów inwestycyjnych. Od listopada 2015r. Legnicka Specjalna Strefa Ekonomiczna rozszerzyła swoje granice także na grunty w województwie lubuskim, gdzie w podstrefie Iłowa oferuje inwestorom ponad 50 ha świetnie skomunikowanych terenów inwestycyjnych.

Legnicka Specjalna Strefa Ekonomiczna to:

- ponad 1700 ha terenów inwestycyjnych
- 21 podstref w bezpośrednim sąsiedztwie najważniejszych szlaków komunikacyjnych tej części Europy
- system ulg podatkowych
- pełna obsługa inwestorów
- infrastruktura dostępna na terenie Strefy: grunty przygotowane pod inwestycje, drogi, media
- dogodne położenie przy ważnych szlakach komunikacyjnych
- bliskość portów lotniczych
- bliskość Czech i Niemiec
- dostęp do wykwalifikowanej kadry pracowniczej
- dobrze rozwinięty system szkolnictwa zawodowego

Atuty lokalizacji LSSE:

- dogodne połączenia drogowe: autostrady A4, A8, A18 oraz drogi ekspresowe S3, S5 i S8
- międzynarodowy Port Lotniczy we Wrocławiu obsługujący 2 mln pasażerów rocznie, oferujący połączenia do najważniejszych miast Europy
- międzynarodowa trasa kolejowa E30
- dogodne połączenie z zespołem portów Szczecin-Świnoujście

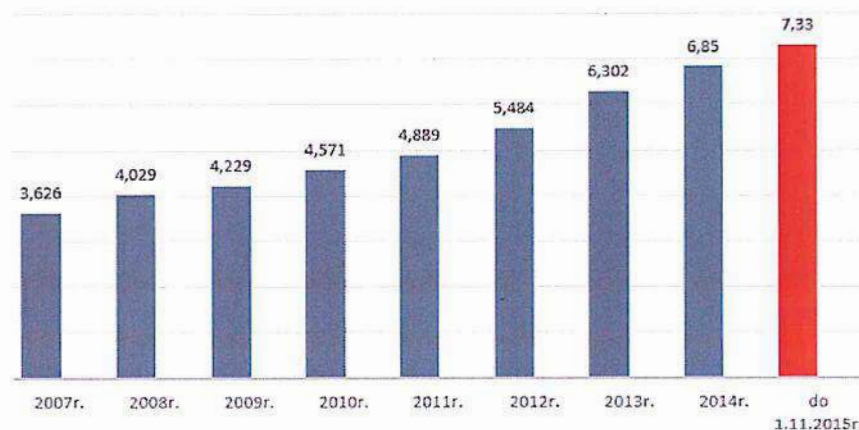
- LSSE położona jest w promieniu 500 km od sześciu stolic europejskich: Pragi, Berlina, Bratysławy, Wiednia, Budapesztu i Warszawy

Wiodące inwestycje w LSSE:

Główni inwestorzy na terenie Legnickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej:

Inwestor	Kraj pochodzenia	Sektor
Volkswagen Motor Polska Sp. z o.o./Volkswagen AG	Niemcy	Motoryzacyjny
Sitech Sp. z o.o./Sitech Sitztechnik GmbH	Niemcy	Motoryzacyjny
Winkelmann Sp. z o.o.	Niemcy	Metalowy
Sanden Manufacturing Polska Sp. z o.o.	Japonia	Motoryzacyjny
BASF Polska Sp. z o.o.	Niemcy	Motoryzacyjny
Gates Polska Sp. z o.o.	USA	Motoryzacyjny
Faurecia Legnica Sp. z o.o.	Francja	Motoryzacyjny
Pittsburgh Glass Works Sp. z o.o.	USA	Motoryzacyjny
Lear Corporation Poland II	USA	Motoryzacyjny
Voss Automotive Polska Sp. z o.o.	Niemcy	Motoryzacyjny
CCC Factory Sp. z o.o.	Polska	Obuwniczy
wezi-tec Sp. z o.o.	Niemcy	Tworzywa sztuczne

Wartość inwestycji w LSSE (mld zł)



W ciągu 19 lat istnienia Legnickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, firmy zainwestowały tu ponad 7,33 mld zł, przy deklarowanych nakładach wynoszących ponad 3,8 mld zł. Zdecydowały się także zatrudnić ponad 12 tys. pracowników, a więc dwukrotnie więcej niż planowały.

W strukturze branżowej LSSE od lat przeważa przemysł motoryzacyjny oraz metalowy, z wiodącym kapitałem niemieckim, który wynosi 74%.

Oprócz podstawowej pomocy oferowanej firmom skupionym w LSSE - jak zaopatrzenie w wodę czy prąd, Zarząd Strefy organizuje też spotkania, warsztaty, szkolenia, Forum HR oraz przydziela każdej firmie opiekuna - osobę, która zawsze służy pomocą i radą, jest najbliższym przedsiębiorstwa, wspiera i pomaga. Wszystko po to, aby firmy czuły się tu dobrze i rozwijały swój biznes w przyjaznym otoczeniu.

Najwięcej miejsc pracy Legnicka Specjalna Strefa Ekonomiczna (LSSE) zawdzięcza przemysłowi samochodowemu. Na potrzeby branży motoryzacyjnej pracują m.in. Sitech, Sanden, Faurecia oraz oczywiście Volkswagen Motor Polska.

Największym pracodawcą na terenie LSSE jest Sitech – międzynarodowa spółka należąca do grupy Volkswagena - specjalizująca się w produkcji elementów siedzisk samochodowych. Firma dostarcza siedzenia takim markom jak: Volkswagen, Audi, Skoda oraz Seat. Nowoczesne zakłady Sitech w Polkowicach i Głogowie zatrudniają w sumie niemal 1700 osób.

Łączne statystyki dla strefy od początku jej funkcjonowania (stan na 01.11.2015 r.):

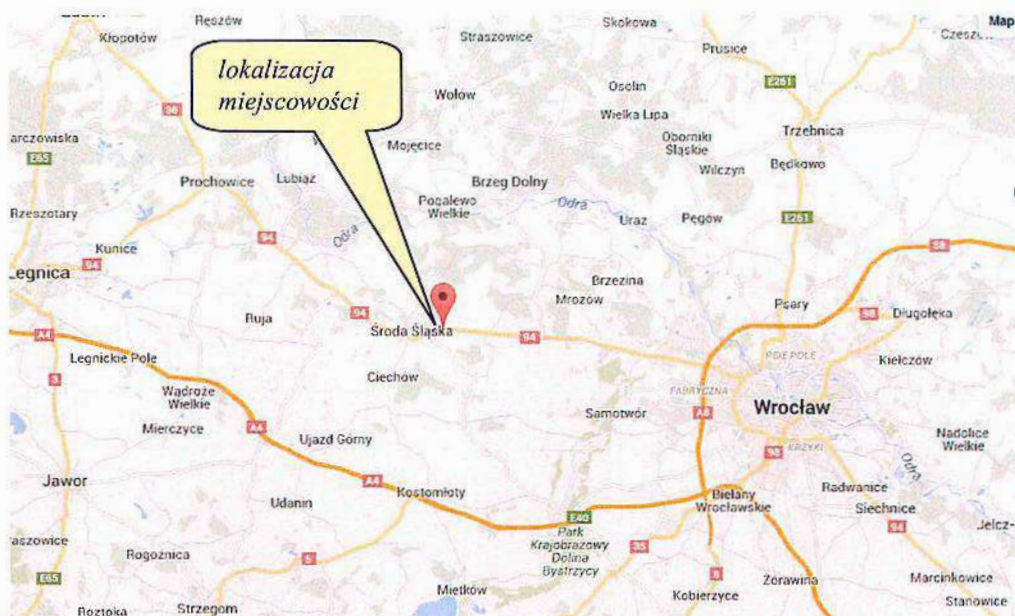
- liczba wydanych zezwoleń – 140;
- łączna wysokość poniesionych nakładów inwestycyjnych - 7,33 mld PLN;
- łączna ilość zatrudnionych – 12011.

W podstrefie Legnickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej znalazło swoje siedziby kilka przedsiębiorstw branży motoryzacyjnej. Obecnie w LSSE (podstrefa Środa Śl.) [stan na 21-01-2015r.]:

- Voestalpine Rotec Sp. z o.o.
- Cropu Polska Sp. z o.o.
- HMT Heldener Metalltechnik Polska Sp. z o.o. & Co. Sp.K.
- Schürholz Polska Sp. z o.o.
- Fiuka Polska Sp. z o.o.
- VIA Technika Obróbki Powierzchniowej Sp. z o.o.
- Industrial Brush Manufacturers Sp. z o.o.
- Vorwerk Dichtungssysteme Polska Sp. z o.o.
- Schweiker Sp. z o.o.

Środa Śląska - to jeden z najstarszych w Polsce ośrodków miejskich (prawo średzkie z 1235 r). Jest obecnie nie tylko siedzibą władz gminy lecz także liczącego prawie 50 tys. mieszkańców powiatu średzkiego śląskiego. Miejsko-wiejska gmina Środa Śląska położona jest w centrum Dolnego Śląska, w miejscu krzyżowania się ważnych szlaków komunikacyjnych takich jak: droga krajowa 94 (Gliwice - Wrocław - Zielona Góra - Szczecin) oraz droga wojewódzka 346 (Środa Śląska - Kąty Wrocławskie - Oława). Dodatkowym atutem gminy jest połączenie z autostradą A4 (E-40 Drezno - Wrocław - Kijów) oraz linią kolejową E-30 (Wrocław - Zgorzelec - Drezno). Gmina Środa Śląska obejmuje obszar o pow. 214,93 km kw. Sieć osadniczą tworzy 27 miejscowości rozmieszczonych równomiernie wokół miasta. W Gminie zamieszkuje ponad 19 tys. osób, z czego w samym mieście - 9 tys.

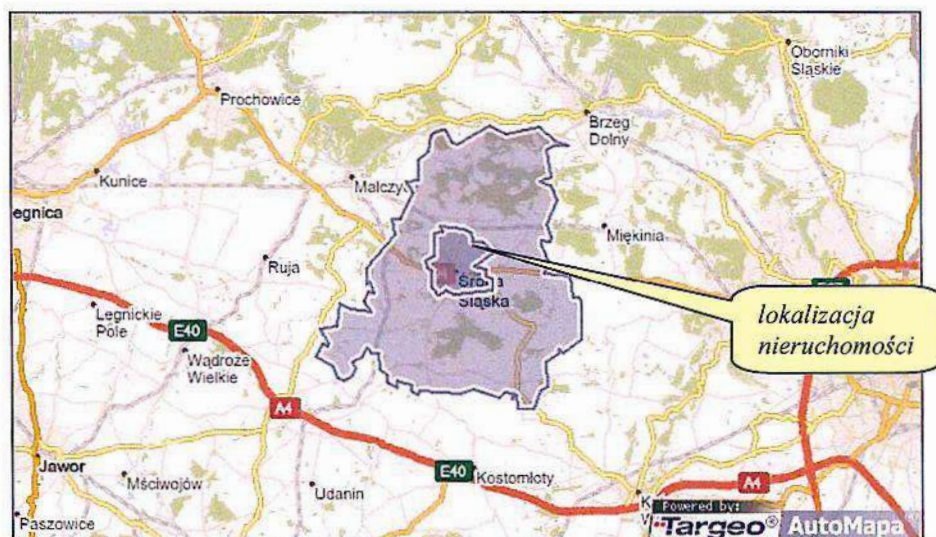
Położenie miasta na mapie powiatu i lokalizację w regionie obrazuje załączony plan.



Rys. nr 1. Lokalizacja miejscowości

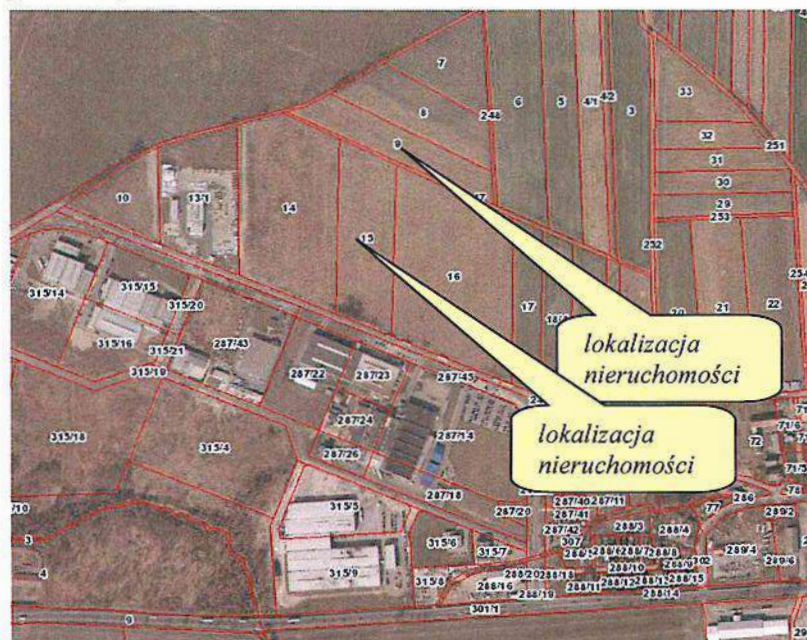
Komorniki – miejscowość położona w powiecie średzkim, gminie Środa śląska. Miejscowość mająca długość około 800 metrów i będąca typem owalnicy, rozciąga się w kierunkach wschód - zachód, prawie równolegle do trasy Berlin - Wrocław. Niektóre gospodarstwa, oraz budynek dawnej gospody (obecnie świetlica wiejska i sklep spożywczy) mieszczą się przy głównej ulicy, obecnie nazywanej ulicą Średzką. Komorniki należą do terenów aktywności gospodarczej objętych Legnicką Specjalną Strefą Ekonomiczną. W ramach tej strefy wieś należy do Podstrefy Środa Śląska - Komorniki oraz Podstrefy Środa Śląska - Komorniki - Święte - Juszczyń. Strefa aktywności gospodarczej w Komornikach tworzy najwięcej miejsc pracy na terenie gminy Środa Śląska. Działających we wsi 13 firm zatrudnia łącznie ponad 1 700 osób.

Położenie miejscowości na mapie gminy i lokalizację w regionie obrazuje załączony plan.



Rys. nr 2. Mapa gminy Środa Śląska

5.3.2 Opis działek gruntowych



Rys. nr 3. Ogólny widok działek

5.3.2.1 Opis działki nr 9/3

Przedmiotowa działka położona jest części przemysłowej miejscowości Komorniki, w Specjalnej Strefie Ekonomicznej. Działka niezabudowana o powierzchni 3438 m², o kształcie figury foremnej (trapezu). Nieruchomość niezagospodarowana i nieurządzona. Działka porośnięta porostem miękkim i twardym. Podczas lustracji terenowej nie można było jednoznacznie stwierdzić granic działki. Działka usytuowana jest w terenie równym. Warunki geotechniczne dobre. Nieruchomość zlokalizowana jest w bezpośrednim sąsiedztwie terenów niezabudowanych LSSE i uprawianych rolniczo. Działka nieogrodzona. Na dzień lustracji dojazd do nieruchomości poprzez działkę sąsiednią (dz. nr 15). Według mapy ewidencyjnej działka graniczy z drogą (dz. nr 247/5), która nie istnieje w terenie. Działka z możliwością pełnego uzbrojenia w sieć w sieć infrastruktury technicznej (energia, gaz, kanalizacja, wodociąg) jedynie poprzez służebność działki sąsiedniej. W pobliżu działki w odległości ca. 300 znajduje się droga prowadząca z Wrocławia do Legnicy. W odległości ca. 20 km znajduje się droga ekspresowa (A4). Takie położenie nieruchomości gwarantuje również łatwość dojazdu zimą. Lokalizacja nieruchomości przy obecnej funkcji korzysta – ze względu na położenie poza centrum miejscowości oraz możliwość rozbudowy na terenie przedmiotowej działki oraz położenie względem dróg dojazdowych. Na terenie przedmiotowego terenu w którym położona jest działka dominuje zabudowa przemysłowa. Działka nie posiada obciążeń. Działka składa się z następujących użytków RIIIa (1684 m²), RIIIb (1754m²).

5.3.2.2 Opis działki nr 15

Przedmiotowa działka położona jest części przemysłowej miejscowości Komorniki, przy ulicy Polnej w Specjalnej Strefie Ekonomicznej. Działka niezabudowana o powierzchni 20364 m², o kształcie figury foremnej (trapezu). Nieruchomość niezagospodarowana i nieurządzona. Działka porośnięta od strony frontowej samosiejkami drzew i krzaków, w pozostałej części porostem miękkim i twardym. Podczas lustracji terenowej nie można było jednoznacznie stwierdzić granic działki. Działka usytuowana jest w terenie równym. Na dzień lustracji zostało wykonana rozdzielnica

średniego napięcia. Warunki geotechniczne dobre. Nieruchomość zlokalizowana jest w bezpośrednim sąsiedztwie budynków o charakterze przemysłowym oraz terenów niezabudowanych. Działka częściowo ogrodzona (z dwóch stron) od strony zakładów przemysłowych. Dojazd do nieruchomości drogą utwardzoną kostką polbrukową, stanowiącą dojazd do okolicznych zakładów przemysłowych. Możliwość dojazdu na działkę od strony ulicy Polnej. Działka z możliwością pełnego uzbrojenia w sieć w sieć infrastruktury technicznej (energia, gaz, kanalizacja, wodociąg). W pobliżu działki w odległości ca. 300 m znajduje się droga prowadząca z Wrocławia do Legnicy. W odległości ca. 20 km znajduje się droga ekspresowa (A4). Takie położenie nieruchomości gwarantuje również łatwość dojazdu zimą. Lokalizacja nieruchomości przy obecnej funkcji korzysta – ze względu na położenie poza centrum miejscowości oraz możliwość rozbudowy na terenie przedmiotowej działki oraz położenie względem dróg dojazdowych. Na terenie przedmiotowego terenu w którym położona jest działka dominuje zabudowa przemysłowa. Działka nie posiada obciążeń. Działka składa się z następujących użytków: RIIIa (12173 m²), RIIIb (1980m²), RIVa (5531m²), RIVb (680m²).

Dla nieruchomości zostały wydane decyzje:

- ✓ *Decyzja nr 687/2016 Starosty Średzkiego z dnia 05.10.2016 zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę hali magazynowej z częścią socjalno-biurową wraz z infrastrukturą i drogową na działce nr 15 obręb Komorniki, gm. Środa Śląska.*
- ✓ *Decyzja nr 530/2017 Starosty Średzkiego z dnia 24.07.2017 zatwierdzająca zamienny projekt budowlany i zmieniająca: projekt zagospodarowania działki; projekt budowlany; przedmiot inwestycji poprzez zmianę sposobu użytkowania hali magazynowej na halę produkcyjno-magazynową.*

Prace na nieruchomości nie zostały rozpoczęte.

6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Komorniki działki nr 9/3 i 15 oznaczone są symbolem **LAG** - co oznacza tereny aktywności gospodarczej (należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia przeznaczone dla prowadzenia działalności produkcyjnej, rzemieślniczej, magazynowej, składowej oraz usług, w szczególności z zakresu handlu hurtowego i detalicznego, obsługi komunikacji samochodowej, wraz z towarzyszącymi obiektami administracyjnymi i socjalnymi, z wykluczeniem działalności związanej ze składowaniem odpadów).

7 PODSTAWA I METODA WYCENY

7.1 Rodzaj określonej wartości

Zgodnie z celem wyceny oraz przepisami prawa podanymi w punkcie 3.2 jak również Standardami Zawodowymi Rzecznawców Majątkowych podstawę wyceny dla nieruchomości gruntowej stanowi wartość **rynkowa nieruchomości dla optymalnego sposobu użytkowania**. Tak rozumiana wartość – to wartość przy przyjęciu, że nieruchomość będzie wykorzystywana z zapisami mpzp. Zamawiającego niniejszą wycenę poinformowano o dokonanym wyborze rodzaju wartości rynkowej i jej zastosowaniu jako podstawy wyceny.

7.2 Wybór metody wyceny

Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 121 ze zm.) w wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się: **określenia wartości rynkowej**, **określenia wartości odtworzeniowej**, **ustalenia wartości katastralnej**. Wartość rynkową

określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu (art. 150 w/w ustawy). Wyceniana nieruchomość nie będzie wystawiana na sprzedaż na wolnym rynku.

Zgodnie z celem wyceny oraz przepisami prawa podanymi w punkcie 3.2 jak również Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych podstawę wyceny stanowi *wartość rynkowa* nieruchomości dla aktualnego sposobu jej użytkowania.

Wycenę nieruchomości przeprowadzono *podjęciem porównawczym metodą korygowania ceny średniej*.

Podjęcie porównawcze, zgodnie z art. 153 ustawy o gospodarce nieruchomościami, polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od wycenianej nieruchomości oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podjęcie porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych oraz nieruchomości wycenianej.

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego z dnia 21 września 2004 r. ze zm. w podjęciu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej lub metodę analizy statystycznej rynku.

W metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji, a także cechy tych nieruchomości.

W metodzie analizy statystycznej rynku przyjmuje się zbiór cen transakcyjnych właściwych do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych. Wartość nieruchomości określa się przy użyciu metod stosowanych do analiz statystycznych.

W metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji, a także cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cenach transakcyjnych.

Podjęcie porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego.

W związku z powyższym przy procesie wyceny określano wartość rynkową.

Wartość rynkowa jako podstawa wyceny jest określona w art. 151 ust.1 przepisu ustawy o gospodarce nieruchomościami w następujący sposób: *wartość rynkową nieruchomości stanowi jej najbardziej prawdopodobna 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.*

Wartość rynkową określa się przy zastosowaniu podjęcia porównawczego lub dochodowego mówi o tym art. 152 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Dokonując wyboru właściwego podjęcia i metody szacowania nieruchomości w szczególności wzięto pod uwagę:

- ✓ cel wyceny;
- ✓ rodzaj i położenie nieruchomości, funkcję wyznaczoną dla niej w planie miejscowym;

- ✓ stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej;
- ✓ sposób użytkowania;
- ✓ stan zagospodarowania nieruchomości;
- ✓ dostępne dane o cenach rynkowych nieruchomości;
- ✓ zakres wyceny;
- ✓ uwarunkowania wynikające z podstaw materialno-prawnych wyceny;
- ✓ stan prawny nieruchomości.

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość składająca się gruntu niezabudowanego. Lokalny rynek w odniesieniu do rodzaju nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny uznano za bardzo mało rozwinięty w zakresie transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości podobnych.

Po uwzględnieniu celu i zakresu wyceny oraz informacji rynkowych dotyczących nieruchomości gruntowych niezabudowanych, które były przedmiotem obrotu rynkowego, określenia wartości rynkowej przedmiotu wyceny dokonano przy zastosowaniu **podejścia porównawczego, metodą korygowania ceny średniej**.

Zakładając, że przedmiotowa nieruchomość będzie wykorzystywana zgodnie z dotychczasowym sposobem użytkowania oraz funkcją wyznaczoną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, jako podstawę wyceny przyjęto **Wartość Rynkową dla Optymalnego Sposobu Użytkowania**.

7.3 Sposób określenia wartości nieruchomości

Określenia wartości wycenianej nieruchomości dokonano poprzez porównanie nieruchomości gruntowych niezabudowanych przy uwzględnieniu:

- ✓ analizy informacji zawartych w operacie ewidencji gruntów;
- ✓ przeznaczenia w mpzp/studium;
- ✓ analizy aktów notarialnych kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych w latach 2017 - 2018 na terenie powiatów: Jelenia Góra, Kamiennogórski, legnicki, lubiński, świdnicki i Wałbrzych, zawierających ceny innych podobnych nieruchomości na tym terenie uzyskiwane w wolnym obrocie nieruchomościami.

Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się grupę nieruchomości reprezentatywnych dla rynku właściwego miejscowo za względu na położenie wycenianej nieruchomości, jeżeli były one przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji, a także cechy tych nieruchomości. Wartość rynkową (W_x) $1m^2$ powierzchni nieruchomości gruntowej niezabudowanej oblicza się według wzoru:

$$W_x = C_{sr} * \sum_{i=1}^n u_i * K \quad \text{gdzie:}$$

C_{sr} - średnia cena $1m^2$ powierzchni gruntowej niezabudowanej, na rynku lokalnym określona na podstawie próbki reprezentatywnej;

u_i - współczynniki korygujące odzwierciedlające ocenę przedmiotu wyceny w aspekcie cech rynkowych;

n - liczba cech rynkowych;

K - współczynnik korekcyjny, który zawiera się w przedziale $0,90 \div 1,10$ uwzględniany jedynie w szczególnych przypadkach. Uwzględnia on sytuację gdy przedmiot wyceny swoimi walorami bądź wadami wykracza poza zakres próbki reprezentatywnej.

Na podstawie próbki reprezentatywnej określono:

- ✓ cenę średnią 1m² powierzchni gruntowej niezabudowanej C_{śr}
- ✓ cenę minimalną C_{min}
- ✓ cenę maksymalną C_{max}

określono zakres sumy współczynników korygujących:

$$A_{min} = C_{min} / C_{śr}$$

$$A_{max} = C_{max} / C_{śr}$$

Na podstawie próbki reprezentatywnej określono:

- ✓ cenę średnią 1m² powierzchni gruntu C_{śr}
- ✓ cenę minimalną C_{min}
- ✓ cenę maksymalną C_{max}

7.3 Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym sposobu wyceny

Uwzględniając cel i zakres wyceny analizowano lokalny rynek nieruchomości, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość gruntowa – miasto Szklarska Poręba.

Po uwzględnieniu celu i zakresu wyceny, stanu wycenianej nieruchomości oraz informacji rynkowych dotyczących nieruchomości podobnych do wycenianej nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego, wartość rynkową określono przy użyciu podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej.

Wybór metody uzasadnia dostateczna liczba transakcji, które dotyczyły przeniesienia prawa własności do nieruchomości gruntowej niezabudowanej, umożliwiającą stworzenie grupy reprezentatywnej dla badanego rynku. Istotą zastosowanej metody jest założenie, wynikające z zapisów Rozp. paragraf 4 pkt 4, iż w metodzie tej "(...) do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych

8 OBLICZENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

8.1. Analiza rynku i charakterystyka rynku

Uwzględniając rodzaj i położenie nieruchomości, cel wyceny, zakres wyceny, funkcję wyznaczoną dla niej w planie miejscowym, możliwości inwestycyjne, stan zagospodarowania, dostępne dane o cechach rynkowych, uwarunkowania wynikające z podstaw prawnych i merytorycznych wyceny oraz stan prawny w wycenie nieruchomości, przyjęto do porównania nieruchomości gruntowe niezabudowane o funkcji przemysłowej, przemysłowo-usługowej i aktywności gospodarczej, wygenerowane na podstawie analizy lokalnego rynku nieruchomości, zgodnie z wnioskami wynikającymi z tej analizy.

Analizą objęto rynek nieruchomości odpowiedni dla przedmiotu, zakresu oraz celu wyceny. Stanowi go rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych o takiej samej i podobnej funkcji w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Rodzaj rynku:

Rynek wtórny praw własności do nieruchomości gruntowych niezabudowanych (o powierzchniach od 8279 - 72027 m²) niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę przemysłową, przemysłowo-usługową i aktywności gospodarczej.

Obszar badanego rynku

Obszar rynku lokalnego analizowany w przedmiotowej wycenie obejmuje teren miasta Świeradów-Zdrój. Przyjęty obszar rynku wynika z charakteru wycenianej nieruchomości i nieruchomości podobnych, koniunktury na rynku nieruchomości oraz od dostępności oraz wiarygodności danych o zawartych transakcjach kupna - sprzedaży nieruchomości podobnymi.

Obszar rynku wyodrębniono na podstawie zasięgu terytorialnego podaży i popytu, określonego w oparciu o kryterium lokalizacji oraz kryterium zbliżonego charakteru otoczenia dla funkcji komercyjnej (jednorodność lokalizacyjna, podobieństwo otoczenia nieruchomości, zbliżone czynniki mikrolokalizacyjne oraz dostępność komunikacyjna).

Obszar rynku analizowany w przedmiotowej wycenie obejmuje tereny miejskie i podmiejskie na terenie powiatów: Jelenia Góra, kamiennogórskiego, legnickiego, lubińskiego, świdnickiego i Wałbrzych.

Okres badania cen

W okresie ostatnich dwóch lat na rynku zarejestrowano dostateczną liczbę transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi przeznaczonymi pod zabudowę usługową, usługowo-mieszkaniową. Analizą objęto okres 2017 – 2018 r. (w zakresie dostępnych danych).

Analiza rynku lokalnego

Stan rynku - rynek gruntów o charakterze budownictwa usługowo-mieszkalnego

Stan badanego rynku lokalnego w myśl teorii cykli koniunkturalnych, określam na etapie ożywienia gospodarczego. Jest to faza rynku związana z ogólnym stanem gospodarki. Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych na tle pozostałych segmentów rynku nieruchomości komercyjnych charakteryzuje się najniższą kapitałochłonnością i stabilnością. Z jednej bowiem strony ceny ich nie rosły w przeszłości tak dynamicznie jak ceny na pozostałych segmentach rynku (małe wahania koniunkturalne), a z drugiej istnieje na obszarze badanego rynku duży potencjał wzrostu stawek czynszowych na obiektach przemysłowych, których wzrost na przestrzeni ostatnich lat był niewielki (potencjalne zyski inwestorów). Fakt ten generuje popyt z punktu widzenia alternatywnego sposobu zainwestowania środków wycofanych z rynków kapitałowych. Rynek niezabudowanych nieruchomości o przeznaczeniu komercyjnym wykazuje małą spośród wszystkich segmentów rynku inwestycyjnego wrażliwość na wahania koniunktury. Jest on bowiem związany z cyklem koniunkturalnym na rynku powszechnych dóbr konsumenckich. Pozostałe segmenty nie wykazują aż takiej wrażliwości co nie powoduje znaczących wahań cen na rynku. Na terenie rynku lokalnego zasób po stronie podaży gruntów pod zabudowę usługową tworzony jest od kilkunastu lat. Powstaje głównie z wyodrębnienia z zasobów gminnych oraz tworzenia terenów usługowo - mieszkalnych poprzez „przekwalifikowanie” terenów rolnych. Najatrakcyjniejsze lokalizacje w strefach centralnych zostały już sprzedane.

Obecnie zagospodarowywane są tereny w strefach obrzeżnych i pośrednich. Generalnie obszar badanego rynku lokalnego posiada średnie zasoby podaży terenów o charakterze inwestycyjnym.

Na analizowanym rynku widoczna jest stagnacja poziomu cen. Rynek obrotu prawami do nich nie charakteryzuje się wysoką intensyfikacją. W latach 2010-2016 w porównaniu z latami 2008-2009 wolumen obrotów znacznie się obniżył. Zawieranych było znacznie mniej transakcji. Od 2016 roku nastąpiło ożywienie gospodarcze powodujący większą ilość zawieranych transakcji.

Przedmiotem niniejszej wyceny jest określenie wartości prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w województwie dolnośląskim, powiecie średzkim, gminie Środa Śląska, miejscowości Komorniki.

W procesie wyceny przeprowadzono rozpoznanie lokalnego rynku nieruchomości, stosownie do postanowień § 3 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109 ze zm.).

Uwzględniając rodzaj i położenie nieruchomości, cel wyceny, zakres wyceny, funkcję wyznaczoną dla niej w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania, dostępne dane o cechach rynkowych, uwarunkowania wynikające z podstaw materialno-prawnych wyceny oraz stan prawny w wycenie nieruchomości, przyjęto do porównania nieruchomości gruntowe, wygenerowane na podstawie analizy lokalnego rynku nieruchomości, zgodnie z wnioskami wynikającymi z tej analizy.

Na rynku nieruchomości dla potrzeb niniejszej wyceny dokonano analizy transakcji zbycia nieruchomości gruntowych niezabudowanych jako przedmiotu prawa własności o funkcji przemysłowej, przemysłowo-usługowej, pod działalność gospodarczą. Analizą objęto rynek nieruchomości odpowiedni dla przedmiotu, zakresu oraz celu wyceny. Stanowi go rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych o takiej samej lub podobnej funkcji w mpzp/studium/WZ. Z uwagi na niewielką ilość rynkowych transakcji, jakie odnotowano na lokalnym rynku w przeprowadzonej analizie nie ograniczono się powiatu w którym położona jest nieruchomość, lecz poszerzono ją o kolejne powiaty, a okres analizy obejmował lata 2017-2018. Zróżnicowanie cen zależy od lokalizacji ogólnej i szczegółowej, wielkości i kształtu działki, funkcji w mpzp/studium/WZ, uzbrojenia lub możliwości uzbrojenia nieruchomości, ukształtowania i stanu zagospodarowania działki, dojazdu.

Odnotowano transakcje sprzedaży w obrocie wolnorynkowym gruntów niezabudowanych jako prawa własności. Są to na ogół transakcje dotyczące sprzedaży nieruchomości przewidzianych w planie zagospodarowania przestrzennego/studium/WZ pod budownictwo przemysłowe, przemysłowo-usługowe, AG. W badanym okresie odnotowano transakcje zbycia prawa własności gruntów, które kształtowały się od dwudziestu kilku złotych za metr kwadratowy do ponad sześćdziesięciu złotych za m².

W wyniku analizy rynku ustalono:

- ✓ Istnieje zróżnicowanie cen transakcyjnych nieruchomości gruntowych do przedmiotu wyceny. Różnice te wynikają głównie z lokalizacji ogólnej i szczegółowej; wielkości i kształtu działki, funkcji w mpzp/studium/WZ; uzbrojenia lub możliwości uzbrojenia terenu, ukształtowania, stanu zagospodarowania działki i dojazdu raz innych obciążeń występujących na nieruchomości.
- ✓ Ceny transakcyjne jednostkowe gruntu w próbie reprezentatywnej zawierały się na badanym rynku w przedziale od 26,59 do 67,39 zł/m². Średnia cena transakcyjna wynosi 44,67 zł/m². Powierzchnie tych gruntów zawierają się w przedziale od 8 279 m² do 72 027 m².
- ✓ Na przestrzeni analizowanego okresu ceny kształtowały się na zróżnicowanym poziomie. Po dokładnym przeanalizowaniu cen transakcyjnych nie można było jednoznacznie ustalić trendu czasowego, dlatego w wycenie pominięto współczynnik odzwierciedlający upływ czasu.
- ✓ Za podstawę wyceny przyjęto cenę 1m² powierzchni gruntu, którą ustalono na podstawie analizy transakcji nieruchomości podobnych zawartych od maja 2017 r. do grudnia 2018 r.

Dane na podstawie aktów notarialnych, uzyskano z operatu ewidencji gruntów i budynków w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjno-Kartograficznej w Starostwach Powiatowych. Na podstawie zawartych umów kupna - sprzedaży uzyskano następujące dane dotyczące kształtowania się ceny rynkowej w obrocie gruntami niezabudowanymi przeznaczonymi pod przemysł oraz działalność gospodarczą w SSE.

Stosownie do treści art. 175 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który stanowi o zachowaniu zasady poufności w wykorzystaniu uzyskanych danych, wszystkie informacje mające wpływ na identyfikację transakcji zostały celowo w opracowaniu pominięte i znajdują się wyłącznie w bazie danych autora.

8.2 Określenie wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej- dz. nr 9 i 15, AM 1 obręb 0011 - Komorniki

8.2.1 Opis nieruchomości przyjętych do porównania

Uwzględniając rodzaj i położenie nieruchomości, cel wyceny, zakres wyceny, funkcję wyznaczoną dla niej w planie miejscowym/studium, możliwości inwestycyjne, stan zagospodarowania, dostępne dane o cechach rynkowych, uwarunkowania wynikające z podstaw prawnych i merytorycznych wyceny oraz stan prawny w wycenie nieruchomości, przyjęto do porównania nieruchomości gruntowe niezabudowane o funkcji przemysłowej, przemysłowo-usługowej, działalności gospodarczej wygenerowane na podstawie analizy lokalnego rynku nieruchomości, zgodnie z wnioskami wynikającymi z tej analizy.

Poniżej zestawiono tabelarycznie transakcje dotyczące nieruchomości gruntowych niezabudowanych jako przedmiotu prawa własności przeznaczonych pod przemysł, przemysł i usługi oraz działalność gospodarczą w SEE oraz jej pobliżu stanowiące próbkę reprezentatywną wytypowaną w wyniku przeprowadzonej analizy.

Tabela nr 1. Wykaz odnotowanych transakcji - elementy próbki reprezentatywnej (grunt)

Lp.	Data transakcji	Powiat	Miasto/Gmina	Obręb	Cena trans. [zł]	Pow. działki [m2]	Cena [zł/m2]	Rodzaj prawa	Przezn. w mpzp/studium
1	21.12.2018	świdnicki	Strzegom	0005 Grabina Pd	220 140	8 279	26,59	UW	P/U
2	31.01.2018	Jelenia Góra	Jelenia Góra	obr. 2	423 052	9 827	43,05	W	P/U
3	12.07.2018	świdnicki	Żarów	0001 Żarów	960 000	20 466	46,91	W	P/U
4	11.05.2018	Wałbrzych	Wałbrzych	0014 Biały Kamień	450 960	15 032	30,00	UW	P/U
5	27.04.2018	lubiński	Lubin	obr. 0010	1 111 111	16 495	67,36	W	P/U
6	03.04.2018	świdnicki	Świdnica	0001 Os. Młodych	2 974 000	57 171	52,02	W	P
7	03.04.2018	świdnicki	Świdnica	0001 Os. Młodych	1 814 696	34 898	52,00	W	P
8	13.03.2018	świdnicki	Strzegom	0005 Grabina Pd	814 000	15 636	52,06	W	P/U
9	06.02.2018	świdnicki	Żarów	0001 Żarów	606 000	14 351	42,23	W	P/U
10	29.11.2017	świdnicki	Żarów	0001 Żarów	1 120 000	20 000	56,00	W	P
11	25.08.2017	świdnicki	Świebodzice	0001 Pelcznica	611 000	19 140	31,92	W	P/U
12	04.08.2017	kamiennogórski	Kamienna Góra	obr. 4	372 690	10 152	36,71	W	P/U
13	09.05.2017	świdnicki	Świebodzice	0001 Pelcznica	849 617	24 130	35,21	W	P/U
14	26.09.2018	świdnicki	Świdnica ul stalowa	Świdnica ul stalowa	515 100	10 082	51,09	W	U/P
15	01.08.2018	legnicki	Milkowice	Rzeszotary	443 293	10 036	44,17	W	P/U
16	23.05.2018	legnicki	Chojnów	ul Kraszewskiego	944 309	23 657	39,92	W	P/U
17	03.04.2018	świdnicki	Świdnica	0001-Os Młodych	2 974 000	57 171	52,02	W	AG
18	03.04.2018	świdnicki	Świdnica	0001-Os Młodych	2 232 076	34 898	63,96	W	P
19	23.11.2017	legnicki	Legnica	obr. 26	4 812 650	72 027	66,82	W	P
20	29.11.2017	świdnicki	Świdnica	Wokulskiego	578 070	18 799	30,75	W	P
21	25.09.2017	lubiński	Chróśtnik 0003	Chróśtnik 0003	1 093 224	25 099	43,56	W	P/U
22	25.08.2017	świdnicki	Świebodzice	Świebodzice Strefowa	751 530	19 140	39,26	UW	U/P
23	09.05.2017	świdnicki	Świebodzice	Świebodzice Strefowa	849 617	24 130	35,21	W	P/U

W zbiorze tym określono cenę maksymalną, cenę minimalną i cenę średnią 1m² powierzchni nieruchomości gruntowej niezabudowanej.

Tabela nr 2. Zestawienie cen minimalnej, maksymalnej i średniej

Lp.	Wyszczególnienie		Zestawienie
1.	cena maksymalna	$C_{\max}$	67,36 zł/m ²
2.	cena minimalna	$C_{\min}$	26,59 zł/m ²
3.	cena średnia	$C_{\bar{x}}$	45,17 zł/m ²

Na podstawie ceny maksymalnej i minimalnej oraz ceny średniej dla wybranej grupy nieruchomości ustalono zakres sumy współczynników korygujących:

- współczynnik $C_{\min} / C_{\text{średnia}}$: 0,589
- współczynnik $C_{\max} / C_{\text{średnia}}$: 1,491

Częstość i rozkład odnotowanych cen transakcyjnych nieruchomości gruntowych niezabudowanych, obrazuje poniższy histogram

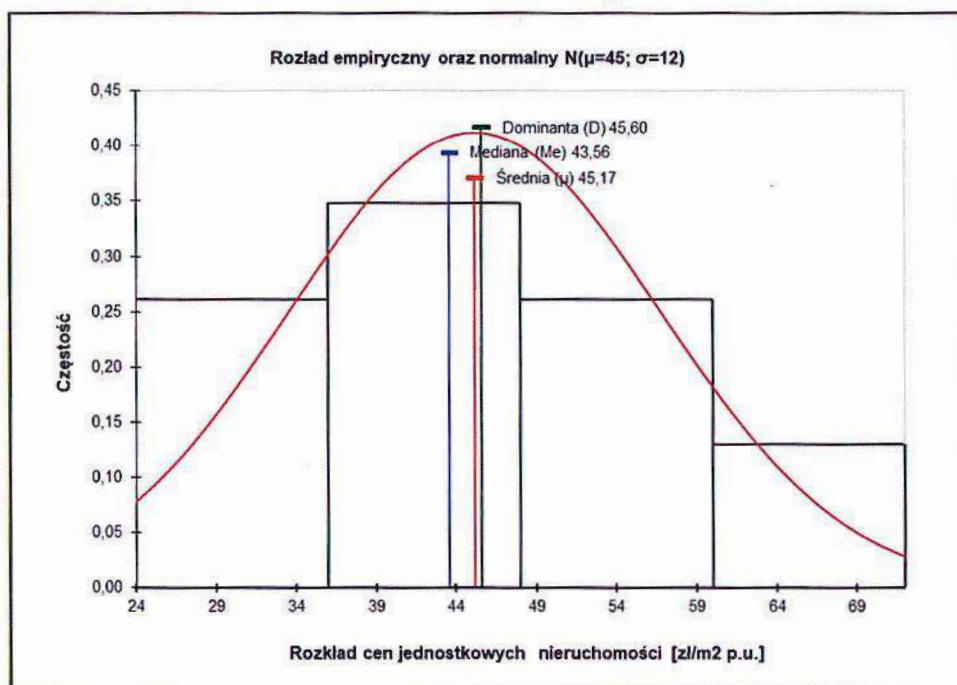


Tabela nr 3. Miary tend. centralnej i zmienności

L.p.	Miary tend. centralnej i zmienności	Wartość
1.	Średnia (μ)	45,17
2.	Poziom istotności dla średniej [α]	5%
3.	Przedział ufności średniej [$u(\alpha)$] $\pm$	4,74
4.	Przedział średniej	40,42 49,91
5.	Typowy przedział zmienności	33,56 56,78
6.	Mediana (Me)	43,56
7.	Dominanta (D)	45,60
8.	Odchylenie standardowe (σ)	11,61
9.	Wsp. zmienności (σ/μ)%	25,7%
10.	Kurtoza	-0,551
11.	Wartość minimalna	26,59
12.	Wartość maksymalna	67,36

Typowy przedział zmienności cen waha się w granicach od 33,56 zł/m² do 56,78 zł/m² powierzchni nieruchomości, ze średnią wynoszącą 45,17 zł/m², z przedziałem ufności dla średniej na poziomie istotności $\alpha = 5\%$, wynoszącym $\pm 4,74$ zł/m². Dominanta (wartość typowa) wynosi 45,60 zł/m² i mieści się w przedziale ufności średniej. Mediana (wartość środkowa) wynosi 43,56 zł/m² i mieści się w przedziale ufności średniej. Współczynnik zmienności (%-owe odchylenie standardowe) cen wynosi 25,7%, co oznacza umiarkowane zróżnicowanie zbioru.

8.2.2 Określenie trendu czasowego

Rynek analizowanych nieruchomości jest mało przejrzysty, rynek o dużym stopniu zróżnicowania przedmiotów transakcji i poziomów ich cen. Na podstawie przedstawionych transakcji należy stwierdzić, iż rynek nieruchomości o charakterze nieruchomości niezabudowanych na obszarze badanym jest w stanie stagnacji, a także mało przejrzysty (brak znaczącej ilości transakcji które określałyby jednoznacznie wartość trendu, duże zróżnicowanie zasobów). Wyznaczenia trendu wzrostu cen nieruchomości, w oparciu o ceny sprzedaży nieruchomości nie udało się dokonać. Głównie ze względu na brak dostatecznej liczby danych z rynku podobnych nieruchomości gruntowych co nie pozwoliło na zastosowanie metod statystycznych. Na podstawie analizy stwierdzono, że brak jest jednoznacznego związku pomiędzy czasem zawarcia transakcji a uzyskaną ceną jednostkową. Natomiast decydujący wpływ na cenę nieruchomości mają jej cechy indywidualne. Dlatego też do dalszych obliczeń przyjęto wartość trendu czasowego na poziomie 0%.

8.2.3 Określenie cech i wag

Cechy nieruchomości i wagi tych cech ustalono na podstawie jakościowych badań marketingowych (JBM) przeprowadzonych wśród nabywców (właścicieli), dzierżawców, zarządców, oraz w ramach warsztatów, będących częścią szkolenia. Wyniki badań obrazuje poniższa tabela.

Tabela nr 4. Cechy i wagi nieruchomości na podstawie JBM

Lp.	Nazwa cechy nieruchomości	pośrednik (19)	klient biura (30)	rzeczonawcy (79)	średnio z (128)
1	Lokalizacja ogólna (strefa miasta, dzielnica)	23,8	26,4	27	27,0
2	Lokalizacja szczegółowa	25,2	12,5	16	17,0
3	Wielkość i kształt działki	17,9	16,5	13	14,0
4	Funkcja w planie, studium, wizyt	7,9	9,5	8	8,0
5	Uzbrojenie terenu	12,6	15,6	15	15,0
6	uksztaltowanie i stan zagospodarowania działki	5,9	8,4	8	8,0
7	dojazd	5,5	10,5	11	10,0
8	Inne	1,2	0,6	2	1,0
9	suma	100	100	100	100

Opis cech.

Lokalizacja ogólna to ocena nieruchomości przemysłowej pod kątem jej położenia na lokalnym rynku (wielkość i rodzaj miasta lub wsi)

- ✓ korzystna - na terenie miasta w terenach przemysłowych lub na terenie SSE;
- ✓ przeciętna - położenie na terenie mniejszych miejscowości;
- ✓ niekorzystna - położenie na terenach wiejskich oraz małych miejscowości.

Lokalizacja szczegółowa to ocena szczegółowego położenia nieruchomości (dzielnica, ulica), a także bezpośrednie sąsiedztwo i otoczenie, dostęp do pełnej infrastruktury, położenie względem głównych dróg i możliwości włączenia się do ruchu, itp.

- ✓ korzystna - przyjazne sąsiedztwo dla danej funkcji; dogodny dojazd i dojście, brak zagrożeń środowiskowych;
- ✓ przeciętna – funkcja nieuciążliwa dla sąsiedztwa, ograniczony dojazd, brak zagrożeń środowiskowych;
- ✓ niekorzystna - funkcja uciążliwa dla sąsiedztwa, ograniczony dojazd, zagrożenia środowiskowe.

Wielkość i kształt działki to ocena powierzchni zarówno w parametrach powierzchniowych (m²), jak też w kształcie działki, warunki lokalizacyjne przyszłych obiektów oraz możliwości korzystania z nieruchomości.

- ✓ korzystna - działka bardzo korzystna dla funkcji, tj. o powierzchni od 10000 m² do 20000 m², o korzystnym kształcie, równej powierzchni, bez ograniczeń w lokalizacji obiektów;
- ✓ przeciętna - działka duża o powierzchni powyżej 20000 m², czasami mniejsza o korzystnym kształcie, bez ograniczeń w lokalizacji obiektu, czasami o bardzo korzystnej wielkości lecz z pewnymi ograniczeniami w lokalizacji budynku;
- ✓ przeciętna - działka duża o powierzchni powyżej 20000 m², czasami mniejsza o korzystnym kształcie, bez ograniczeń w lokalizacji obiektu, czasami o bardzo korzystnej wielkości lecz z pewnymi ograniczeniami w lokalizacji budynku;

Funkcja w planie, studium, wizyt to ocena przeznaczenia nieruchomości względem możliwości inwestycyjnych.

- ✓ korzystne – przemysłowe (nie centrotwórcze) lub położone w SSE;
- ✓ przeciętne – przemysłowe i usługowe + inne niż przemysłowe lub usługowe;
- ✓ słabe - przemysłowe + inne niż przemysłowe lub usługowe.

Uzbrojenie terenu to ocena uzbrojenia lub możliwości uzbrojenia nieruchomości w media. Jeżeli media takie jak: sieć wodociągowa, sieć kanalizacyjna (sanitarna i deszczowa), gazociąg, sieć energetyczna, sieć telefoniczna zlokalizowane są w ulicy przylegającej do przedmiotowej nieruchomości uznaje się, że taka możliwość istnieje, bez względu na długość przyłącza jakie należy wykonać lub jest wykonane, od sieci do budynków.

- ✓ bardzo korzystne - pełne - (energia, woda, gaz, kanalizacja sanitarna,);
- ✓ korzystne - E i dwa urządzenia;
- ✓ przeciętne - E i jedno urządzenie;
- ✓ słabe – tylko E.

Ukształtowanie i stan zagospodarowania działki to ocena możliwości zagospodarowania działki oraz jej ukształtowania (ukształtowanie, zorganizowanie wewnętrzne, mała arch., zieleń)

- ✓ korzystne - działka o regularnym kształcie, równej, płaskiej powierzchni, działka zagospodarowana bez szczególnych ograniczeń;
- ✓ przeciętne - działka o przeciętnym kształcie, częściowo zagospodarowana, stwarza możliwości aranżacji otoczenia;
- ✓ niekorzystne - działka o niekorzystnym kształcie, ograniczenia w jej użytkowaniu, duża różnica poziomów, utrudniony wyjazd z nieruchomości.

Dojazd to ocena dostępność komunikacyjnej (możliwość dojścia i dojazdu do nieruchomości):

- ✓ korzystny - nieruchomość położona bezpośrednio przy drodze asfaltowej lub brukowej, położenie korzystne względem poziomu ulicy, zjazd z drogi publicznej, dojście chodnikami;
- ✓ przeciętny - dojazd do nieruchomości z pewnymi ograniczeniami;
- ✓ niski - brak utwardzenia drogi dojazdowej, służebność drogowa, inne ograniczenia dojścia i dojazdu.

Inne: obciążenia lub ograniczenia wpływające na wartość nieruchomości np. położenie nieruchomości w strefie ochronnej gazociągu.

- ✓ występuje;
- ✓ nie występuje.

Wpływ pozostałych cech na badanym rynku nieruchomości budynkowych takich jak: lokalizacja względem centrum miasta, dostępność komunikacyjna, zaplecze bytowe, technologia budowy pominięto ze względu na fakt, iż w zakresie dostępnej bazy danych czynniki te są zbliżone.

8.2.4 Oszacowanie wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej

Tabela nr 5. Opis nieruchomości gruntowych o najniższej (C_{min}) i najwyższej (C_{max}) cenie jednostkowej (zł/m²) w próbie reprezentatywnej:

Grunt o cenie minimalnej m. Wałbrzych, obr. Biały Kamień 30,00 zł/m ²	Grunt o cenie maksymalnej m. Lubin, obr. 0010 67,36 zł/m ²
lokalizacja ogólna nieruchomości: przeciętna; lokalizacja szczegółowa nieruchomości: przeciętna; wielkość i kształt działki: – korzystna; funkcja w planie: przeciętna; uzbrojenie lub możliwość uzbrojenia nieruchomości: – przeciętne; ukształtowanie i stan zagospodarowania działki – przeciętne; dojazd – przeciętny; inne – występują; Transakcja zawarta w maju 2018 r. Cena transakcyjna 450,96 tys. zł.	lokalizacja ogólna nieruchomości: korzystna; lokalizacja szczegółowa nieruchomości: korzystna; wielkość i kształt działki: – korzystna; funkcja w planie: przeciętna; uzbrojenie lub możliwość uzbrojenia nieruchomości: – korzystne; ukształtowanie i stan zagospodarowania działki – korzystne; dojazd – przeciętny; inne – nie występują; Transakcja zawarta we kwietniu 2018 r. Cena transakcyjna 1 111 tys. zł.

Tabela nr 6. Cechy rynkowe wycenianej nieruchomości

1	Lokalizacja ogólna (strefa miasta, dzielnica)	korzystna
2	Lokalizacja szczegółowa	korzystna
3	Wielkość i kształt działki	przeciętna
4	Funkcja w planie, studium, wzięt	korzystna
5	Uzbrojenie lub możliwość uzbrojenia nieruchomości	bardzo korzystne
6	Ukształtowanie i stan zagospodarowania działki	przeciętne
7	Dojazd	korzystny
8	Inne	nie występują

Tabela nr 7. Obliczenie wielkości współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości.

Lp.	Nazwa cechy nieruchomości	Waga cechy [%]	Zakres współczynników		
			U _{min}	U _{max}	U _i
1	Lokalizacja ogólna	27	0,159	0,403	0,403
2	Lokalizacja szczegółowa	17	0,100	0,253	0,253
3	Wielkość i kształt działki	14	0,082	0,209	0,146
4	Funkcja w planie, studium, wizyt	8	0,047	0,119	0,119
5	Uzbrojenie terenu	15	0,088	0,224	0,224
6	Ukształtowanie i stan zagospodarowania działki	8	0,047	0,119	0,083
7	Dojazd	10	0,059	0,149	0,149
8	Inne	1	0,006	0,015	0,015
RAZEM		100	0,589	1,491	1,392

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej (sam grunt) – działki ewidencyjne nr 9/3 i 15, AM 1 o łącznej powierzchni 23 802 m², położonej w Komornikach, gmina Środa Śląska wynosi:

$$W_{Ng} = 45,17 \text{ zł/m}^2 * 1,392 * 23\,802 \text{ m}^2 * 0,95 = 1\,496\,590 \text{ zł}$$

przyjęto: 1 497 000 zł

słownie: jeden milion czterysta dziewięćdziesiąt siedem tysięcy złotych

9 ANALIZA I WNIOSKI KOŃCOWE

W wyniku opisanych powyżej czynności szacowania wartości otrzymano wartość prawa własności do nieruchomości gruntowej, położonej w Komornikach, gm. Środa Śląska. Z uwagi na rodzaj przedmiotu wyceny, sposób użytkowania, cechy fizyczne i rynkowe, jak również zalecenia standardów zawodowych - określono wartość rynkową dla optymalnego sposobu użytkowania, który wynika z przeznaczenia w mpzp.

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

1 497 000 zł

słownie: jeden milion czterysta dziewięćdziesiąt siedem tysięcy złotych.

W dacie dokonania wyceny wartość określona jest na dany dzień, w którym hipotetyczną sprzedaż uznaje się za dokonaną, więc tym samym odzwierciedla ona rzeczywisty stan rynku i okoliczności zachodzące w momencie wyceny. Określona wartości odzwierciedla stan rynku lokalnego dla tego rodzaju nieruchomości i odpowiada spodziewanej cenie jaką można uzyskać za nią w przypadku jej sprzedaży przy odpowiedniej ekspozycji na rynku nieruchomości. Otrzymaną wartość należy traktować jako hipotezę ceny, czyli Określona wartość należy traktować jako hipotezę ceny, czyli wartość, wokół której może oscylować cena transakcyjna odwzorowująca dominujące zachowania uczestników rynku w momencie wyceny.

Otrzymana wartość prawa własności do nieruchomości niezabudowanej jest bliska wartości z przedziału cen wysokich występujących na rynku. Otrzymana wartość jednostkowa powierzchni użytkowej na poziomie 62,89 zł/m². Uzyskana wartość jest ściśle związana przede wszystkim z lokalizacją nieruchomości, wielkością i kształtem, funkcją w mpzp, możliwością uzbrojenia, możliwością dojazdu.

Opiniowana nieruchomość posiada prawie wszystkie oceniane atrybuty ocenionych na poziomie powyżej średniej co sprawia, iż otrzymana wartość kształtuje się w powyżej ceny średniej.

Ocena poszczególnych atrybutów szacowanej nieruchomości warunkuje poziom otrzymanej wartości. Oceny tej dokonano w oparciu o dostępną bazę danych transakcyjnych. Jej zmiana może spowodować zmianę oceny poszczególnych atrybutów. Zatem otrzymana wartość nieruchomości wynosi 1 497 000 zł i jest najbardziej prawdopodobną ceną jaką można uzyskać za tą nieruchomość.

Należy wziąć pod uwagę fakt, iż wynik końcowy szacowania nieruchomości może być obarczony błędami popełnianymi na różnych jej etapach. Autorka operatu zakłada, że otrzymana wartość rynkowa jest najbardziej prawdopodobną ceną nieruchomości możliwą do uzyskania na rynku przy niezmienności czynników kształtujących wartość.

10 KLAUZULE DO OPERATU SZACUNKOWEGO

- ✓ Niniejszy operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- ✓ Niniejszy operat szacunkowy powinien zostać wykorzystany do celu określonego w opracowaniu. Autorka operatu nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jej zgody do innego celu niż cel, dla którego został sporządzony.
- ✓ Sporządzony operat nie może być publikowany, kopiowany ani przetwarzany w całości ani części bez zgody autorki.
- ✓ Autor operatu nie odpowiada za skutki udostępniania operatu osobom trzecim.
- ✓ Z uwagi na ochronę praw osób trzecich, utajniono cechy identyfikujące nieruchomości przyjęte do porówna, zgodnie z artykułem 175 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 24 października 1997r. Szczegółowe informacje zawarto w egzemplarzu archiwalnym i zostaną one przedstawione w przypadkach prawem przewidzianych.
- ✓ Wycenienia i notatki pozostają w aktach rzeczoznawcy przez okres jednego roku.
- ✓ Zgodnie z art. 156 ust 3 u.o g.n. aktualność operatu, biorąc pod uwagę cel wyceny należy przyjąć na poziomie 12 miesięcy z zastrzeżeniem braku zmian uwarunkowań prawnych lub istotnych zmian czynników o których mowa w art. 154.
- ✓ Obliczeń dokonano w programie EXCEL.
- ✓ Określona wartość szacunkowa nie zawiera podatku od towarów i usług (VAT), jak również innych wartości podatkowych, skarbowych czy opłat związanych ze zmianą statusu prawnego nieruchomości.
- ✓ Wycena opiera się na oględzinach nieruchomości, dokonanych podczas wizji lokalnej oraz informacjach i dokumentach dostarczonych przez zlecającego wycenę. Założono, iż autorce operatu szacunkowego zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na określenie prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, dla aktualnego sposobu użytkowania, a przekazane przez Zleceniodawcę informacje autorka przyjmuje w dobrej wierze.
- ✓ Autor nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie wizji lokalnej ani na podstawie dokumentów technicznych i prawnych. Przedstawione dokumenty i ich treść uznano za wiarygodne i nie były one przedmiotem

odrębnego dochodzenia. Zakłada się, że autorowi opracowania zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na oszacowanie wartości.

11 SPIS ZAŁĄCZNIKÓW

1. Mapa zasadnicza – kserokopia;
2. Wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Komorniki – kserokopia;
3. Oświadczenia WEGA Polska Sp. z o.o.
4. Dokumentacja fotograficzna.
5. Kserokopia dokumentu potwierdzającego ubezpieczenie,

Operat sporządziła mgr inż. Barbara Dziurzycka-Wojciechowicz



Jelenia Góra, dnia 11 kwietnia 2019 r.

obteb KOMORNICKI
skala 1:2000

URZĄD MIEJSKI
W GRODZIE GÓRSKIM
Wydział Gospodarki
Nieruchomościami i Arrendy
Plac Wolności 5
55-300 Środa Śląska

4-KDL

9/3

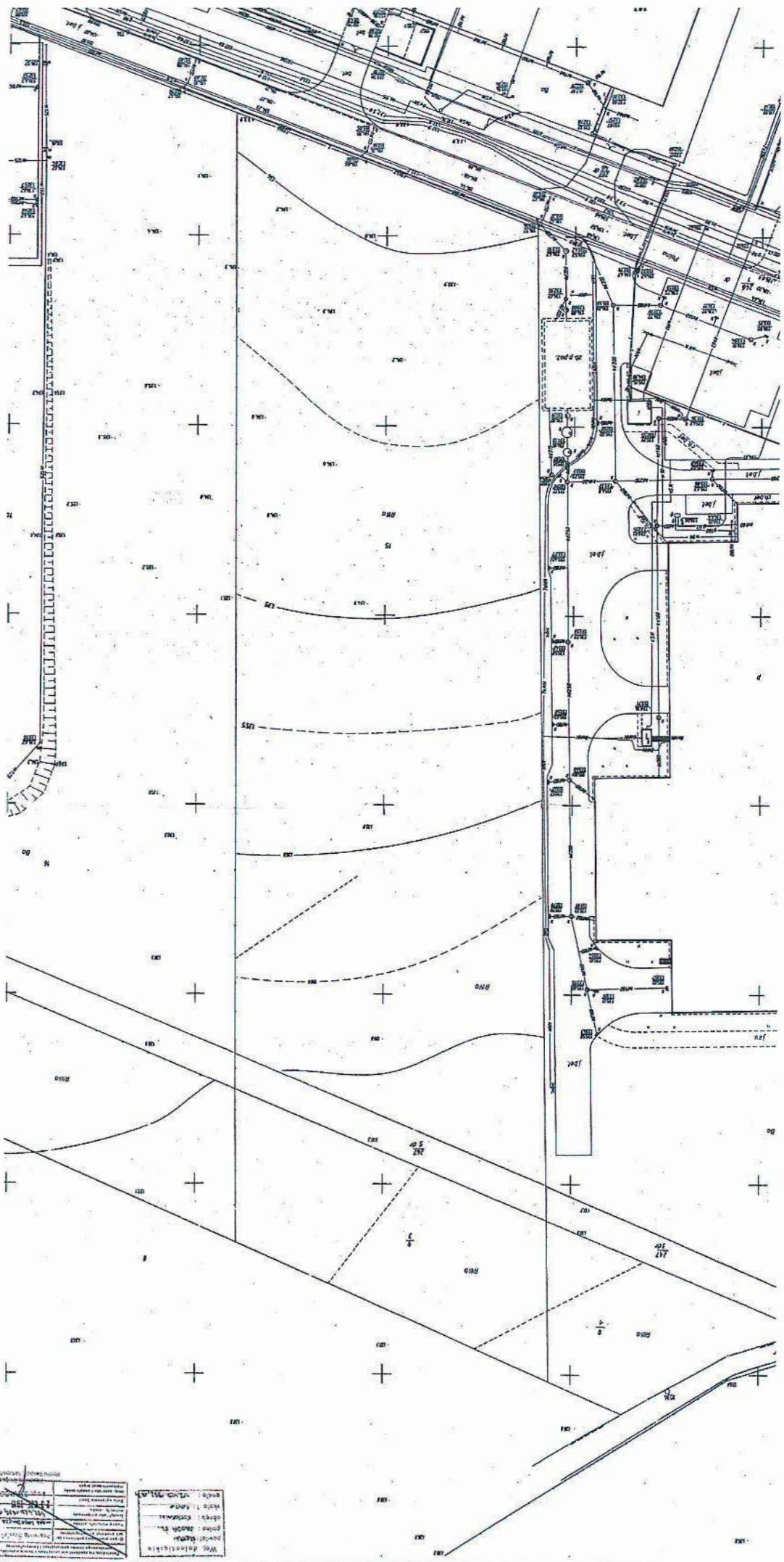
15

1-AG

3-KDZ

2-AG

UNKÓW
GO



Содержание	Лист	Масштаб	Дата
1. Общие сведения	1	1:50,000	1980
2. Описание местности	2		
3. Описание населенных пунктов	3		
4. Описание дорог	4		
5. Описание железной дороги	5		
6. Описание водных объектов	6		
7. Описание растительности	7		
8. Описание почв	8		
9. Описание рельефа	9		
10. Описание гидрографии	10		
11. Описание метеорологии	11		
12. Описание климата	12		
13. Описание биологии	13		
14. Описание истории	14		
15. Описание культуры	15		
16. Описание экономики	16		
17. Описание социальной структуры	17		
18. Описание демографии	18		
19. Описание здравоохранения	19		
20. Описание образования	20		
21. Описание культуры	21		
22. Описание спорта	22		
23. Описание досуга	23		
24. Описание искусства	24		
25. Описание науки	25		
26. Описание техники	26		
27. Описание промышленности	27		
28. Описание сельского хозяйства	28		
29. Описание торговли	29		
30. Описание финансов	30		
31. Описание права	31		
32. Описание культуры	32		
33. Описание искусства	33		
34. Описание спорта	34		
35. Описание досуга	35		
36. Описание искусства	36		
37. Описание науки	37		
38. Описание техники	38		
39. Описание промышленности	39		
40. Описание сельского хозяйства	40		
41. Описание торговли	41		
42. Описание финансов	42		
43. Описание права	43		
44. Описание культуры	44		
45. Описание искусства	45		
46. Описание спорта	46		
47. Описание досуга	47		
48. Описание искусства	48		
49. Описание науки	49		
50. Описание техники	50		
51. Описание промышленности	51		
52. Описание сельского хозяйства	52		
53. Описание торговли	53		
54. Описание финансов	54		
55. Описание права	55		
56. Описание культуры	56		
57. Описание искусства	57		
58. Описание спорта	58		
59. Описание досуга	59		
60. Описание искусства	60		
61. Описание науки	61		
62. Описание техники	62		
63. Описание промышленности	63		
64. Описание сельского хозяйства	64		
65. Описание торговли	65		
66. Описание финансов	66		
67. Описание права	67		
68. Описание культуры	68		
69. Описание искусства	69		
70. Описание спорта	70		
71. Описание досуга	71		
72. Описание искусства	72		
73. Описание науки	73		
74. Описание техники	74		
75. Описание промышленности	75		
76. Описание сельского хозяйства	76		
77. Описание торговли	77		
78. Описание финансов	78		
79. Описание права	79		
80. Описание культуры	80		
81. Описание искусства	81		
82. Описание спорта	82		
83. Описание досуга	83		
84. Описание искусства	84		
85. Описание науки	85		
86. Описание техники	86		
87. Описание промышленности	87		
88. Описание сельского хозяйства	88		
89. Описание торговли	89		
90. Описание финансов	90		
91. Описание права	91		
92. Описание культуры	92		
93. Описание искусства	93		
94. Описание спорта	94		
95. Описание досуга	95		
96. Описание искусства	96		
97. Описание науки	97		
98. Описание техники	98		
99. Описание промышленности	99		
100. Описание сельского хозяйства	100		



Środa Śląska, 17 czerwca 2016 roku

GNA.6727.1.141.2016

WYPIS Z PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 199) oraz w oparciu o ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Komorniki uchwalonego Uchwałą NR XLII/368/14 Rady Miejskiej w Środzie Śląskiej z dnia 25 czerwca 2014 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Komorniki (Dz. Urz. Woj. Dolnośl. z 16 lipca 2014 r., poz.3252) informuję, że :

- **działki nr 9/3 i 15 AM-1 położone w obrębie wsi Komorniki przeznaczone są pod aktywność gospodarczą [1-AG].**

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE:

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1-AG, 2-AG ustala się następujące przeznaczenie terenu: **aktywność gospodarcza**.
aktywność gospodarcza – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia przeznaczone dla prowadzenia działalności produkcyjnej, rzemieślniczej, magazynowej, składowej oraz usług, w szczególności z zakresu handlu hurtowego i detalicznego, obsługi komunikacji samochodowej, wraz z towarzyszącymi obiektami administracyjnymi i socjalnymi, z wykluczeniem działalności związanej ze składowaniem odpadów;
2. Dla terenów 1-AG, 2-AG obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu kształtowania zabudowy:
 - 1) wymiar pionowy elewacji mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 20 m;
 - 2) wymiar pionowy budowli mierzony od poziomu terenu przy budowli do jej najwyższego punktu nie może przekraczać 20 m;
 - 3) dopuszczalne formy dachów:
 - a) dachy płaskie;
 - b) dachy symetryczne dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 35 do 45 stopni.
3. Dla terenów 1-AG, 2-AG obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu pokazanym na rysunku planu, odpowiednio:
 - a) dla terenu 1-AG w odległości:
 - 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 3-KDZ;
 - nie mniejszej niż 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 4-KDL;
 - b) dla terenu 2-AG w odległości:
 - nie mniejszej niż 6 m od linii rozgraniczających z terenami 3-KDZ, 5-KDD;
 - 6 m od linii rozgraniczającej z ulicą Polną położoną poza granicami obszaru objętego planem;

Urząd Miejski w Środzie Śląskiej · 55-300 Środa Śląska · Plac Wolności 5
tel.: 071/ 317 30 52 · 071/ 396 07 15 · fax: 071/ 317 34 05
e-mail: um@srodaslaska.pl · www.srodaslaska.pl

3) Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

1) ustala się lokalizację dróg publicznych:

- klasy zbiorczej – KDZ;
- klasy lokalnej – KDL;
- klasy dojazdowej - KDD;

2) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych na terenach AG;

3) powiązanie projektowanego układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez przyległe tereny komunikacji publicznej położone poza granicą obszaru objętego planem;

4) obsługa komunikacyjna terenów w obszarze objętym planem z przyległych dróg publicznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

5) szczegółowe ustalenia dotyczące dróg, o których mowa w pkt 1 i pkt 2 sformułowano w ustaleniach szczegółowych

4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z uwzględnieniem dostępności wody dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi; dopuszcza się zaopatrzenie z ujęć indywidualnych wyłącznie do celów gospodarczych lub technologicznych.

2) odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej; w przypadku braku technicznych możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków komunalnych i do indywidualnych zbiorników bezodpływowych lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków;

3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej; dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie działek budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub z indywidualnych naziemnych lub podziemnych zbiorników gazu;

5) zaopatrzenie w ciepło z lokalnych, indywidualnych źródeł ciepła;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej; nowe sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia oraz przyłącza elektroenergetyczne należy realizować w formie podziemnych sieci kablowych;

7) sieci i przyłącza telekomunikacyjne należy realizować w podziemnych kanałach kablowych lub w formie podziemnych linii kablowych; dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu oraz innych urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej z zastrzeżeniem, że lokalizacja tych urządzeń jest zgodna z przepisami odrębnymi;

8) w zakresie gospodarki odpadami ustala się wymóg prowadzenia zorganizowanej, selektywnej gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

Dopuszcza się sytuowanie urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej na wszystkich terenach, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej oraz sytuowanie tych urządzeń i sieci nie koliduje z istniejącymi lub projektowanymi elementami zagospodarowania terenów.

W planie nie określa się:

1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także

Jelenia Góra, 08/04/2019

OŚWIADCZENIE

W imieniu spółki Wega Polska Sp. z o.o., ja niżej podpisany Marco Ponzellini, oświadczam, iż stan faktyczny działek o nr 15 oraz o nr 9/3 jest zgodny z Wypisem i wrysem sporządzonym w dniu 23/06/2016 oraz z Wypisem z planu zagospodarowania przestrzennego wydanego w dniu 17/06/2016.

Prezes

Marco Ponzellini


.....
WEGA POLSKA Sp. z o.o.
Marco Ponzellini

Dokumentacja fotograficzna









1 Okres ubezpieczenia: od 26.01.2019 r. do 25.01.2020 r.

2 Ubezpieczający: B - D NIERUCHOMOŚCI - WYCENA I OBRÓT BARBARA DZIURZYCKA-WOJCIECHOWICZ

Adres siedziby: KOSMONAUTÓW 1, 58-500 JELENIA GÓRA
E-mail: basia_jg@interia.pl

Telefon: +48605515699

REGON: 020296522

3 Ubezpieczony: B - D NIERUCHOMOŚCI - WYCENA I OBRÓT BARBARA DZIURZYCKA-WOJCIECHOWICZ

Adres siedziby: KOSMONAUTÓW 1, 58-500 JELENIA GÓRA
E-mail: basia_jg@interia.pl

Telefon: +48605515699

REGON: 020296522

Zakres ubezpieczenia obowiązkowego

Suma gwarancyjna	
Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
250 000 EUR	250 000 EUR

4 Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego

Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.

Postanowienia dodatkowe

Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych

5 Składka łączna: 730,47 PLN
Składka została opłacona w całości.

6 Warunki ubezpieczenia

- Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:
 - Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 13.12.2013 r. Rozporządzenie (Dz. U. 20 grudnia 2013 r. Poz. 1620).
 - Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych.

Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.

7 Postanowienia dodatkowe

- Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych**
- Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.
 - PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, rezygnuje z prawa dochodzenia od ubezpieczonego lub osób, za które ponosi on odpowiedzialność, zwrotu

wypłaconego, z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, odszkodowania za szkody wyrządzone rażącym niedbalstwem.

8 Oświadczenia

- Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
- Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
- ☒ Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).
- Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.
- ☒ Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).
- ☒ Wyrażam zgodę na przysyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informację, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuje się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.
- Przekazano informację o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektora ochrony danych, celach i podstawie prawnej przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, odbiorcach danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informację o niezbędności podania danych do przygotowania oferty oraz o zautomatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl.
- ☒ Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu

przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadał ubezpieczenia w tej firmie.

- ☒ Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty.

- W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

* ☒ w polu oznacza zgodę

Pełna nazwa spółek:

PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa.

DSP/P/1027828877/2693/pc:100000191752540/BE20

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora)

1/2

DSP/OCZA/18G11_01/20190116.1206/proddppu02-98528259.3/FILE/pc:100000191752540