

AGENCJA BIEGLYCH REWIDENTÓW
„TAX – 2” Sp. z o. o.
we Wrocławiu

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA
na temat ustalenia wartości godziwej
aportu rzeczowego do Spółki

Wrocławski Park Wodny S.A.

WROCLAW wrzesień 2020 r.

AGENCJA BIEGŁYCH REWIDENTÓW „TAX-2” Sp. z o. o.

51-602 Wrocław, Al. Kochanowskiego 17, tel.(071) 328-35-49

Opinia niezależnego biegłego rewidenta

na temat ustalenia wartości godziwej

aportu rzeczowego do Spółki

Wrocławski Park Wodny S.A.

A. Wprowadzenie

Opinia została opracowana zgodnie z umową zawartą w dniu 15 września 2020 r. pomiędzy Agencją Biegłych Rewidentów „TAX-2” Sp. z o. o. z siedzibą we Wrocławiu, (51-602 Wrocław), al. Kochanowskiego 17 a Spółką Wrocławski Park Wodny S.A. we Wrocławiu, (50-558 Wrocław), ul. Borowska 99.

B. Część szczegółowa

1. Informacje o Spółce

Spółka Wrocławski Park Wodny S.A. została zawiązana aktem notarialnym z dnia 18.10.2004r. (Rep. A nr 3830/2004). Do Krajowego Rejestru Sądowego została wpisana 25.11.2004r. pod numerem 0000222251.

Kapitał zakładowy na dzień sporządzenia niniejszej opinii, tj. na dzień 28.09.2020 r., zgodnie z aktualnym wypisem z KRS wynosi 94 692 853,00 zł (słownie: dziewięćdziesiąt cztery miliony sześćset dziewięćdziesiąt dwa tysiące osiemset pięćdziesiąt trzy zł) i dzieli się na 94 692 853 akcje o wartości nominalnej 1,- zł (słownie: jeden złoty). Wszystkie akcje objęte zostały przez Gminę Wrocław.

2. Podstawa opracowania

Za podstawę sporządzenia niniejszej opinii przyjęto następujące dokumenty:

- dokumenty prawne i organizacyjne Spółki, do której wniesiony zostanie aport;
- dokumenty organizacyjne dotyczące wniesienia aportu;
- wycena wartości nieruchomości sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego.

Opinia niniejsza stanowi usługę poświadczającą w rozumieniu art. 47 ustawy z dnia 05.07.2019 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie (Dz. U. z 2020 r., poz. 1415, ze zmianami), która została sporządzona stosownie do postanowień:

- Krajowego Standardu Usług Atestacyjnych KSUA 3000 „Usługi atestacyjne inne niż badanie lub przegląd historycznych informacji finansowych” w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Usług Atestacyjnych 3000, wydanego przez Radę Międzynarodowych Standardów Rewizji Finansowej i Usług Atestacyjnych (IAASB).

3. Przedmiot opinii – stan faktyczny

Przedmiotem niniejszej opinii jest wartość godziwa nieruchomości gruntowej zabudowanej składającej się z działki nr 13/5, AM-17, obręb Południe, o powierzchni 4 780 m², położonej we Wrocławiu, przy ulicy Marka Petruszewicza, która zostanie wniesiona w postaci aportu rzeczowego do spółki akcyjnej Wrocławski Park Wodny S.A.

Dla przedmiotowej nieruchomości założona jest księga wieczysta nr WR1K/00262006/6 prowadzona przez Sąd Rejonowy Wrocław – Krzyki – IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Właścicielem nieruchomości, zgodnie z zapisami w Dziale II jest Gmina Miejska Wrocław, reprezentowana przez Prezydenta Wrocławia, z siedzibą przy ul. Sukiennice 9 we Wrocławiu, posiadająca 100% akcji w Spółce Akcyjnej Wrocławski Park Wodny S.A.

Nieruchomości nie są obciążone hipoteką. Ponadto brak wpisów w Dziale III KW – ciężary i ograniczenia.

Stan prawny nieruchomości na dzień wyceny ustalono na podstawie wpisów do ksiąg wieczystych oraz danych z ewidencji gruntów i budynków prowadzonych przez Zarząd Geodezji, Kartografii i Katastru Miejskiego we Wrocławiu.

Nieruchomości znajdują się na obszarze, który objęty jest opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej miasta Wrocławia nr XXXIV/2317/05 z dnia 10 lutego 2005r.

Wg ustaleń planu nieruchomości leżą na obszarze oznaczonym symbolem „2.US” – z przeznaczeniem podstawowym - usługi sportu i rekreacji, zieleni urządzona oraz uzupełniającym – usługi centrotwórcze, parkingi.

Powyższe oznacza, że nieruchomości mogą zostać wykorzystane gospodarczo.

4. Cel wniesienia aportu rzeczowego

Celem wniesienia aportu rzeczowego jest podwyższenie kapitału zakładowego Spółki i emisja akcji imiennych serii R o wartości nominalnej 1 zł (słownie: jeden złoty), które zostaną objęte przez jedynego Akcjonariusza – Gminę Wrocław.

Przeniesienie prawa własności omawianej wyżej nieruchomości związane jest z potrzebą uporządkowania stanu prawnego nieruchomości i związanych z tym planów inwestycyjnych związanych z wybudowaniem wielopoziomowego parkingu. Wybudowanie parkingu zlikwiduje problem parkowania oraz podniesie wartość użytkową i estetyczną tej okolicy miasta.

5. Metody wyceny nieruchomości

Nieruchomość mająca stanowić przedmiot aportu rzeczowego została wyceniona przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego – Pana Jerzego Wiczkowskiemu posiadającego uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego nr 1860.

Operat szacunkowy nieruchomości został sporządzony w dniu 24 lipca 2020 roku.

Celem wyceny było określenie aktualnej wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej dla potrzeb wniesienia tej nieruchomości jako wkładu niepieniężnego w postaci prawa własności działki nr 13/5, AM-17, obręb Południe na rzecz Wrocławskiego Parku Wodnego S.A. (aport).

Wyceny dokonano na podstawie przepisów:

- Ustawy z dnia 21.08.1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r., poz. 65 z późn.zm.);
- Ustawy z dnia 04.06.2016 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.);
- Ustawy z dnia 06.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2017 r. poz. 1007 z późn. zm.);
- Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatów szacunkowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2004 r. nr 207, poz. 2109 z późn. zmianami),
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych;

W związku z faktem, że na rynku lokalnym nie zanotowano transakcji nieruchomościami podobnymi, tj. zabudowanymi podobnymi obiektami, położonymi na terenach o przeznaczeniu pod miejskie układy komunikacyjne, Rzeczoznawca Majątkowy uznał, że wycenę przedmiotowej nieruchomości należy przeprowadzić w **podejściu kosztowym**.

Stosownie do treści art.153 ust.3 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r., poz.65 z późn. zmianami) – podejście kosztowe polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada kosztom jej odtworzenia, pomniejszonym o wartość zużycia nieruchomości.

Przy podejściu tym określa się oddzielnie koszt nabycia gruntu i koszt odtworzenia jego części składowych.

5.1. Wycena gruntu

Do wyceny gruntu zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej. Podejście porównawcze polega na założeniu, że wartość wycenianej nieruchomości odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Dla potrzeb wyceny przyjęto 12 transakcji przeprowadzonych w latach 2018-2020. Przyjęte transakcje dotyczyły nieruchomości o podobnym charakterze i przeznaczeniu, zrealizowane na lokalnym rynku nieruchomości.

Ceny 1 m² porównywanych działek zostały dodatkowo skorygowane o różnice w atrybutach takich jak : lokalizacja, otoczenie i sąsiedztwo oraz dostępność komunikacyjna.

Ostatecznie do porównań przyjęto 2 nieruchomości: o najniższej cenie transakcyjnej i najwyższej cenie transakcyjnej. Przyjęta wartość współczynnika korygującego wyniosła 1,1.

Po zastosowanych poprawkach przyjęta została wartość rynkowa prawa własności 1 m² powierzchni nieruchomości w wysokości 122,14 zł/m².

Wartość nieruchomości wynosi: 4 780 m² x 122,14 zł/m² = 583 830 zł, do wyceny nieruchomości Rzeczoznawca przyjął kwotę **583 780 zł**.

5.2. Szacowanie wartości odtworzeniowej zabudowy

Koszt odtworzenia to koszt wytworzenia replik istniejących części składowych gruntu, przy zastosowaniu takiej samej technologii i takich samych materiałów, rozwiązań przestrzennych oraz jakości wykonawstwa jak w przypadku wycenianego obiektu.

Szacowania wartości odtworzeniowej obiektów dokonano na podstawie cenników:

- Sekocenbud, zeszyt nr 14/2020 roku,
- Wacetob, zeszyt nr 131 z 2020 roku.

Rzeczoznawca majątkowy dokonując wyceny uwzględnił następujące atrybuty: rodzaj nawierzchni, obmiar, wartość w stanie nowym, zużycie techniczne, współczynnik dla województwa dolnośląskiego.

Ustalona przez rzeczoznawcę w ten sposób wartość odtworzeniowa wyniosła **699 000 zł**.

6. Ustalenie wartości nieruchomości

Wartość rynkowa nieruchomości zabudowanej położonej we Wrocławiu przy ulicy Marka Petruszewicza, działki nr 13/5, AM-17, obręb Południe, o powierzchni 4 780 m², wg stanu i poziomu cen z lipca 2020 oszacowana w podejściu kosztowym, wynosi:

- wartość gruntu - 583 780 zł,
- wartość zabudowy - 699 000 zł,
- Razem wartość - 1 282 780 zł.**

Zgodnie z oświadczeniem rzeczoznawcy wartość nieruchomości ustalona została **wg cen netto**.

7. Odpowiedzialność Biegłego Rewidenta

Naszym zadaniem było zbadanie wyceny rynkowej i ustalenie wartości godziwej aportu rzeczowego wnoszonego do Spółki Wrocławski Park Wodny S.A. W trakcie przygotowywania naszej opinii przyjęto założenie że wszelkie udostępnione biegłemu lub publicznie dostępne informacje finansowe i inne są rzetelne i kompletne.

C. Ustalenia końcowe

Na podstawie analizy dokumentów i opracowań otrzymanych od Spółki Wrocławski Park Wodny S.A. możemy potwierdzić, że wartość nieruchomości gruntowych została ustalona przy zastosowaniu właściwych metod, w oparciu o realne założenia i może zostać uznana

za wartość rynkową, która na dzień **20.07.2020** r. wynosi **1 282 780,- zł.** (słownie: jeden milion dwieście osiemdziesiąt dwa tysiące siedemset osiemdziesiąt zł).

Ustawa z dnia 29.09.1994 o rachunkowości (Dz. U. z 2019 r. poz. 351) w art. 28 ust. 6 stanowi „Za wartość godziwą przyjmuje się kwotę, za jaką dany składnik aktywów mógłby zostać wymieniony, a zobowiązanie uregulowane na warunkach transakcji rynkowej, pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi, niepowiązаныmi ze sobą stronami.”

W związku z powyższym stwierdza się, że wartość nieruchomości gruntowej zabudowanej określona na kwotę **1 282 780,- zł.** (słownie: jeden milion dwieście osiemdziesiąt dwa tysiące siedemset osiemdziesiąt zł) **stanowi wartość godziwą** tej nieruchomości w rozumieniu art. 28 ust. 6 ustawy z dnia 29.09.1994 o rachunkowości (Dz. U. z 2019 r. poz. 351).

Wartość godziwa aportu odpowiada co najmniej wartości obejmowanych w zamian akcji w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki.

Opinia sporządzona została na podstawie operatu szacunkowego, dostępnych danych od Spółki Wrocławski Park Wodny S.A oraz posiadanej wiedzy.

Wszystkie dane zostały przyjęte w dobrej wierze, z zachowaniem należytej staranności oraz zgodnie z zasadą ostrożności.

Opinia niniejsza jest przeznaczona dla Zlecającego, tj. Spółki Wrocławski Park Wodny S.A., zgodnie z art. 312¹ § 1 pkt 2 Kodeksu spółek handlowych.

Wrocław, dnia 29.10.2020 r.

Biegły rewident

Irena Płocka-Janiszewska

nr ew. 3312



Agencja Biegłych Rewidentów

"TAX - 2" Sp. z o.o.

51-602 Wrocław, Al. Kochanowskiego 17

tel./fax 71 328 35 49

NIP 895-00-19-403, REGON 930269920