

NOTA INFORMACYJNA

EMITENT



LZMO S.A.
z siedzibą w Lubsku

Niniejsza Nota Informacyjna została sporządzona w związku z ubieganiem się o wprowadzenie instrumentów finansowych objętych tą notą do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Wprowadzenie instrumentów finansowych do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu nie stanowi dopuszczenia ani wprowadzenia tych instrumentów do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (rynku podstawowym lub równoległym).

Inwestorzy powinni być świadomi ryzyka, jakie niesie ze sobą inwestowanie w instrumenty finansowe notowane w Alternatywnym Systemie Obrotu, a ich decyzje inwestycyjne powinny być poprzedzone właściwą analizą, a także, jeżeli wymaga tego sytuacja, konsultacją z doradcą inwestycyjnym.

Treść niniejszej noty informacyjnej nie była zatwierdzana przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. pod względem zgodności informacji w nim zawartych ze stanem faktycznym lub przepisami prawa.



OŚWIADCZENIE EMITENTA

Nazwa (firma):	LZMO spółka akcyjna
Kraj:	Polska
Siedziba:	Lubsko
Adres:	ul. Reymont 7, 68-300 Lubsko
Numer KRS:	0000369775
Oznaczenie Sądu:	Sąd Rejonowy w Zielonej Górze, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
REGON:	080033678
NIP:	9281949857
Telefon:	+48 (68) 374 35 35
Fax:	+48 (68) 374 37 97
Poczta e-mail:	lzmo@lzmo.pl
Strona www:	www.lzmo.pl

Działając w imieniu LZMO S.A. z siedzibą w Lubsku oświadczam, że zgodnie z moją najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w Nocie Informacyjnej są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz że nie pominięto w nim żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jego znaczenie i wycenę instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu, a także że opisuje on rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami.

LZMO Spółka Akcyjna
PREZES ZARZĄDU
Artur Sławiński

.....
Artur Sławiński
Prezes Zarządu

SPIS TREŚCI

1. INFORMACJE WSTĘPNE	5
1.1. Dane teleadresowe emitenta	5
Wskazanie, na jakich rynkach instrumentów finansowych są lub były notowane instrumenty finansowe emitenta	5
1. CZYNNIKI RYZYKA	6
1.1. Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w jakim Emitent prowadzi działalność	6
1.1.1. Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną i branżową	6
1.1.2. Ryzyko kursowe	6
1.1.3. Ryzyko związane ze zmianą regulacji prawnych	7
1.1.4. Ryzyko zmiany tendencji rynkowych	7
1.1.5. Ryzyko cen nośników energii	7
1.1.6. Ryzyko związane z sezonowością sprzedaży	8
1.1.7. Ryzyko związane z czasowym wstrzymaniem produkcji w wyniku awarii technicznej	8
1.1.8. Ryzyko wzrostu cen surowca	9
1.1.9. Ryzyko związane z utratą kluczowych pracowników oraz pozyskaniem wykwalifikowanej kadry	9
1.1.10. Ryzyko konkurencji	9
1.1.11. Ryzyko związane z odpowiedzialnością za produkt	10
1.1.12. Ryzyko związane ze sprzedażą i dystrybucją produktów	10
1.1.13. Ryzyko związane z zapasami	11
1.1.14. Ryzyko związane ze spłatą należności przez odbiorców	11
1.1.15. Ryzyko związane z finansowaniem bieżącej działalności	11
1.1.16. Ryzyko powiązań rodzinnych członków Zarządu Emitenta oraz członków Rady Nadzorczej	12
1.1.17. Ryzyko związane z zabezpieczeniem Obligacji serii C	12
1.1. Czynniki ryzyka związane z rynkiem kapitałowym oraz notowaniem obligacji emitenta na rynku Catalyst	12
1.1.1. Ryzyko o charakterze ogólnym właściwe dla większości papierów dłużnych	12
1.1.2. Ryzyko niedotrzymania Warunków Emisji Obligacji	13
1.1.3. Ryzyko zawieszenia notowań obligacji Emitenta w alternatywnym systemie obrotu i wykluczenia obligacji z obrotu w alternatywnym systemie obrotu	13
1.1.4. Ryzyko dotyczące możliwości nałożenia na Emitenta sankcji za niewykonanie albo nienależyte wykonanie obowiązków wynikające z przepisów prawa	15
1.1.5. Ryzyko związane z zawieszeniem notowań Obligacji w ASO na rynku Catalyst	15
1.1.6. Ryzyko związane z wykluczeniem Obligacji Emitenta z obrotu w ASO na rynku Catalyst	16
2. DANE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH WPROWADZANYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU	18
2.1. Cel emisji	18
2.2. Rodzaj emitowanych dłużnych instrumentów finansowych	18

2.3.	Wielkość emisji	18
2.4.	wartość nominalna i cena emisyjna dłużnych instrumentów finansowych	18
2.4.1.	Wyniki subskrypcji lub sprzedaży dłużnych instrumentów finansowych będących przedmiotem wniosku o wprowadzenie.....	19
2.5.	Warunki wykupu i warunki wypłaty oprocentowania dłużnych instrumentów finansowych.....	20
2.5.1.	Wykup Obligacji.....	20
2.5.2.	Wykup w terminie zapadalności Obligacji.....	20
2.5.3.	Przedterminowy Wykup Obligacji	20
2.5.4.	Wypłata Oprocentowania od Obligacji (Odsetki od Obligacji)	22
2.6.	zabezpieczenia wynikające z obligacji	23
2.7.	Wartość zaciągniętych zobowiązań na ostatni dzień kwartału poprzedzającego udostępnienie propozycji nabycia oraz perspektywy kształtowania się zobowiązań emitenta do czasu całkowitego wykupu dłużnych instrumentów finansowych	25
2.8.	Dane umożliwiające potencjalnym nabywcom dłużnych instrumentów finansowych orientację o efektach przedsięwzięcia, które ma być sfinansowane z emisji dłużnych instrumentów finansowych, oraz zdolność emitenta do wywiązania się z zobowiązań wynikających z dłużnych instrumentów finansowych, jeżeli przedsięwzięcie zostało określone.....	25
2.9.	Zasady przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na świadczenie pieniężne	26
2.10.	Wycena przedmiotu hipoteki dokonana przez uprawnionego biegłego.....	27
2.11.	W przypadku emisji Obligacji zamiennych na akcje – dodatkowo:	27
	a) liczba głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta, która przysługiwałaby z objętych akcji - w przypadku gdyby została dokonana zamiana wszystkich wyemitowanych Obligacji	27
	b) ogólna liczba głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta - w przypadku gdyby została dokonana zamiana wszystkich wyemitowanych Obligacji	27
2.12.	W przypadku emisji Obligacji z prawem pierwszeństwa – dodatkowo:.....	27
	a) liczbę akcji przypadających na jedną obligację,	27
	b) cenę emisyjną akcji lub sposób jej ustalenia,.....	27
	c) terminy, od których przysługują i wygasają prawa Obligatariuszy do nabycia tych akcji.	27
2.13.	Definicje pojęć i objaśnienia	27
3.	ZAŁĄCZNIKI	29
3.1.	Aktualny odpis z Krajowego Rejestru Sądowego Emitenta	29
3.2.	Ujednolicony aktualny tekst statutu Emitenta	37
3.3.	Pełny tekst uchwał stanowiących podstawę emisji dłużnych instrumentów finansowych objętych Notą Informacyjną.....	43
3.4.	Warunki emisji dłużnych instrumentów finansowych.....	47
3.5.	Wyceny nieruchomości stanowiących zabezpieczenie roszczeń obligatariuszy	57



1. INFORMACJE WSTĘPNE

1.1. DANE TELEADRESOWE EMITENTA

Nazwa (firma):	LZMO spółka akcyjna
Kraj:	Polska
Siedziba:	Lubsko
Adres:	ul. Reymont 7, 68-300 Lubsko
Numer KRS:	0000369775
Oznaczenie Sądu:	Sąd Rejonowy w Zielonej Górze, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
REGON:	080033678
NIP:	9281949857
Telefon:	+48 (68) 374 35 35
Fax:	+48 (68) 374 37 97
Poczta e-mail:	lzmo@lzmo.pl
Strona www:	www.lzmo.pl

LICZBA, RODZAJ, JEDNOSTKOWA WARTOŚĆ NOMINALNA ORAZ OZNACZENIE EMISJI INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WPROWADZANYCH DO OBROTU

Na podstawie niniejszego Noty Informacyjnej wprowadza się do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu 3.000 (słownie: trzy tysiące) sztuk obligacji zabezpieczonych na okaziciela serii C, o jednostkowej wartości nominalnej 1.000 zł (tysiąc złotych).

WSKAZANIE, NA JAKICH RYNKACH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH SĄ LUB BYŁY NOTOWANE INSTRUMENTY FINANSOWE EMITENTA

Akcje Emitenta są notowane w systemie notowań ciągłych w alternatywnym systemie obrotu na rynku NewConnect prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie:

- od 12 września 2011 roku notowanych jest łącznie 7.885.000 akcji na okaziciela serii od A do B;
- od 4 kwietnia 2012 roku notowanych jest 1.045.000 akcji na okaziciela serii C.

Razem w obrocie znajduje się 8.930.000 akcji Emitenta.

Od 8 lipca 2014 r. notowanych na rynku Catalyst prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie jest 6.099 obligacji serii B. Stosownie do § 18 pkt 1 Regulaminu ASO Emitent nie jest zobowiązany do zawarcia umowy z Autoryzowanym Doradcą.



1. CZYNNIKI RYZYKA

Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych dotyczących Obligacji, potencjalni Inwestorzy powinni dokładnie przeanalizować i uwzględnić czynniki ryzyka i inne informacje zawarte w niniejszej Propozycji Nabycia.

Każde z omówionych poniżej ryzyk może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i perspektywy rozwoju Emitenta, a tym samym może mieć istotnie negatywny wpływ na cenę Obligacji lub prawa Inwestorów wynikające z Obligacji, w wyniku czego Inwestorzy mogą stracić część lub całość zainwestowanych środków finansowych. Emitent dołożył należytej staranności w celu pełnego opisu czynników ryzyka, nie mniej jednak mogą istnieć jeszcze inne czynniki ryzyka, których Emitent, na dzień sporządzenia Propozycji Nabycia, nie zidentyfikował lub, które zdaniem Emitenta nie są obecnie istotne, a które mogą wywołać skutki, o których mowa powyżej.

Przedstawiając czynniki ryzyka w poniższej kolejności, Emitent nie kierował się prawdopodobieństwem ich zaistnienia, ani oceną ich ważności.

1.1. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z OTOCZENIEM, W JAKIM EMITENT PROWADZI DZIAŁALNOŚĆ

1.1.1. RYZYKO ZWIĄZANE Z SYTUACJĄ MAKROEKONOMICZNĄ I BRANŻOWĄ

Rozwój branży budowlanej oraz działalność LZMO są bezpośrednio skorelowane z koniunkturą gospodarczą w kraju oraz w krajach eksportowych rynków zbytu. Sprzedaż Spółki jest realizowana głównie w rezultacie wystąpienia popytu na produkty Spółki ze strony inwestorów budujących indywidualnie, deweloperów budujących domy jedno i wielorodzinne oraz inwestorów podejmujących się remontów istniejących już zasobów mieszkaniowych. Oznacza to, iż wyniki finansowe Spółki są zależne od takich czynników, jak: tempo rozwoju branży budowlanej, stopa wzrostu PKB, stopa bezrobocia, średnie wynagrodzenie w gospodarce, stopa procentowa itd. Są to czynniki pozostające poza kontrolą Emitenta. W celu minimalizacji negatywnego wpływu koniunktury rynkowej, LZMO podejmuje działania mające na celu obniżenie kosztów działalności, poprawę efektywności funkcjonowania oraz optymalizację wszystkich procesów biznesowych zachodzących w Spółce. Ponadto LZMO umacnia swoją pozycję na dotychczasowych rynkach oraz wkracza na nowe rynki zbytu, zapewniając w ten sposób dywersyfikację geograficzną przychodów oraz zwiększając swój udział w regionalnej sprzedaży systemów kominowych. Ryzyko negatywnego wpływu sytuacji gospodarczej na działalność Spółki powinno być także zminimalizowane potencjałem innowacyjnym oferowanych przez Spółkę produktów, które stanowią dla Spółki źródło znaczącej przewagi konkurencyjnej, zarówno pod względem jakości, wydajności jak i ceny.

1.1.2. RYZYKO KURSOWE

Emitent sprzedaje produkty poza granicami kraju. Do końca 2014 roku wartość sprzedaży zrealizowanej na rynkach zagranicznych stanowiła niewiele ponad 5% wartości sprzedaży ogółem. Jednakże Spółka zakłada dynamiczny wzrost sprzedaży eksportowej w kolejnych latach. LZMO jest również importerem surowca (wysoko przetworzona glina) do produkcji wkładów kominowych. Spółka nie może wykluczyć ryzyka wystąpienia istotnych wahań kursów walut, w szczególności polskiego złotego do innych walut, którego osłabienie zwiększa wartość marży w złotych realizowaną dla



sprzedaży eksportowej, a zmniejsza dla sprzedaży krajowej, a także zmniejsza konkurencyjność cenową zagranicznych konkurentów. LZMO nie zabezpiecza się przed wahaniami kursów walut poprzez instrumenty pochodne. Spółka zmniejsza potencjalne ryzyko kursowe w transakcjach eksportowych i importowych poprzez bilansowanie wpływów i wydatków w poszczególnych walutach, w oparciu o dokonane założenia co do przewidywanego poziomu sprzedaży oraz poziomu kosztów zakupu w walucie obcej. Dodatkowo Spółka dokonuje kalkulacji rentowności w oparciu o aktualne kursy walut, aby zneutralizować potencjalny, negatywny wpływ wzrostu kursów walut na wyniki finansowe Spółki.

1.1.3. RYZYKO ZWIĄZANE ZE ZMIANĄ REGULACJI PRAWNYCH

Działalność LZMO jest ściśle regulowana przez przepisy prawa, w szczególności Prawo budowlane, Ustawę o wyrobach budowlanych, normy unijne w zakresie kominów oraz inne. Istnieje ryzyko, że wraz z wprowadzeniem zmian w tych regulacjach, związanych również z dostosowaniem przepisów prawa polskiego do przepisów unijnych, Spółka będzie musiała podjąć działania dostosowawcze, co może skutkować powstaniem znaczących kosztów wymuszonych okolicznościami związanymi z dostosowaniem się do nowych przepisów bądź kosztów związanych z niestosowaniem się do nich. Przykładem zmian regulacji prawnych mających bezpośredni wpływ na działalność Spółki jest obowiązująca od 1 listopada 2013 roku harmonizacja przepisów unijnych, wprowadzona Dyrektywą Rady Wspólnot Europejskich z dnia 21 grudnia 1988 roku w sprawie zbliżenia przepisów ustawowych, wykonawczych i administracyjnych Państw Członkowskich odnoszących się do wyrobów budowlanych (89/106/EWG), tj. przepisów dotyczących ceramicznych systemów kominowych. Nowe normy europejskie na systemy kominowe podwyższają warunki w jakich muszą one pracować co spowoduje, że w dłuższej perspektywie z rynku całkowicie znikną uniwersalne przewody kominowe, a także część produkowanych metodą plastyczną. Wprowadzone zmiany wpłyną korzystnie na działalność LZMO, a ich naturalnym efektem będzie wzrost zainteresowania izostatycznymi produktami Spółki, których parametry w stosunku do wymogów nowych norm osiągają niekiedy wyższe wskaźniki niż wymagane w najostrzejszej normie.

1.1.4. RYZYKO ZMIANY TENDENCJI RYNKOWYCH

Emitent nie może wykluczyć wystąpienia zmiany tendencji rynkowych w zakresie wkładów i systemów kominowych, która mogłaby mieć wpływ na pogorszenie wyników Spółki. Wystąpienie takiego ryzyka w odniesieniu do działalności Emitenta jest bardzo ograniczone. Harmonizacja norm unijnych nadaje trend zmierzający do oszczędności energii i ochrony środowiska naturalnego. Wymusza to stosowanie urządzeń grzewczych spełniających wysokie wymagania w zakresie oszczędności i ekologii. Będzie to wymagało stosowania przewodów kominowych o najwyższej szczelności i jednocześnie odpornych na pożar sadzy. Trend ten powinien być katalizatorem zmian w tym segmencie i w niedalekiej przyszłości będą wspierać rozwój Spółki.

1.1.5. RYZYKO CEN NOŚNIKÓW ENERGII

Technologia produkcji ceramicznych wkładów i systemów kominowych stosowana przez LZMO pozwala na znaczące zmniejszenie zużycia surowców, energii oraz innych mediów (produkcja bezodpadowa, niskie współczynniki energochłonności). Czynniki te mają ogromny wpływ na rentowność działalności, a co za tym idzie, wyniki finansowe Spółki. Pomimo tego, znaczącym kosztem produkcji ceramicznych wkładów kominowych pozostaje koszt używanego do wypalania wkładów gazu

oraz koszt energii elektrycznej. W sporządzonych kalkulacjach Spółka zakłada bezpieczny wzrost cen gazu rocznie. Również koszty zużycia energii jest oszacowany ze znaczącą nadwyżką, podczas gdy coroczny wzrost cen produktów gotowych założono na poziomie stopy inflacji. Oznacza to, iż przyjęty poziom cen pozostawia potencjał dla wzrostu przenoszącego przynajmniej część wzrostu cen czynników produkcji.

1.1.6. RYZYKO ZWIĄZANE Z SEZONOWOŚCIĄ SPRZEDAŻY

Podstawowym asortymentem sprzedawanym przez LZMO są wkłady i systemy kominowe. Produkty te najczęściej wykorzystywane są w początkowym etapie procesu inwestycyjnego w branży budowlanej. Proces ten tradycyjnie rozpoczyna się w sezonie wiosennym. Sezonowość jest czynnikiem charakterystycznym dla całej branży budowlanej. Najniższe przychody podmiotów z przedmiotowej branży odnotowywane są w pierwszym półroczu roku kalendarzowego, a zdecydowany ich wzrost w drugim. Spółka jest przygotowana do pracy w warunkach sezonowości sprzedaży i z wyprzedzeniem podejmuje właściwe działania, przygotowując sprzedaż na odpowiednie kwartały. Model zarządzania magazynem komponentów i wyrobów gotowych łagodzi skutki tego rodzaju ryzyka. Spółka stara się zwiększyć udział produkcji eksportowej w strukturze sprzedaży, co przy odpowiednim zarządzaniu ryzykiem zmiany kursu walutowego może zmniejszyć wpływ zjawiska sezonowości na wyniki finansowe Spółki. Dodatkową formą przeciwdziałania niniejszemu ryzyku jest zwiększanie sprzedaży zagranicznej i eksportowanie produktów na rynki charakteryzujące się innym cyklem budowlanym, bądź całkowicie odporne na sezonowość tego cyklu.

W III kwartale 2015 r. przychody netto ze sprzedaży produktów Emitenta wyniosły 1 471 362,68 zł i uległy znacznemu obniżeniu w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego, które wyniosły 2 187 440,87 zł. Główną przyczyną spadku przychodów w III kwartale 2015 r. w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego jest spadek koniunktury w branży budowlanej w Polsce i zmniejszenie dynamiki zamówień na rynku materiałów budowlanych. Ponadto dodatkowym czynnikiem było oczekiwanie inwestorów na możliwość prowadzenia budowy na podstawie zgłoszenia, a nie pozwolenia na budowę, co skutkowało opóźnieniem rozpoczęcia budów. Możliwość rozpoczęcia budów na podstawie zgłoszenia weszła w życie z końcem czerwca 2015 r. W połączeniu z rozpoczętą w ubiegłym okresie przez dostawców kominów gliniano-szamotowych akcją obniżania cen na oferowane przez nich produkty utrudniło to utrzymanie obserwowanej w poprzednich okresach dynamiki przyrostu przychodów ze sprzedaży pomimo stabilnej pozycji Emitenta, jako dostawcy systemów kominowych. W celu minimalizacji ryzyka związanego ze spadkiem przychodów Emitent podjął działania mające za cel rozszerzenie oferty spółki, tak aby w większym stopniu spełniała oczekiwania klientów.

1.1.7. RYZYKO ZWIĄZANE Z CZASOWYM WSTRZYMANIEM PRODUKCJI W WYNIKU AWARII TECHNICZNEJ

W przypadku awarii linii produkcyjnej może dojść do czasowego wstrzymania produkcji, a co za tym idzie do niemożności terminowego zrealizowania zamówień złożonych przez klientów. Pogorszenie standardu obsługi klientów i opóźnienie w realizacji zamówień, a w skrajnym przypadku brak zdolności do realizacji zamówień, może skutkować przejęciem realizacji zamówień przez podmioty konkurencyjne i w konsekwencji może wpłynąć na pogorszenie wyników finansowych Spółki. Ryzyko to jest ograniczone poprzez fakt, iż działalność Spółki prowadzona jest w oparciu o nowoczesną linię



produkcyjną. Ww. ryzyko minimalizują również odpowiednie umowy serwisowe, które gwarantują naprawę maszyn i urządzeń w najkrótszym możliwym czasie lub dostarczenie na czas naprawy maszyn zamiennych.

1.1.8. RYZYKO WZROSTU CEN SUROWCA

Koszty surowca wykorzystywanego do produkcji wkładów kominowych i systemów kominowych (wysoko przetworzona glina) mają istotne znaczenie dla poziomu kosztów działalności operacyjnej oraz poziomu rentowności produkcji Spółki. Koszty surowca stanowią ok. 19% w strukturze kosztów operacyjnych ogółem. Z uwagi na istotny udział kosztu surowca w strukturze kosztów ogółem istnieje ryzyko istotnego wpływu wzrostu cen surowca na przyszłe wyniki finansowe Spółki. LZMO minimalizuje ww. ryzyko poprzez bieżący monitoring rynku w tym zakresie. Należy dodać, że LZMO jest częścią grupy przemysłowej IndygoTech Minerals S.A., która rozwija technologie produkcji elementów ceramicznych o wysokiej efektywności energetycznej. Należące do tej grupy złoża surowców mogą być wykorzystywane przez LZMO do produkcji systemów kominowych, co pozwoli w przyszłości na zwiększenie uzyskiwanych marż i ograniczy wspomniane ryzyko. Jednocześnie, jedną z podstawowych cech ceramiki formowanej izostatycznie jest jej wysoka jakość, wyrażona ponadprzeciętną wytrzymałością. W praktyce oznacza to, iż istnieją ograniczenia w zakresie możliwości obniżania kosztów surowców ze względu na konieczność utrzymania wysokiej jakości produkowanych wyrobów. Spółka dba o to aby zapewnić sobie odpowiadające zapotrzebowaniu poziomu zapasów surowca, co przekłada się na wielkość zapasów magazynowych.

1.1.9. RYZYKO ZWIĄZANE Z UTRATĄ KLUCZOWYCH PRACOWNIKÓW ORAZ POZYSKANIEM

WYKWALIFIKOWANEJ KADRY

Działalność operacyjna Emitenta opiera się na wiedzy i doświadczeniu ekspertów oraz wykwalifikowanej kadry pracowniczej, zwłaszcza inżynierskiej. Emitent może mieć trudności z pozyskiwaniem wykwalifikowanej kadry ze względu na specyfikę branż. Utrata kluczowych pracowników przez Emitenta wiąże się przede wszystkim z zatrudnieniem, przeszkoleniem oraz wdrożeniem nowych, ale może także przyczynić się do mniej wydajnego funkcjonowania Spółki oraz opóźnień w realizacji zamówień. W związku z tym Emitent dokłada wszelkich starań aby minimalizować ryzyka związane z utratą kluczowych pracowników oraz pozyskiwaniem wykwalifikowanej kadry poprzez oferowanie konkurencyjnych warunków zatrudnienia, kreowanie pozytywnych relacji pomiędzy pracownikami a Spółką oraz sukcesywnie wdraża system premiowania oparty na motywacji pracowników.

1.1.10. RYZYKO KONKURENCJI

LZMO prowadzi działalności na konkurencyjnym rynku ceramicznych wkładów i systemów kominowych. Spółka dysponuje nową, wysoko innowacyjną technologią pozwalającą wytwarzać produkty na najwyższym poziomie. Mimo to, istnieje ryzyko związane z konkurencją, głównie w aspekcie wzmocnienia się już istniejących na rynku podmiotów. Konkurentami Spółki są sieci zagraniczne oraz lokalnie działające firmy. Działalność podmiotów konkurencyjnych może w przyszłości prowadzić m.in. do spadku marż generowanych przez Spółkę oraz negatywnie wpływać na możliwość pozyskiwania kolejnych zamówień, co z kolei może negatywnie wpływać na działalność, sytuację finansową i perspektywy rozwoju Spółki. Z uwagi jednak na fakt, że rynek ceramicznych systemów

kominowych formowanych metodą izostatyczną charakteryzuje się wysokimi barierami wejścia, ryzyko to ograniczone jest poprzez niską dostępność takich samych produktów, charakteryzujących się podobną jakością wykonania oraz wysoką trwałością jak produkty oferowane przez LZMO. Emitent ogranicza również to ryzyko poprzez rozwój sprzedaży na nowych rynkach i pozyskiwanie nowych klientów na rynkach, na których jest już obecny.

1.1.11. RYZYKO ZWIĄZANE Z ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ ZA PRODUKT

LZMO jako producent wyrobów musi spełniać wszystkie warunki związane z możliwością dopuszczenia tych wyrobów do obrotu gospodarczego. Wkłady kominowe i systemy kominowe są wyrobami budowlanymi i podlegają wszystkim zasadom określonym w Prawie budowlanym, Ustawie o wyrobach budowlanych oraz unijnych normach kominowych. Wprowadzany wyrób kominowy musi być bezpieczny i zgodny z wszelkimi normami dotyczącymi bezpieczeństwa i może być dopuszczony do obrotu na rynkach europejskich, jeśli jest oznakowany znakiem europejskim „CE”. Unia Europejska uznała wyroby kominowe za produkty mające duży wpływ na ogólne bezpieczeństwo budynków i budowli. Dlatego dla wyrobów kominowych został określony bardzo wysoki system oceny zgodności, tzw. „SYSTEM 2+”. W systemie tym producent może deklarować zgodność swoich wyrobów ze zharmonizowaną normą europejską, w efekcie znakować wyroby znakiem „CE”, tylko wówczas, gdy spełni szereg wymagań.

Wyroby LZMO posiadają oznakowanie „CE”, co oznacza, że zostały przebadane w laboratorium, które posiada akredytację Unii Europejskiej, a Spółka posiada profesjonalnie zorganizowany system produkcji nadzorowany w sposób ciągły przez zaakceptowane w Unii Europejskiej jednostki zewnętrzne. Oznakowanie wyrobów Spółki znakiem „CE” oznacza również, że wyroby LZMO spełniają wymagania podstawowych dla kominów norm zharmonizowanych, tj. norm PN-EN 1856-1:2004 oraz PN-EN 1856-2:2005. Spełnienie warunków określonych w powyższych normach ma największy wpływ na bezpieczeństwo użytkowania kominów.

1.1.12. RYZYKO ZWIĄZANE ZE SPRZEDAŻĄ I DYSTRYBUCJĄ PRODUKTÓW

Działem Spółki odpowiedzialnym za sprzedaż i dystrybucję wkładów i systemów kominowych jest dział marketingu i sprzedaży. Na terenie Polski sprzedaż jest realizowana za pośrednictwem sieci hurtowni materiałów budowlanych oraz do odbiorców końcowych (developerzy, spółdzielnie mieszkaniowe, klienci indywidualni). Na rynki zagraniczne produkty Spółki są rozprowadzane zwykle przez dystrybutorów, którzy posiadają własne sieci sprzedaży. Współpraca Spółki z dystrybutorami opiera się na długoterminowych umowach handlowych. Utrata dystrybutora na którymkolwiek rynku może wywołać przejściowe trudności w utrzymaniu planowanych poziomów przychodów ze sprzedaży na rynku, będącym obszarem działania dystrybutora oraz wymusić konieczność znalezienia nowego dystrybutora. W efekcie może to spowodować, że nowe umowy mogą być zawarte na warunkach innych niż obecne. Spółka ogranicza to ryzyko poprzez ciągłe monitorowanie oferty konkurencyjnych dystrybutorów oraz ścisłą współpracę z dotychczasowym gronem partnerów, co pozwala na elastyczne reagowanie na ich potrzeby i dostosowanie oferty Spółki do warunków panujących na rynku. Spółka podejmuje również działania na rzecz dywersyfikacji bazy odbiorców, zarówno w Polsce jak i w krajach regionu. Bezpośrednie zaangażowanie Zarządu LZMO w prezentację i promocję produktów zwiększa zainteresowanie odbiorców i wiarygodność Spółki. Również dzięki działaniom marketingowym Spółki, wzmacniającym rozpoznawalność marki, zwiększana jest atrakcyjność działania pod marką LZMO dla



parterów handlowych, co również ogranicza wystąpienie opisanego ryzyka. Należy zwrócić uwagę, że osoby wchodzące w skład Zarządu bądź akcjonariatu Spółki posiadają szerokie kontakty i uznanie w branży budowlanej i ceramicznej zarówno w Polsce jak i w krajach ościennych, dzięki czemu efektywność pozyskiwania kontraktów przez Spółkę jest wysoka. Dodać warto, że za sprawą obranej strategii rozwoju Spółki, czyli wejścia na rynki zagraniczne, grono odbiorców i dystrybutorów produktów Spółki ulegnie dalszemu zwiększeniu, co równocześnie będzie sprzyjać minimalizacji niniejszego ryzyka w przyszłości.

1.1.13. RYZYKO ZWIĄZANE Z ZAPASAMI

Z racji prowadzonej działalności LZMO zmuszona jest do utrzymywania zapasów towarów znajdujących się w ofercie handlowej Spółki. Nieodpowiednie zarządzanie zapasami przez Spółkę może doprowadzić do wzrostu kosztów związanych z obsługą magazynów oraz powodować zmniejszenie rentowności dystrybucji produktów. Spółka minimalizuje powyższe ryzyko poprzez konsekwentną optymalizację poziomów posiadanych w magazynach towarów. Podstawą polityki zarządzania towarami jest utrzymywanie wskaźnika rotacji zapasów na optymalnie wysokim poziomie, co dla Spółki rodzi konieczność utrzymywania niewielkich zapasów magazynowych. Spółka prowadzi politykę optymalnego gospodarowania magazynem, kładąc nacisk na sukcesywny odbiór zakontraktowanych towarów, dokonywanie stałego monitoringu wielkości zapasów oraz wartości bieżącej sprzedaży.

1.1.14. RYZYKO ZWIĄZANE ZE SPŁATĄ NALEŻNOŚCI PRZEZ ODBIORCÓW

W obecnych warunkach gospodarczych zachowanie płynności finansowej jest jednym z podstawowych warunków zapewniającym przedsiębiorstwom stabilność funkcjonowania i rozwoju. Płynność finansowa Spółki jest nierozzerwalnie związana z terminową spłatą należności przez kontrahentów, w związku z czym Spółka podejmuje starania w zakresie minimalizacji ryzyka związanego z niespłacalnością należności od odbiorców poprzez elastyczne dostosowywanie zasad współpracy z partnerami. Spółka podpisuje z kontrahentami umowy handlowe, które zawierają korzystne terminy płatności, głównie przy odbiorze towarów.

1.1.15. RYZYKO ZWIĄZANE Z FINANSOWANIEM BIEŻĄCEJ DZIAŁALNOŚCI

LZMO finansuje swoją działalność w przeważającym zakresie z wpływów pochodzących z bieżącej działalności produkcyjnej. W uzupełniającym zakresie Emitent korzysta okresowo z finansowania dłużnego w postaci pożyczek lub dłużnych papierów wartościowych. Na dzień sporządzenia niniejszej Propozycji Nabycia nie ma przesłanek wskazujących na możliwość wystąpienia trudności z zabezpieczeniem przez Spółkę finansowania bieżącej działalności. Nie można jednak całkowicie wyeliminować ryzyka pojawienia się takich problemów w przyszłości. W przypadku wystąpienia nieprzewidzianych okoliczności, aby zrealizować zamierzone cele Spółka będzie musiała przeprowadzić dodatkową emisję lub szukać innych źródeł finansowania, np. w postaci pożyczki od akcjonariusza. Niepozyskanie nowych źródeł finansowania, w przypadku gdy Spółka wykorzysta dotychczas posiadane kapitały finansowe, mogłoby wpłynąć na spowolnienie rozwoju Emitenta.



1.1.16. RYZYKO POWIĄZAŃ RODZINNYCH CZŁONKÓW ZARZĄDU EMITENTA ORAZ CZŁONKÓW RADY NADZORCZEJ

Obligatariusze powinni wziąć także pod uwagę fakt, iż Pani Małgorzata Sławińska, która zasiada w Radzie Nadzorczej LZMO jest żoną Pana Artura Sławińskiego, Prezesa Zarządu oraz Akcjonariusza, co nie wyklucza potencjalnej możliwości wzajemnego wpływania na decyzję tych osób podczas wykonywania zawodowych obowiązków. Przeciwdziałaniu takiej sytuacji służą przepisy Kodeksu Spółek Handlowych, które ustanawiają zasadę kolegiałności działania Rady Nadzorczej, a także zakazują wydawania Zarządowi wiążących poleceń przez Radę Nadzorczą.

1.1.17. RYZYKO ZWIĄZANE Z ZABEZPIECZENIEM OBLIGACJI SERII C

Zabezpieczeniem roszczeń Obligatariuszy jest hipoteka łączna ustanowiona na nieruchomościach, zlokalizowanych w Żarach (dwie działki), Łęknicy oraz Chwaliszowicach, których wartość według wycen wynosi 15.385.500,00 zł. Łączna wartość hipotek wpisanych na wskazanych nieruchomościach przed ustanowieniem zabezpieczeń wynosiła 7.309.330,00 zł, a wartość wolna od zabezpieczeń stanowiła wartość 8.076.170,00 zł, co zapewniło ustanowienie przez Emitenta zabezpieczenia roszczeń Obligatariuszy w wysokości 150% wartości przydzielonych obligacji. Nieruchomości stanowiące przedmiot zabezpieczenia są własnością innego podmiotu. Z tego względu może rodzić się obawa związana z brakiem możliwości zaspokojenia roszczeń, z powodu ustanowienia zabezpieczenia na majątku osoby trzeciej. Należy wskazać, że ta forma zabezpieczenia roszczeń Obligatariuszy jest bezpieczna i umożliwia dochodzenie zaspokojenia swoich roszczeń z nieruchomości będącej przedmiotem hipoteki, bez względu na to czyją stała się własnością. Obligatariusze mają pierwszeństwo zaspokojenia swoich roszczeń przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości. Należy jednak wskazać, iż hipoteka zabezpieczająca roszczenia Obligatariuszy z tytułu Obligacji serii C zostały wpisane na drugim miejscu. Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej nie są znane okoliczności, które mogłyby skutkować egzekucją z ww. nieruchomości przed Obligatariuszami.

W związku z Obligacjami serii C nie ustanowiono zabezpieczeń innych niż hipoteka. Istnieje ryzyko, iż wskutek zawirowań na rynku nieruchomości wartość przedmiotu zabezpieczenia ulegnie obniżeniu, co może uniemożliwić Obligatariuszom uzyskanie należnych im świadczeń z tytułu ustanowionej hipoteki w całości lub w części. Ponadto, dochodzenie roszczeń w oparciu o hipotekę może być długotrwałe i nie można zagwarantować, że Obligatariusze zostaną zaspokojeni w całości. Istnieje również ryzyko niewłaściwego wykonywania obowiązków przez Administratora Hipoteki. W przypadku konieczności prowadzenia egzekucji z przedmiotu zabezpieczenia celem odzyskania należności z Obligacji serii C, powyższe skutkować może mniejszym stopniem zaspokojenia Obligatariuszy lub brakiem ich zaspokojenia.

1.1. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z RYNKIEM KAPITAŁOWYM ORAZ NOTOWANIEM OBLIGACJI EMITENTA NA RYNKU CATALYST

1.1.1. RYZYKO O CHARAKTERZE OGÓLNYM WŁAŚCIWE DLA WIĘKSZOŚCI PAPIERÓW DŁUŻNYCH

Obligacja jest instrumentem finansowym, który umożliwia uzyskanie określonej stopy zwrotu przy określonym poziomie ryzyka. Wyróżnia się następujące główne rodzaje ryzyka związane z obligacją: ryzyko stopy procentowej, ryzyko reinwestycji, ryzyko kredytowe, ryzyko inflacji i ryzyko płynności.



Ryzyko stopy procentowej – cena obligacji zmienia się przeciwnie do zmian stóp procentowych. Kiedy stopy rynkowe rosną, to ceny obligacji spadają i odwrotnie, kiedy stopy procentowe spadają, to ceny obligacji rosną.

Ryzyko reinwestycji – stopa zwrotu z obligacji jest obliczona przy założeniu, że odsetki są reinwestowane do terminu wykupu po stopie dochodu w momencie nabycia obligacji. Dodatkowy dochód z reinwestycji zależy od poziomu stóp procentowych w momencie reinwestycji odsetek.

Ryzyko kredytowe – to ryzyko nieterminowego wywiązywania się Emitenta ze swoich zobowiązań wynikających z obligacji, a więc z płatności odsetkowych oraz spłaty nominalu. Model prowadzonej działalności w znacznym stopniu ogranicza ryzyko niewypłacalności.

Ryzyko inflacji – powstaje w sytuacji spadku siły nabywczej pieniądza, kiedy zmienia się realna wartość przepływów gotówkowych z danego instrumentu. Inwestor ponosi ryzyko inflacji, ponieważ Emitent ustala stałe oprocentowanie przez cały okres ważności obligacji.

Ryzyko płynności – określa łatwość z jaką można sprzedać posiadane obligacje bez utraty wartości w stosunku do bieżącej ceny rynkowej. Ryzyko to ma mniejsze znaczenie dla Inwestora, który planuje utrzymać obligacje, aż do daty wykupu.

1.1.2. RYZYKO NIEDOTRZYMANIA WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI

Jednym z czynników ryzyka o charakterze ogólnym jest ryzyko niedotrzymania warunków emisji przez Emitenta. Oznacza ono, że Emitent może nie zwrócić kwoty równej wartości nominalnej lub nie zapłacić odsetek albo nie wykonać obu tych czynności łącznie. Emitent nie ma problemów z terminową spłatą zobowiązań i nie prognozuje wystąpienia jakichkolwiek problemów w tym zakresie.

1.1.3. RYZYKO ZAWIESZENIA NOTOWAŃ OBLIGACJI EMITENTA W ALTERNATYWNYM SYSTEMIE OBROTU I WYKLUCZENIA OBLIGACJI Z OBROTU W ALTERNATYWNYM SYSTEMIE OBROTU

Zgodnie z art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, w przypadku, gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania Alternatywnego Systemu Obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów, na żądanie KNF, GPW ma obowiązek zawiesić obrót tymi instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż miesiąc.

Zgodnie z art. 78 ust. 4 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, w przypadku gdy obrót określonymi instrumentami zagraża w sposób istotny prawidłowemu funkcjonowaniu Alternatywnego Systemu Obrotu lub bezpieczeństwu obrotu dokonywanego w Alternatywnym Systemie Obrotu, lub powodowałby naruszenie interesów inwestorów, na żądanie KNF, GPW ma obowiązek wykluczyć z obrotu te instrumenty finansowe.

Ponad powyższe, zgodnie z § 11 ust. 1 Regulaminu ASO, Organizator ASO może zawiesić obrót instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż 3 miesiące, z zastrzeżeniem § 12 ust. 3 i § 17c ust. 5 Regulaminu ASO, w następujących sytuacjach:

1. na wniosek Emitenta,
2. jeżeli uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu.

W przypadkach określonych przepisami prawa Organizator Alternatywnego Systemu zawiesza obrót instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż miesiąc.

Zgodnie § 12 ust. 1 Regulaminu ASO, Organizator ASO może wykluczyć instrumenty finansowe z obrotu w następujących sytuacjach:

1. na wniosek Emitenta, z zastrzeżeniem możliwości uzależnienia decyzji w tym zakresie od spełnienia przez Emitenta dodatkowych warunków,
2. jeżeli uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu,
3. wskutek ogłoszenia upadłości Emitenta albo w przypadku oddalenia przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości z powodu braku środków w majątku Emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania,
4. wskutek otwarcia likwidacji Emitenta,
5. wskutek podjęcia decyzji o połączeniu emitenta z innym podmiotem, jego podziale lub przekształceniu, przy czym wykluczenie instrumentów finansowych z obrotu może nastąpić odpowiednio nie wcześniej niż z dniem połączenia, dniem przydziału (wydzielenia) albo z dniem przekształcenia.

Dodatkowo, zgodnie z § 12 ust. 2 Regulaminu ASO, Organizator ASO wyklucza instrumenty finansowe z obrotu w alternatywnym systemie:

1. w przypadkach określonych przepisami prawa,
2. jeżeli zbywalność tych instrumentów stała się ograniczona,
3. w przypadku zniesienia dematerializacji tych instrumentów,
4. po upływie 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia o ogłoszeniu upadłości emitenta, obejmującej likwidację jego majątku, lub postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszenie tej upadłości z powodu braku środków w majątku emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania.

Przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu, Organizator Alternatywnego Systemu może zawiesić obrót tymi instrumentami finansowymi. Do terminu zawieszenia w tym przypadku nie stosuje się postanowienia § 11 ust. 1 Regulaminu ASO.

Zgodnie z § 17c ust. 1 Regulaminu ASO, jeżeli Emitent nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu lub nie wykonuje lub nienależyte wykonuje obowiązki określone w rozdziale „Obowiązki emitentów instrumentów finansowych w alternatywnym systemie”, w szczególności obowiązki określone w § 15a, § 15b, § 17 – 17b, Organizator Alternatywnego Systemu może, w zależności od stopnia i zakresu powstałego naruszenia lub uchybienia:

- 1) upomnieć Emitenta,
- 2) nałożyć na Emitenta karę pieniężną w wysokości do 50.000 zł.

Zgodnie z § 17c ust. 2 Regulaminu ASO Organizator Alternatywnego Systemu, podejmując decyzję o nałożeniu kary upomnienia lub kary pieniężnej może wyznaczyć emitentowi termin na zaniechanie dotychczasowych naruszeń lub podjęcie działań mających na celu zapobieżenie takim naruszeniom w przyszłości, w szczególności może zobowiązać emitenta do opublikowania określonych dokumentów lub informacji w trybie i na warunkach obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu.



W przypadku gdy emitent nie wykonuje nałożonej na niego kary lub pomimo jej nałożenia nadal nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu lub nie wykonuje lub nienależyte wykonuje obowiązki określone w rozdziale „Obowiązki emitentów instrumentów finansowych w alternatywnym systemie”, lub też nie wykonuje obowiązków nałożonych na niego na podstawie ust. 2, Organizator Alternatywnego Systemu zgodnie z § 17c ust. 3 Regulaminu ASO może:

- 1) nałożyć na emitenta karę pieniężną, przy czym kara ta łącznie z karą pieniężną nałożoną na podstawie ust. 1 pkt 2) nie może przekraczać 50.000 zł,
- 2) zawiesić obrót instrumentami finansowymi emitenta w alternatywnym systemie,
- 3) wykluczyć instrumenty finansowe emitenta z obrotu w alternatywnym systemie.

Zgodnie z § 17c ust. 7 Organizator Alternatywnego Systemu może postanowić o nałożeniu kary pieniężnej łącznie z karą zawieszenia obrotu albo karą wykluczenia z obrotu.

Wymienione powyżej przypadki zawieszenia notowań Obligacji w Alternatywnym Systemie Obrotu oraz wykluczenia Obligacji z obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu mogą skutkować dla Obligatariuszy utrudnieniami w sprzedaży Obligacji.

1.1.4. RYZYKO DOTYCZĄCE MOŻLIWOŚCI NAŁOŻENIA NA EMITENTA SANKCJI ZA NIEWYKONANIE ALBO NIENALEŻYTE WYKONANIE OBOWIĄZKÓW WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW PRAWA

Zgodnie z art. 96 ust. 13 Ustawy o ofercie publicznej, w przypadku, gdy Emitent nie wykonywałby lub jeśli wykonywałby w sposób nienależyty obowiązki, o których mowa w art. 10 ust. 5 Ustawy o ofercie publicznej - odnoszących się do informowania KNF o wprowadzeniu Obligacji do obrotu na Catalyst, KNF może nałożyć na niego karę pieniężną do wysokości 100.000 zł.

1.1.5. RYZYKO ZWIĄZANE Z ZAWIESZENIEM NOTOWAŃ OBLIGACJI W ASO NA RYNKU CATALYST

Jeżeli Obligacje serii C będą wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu na rynku Catalyst, którego organizatorem jest Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. ("ASO Catalyst") należy wskazać, że zgodnie z § 11 ust. 1 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu, Organizator Alternatywnego Systemu może zawiesić obrót instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż 3 miesiące,

z zastrzeżeniem § 12 ust. 3 i § 17c ust. 5 Regulaminu ASO:

- na wniosek emitenta,
- jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników.

W przypadkach określonych przepisami prawa Organizator Alternatywnego Systemu zawiesza obrót instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż miesiąc.

Zgodnie z § 17c Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu, Organizator ASO może zawiesić obrót notowaniami instrumentów finansowych Emitenta, jeżeli ten nie wykonuje obowiązków ciążących na emitentach notowanych na rynku NewConnect. Obowiązki, o których mowa w przytoczonym przepisie to w szczególności obowiązki informacyjne, a także obowiązki określone w § 17c ust. 2 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu.

Organizator ASO podejmując decyzję o nałożeniu na Emitenta kary zawieszenia obrotu jego instrumentami finansowymi obowiązany jest ją uzasadnić, a jej kopię wraz z uzasadnieniem przekazać niezwłocznie Emitentowi i jego Autoryzowanemu Doradcy, za pośrednictwem faksu lub elektronicznie na ostatni wskazany Organizatorowi ASO adres e-mail.

W terminie 10 dni roboczych od daty przekazania Emitentowi decyzji o nałożeniu kary zawieszenia obrotu Emitent może złożyć na piśmie wniosek o ponowne rozpoznanie sprawy w tym zakresie. Wniosek uważa się za złożony w dacie wpłynięcia oryginału wniosku do kancelarii Organizatora ASO. Decyzja o nałożeniu kary zawieszenia obrotu podlega natychmiastowemu wykonaniu. Nie ma podstaw do przypuszczeń, że taka sytuacja może zdarzyć się w przyszłości w odniesieniu do Emitenta, a ryzyko to dotyczy wszystkich emitentów instrumentów finansowych notowanych w ASO.

Ponadto zgodnie z art. 78 ust. 2-3 Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi Organizator ASO na żądanie Komisji, wstrzymuje wprowadzenie instrumentów finansowych do obrotu w tym alternatywnym systemie obrotu lub wstrzymuje rozpoczęcie obrotu wskazanymi instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż 10 dni. W przypadku gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów, na żądanie Komisji, Organizator ASO zawiesza obrót tymi instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż miesiąc.

1.1.6. RYZYKO ZWIĄZANE Z WYKLUCZENIEM OBLIGACJI EMITENTA Z OBROTU W ASO NA RYNKU CATALYST

Jeżeli Obligacje serii C będą wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu na rynku Catalyst, którego organizatorem jest Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. ("ASO Catalyst"), należy wskazać, że zgodnie z § 12 ust. 2 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu, Organizator ASO może wykluczyć instrumenty finansowe z obrotu:

- na wniosek emitenta, z zastrzeżeniem możliwości uzależnienia decyzji w tym zakresie od spełnienia przez emitenta dodatkowych warunków,
- jeżeli uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu,
- wskutek ogłoszenia upadłości emitenta albo w przypadku oddalenia przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości z powodu braku środków w majątku emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania,
- wskutek otwarcia likwidacji emitenta,
- wskutek podjęcia decyzji o połączeniu emitenta z innym podmiotem, jego podziale lub przekształceniu, przy czym wykluczenie instrumentów finansowych z obrotu może nastąpić odpowiednio nie wcześniej niż z dniem połączenia, dniem podziału (wydzielenia) albo z dniem przekształcenia.

Organizator Alternatywnego Systemu wyklucza instrumenty finansowe z obrotu w alternatywnym systemie:

- w przypadkach określonych przepisami prawa,
- jeżeli zbywalność tych instrumentów stała się ograniczona,
- w przypadku zniesienia dematerializacji tych instrumentów,
- po upływie 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia o ogłoszeniu upadłości emitenta, obejmującej likwidację jego majątku, lub postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszenie tej upadłości z powodu braku środków w majątku emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania.

Przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu Organizator Alternatywnego Systemu może zawiesić obrót tymi instrumentami finansowymi.



Zgodnie z § 17c Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu, Organizator ASO może wykluczyć z obrotu instrumenty finansowe Emitenta, jeżeli ten nie wykonuje obowiązków ciążących na emitentach notowanych na rynku NewConnect. Obowiązki, o których mowa w przytoczonym przepisie to w szczególności obowiązki informacyjne, a także obowiązki określone w § 17c ust. 2 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu.

Organizator ASO podejmując decyzję o nałożeniu na Emitenta kary wykluczenia z obrotu jego instrumentów finansowych, obowiązany jest ją uzasadnić, a jej kopię wraz z uzasadnieniem przekazać niezwłocznie emitentowi i jego Autoryzowanemu Doradcy, za pośrednictwem faksu lub elektronicznie na ostatni wskazany Organizatorowi ASO adres e-mail.

W terminie 10 dni roboczych od daty przekazania Emitentowi decyzji o nałożeniu kary wykluczenia z obrotu instrumentów finansowych Emitent może złożyć na piśmie wniosek o ponowne rozpoznanie sprawy w tym zakresie. Wniosek uważa się za złożony w dacie wpłynięcia oryginału wniosku do kancelarii Organizatora ASO. Do czasu upływu terminu do złożenia tego wniosku albo terminu dłuższego wskazanego w decyzji o nałożeniu kary, a w przypadku złożenia wniosku - do czasu jego rozpatrzenia, decyzja o nałożeniu kary wykluczenia z obrotu nie podlega wykonaniu.

Zgodnie z art. 78 ust. 4 Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi na żądanie Komisji, Organizator ASO wyklucza z obrotu wskazane przez Komisję instrumenty finansowe, w przypadku gdy obrót nimi zagraża w sposób istotny prawidłowemu funkcjonowaniu alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwu obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub powoduje naruszenie interesów inwestorów.



2. DANE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH WPROWADZANYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU

2.1. CEL EMISJI

Cel emisji, w rozumieniu art. 5 ust. 1 pkt 3 Ustawy o Obligacjach, został określony następująco: „Środki finansowe pozyskane z emisji Obligacji serii C zostaną przeznaczone na kapitał obrotowy niezbędny do realizacji strategii rozwoju LZMO S.A., w szczególności na obsługę krajowych i zagranicznych zamówień.

2.2. RODZAJ EMITOWANYCH DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH

Obligacje na okaziciela serii C, zostały wyemitowane przez spółkę LZMO S.A. zgodnie z art. 9 pkt 3 Ustawy o Obligacjach. Obligacje serii C nie posiadają formy dokumentu. Obligacje są zdematerializowane, zarejestrowane w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. i oznaczone kodem PLLZMO000048.

Obligacje serii C są zabezpieczone w rozumieniu Ustawy o Obligacjach, w szczególności, zgodnie z art. 15 Ustawy o Obligacjach, zgodnie z którym Obligacje nie mogą być wydane przed ustanowieniem zabezpieczeń przewidzianych w Warunkach Emisji. Zabezpieczeniem roszczeń Obligatariuszy z tytułu wykupu Obligacji serii C wraz z oprocentowaniem jest hipoteka łączna do kwoty 4.500.000,00 zł (cztery miliony pięćset tysięcy złotych) ustanowiona na nieruchomościach. Podmiotem udzielającym zabezpieczenia jest właściciel nieruchomości, tj. spółka Res Immobiles sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Obligacje serii C są oprocentowane i mają dwuletni termin zapadalności. Wysokość oprocentowania jest stała i wynosi 8,5% w skali roku. Kupon odsetkowy jest płatny w okresach kwartalnych.

Obligacje serii C uprawniają wyłącznie do świadczeń pieniężnych. Obligacje serii C są obligacjami zabezpieczonymi w rozumieniu Ustawy o Obligacjach.

Obligacje serii C nie są obligacjami zamiennymi na akcje ani obligacjami z prawem pierwszeństwa.

2.3. WIELKOŚĆ EMISJI

Spółka wyemitowała 3.000 (słownie: trzy tysiące) sztuk Obligacji serii C, o wartości nominalnej 1.000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) każda i o łącznej wartości nominalnej 3.000.000,00 zł (słownie: trzy miliony złotych).

Do obrotu na Catalyst wprowadzanych jest 3.000 (słownie: trzy tysiące) sztuk Obligacji serii C.

2.4. WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH

Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) i jest równa cenie emisyjnej.



2.4.1. WYNIKI SUBSKRYPCJI LUB SPRZEDAŻY DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH BĘDĄCYCH PRZEDMIOTEM WNIOSKU O WPROWADZENIE

Informacje dotyczące przeprowadzonej emisji Obligacji serii C:

1. data rozpoczęcia subskrypcji Obligacji:
19 czerwca 2015 r.
2. data zakończenia subskrypcji Obligacji:
29 czerwca 2015 r.
3. data przydziału Obligacji:
30 czerwca 2015 r.
4. liczba Obligacji objętych subskrypcją:
do 5.000.000 (słownie: pięć milionów) sztuk.
5. liczba oferowanych obligacji nie była taka sama jak liczba obligacji objętych subskrypcją:
Złożonych zostało 12 (słownie: dwanaście) zapisów na łączną liczbę 3.000 (słownie: trzy tysiące) sztuk Obligacji.
6. liczba Obligacji, które zostały przydzielone w ramach przeprowadzonej subskrypcji:
3.000 (słownie: trzy tysiące) sztuk Obligacji.
7. cena, po jakiej Obligacje były nabywane (obejmowane):
1.000 zł (jeden tysiąc złotych)
8. liczba osób i podmiotów, które złożyły zapisy na Obligacje objęte subskrypcją:
12 (słownie: dwanaście)
9. liczba osób i podmiotów, którym przydzielono Obligacje w ramach przeprowadzonej subskrypcji:
12 (słownie: dwanaście)
10. nazwy (firmy) subemitentów, którzy objęli Obligacje w ramach wykonywania umów o subemisję, z określeniem liczby Obligacji, które objęli, wraz z faktyczną ceną jednej obligacji:
Obligacje serii C nie były obejmowane przez subemitentów. Emitent nie zawarł żadnej umowy o subemisję inwestycyjną bądź usługową
11. łączna wysokość kosztów, które zostały zaliczone do kosztów emisji Obligacji:
Spółka szacuje łączną wysokość kosztów emisji Obligacji na 115.189,50 zł (słownie: sto piętnaście tysięcy sto osiemdziesiąt dziewięć złotych i pięćdziesiąt groszy), w tym koszty:
 - a) przygotowania i przeprowadzenia oferty: 110.269,50 zł (słownie: sto dziesięć tysięcy dwieście sześćdziesiąt dziewięć złotych i pięćdziesiąt groszy)
 - b) wynagrodzenia subemitentów: nie dotyczy
 - c) sporządzenia Noty Informacyjnej, z uwzględnieniem kosztów doradztwa: 4.920,00 zł (słownie: cztery tysiące dziewięćset dwadzieścia złotych)
 - d) promocji oferty: nie dotyczy

Koszty emisji Obligacji zostają ujęte w sprawozdaniu finansowym, jako koszty finansowe. Koszty emisji obligacji odnoszone są na wycenę Obligacji w skorygowanej cenie nabycia. Rozliczane są w czasie na cały okres Obligacji i wchodzi w skład skorygowanej ceny nabycia.



2.5. WARUNKI WYKUPU I WARUNKI WYPŁATY OPROCENTOWANIA DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH

2.5.1. WYKUP OBLIGACJI

Obligacje podlegają wykupowi na następujących zasadach:

- (1) poprzez wykup w terminie zapadalności Obligacji,
- (2) poprzez wykonanie przedterminowego wykupu na żądanie Obligatariusza,
- (3) poprzez wykonanie przedterminowego wykupu na żądanie Emitenta.

2.5.2. WYKUP W TERMINIE ZAPADALNOŚCI OBLIGACJI

Wykup Obligacji zostanie przeprowadzony w Dniu Wykupu Obligacji tj. w dniu przypadającym na 30 czerwca 2017 roku (24 miesiące od Daty Emisji), poprzez wypłatę Obligatariuszom kwoty w wysokości równej wartości nominalnej Obligacji oraz Odsetek naliczonych za Okres Odsetkowy kończący się w Dniu Wykupu.

Podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia będzie liczba Obligacji na rachunku papierów wartościowych Obligatariusza z upływem dnia ustalenia prawa do otrzymania świadczenia z tytułu wykupu, przypadającego na 6 (sześć) dni roboczych przed Dniem Wykupu.

Wypłata wartości nominalnej Obligacji będzie dokonywana za pośrednictwem KDPW i podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych, na których będą zapisane Obligacje, poprzez uznanie rachunku pieniężnego służącego do obsługi rachunku papierów wartościowych Obligatariusza.

Emitent, na warunkach określonych w Warunkach Emisji Obligacji, zobowiązał się do spełnienia następujących świadczeń pieniężnych:

- świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie kwoty Odsetek na warunkach i w terminach określonych w Warunkach Emisji Obligacji,
- świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie kwoty równej wartości nominalnej Obligacji, w związku z wykupem Obligacji, na warunkach i w terminach określonych w Warunkach Emisji Obligacji albo świadczenia pieniężnego związanego z przedterminowym wykupem Obligacji na warunkach i terminach określonych w Warunkach Emisji Obligacji.

Wypłata świadczeń należnych Obligatariuszowi od Emitenta z tytułu posiadanych Obligacji odbywać się będzie zgodnie z obowiązującymi regulacjami KDPW oraz podlegać będzie wszelkim obowiązującym przepisom podatkowym i innym właściwym przepisom prawa polskiego.

2.5.3. PRZEDTERMINOWY WYKUP OBLIGACJI

PRZEDTERMINOWY WYKUP NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA:

W przypadku wystąpienia okoliczności wymienionych w pkt. 19 Warunków Emisji Obligacji w okresie od Dnia Emisji do Dnia Wykupu Obligacji, Obligatariusz jest uprawniony do dostarczenia Emitentowi oraz podmiotowi prowadzącemu rachunek papierów wartościowych Obligatariusza pisemnego



zawiadomienia, że posiadane przez niego Obligacje stają się natychmiast wymagalne i podlegają spłacie, a Emitent jest zobowiązany, na to żądanie Obligatariusza, dokonać przedterminowego wykupu posiadanych przez danego Obligatariusza Obligacji

Kwota na jedną Obligację, w jakiej Obligacje podlegają spłacie w wyniku realizacji Opcji Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza zostanie każdorazowo określona jako suma wartości nominalnej Obligacji (1.000 zł) oraz kwoty narosłych odsetek liczonej od początku danego Okresu Odsetkowego, w którym przypada Dzień Przedterminowej Spłaty, do tego Dnia Przedterminowej Spłaty (włącznie z tym dniem).

Zawiadomienie o Wymagalności będzie skuteczne jeżeli zostanie dostarczone Emitentowi do 10 dnia roboczego po dniu przekazania informacji wskazanych w pkt. 19 Warunków Emisji Obligacji. W przypadku nieprzekazania tych informacji zgodnie z pkt. 19 Warunków Emisji Obligacji Obligatariusze mają również prawo żądania przedterminowego wykupu Obligacji do Dnia Wykupu. Wraz z przesyłaniem Zawiadomienia o Wymagalności, Obligatariusz złoży świadectwo depozytowe dotyczące posiadanych Obligacji.

Dzień Przedterminowej Spłaty przypadnie nie później niż w 25 dniu roboczym od dnia przekazania informacji o okoliczności określonych w pkt. 19 Warunków Emisji Obligacji. W przypadku niewypełnienia przez Emitenta obowiązku o poinformowaniu Obligatariuszy o wystąpieniu przypadków naruszenia określonego w pkt. 19 Warunków Emisji Obligacji, Dzień Przedterminowej Spłaty przypadnie nie później niż w 25 dniu od otrzymania przez Emitenta Zawiadomienia o Wymagalności.

Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza zostanie zrealizowana poprzez uznanie rachunku pieniężnego służącego do obsługi rachunku papierów wartościowych Obligatariusza. Opcja przedterminowego wykupu realizowana będzie zgodnie z zasadami KDPW. Powyższe zapisy dotyczące trybu i terminów składania Zawiadomienia o Wymagalności, nie zwalniają Obligatariusza od składania odpowiednich oświadczeń i dokonywania odpowiednich czynności zgodnie z regulacjami KDPW.

PRZEDTERMINOWY WYKUP NA ŻĄDANIE EMITENTA:

Emitent ma prawo dokonać wcześniejszego wykupu wszystkich lub części Obligacji na żądanie własne (Opcja Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta).

Emitent zobowiązuje się do podawania informacji o zgłoszeniu żądania przedterminowego wykupu Obligacji wraz ze wskazaniem Dnia Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta w formie pisemnej na adres Obligatariusza wskazany firmie inwestycyjnej prowadzącej Ewidencję, w terminie nie krótszym niż 20 dni roboczych przed Dniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta.

Kwota na jedną Obligację w jakiej Obligacje podlegają spłacie w wyniku realizacji Opcji Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta równa będzie:

- (1) Wartości Nominalnej Obligacji,



- (2) Odsetek naliczonych za Okres Odsetkowy kończący się w Dacie Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia), oraz
- (3) Opcji Wcześniejszego Wykupu, liczonej jako procent Wartości Nominalnej w wysokości 0,5%.

W przypadku skorzystania z prawa do wcześniejszego wykupu Obligacji Serii C Emitent jest zobowiązany do złożenia do organizatora ASO wniosku o zawieszenie obrotu tymi obligacjami począwszy od dnia poprzedzającego o 3 dni sesyjne dzień, na który ustala się liczbę obligacji będących przedmiotem przedterminowego wykupu.

2.5.4. WYPŁATA OPROCENTOWANIA OD OBLIGACJI (ODSETKI OD OBLIGACJI)

Okres Odsetkowy wynosi 3 (trzy) miesiące, z zastrzeżeniem, iż Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (łącznie z tym dniem) i kończy w Dniu Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

Dzień ustalenia prawa do otrzymania przez Obligatariusza świadczeń z tytułu wypłaty odsetek, przypadać będzie na 6 (sześć) dni roboczych przed ostatnim dniem Okresu Odsetkowego.

Obligacje będą oprocentowane począwszy od Dnia Emisji, tj. od 30 czerwca 2015 r. (łącznie z tym dniem) do Dnia Wykupu (z wyłączeniem tego dnia), z zastrzeżeniem, że w przypadku skorzystania z Opcji Przedterminowego Wykupu, Obligacje będą oprocentowane począwszy od Daty Emisji (łącznie z tym dniem) do Dnia Przedterminowego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

Posiadaczom Obligacji będzie wypłacony stały kwartalny Kupon, według rocznej stopy procentowej w wysokości 8,5 % (osiem 50/100 procent) w stosunku rocznym.

Wysokość Kuponu będzie obliczona na podstawie rzeczywistej liczby dni w Okresie Odsetkowym i przy założeniu 365 dni w roku.

W ostatnim dniu Okresu Odsetkowego Odsetki mają kupon zerowy.

Pierwszym dniem Okresu Odsetkowego jest Dzień Emisji.

Wysokość Kuponu dla jednej Obligacji będzie ustalona zgodnie ze wzorem:

$$\text{kupon} = 8,50\% \cdot \frac{\text{liczba dni w danym okresie odsetkowym}}{365} \cdot 1.000 \text{ zł}$$

po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do 1 (jednego) grosza, przy czym pół grosza będzie zaokrąglone w górę.

Tabela 1. Terminarz płatności kuponowych.

Nr Okresu Odsetkowego	Początek Okresu Odsetkowego/Dzień Emisji	Koniec Okresu Odsetkowego/Dzień Wykupu	Dzień Płatności Odsetek	Data Ustalenia Praw Do Odsetek/Wykupu	Liczba dni w okresie odsetkowym
-----------------------	--	--	-------------------------	---------------------------------------	---------------------------------



I	30.06.2015	30.09.2015	30.09.2015	22.09.2015	92
II	30.09.2015	30.12.2015	30.12.2015	21.12.2015	91
III	30.12.2015	30.03.2016	30.03.2016	21.03.2016	91
IV	30.03.2016	30.06.2016	30.06.2016	22.06.2016	92
V	30.06.2016	30.09.2016	30.09.2016	22.09.2016	92
VI	30.09.2016	30.12.2016	30.12.2016	21.12.2016	91
VII	30.12.2016	30.03.2017	30.03.2017	22.03.2017	90
VIII	30.03.2017	30.06.2017	30.06.2017	22.06.2017	92

*) w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego Odsetki mają Kupon zerowy

2.6. ZABEZPIECZENIA WYNIKAJĄCE Z OBLIGACJI

Obligacje serii C są zabezpieczone w rozumieniu Ustawy o Obligacjach, w szczególności art. 15 Ustawy o Obligacjach, zgodnie z którym Obligacje nie mogą być wydane przed ustanowieniem zabezpieczeń przewidzianych w Warunkach Emisji. Wydanie Obligacji, a więc ich rejestracja w Ewidencji nastąpiła po dokonaniu wpisów w księgach wieczystych.

Zabezpieczenie roszczeń Obligatariuszy wynikających z emisji Obligacji (to jest roszczeń o zapłatę świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kuponu oraz świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie kwoty odpowiadającej wartości nominalnej Obligacji) nastąpiło poprzez ustanowienie hipotek łącznych umownych w taki sposób, aby relacja wartości nieruchomości będących przedmiotem zabezpieczeń do wartości wyemitowanych Obligacji była równa 150% wartości wyemitowanych Obligacji.

Zabezpieczenie roszczeń Obligatariuszy wynikających z emisji Obligacji (nastąpiło poprzez ustanowienie hipotek łącznych na następujących (łącznie czterech) nieruchomościach gruntowych:

- 1) nieruchomości zlokalizowanej w miejscowości Żary, w województwie lubuskim, stanowiącej działki gruntu nr 5/12, 5/14, 5/18 oraz 5/19, o łącznym obszarze 2,0144 ha, dla których prowadzona jest przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Żarach księga wieczysta o numerze ZG1R/00020564/5 oraz nieruchomości zlokalizowanej w miejscowości Żary, w województwie lubuskim, stanowiącej działkę gruntu nr 4, o obszarze 0,0275 ha, dla których prowadzona jest przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Żarach księga wieczysta o numerze ZG1R/00035895/2. Łączna wartość przedmiotu zabezpieczenia według wyceny rzeczoznawcy majątkowego na dzień 19.05.2014 r. wynosi 7.940.500,00 zł;
- 2) nieruchomości zlokalizowanej w miejscowości Chwaliszowice, w województwie lubuskim, stanowiącej działkę gruntu nr 328/1, o obszarze 2,8200 ha, dla których prowadzona jest przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Żarach księga wieczysta o numerze ZG1R/00026502/5. Wartość przedmiotu zabezpieczenia według wyceny rzeczoznawcy majątkowego na dzień 19.05.2012 r. wynosi 5.594.000,00 zł;



- 3) nieruchomości zlokalizowanej w miejscowości Łęknica w województwie lubuskim, stanowiącej działkę gruntu nr 282/38, o obszarze 2,5914 ha, dla których prowadzona jest przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Żarach księga wieczysta o numerze ZG1R/00051358/4. Wartość przedmiotu zabezpieczenia według wyceny rzeczoznawcy majątkowego na dzień 1.12.2012 r. wynosi 1.851.000,00 zł.

Podmiotem udzielającym zabezpieczenia jest właściciel ww. nieruchomości, tj. spółka Res Immobiles sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Emitent oraz dłużnik hipoteczny – Res Immobiles sp. z o.o. zawarli 18 czerwca 2015 r. umowę z Administratorem Hipoteki, na mocy której Administrator Hipoteki wykonywać będzie prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy. Administratorem Hipoteki dla Obligacji serii C jest Cellica sp. z o.o.

Do kalkulacji wartości nieruchomości przyjęto wartości z operatów szacunkowych nieruchomości stanowiących przedmiot zabezpieczenia, stanowiące łącznie 15.385.500,00 zł (słownie: piętnaście milionów trzysta osiemdziesiąt pięć tysięcy pięćset złotych). Łączna wartość hipotek wpisanych na wskazanych nieruchomościach przed ustanowieniem zabezpieczeń wynosi 7.309.330,00 zł. Operaty szacunkowe nieruchomości zostały zawarte w pkt 4.3 Noty Informacyjnej.

Zabezpieczenie roszczeń Obligatariuszy zostało ustanowione w trybie art. 7 ust. 1 Ustawy o Obligacjach w drodze oświadczenia w formie aktu notarialnego (Repertorium nr A 77/2015), złożonego przez podmiot udzielający zabezpieczenia (dłużnika hipotecznego), tj. spółkę Res Immobiles sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

W dniu 14 lipca 2015 r. Sąd Rejonowy w Żarach, V Wydział Ksiąg Wieczystych dokonał wpisu hipoteki łącznej, zabezpieczającej roszczenia Obligatariuszy z tytułu emisji Obligacji serii C na każdej z ww. nieruchomości o wartości 4.500.000,00 zł (słownie: cztery miliony pięćset tysięcy złotych), stanowiącej 150% wartości wyemitowanych Obligacji na ww. nieruchomościach. Zgodnie z zawiadomieniem Sądu wierzycielem hipotecznym jest CELLICA sp. z o.o. – Administrator Hipoteki. Wszystkie hipoteki zostały wpisane na drugim miejscu.

Zgodnie z aktualizacją wartości nieruchomości stanowiących zabezpieczenie roszczeń Obligatariuszy z tytułu emisji Obligacji serii C, przeprowadzoną przez rzeczoznawcę majątkowego, po ustanowieniu zabezpieczenia, tj. we wrześniu 2015 r. łączna wartość czterech ww. nieruchomości wynosi 14.048.000,00 zł, zaś łączna wartość ustanowionych na nich zabezpieczeń, w tym z tytułu emisji Obligacji serii C wynosi 11.809.330,00 zł (słownie: jedenaście milionów osiemset dziewięć tysięcy trzysta trzydzieści złotych).



2.7. WARTOŚĆ ZACIĄGNIĘTYCH ZOBOWIĄZAŃ NA OSTATNI DZIEŃ KWARTAŁU POPRZEDZAJĄCEGO UDOSTĘPNIENIE PROPOZYCJI NABYCIA ORAZ PERSPEKTYWY KSZTAŁTOWANIA SIĘ ZOBOWIĄZAŃ EMITENTA DO CZASU CAŁKOWITEGO WYKUPU DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH

Wartość zobowiązań zaciągniętych przez Emitenta na dzień 31 marca 2015 r. (wraz z rezerwami oraz rozliczeniami międzyokresowymi) wyniosła 20.212.204,70 zł, w tym: kredyt długoterminowy: 2,982 mln zł, zobowiązania z tytułu obligacji: 6,161 mln zł i 3,571 mln zł.

Zarząd Emitenta przewiduje, iż w okresie do całkowitego wykupu Obligacji zobowiązania te powinny kształtować się na podobnym poziomie z uwzględnieniem dodatkowych zobowiązań wynikających z emisji Obligacji oraz obniżeniem istniejących zobowiązań o około 1,5 -2,0 mln zł.

2.8. DANE UMOŻLIWIAJĄCE POTENCJALNYM NABYWCOM DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH ORIENTACJĘ O EFEKTACH PRZEDSIĘWZIĘCIA, KTÓRE MA BYĆ SFINANSOWANE Z EMISJI DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH, ORAZ ZDOLNOŚĆ EMITENTA DO WYWIĄZANIA SIĘ Z ZOBOWIĄZAŃ WYNIKAJĄCYCH Z DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH, JEŻELI PRZEDSIĘWZIĘCIE ZOSTAŁO OKREŚLONE

Emitent nie określił konkretnego przedsięwzięcia, które ma być sfinansowane z emisji Obligacji serii C. LZMO S.A. jest producentem przewodów oraz kompletnych systemów kominowych. W swojej ofercie Spółka posiada pełne portfolio systemów kominowych dedykowane do całego segmentu kominowego, tj. izostatyczne systemy kominowe marki „Izostar” i systemy kominowe hybrydowe (ceramiczno-stalowe). W ofercie uzupełniającej Spółka posiada powszechne dzisiaj systemy kominowe z ceramiką produkowaną metodą plastyczną. Wszystkie produkty Spółki spełniają krajowe i europejskie normy bezpieczeństwa dopuszczające je do obrotu.

Najbardziej zaawansowaną technologicznie grupą produktową są izostatyczne systemy kominowe „Izostar”, a wśród nich Izostar Premium B. System Izostar Premium B w grudniu 2013 roku przeszedł pozytywnie cykl badań w ramach certyfikacji W3G, co stwarza możliwość jego sprzedaży na rynku niemieckim i austriackim.

Przewody kominowe wytwarzane są w zakładzie w Lubsku, który jest największym zakładem w Polsce wykorzystującym najnowocześniejszą technologię izostatycznego formowania wyrobów ceramicznych pod ogromnym ciśnieniem. Dzięki zastosowaniu zaawansowanej technologii izostatycznej produkty LZMO osiągają najwyższy poziom jakości, gwarantują bezpieczeństwo użytkowania i cechują się wysoką efektywnością energetyczną, co uwidacznia się w niższych kosztach eksploatacyjnych. Technologia jest kluczową przewagą konkurencyjną LZMO, pozwala na produkcję najwyższej jakości produktów, przy niskim udziale kosztów stałych.

Produkty LZMO dostarczane są do szeroko pojętej branży budowlanej rozumianej jako budowa nowych obiektów mieszkaniowych (domy jednorodzinne i wielorodzinne) oraz remonty lub podnoszenie standardu obiektów istniejących. W konsekwencji, sytuacja rynkowa Spółki jest w dużej części pochodną wyników w budownictwie mieszkaniowym, jak też aktualnej kondycji i siły nabywczej inwestorów, realizujących inwestycje budowlane w zakresie nowego budownictwa lub modernizacji istniejących zasobów mieszkaniowych i innych obiektów budowlanych.



W II kwartale 2015 roku LZMO S.A. osiągnęło przychody netto ze sprzedaży produktów w wysokości 1. 986 090,77 zł. W analogicznym okresie roku poprzedniego wyniosły one 2 309 612,20 zł. Niższe obroty w II kwartale 2015 r. niż w analogicznym okresie roku poprzedniego były m.in. wynikiem wcześniejszego niż zazwyczaj rozpoczęcia sezonu budowlanego ze względów pogodowych (brak zimy), co skutkowało gwałtownym wzrostem sprzedaży na początku ub. roku, ale też spadkiem sprzedaży pod koniec roku. W połączeniu z rozpoczętą w ubiegłym okresie przez dostawców kominów glinianoszamotowych akcją obniżania cen na oferowane przez nich produkty utrudniło to utrzymanie obserwowanej w poprzednich okresach dynamiki przyrostu przychodów ze sprzedaży pomimo stabilnej pozycji Emitenta jako dostawcy systemów kominowych. Skutkiem tego II kwartał 2015 roku był kolejnym okresem, w którym wystąpiło dalsze pogłębienie mającego miejsce już w poprzednim okresie wyhamowania koniunktury i zmniejszenia dynamiki zamówień na rynku materiałów budowlanych.

Przeprowadzona przez Emitenta reorganizacja struktury sprzedaży oraz zmiana warunków sprzedaży pozwolą na zwiększenie przychodów w kolejnym okresie.

Po II kwartałach 2015 roku LZMO po raz pierwszy osiągnęło rentowność na wszystkich poziomach rachunku zysków i strat. Zysk ze sprzedaży wyniósł 338 tys. zł, zysk operacyjny 1,1 mln zł, zaś zysk brutto/netto 258 tysięcy złotych. Jest to możliwe dzięki polityce ciągłych dostosowań, w ramach której realizowane są wszelkie niezbędne oszczędności oraz dostosowania potencjału do bieżącego poziomu zapotrzebowania na rynku. Innym powodem osiągnięcia tak dobrych wyników pomimo niskiego poziomu sprzedaży jest coraz lepsze pozycjonowanie się LZMO jako producenta systemów kominowych klasy premium. Osiągnięcie tych wyników było możliwe pomimo ogólnego spadku cen i popytu na systemy kominowe na rynku w Polsce, przy jednoczesnym podniesieniu cen przez LZMO.

Emitent zakłada, że głównym źródłem spłaty Obligacji serii C oraz świadczeń z tytułu odsetek będą środki własne, wygenerowane z bieżącej działalności. W odniesieniu do istniejących zobowiązań z tytułu emisji obligacji nie wystąpiły trudności z terminową spłatą kuponów odsetkowych.

Emitent posiada 31,62% w kapitale zakładowym spółki Baltic Ceramics Investments S.A. Spółka nie sporządzała skonsolidowanych sprawozdań finansowych na podstawie art. 57 pkt 1 ustawy o rachunkowości, jak również pkt 2 tego artykułu.

Zarząd Emitenta postanowił o sporządzeniu skonsolidowanych sprawozdań finansowych począwszy od raportu okresowego za III kwartał 2015 roku.

W dniu 27.07.2015 r. przypadał termin wykupu obligacji serii A wyemitowanych na podstawie uchwały Zarządu Emitenta z dnia 23.07.2013 r. Na mocy zawartych porozumień zawartych z Obligatariuszami oraz podjętej w ich następstwie zmiany Warunków Emisji Obligacji serii A nastąpiła zmiana terminu wykupu 3.550 Obligacji serii A, o wartości nominalnej 1.000,00 zł każda, z dnia 27.07.2015 r. na 27.07.2016 r., z zastrzeżeniem, iż Spółka jest zobowiązana do wcześniejszego wykupu 1184 Obligacji w dniu 27.01.2016 r. oraz 1184 w dniu 27.04. 2016 r. Powodem przedłużenia terminu wykupu obligacji serii A była potrzeba zatrzymania w Spółce dodatkowych środków potrzebnych do przygotowania Spółki do wejścia na rynek niemiecki.

2.9. ZASADY PRZELICZANIA WARTOŚCI ŚWIADCZENIA NIEPIENIĘŻNEGO NA ŚWIADCZENIE PIENIĘŻNE

Z Obligacjami serii C nie jest związane prawo do uzyskania świadczenia niepieniężnego ze strony Emitenta.

**2.10. WYCENA PRZEDMIOTU HIPOTEKI DOKONANA PRZEZ UPRAWNIONEGO BIEGŁEGO**

Wyceny nieruchomości, na których ustanowiono hipotekę na rzecz Obligatariuszy znajdują się w Załącznikach, pkt 4.3 niniejszej Noty Informacyjnej.

2.11. W PRZYPADKU EMISJI OBLIGACJI ZAMIENNYCH NA AKCJE – DODATKOWO:

A) LICZBA GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU EMITENTA, KTÓRA PRZYSŁUGIWAŁABY Z OBJĘTYCH AKCJI - W PRZYPADKU GDYBY ZOSTAŁA DOKONANA ZAMIANA WSZYSTKICH WYEMITOWANYCH OBLIGACJI

B) OGÓLNA LICZBA GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU EMITENTA - W PRZYPADKU GDYBY ZOSTAŁA DOKONANA ZAMIANA WSZYSTKICH WYEMITOWANYCH OBLIGACJI

Obligacje serii C nie są obligacjami zmiennymi na akcje.

2.12. W PRZYPADKU EMISJI OBLIGACJI Z PRAWEM PIERWSZEŃSTWA – DODATKOWO:

A) LICZBĘ AKCJI PRZYPADAJĄCYCH NA JEDNĄ OBLIGACJĘ,

B) CENĘ EMISYJNĄ AKCJI LUB SPOSÓB JEJ USTALENIA,

C) TERMINY, OD KTÓRYCH PRZYSŁUGUJĄ I WYGASAJĄ PRAWA OBLIGATARIUSZY DO NABYCIA TYCH AKCJI.

Obligacje serii C nie są obligacjami z prawem pierwszeństwa.

2.13. DEFINICJE POJĘĆ I OBJAŚNIENIA

Emitent	LZMO spółka akcyjna z siedzibą w Lubsku, ul. Reymonta 7, 68-300 Lubsko,
ASO	Alternatywny system obrotu, w rozumieniu art. 3 pkt 2 Ustawy o obrocie
Catalyst	System autoryzacji i obrotu dłużnymi instrumentami finansowymi prowadzony przez GPW oraz BondSpot, zgodnie z Zasadami Działania Catalyst
GPW	Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
KDPW	Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Książęca 4, 00-498 Warszawa
Organizator alternatywnego systemu obrotu	Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. i/lub BondSpot S.A.
Ustawa o Obligacjach	Ustawa dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach (tekst jednolity z Dz. U. z 2001 r., Nr 120, poz. 1300, z późn. zm.)
Ustawa o obrocie	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r., Nr 211, poz. 1384)
Ustawa o ofercie	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego



	systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tekst jednolity, Dz. U. z 2009 r., Nr 185 poz. 1439, z późn. zm.)
Prawo Upadłościowe	Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe i naprawcze (Dz.U. nr 60 poz. 535, z późn. zm.)
Kodeks Cywilny, k.c.	Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.)
Obligacje, Obligacje serii C	3.000 (trzy tysiące) Obligacji na okaziciela serii C o stałej stopie procentowej, o wartości nominalnej 1.000 (jeden tysiąc) złotych każda, emitowanych przez Emitenta
Uchwała Emisyjna	Uchwała nr 1 Zarządu Emitenta z dnia 18 czerwca 2015 r. w sprawie emisji Obligacji serii C o łącznej wartości nominalnej do wysokości 5.000.000,00 zł (słownie: pięć milionów złotych)
Warunki Emisji	Warunki emisji Obligacji serii C, przyjęte Uchwałą nr 2 Zarządu Emitenta z dnia 18 czerwca 2015 r. w sprawie przyjęcia warunków emisji 24-miesięcznych obligacji odsetkowych na okaziciela serii C
Dzień Emisji	Dzień emisji Obligacji serii C Emitenta
Obligatariusz	Inwestor, na którego rachunku papierów wartościowych w danym momencie zapisane są Obligacje
Dzień Płatności Odsetek	Ostatni dzień każdego Okresu Odsetkowego
Dzień Ustalenia Praw	Dzień, w którym określony zostaje stan posiadania Obligacji, w celu ustalenia podmiotów uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji, przypadający na 6 Dni Roboczych przed Dniem Płatności Odsetek lub Dniem Wykupu
Dzień Wykupu	Dzień, w jakim zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji Emitent zobowiązany jest spełnić świadczenie pieniężne w postaci zapłaty kwoty równej wartości nominalnej Obligacji w związku z wykupem Obligacji
Odsetki od Obligacji	Kwota należna Obligatariuszowi tytułem odsetek, obliczona z zastosowaniem Oprocentowania, zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji
Oprocentowanie	Oprocentowanie Obligacji w wysokości 8,5% w skali roku
Okres Odsetkowy	Okres kolejnych sześciu miesięcy, za który zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji naliczane i wypłacane są Odsetki od Obligacji
Administrator hipoteki	CELLICA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie,

3. ZAŁĄCZNIKI

3.1. AKTUALNY ODPIS Z KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO EMITENTA

Identyfikator wydruku: RP/369775/15/20150914101456

Strona 1 z 8

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 14.09.2015 godz. 10:14:56

Numer KRS: 0000369775

Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW
pobrana na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze
Sądowym (Dz. U. z 2007 r. Nr 168, poz.1186, z późn. zm.)

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym	04.11.2010		
Ostatni wpis	Numer wpisu	15	Data dokonania wpisu
	Sygnatura akt	ZG.VIII NS-REJ.KRS/10735/15/698	21.07.2015
	Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY W ZIELONEJ GÓRZE, VIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA AKCYJNA
2.Numer REGON/NIP	REGON: 080033678, NIP: 9281949857
3.Firma, pod którą spółka działa	LZMO SPÓŁKA AKCYJNA
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	-----
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	NIE

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. LUBUSKIE, powiat ŻARSKI, gmina LUBSKO, miejsc. LUBSKO
2.Adres	ul. REYMONTA, nr 7, lok. ---, miejsc. LUBSKO, kod 68-300, poczta LUBSKO, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	LZMO@LZMO.PL
4.Adres strony internetowej	WWW.LZMO.PL

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

Rubryka 4 - Informacje o statucie	
-----------------------------------	--

Identyfikator wydruku: RP/369775/15/20150914101456

Strona 2 z 8

1. Informacja o sporządzeniu lub zmianie statutu	1	18.10.2010R., NOTARIUSZ ADAM SUCHTA, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, REPERTORIUM "A" NR 18281/2010
	2	18.11.2010 R. NOTARIUSZ BARTŁOMIEJ JABŁOŃSKI KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE REPERTORIUM A NR 20160/2010 ZMIANY: W §1 SKREŚLONO PKT 2 I PKT 3 OTRZYMUJE NR 2 I ZMIENIA TREŚĆ, ZMIANA §5, ZMIANA §8, ZMIANA §11 PKT 1, ZMIANA §17 PKT 6, ZMIANA §24
	3	18.11.2010 R., NOTARIUSZ BARTŁOMIEJ JABŁOŃSKI, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, REPERTORIUM A NUMER 20160/2010. 17.05.2011 R., NOTARIUSZ MAŁGORZATA BRZOZOWSKA, KANCELARIA NOTARIALNA W ŻARACH, REPERTORIUM A NUMER 935/2011 - ZMIENIONO §7 UST. 1.
	4	17.01.2012 R., NOTARIUSZ KRZYSZTOF BORAWSKI, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, REPERTORIUM A 657/2012 - ZMIANA: §7 UST. 1.
	5	29.06.2012 R., NOTARIUSZ KATARZYNA BORAWSKA, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, REP. A NR 5248/2012 - ZMIANA ART. 7 UST. 1.
	6	28.11.2012 R., ASesor NOTARIALNY LIDIA WOJEWÓDZKA- ZASTĘPCA NOTARIUSZA KRZYSZTOFA BORAWSKIEGO, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, REP. A NR 9816/2012 , DODANO: ART. 14 UST 4, ZMIENIONO: ART. 28 UST 3 (DOTYCHCZASOWY UST.3 OZNACZONO JAKO USTĘP 4), ART 27 UST 1.
	7	05.01.2015R., NOTARIUSZ JANINA HALICKA, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, REPERTORIUM A NUMER 1/2015 - ZMIANA: ART. 7 UST. 1; 22.06.2015R., NOTARIUSZ JANINA HALICKA, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, REPERTORIUM A NUMER 692/2015 - POSTANOWIENIE ZARZĄDU O DOOKREŚLENIU WYSOKOŚCI KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO W STATUCIE - ZMIANA: ART. 7 UST. 1.

Rubryka 5	
1. Czas, na jaki została utworzona spółka	NIEOZNACZONY
2. Oznaczenie pisma innego niż Monitor Sądowy i Gospodarczy, przeznaczonego do ogłoszeń spółki	---
4. Czy statut przyznaje uprawnienia osobiste określonym akcjonariuszom lub tytuły uczestnictwa w dochodach lub majątku spółki nie wynikających z akcji?	NIE
5. Czy obligacjonarze mają prawo do udziału w zysku?	NIE

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki	
1. Określenie okoliczności powstania	PRZEKSZTAŁCENIE
2. Opis sposobu powstania spółki oraz informacja o uchwale	UCHWAŁA NADZWYCAJNEGO ZGROMADZENIA WSPÓLNIKÓW SPÓŁKI LUBUSKIE ZAKŁADY MATERIAŁÓW OGNIOTRWAŁYCH SP. Z O.O. W ŻARACH Z DNIA 18.10.2010R W SPRAWIE PRZEKSZTAŁCENIA LUBUSKICH ZAKŁADÓW MATERIAŁÓW OGNIOTRWAŁYCH SP. Z O.O. W SPÓŁKĘ AKCYJNĄ, NOTARIUSZ ADAM SUCHTA, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, REPERTORIUM "A" NUMER 18281/2010
3. Numer i data decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów o zgodzie na dokonanie koncentracji	---
Podrubryka 1 Podmioty, z których powstała spółka	

Identyfikator wydruku: RP/369775/15/20150914101456

Strona 3 z 8

1	1.Nazwa lub firma	LUBUSKIE ZAKŁADY MATERIAŁÓW OGNIOTRWAŁYCH SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	2.Nazwa rejestru, w którym podmiot był zarejestrowany	KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
	3.Numer w rejestrze	0000241327
	4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr	*****
	5.Numer REGON	080033678
	6.Numer NIP	-----

Rubryka 7 - Dane jedyne akcjonariusza	
Brak wpisów	

Rubryka 8 - Kapitał spółki	
1.Wysokość kapitału zakładowego	1 093 000,00 ZŁ
2.Wysokość kapitału docelowego	-----
3.Liczba akcji wszystkich emisji	10930000
4.Wartość nominalna akcji	0,10 ZŁ
5.Kwotowe określenie części kapitału wpłaconego	1 093 000,00 ZŁ
6.Wartość nominalna warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego	-----
Podrubryka 1 Informacja o wniesieniu aportu	
Brak wpisów	

Rubryka 9 - Emisja akcji		
1	1.Nazwa serii akcji	A
	2.Liczba akcji w danej serii	6885000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
2	1.Nazwa serii akcji	B
	2.Liczba akcji w danej serii	1000000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
3	1.Nazwa serii akcji	C
	2.Liczba akcji w danej serii	1045000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE

Identyfikator wydruku: RP/369775/15/20150914101456

Strona 4 z 8

	uprzywilejowane	
4	1.Nazwa serii akcji	D
	2.Liczba akcji w danej serii	2000000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE

Rubryka 10 - Wzmianka o podjęciu uchwały o emisjach obligacji zmiennych
Brak wpisów

Rubryka 11	
1.Czy zarząd lub rada administrująca są upoważnieni do emisji warrantów subskrypcyjnych?	NIE

Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu		
1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu		ZARZĄD
2.Sposób reprezentacji podmiotu		W PRZYPADKU ZARZĄDU WIELOOSOBOWEGO DO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ W IMIENIU SPÓŁKI WYMAGANE JEST WSPÓŁDZIAŁANIE DWÓCH CZŁONKÓW ZARZĄDU LUB JEDNEGO CZŁONKA ZARZĄDU ŁĄCZNIE Z PROKURENTEM.
Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	ŚLAWIŃSKI
	2.Imiona	ARTUR WITOLD
	3.Numer PESEL/REGON	66040301590
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	PREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	----

Rubryka 2 - Organ nadzoru			
1	1.Nazwa organu	RADA NADZORCZA	
	Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
	1	1.Nazwisko	ŚLAWIŃSKA
		2.Imiona	MAŁGORZATA IWONA

Identyfikator wydruku: RP/369775/15/20150914101456

Strona 5 z 8

2	3.Numer PESEL	71042402743
	1.Nazwisko	JANUS
	2.Imiona	DARJUSZ STANISŁAW
3	3.Numer PESEL	68012601354
	1.Nazwisko	DEPTUSZEWSKA
	2.Imiona	MAGDALENA
4	3.Numer PESEL	74120600060
	1.Nazwisko	KRAKÓWKA
	2.Imiona	ANDRZEJ
5	3.Numer PESEL	69020303911
	1.Nazwisko	TYTKO
	2.Imiona	KRZYSZTOF JÓZEF
	3.Numer PESEL	52031108792
	1.Nazwisko	
	2.Imiona	

Rubryka 3 - Prokurenci			
1	1.Nazwisko	ADAMCZYK	
	2.Imiona	MAREK WIESŁAW	
	3.Numer PESEL	60092200173	
	4.Rodzaj prokury	PROKURA ŁĄCZNA Z CZŁONKIEM ZARZĄDU	

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności		
1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	23, 20, Z, PRODUKCJA WYROBÓW OGNIOTRWALYCH
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	08, 12, Z, WYDOBYWANIE ŻWIRU I PIASKU; WYDOBYWANIE GLINY I KAOLINU
	2	23, 31, Z, PRODUKCJA CERAMICZNYCH KAFLI I PŁYTEK
	3	23, 32, Z, PRODUKCJA CEGIEŁ, DACHÓWEK I MATERIAŁÓW BUDOWLANYCH, Z WYPALANIEM GLINY
	4	46, 44, Z, SPRZEDAŻ HURTOWA WYROBÓW PORCELANOWYCH, CERAMICZNYCH I SZKŁANYCH ORAZ ŚRODKÓW CZYSZCZĄCYCH
	5	46, 73, Z, SPRZEDAŻ HURTOWA DREWNA, MATERIAŁÓW BUDOWLANYCH I WYPOSAŻENIA SANITARNEGO
	6	47, 7, , SPRZEDAŻ DETALICZNA POZOSTAŁYCH WYROBÓW PROWADZONA W WYSPECJALIZOWANYCH SKLEPACH
	7	68, 20, Z, WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI
	8	72, 19, Z, BADANIA NAUKOWE I PRACE ROZWOJOWE W DZIEDZINIE POZOSTAŁYCH NAUK PRZYRODNICZYCH I TECHNICZNYCH

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu	1	18.07.2012	01.01.2011 R. - 31.12.2011 R.

Identyfikator wydruku: RP/369775/15/20150914101456

Strona 6 z 8

rocznego sprawozdania finansowego	2	10.07.2013	01.01.2012R. - 31.12.2012R.
	3	28.07.2014	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta	1	*****	01.01.2011 R. - 31.12.2011 R.
	2	*****	01.01.2012R. - 31.12.2012R.
	3	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego	1	*****	01.01.2011 R. - 31.12.2011 R.
	2	*****	01.01.2012R. - 31.12.2012R.
	3	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****	01.01.2011 R. - 31.12.2011 R.
	2	*****	01.01.2012R. - 31.12.2012R.
	3	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Skonsolidowane roczne sprawozdanie finansowe	1	02.06.2011	01.01.2010 R. - 31.12.2010 R.
2.Opinia biegłego rewidenta	1	*****	01.01.2010 R. - 31.12.2010 R.
3.Uchwała lub postanowienie o zatwierdzeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	01.01.2010 R. - 31.12.2010 R.
4.Sprawozdanie z działalności jednostki dominującej	1	*****	01.01.2010 R. - 31.12.2010 R.

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego
Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy
Brak wpisów

Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości
Brak wpisów

Rubryka 2 - Wierzytelności
Brak wpisów

Identyfikator wydruku: RP/369775/15/20150914101456

Strona 7 z 8

Rubryka 3 - Informacje o zabezpieczeniu majątku dłużnika w postępowaniu w przedmiocie ogłoszenia upadłości, o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości z uwagi na fakt, że majątek niewypłacalnego dłużnika nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania

Brak wpisów

Rubryka 4 - Umożnienie prowadzonej przeciwko podmiotowi egzekucji z uwagi na fakt, że z egzekucji nie uzyska się sumy wyższej od kosztów egzekucyjnych

Brak wpisów

Dział 5

Rubryka 1 - Kurator

Brak wpisów

Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja

Brak wpisów

Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu spółki

Brak wpisów

Rubryka 3 - Zarząd komisaryczny

Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacja o połączeniu, podziale lub przekształceniu

Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym

Brak wpisów

Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym

Brak wpisów



Identyfikator wydruku: RP/369775/15/20150914101456

Strona 8 z 8

Rubryka 7 - Informacja o postępowaniu naprawczym
Brak wpisów

Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej
Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 14.09.2015

adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: <https://ems.ms.gov.pl>



3.2. UJEDNOLICONY AKTUALNY TEKST STATUTU EMITENTA

Statut
LZMO Spółka Akcyjna
(TEKST JEDNOLITY)

Artykuł 1

- 1.1. Spółka powstała w wyniku przekształcenia spółki pod firmą Lubuskie Zakłady Materiałów Ogniotrwałych Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę akcyjną. -----
- 1.2. Spółka działa pod firmą LZMO spółka akcyjna. Spółka może używać w obrocie skrótu LZMO S.A. -----

Artykuł 2

Siedzibą Spółki jest miasto Lubsko. -----

Artykuł 3

Spółka działa na podstawie przepisów Kodeksu spółek handlowych oraz postanowień niniejszego Statutu. -----

Artykuł 4

- 4.1. Spółka działa na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej i za granicą. -----
- 4.2. Spółka może tworzyć swoje oddziały na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej i za granicą. --

Artykuł 5

Czas trwania spółki jest nieoznaczony. -----

Artykuł 6

Przedmiotem działalności Spółki jest: -----

- 1) 08.12.Z Wydobywanie żwiru i piasku; wydobywanie gliny i kaolinu, -----
- 2) 23.20.Z Produkcja wyrobów ogniotrwałych, -----
- 3) 23.31.Z Produkcja ceramicznych kafli i płytek, -----
- 4) 23.32.Z Produkcja cegieł, dachówek i materiałów budowlanych, z wypalanej gliny, -----
- 5) 46.44.Z Sprzedaż hurtowa wyrobów porcelanowych, ceramicznych i szklanych oraz środków czyszczących, -----
- 6) 46.73.Z Sprzedaż hurtowa drewna, materiałów budowlanych i wyposażenia sanitarnego, -----
- 7) 47.52.Z Sprzedaż detaliczna drobnych wyrobów metalowych, farb i szkła prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach, -----
- 8) 47.7 Sprzedaż detaliczna pozostałych wyrobów prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach, -----
- 9) 68.20.Z Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi, -----
- 10) 70.22.Z Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania, -----



- 11) 72.19.Z Badania naukowe i prace rozwojowe w dziedzinie pozostałych nauk przyrodniczych i technicznych,-----
- 12) 74.90.Z Pozostała działalność profesjonalna, naukowa i techniczna, gdzie indziej niesklasyfikowana,-----
- 13) 78.10.Z Działalność związana z wyszukiwaniem miejsc pracy i pozyskiwaniem pracowników,-----
- 14) 78.30.Z Pozostała działalność związana z udostępnianiem pracowników,-----
- 15) 81.2 Sprzątanie obiektów,-----
- 16) 82.30.Z Działalność związana z organizacją targów, wystaw i kongresów,-----
- 17) 82.99.Z Pozostała działalność wspomagająca prowadzenie działalności gospodarczej, gdzie indziej niesklasyfikowana,-----
- 18) 96.09.Z Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana.-----

Artykuł 7

7.1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 1.093.000,00 zł (jeden milion dziewięćdziesiąt trzy tysiące złotych) i dzieli się na :-----

- 1) 6.885.000 (sześć milionów osiemset osiemdziesiąt pięć tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii A,-----
- 2) 1.000.000 (jeden milion) akcji zwykłych na okaziciela serii B,-----
- 3) 1 045 000 (jeden milion czterdzieści pięć tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii C.
- 4) 2.000.000 (dwa miliony) akcji zwykłych na okaziciela serii D-----
o wartości nominalnej 0,10 (dziesięć groszy) każda.-----

7.2. Kapitał zakładowy może być podwyższony, na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia, w drodze emisji nowych akcji lub podwyższenia wartości nominalnej dotychczasowych akcji. -

7.3. Obniżenie kapitału zakładowego następuje poprzez obniżenie wartości nominalnej akcji lub poprzez umorzenie akcji.-----

7.4. Spółka może emitować obligacje, w tym obligacje uprawniające do objęcia akcji emitowanych przez Spółkę w zamian za te obligacje, zwane „obligacjami zamiennymi” lub obligacje z prawem pierwszeństwa.-----

7.5. Akcjonariusze mają prawo pierwszeństwa do objęcia akcji nowych emisji w stosunku do ilości posiadanych akcji, o ile uchwala Walnego Zgromadzenia nie wyłączy tego prawa.-----

Artykuł 8

8.1. Kapitał zakładowy stanowią akcje na okaziciela.-----

8.2. Akcje na okaziciela nie mogą być zamieniane na akcje imienne.-----

Artykuł 9

9.1. Akcje Spółki mogą być umarzane.-----

9.2. Umorzenie akcji wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia.-----

9.3. Spółka może wydawać w zamian za umorzone akcje świadectwa użytkowe imienne lub na okaziciela.-----



Artykuł 10

Organami Spółki są: -----

A. Zarząd; -----

B. Rada Nadzorcza; -----

C. Walne Zgromadzenie. -----

Artykuł 11

11.1. Zarząd spółki składa się od jednej do trzech osób. -----

11.2. Członkowie Zarządu powoływani są na okres wspólnej kadencji trwającej trzy lata. -----

11.3. Członków Zarządu powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza. -----

11.4. Członek Zarządu może wykonywać swą funkcję za wynagrodzeniem lub bez wynagrodzenia. -----

Artykuł 12

12.1. Zarząd Spółki prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje ją we wszystkich sprawach nie zastrzeżonych do kompetencji Rady Nadzorczej lub Walnego Zgromadzenia w postanowieniach niniejszego Statutu lub bezwzględnie obowiązujących przepisach prawa. ---

12.2. Szczegółowy tryb działania Zarządu określa Regulamin Zarządu, uchwalany przez Zarząd i zatwierdzany przez Radę Nadzorczą. -----

12.3. Zarząd Spółki opracowuje plany finansowe i przedstawia je do zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą. -----

Artykuł 13

13.1. W przypadku Zarządu wieloosobowego do składania oświadczeń w imieniu Spółki wymagane jest współdziałanie dwóch członków Zarządu lub jednego członka Zarządu łącznie z prokurentem. -----

13.2. Do wykonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych mogą być ustanowieni pełnomocnicy działający samodzielnie w granicach umocowania. -----

13.3. W umowie między Spółką a członkiem Zarządu, jak również w sporze z nim Spółkę reprezentuje Rada Nadzorcza albo pełnomocnik powołany uchwałą Walnego Zgromadzenia.

13.4. Pracownicy Spółki podlegają Zarządowi. Zarząd zawiera i rozwiązuje z nimi umowy o pracę oraz ustala ich wynagrodzenie. -----

Artykuł 14

14.1. Rada Nadzorcza składa się od pięciu do siedmiu członków. -----

14.2. Kadencja Rady Nadzorczej trwa trzy lata. -----

14.3. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie. -----

14.4. Jeżeli mandat członka Rady Nadzorczej wygaśnie wskutek złożenia rezygnacji przez członka Rady Nadzorczej wybranego przez Walne Zgromadzenie lub wskutek jego śmierci, pozostali członkowie Rady Nadzorczej mogą w drodze kooptacji powołać nowego członka, który swoje czynności będzie sprawować nie dłużej niż do dnia upływu kadencji jego poprzednika.

Artykuł 15

- 15.1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Przewodniczącego. -----
- 15.2. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwoływane są przez Przewodniczącego, a w przypadku braku możliwości zwołania posiedzenia przez Przewodniczącego – przez innego członka Rady Nadzorczej, zawiadomieniem wysłanym listem poleconym, telefaksem (jeżeli uzyskano potwierdzenie transmisji) lub doręczonym osobiście nie później niż 7 (siedem) dni przed posiedzeniem. -----
- 15.3. Przewodniczący Rady Nadzorczej poprzedniej kadencji zwołuje i otwiera pierwsze posiedzenie Rady wybranej na nową kadencję i przewodniczy na nim do chwili wyboru Przewodniczącego. -----
- 15.4. Posiedzenia Rady Nadzorczej powinny odbywać się w miarę potrzeb, nie rzadziej jednak niż cztery razy w roku obrotowym. -----

Artykuł 16

Członek Zarządu lub członek Rady Nadzorczej mogą żądać zwołania Rady Nadzorczej podając proponowany porządek obrad. Przewodniczący Rady Nadzorczej zwołuje posiedzenie w terminie dwóch tygodni od dnia otrzymania wniosku. -----

Artykuł 17

- 17.1. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały, jeżeli na posiedzeniu jest obecna co najmniej połowa jej członków, a wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali zaproszeni na posiedzenie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz postanowieniami Statutu. -----
- 17.2. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały zwykłą większością głosów. -----
- 17.3. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały również w formie pisemnej bez zwoływania i prowadzenia posiedzenia, po podpisaniu ich przez wszystkich członków Rady Nadzorczej Spółki. Warunkiem podejmowania uchwał w tym trybie jest przesłanie projektu takiej uchwały każdemu z członków Rady Nadzorczej Spółki. Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał Rady Nadzorczej, oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej. Oddanie głosu na piśmie nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza Spółki może podejmować uchwały telefonicznie, jeżeli którykolwiek z Członków nie może uczestniczyć w posiedzeniu w zaplanowanym miejscu. Ważność uchwał podjętych w takim trybie zależy jednak od powiadomienia o treści projektu uchwały i podpisania protokołu przez wszystkich członków Rady Nadzorczej Spółki. Członkowie Rady Nadzorczej Spółki ustalą każdorazowo miejsce telefonicznego posiedzenia oraz miejsce sporządzenia protokołu z tego posiedzenia. -
- 17.4. Podejmowanie uchwał w trybie określonym w punkcie 3 niniejszego artykułu nie dotyczy wyborów Przewodniczącego i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, powołania członka Zarządu oraz odwołania i zawieszenia w czynnościach tych osób. -----
- 17.5. W sprawach nie objętych porządkiem obrad Rada Nadzorcza uchwały powziąć nie może, chyba że wszyscy jej członkowie są obecni i wyrażają zgodę na powzięcie uchwały. -----
- 17.6. Rada Nadzorcza uchwała swój Regulamin, który szczegółowo określa tryb jej działania.

Artykuł 18



18.1. Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności.-----

18.2. Rada Nadzorcza może delegować swoich członków do indywidualnego wykonywania poszczególnych czynności nadzorczych.-----

18.3. Umowy, na podstawie których członkowie Zarządu wykonują swoje obowiązki, podpisuje Przewodniczący Rady Nadzorczej, a w przypadku jego nieobecności – inny członek Rady Nadzorczej, na podstawie upoważnienia wyrażonego w uchwale Rady Nadzorczej. W tym samym trybie dokonuje się innych czynności prawnych pomiędzy Spółką a członkami Zarządu, z zastrzeżeniem bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa. -----

18.4. Do kompetencji Rady Nadzorczej oprócz spraw wymienionych w Kodeksie spółek handlowych należą:-----

1) wyrażanie zgody na transakcje obejmujące zbycie lub nabycie akcji lub innego mienia ruchomego lub zaciągnięcie pożyczki pieniężnej lub kredytu, jeżeli wartość danej transakcji przewyższy piętnaście procent wartości aktywów netto Spółki, według ostatniego bilansu, ----

2) ustalanie wynagrodzenia dla członków Zarządu,-----

3) wybór biegłego rewidenta do zbadania rocznego sprawozdania finansowego Spółki, -----

4) wyrażanie zgody na nabycie i zbycie: nieruchomości, udziału w nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości.-----

Artykuł 19

19.1. Członkowie Rady Nadzorczej wykonują swoje prawa i obowiązki osobiście.-----

19.2. Wynagrodzenie Członków Rady Nadzorczej ustala Walne Zgromadzenie. -----

19.3. Poza wynagrodzeniem, członkom Rady Nadzorczej przysługuje zwrot kosztów poniesionych w związku z pełnieniem obowiązków. -----

19.4. Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej, delegowanych do czasowego wykonywania czynności członka Zarządu, ustala uchwałą Rada Nadzorcza. -----

Artykuł 20

20.1. Walne Zgromadzenie obraduje jako zwyczajne lub nadzwyczajne. -----

20.2. Zwyczajne Walne Zgromadzenie powinno się odbyć w terminie sześciu miesięcy po upływie roku obrotowego. -----

20.3. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd Spółki z własnej inicjatywy lub na pisemny wniosek Rady Nadzorczej albo na wniosek akcjonariusza lub akcjonariuszy reprezentujących co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego. -----

20.4. Zwołanie Nadzwyczajnego Zgromadzenia na wniosek Rady Nadzorczej lub akcjonariuszy powinno nastąpić w ciągu dwóch tygodni od daty zgłoszenia wniosku. Zgromadzenie zwołane na wniosek akcjonariuszy powinno się odbyć w terminie wskazanym we wniosku; a jeżeli dotrzymanie tego terminu napotyka na istotne przeszkody – w najbliższym terminie umożliwiającym rozstrzygnięcie spraw wnoszonych pod jego obrady. -----

20.5. Rada Nadzorcza zwołuje Walne Zgromadzenie:-----



1) w przypadku, gdy Zarząd Spółki nie zwołał Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia w przepisany terminie, -----

2) jeżeli pomimo złożenia wniosku, o którym mowa w ust.3, Zarząd Spółki nie zwołał Walnego Zgromadzenia w terminie, o którym mowa w ust 4. -----

Artykuł 21

21.1. Porządek obrad Walnego Zgromadzenia ustala Zarząd Spółki lub Rada Nadzorcza w sytuacjach, o których mowa w Artykule 20 ust.5 Statutu. -----

21.2. Rada Nadzorcza oraz akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą żądać umieszczenia poszczególnych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia. -----

Artykuł 22

Walne Zgromadzenia odbywają się w Warszawie lub miejscu siedziby Spółki. -----

Artykuł 23

23.1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały bez względu na liczbę obecnych akcjonariuszy lub reprezentowanych akcji. -----

23.2. Uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają zwykłą większością głosów oddanych, chyba że Kodeks spółek handlowych lub Statut przewiduje surowsze warunki podjęcia uchwały. -----

23.3. Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny członek Rady Nadzorczej, a w przypadku ich nieobecności Prezes Zarządu lub inny członek Zarządu. -----

23.4. Walne Zgromadzenie może uchwalić swój Regulamin określający szczegółowo tryb organizacji i prowadzenie obrad. -----

23.5. Uchwały dotyczące usunięcia spraw umieszczonych w porządku obrad Walnego Zgromadzenia na żądanie zgłoszone przez akcjonariusza lub akcjonariuszy, o których mowa w Artykule 21 ust.2, wymagają dla swej ważności zgody tych akcjonariuszy oraz większości 3/4 (trzech czwartych) głosów oddanych. -----

Artykuł 24

24.1. Uchwały Walnego Zgromadzenia oprócz spraw zastrzeżonych w Kodeksie spółek handlowych oraz w innych przepisach prawa wymagają: -----

1) zawarcie przez Spółkę umowy pożyczki, poręczenia lub innej podobnej umowy z członkiem Zarządu, członkiem Rady Nadzorczej, prokurentem, likwidatorem lub na rzecz którejkolwiek z tych osób, -----

2) tworzenie i likwidacja kapitałów i funduszy specjalnych, -----

3) uchwalenie regulaminu Walnego Zgromadzenia. -----

Artykuł 25

Organizację Spółki określa regulamin organizacyjny uchwalany przez Zarząd i zatwierdzany przez Radę Nadzorczą. -----

Artykuł 26

26.1. Spółka prowadzi rzetelną rachunkowość zgodnie z obowiązującymi przepisami. -----

26.2. Rokiem obrotowym w Spółce jest rok kalendarzowy. -----



26.3. Szczegółowe zasady i organizacja księgowości są ustalane przez Zarząd Spółki. -----

Artykuł 27

27.1. Kapitał Spółki tworzą:-----

a) kapitał zakładowy,-----

b) kapitał zapasowy,-----

c) fundusz dywidendowy,-----

c) kapitały rezerwowe i fundusze celowe, o ile Walne Zgromadzenie uchwali ich utworzenie.--

27.2. Kapitał rezerwowy może być utworzony niezależnie od kapitału zapasowego Spółki z odpisów z zysku. -----

27.3. Kapitał rezerwowy tworzony jest na pokrycie strat związanych z prowadzonymi operacjami. -----

Artykuł 28

28.1. Walne Zgromadzenie może przeznaczyć cały zysk, lub jego część, na wypłatę akcjonariuszom w formie dywidendy, na pokrycie straty lub na kapitał zapasowy. Walne Zgromadzenie może również utworzyć z tego zysku, lub jego części, fundusz rozwoju spółki, fundusz inwestycji oraz inne fundusze i kapitały, w tym rezerwowe. Walne Zgromadzenie może również przeznaczyć cały zysk, lub jego część, na inne cele. -----

28.2. Akcjonariusz ma prawo do udziału w zysku wykazanym w sprawozdaniu finansowym, zbadanym przez biegłego rewidenta, który został przyznany przez Walne Zgromadzenie do wypłaty akcjonariuszom. -----

28.3. Wypłata dywidendy dla akcjonariuszy może nastąpić także w formie niepieniężnej albo w formie pieniężnej i niepieniężnej. W takim przypadku, Walne Zgromadzenie określa przedmiot dywidendy niepieniężnej oraz wartość lub sposób wyceny jej składników.

28.4. Zarząd, za zgodą Rady Nadzorczej, może wypłacać akcjonariuszom zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy na koniec roku obrotowego, na zasadach i w wysokości określonych w Kodeksie spółek handlowych. -----

Artykuł 29

W sprawach nieuregulowanych Statutem mają zastosowanie przepisy Kodeksu spółek handlowych."-----

3.3. PEŁNY TEKST UCHWAŁ STANOWIĄCYCH PODSTAWĘ EMISJI DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH OBJĘTYCH NOTĄ INFORMACYJNĄ



UCHWAŁA nr 1

Zarządu LZMO spółka akcyjna z siedzibą w Lubsku

Z dnia 18 czerwca 2015 roku

w sprawie emisji Obligacji serii C o łącznej wartości nominalnej do wysokości 5.000.000,00 zł (słownie: pięć milionów złotych)

Zarząd spółki działającej pod firmą: LZMO spółka akcyjna z siedzibą w Lubsku, dalej zwanej: "Spółką" bądź „Emitentem”, postanawia, co następuje:

§ 1

1. Spółka wyemituje do 5.000 (słownie: pięć tysięcy) obligacji zwykłych na okaziciela serii C, o kolejnych numerach od 0001 do nie więcej niż 5.000, o wartości nominalnej w wysokości 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc 00/100 złotych) każda, o cenie emisyjnej w wysokości 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc 00/100 złotych) każda, dalej zwane „Obligacjami” lub „Obligacjami serii C”.
2. Próg emisji Obligacji wynosi 3.000 (słownie: trzy tysiące) sztuk Obligacji.
3. Zarząd postanowił o zabezpieczeniu roszczeń Obligatariuszy (bez ich imiennego wskazania) poprzez ustanowienie hipoteki na nieruchomościach do wysokości 150% wartości przydzielonych Obligacji. Hipoteka zostanie ustanowiona na rzecz Administratora Hipoteki pod warunkiem dojścia emisji do skutku.
4. Celem Emisji Obligacji jest pozyskanie środków na kapitał obrotowy niezbędny do realizacji strategii rozwoju LZMO S.A., w szczególności na obsługę krajowych i zagranicznych zamówień.
5. Obligacje będą uprawniały wyłącznie do świadczeń pieniężnych.
6. Obligacje będą mogły być zbywane bez ograniczeń. Obligacje będzie można zbywać wyłącznie bezwarunkowo.
7. Termin wykupu Obligacji przypada na 24 (słownie: dwadzieścia cztery) miesiące od dnia przydziału Obligacji. Zarówno Obligatariusz, jak i Spółka, będą mieli prawo wcześniejszego wykupu Obligacji na warunkach wskazanych w Warunkach Emisji Obligacji serii C.
8. Obligacje będą oprocentowane. Oprocentowanie Obligacji będzie stałe w skali roku i będzie wynosić 8,50 (słownie: osiem 50/100) procent w skali roku. Okres Odsetkowy będzie wynosić 3 (słownie: trzy) miesiące, rozpocznie się w Dniu Emisji (łącznie z tym dniem) i skończy w Dniu Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).
9. Dzień ustalenia prawa do otrzymania przez Obligatariusza świadczeń z tytułu wypłaty odsetek, będzie przypadać na 6 (słownie: sześć) dni roboczych przed ostatnim dniem Okresu Odsetkowego.
10. Zamiarem Emitenta jest, aby Obligacje serii C były przedmiotem ubiegania się o wprowadzenie do obrotu w alternatywnym systemie obrotu na rynku Catalyst organizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
11. Obligacje są papierami wartościowymi emitowanymi w serii, zgodnie z art. 5a Ustawy o Obligacjach, nie mającymi formy dokumentu. Prawa z Obligacji powstają z chwilą zapisania ich po raz pierwszy na rachunku papierów wartościowych i przysługują osobie będącej posiadaczem tego rachunku. Emitent podejmie stosowne działania w celu rejestracji Obligacji w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych.
12. Obligacje będą oferowane w trybie wskazanym w art. 9 pkt. 3 Ustawy o Obligacjach, to jest poprzez skierowanie do nie więcej niż 149 indywidualnie oznaczonych adresatów propozycji nabycia w postaci nieprzenoszalnego oraz poufnego zaproszenia do nabycia Obligacji serii C, w związku z czym oferta Obligacji nie będzie stanowić oferty publicznej w rozumieniu Ustawy o Ofercie Publicznej.



13. Inwestor zamierzający nabyć Obligacje przyjmuje zaproszenie poprzez podpisanie Formularza Przyjęcia Propozycji Nabycia Obligacji, będącego załącznikiem do Warunków Emisji oraz poprzez dokonanie wpłaty kwoty będącej iloczynem ceny emisyjnej jednej Obligacji i liczby Obligacji wskazanej w Formularzu Przyjęcia Propozycji Nabycia.
14. Szczegółowe Warunki Emisji Obligacji zostaną określone przez Zarząd w odrębnej uchwale.
15. Zarząd ma prawo do przesunięcia terminów Oferty Obligacji serii C, zawieszenia Oferty Obligacji serii C albo odstąpienia od przeprowadzania Oferty Obligacji serii C w każdym czasie, jeśli w ocenie Zarządu będzie to uzasadnione, z zastrzeżeniem, że odstąpienie od przeprowadzenia oferty bądź zawieszenie oferty po rozpoczęciu przyjmowania zapisów może nastąpić tylko z ważnych powodów.
16. Zarząd jest upoważniony do podjęcia wszelkich innych czynności niewskazanych powyżej niezbędnych do wykonania niniejszej Uchwały.
17. Obligacje emitowane będą zgodnie z prawem polskim i wszelkie stosunki prawne z nich wynikające podlegać będą prawu polskiemu.

§ 2

Niniejsza Uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia.

LZMO Spółka Akcyjna
PREZES ZARZĄDU
Artur Sławiński



UCHWAŁA nr 2
Zarządu LZMO spółka akcyjna z siedzibą w Lubsku
z dnia 18 czerwca 2015 roku
w sprawie przyjęcia warunków emisji
24 - miesięcznych obligacji odsetkowych na okaziciela serii C

Zarząd spółki działającej pod firmą: LZMO spółka akcyjna z siedzibą w Lubsku, dalej zwanej: "Spółką" bądź „Emitentem”, postanawia, co następuje:

§ 1

1. Przyjmuje się warunki emisji 24 – miesięcznych obligacji odsetkowych na okaziciela serii C.
2. Warunki emisji Obligacji, o których mowa w ust. 1 stanowią załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.

§ 2

Niniejsza Uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia.

LZMO Spółka Akcyjna
PREZES ZARZĄDU
Artur Sławiński



3.4. WARUNKI EMISJI DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH

WARUNKI EMISJI OBLIGACJI NA OKAZICIELA SERII C

w liczbie nie mniejszej niż 3.000 (słownie: trzy tysiące) oraz nie większej niż 5.000 (słownie: pięć tysięcy) sztuk

na łączną kwotę nie mniejszą niż 3.000.000 zł (słownie: trzy miliony złotych) oraz nie większą niż

5.000.000 zł (słownie: pięć milionów złotych)

od numeru 0001 do numeru nie większego niż 5000.

SPÓŁKA LZMO SA

z siedzibą w Lubsku, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Zielonej Górze Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem 0000369775, NIP 928-194-98-57, REGON 080033678, kapitał zakładowy 893.000,00 zł w całości wpłacony.

NINIEJSZE WARUNKI EMISJI OBLIGACJI OKREŚLAJĄ PRAWA I OBOWIĄZKI EMITENTA I OBLIGATARIUSZY ORAZ STANOWIĄ JEDYNY PRAWNIE WIĄŻĄCY DOKUMENT ZAWIERAJĄCY INFORMACJE O EMITOWANYCH OBLIGACJACH.

1. DEFINICJE:

- 1) **Dzień Przedterminowej Spłaty** – dzień wypłaty świadczenia wynikającego z realizacji Opcji Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza,
- 2) **Dzień Przydziału, Dzień Emisji** – dzień podjęcia uchwały o przydziale obligacji zgodnie z pkt. 12 Warunków Emisji Obligacji,
- 3) **Dzień Wykupu** – oznacza dzień, w którym Obligacje podlegać będą wykupowi, określony na dzień 30 czerwca 2017 r.,
- 4) **Emitent** – oznacza spółkę LZMO SA z siedzibą w Lubsku,
- 5) **Ewidencja** – oznacza depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW,
- 6) **Formularz Zapisu** – oznacza formularz przyjęcia Propozycji Nabycia Obligacji, stanowiący załącznik do Propozycji Nabycia Obligacji,
- 7) **Inwestor** – oznacza osobę fizyczną, osobę prawną lub jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej, do której została skierowana Propozycja Nabycia Obligacji,
- 8) **KDPW** – oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.,
- 9) **Kodeks Postępowania Cywilnego** - Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. 1964, nr 43 poz. 296 ze zm.),
- 10) **Maksymalna Kwota Emisji** – kwota równa 5.000.000 (słownie: pięć milionów) złotych,
- 11) **Obligacje** – oznaczają nie mniej niż 3.000 i nie więcej niż 5.000 dwuletnich, odsetkowych obligacji na okaziciela serii B, nieposiadających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) każda, emitowanych przez Emitenta na podstawie Uchwały Emisyjnej. W okresie pomiędzy Dniem Przydziału a dniem rejestracji Obligacji w Ewidencji definicja odnosi się do praw wynikających z tytułu opłacenia Obligacji.

- 12) **Obligatariusz** – oznacza osobę fizyczną, osobę prawną lub jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej, uprawnioną z Obligacji,
- 13) **Okres Odsetkowy** – okres określony w Tabeli 1, pkt. 16 Warunków Emisji Obligacji,
- 14) **Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta** - oznacza prawo Emitenta do żądania przedterminowego wykupu Obligacji zgodnie z pkt. 18 Warunków Emisji Obligacji,
- 15) **Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza** – oznacza prawo Obligatariusza do żądania przedterminowego wykupu Obligacji zgodnie z pkt. 17 Warunków Emisji Obligacji,
- 16) **Ostatni Dzień Przyjmowania Wpłat** – ostatni dzień, w którym przyjmowane będą wpłaty z tytułu złożenia Formularza Zapisu przez Inwestora, dzień ten określony jest jako ostatni dzień roboczy Terminu Zapisów,
- 17) **Postępowanie Upadłościowe** – postępowanie o ogłoszenie upadłości, o którym mowa w ustawie Prawo upadłościowe i naprawcze z dnia 28 lutego 2003 r. (Dz.U. 2003, nr 60, poz. 535 ze zm.),
- 18) **Propozycja Nabycia Obligacji** – oznacza dokument, na podstawie którego jest składana propozycja nabycia Obligacji Inwestorom,
- 19) **Próg Emisji** - minimalna liczba Obligacji, których subskrybowanie jest wymagane dla dojścia emisji Obligacji do skutku,
- 20) **Rachunek Emitenta** – rachunek bankowy Emitenta, przeznaczony do dokonywania wpłat z tytułu złożenia Formularza Zapisu przez Inwestora,
- 21) **Rynek Zorganizowany** - jakiegokolwiek rynek, na którym prowadzony jest obrót zorganizowany w rozumieniu Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi,
- 22) **Termin zapisów** – od dnia 19 czerwca 2015 r. godz. 9.00 do dnia 29 czerwca 2015 r. godz. 17.00,
- 23) **Uchwała o Emisji Obligacji** – oznacza uchwałę zarządu Emitenta nr 1 z dnia 18 czerwca 2015 roku w sprawie emisji obligacji,
- 24) **Ustawa o Obligacjach** – oznacza Ustawę z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach (Dz.U. 2001, nr 120, poz. 1300 ze zm.),
- 25) **Ustawa o Obrocie Instrumentami Finansowymi** – oznacza Ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (Dz.U. 2005, nr 183, poz. 1539 ze zm.),
- 26) **Ustawa o Ofercie Publicznej** – oznacza Ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz.U. 2005, nr 184, poz. 1539 ze zm.),
- 27) **Warunki Emisji Obligacji** – oznaczają niniejszy dokument, tj. warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 5b Ustawy o Obligacjach,
- 28) **WZ** –Walne Zgromadzenie,
- 29) **Zawiadomienie o Wymagalności** – zawiadomienie, o którym mowa w pkt. 17 Warunków Emisji Obligacji,

2. POSTANOWIENIA OGÓLNE:

Obligacja jest papierem wartościowym emitowanym w serii, zgodnie z art. 5a Ustawy o Obligacjach, nie mającym formy dokumentu, na okaziciela, na podstawie którego Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza. Prawa z Obligacji powstają z chwilą zapisania ich po raz pierwszy na rachunku papierów wartościowych i przysługują osobie będącej posiadaczem tego rachunku. Emitent zobowiązuje się niezwłocznie po ustanowieniu zabezpieczenia złożyć stosowne dokumenty do KDPW w celu rejestracji Obligacji w Ewidencji.

Do Propozycji Nabycia Obligacji oraz Warunków Emisji Obligacji i niezależnie od postanowień w nich zawartych będą miały zastosowanie wszelkie obowiązujące w KDPW regulacje, co każdorazowy Inwestor



lub Obligatariusz przyjmuje do wiadomości, a nabywając Obligacje, wyraża na to zgodę. Depozyt będzie prowadzony przez KDPW do czasu całkowitego umorzenia Obligacji.

Emitent podejmie czynności mające na celu wprowadzenie Obligacji do alternatywnego systemu obrotu w rozumieniu Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi. W przypadku wprowadzenia Obligacji do alternatywnego systemu obrotu, obrót Obligacjami będzie odbywał się zgodnie z przepisami prawa oraz regulacjami obowiązującymi w tym obrocie.

3. TRYB EMISJI OBLIGACJI:

Obligacje, o których mowa w niniejszych Warunkach Emisji Obligacji, są oferowane w trybie oferty niepublicznej zgodnie z art. 9 pkt. 3) Ustawy o Obligacjach, tj. poprzez ofertę kierowaną do nie więcej niż 149 Inwestorów. Oferta Obligacji nie wymaga sporządzenia prospektu emisyjnego ani memorandum informacyjnego, o których mowa w Ustawie o Ofercie Publicznej.

4. PODSTAWA EMISJI OBLIGACJI:

Podstawą prawną emisji Obligacji jest Ustawa o Obligacjach oraz Uchwała o Emisji Obligacji.

5. WARTOŚCI EMISJI OBLIGACJI:

Minimalna łączna wartość nominalna Obligacji: 3.000.000 zł (słownie: trzy miliony złotych).
Maksymalna łączna wartość nominalna Obligacji: 5.000.000 zł (słownie: pięć milionów złotych).

6. WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA JEDNEJ OBLIGACJI:

Wartość nominalna jednej obligacji: 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych).
Cena emisyjna jednej Obligacji: 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych).

7. MINIMALNA LICZBA OBLIGACJI OBJĘTYCH ZAPISEM:

30 (słownie: trzydzieści) Obligacji

8. PRÓG EMISJI:

3.000 (słownie: trzy tysiące) Obligacji

9. CEL EMISJI OBLIGACJI:

Celem Emisji Obligacji pozyskanie środków na kapitał obrotowy niezbędny do realizacji strategii rozwoju LZMO S.A., w szczególności na obsługę krajowych i zagranicznych zamówień.

10. OFERTY NABYCIA OBLIGACJI:

Propozycja Nabycia Obligacji kierowana jest do Inwestorów przez Emitenta. Do Propozycji Nabycia

Obligacji dołączony zostaje Formularz Zapisu, który w przypadku wypełnienia go i złożenia zgodnie z Propozycją Nabycia Obligacji oraz Warunkami Emisji Obligacji przez Inwestora będzie stanowił ofertę nabycia Obligacji przez Inwestora.

Oferty nabycia Obligacji, tj. wypełniony przez Inwestora lub jego pełnomocnika Formularz Zapisu, należy doręczyć Emitentowi w Terminie Zapisów. Przez doręczenie Emitentowi rozumiane jest przekazanie podpisanego Formularza Zapisu zgodnie z zasadami opisanymi w Propozycji Nabycia Obligacji.

Oferta nabycia Obligacji będzie uczestniczyć w przydziale dokonany przez Emitenta, jeżeli zostanie złożona na prawidłowo wypełnionym przez Inwestora Formularzu Zapisu dołączonym do Propozycji Nabycia Obligacji oraz Obligacje, na nabycie których dany Inwestor złożył ofertę nabycia, zostaną w całości opłacone poprzez wpłatę na rachunek wskazany w Formularzu Zapisu całości kwoty równej iloczynowi ceny emisyjnej jednej Obligacji oraz liczby Obligacji objętych taką ofertą, nie później jednak niż do końca Ostatniego Dnia Przyjmowania Wpłat. Inwestorowi nie przysługuje w stosunku do Emitenta jakiegokolwiek roszczenie o odsetki z tytułu przetrzymywania wpłaconych środków pieniężnych na wyżej wskazanym rachunku, o ile odbywa się ono zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji.

Oferta nabycia Obligacji przestaje wiązać Inwestora:

- w przypadku niedojścia emisji obligacji do skutku – od chwili, w której Inwestor otrzyma od Emitenta informację o niedojściu emisji Obligacji do skutku, nie później jednak niż na koniec trzeciego dnia roboczego po ostatnim dniu roboczym Terminu Zapisów,
- w przypadku dojścia emisji obligacji do skutku, w odniesieniu do tej części Obligacji, które nie zostały mu przydzielone – do chwili, w której Inwestor otrzyma od Emitenta informację o liczbie przydzielonych mu Obligacji, lecz nie później niż na koniec trzeciego dnia roboczego po ostatnim dniu roboczym Terminu Zapisów.

11. WPŁATY ZA OBLIGACJE:

Wpłaty z tytułu nabycia obligacji przyjmowane będą na Rachunek Emitenta do Ostatniego Dnia Przyjmowania Wpłat.

12. ZASADY PRYZDZIAŁU OBLIGACJI

Przydział Obligacji zostanie dokonany przez Emitenta w Dniu Przydziału nie później niż w 1. dniu roboczym następującym po Ostatnim Dniu Przyjmowania Wpłat w drodze uchwały odpowiedniego organu Emitenta, w oparciu o listę inwestorów, którzy złożyli oferty nabycia Obligacji, pod warunkiem subskrypcji przez inwestorów co najmniej takiej liczby Obligacji, która spowoduje osiągnięcie Progu Emisji.

Jeżeli łączna liczba Obligacji, na które Inwestorzy złożą oferty nabycia na Formularzu Zapisu, wyniesie nie więcej niż maksymalna liczba oferowanych Obligacji, każdemu Inwestorowi składającemu ofertę zostanie przydzielona taka liczba Obligacji, na jaką złożył ofertę. Jeżeli łączna liczba Obligacji, na które Inwestorzy złożą oferty nabycia na Formularzu Zapisu, wyniesie więcej niż maksymalna liczba oferowanych Obligacji, Obligacje zostaną przydzielone według kolejności złożenia ofert przez Inwestorów, liczonej według daty i godziny wpływu oferty. Niezależnie od powyższych postanowień Warunków Emisji Obligacji i postanowień Propozycji Nabycia Obligacji, Emitent zastrzega sobie prawo do przydziału Inwestorom Obligacji według własnego uznania w liczbie wskazanej przez Inwestora w

Formularzu Zapisu lub mniejszej lub nieprzydzielenia takiemu Inwestorowi Obligacji w ogóle, co nie uprawnia inwestora do wysuwania względem Emitenta jakichkolwiek roszczeń. Ułamkowe części Obligacji nie będą przydzielane.

Najpóźniej drugiego dnia roboczego po Dniu Przydziału, Emitent wystosuje do Inwestorów, którzy złożyli ofertę nabycia obligacji zawiadomienia o dokonanym przydziale Obligacji oraz niezależnie od tego podejmie czynności celem przekazania treści takiego zawiadomienia Inwestorom za pomocą środków porozumiewania się na odległość lub drogą elektroniczną.

W przypadku przydzielenia przez Emitenta Obligacji w mniejszej liczbie niż została wskazana przez Inwestora w Formularzu Zapisu, nadwyżka środków pieniężnych wpłaconych przez Inwestora ponad łączną cenę emisyjną przydzielonych takiemu Inwestorowi Obligacji zostanie zwrócona na rachunek pieniężny wskazany przez Inwestora w Formularzu Zapisu niezwłocznie po dokonaniu przydziału Obligacji, nie później jednak niż do drugiego dnia roboczego po Dniu Przydziału.

W przypadku subskrypcji mniejszej liczby obligacji niż określona jako Próg Emisji, Emitent w terminie dwóch dni roboczych po Ostatnim Dniu Przyjmowania Wpłat podejmie uchwałę o niedojsiu emisji Obligacji do skutku. Środki pieniężne wpłacone przez Inwestora zostaną zwrócone na rachunek wskazany przez Inwestora w Formularzu Zapisu nie później niż drugiego dnia roboczego od dnia, w którym Emitent podejmie uchwałę o niedojsiu emisji do skutku.

13. ŚWIADCZENIA EMITENTA:

Obligacje uprawniają do następujących świadczeń, które Emitent zobowiązany jest spełnić:

- świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie kwoty oprocentowania, na warunkach i w terminach określonych w pkt. 16 Warunków Emisji Obligacji,
- świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie kwoty odpowiadającej wartości nominalnej Obligacji, na warunkach i w terminie określonych w pkt. 14 Warunków Emisji Obligacji, albo świadczenia pieniężnego związanego z przedterminowym wykupem Obligacji na warunkach i terminach określonych w pkt. 17 oraz w pkt. 18 Warunków Emisji Obligacji,

14. WYPŁATA ŚWIADCZEŃ PIENIĘŻNYCH EMITENTA:

Wypłata świadczeń należnych Obligatariuszowi od Emitenta z tytułu posiadanych Obligacji odbywać się będzie zgodnie z obowiązującymi regulacjami KDPW oraz podlegać będzie wszelkim obowiązującym przepisom podatkowym i innym właściwym przepisom prawa polskiego. Jeżeli dzień wypłaty danego świadczenia przypadnie na dzień nie będący dniem roboczym, zapłata tego świadczenia nastąpi w pierwszym przypadającym po nim dniu roboczym, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności. Wypłata świadczeń Emitenta zostanie dokonana poprzez uznanie rachunku pieniężnego służącego do obsługi rachunku papierów wartościowych Obligatariusza

15. WARUNKI WYKUPU OBLIGACJI:

Wykup Obligacji zostanie przeprowadzony w Dniu Wykupu Obligacji, tj. 30 czerwca 2017 r. poprzez wypłatę Obligatariuszom kwoty w wysokości równej wartości nominalnej Obligacji, tj. 1.000,00 zł za



każdą Obligację. Podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia będzie liczba Obligacji na rachunku papierów wartościowych Obligatariusza z upływem dnia ustalenia prawa do otrzymania świadczenia z tytułu wykupu, przypadającego na 6 (sześć) dni roboczych przed Dniem Wykupu.

16. WARUNKI WYPŁATY OPROCENTOWANIA:

Okres Odsetkowy wynosi 3 (trzy) miesiące, z zastrzeżeniem, iż Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (łącznie z tym dniem) i kończy w Dniu Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

Dzień ustalenia prawa do otrzymania przez Obligatariusza świadczeń z tytułu wypłaty odsetek, przypadając będzie na 6 (sześć) dni roboczych przed ostatnim dniem Okresu Odsetkowego.

Obligacje będą oprocentowane począwszy od Dnia Emisji, tj. od 30 czerwca 2015 r. (łącznie z tym dniem) do Dnia Wykupu (z wyłączeniem tego dnia), z zastrzeżeniem, że w przypadku skorzystania z Opcji Przedterminowego Wykupu, Obligacje będą oprocentowane począwszy od Daty Emisji (łącznie z tym dniem) do Dnia Przedterminowego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

Posiadaczom Obligacji będzie wypłacony stały kwartalny Kupon, według rocznej stopy procentowej w wysokości 8,5 % (osiem 50/100 procent) w stosunku rocznym.

Wysokość Kuponu będzie obliczona na podstawie rzeczywistej liczby dni w Okresie Odsetkowym i przy założeniu 365 dni w roku.

W ostatnim dniu Okresu Odsetkowego Odsetki mają kupon zerowy.

Pierwszym dniem Okresu Odsetkowego jest Dzień Emisji.

Wysokość Kuponu dla jednej Obligacji będzie ustalona zgodnie ze wzorem:

$$\text{kupon} = 8,50\% \cdot \frac{\text{liczba dni w danym okresie odsetkowym}}{365} \cdot 1.000 \text{ zł}$$

po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do 1 (jednego) grosza, przy czym pół grosza będzie zaokrąglone w górę.

Tabela 1. Terminarz płatności kuponowych.

Nr Okresu Odsetkowego	Początek Okresu Odsetkowego/Dzień Emisji	Koniec Okresu Odsetkowego/Dzień Wykupu	Dzień Płatności Odsetek	Data Ustalenia Praw Do Odsetek/Wykupu	Liczba dni w okresie odsetkowym
I	30.06.2015	30.09.2015	30.09.2015	22.09.2015	92
II	30.09.2015	30.12.2015	30.12.2015	21.12.2015	91
III	30.12.2015	30.03.2016	30.03.2016	21.03.2016	91
IV	30.03.2016	30.06.2016	30.06.2016	22.06.2016	92
V	30.06.2016	30.09.2016	30.09.2016	22.09.2016	92
VI	30.09.2016	30.12.2016	30.12.2016	21.12.2016	91



VII	30.12.2016	30.03.2017	30.03.2017	22.03.2017	90
VIII	30.03.2017	30.06.2017	30.06.2017	22.06.2017	92

*) w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego Odsetki mają Kupon zerowy

17. OPCJA PRZEDTERMINOWEGO WYKUPU NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA

W przypadku wystąpienia okoliczności wymienionych w pkt. 19 Warunków Emisji Obligacji w okresie od Dnia Emisji do Dnia Wykupu Obligacji, Obligatariusz jest uprawniony do dostarczenia Emitentowi oraz podmiotowi prowadzącemu rachunek papierów wartościowych Obligatariusza pisemnego zawiadomienia, że posiadane przez niego Obligacje stają się natychmiast wymagalne i podlegają spłacie, a Emitent jest zobowiązany, na to żądanie Obligatariusza, dokonać przedterminowego wykupu posiadanych przez danego Obligatariusza Obligacji

Kwota na jedną Obligację, w jakiej Obligacje podlegają spłacie w wyniku realizacji Opcji Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza zostanie każdorazowo określona jako suma wartości nominalnej Obligacji (1.000 zł) oraz kwoty narosłych odsetek liczonej od początku danego Okresu Odsetkowego, w którym przypada Dzień Przedterminowej Spłaty, do tego Dnia Przedterminowej Spłaty (włącznie z tym dniem).

Zawiadomienie o Wymagalności będzie skuteczne jeżeli zostanie dostarczone Emitentowi do 10 dnia roboczego po dniu przekazania informacji wskazanych w pkt. 19 Warunków Emisji Obligacji. W przypadku nieprzekazania tych informacji zgodnie z pkt. 19 Warunków Emisji Obligacji Obligatariusze mają również prawo żądania przedterminowego wykupu Obligacji do Dnia Wykupu. Wraz z przesyłaniem Zawiadomienia o Wymagalności, Obligatariusz złoży świadectwo depozytowe dotyczące posiadanych Obligacji.

Dzień Przedterminowej Spłaty przypadnie nie później niż w 25 dniu roboczym od dnia przekazania informacji o okoliczności określonych w pkt. 19 Warunków Emisji Obligacji. W przypadku niewypełnienia przez Emitenta obowiązku o poinformowaniu Obligatariuszy o wystąpieniu przypadków naruszenia określonego w pkt. 19 Warunków Emisji Obligacji, Dzień Przedterminowej Spłaty przypadnie nie później niż w 25 dniu od otrzymania przez Emitenta Zawiadomienia o Wymagalności.

Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza zostanie zrealizowana poprzez uznanie rachunku pieniężnego służącego do obsługi rachunku papierów wartościowych Obligatariusza. Opcja przedterminowego wykupu realizowana będzie zgodnie z zasadami KDPW. Powyższe zapisy dotyczące trybu i terminów składania Zawiadomienia o Wymagalności, nie zwalniają Obligatariusza od składania odpowiednich oświadczeń i dokonywania odpowiednich czynności zgodnie z regulacjami KDPW.

18. OPCJA PRZEDTERMINOWEGO WYKUPU NA ŻĄDANIE EMITENTA

Emitent ma prawo dokonać wcześniejszego wykupu wszystkich lub części Obligacji na żądanie własne (Opcja Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta).

Emitent zobowiązuje się do podawania informacji o zgłoszeniu żądania przedterminowego wykupu Obligacji wraz ze wskazaniem Dnia Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta w formie pisemnej na adres Obligatariusza wskazany firmie inwestycyjnej prowadzącej Ewidencję, w terminie nie krótszym niż 20 dni roboczych przed Dniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta.



Kwota na jedną Obligację w jakiej Obligacje podlegają spłacie w wyniku realizacji Opcji Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta równa będzie:

- (1) Wartości Nominalnej Obligacji,
- (2) Odsetek naliczonych za Okres Odsetkowy kończący się w Dacie Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia), oraz
- (3) Opcji Wcześniejszego Wykupu, liczonej jako procent Wartości Nominalnej w wysokości 0,5%.

19. PRZYPADKI NARUSZENIA:

W przypadku wystąpienia którejkolwiek z następujących okoliczności w okresie od Dnia Emisji do Dnia Wykupu Obligacji Emitent zobowiązany jest, na żądanie Obligatariusza, na warunkach określonych w Warunkach Emisji Obligacji, dokonać przedterminowego wykupu posiadanych przez danego Obligatariusza Obligacji:

- a) niewypełnienie w terminie, w całości lub w części, jakichkolwiek zobowiązań wynikających z jakichkolwiek dłużnych papierów wartościowych wyemitowanych przez Emitenta,
- b) niewywiązywanie się Emitenta z obowiązku udostępnienia Obligatariuszom rocznych sprawozdań finansowych wraz z opinią biegłego rewidenta w terminie 6 miesięcy od zakończenia danego roku obrotowego lub sprawozdań kwartalnych w terminie 45 dni od końca każdego kwartału danego roku obrotowego,
- c) otwarcie Postępowania Upadłościowego w stosunku do Emitenta lub złożenie przez Zarząd Emitenta wniosku o jego upadłość,
- d) jakiegokolwiek inne dłużne instrumenty finansowe Emitenta o łącznej wartości wyższej niż 5.000.000,00 (słownie: pięć milionów złotych) zł zostaną postawione w stan wymagalności przed terminem ich wykupu wskutek naruszenia zobowiązań Emitenta z tych dłużnych instrumentów finansowych,
- e) naruszenia warunków umowy kredytu lub pożyczki zawartej przez Emitenta z jakimikolwiek instytucjami finansowymi skutkujące natychmiastową wymagalnością tej pożyczki lub kredytu o łącznej wartości wyższej niż 5.000.000,00 (słownie: pięć milionów złotych).

Emitent zobowiązany jest do przekazywania informacji o wystąpieniu powyższych okoliczności oraz o wynikającym z tego prawie do wcześniejszego wykupu w trybie przewidzianym w pkt. 23. Warunków Emisji Obligacji. Niedopełnienie tego obowiązku jest również podstawą żądania przedterminowego wykupu obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza zgodnie z trybem przewidzianym w pkt. 17 Warunków Emisji Obligacji.

20. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI:

Obligacje mogą być zbywane bez ograniczeń.

21. STATUS ZOBOWIĄZAŃ EMITENTA:

Zobowiązania Emitenta z tytułu Obligacji stanowią zabezpieczone, niepodporządkowane i bezwarunkowe zobowiązania Emitenta.

22. WYSOKOŚĆ I FORMA ZABEZPIECZENIA:

Obligacje emitowane są jako zabezpieczone.

W przypadku, gdy emisja Obligacji dojdzie do skutku zabezpieczenie roszczeń Obligatariuszy wynikających z emisji Obligacji nastąpi poprzez ustanowienie w Dniu Emisji hipoteki na rzecz Obligatariuszy o wartości 150% przydzielonych Obligacji na niżej wymienionych nieruchomościach:

- 4) nieruchomości zlokalizowanej w miejscowości Żary, w województwie lubuskim, stanowiącej działki gruntu nr 5/12, 5/14, 5/18 oraz 5/19, o łącznym obszarze 2,0144 ha, dla których prowadzona jest przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Żarach księga wieczysta o numerze ZG1R/00020564/5 oraz nieruchomości zlokalizowanej w miejscowości Żary, w województwie lubuskim, stanowiącej działkę gruntu nr 4, o obszarze 0,0275 ha, dla których prowadzona jest przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Żarach księga wieczysta o numerze ZG1R/00035895/2. Łączna wartość przedmiotu zabezpieczenia według wyceny rzeczoznawcy majątkowego na dzień 19.05.2014 r. wynosi 7.940.500,00 zł;
- 5) nieruchomości zlokalizowanej w miejscowości Chwaliszowice, w województwie lubuskim, stanowiącej działkę gruntu nr 328/1, o obszarze 2,8200 ha, dla których prowadzona jest przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Żarach księga wieczysta o numerze ZG1R/00026502/5. Wartość przedmiotu zabezpieczenia według wyceny rzeczoznawcy majątkowego na dzień 19.05.2012 r. wynosi 5.594.000,00 zł;
- 6) nieruchomości zlokalizowanej w miejscowości Łęknica w województwie lubuskim, stanowiącej działkę gruntu nr 282/38, o obszarze 2,5914 ha, dla których prowadzona jest przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Żarach księga wieczysta o numerze ZG1R/00051358/4. Wartość przedmiotu zabezpieczenia według wyceny rzeczoznawcy majątkowego na dzień 1.12.2012 r. wynosi 1.851.000,00 zł.

Operaty szacunkowe nieruchomości stanowiących przedmiot zabezpieczenia zostają udostępnione Inwestorom wraz z Propozycją Nabycia. Na dzień Emisji łączna wartość hipotek wpisanych na wskazanych nieruchomościach wynosi 7.309.330,00 zł.

Stosownie do art. 7 ust. 1a i 1b Ustawy o Obligacjach, Emitent zawarł umowę z Administratorem Hipoteki, na mocy której Administrator Hipoteki wykonywać będzie prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy. Administratorem Hipoteki jest CELLICA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie.

23. ZAWIADOMIENIA:

- 20.1 Z zastrzeżeniem odmiennych postanowień przewidzianych w Propozycji Nabycia Obligacji lub Warunkach Emisji Obligacji, wszelkie zawiadomienia do Inwestorów będą wysyłane listem poleconym lub kurierem na ich adresy podane w Formularzu Zapisu lub będą doręczane im osobiście. Jeżeli inwestor zmieni adres, nie powiadamiając o tym Emitenta, zawiadomienie dokonane listem poleconym będzie uznane za doręczone z dniem faktycznego doręczenia pod ostatni znany Emitentowi adres, lub w przypadku braku doręczenia – z upływem terminów przewidzianych w Kodeksie Postępowania Cywilnego na odbiór przesyłki pozostawionej w urzędzie pocztowym.
- 20.2 Zawiadomienia kierowane do Obligatariuszy będą dokonywane:
 - a) w przypadku, gdy akcje Emitenta są przedmiotem obrotu na Rynku Zorganizowanym, w formie raportów bieżących, zgodnie z regulacjami obowiązującymi na tym Rynku Zorganizowanym,



- b) w przypadku, gdy obligacje są jedynymi papierami wartościowymi Emitenta będącymi przedmiotem obrotu na Rynku Zorganizowanym, w formie raportów bieżących, zgodnie z regulacjami obowiązującymi na tym Rynku Zorganizowanym,
- c) w przypadku, gdy żadne z papierów wartościowych Emitenta nie są przedmiotem obrotu na żadnym Rynku Zorganizowanym, będą umieszczane na stronie internetowej Emitenta: www.lzmo.pl.

24. SPRAWOZDANIA FINANSOWE:

Emitent będzie udostępniał Obligatariuszom roczne sprawozdania finansowe wraz z opinią biegłego rewidenta oraz kwartalne sprawozdania finansowe (obejmujące pełny rachunek zysków i strat, bilans oraz rachunek przepływów pieniężnych) w okresie od Dnia Emisji do czasu całkowitego wykupu Obligacji, w trybie wskazanym w pkt. 23 Warunków Emisji Obligacji z zastrzeżeniem, iż w przypadku gdy żadne z papierów wartościowych Emitenta nie są przedmiotem obrotu na żadnym Rynku Zorganizowanym, obowiązek udostępnienia rocznego sprawozdania finansowego wraz z opinią biegłego rewidenta oraz kwartalnego sprawozdania finansowego zostanie spełniony w przypadku umieszczenia tych dokumentów na stronie internetowej Emitenta.

25. PRAWO WŁAŚCIWE:

Obligacje są emitowane zgodnie z prawem polskim i wszelkie stosunki prawne z nich wynikające podlegają prawu polskiemu. Wszelkie spory związane z Obligacjami będą rozstrzygane przed sądem powszechnym właściwym dla siedziby Emitenta.

Podpisy osób uprawnionych do zaciągania zobowiązań w imieniu Emitenta:

LZMO Spółka Akcyjna
PREZES ZARZĄDU
Artur Sławiński

3.5. WYCENY NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH ZABEZPIECZENIE ROSZCZEŃ OBLIGATARIUSZY

COMES CONSULTING

Wycena Nieruchomości Mirosław Zych

OPERAT SZACUNKOWY

OKREŚLAJĄCY WARTOŚĆ RYNKOWĄ CZĘŚCI JEDNEJ NIERUCHOMOŚCI
GRUNTOWEJ – DZIAŁEK NR 5/12, 5/14, 5/17, 5/18, 5/19 ORAZ
NIERUCHOMOŚCI OBEJMUJĄCEJ DZIAŁKĘ NR 4, WSZYSTKIE OPISYWANE
DZIAŁKI POŁOŻONE SĄ PRZY UL. STRZELCÓW W ŻARACH, POWIAT ŻARSKI,
WOJEWÓDZTWO LUBUSKIE

- KW ZG1R/00020564/5
- KW ZG1R/00035895/2



OPERAT PRZYGOTOWANY PRZEZ

**COMES CONSULTING**

WYCENA NIERUCHOMOŚCI Mirosław Zych



autor operatu: mgr Mirosław Zych (REV)
RECOGNISED EUROPEAN VALUER



Bytom, maj 2014 r.

COMES CONSULTING

Wycena Nieruchomości Mirosław Zych

Bytom, Drzymały 2, tel./fax 32 281 79 14, 604 722 080
www.comescon.pl / biuro@comescon.pl
NIP 626 219 65 56 / REGON 240252684
nr rachunku : 20 1050 1230 1000 0023 0115 0708

Operat szacunkowy – Żary, ul. Strzelców;
KW nr ZG1R/00020564/5, ZG1R/00035895/2

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

I. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny są działki położone w miejscowości Żary, w powiecie żarskim, objęte księgami wieczystą nr ZG1R/00020564/5, ZG1R/00035895/2. Na przedmiot wyceny składają się następujące działki o łącznej powierzchni 2,0419 ha. Na nieruchomości objętą księgą wieczystą nr ZG1R/00020564/5

Nr działki	Powierzchnia [ha]	Nr KW
5/12	0,3088	ZG1R/00020564/5
5/14	0,4715	
5/17	0,0280	
5/18	0,6906	
5/19	0,5155	
4	0,0275	ZG1R/00035895/2
Razem	2,0419	-

Na nieruchomość objętą księgą wieczystą nr ZG1R/00020564/5 składają się również inne działki, nie są one jednak przedmiotem niniejszej wyceny.



Zakres operatu obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności do przedmiotowych działek według stanu nieruchomości określonego na dzień oględzin.

Księgi wieczyste dla nieruchomości gruntowych urządzone i prowadzone są w Sądzie Rejonowym w Żarach.

II. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej w/w działek dla potrzeb sprzedaży.

III. OSZACOWANA WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI

Wartość rynkowa działek będących przedmiotem wyceny wchodzących w skład 2 nieruchomości wynosi:

7 940 500 zł

Siedem milionów dziewięćset czterdzieści tysięcy pięćset złotych

IV. DATA WYCENY

Data, na którą określono wartość nieruchomości: **19.05.2014 r.**

V. AUTOR WYCENY

mgr Mirosław Zych (REV)
RECOGNISED EUROPEAN VALUER

Bytom, 19 maja 2014 r.

COMES CONSULTING WYCENA NIERUCHOMOŚCI Mirosław Zych
Bytom, ul. Drzymały 2, tel./fax 32 281 79 14, kom. 604 722 080
www.comescon.pl / biuro@comescon.pl





SPIS TREŚCI

1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY	4
1.1 Przedmiot wyceny	4
1.2 Zakres wyceny	4
2. CEL WYCENY	4
3. PODSTAWY FORMALNE I MATERIALNO – PRAWNE	4
3.1 Podstawa formalna	4
3.2 Podstawa prawna wyceny	4
3.3 Źródła informacji i materiały źródłowe	5
4. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO	5
5. DANE O PRZEDMIOCIE WYCENY	5
5.1 Stan nieruchomości	5
5.2 Określenie przeznaczenia nieruchomości	8
5.3 Lokalizacja	9
5.4 Opis przedmiotu wyceny	11
6. CHARAKTERYSTYKA I ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.	16
6.1 Charakterystyka rynku nieruchomości	16
6.2 Analiza rynku nieruchomości	23
6.3 Metodyka wyceny	28
7. OBLICZANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	29
7.1 Oszacowanie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowych działek	29
8. WYNIK KOŃCOWY I WNIOSKI	37

Operat szacunkowy – Żary, ul. Strzelców;
KW nr ZG1R/00020564/5, ZG1R/00035895/2

1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY

1.1 Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny są działki położone w miejscowości Żary, w powiecie żarskim, objęte księgami wieczystą nr ZG1R/00020564/5, ZG1R/00035895/2. Na przedmiot wyceny składają się następujące działki o łącznej powierzchni 2,0419 ha. Na nieruchomości objętą księgą wieczystą nr ZG1R/00020564/5

Nr działki	Powierzchnia [ha]	Nr KW
5/12	0,3088	ZG1R/00020564/5
5/14	0,4715	
5/17	0,0280	
5/18	0,6906	
5/19	0,5155	
4	0,0275	ZG1R/00035895/2
Razem	2,0419	

Na nieruchomość objętą księgą wieczystą nr ZG1R/00020564/5 składają się również inne działki, nie są one jednak przedmiotem niniejszej wyceny.



1.2 Zakres wyceny

Zakres operatu obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności do przedmiotowych działek według stanu nieruchomości określonego na dzień oględzin.

Księgi wieczyste dla nieruchomości gruntowych urządzone i prowadzone są w Sądzie Rejonowym w Żarach.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej w/w działek dla potrzeb sprzedaży.

3. PODSTAWY FORMALNE I MATERIALNO – PRAWNE

3.1 Podstawa formalna

Zlecenie spółki BALTIC CERAMICS Spółka Akcyjna z siedzibą w Lubsku.

3.2 Podstawa prawna wyceny

Wskazanie podstaw prawnych i uwarunkowań dokonanych czynności. Są to te źródła prawa, które w sposób bezpośredni wpływają na merytoryczną treść opracowania i warunkują jego poprawną formalną treść.

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. Nr 102 z 2010r., poz. 651 z późn. zm.)
2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.),
3. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. nr 16 z dnia 18 maja 1964r., poz. 93)



Operat szacunkowy – Żary, ul. Strzelców;
KW nr ZG1R/00020564/5, ZG1R/00035895/2

z późn. zm.),

4. Ustawa z dnia 17 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.),

Podstawy merytoryczne wyceny i materiały pomocnicze:

- Wycena nieruchomości; wydanie polskie; Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2000,
- R. Cymmerman, A. Hopfer; System i procedury szacowania nieruchomości, Olsztyn – Zielona Góra 1999,
- A. Hopfer, M. Krawczyk, S. Żróbek; Zasady gospodarki przestrzennej i szacowania nieruchomości, Zielona Góra 1997,
- NIERUCHOMOŚĆ, Śląskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych,
- Notowania Rynku Nieruchomości, C.H. Beck,
- Nieruchomości, C.H. Beck.

W operacie szacunkowym uwzględniono wszystkie z przytoczonych powyżej podstaw prawnych i merytoryczne uwarunkowania wyceny.

3.3 Źródła informacji i materiały źródłowe

- a) dokumentacja ewidencji gruntów i budynków,
- b) wizja lokalna, w ramach której dokonano oględzin nieruchomości,
- c) informacje z lokalnych biur obrotu nieruchomościami, od zarządców nieruchomości,
- d) dokumentacja stanu prawnego nieruchomości,
- e) internetowe źródła informacji.

4. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	19.05.2014 r.
Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan nieruchomości (przedmiotu wyceny)	25.04.2014 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości	25.04.2014 r.
Data sporządzenia wyceny	19.05.2014 r.

5. DANE O PRZEDMIOCIE WYCENY

5.1 Stan nieruchomości

5.1.1 Stan prawny według księgi wieczystej ZG1R/00020564/5.

Typ księgi - Nieruchomość gruntowa.

DZIAŁ I: OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Województwo : lubuskie
Powiat: żarski
Gmina: Żary
Miejscowość: Żary

Nr działek: 112, 5/5, 5/12, 5/14, 5/16, 5/17, 5/18, 5/19
Ulica: Strzelców 7

COMES CONSULTING WYCENA NIERUCHOMOŚCI Mirosław Zych
Bytom, ul. Drzymały 2, tel./fax 32 281 79 14, kom. 604 722 080
www.comescon.pl / biuro@comescon.pl



Operat szacunkowy – Żary, ul. Strzelców;
KW nr ZG1R/00020564/5, ZG1R/00035895/2

Sposób korzystania: zabudowana nieruchomość

Obszar: 2,2931 ha

DZIAŁ I: SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Brak wpisów.

DZIAŁ II: WŁASNOŚĆ

Numer udziału w prawie: 1
Wielkość udziału: 1/1
Nazwa: BALTIC CERAMICS Spółka Akcyjna
Siedziba: Lubsko

DZIAŁ III: PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Brak wpisów.

DZIAŁ IV: HIPOTEKA

Numer hipoteki (roszczenia): 19
Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka umowna łączna
Suma: 3000000,00
Suma słownie: trzy miliony
Waluta sumy: zł
Wierzytelność: wierzytelności z tytułu pożyczki określone w oświadczeniu banku z dnia 24.02.2011 r.
Stosunek prawny: umowa pożyczki nr U/0008617280/0001/2011/1950 z dnia 24.02.2011 r.
Księga współobciążona: ZG1R/00035895/2

Wierzyciel hipoteczny

Nazwa: Bank Gospodarki Żywnościowej S.A.
Siedziba: Warszawa

5.1.2 Stan prawny według księgi wieczystej ZG1R/00035895/2.

Typ księgi - Nieruchomość gruntowa.

DZIAŁ I: OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Województwo : lubuskie
Powiat: żarski
Gmina: Żary
Miejscowość: Żary

Nr działek: 4
Ulica: Przeładunkowa
Sposób korzystania: zabudowana nieruchomość

Obszar: 0,0275 ha

DZIAŁ I: SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Brak wpisów.

DZIAŁ II: WŁASNOŚĆ

Numer udziału w prawie: 1
Wielkość udziału: 1/1

Operat szacunkowy – Żary, ul. Strzelców;
KW nr ZG1R/00020564/5, ZG1R/00035895/2Nazwa: BALTIC CERAMICS Spółka Akcyjna
Siedziba: Lubsko**DZIAŁ III: PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA**

Brak wpisów.

DZIAŁ IV: HIPOTEKA

Numer hipoteki (roszczenia): 2
Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka umowna łączna
Suma: 3000000,00
Suma słownie: trzy miliony
Waluta sumy: zł
Wierzytelność: wierzytelności z tytułu pożyczki określone w oświadczeniu banku z dnia 24.02.2011 r.
Stosunek prawny: umowa pożyczki nr U/0008617280/0001/2011/1950 z dnia 24.02.2011 r.
Księga współobciążona: ZG1R/00020564/5

Wierzyciel hipotecznyNazwa: Bank Gospodarki Żywnościowej S.A.
Siedziba: Warszawa**5.1.3 Stan według ewidencji gruntów**

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	BALTIC CERAMICS SPÓŁKA AKCYJNA REYMONTA 7, 68-300 LUBSKO;	własność	1/1

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
5/12	1	STRZELCÓW 7	Zurbanizowane tereny niezabudo	Bp	0.3088	0.3088	ZG1R/00020564/5
Id działki: 081102_1.0002.5/12							
5/14	1	MONIUSZKI	Zurbanizowane tereny niezabudo	Bp	0.4715	0.4715	ZG1R/00020564/5
Id działki: 081102_1.0002.5/14							
5/17	1	STRZELCÓW	Tereny przemysłowe	Ba	0.0280	0.0280	ZG1R/00020564/5
Id działki: 081102_1.0002.5/17							
5/18	1	STRZELCÓW	Zurbanizowane tereny niezabudo	Bp	0.6906	0.6906	ZG1R/00020564/5
Id działki: 081102_1.0002.5/18							
5/19	1	STRZELCÓW	Zurbanizowane tereny niezabudo	Bp	0.5155	0.5155	ZG1R/00020564/5

Operat szacunkowy – Żary, ul. Strzelców;
KW nr ZG1R/00020564/5, ZG1R/00035895/2

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
4	1	ŻARY	Zurbanizowane tereny niezabudo	Bp	0.0275	0.0275	ZG1R/00035895/2
Id działki: 081102_1.0002.4							

5.1.4 Stan według kartoteki budynków

Lp.	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	BALTIC CERAMICS SPÓŁKA AKCYJNA REYMONTA 7; 68-300 LUBSKO;	własność	1/1

Nr ewid. budynku	Działka	Adres budynku	Funkcja budynku	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Pow. zabud [m2]	Liczba lokali odrę- bne	Pow.użytk [m2] - lokali - pom. przynależ.	Nr KW lub inny dok.
978	5/17	STRZELCÓW	inne niemieszkalne	1.0/ 0.0	35.00	0		ZG1R/00020564/5
Id budynku: 081102_1.0002.978_BUD Wartość w tys. zł: 0 () Rok zakończ. bud. - 0 Rejestr zabytków : Materiał : MUR Lokale odrębne:								
979	5/17	STRZELCÓW	inne niemieszkalne	1.0/ 0.0	14.00	0		ZG1R/00020564/5
Id budynku: 081102_1.0002.979_BUD Wartość w tys. zł: 0 () Rok zakończ. bud. - 0 Rejestr zabytków : Materiał : MUR Lokale odrębne:								
Razem :				2.0/ 0.0	49.00	0		

Stan prawny ujawniony w księgach wieczystych zgadza się ze stanem ujętym w katastrze. Jednak działka nr 4 zlokalizowana jest w rejonie ul. Strzelców w obok kompleksu działek nr 5/12, 5/14, 5/17, 5/18 i 5/19. Poza tym zgodnie z ewidencją i księgami wieczystymi opisywane działki są zabudowane, obecnie trwają ostatnie prace rozbiórkowe wszystkich budynków zlokalizowanych na opisywanych działkach – zgodnie z decyzją Starosty Żarskiego nr 17/2012 z dnia 14.06.2012 r.

5.2 Określenie przeznaczenia nieruchomości

Szacowane działki nie są objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żary – uchwała Rady Miejskiej w Żarach nr XXXVIII/27/2006 z dnia 27.04.2006 r. opisywane działki znajdują się na terenie oznaczonym jako strefa produkcyjno-techniczna (Funkcja produkcyjno-techniczna).

Operat szacunkowy – Żary, ul. Strzelców;
KW nr ZG1R/00020564/5, ZG1R/00035895/2



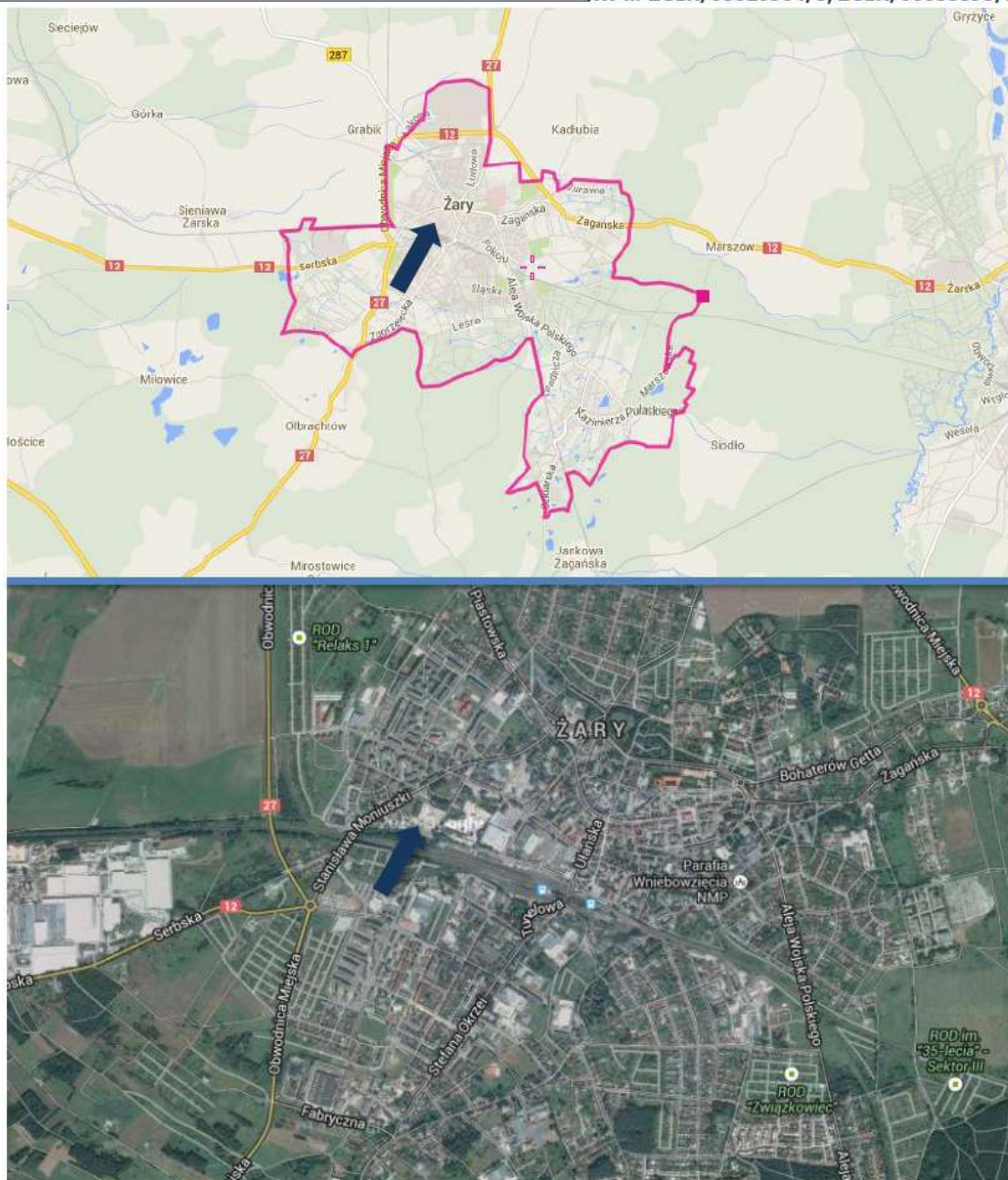
5.3 Lokalizacja

Szacowane działki stanowią kompleks przylegających do siebie działek, które położone są w północno-wschodniej części Żar, w odległości ok. 1 km od centrum miasta. Obszar opisywanych nieruchomości otoczony jest przez inne tereny zabudowane o różnym przeznaczeniu: mieszkaniowe, usługowe, parkingi, w sąsiedztwie znajdują się również tereny zielone. W odległości ok. 150 m od szacowanych działek znajdują się tory kolejowe.

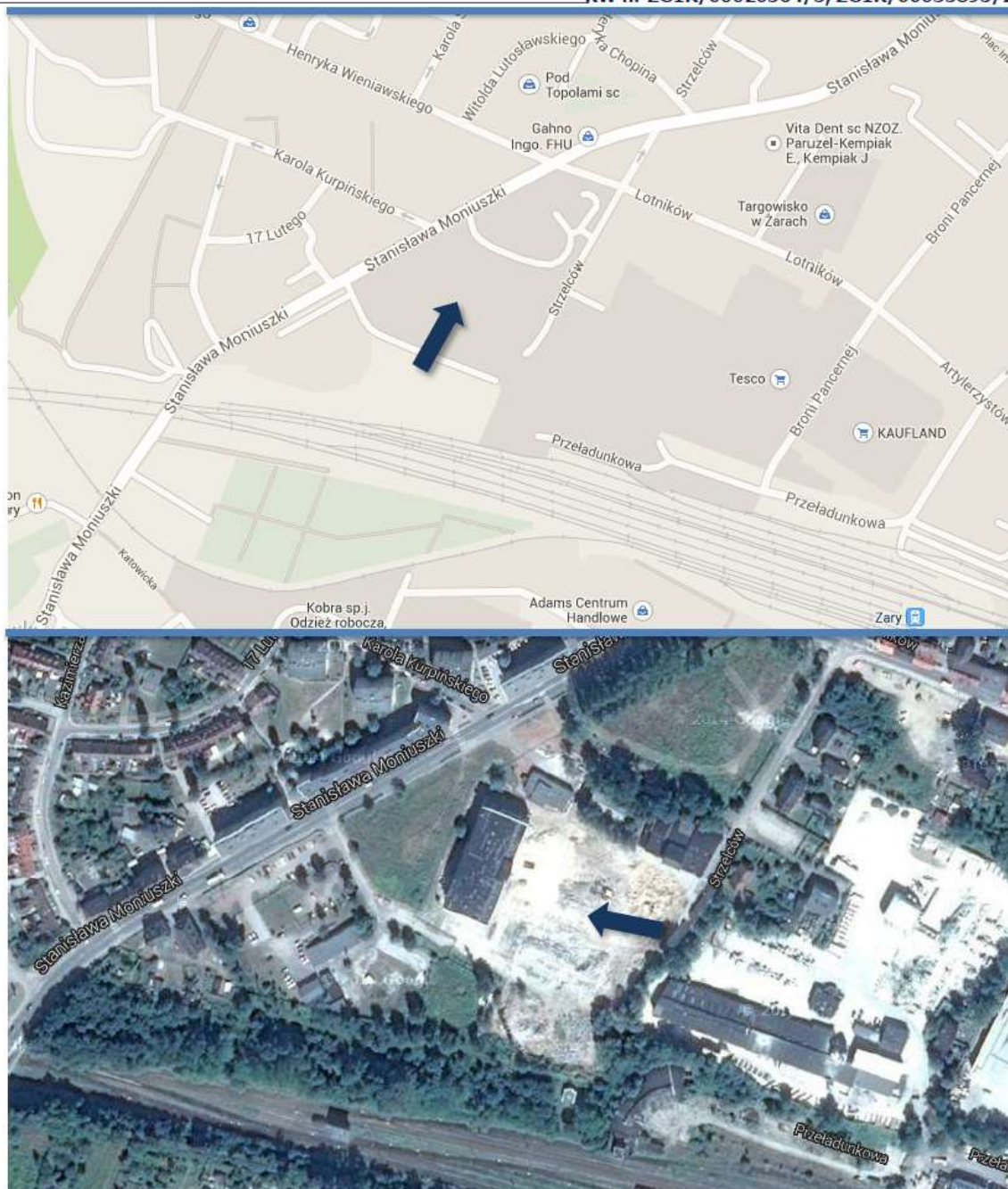
Teren jest dobrze skomunikowany, dojazd nawierzchnią utwardzoną – ul. Strzelców. Bliskość arterii komunikacyjnej o znaczeniu ogólnomiejskim i regionalnym – ul. Moniuszki zapewnia dobrą komunikację z resztą miasta oraz z miejscowościami sąsiadującymi. W niewielkiej odległości (do 1 km) znajdują się również droga krajowa nr 12 (ul. Serbska) oraz Obwodnica Miejska – fragment drogi krajowej nr 27 biegnącej od granicy z Niemcami do Zielonej Góry.

Lokalizację nieruchomości, z uwagi na położenie na tle miasta i regionu, należy uznać za korzystną.

**Operat szacunkowy – Żary, ul. Strzelców;
KW nr ZG1R/00020564/5, ZG1R/00035895/2**



**Operat szacunkowy – Żary, ul. Strzelców;
KW nr ZG1R/00020564/5, ZG1R/00035895/2**



Zarówno położenie nieruchomości wobec lokalnych traktów komunikacyjnych, jak i funkcja użytkowa sprawiają, że przedmiotowa nieruchomość ma znamiona lokalizacji komercyjnej o zasięgu regionalnym.

5.4 Opis przedmiotu wyceny

Przedmiotowe działki wchodzą w skład dwóch nieruchomości, które do niedawna były zabudowane budynkami produkcyjnymi. Na dzień oględzin na opisywanych działkach trwały nie było już budynków – zostały one zburzone, trwały prace, polegające na wywozie gruzu i porządkowania terenu działki. W związku

**Operat szacunkowy – Żary, ul. Strzelców;
KW nr ZG1R/00020564/5, ZG1R/00035895/2**

z tym, że prace rozbiórkowe była na tak zaawansowanym etapie (wykonano ponad 95%) przedmiotowe działki będą wyceniane jako tereny inwestycyjne niezabudowane.

5.4.1 Opis działek gruntu

Przedmiotem niniejszego pracowania są działki nr 5/12, 5/14, 5/17, 5/18, 5/19 i 4, które sąsiadują ze sobą i stanowią kompleks, w związku z powyższym będą wyceniane jako całość. Powierzchnie poszczególnych działek zestawiono poniżej.

Nr działki	Powierzchnia [ha]
5/12	0,3088
5/14	0,4715
5/17	0,0280
5/18	0,6906
5/19	0,5155
4	0,0275
Razem	2,0419

- lokalizacja: Żary, ul. Strzelców 7,
- dostępność komunikacyjna – dobra,
- otoczenie: działki graniczą z obiektami o różnej funkcji przemysłowej, usługowej, terenami kolejowymi,
- uzbrojenie: do działek doprowadzone są podstawowe media – wodociąg, elektryczność, kanalizacja deszczowa i sanitarna, sieci teletechniczne, gaz,
- kształt i wielkość działek: nieregularny, jednak wielkość całości pozwala na dogodne zagospodarowanie,
- teren działek częściowo utwardzony płytami betonowymi,
- nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ul. Strzelców, działka ewidencyjna nr 7.

Fragment mapy ewidencyjnej



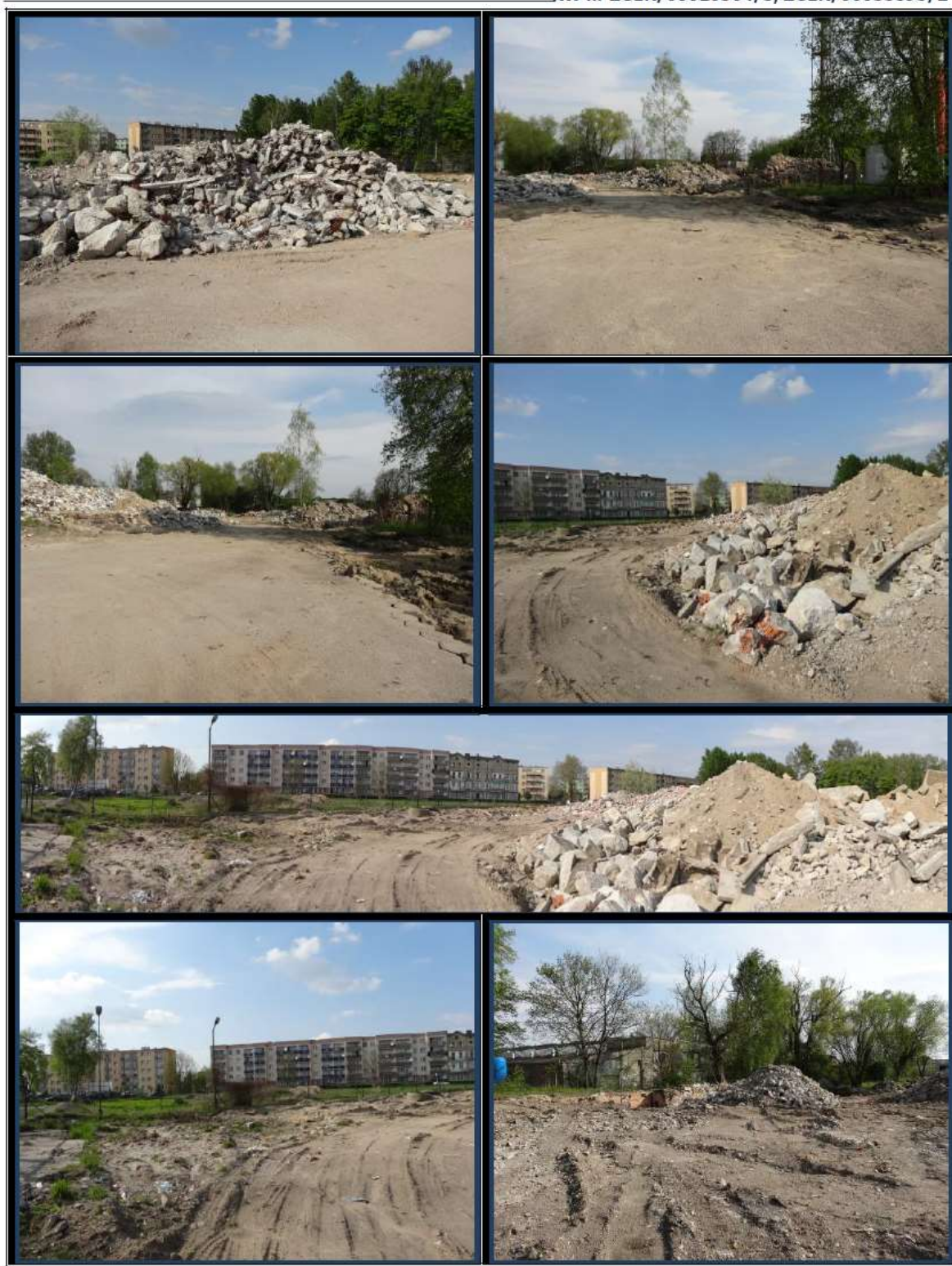
Operat szacunkowy – Żary, ul. Strzelców;
KW nr ZG1R/00020564/5, ZG1R/00035895/2

Dokumentacja fotograficzna:

Dokumentacja fotograficzna przedmiotowych działek i otoczenia wykonana w dniu oględzin



Operat szacunkowy – Żary, ul. Strzelców;
KW nr ZG1R/00020564/5, ZG1R/00035895/2



Operat szacunkowy – Żary, ul. Strzelców;
KW nr ZG1R/00020564/5, ZG1R/00035895/2



Operat szacunkowy – Żary, ul. Strzelców;
KW nr ZG1R/00020564/5, ZG1R/00035895/2

6. CHARAKTERYSTYKA I ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

6.1 Charakterystyka rynku nieruchomości

Uwagi ogólne

Rodzaj i charakter szacowanej nieruchomości sprawia, iż przestrzenny zakres oddziaływania nieruchomości, biorąc pod uwagę zależności demograficzne, ekonomiczne, gospodarcze, strukturalne itp. wykracza poza przedmiotowy zasięg najbliższego, fizycznego sąsiedztwa. Tworząc charakterystykę deskryptywną rynku nieruchomości zastosowano metodologię dedukcyjną jako najbardziej adekwatną i uwiarygodniającą konkluzje, wychodząc od wskaźników opisujących rynek na poziomie regionu, schodząc do poziomu lokalnego, jakim jest miasto Żary.

Województwo lubuskie

Województwo lubuskie to jedna z 16 jednostek administracyjnych kraju, położona w środkowo - zachodniej Polsce. Ponadto województwo lubuskie graniczy bezpośrednio z Niemcami oraz następującymi województwami: dolnośląskim, wielkopolskim, zachodniopomorskim. Opisywany rejon zajmuje niemal 14 tys. km² (co stanowi ok. 4,5% obszaru kraju), i zamieszkuje go 1,02 mln osób. Niemal połowę powierzchni województwa – 49% stanowią lasy, głównie Puszcza Notecka, Rzepińska oraz Bory Dolnośląskie. Kolejne 40% odnosi się do terenów rolnych. Siedzibą wojewody jest miasto Gorzów Wielkopolski, natomiast władz samorządu województwa Zielona Góra. Z tego względu województwo podzielone jest na dwa podregiony gorzowski i zielonogórski. Poza tym na opisywane województwo składa się 14 powiatów, w tym dwa grodzkie tj. Gorzów Wielkopolski i Zielona Góra oraz 12 powiatów ziemskich do których należą: gorzowski, krośnieński, międzyrzecki, nowosolski, ślubicki, strzelecko-drezdenecki, sulęciński, świebodziński, wschowski, zielonogórski, żagański i żarski.

Rozmieszczenie poszczególnych powiatów i miast zaprezentowano poniżej.



Źródło: wikipedia

**Operat szacunkowy – Żary, ul. Strzelców;
KW nr ZG1R/00020564/5, ZG1R/00035895/2**

Przez województwo przebiegają trasy tranzytowe łączące Moskwę z Berlinem oraz kraje skandynawskie z Adriatykiem. Do najważniejszych dróg zaliczamy: E30 Warszawa, Poznań, Świebodzin, Słubice, Berlin i E 65 Szczecin, Gorzów Wlkp., Zielona Góra, Praga; A2 granica z Niemcami, Świecko, Poznań, Łódź, Warszawa, Biała Podlaska, Kukuryki - granica z Białorusią; drogi E64, S3 Świnoujście – granica państwa z Czechami; droga nr 12 granica państwa z Niemcami, Leszno, Kalisz, Radom, Lublin, Dorohusk – granica z Ukrainą; droga nr 22 granica państwa z Niemcami, Kostrzyn nad Odrą, Gorzów Wielkopolski, Wałcz, Człuchów, Stargard Gdański, Malbork, Elbląg, Grzechotki, granica z Rosją; droga nr 31 Szczecin, Gryfino, Chojna, Sarbinowo, Kostrzyn nad Odrą, Słubice oraz inne. Do głównych tras kolejowych zaliczamy Nadodrzańską Magistralę Węglową łączącą Śląsk z portami szczecińskimi oraz linie Warszawa, Poznań, Berlin na których funkcjonują węzły kolejowe: Czerwińsk, Rzepin, Zbąszynek i Żagań. Dodatkowo rzeki Odra i Warta, które są żeglowne na całych odcinkach przebiegających przez województwo, są wykorzystywane do przewozu mas towarowych – głównie przez porty rzeczne Cigacice i Kostrzyn.

Obszar opisywanego województwa zasobny jest w różnorodne surowce mineralne m.in. złoża: węgla brunatnego, ropy, gazu, rudy miedzi, torfu, kredy jeziomej, soli kamiennej, soli potasowej, piasków szklarskich i budowlanych oraz kruszyw naturalnych.

Na terenie województwa lubuskiego rozwijają się następujące gałęzie przemysłu: chemiczny, elektroniczny, meblarski, tekstylny-konfekcyjny, przetwórstwo spożywcze oraz drzewne. Duże powierzchnie rolne oraz brak rozwiniętego przemysłu przyczynia się do stosunkowo wysokiego wskaźnika bezrobocia w regionie – na poziomie 16,3%.

Rzeki Odra i Warta są żeglowne na całych odcinkach leżących w granicach województwa i są wykorzystywane do przewozu mas towarowych. Najważniejsze porty rzeczne to Cigacice i Kostrzyn.

Na obszarze województwa znajdują się następujące przejścia graniczne:

- przejścia graniczne dla pojazdów ciężarowych (Świecko, Gubinek, Olszyna);
- przejścia graniczne dla pojazdów osobowych (Kostrzyn, Słubice, Świecko, Gubin, Gubinek, Olszyna, Łęknica, Przewóz);
- przejścia graniczne kolejowe (Kostrzyn, Kunowice, Gubin, Zasieki);
- przejścia graniczne lotnicze (Przylep, Babimost);
- przejścia graniczne rzeczne (Słubice, Miłów).

Na terenie województwa znajdują się dwa czynne lotniska: cywilno-wojskowe w Babimostcie i sportowe w Przylepie koło Zielonej Góry.

Ze względu na przeważający charakter mało i średnio urodzajnych gleb, rolnictwo nie odgrywa znaczącej roli w gospodarce województwa. Dominuje uprawa zbóż i ziemniaków. Hodowla ma charakter rozproszony i poza drobiem plasuje się poniżej średniej krajowej.

Położenie i potencjał ludzki oraz charakter i bogactwo ziemi stanowią o ważkości województwa w społeczno-gospodarczym funkcjonowaniu państwa.

Województwo lubuskie, które usytuowane jest w środkowo – zachodniej części Polski, graniczy z Niemcami, co stanowi ważny element ułatwiający międzynarodową współpracę gospodarczą. Czternaście przejść granicznych oraz przynależność do Euroregionu Pro Europa Viadrina oraz Euroregionu "Sprewa-Nysa-Bóbr" zapewniają dobre warunki współpracy gospodarczej. Głównymi ośrodkami społeczno-gospodarczymi i administracyjnymi, a zarazem najbardziej atrakcyjnymi miejscami dla inwestorów są Gorzów Wielkopolski oraz Zielona Góra.

Atuty województwa to:

- Bardzo korzystne położenie geopolityczne, przy granicy zachodniej, co umożliwia dostęp do atrakcyjnego rynku zbytu Niemiec oraz innych krajów Europy zachodniej,
- Korzystne położenie na międzynarodowym szlaku transportowym - paneuropejskim korytarzu Wschód-Zachód, co umożliwia dostęp do rynków zagranicznych,
- Bardzo dobrze rozwinięta sieć komunikacyjna regionalna, zarówno drogowa i kolejowa, dobrze rozwinięta infrastruktura przygraniczna,
- Dobrze rozwinięta sieć transportu wodnego (system wodny Odry umożliwia transport do zespołu portowego Szczecin – Świnoujście, a poprzez kanały Odra -Sprewa i Odra – Hawela region został włączony do systemu żeglugi śródlądowej Europy zachodniej,
- Bardzo dobry dostęp do Internetu (pod tym względem województwo należy do najwyżej ocenianych regionów w Polsce),

**Operat szacunkowy – Żary, ul. Strzelców;
KW nr ZG1R/00020564/5, ZG1R/00035895/2**

- Aktywność w obrębie euroregionów, elementem wyróżniającym Ziemię Lubuską jest transgraniczna lokalizacja międzynarodowego uniwersytetu „Viadrina” kształcącego, między innymi na kierunkach: zarządzanie, zarządzanie międzynarodowe, ekonomia, international business administration, prawo niemieckie, polsko-niemieckie wykształcenie prawnicze, kulturoznawstwo,
- Bardzo duża lesistość, atrakcje turystyczne (zwłaszcza Park Mużakowski w gminie Łęknica, wpisany na Listę światowego dziedzictwa UNESCO) oraz liczne jeziora sprzyjające rozwojowi turystyki,
- Dobre warunki rozwoju przemysłu dzięki obecności szkół wyższych prowadzących kierunki politechniczne oraz atrakcyjne oferty specjalnych stref ekonomicznych.

Do największych inwestycji kapitału zagranicznego na terenie województwa zaliczamy:

- Kostrzyn Paper S.A. w Kostrzynie (Trebruk AG, Szwecja) - fabryka papiernicza;
- SE Bordnetze Sp. z o.o. (dawniej Volkswagen Elektro-Systemy Sp. z o.o.) w Gorzowie Wlkp. (Volkswagen, Niemcy) - producent wiązek elektrycznych do samochodów produkowanych przez koncern Volkswagen;
- Zakłady Farmaceutyczne Biowet w Gorzowie Wlkp. (Askia AG, Szwajcaria) - producent leków weterynaryjnych;
- Swedwood część koncernu IKEA (Szwecja) - fabryki mebli w Zbąszynku i Babimoście;
- Kronopol Sp. z o.o. w Żarach (Kronospan AG, Szwajcaria) - fabryka płyt wiórowych;
- Rockwool Polska Sp. z o.o. w Cigacicach (Rockwool, Dania) - fabryka wełny mineralnej;
- Steinpol w Zielonej Górze (grupa Bruno Steinhoff, Niemcy) - fabryka mebli w Zielonej Górze;
- Stilon S.A. w Gorzowie Wlkp. (grupa przemysłowa Rhodia - francuski koncern farmaceutyczno-chemiczny Rhône-Poulenc) - fabryka chemicznych wyrobów wysokoprzetworzonych;
- Podravka Polska Sp. z o.o. w Kostrzynie (Podravka, Chorwacja) - fabryka z branży spożywczej.

Głównym odbiorcą zagranicznym produkcji województwa lubuskiego są Niemcy. Jak podaje Urząd Marszałkowski Województwa Lubuskiego na niemiecki rynek trafia niemal 70 procent towarów i usług eksportowanych przez lubuskie firmy.

Analiza SWOT dla województwa lubuskiego.

Biorąc pod uwagę uwarunkowania gospodarcze, społeczne oraz cele rozwojowe województwa lubuskiego, metodą Analizy SWOT sporządzono listę czynników oceny silnych i słabych stron województwa oraz istniejących szans i zagrożeń. Jako ważne, również z punktu widzenia szans rozwojowych regionu, uznać należy większość czynników, określonych w podobnej analizie zawartej w Strategicznych Wytycznych Wspólnoty (Cohesion Policy in Support of Growth and Jobs – Community Strategic Guidelines 2007 – 2013). Zgodnie z przyjętym i akceptowanym przez wszystkie województwa założeniem metodologicznym, struktura Analizy SWOT zastosowana w Strategicznych Wytycznych Wspólnoty uznana została jako standard dla wszystkich aktualizowanych „Strategii” oraz innych dokumentów programowych polskich województw. Dokonując analizy czynników oceniających potencjał wzięto pod uwagę:

- Aktualizację Strategii Rozwoju Województwa Lubuskiego z horyzontem czasowym do 2020 z grudnia 2005 roku,
- lubuski wkład do Zintegrowanego Programu Operacyjnego Rozwoju Regionalnego,
- Dokument Programowy Inicjatywy Wspólnotowej INTERREG III A dla województwa lubuskiego i Kraju Związkowego Brandenburgia,
- Strategiczne Wytyczne Wspólnotowe dla spójności gospodarczej, społecznej i terytorialnej na lata 2007 – 2013,
- Krajowy Program Reform na lata 2005 – 2008,
- Strategię Rozwoju Kraju na lata 2007 – 2015,
- Narodowe Strategiczne Ramy Odniesienia 2007 – 2013.

Sytuacja makroekonomiczna, innowacyjność i inne ramowe uwarunkowania

MOCNE STRONY	SŁABE STRONY
• Napływ kapitału zagranicznego • Dominacja sektora prywatnego generującego ponad 75% PKB • Powiązania eksportowe lubuskich firm oraz korzystny w długim horyzoncie czasowym	• Niższy od średniej krajowej i unijnej poziom PKB na jednego mieszkańca • Wysokie bezrobocie • Niskie zatrudnienie w sektorze badań i rozwoju oraz skrajnie niskie wydatki

**Operat szacunkowy – Żary, ul. Strzelców;
KW nr ZG1R/00020564/5, ZG1R/00035895/2**

- bilans handlowy województwa - Wysoki udział sektora usług w strukturze gospodarczej regionu - Szkoły i uczelnie wyższe w regionie, wpływające na wzrost atrakcyjności województwa - Wysoka umiejętność i duża skuteczność w pozyskiwaniu i wykorzystaniu zewnętrznych źródeł finansowego wsparcia rozwoju regionu (fundusze przedakcesyjne, fundusze strukturalne, Bank Światowy, PAOW, Kontrakt Wojewódzki)	- przedsiębiorstw na działalność B+R - Niski poziom innowacyjności firm - Dominacja mikro przedsiębiorstw i firm jednoosobowych w strukturze gospodarczej województwa- charakteryzujących się niską gotowością i brakiem środków na przedsięwzięcia o charakterze innowacyjnym - Niewykorzystany potencjał rozwoju turystyki w województwie - Brak systemu przepływu informacji pod kątem pozyskania inwestora
SZANSE	ZAGROŻENIA
- Wzrost atrakcyjności regionu w UE w kontekście przygranicznego położenia województwa - Wzrost efektywności wydatków publicznych - Rozwijający się sektor finansowania przedsiębiorstw i instytucji wspierania biznesu - Wzmocnienie współpracy z partnerami gospodarczymi i środowiskiem innowacyjnym w silnych ośrodkach otaczających region – jako warunek rozwoju MSP w regionie - Wdrożenie Regionalnej Strategii Innowacji poprzez stworzenie skutecznego systemu instytucjonalnego oraz wsparcia innowacyjności firm	- Utrudnienia prawne i organizacyjne w skutecznym wdrażaniu funduszy UE - Peryferyjne położenie, które grozi zepchnięciem do roli obszaru tranzytowego

Infrastruktura, aspekty przestrzenne, środowisko

MOCNE STRONY	SŁABE STRONY
- Gęsta i równomiernie rozmieszczona sieć dróg - Lotnisko w Babimście o parametrach umożliwiających rozwój wszystkich form transportu lotniczego (transport osobowy, połączenia czarterowe, cargo) - Rozwijające się lotnisko sportowe i dla połączeń biznesowych w Zielonej Górze (Przylep) - Dobry dostęp do sieci telefonii stacjonarnej i komórkowej - Realizacja ważnych projektów rozbudowy i budowy źródeł energii elektrycznej i ciepłej produkujących w skojarzeniu - z wykorzystaniem lokalnych zasobów energetycznych - Relatywnie małe rozproszenie osadnictwa wiejskiego - Policentryczna struktura przestrzenna osadnictwa i relatywnie małe różnice wewnątrzregionalne - Duży potencjał turystyczny w postaci zasobów naturalnych i bogatego dziedzictwa kulturowego - Korzystna dla rozwoju turystyki sieć	- Zły stan infrastruktury rzecznej - Zły stan infrastruktury przeciwpowodziowej - Brak nowoczesnej infrastruktury telekomunikacyjnej - Zły stan techniczny komunalnych zasobów mieszkaniowych - Zły stan infrastruktury ochrony zdrowia - Niedostatek infrastruktury turystycznej - Brak produktów turystycznych

Operat szacunkowy – Żary, ul. Strzelców;
KW nr ZG1R/00020564/5, ZG1R/00035895/2

- żeglownych dróg rzecznych - W stosunku do innych regionów w Polsce i do regionów w UE stosunkowo mało przekształcone środowisko przyrodnicze (przewaga tzw. krajobrazu naturalnego) - Najwyższy w skali kraju udział lasów w powierzchni województwa - Niski stopień zanieczyszczenia powietrza - Rozwiązana gospodarka ściekowa w większości miast regionu - Zły stan infrastruktury drogowej - Wciąż niewystarczające oraz o niskiej jakości połączenia drogowe, kolejowe i lotnicze z innymi regionami kraju oraz z krajami UE - Dekapitalizacja sieci kolejowej oraz jej zły stan techniczny - Liczne zdegradowane obszary powojenne i popegeerowskie - Struktura lasów (monokultura sosnowa)	
SZANSE	ZAGROŻENIA
- Lepsze wykorzystanie geograficznego usytuowania regionu poprzez szybką modernizację i rozwój infrastruktury w europejskich korytarzach transportowych - Dalsza poprawa jakości życia i polepszenie wizerunku regionu poprzez osiąganie unijnych standardów ekologicznych dzięki modernizacji przedsiębiorstw i infrastruktury publicznej - Wykorzystanie naturalnych warunków do rozwoju ekologicznego rolnictwa i turystyki - Wykorzystanie tradycji gospodarczych w małych miejscowościach - Wzmocnienie współpracy trans granicznej z Niemcami w zakresie rozwoju i zintegrowania infrastruktury technicznej i połączeń drogowych	- Dominacja funkcji tranzytowych w układzie komunikacji (układ tunelowy) - Wysoki udział tzw. krajobrazu naturalnego oraz obszarów chronionych jako bariera dla inwestycji - Braki w infrastrukturze ochrony środowiska w regionach otaczających województwo - Opóźnienia w realizacji inwestycji transportowych o znaczeniu ponadregionalnym.

Zasoby ludzkie, równość szans i zagadnienia społeczne

MOCNE STRONY	SŁABE STRONY
- Dodatni przyrost naturalny zarówno w mieście jak i na wsi. - Wskaźnik ludności z wykształceniem wyższym niższy od średniej krajowej - Działalność euroregionów, która wpływa stymulująco na aktywność ekonomiczną i społeczną mieszkańców. - Funkcjonowanie Uniwersytetu Zielonogórskiego i innych instytucji szkolnictwa wyższego	- Niewystarczający poziom oraz wadliwa struktura kwalifikacji zawodowych nieprzystająca do potrzeb gospodarki województwa - Niski poziom wykształcenia i niski poziom uczestnictwa w kształceniu ustawicznym, w szczególności na obszarach wiejskich - Wysokie bezrobocie strukturalne - Słabo rozwinięta infrastruktura społeczna (edukacja, zdrowie itp.)¹ - Niska jakość ochrony zdrowia szczególnie na obszarach wiejskich i w małych miastach - Wysoki odsetek ludności z orzeczoną

Operat szacunkowy – Żary, ul. Strzelców;
KW nr ZG1R/00020564/5, ZG1R/00035895/2

	stopniem niepełnosprawności
SZANSE	ZAGROŻENIA
• Poprawa jakości zasobów ludzkich dostępnych na rynku pracy • Wzrost mobilności siły roboczej • Wzrost liczby instytucji szkolnictwa wyższego i liczby studentów, jak również wskaźnika uczestnictwa w edukacji szczebla wyższego	• Wpływ otoczenia bardziej atrakcyjnych ośrodków metropolitarnych na odpływ wykształconej i mobilnej siły roboczej • Zmiana struktury demograficznej ludności (wzrost liczby osób w wieku poprodukcyjnym)

Rozwój obszarów wiejskich, rolnictwo

MOCNE STRONY	SŁABE STRONY
• Dobrze zachowana bioróżnorodność, atrakcyjny rolniczy krajobraz i walory naturalne • Korzystne warunki dla rozwoju rolnictwa zrównoważonego	• Niski poziom wykształcenia rolników i ludności zamieszkanej na obszarach wiejskich • Wysoki poziom bezrobocia strukturalnego • Słabo rozwinięta infrastruktura techniczna i społeczna na obszarach wiejskich • Niska mobilność rolników i ludności zamieszkanej na obszarach wiejskich
SZANSE	ZAGROŻENIA
• Otwarty dostęp do Wspólnego Rynku Rolnego • Możliwość dywersyfikacji działalności rolniczej • Szansa tworzenia nowych miejsc pracy w rozwijającym się sektorze usług i wytwórczości na obszarach wiejskich • Decentralizacja polityki sektorowej wobec rolnictwa	• Ubóstwo na obszarach wiejskich oraz wzrastająca apatia społeczna • Podatność rolnictwa na klęski żywiołowe • Niski poziom inwestycji na obszarach wiejskich

Powiat żarski usytuowany jest w południowo-zachodniej części województwa lubuskiego. Graniczy od północy z powiatem krośnieńskim (odrzańskim), od wschodu z powiatami zielonogórskim i żagańskim. Na zachodzie (na Nysie Łużyckiej) przebiega granica Polski z Niemcami, a dokładniej Krajem Związkowym Brandenburgii i z Krajem Związkowym Saksonii. W skład powiatu wchodzi następujące gminy miejskie Łęknica i Żary, gminy miejsko-wiejskie: Jasień, Lubsko, gminy wiejskie Brody, Lipinki Łużyckie, Przewóz, Trzebień, Tuplice, Żary oraz miasta Łęknica, Żary, Jasień, Lubsko. Opisywany powiat zajmuje 1394 km² i zamieszkuje go 98,3 tys. osób. Podział administracyjny powiatu został przedstawiony na poniższej mapie.

Operat szacunkowy – Żary, ul. Strzelców;
KW nr ZG1R/00020564/5, ZG1R/00035895/2



Źródło: www.powiatzary.pl

Na terenie Powiatu Żarskiego działa ok. 10 tys. podmiotów gospodarczych. Do głównych ośrodków przemysłowych zaliczamy stolicę powiatu - miasto Żary. To dobrze rozwijający się ośrodek przemysłowy z takimi firmami, jak Kronopol, Relpol, Pol-Orsa, MK Kominy, Hart SM, Sekurit Saint Gobain, PKS SA, Probet-Dasag, Hydrobiel, Spomasz. W samym mieście zarejestrowanych jest około 4 tys. podmiotów gospodarczych - połowa ogólnej liczby w skali powiatu. Dodatkowo działają w nim instytucje wspierania biznesu, które swoim zasięgiem wybiegają poza teren powiatu. Głównymi gałęziami przemysłu są sektory: drzewny, szklarski, elektroniczny i chemiczny. Pod względem wartości produkcji najważniejszą gałęzią jest przemysł drzewny reprezentowany przez Kronopol, w którym znalazło zatrudnienie około 1 tys. osób.

Rolnictwo obok przemysłu jest podstawowym działem gospodarki powiatu. Na wsi żyje około 37,8% mieszkańców powiatu. Średnia wielkość gospodarstwa indywidualnego w powiecie wynosi 8 ha. Gospodarstwa małe (do 5 ha) stanowią 46% wszystkich gospodarstw indywidualnych, średnie (5 – 10 ha) - 7,7%, a gospodarstwa duże (powyżej 10 ha) - 8,5%. Wśród tych ostatnich występuje 30 gospodarstw o powierzchni 100 i więcej hektarów. W strukturze upraw polowych w powiecie dominują zboża, których udział wynosi 78,9%.

Dzięki przygranicznemu położeniu powiatu prowadzona jest szeroko zakrojona współpraca z sąsiadami zza Nysy, a mianowicie z powiatami Sprewa-Nysa oraz Goerlitz. Polega ona nie tylko na klasycznej wymianie doświadczeń między urzędami, ale i na inicjowaniu wzajemnych kontaktów na wielu płaszczyznach, takich jak szkolnictwo, kultura, rekreacja, itp. Sąsiedztwo to skłania do realizowania wspólnych przedsięwzięć. Przykładem tego mogą być prace nad przywróceniem dawnej świetności leżącego po obu stronach granicy zabytkowego Parku Mużakowskiego.

Żary – nazwane stolicą polskich Łużyc. To miasto i gmina w zachodniej Polsce, jest to czwarte pod względem wielkości miasto w województwie lubuskim. Opisywane miasto jest stolicą powiatu żarskiego i geograficznie zlokalizowane jest na południowym skraju Wału Trzebnickiego, we wschodniej części Wzniesień Żarskich. Południowo-wschodnia część miasta znajduje się na terenie Borów Dolnośląskich pomiędzy dwoma dopływami Odry: Bobrem i Nysą Łużycką. Żary zajmują ok. 33,49 km² i zamieszkuje je 38,7 tys. mieszkańców. Administracyjnie miasto dzieli się na 5 dzielnic do których zaliczy: Śródmieście, Zatorze, Kunice, Lotnisko,

**Operat szacunkowy – Żary, ul. Strzelców;
KW nr ZG1R/00020564/5, ZG1R/00035895/2**

Koszary. Poza tym wyróżnia się również 6 osiedli mieszkaniowych: Moniuszki, Na Zatorzu, Lotnisko, Zawiszy Czarnego, Sportowa, Odbudowane.

Przygraniczne położenie opisywanego miasta pozytywnie wpłynęło na jego rozwój gospodarczy. W branży produkcyjnej dominuje tu przemysł drzewny, szklarski, elektryczny, metalowy, materiałów budowlanych i motoryzacyjny. Firmy z polskim kapitałem to producenci przekładników, szkła hartowanego i profili wykończeniowych z tworzywa sztucznego. Firmy z kapitałem obcym przy użyciu najnowocześniejszych technologii produkują płyty i wyroby drewnopochodne, szyby do pojazdów i sprzętu, tekstyliów oraz systemów dachowych do aut. Zainwestowany kapitał zagraniczny to do tej pory 500 mln euro. Instytucje wspierające działalność firm to Fundacja „Przedsiębiorczość” prowadząca fundusz pożyczkowy, jak również Łużycka Izba Gospodarcza.

Miasto leży zaledwie 10 km od drogi krajowej nr 18 stanowiącej fragment trasy europejskiej E36. Poza tym w Żarach przecinają się dwie drogi krajowe nr 12 i 27, które są otoczone obwodnicą. Odległość od Berlina to tylko 180 km, a do Wrocławia 150 km, poza tym przez miasto przebiega szlak kolejowy z Wrocławia do Berlina.

6.2 Analiza rynku nieruchomości

Rynek, jako kategoria ekonomiczna, jest określany najczęściej przez całokształt stosunków wymiennych między sprzedającymi i kupującymi, którzy wzajemnie wywierają wpływ na kształtowanie się ogólnej podaży, popytu oraz poziomu cen.

Charakteryzowany rynek jest typowym przykładem rynku nieruchomości ze szczególnym uwzględnieniem nieruchomości nastawionych na produkcję przemysłową, handel i usługi.

Analiza rynkowa polega na określeniu i badaniu konkretnego dobra ekonomicznego bądź usługi. Przedstawiona analiza odnosi się do warunków na rynku odpowiednim dla wycenianej nieruchomości. Analiza przedstawia sposób, w jaki m.in. takie czynniki jak działanie podaży i popytu wpływa na wartość szacowanej nieruchomości. Podstawą analizy rynku są dane pochodzące z założonego obszaru rynku lokalnego, własne badania i obserwacje zachowań podmiotów – uczestników rynku oraz informacje od wyspecjalizowanych biur obrotu nieruchomościami, dane statystyczne, badania specjalistyczne.

Przy opracowywaniu niniejszego operatu szacunkowego zastosowano podstawowe i najczęściej stosowane metody analizy rynku nieruchomości, pominięto natomiast bardziej skomplikowane metody marketingowe (np. pomiar łącznego oddziaływania zmiennych i analizę czynnikową) z powodu ich ograniczonego zastosowania do rynku nieruchomości. W opracowaniu pominięto również opis procedur statystycznych, analitycznych, które wykraczają poza treść i przeznaczenie opracowania.

Analizy rynku regionalnego dokonano na podstawie reprezentatywnej próbkę nieruchomości sprzedanych lub oddawanych w najem lub dzierżawę na rynku lokalnym w okresie ostatnich dwóch lat. W próbce tej umieszczono wyłącznie transakcje wolnorynkowe o cechach zgodnych z wymogami Standardów Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych.

Ustalenia ogólne

Niepokojące wiadomości z rynku w USA i krajów UE w drugiej połowie 2008 r. znacząco obniżyły nastroje konsumentów, a sytuacja inwestycyjna na rynku nieruchomości w Polsce w kolejnych latach w znaczącym stopniu zdeterminowana była przez sytuację panującą na światowych rynkach finansowych. Polska boryka się z problemami gospodarczymi, choć m.in. ze względu na organizację Euro 2012 r. dotychczasowe konsekwencje kryzysu w naszym kraju były mniej znaczące niż w innych krajach Europy. Jednak coraz większe problemy w strefie Euro przede wszystkim w Grecji czy Hiszpanii w dalszym ciągu przyczyniają się do pogarszania sytuacji gospodarczej również w Polsce. Głównymi jej przejawami są wzrost bezrobocia i inflacji, a tym samym mniejszy wzrost PKB, co przekłada się na znaczne spadki na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie oraz na ograniczenie skali inwestycji zagranicznych. Nieciekawa sytuacja na GPW spowodowała, że wielu inwestorów instytucjonalnych próbowało „przechować” środki finansowe w nieruchomościach. Obecnie nadal obserwujemy rynek nieruchomości dotknięty pewną deformacją wskutek braku płynności. Wynika to głównie z obawy przed spadkiem cen i reakcjami uczestników transakcji rynkowych, prowadzących do zmniejszonej aktywności nabywców i wycofywania lub wyraźnego zmniejszania finansowania inwestycji w nieruchomości przez banki.

Od pierwszej połowy 2012 r. mieliśmy także do czynienia z pogorszeniem sytuacji na rynku budowlanym, co przejawiało się zwiększoną liczbą bankructw przedsiębiorstw budowlanych, głównie z sektora budownictwa drogowego czy mieszkaniowego. Jednak nie były ostatecznie one tak bardzo dotkliwe. W wypadku rynku mieszkaniowego, obawiano się wejście w życie nowych zapisów „ustawy deweloperskiej” w dłuższym okresie przyczyni, się do tego, że na rynku pozostaną tylko duże przedsiębiorstwa. Opisane zjawiska przyczyniają się do spadku zaufania wśród inwestorów i wzrostu ryzyka związanego z negatywnym oddziaływaniem na cały

**Operat szacunkowy – Żary, ul. Strzelców;
KW nr ZG1R/00020564/5, ZG1R/00035895/2**

rynek nieruchomości. W związku z powyższym rozpoczęcie realizacji nowych projektów będących na etapie planowania zostało odłożone w czasie ze względu na ograniczony dostęp do finansowania dłużnego i większą ostrożność inwestorów w podejmowaniu nowych przedsięwzięć, co z kolei bezpośrednio przekłada się na mniejsze zainteresowanie i spadek obrotu nieruchomościami gruntowymi. Niepewność tego co się wydarzy w najbliższych miesiącach sprawiła, że wielu właścicieli zrezygnowało ze sprzedaży nieruchomości i wycofało swoje oferty. Na transakcje, często kosztem znacznych ustępstw cenowych, decydują się głównie właściciele nieruchomości pilnie potrzebujący gotówki lub duże przedsiębiorstwa z ugruntowaną pozycją na rynku, które mogą zwiększyć swój bank ziemi stosunkowo tanim kosztem. Podobna sytuacja ma miejsce także po stronie potencjalnych nabywców. Obawy związane z zaciąganiem bardziej rygorystycznych zobowiązań finansowych oraz docierające z różnych źródeł zapowiedzi spadku cen nieruchomości nie sprzyjają zakupom.

O ile sytuacja na rynkach mieszkaniowych jest nadal niepewna, a deweloperzy w dalszym ciągu przekładają decyzje o rozpoczynaniu nowych projektów ze względu na wysoką nadpodaż mieszkań (w największych miastach kraju), tak rynek nieruchomości komercyjnych oceniany jest jako perspektywiczny. Pomimo ogólnorynkowego spowolnienia gospodarczego oraz kryzysu zadłużenia w Europie Polska nadal postrzegana jest jako atrakcyjna do inwestowania. Dlatego analitycy i eksperci rynku nieruchomości przewidują wzrost liczby transakcji oraz dalszy napływ podmiotów i inwestorów również z zagranicy.

Prognozy dotyczące rynku nieruchomości w kolejnych latach zakładają szereg scenariuszy, których realizacja zależy od przywrócenia zaufania do międzynarodowych rynków kapitałowych. W przypadku dalszych publikacji negatywnych informacji makroekonomicznych, niechęć do ryzyka wśród inwestorów może ponownie wzrosnąć, a skala obserwowanego spowolnienia może przybrać jeszcze większe rozmiary. Należy pamiętać, że zastój na rynku nieruchomości obserwowany minionych lat spowodował niewielkie spadki cen, to jednak nie zmienił odwiecznej zasady, zgodnie z którą głównym czynnikiem decydującym o cenie nieruchomości jest lokalizacja. Warto zaznaczyć, że w ostatnich miesiącach widać oznaki poprawy koniunktury na rynku nieruchomości, szczególnie jeśli chodzi o sektor komercyjny.

Analiza rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych na terenie miasta Żary

Ze względu na to, że na przedmiotowych działkach praktycznie zakończono wyburzenie zabudowy, pozostały tylko końcowe prace porządkujące teren nieruchomości, analizą objęto rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych. Przyjęto, że inwestor nie będzie ponosił dodatkowych kosztów związanych chociażby z wywozem gruzu i jego składowaniem na wysypisku - gruz zostanie przejęty przez inny podmiot i wykorzystany do utwardzania gruntu na innej inwestycji, co jest optymalnym rozwiązaniem z punktu widzenia obu inwestorów.

W niniejszym opracowaniu przeanalizowano transakcje sprzedaży nieruchomości gruntowymi niezabudowanymi do których doszło w okresie styczeń 2012 – kwiecień 2014 r. W bazie danych znalazło się 79 transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych będących przedmiotem prawa własności lub użytkowania wieczystego. Ponieważ na rynku nie widać znaczących różnic pomiędzy cenami obu praw, w niniejszej analizie ujęto je łącznie.

Liczba zawartych transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych na terenie Żar w rozbiu na poszczególne półrocza została przedstawiona poniżej. Warto zaznaczyć, że ze względu na znaczne opóźnienie w ewidencjonowaniu transakcji dane za 2014 r. są niepełne.

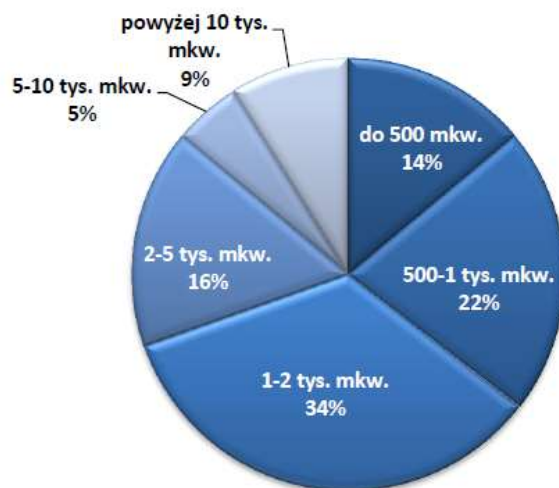
Półrocze	Liczba transakcji
I pół. 2012	10
II pół. 2012	24
I pół. 2013	15
II pół. 2013	16
I pół. 2014	14
Razem	79

Źródło: Opracowanie własne na podstawie transakcji rynkowych

Spośród analizowanych najwięcej transakcji dotyczyło nieruchomości gruntowych o powierzchni od 1 do 2 tys. mkw., stanowiły one 34% wolumenu sprzedaży. Na drugim miejscu z wynikiem 22% znalazły się nieruchomości gruntowe o powierzchni od 500 mkw. do 1 tys. mkw. Kolejne 16% dotyczyło gruntów z przedziału 2 - 5 tys. mkw. Niewiele mniej 14% rynku odnosiło się do działek do 500 mkw. Transakcje gruntami większymi niż 5 tys. mkw. stanowiły łącznie 14% wolumenu sprzedaży, a więc było ich stosunkowo niewiele. Taka sytuacja nie dziwi, ze względu na to, że na terenie miast rzadko występują duże działki przeznaczone do sprzedaży. Przeciętna powierzchnia sprzedanej działki w analizowanym okresie wyniosła 3 003 mkw.

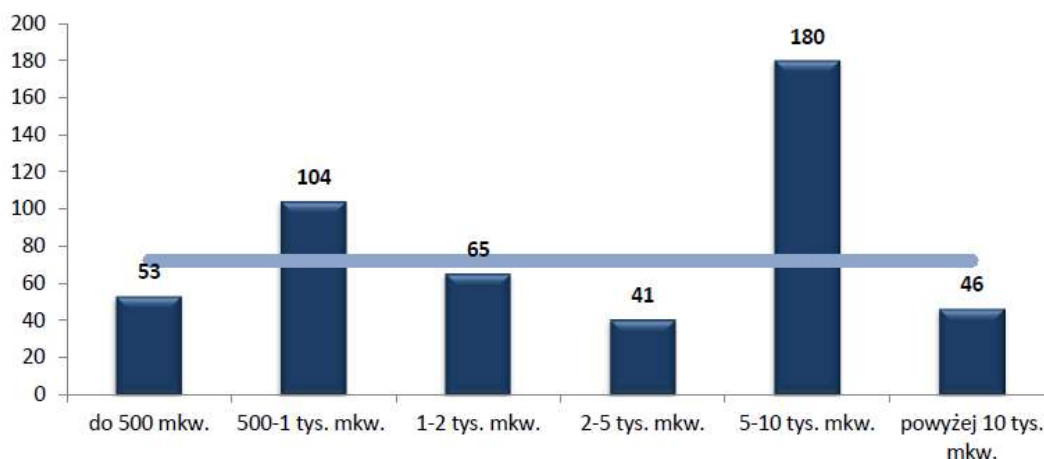
Operat szacunkowy – Żary, ul. Strzelców;
KW nr ZG1R/00020564/5, ZG1R/00035895/2

Procentowy rozkład zawartych transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych w kontekście powierzchni działki.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie transakcji rynkowych

Jeżeli chodzi o najwyższe średnie ceny za 1 mkw. powierzchni gruntu to, są one notowane za nieruchomości gruntowe niezabudowane o powierzchni od 5 do 10 tys. mkw., a więc te których na rynku sprzedano się stosunkowo niewiele. Kosztowały one średnio aż 180 zł/mkw. znacznie mniej bo 104 zł/mkw. trzeba było zapłacić, za grunty od 500 do 1 tys. mkw., co nie dziwi ponieważ takie powierzchnie wiążą się z optymalnym sposobem zagospodarowania działki. Spośród analizowanych transakcji przeciętnie najtańsze dotyczyły tych o powierzchni z przedziału 2 – 5 tys. mkw. Warto zaznaczyć, że przeciętny poziom cen gruntów o powierzchni do 500 mkw. oraz powyżej 10 tys. mkw. jest zbliżony i wynosi odpowiednio 53 oraz 46 zł/mkw.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie transakcji rynkowych (linia prosta obrazuje średnią na rynku ogółem – 72 zł/mkw.)

W tym miejscu należy jednak zwrócić szczególną uwagę na to, że średnie ceny nie najlepiej oddają sytuację na opisywanym rynku, ponieważ w opisywanym okresie dochodziło również do transakcji nieruchomościami o większych powierzchniach w wyższych cenach jednostkowych. Rozstęp cenowy wyniósł kilkaset zł/mkw., co jest spowodowane tym, że analizie poddano grunt o różnym przeznaczeniu. Wśród analizowanych transakcji można było wyróżnić przede wszystkim dwa typy gruntów – działki rolne jedno- lub wieloużytkowe oraz działki przeznaczone pod zabudowę inną niż zagrodowa. Te pierwsze kosztowały średnio 57,28 zł/mkw., zaś drugie

**Operat szacunkowy – Żary, ul. Strzelców;
KW nr ZG1R/00020564/5, ZG1R/00035895/2**

126,44 zł/mkw. Należy jednak pamiętać o tym, że część gruntów rolnych było sprzedawanych za ceny jednostkowe powyżej 100 zł/mkw., jedna transakcja warta była nawet 517 zł/mkw. dotyczyło to takich transakcji, gdzie grunty były rolne jednak inwestorzy widzieli możliwość ich przekształcenia lub uzyskania na nich pozwolenia na budowę swojego projektu, dlatego średnia cena gruntów rolnych była tak duża, choć oczywiście typowe grunty rolne kosztowały średnio 38,70 zł/mkw. Z podobną sytuacją mieliśmy do czynienia przy gruntach przeznaczonych pod zabudowę, niektóre z nich kosztowały zaledwie niecałe 10 zł/mkw. inne nawet 650 zł/mkw. Przyjmując typowe ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę średnia cena powinna wynieść ok. 284,65 zł/mkw.

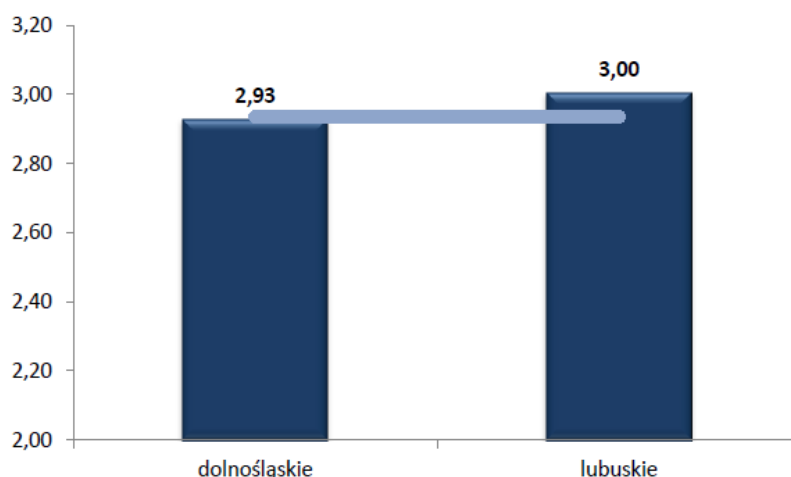
Powyższe, potwierdza, że rynek nieruchomości niezabudowanych na terenie Żar jest bardzo zróżnicowany, a przy określaniu wartości przedmiotowych działek należałoby przyjąć do porównań grunty podobne. Po dokładniejszej analizie rynku okazało się jednak, że od początku 2012 r. na terenie Żar nie doszło do wystarczającej liczby transakcji gruntami podobnymi do wycenianego, w związku z powyższym przy określaniu wartości przedmiotu wyceny nie można zastosować podejścia porównawczego. Taka sytuacja nie dziwi tym bardziej, że na terenie miast rzadko dochodzi do transakcji gruntami o powierzchni ponad 2 ha.

W związku z tym optymalnym sposobem określenia wartości rynkowej przedmiotowych działek jest podejście dochodowe, ponieważ działki zlokalizowane są na terenie komercyjnym, który może przynosić dochód. Dlatego też dodatkowo przeanalizowano rynek czynszów najmu nieruchomości niezabudowanych wykorzystywanych na cele produkcyjne.

Analiza czynszów najmu nieruchomości niezabudowanych o funkcji komercyjnej.

Dane zaprezentowane w niniejszym opracowaniu opierają się na analizie czynszów ofertowych najmu/dzierżawy gruntów niezabudowanych o funkcji komercyjnej (głównie produkcyjnych, przemysłowych, inwestycyjnych) na terenie województwa lubuskiego i dolnośląskiego. Analizę rynku czynszów należało poszerzyć o sąsiednie województwo ze względu na niewielką liczbę ofert najmu w lubuskim. Dostępność danych dotyczących stawek czynszów w umowach najmu gruntów komercyjnych jest stosunkowo niewielka, przez co nie można przeprowadzić wiarygodnej analizy rynku. Dodatkowo większość zapisów warunków umów stanowi tajemnicę stron zawierających dany kontrakt. W związku z powyższym analizie poddano czynsze ofertowe.

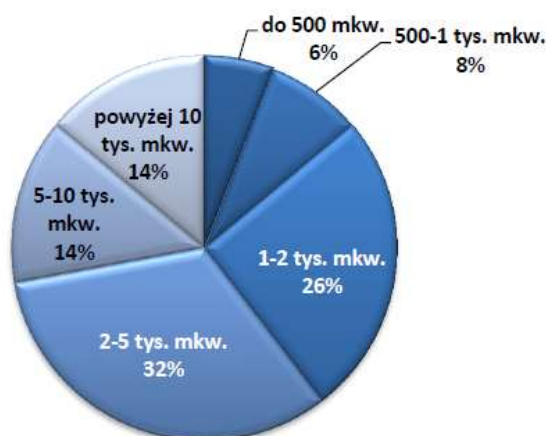
W bazie danych znalazło kilkadziesiąt ofert wynajmu opisanych wcześniej nieruchomości. Przeciętny czynsz najmu takich nieruchomości wyniósł 2,94 zł/mkw. Czynsze kształtowały się od kilkudziesięciu groszy za mkw. do 15,21 zł/mkw. Odnotowano również kilka transakcji z wyższymi czynszami ofertowymi, jednak uznano je za nierynkowe lub dotyczyły tak specyficznych nieruchomości, że nie uwzględniono ich w tej analizie. Jak widać na poniższym wykresie za wynajem gruntów w dolnośląskim trzeba było zapłacić średnio 2,93 zł/mkw., zaś w lubuskim 3 zł/mkw. Na wartość przeciętną ogółem – 3,94 zł/mkw. zdecydowanie większy wpływ miały czynsze ofertowe z województwa dolnośląskiego ponieważ stanowiły one aż 89,6% analizowanych stawek.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie ofert wynajmu aktualnych w maju 2014 r. (w zł/mkw.)
Linia prosta przedstawia średnią na rynku 2,94 zł/mkw.

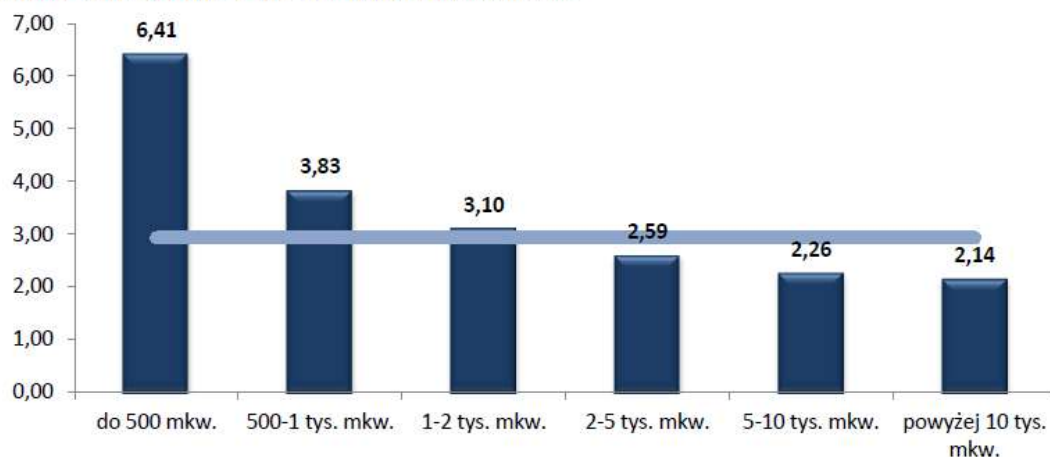
**Operat szacunkowy – Żary, ul. Strzelców;
KW nr ZG1R/00020564/5, ZG1R/00035895/2**

Przeciętna powierzchnia gruntu o wspomnianym przeznaczeniu na analizowanym rynku wyniosła 5066 mkw. Średnia ta uwzględnia zarówno duże grunty o powierzchni 39 tys. mkw. jak również niewielkie powierzchnie działki. Najmniejsza dostępna działka miała zaledwie 300 mkw. Najwięcej, bo 32% ofert dotyczyło gruntów o powierzchni pomiędzy 2 a 5 tys. mkw., kolejno 26% tych z przedziału 1-2 tys. mkw. Po 14% ofert odnosiło się do działek o powierzchni od 5 do 10 tys. mkw. i tych większych niż 1 ha. Zdecydowanie najmniej oferowano gruntów najmniejszych – tych do 500 mkw. (6% ofert).



Źródło: Opracowanie własne na podstawie ofert wynajmu aktualnych w maju 2014 r. (w mkw.)

Jeśli chodzi o przeciętne czynsze ofertowe w rozbiu na poszczególne przedziały powierzchni to zdecydowanie najdroższe stawki dotyczyły gruntów najmniejszych, potem czynsze malały wraz ze wzrostem powierzchni gruntów. Działki najmniejsze (do 500 mkw.) wynajmowano średnio za 6,41 zł/mkw. Największe natomiast za 2,14 zł/mkw. Warto jednak pamiętać, że na czynsz nie wpływa tylko powierzchnia działki komercyjnej, ale również inne czynniki jak np. lokalizacja.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie ofert wynajmu aktualnych w maju 2014 r. (w zł/mkw.)

Z powyższej analizy wynika, że opisywany rynek jest bardzo różnorodny pod względem m. in. lokalizacji i typów gruntów które w dużym stopniu determinują stawki czynszowe. Przy określaniu wartości przedmiotowej nieruchomości do porównań przyjęto stawki czynszu oferowane za nieruchomości najbardziej podobne do szacowanej.

Opisane powyższej czynniki świadczą o tym, że każdą nieruchomość należy traktować indywidualnie, a wartości średnich czynszów odwzorowują jedynie ogólną sytuację na rynku i dotyczą aktualnie oferowanych do wynajmu (czynsze ofertowe), które nie zawsze nawiązują do typowej podaży rynkowej. Dlatego w opinii

**Operat szacunkowy – Żary, ul. Strzelców;
KW nr ZG1R/00020564/5, ZG1R/00035895/2**

autora niniejszego opracowania opisane powyżej stawki czynszu stanowią wystarczającą podstawę do określenia rynkowej stawki najmu/dzierżawy wycenianej nieruchomości, która będzie wykorzystana do określenia jej wartości.

6.3 Metodyka wyceny

Celem opracowania jest określenie wartości nieruchomości dla potrzeb sprzedaży, wobec czego uzasadnione jest określenie wartości rynkowej. Ustalenie wartości rynkowej zawsze polega na wycenie konkretnych praw do danej nieruchomości, nie zaś na wycenie np. budynku, lokalu czy gruntu. Do omawianych praw zaliczać należy przykładowo: pełne prawo własności, prawo użytkowania wieczystego gruntu lub jakiegokolwiek inny udział prawny w nieruchomości.

Wartość rynkowa to: „najbardziej prawdopodobna cena – wyrażona w gotówce, w sposób ekwiwalentny do gotówki lub w inny jasno sprecyzowany sposób – jaką można uzyskać przy sprzedaży konkretnych praw do nieruchomości w wyraźnie określonym dniu, po odpowiednim wyeksponowaniu na rynku w warunkach konkurencji, przy zachowaniu wszystkich warunków uczciwej sprzedaży, przy założeniu, iż kupujący i sprzedający działają w sposób rozważny i we własnym interesie, są świadomi okoliczności wpływających na wartość nieruchomości oraz zakładając, iż nie działają w sytuacji przymusowej”.

Prawna definicja wartości rynkowej zawarta jest w ustawie o gospodarce nieruchomościami:

Art. 151. 1. Wartość rynkową nieruchomości stanowi jej przewidywana cena, możliwa do uzyskania na rynku, ustalona z uwzględnieniem cen transakcyjnych uzyskanych przy spełnieniu następujących warunków:

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

Stąd, po uwzględnieniu celu opracowania, dostępności danych o obrocie nieruchomościami o podobnych cechach w analizowanym okresie oraz w obrębie badanego rynku, a także dostępności danych o samej nieruchomości oraz po przeanalizowaniu sytuacji rynkowej, do wyceny opisywanych działek zastosowano podejście dochodowe, metodę inwestycyjną, technikę kapitalizacji prostej,

Podejście dochodowe polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości oraz, że zapłaci za nią nie więcej od kwoty, za którą mógłby nabyć inną nieruchomość o tej samej rentowności i stopniu ryzyka.

Metodę inwestycyjną stosuje się przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości przynoszącej dochód z czynszów, którego wysokość można określić na podstawie analizy kształtowania się rynkowych stawek czynszowych za najem lub dzierżawę.

Przy użyciu techniki kapitalizacji prostej wartość nieruchomości określa się jako iloczyn dochodu rocznego generowanego przez nieruchomość i współczynnika kapitalizacji. Technika kapitalizacji prostej stosuje się do wyceny nieruchomości, dla której uzasadnione jest założenie, że realna wartość dochodu pozostanie w przyszłości na poziomie dochodu obecnego oraz, że poziom tego dochodu będzie stały.

$$WN = D \times Wk$$

gdzie:

WN – oznacza wartość nieruchomości

D – oznacza dochód roczny z nieruchomości (DON)

Wk – współczynnik kapitalizacji

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

Procedura postępowania przy wycenie nieruchomości w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną, techniką kapitalizacji prostej netto składa się z następujących etapów:

- szacowanie potencjalnego dochodu brutto /PDB/ - to szacunek maksymalnego dochodu przy założeniu pełnego wykorzystania nieruchomości i pełnych płatności. PDB odzwierciedla optymalny stan wykorzystania nieruchomości. Jednak rzadko zdarza się, by nieruchomość była w pełni

**Operat szacunkowy – Żary, ul. Strzelców;
KW nr ZG1R/00020564/5, ZG1R/00035895/2**

wykorzystana. Nawet w fazie ożywienia i szczytu cyklu koniunkturalnego, właściciel może ponieść straty spowodowane nieplaceniem czynszu. Oznacza to, że obok potencjalnego dochodu brutto dla potrzeb wyceny wyróżnić należy efektywny dochód brutto,

- szacowanie efektywnego dochodu brutto /EDB/ - to szacowanie potencjalnego dochodu brutto pomniejszonego o straty w dochodzie, wynikające z występowania pustostanów i zaległości czynszowych ze strony dzierżawców,
- szacowanie dochodu operacyjnego netto /DON/ - to szacowanie efektywnego dochodu brutto pomniejszonego o wydatki operacyjne. Wydatki operacyjne obejmują: podatki od nieruchomości, opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, odpisy na konserwację i naprawy bieżące, koszty zarządzania, koszty ubezpieczenia i ochrony nieruchomości. Wydatki te mają charakter okresowych wydatków niezbędnych dla utrzymania nieruchomości i kontynuacji otrzymywania dochodu z nieruchomości. Pomniejszeń tych dla potrzeb wyceny nie można utożsamiać z kosztami własnymi i kosztami finansowymi. Nie są tu więc ujmowane takie pozycje jak: podatek dochodowy, remonty kapitalne, odpisy amortyzacyjne, spłata kredytów, spłata odsetek,
- tak obliczony dochód operacyjny netto zamieniany jest na wartość przez współczynnik kapitalizacji (Wk), którego podstawą wyznaczania są informacje pochodzące z rynku. Współczynnik kapitalizacji zostanie obliczony jako spodziewana stopa zwrotu.

W wypadku nieruchomości gruntowej niezabudowanej wydatki operacyjne sprowadzają się tylko do wysokości podatku od nieruchomości.

Rynkowa stawka czynszu zostanie określona w podejściu porównawczym metoda korygowania ceny średniej. Podstawą stosowania podejścia porównawczego jest znajomość określonego rynku nieruchomości i stosuje się go wyłącznie wówczas, gdy nieruchomości podobne do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny były w obrocie na określonym rynku lokalnym w okresie maksymalnie ostatnich dwóch lat poprzedzających wycenę, a także gdy ich ceny i cechy wpływające na te ceny oraz warunki dokonywania transakcji są znane. W tym wypadku zostaną wzięte pod uwagę stawki czynszów.

Metoda korygowania ceny średniej w tym wypadku polegać będzie na określeniu wartości rynkowej stawki czynszu na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu czynszów ofertowych reprezentatywnych przyjętych do porównań.

Wartość 1 mkw. stawki czynszu przedmiotowego gruntu oblicza się na podstawie wzoru :

$$Wg = C_{sr} \times \sum_{i=1}^n u_i \times K$$

Wg - wartość 1 mkw. stawki czynszu za grunt (zł/mkw.)

C_{sr} – średni czynsz z bazy rynkowej

u_i - współczynniki korygujące

K - współczynnik eksperta

7. OBLICZANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności do niezabudowanych działek gruntu wchodzących w skład 2 nieruchomości.

7.1 Oszacowanie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowych działek

Wartość rynkowa prawa własności działek nr 5/12, 5/14, 5/17, 5/18, 5/19 i 4 położonych w Żarach na dzień wyceny:

$$WN = D \times Wk$$

gdzie:

WN – oznacza wartość nieruchomości

D – oznacza dochód roczny z nieruchomości (DON)

Wk – współczynnik kapitalizacji

Operat szacunkowy – Żary, ul. Strzelców;
KW nr ZG1R/00020564/5, ZG1R/00035895/2

Dla potrzeb określenia wartości szacowanej nieruchomości należy ustalić:

- **PDB** – potencjalny dochód brutto, jaki może być osiągnięty w ciągu roku z nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny,
- **EDB** – efektywny dochód brutto, który jest wyznaczany poprzez pomniejszenie potencjalnego dochodu brutto (PDB) o straty w dochodzie spowodowane typowymi dla rynku lokalnego zaległościami czynszowymi i typowym dla tego rynku poziomem pustostanów,
- **WO** – wydatki operacyjne, jako wydatki związane z eksploatacją i funkcjonowaniem nieruchomości wycenianej. Nie uwzględnia się kosztów finansowych oraz podatku dochodowego,
- **DON** – dochód operacyjny netto, określany jako różnica efektywnego dochodu brutto (EDB) i wydatków operacyjnych (WO)

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

- **Wk** – współczynnik kapitalizacji ustala się na podstawie badania rynku podobnych nieruchomości jako wzajemną relację pomiędzy ceną transakcyjną zapłaconą za nieruchomość (C) a dochodem możliwym do uzyskania z tej nieruchomości (D) :

$$\text{Wk} = \text{C/D}$$

Określenie rynkowej stawki czynszu (najmu)

Dla celu wyceny przyjęto czynsz rynkowy (market rent) – jako najbardziej prawdopodobny, możliwy do uzyskania czynsz, określony w wyniku analizy rynku najmu gruntów z jednoczesnym uwzględnieniem stanu nieruchomości stanowiącej przedmiot oszacowania.

Przyjęto założenie, że grunt będzie przeznaczony w całości pod najem/dzierżawę.

Z analizy umów wynika, że właściciel nie będzie stosować żadnych upustów i bonifikat, które byłyby zapisane wprost w umowie.

Stawki czynszu będą indeksowane wspólnie dla wszystkich najemców.

Okres wypowiedzenia umów najmu będzie wynosić standardowo 3 miesiące.

Biorąc pod uwagę powyższe informacje odnoszące się wprost do szacowanej nieruchomości dla celu wyceny przyjęto jako podstawę czynsz rynkowy ustalony w oparciu o informacje z rynku nieruchomości.

Przyjęto, że określone w oparciu o analizę rynku najmu, stawki czynszów dla szacowanej nieruchomości będą w sposób obiektywny i charakterystyczny dla lokalnego rynku nieruchomości odzwierciedlać potencjał ekonomiczny nieruchomości uwzględniający rynkowe zachowania uczestników rynku oraz typowy sposób zarządzania nieruchomością.

Po uwzględnieniu celu opracowania, przeznaczenia i funkcji nieruchomości, dostępności danych o wysokości stawek najmu powierzchni o podobnych cechach w analizowanym okresie oraz w obrębie rynku lokalnego, a także dostępności danych o terenie wycenianym, zastosowano dla potrzeb określenia rynkowej stawki czynszu podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.

Na podstawie analizy stawek za najem gruntów komercyjnych na analizowanym rynku lokalnym, informacji pochodzących z lokalnych biur pośrednictwa obrotu nieruchomościami oraz własnym wywiadzie środowiskowym wyodrębniono atrybuty wpływające na wysokość stawek:

1. lokalizacja działki
2. otoczenie działki
3. uzbrojenie
4. użyteczność
5. stan zagospodarowania działki
6. wielkość działki

Następnym etapem analizy transakcji było ustalenie wewnętrznych rozkładów cech rynkowych:

Operat szacunkowy – Żary, ul. Strzelców;
KW nr ZG1R/00020564/5, ZG1R/00035895/2

Stany cech rynkowych

cechy rynkowe		ocena
1	lokalizacja	bardzo dobra przy głównych ulicach, z dobrym dostępem do obiektów handlowo – usługowych, rynków zbytu
		dobra w odległości ok. 1 – 1,5 km od centrum miejscowości, 300 - 500 m od głównych ulic, w większym oddaleniu od punktów usługowych, rynków zbytu i skupisk ludzkich
		zadawalająca w odległości ok. 1,5 - 2 km od centrum miejscowości, w większym oddaleniu od rynku zbytu i skupisk ludzkich
		zła przy ulicy osiedlowej, znaczne oddalenie od centrum miejscowości i większych skupisk ludzkich.
2	otoczenie	bardzo dobre otoczenie tego samego rodzaju, okolica zadbane, bliskość terenów zielonych
		dobre sąsiedztwo i otoczenie o różnej funkcji z dominującą funkcją charakterystyczną dla działki, brak uciążliwości w działalności czy bytowaniu, stosunkowo dużo zieleni w bliskim sąsiedztwie,
		dostateczne sąsiedztwo i otoczenie o różnej funkcji, mało zieleni w bliskim sąsiedztwie, hałas uliczny i spaliny, immisje z działalności zakładów (hałas),
		złe w otoczeniu czynniki stwarzające uciążliwe warunki działalności czy bytowania, hałas uliczny i spaliny, szkodliwe immisje z działalności zakładów.
3	uzbrojenie	pełne w zależności od funkcji są to wszystkie niezbędne media podnoszące standard działalności, produkcji, bytowania: (W, CW, ZW, E, K, G, urządzenia teletechniczne),
		częściowe dostępne tylko częściowo elementy uzbrojenia, niezbędne do prowadzenia działalności, bytowania; (np. W, E, K lub G),
		podstawowe konieczność doprowadzenia podstawowych elementów uzbrojenia, dostępna jedynie elektryczność (np. W / E),
		brak nieuzbrojona, brak dostępu do instalacji,
4	użyteczność	W - wodociąg, CW - ciepła woda, ZW - zimna woda, E - elektryczność, K - kanalizacja sanitarna, G - gaz. - odzwierciedla możliwości inwestycyjne wynikające z zapisów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub w studium, jeśli brak obowiązującego planu.
		bardzo dobra działki z przeznaczeniem pod budownictwo komercyjne z możliwościami inwestycyjnymi
		dobra działki z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniowo usługową, z niewielkimi możliwościami dodatkowego zagospodarowania
		zła działki pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, ale z ograniczeniami w wykorzystaniu gruntu wynikającymi z zapisów planu miejscowego lub studium
5	stan zagospodarowania działki	bardzo dobry teren płaski, dogodny dojazd i dostęp drogą asfaltową, brak konieczności ponoszenia dodatkowych nakładów do realizacji planowanych inwestycji, bardzo dobre warunki ergonomicznego zagospodarowania działki, droga dojazdowa oświetlona, bardzo dobre warunki ekspozycji,
		dobry teren płaski lub lekko nachylony, dojazd i dostęp drogą utwardzoną, możliwość dogodnego i ergonomicznego zagospodarowania działki, dobre warunki ekspozycji,
		przeciętny brak elementów infrastruktury otoczenia, teren pofalowany, droga dojazdowa gruntowa, gorsze od powyższych warunki ekspozycji,
		zły teren wymaga nakładów na przygotowanie pod budowę i inwestycje, konieczność rekultywacji terenu, adaptacji do wymogów ochrony środowiska, złe warunki ekspozycji – ostatnia linia zabudowy
6	wielkość działki	bardzo dobra kształt regularny, powierzchnia gruntu od 30 – 50 tys. m ² ,
		dobra kształt regularny, powierzchnia gruntu pomiędzy 10 tys. – 30 tys. m ² ,
		średnia kształt nieregularny, powierzchnia poniżej 1 tys. m ² ,
		zła kształt nieregularny, powierzchnia bardzo duża lub bardzo mała.

Określanie wag cech rynkowych jest pomiarem wpływu oddziaływania zmiennych, którymi są wyodrębnione cechy rynkowe nieruchomości, na ich czynsze. W celu wyodrębnienia i określenia wpływu cech rynkowych na czynsze oraz wartość rynkową zastosowano metody badań marketingowych, wywiady środowiskowe, preferencje zgłaszane przez potencjalnych nabywców w biurach obrotu nieruchomościami. Głównie jednak, ze względu na stan lokalnego rynku nieruchomości i małą ilość informacji pochodzących z aktów notarialnych, dla celów niniejszego opracowania wykorzystano tzw. jakościowe badania marketingowe. Jakościowe badania marketingowe mają na celu wyjaśnienie motywów postępowania uczestników rynku nieruchomości, dotarcie do nieujawnionych w sposób bezpośredni przyczyn ich zachowania oraz zrozumienia i właściwego zinterpretowania tych przyczyn. Ta jakościowa metoda była punktem wyjścia dla zastosowania metody ilościowej – zasady regresji wielorakiej. Polega na zbadaniu wpływu zmiennych niezależnych (cechy – atrybuty, określone metodą jakościową) na zmienną zależną – poszukiwana wartość rynkowa nieruchomości.

Operat szacunkowy – Żary, ul. Strzelców;
KW nr ZG1R/00020564/5, ZG1R/00035895/2

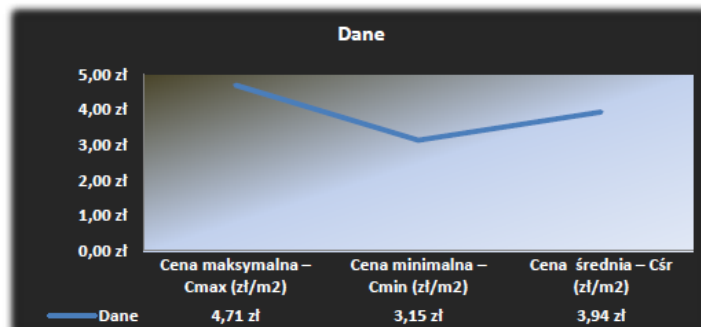
Wagi cech rynku lokalnego – na podstawie dalszej analizy rynku lokalnego, informacji pochodzących z lokalnych biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz własnego wywiadu środowiskowego określono następujące wagi cech rynkowych:

Podział cech rynkowych

lp.	cecha rynkowa	waga cechy
1	lokalizacja	25%
2	otoczenie	20%
3	uzbrojenie terenu	15%
4	użyteczność (zapotrzebowanie) na rynku lokalnym	15%
5	stan zagospodarowania	15%
6	wielkość działki	10%
RAZEM		100%

Cechy analizowanego rynku

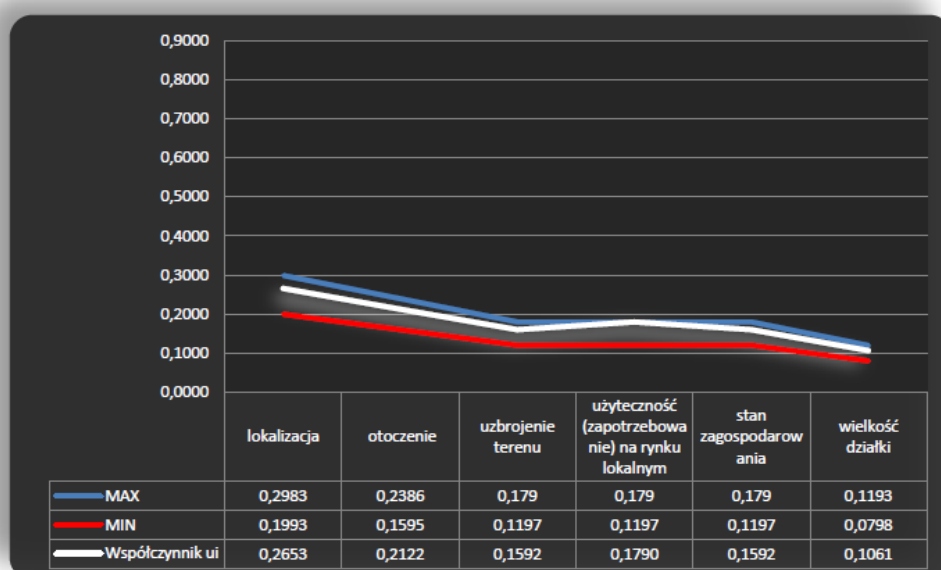
1	Liczba transakcji w próbie reprezentacyjnej	16
2	Cena maksymalna – Cmax (zł/m ²)	4,71 zł
3	Cena minimalna – Cmin (zł/m ²)	3,15 zł
4	Cena średnia – Cśr (zł/m ²)	3,94 zł
5	Granica góra – Gg	1,1932
6	Granica dolna – Gd	0,7977



Operat szacunkowy – Żary, ul. Strzelców;
KW nr ZG1R/00020564/5, ZG1R/00035895/2

Obliczanie wartości czynszu rynkowego za grunt – jednostka porównawcza 1 m²

Lp.	Rodzaj cechy	Waga współczynnika	Cechy szacowanych działek	Zakres współczynników		Współczynnik u _i
				MAX	MIN	
1	lokalizacja	25%	dobra	0,2983	0,1993	0,2653
2	otoczenie	20%	dobre	0,2386	0,1595	0,2122
3	uzbrojenie terenu	15%	częściowe	0,179	0,1197	0,1592
4	użyteczność (zapotrzebowanie) na rynku lokalnym	15%	bardzo dobra	0,179	0,1197	0,1790
5	stan zagospodarowania	15%	dobry	0,179	0,1197	0,1592
6	wielkość działki	10%	dobra	0,1193	0,0798	0,1061
100%				1,1932	0,7977	1,0810



Wartość rynkowa 1 m² stawki czynszu rynkowego obliczona zostanie wg formuły:

$$Wg = C_{sr} \times \sum_{i=1}^n u_i \times K$$

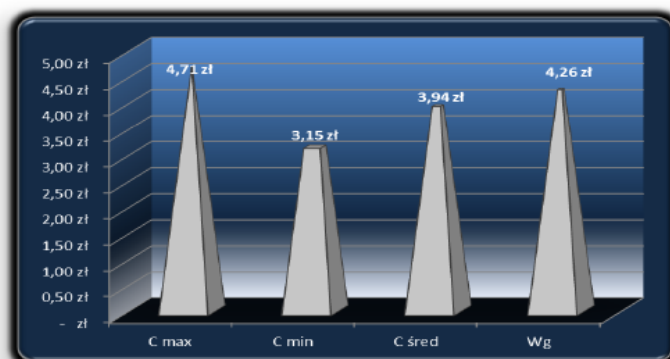
Przy stosowaniu metody porównywania parami i metody korygowania ceny średniej można stosować dodatkowo współczynnik korekcyjny „K” z przedziału [0,90 - 1,10].

Współczynnik ten może być uwzględniany wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość ma wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub gdy występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą. Przyjęto K = 1,00.

C średni = 3,94 zł
suma u_i = 1,0810
K = 1,00

Wg [zł/m²] = 4,26 zł

Operat szacunkowy – Żary, ul. Strzelców;
KW nr ZG1R/00020564/5, ZG1R/00035895/2



Rynkowa miesięczna stawka czynszu za 1 mkw. gruntu wynosi: **4,26 zł/mkw.**

Określenie efektywnego dochodu brutto - EDB

EDB – efektywny dochód brutto. Na podstawie analizy rynku lokalnego, informacji z biur pośrednictwa nieruchomości, informacji od zarządców i właścicieli nieruchomości wynajmujących podobne nieruchomości określono straty spowodowane typowymi dla rynku lokalnego zaległościami czynszowymi i poziomem niewynajęcia - 10%.

Pozostałe wskaźniki

WO – wydatki operacyjne:

Zgodnie z analizą i wynikami badania rynku lokalnego wydatki operacyjne związane są z eksploatacją i funkcjonowaniem nieruchomości wycenianej. Wydatki operacyjne obejmują m.in. podatek od nieruchomości, opłatę za użytkowanie wieczyste gruntu, koszty dostarczania mediów, nakłady na konserwację i naprawy bieżące, koszty zarządzania, koszt ubezpieczenia i ochrony nieruchomości. Wydatki operacyjne nie obejmują amortyzacji, podatku dochodowego, kosztów finansowych (kapitałowych – kredyty, pożyczki).

W wypadku gruntów niezabudowanych, będących przedmiotem prawa własności mamy do czynienia tylko i wyłącznie z podatkiem od nieruchomości, gdyż nie konieczne są nawet opłaty za zarząd, czy ubezpieczenie.

Wysokość stawek podatku od nieruchomości: **kwotę podatku ustalono na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Żarach nr XXXI/89/13 z dnia 24 października 2013 r. w sprawie określenia wysokości stawek i zwolnień z podatku od nieruchomości na 2014 r.**

- od gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków – 0,79 zł od 1 mkw. powierzchni

Rodzaj wydatku operacyjnego	Powierzchnia gruntu (w mkw.)	Stawka roczna (w zł/mkw.)	Łącznie (w zł)
Podatek od nieruchomości	20 419	0,79	16 131,01

DON – dochód operacyjny netto:

$$DON = EDB - WO$$

Wk – współczynnik kapitalizacji ustala się na podstawie badania rynku podobnych nieruchomości jako wzajemną relację pomiędzy ceną transakcyjną zapłaconą za nieruchomość (C) a dochodem możliwym do uzyskania z tej nieruchomości (D):

$$Wk = C/D$$

Współczynnik kapitalizacji odwzorowuje ogólny poziom rentowności, dodatek za ryzyko inwestowania na rynku nieruchomości i w daną nieruchomość, a także poprawki na spodziewany wzrost lub spadek ich wartości. Oczekiwany wzrost lub spadek dochodów, a w konsekwencji wzrost lub spadek wartości

**Operat szacunkowy – Żary, ul. Strzelców;
KW nr ZG1R/00020564/5, ZG1R/00035895/2**

nieruchomości uwzględniony jest we współczynniku kapitalizacji w sposób ukryty. Oznacza to, że przewidywany wzrost dochodów poprzez wzrost poziomu czynszów, spodziewanej wartości rezydualnej w określonej dacie projekcji nie jest określony i związane z tym ryzyko odzwierciedla ustalany współczynnik kapitalizacji (W_k).

Wyniki badań rynków nieruchomości, w ujęciu historycznym, wskazują, że zarówno wysokość dochodów, jak i rynkowe współczynniki kapitalizacji wpływające na oszacowane nieruchomości mają charakter cykliczny. Dlatego określenie współczynnika kapitalizacji zakłada ustalenie stałego wzrostu dochodów w bliżej nie ustalonym okresie czasu z uwzględnieniem (w sposób ukryty) poziomu ryzyka inwestowania w nieruchomości. Tak więc element ryzyka jest nieodłącznym składnikiem współczynnika kapitalizacji. Ryzyko należy więc ujmować kompleksowo, jako ogólne ryzyko związane z prowadzeniem określonej działalności gospodarczej i związanym z tym inwestowaniem w nieruchomości jako niezbędny warunek rentowności przedsięwzięć inwestycyjnych.

W rynkowych uwarunkowaniach badanego obszaru rynku nieruchomości przynoszących dochód lub mających przynosić dochód, ryzyko to sytuacja, w której przychody z danej inwestycji nie są z absolutną pewnością przesądzone, niemniej można określić zestaw alternatywnych wielkości tych przychodów oraz odpowiadające im prawdopodobieństwo ich uzyskania. Stąd też, przedsięwzięcie inwestycyjne obarczone ryzykiem to takie, dla którego znany jest jedynie pewien rozkład spodziewanych przychodów. Podejmowane decyzje inwestycyjne, zwłaszcza w obszarze rynku nieruchomości przynoszących lub mających przynieść dochód z reguły obciążone są ryzykiem i podejmowane są na podstawie subiektywnie określonego prawdopodobieństwa, wynikającego z oceny przez decydenta szans na spodziewane zyski bądź straty.

Ryzyko związane z inwestowaniem w nieruchomości można podzielić na ryzyko systematyczne dotyczące wszystkich firm działających na danym rynku i związane z istniejącymi warunkami społeczno-ekonomicznymi, politycznymi, ekologicznymi itp. oraz ryzyko niesystematyczne, związane wyłącznie ze specyfiką danego przedsiębiorstwa działającego w określonej branży (sektorze), a także na ryzyko operacyjne (business risk) zwane ryzykiem handlowym, które jest związane z niepewnością co do wyników działania firmy nie korzystającej z kredytów i ryzyko finansowe (financial risk) oznaczające ryzyko w działalności firmy związane z zadłużeniem zewnętrznym. Ryzyko towarzyszy dzisiaj każdej działalności. Jest ono miarą niepewności przyszłych dochodów. Toteż ryzyko i dochód powinny być postrzegane łącznie. Jeśli ryzyko jest wysokie, powinno być ono skompensowane przez odpowiednio wysoki oczekiwany dochód (zysk).

Określenie współczynnika kapitalizacji (W_k)

Na rynku lokalnym nie odnotowano transakcji tego typu nieruchomości, które pozwoliłyby na obliczenie stopy kapitalizacji wprost z rynku. Określając stopę kapitalizacji oparto się o poziom ryzyka inwestowania na rynku tego typu nieruchomości, z uwzględnieniem ryzyka przedmiotowej nieruchomości oraz o aktualną wysokość rynkowej stopy instrumentów wolnych od ryzyka.

Określenie wysokości stopy kapitalizacji i współczynnika kapitalizacji dokonano w oparciu o zależność:

$$R = r_f + r_r + r_o$$

oraz z zależności

$$r_f = \{ [(1 + R_1)/(1 + R_2)] - 1 \} * 100\%$$

stąd:

$$R = \{ [(1 + R_1)/(1 + R_2)] - 1 \} * 100\% + r_r + r_o$$

gdzie:

R - stopa kapitalizacji (%)

r_f - wielkość bazowa wyprowadzona z rynku finansowego

r_r - ryzyko inwestowania na rynku nieruchomości

r_o - ryzyko związane z inwestowaniem w konkretną nieruchomość

R_1 - rentowność długoterminowych obligacji Skarbu Państwa

R_2 - inflacja bazowa

Stopa zwrotu na lokatach wolnych od ryzyka; wartości stóp zwrotu wolnych od ryzyka zostały obliczone w oparciu o rentowność netto obligacji 10-cio letnich o dacie wykupu w roku 2020 (DS1020) wyemitowanych przez Skarb Państwa. Obligacje te zostały przyjęte ze względu na pewność realizacji przypadającej na nie oprocentowanie w maksymalnym możliwym okresie czasu 4,00% (Źródło: www.obligacjeskarbowe.pl).

Ponadto przyjmując inflację w wysokości 2% otrzymujemy następującą wielkość bazową:



Operat szacunkowy – Żary, ul. Strzelców;
KW nr ZG1R/00020564/5, ZG1R/00035895/2

$$r_f = \{ [(1 + 0,04)/(1 + 0,02)] - 1 \} * 100\%$$
$$r_f = 1,96\%$$

Przyjmując ryzyko inwestowania na rynku nieruchomości w wysokości 5,1% i ryzyko związane z inwestowaniem w konkretną nieruchomość w wysokości 4,6% (Źródło: materiały szkoleniowe PFSRM) otrzymujemy:

$$R = 1,96\% + 5,1\% + 4,6\%$$

stąd

$$R = 11,66\%$$

stąd współczynnik kapitalizacji:

$$Wk = 1/R$$

$$Wk = 8,58$$

$$\text{Przyjęto: } Wk = 8,6$$

Obliczanie dochodu netto (DON):

Z przeprowadzonej analizy lokalnego rynku oraz cech przedmiotowej nieruchomości wynika, że podobne grunty można wynająć za 3,57 zł/mkw./m-c.

$$\begin{aligned} PDB &= 20\,419 \text{ mkw.} \times 4,26 \text{ zł/mkw./m-c} \times 12 \text{ m-cy} = 1\,043\,819,28 \text{ zł} \\ EDB &= PDB - (1 - Kp) = 1\,043\,819,28 \text{ zł} \times (1 - 0,1) = 939\,437,35 \text{ zł} \\ DON &= EDB - Wo = 939\,437,35 \text{ zł} - 16\,131,01 \text{ zł} = 923\,306,34 \text{ zł} \end{aligned}$$

Obliczanie wartości rynkowej przedmiotowych działek WN

PDB =	1 043 819,28 zł
EDB =	939 437,35 zł
WO =	16 131,01 zł
DON =	923 306,34 zł
Wk =	8,6
WN =	7 940 434,54 zł

Po zaokrągleniu:

7 940 500 zł

Siedem milionów dziewięćset czterdzieści tysięcy pięćset złotych

Operat szacunkowy – Żary, ul. Strzelców;
KW nr ZG1R/00020564/5, ZG1R/00035895/2

8. WYNIK KOŃCOWY I WNIOSKI

Uwzględniając cel opracowania, przeznaczenie i funkcję przedmiotu wyceny, dostępność danych o nieruchomościach o podobnych cechach w analizowanym okresie oraz w obrębie rynku lokalnego, a także dostępność danych o działkach wycenianych, zgodnie z przyjętą metodologią ich wartość rynkową określono w wysokości:

7 940 500 zł

Siedem milionów dziewięćset czterdzieści tysięcy pięćset złotych



Bytom, 19.05.2014 r., autor opracowania
mgr Mirosław Zych
RECOGNISED EUROPEAN VALUER

Określona wartość jest zgodna z tendencjami i koniunkturą na rynku nieruchomości. Przyjęte cechy mające wpływ na wartość czynszu za nieruchomość, a tym samym wartość przedmiotowych działek są zgodne z preferencjami i oczekiwaniami nabywców.

Oszacowane wartości uwzględniają atrybuty nieruchomości, takie jak: lokalizacja, otoczenie, możliwości inwestycyjne, powierzchnia itp.

Podstawowe cechy rynkowe nieruchomości:

1. Lokalizacja i ekspozycja:

- Nieruchomości położone są w miejscowości Żary przy ul. Strzelców
- Dostępność komunikacyjna – dobra,
- Biorąc pod uwagę charakter nieruchomości - lokalizację i otoczenie można uznać za zadowalające.

2. Uwarunkowania rynkowe:

- Mała podaż powierzchni przemysłowych na rynku lokalnym.
- Mały popyt na obiekty przemysłowe.
- Niewielka ilość stwierdzonych transakcji.

9. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

- 1) Wydruk z księgi wieczystej EKW
- 2) Mapa ewidencyjna – kserokopia
- 3) Wypis z rejestru gruntów

Bytom, maj 2014 r.

**BIURO KONSULTINGOWO - PROJEKTOWE**

Al. 1-go Maja 15, 65-805 Zielona Góra
tel/fax 0/68 324-11-04, e-mail: biuro@geomaster.pl

WOJEWÓDZTWO LUBUSKIE**EKSPERTYZA**

w sprawie

określenia wartości nieruchomości gruntowej, położonej na złożu ilów
ogniotrwałych „Chwaliszowice”, zlokalizowanej w miejsc. Chwaliszowice,
gmina Trzebień, powiat Żary

Nr ewidencyjny działki	- 328/1
Nr obrębu ewidencyjnego	- obręb Chwaliszowice
Nr księgi wieczystej	- KW – 26 502
Powierzchnia nieruchomości	- 2,82 ha
Właściciel nieruchomości	- Skarb Państwa
Władający nieruchomości	- Sol Ventures S.A. 68-200 Żary ul. Strzelców 7
Forma władania	- prawo użytkowania wieczystego gruntu i koncesja na wydobycie kopaliny

Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości: 5.594.000 PLN

Słownie: pięć milionów pięćset dziewięćdziesiąt cztery tysiące złotych



Szczegółowo wykonano



Zielona Góra
maj 2012r

SPIS TREŚCI:**I. DANE FORMALNO PRAWNE**

1. Zleceniodawca
2. Przedmiot wyceny
3. Zakres opracowania
4. Cel wyceny
5. Określenie istotnych dat dla sporządzenia ekspertyzy
6. Podstawa wykonania ekspertyzy
 - 6.1. Podstawa formalna
 - 6.2. Podstawa materialno – prawna
 - 6.3. Źródło danych merytorycznych

II. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI

1. Stan prawny nieruchomości
2. Stan techniczno-użytkowy nieruchomości
3. Stan zagospodarowania terenu
4. Stan otoczenia
5. Wskazanie przeznaczenia
6. Charakterystyka złoża kopaliny
 - 6.1. Charakterystyka geologiczna złoża
 - 6.1.1. *Granica udokumentowania zasobów kopaliny*
 - 6.1.2. *Wielkość zasobów*
 - 6.1.3. *Budowa geologiczna złoża*
 - 6.1.4. *Nadkład złoża*
 - 6.1.5. *Jakość kopaliny*
 - 6.2. Warunki eksploatacji złoża
 - 6.2.1. *Zasoby kopaliny jako surowca handlowego*
 - 6.2.2. *Sposób eksploatacji kopaliny*
 - 6.2.3. *Układ technologiczny kopalni*
 - 6.2.4. *Sposób likwidacji wyrobiska i rekultywacji*

III. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

- 1. Wybór podejścia, metody oraz techniki szacowania.**
- 2. Rodzaj określanej wartości**
- 3. Wycena wartości nieruchomości**
 - 3.1. Analiza rynku obrotu nieruchomościami, w podłożu których znajdują się zasoby kopalin
 - 3.2. Wycena wartości nieruchomości, w podłożu której zalegają udokumentowane złoża kopaliny
 - 3.2.1. *Określenie stopy dyskontowej*
 - 3.2.2. *Określenie niezbędnych do poniesienia nakładów inwestycyjnych*
 - 3.2.3. *Określenie niezbędnych do poniesienia kosztów bieżących*
 - 3.2.4. *Ustalenie ceny kopaliny*
 - 3.2.5. *Wycena wartości nieruchomości metodą zysków, techniką dyskontowania strumieni dochodów.*
- 4. Analiza i uzasadnienie wyniku**

IV. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

SPIS ZAŁĄCZNIKÓW

1. Mapa ewidencyjna skali 1:1000
2. Wypis z rejestru gruntów
3. Odpis księgi wieczystej KW – 26502
4. Koncesja na wydobywanie kopaliny
5. Opinia OUG w Poznaniu dotycząca projektu zagospodarowania złoża
6. Decyzja zatwierdzająca zasoby kopaliny
7. Decyzja o lokalizacji inwestycji celu publicznego
8. Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia.
9. Uchwała Rady Gminy w Trzebielu z dn. 30.03.2006r w sprawie odstąpienia od sporządzanie mpzp dla działki nr 328/1 w Chwaliszowicach.
10. Wypis z mpzp gm. Trzebiele wraz z wypisem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

11. Mapa granic zakładu górniczego i własności zakładu.
12. Umowa wraz z wyceną za korzystanie z informacji geologicznej.
13. Decyzja udzielająca pozwolenia wodno-prawnego na wprowadzenie wód kopalnianych do rz. Chwaliszówki.
14. Zestawienie zasobów złoża ilów ceramicznych „Chwaliszowice”.
15. Zestawienie zasobów nieprzemysłowych j.w.
16. Projekt zagospodarowania złoża i terenu górniczego.
17. Mapa rozmieszczenia zasobów złoża i terenu górniczego.
18. Dokumentacja fotograficzna.

I. DANE FORMALNO PRAWNE

1. Zleceniodawca

Opracowanie niniejsze wykonano na zlecenie Baltic Ceramics S.A z siedzibą w Lubsku, ul. Reymonta 7, 68-300 Lubsko.

2. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa, położona na złożu ilów ogniotrwałych „Chwaliszowice”, zlokalizowana w m. Chwaliszowice, gmina Trzebień, powiat Żary, oznaczona numerem ewidencyjnym działki: 328/1 – obręb Chwaliszowice.

3. Zakres opracowania

Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej z uwzględnieniem zalegania w podłożu zasobów ilów ogniotrwałych.

4. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej nieruchomości na potrzeby indywidualnego inwestora (art. 174 ust. 3a pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

5. Określenie istotnych dat dla sporządzenia operatu szacunkowego

- data oględzin nieruchomości	9.05.2012r.
- data sporządzenia wyceny	maj 2012r.
- data, na którą określono wartość nieruchomości	19.05.2012r.
- data, na którą uwzględniono w wycenie stan nieruchomości	9.05.2012r.

6. Podstawa wykonania ekspertyzy

6.1. Podstawa formalna

Podstawę formalną wykonania ekspertyzy stanowi umowa cywilno-prawna nr 21/2012, zawarta w dniu 19.04.2012r. między Baltic Ceramics S.A z siedzibą w Lubsku – ul. Reymonta 7, 68-300 Lubsko, a Biurem Konsultingowo-Projektowym „GEOMASTER” w Zielonej Górze ul. Konstytucji 3-go Maja 15.

6.2. Podstawa materialno – prawna

Podstawą materialno - prawną wykonywania ekspertyzy operatu są akty prawne:

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. nr 102 z 2010r. poz. 651 z późniejszymi zmianami),
2. Rozporządzenie RM z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 z września 2004r. poz. 2109), zmienione Rozporządzeniem RM z dnia 14 lipca 2011r (Dz.U z 2011 nr 165 poz. 985).
3. Powszechne Krajowe Zasady Wyceny PFSRM -0 Warszawa, czerwiec 2009r.
4. Ustawa z dnia 4 lutego 1994r.-Prawo geologiczne i górnicze (tekst jednolity Dz. U. z 2011 Nr 27 poz 96 z późniejszymi zmianami),
5. Rozporządzenie RM z 23 sierpnia 1994r. w sprawie opłat za działalność prowadzoną na podstawie przepisów ustawy prawo geologiczne i górnicze (DZ.U. Nr 92 poz 43 z późniejszymi zmianami w 1997r. – Dz.U. NR 82 poz 526),

6.3. Źródła danych merytorycznych:

1. Międzynarodowe Standardy Wyceny – wydanie polskie Warszawa 2005r.
2. Kodeks Wyceny Złóż Kopalin POLVAL –PSWZZK w Kraków 2008r.
3. Powszechne Krajowe Zasady Wyceny PFSRM w Warszawie.
4. M. Prystupa – Szacowanie nieruchomości przy pomocy podejścia porównawczego, PFSRM – Warszawa 2002r.
5. A. Hopper, R. Cymerman – Systemy i procedury szacowania nieruchomości, ZCO Zielona Góra 2001r.

6. A. Hopper, R. Cymerman – Systemy, zasady i procedury szacowania nieruchomości – PFSRM w Warszawie 2011r.
7. Hopfer, R. Źróbek, S. Źróbek – Szacowanie nieruchomości podejściem dochodowym – TWIGER – Warszawa 2002r
8. Praca zbiorowa pod red. E. Kucharskiej – leksykon rzeczoznawcy majątkowego PFSRM warszawa 2004r.
9. Wizja lokalna terenu wykonane w dn. 9.05.2012r.
10. Wypis z księgi wieczystej KW – 26502
11. Decyzja Prezesa centralnego Urzędu Geologii z dn. 14.11.1983- KZK/012/M/4658/85, zatwierdzająca zasoby bilansowe kopaliny w kategorii C₁
12. Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, wydana przez Wójta gm. Trzebiel z dnia 14.09.2006r, znak IŻ – 7331/04/06 (zał nr 7).
13. Projekt zagospodarowania złoża ilów ogniotrwałych „Chwaliszowice” oprac. przez Lubuskie Zakłady Materiałów Ogniotrwałych Spółka z o.o w Żarach w czerwcu 2007r (mgr inż. Cz. Widera, mgr inż. T. Kazimirowicz), wraz z opinią Okręgowego Urzędu Górniczego w Poznaniu.
14. Koncesja na wydobywanie kopaliny (decyzja Marszałka Lubuskiego z dnia 29.08.2007r.- Nr DW.III.7512-54/07.
15. Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia, wydana przez wójta gm. Trzebiel z dnia 13.06.2007r, znak IŻ-7624/03/06/07.
16. Uchwała Rady Gminy Trzebiel nr XXIX/178/06 z dn. 30.03.2007r o odstąpieniu od sporządzenia mpzp działki nr 328/1.
18. plan ruchu odkrywkowego zakładu górniczego „Chwaliszowice”. Oprac. przez LZMO w Żarach.
19. Dokumentacja fotograficzna.

II. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI

1. Stan prawny nieruchomości

Szacowana nieruchomość położona jest w miejscowości Chwaliszowice gmina Trzebiel, na działce o nr ewidencyjnym 328/1 w obrębie Chwaliszowice. Stanowią ją użytki kopalniane (K), o łącznej powierzchni 2,82 ha. Obszar kopalni w całości zalany

jest wodą (patrz zał. nr 19) z niewielkimi fragmentami (brzegi wyrobiska) porośniętymi drzewostanem.

Wyceniana nieruchomość stanowi własność Skarbu Państwa i znajduje się w użytkowaniu wieczystym (do dnia 5.12.2089) SOL VENTURES S.A w Żarach ul. Strzelców 7.

Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Żarach prowadzi dla w/w nieruchomości księgę wieczystą KW – 26502. Dział III – Ciężary i ograniczenia jest wolny od wpisów. Dział IV – Hipoteki zawiera następujące wpisy:

- hipotekę umowną zwykłą do kwoty 375.000 na rzecz PKO-BP S.A Oddział w Tychach
- hipotekę umowną (łączną) kaucyjną do kwoty 240.000zł na rzecz PKO – BP S.A. Oddział w Tychach
- hipotekę umowną (łączną) zwykłą do kwoty 4.260.000zł na rzecz PKO – B.P S.A Oddział w Tychach,
- hipotekę umowną (łączną) zwykłą do kwoty 700.000zł na rzecz PKO – BP S.A Oddział w Tychach,
- hipotekę umowną (łączną) zwykłą do kwoty 750.000zł na rzecz PKO – BP S.A. Oddział w Tychach,
- hipotekę umowną kaucyjną do kwoty 750.000zł na rzecz PKO – BP S.A Oddział w Tychach,
- hipotekę umowną łączną kaucyjną do kwoty 852.000zł na rzecz PKO – BP S.A Oddział w Tychach,
- hipotekę umowną (łączną) kaucyjną do kwoty 140.000zł na rzecz PKO-BP S.A. Oddział w Tychach,
- hipotekę umowną (łączną) kaucyjną do kwoty 150.000zł na rzecz PKO – BP S.A. Oddział w Tychach

W podłożu terenu znajdują się złoża kopaliny w postaci ilów ogniotrwałych o zasobach bilansowych 556,77 tys. Mg i zasobach przemysłowych (do wydobycia) 377,77 tys.Mg, zatwierdzone decyzją Prezesa Centralnego urzędu geologii nr KZK/012/M4658/85 z 14 listopada 1983r (zał. nr 6). Decyzją Marszałka Województwa Lubuskiego D.W. III.7512-54/07 z dnia 29.08.2007r wydana została koncesja na eksploatację kopaliny do 2022r. W/w decyzją utworzony został obszar górniczy oraz teren górniczy „ Chwaliszowice I ”, zatwierdzony przez Okręgowy Urząd Górniczy w Poznaniu decyzją L.dz – C73/0234/0004/08/02095/ZG z dnia 22.04.2008r. Grunty przeznaczone

pod eksploatację kopaliny wyłączone są z użytkowania leśnego, co będzie skutkować niepobieraniem opłat z tytułu wyłączenia gruntu z produkcji leśnej. Złóża ilów ogniotrwałych (charakterystyka szczegółowa przeprowadzona zostanie w rozdziale II.6) posiada dokumentację i wszystkie decyzje prawem wymagane, umożliwiające rozpoczęcie eksploatacji kopaliny ze złóża. Dokumentacja formalno – prawna zestawiona została w załącznikach I-17.

2. Stan techniczno-użytkowy nieruchomości

Grunty wchodzące w obręb nieruchomości oznaczonej nr ewid. 328/1, są gruntami prawie w całości zalanymi wodą, z wyjątkiem brzegów wyrobiska, porośniętych różnym drzewostanem i południowego fragmentu stanowiącego las liściasty, którego południową granicę stanowi stare koryto rz. Chwaliszówki. Również od strony północnej, na obszarze przylegającym bezpośrednio do drogi Niwica – Chwaliszowice, znajduje się niezalany wodą fragment terenu, na którym zdeponowany jest częściowo nadkład ze złóża, w części stanowi natomiast przyszły układ składowo – komunikacyjny kopalni z fragmentami terenu utwardzonymi płytami żelbetowymi.

3. Stan zagospodarowania

Jak wyżej wspomniano, grunty wchodzące w obręb nieruchomości zajętej pod kopalnię stanowią przeobrażony robotami ziemnymi teren, w wyniku rozpoczętej i prowadzonej w latach 1991 – 1999r na niewielką skalę eksploatacji, w większości zalany wodą. Teren jest generalnie niezagospodarowany, jeżeli nie liczyć pozostałości po dawnym układzie komunikacyjnym wzdłuż drogi nr 382 w postaci płyt żelbetowych i fragmentów fundamentów po dawnym budynku. Wg oświadczenia inwestora pod wodą znajduje się droga utwardzona płytami żelbetowymi, służąca do wywozu kopaliny z wyrobiska.

4. Stan otoczenia

Szacowana nieruchomość położona jest przy utwardzonej asfaltowej drodze nr 382 Chwaliszowice – Niwica, w połowie drogi między tymi miejscowościami. Od strony północnej (przez drogę 382) przylega do nieczynnego wyrobiska po eksploatacji ilów.

Od wschodu i zachodu przylega do zwartych kompleksów leśnych, od południa również (częściowo) do kompleksu leśnego, częściowo do kompleksu gruntów rolnych. Południową granicę wyznacza stare koryto rzeki Chwaliszówki, do którego zrzucana będzie woda z kopalni, w trakcie eksploatacji kopaliny.

5. Wskazanie przeznaczenia

Zgodnie z decyzją nr 12/7/06 z dnia 14.09.2006r. (wydaną przez Wójta Gm. Trzebiel) o lokalizacji inwestycji celu publicznego, działkę nr ewid. 328/1 przeznaczono pod lokalizację inwestycji „**polegającej na eksploatacji ilów ogniotrwałych**”. Jest to zgodne z art. 6 pkt 8 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami (Dz. z 2010 U. Nr 102 poz. 651). Teren kopalni (działka 328/1) znajduje się na obszarze Parku Krajobrazowego „Łuk Mużakowa”. Rada gminy Trzebiel uchwalała nr XXIX/176/06 z dnia 30 marca 2006r podjęła uchwałę o odstąpieniu od sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewid. 328/1 położonej w Chwaliszowicach w zw. z art. 53 ust 6 ustawy prawo geodezyjne i górnicze (zał. 9).

6. Charakterystyka złoża kopaliny

6.1. Charakterystyka geologiczna złoża

6.1.1. Granice udokumentowania zasobów kopaliny

Zasoby ilów ogniotrwałych zatwierdzone zostały decyzją Prezesa Centralnego Urzędu geologii z dn. 14.11. 1983r. (decyzja KZK/012/M4658/85) w ilości 1.357.000 ton zasobów bilansowych w kat C₁. Granica udokumentowanego złoża zasobów bilansowych przedstawiona została na zał. nr 14. Ponieważ w latach 1991-1999r prowadzona była na niewielką skalę eksploatacja złoża (29.000m³), a także ze względu na to, że poprzedni użytkownik wystąpił z wnioskiem o informację geologiczną w ograniczonym zakresie, granice zasobów bilansowych i granice zasobów na podstawie udostępnionego przedsiębiorcy prawa do informacji geologicznej, nie pokrywają się ze sobą. Granice zasobów wraz z projektowanymi granicami obszaru i terenu górniczego przedstawiono na załączniku nr 14, obejmującym:

- granicę użytkowania wieczystego przedsiębiorcy górnictwa,
- granicę terenu i obszaru granicznego „Chwaliszowice I”,
- granicę zasobów bilansowych złoża ilów w kat. C₁, zatwierdzoną decyzją Prezesa CUG,
- ciekę powierzchniowe, do których projektuje się zrzut wód kopalnianych,
- miejsca składowania humusu, nadkładu i skały płonej.

Powierzchnia terenu górnictwa dla obszaru objętego eksploatacją wynosić będzie 3,9952 ha.

6.1.2. Wielkość zasobów

1) Stan zasobów bilansowych w kat. C₁ na dzień udokumentowania złoża (patrz zał. nr 6) tj. 14.11.1983r. wynosił:

- gliny ogniotrwałe gatunku G – 4 i G - 5 - 1.357.000 Mg

2) Stan zasobów bilansowych w kat C₁ na dzień 31.12.2006 (umowa o korzystaniu z informacji geologicznej) wynosił:

- gliny ogniotrwałe gatunku G -4 i G - 5 - 556.777 Mg

3) Stan zasobów przemysłowych w kat C₁ wg stanu na dzień 31.12.2006r. wynosił:

- gliny ogniotrwałe gatunku G – 4 i G - 5 - 371.770 Mg

6.1.3. Budowa geologiczna złoża

Złoże ilów ogniotrwałych Chwaliszowice położone jest we wschodniej części Łuku Mużakowa, stanowiącego strukturę zaburzoną głaciciektonicznie. Efektem zaburzeń jest występowanie ilów (w tym ogniotrwałych) w formie gniazd i soczew o zmiennej miąższości, zmiennych warunkach zalegania, zmiennej jakości. Miąższość złoża planowana do wydobycia waha się w przedziale 9,2 – 25,7m. Średnia miąższość wynosi 16,8m. Złoże stanowią ility trzeciorzędowe, ale w obrębie serii złożowej znajdują się

również piaski kwarcowe, żwiry, mulki, pyły oraz podrzędnie węgiel brunatny. Ze względu na zaburzenia modelu budowy geologicznej (zaburzenia glaciektoniczne), złoża Chwaliszowice zaliczono do III grupy. Zwierciadło wody podziemnej (poziom wód) zalega się na rzędnej 140 m npm w części zachodniej i 131 m npm w części wschodniej i założone jest w serii osadów piaszczysto – żwirowych o miąższości 0,5-7,3 m. Współczynniki filtracji i odsączalności mają bardzo niskie wartości, ze względu na dużą zawartość frakcji drobnych (pyły, mulki). Na podstawie geologicznej dokumentacji zasobowej, przewidywany dopływ wody do kopalni będzie wynosił 0,12 m³/min, a w przypadkach wzmożonych opadów atmosferycznych 1,6 m³/min. W związku z wyłączeniem w 1999r kopalni z eksploatacji nastąpiło całkowite zalanie jej wodą. Wg. pomiaru z dn.15.10.2006r lustro wody w wyrobisku zalegało na rzędnej 131,55 m npm. Oznacza to, że dla udostępnienia odkrywki dla eksploatacji kopaliny, należy wypompować z wyrobiska 20 tys. m³ wody.

6.1.4. Nadkład złoża

Nakład złoża posiada miąższość 0,0-10,2 (średnia miąższość 3,1 m) i stanowią go głównie czwartorzędowe osady wykształcone w postaci gleb (leśnych), piasków i żwirów, glin i glin piaszczystych, mulków. Nadkład złoża został usunięty z powierzchni w 80% w okresie funkcjonowania kopalni w latach 1991-1999r i zdeponowany na hałdach po wschodniej stronie wyrobiska. Kubatura nadkładu do zdjęcia wyniesie 20.300m³.

6.1.5. Jakość kopaliny

Na podstawie badań „ in situ ” i laboratoryjnych sporządzonych na etapie opracowania geologicznej dokumentacji zasobowej, ily ogniotrwałe zaliczono do kategorii (gatunku) G-4 i G-5. Wg nowych, zmiennych kryteriów, gliny (ily) ze złoża Chwaliszowice należy zaliczyć do kategorii G-3 i G-4. Ponieważ ilość kategorii G-3 jest nieokreślona, całość glin ogniotrwałych (do celów oszacowania wartości złoża) zaliczono do kategorii G – 4.

6.2. Warunki eksploatacji złoża

6.2.1. Zasoby kopaliny jako surowca handlowego

Kopalina w szacowanym złożu jest gliną (ilem ogniotrwałym) gatunku G – 4. Ilość handlowa stanowi różnicę między zasobami przemysłowymi przeznaczonymi do objęcia bezpośrednio eksploatacją, pomniejszonymi o straty eksploatacyjne i pozaeksploatacyjne. Wg projektu zagospodarowania złoża straty pozaeksploatacyjne zostały oszacowane na **135,220 Mg**. Straty eksploatacyjne oszacowane zostały na **23.650 Mg**.

Łączna suma strat:

158.870 Mg

Zasoby przemysłowe dla dwóch poziomów eksploatacyjnych pełnych oraz częściowo dla poziomu trzeciego (**14.187 Mg**), wynoszą **371.770 Mg**. Zasoby całkowite trzeciego poziomu eksploatacyjnego, zakwalifikowane w PZZ jako nieprzemysłowe (ale nie straty) wynoszą **185.006 Mg** (patrz zał nr 15). Po pomniejszeniu zasobów III-poziomu o wielkość przewidzianą do eksploatacji, wielkość zasobów nieprzemysłowych tego poziomu wyniesie **170.822 Mg**. Wielkość ta nie obejmuje strat eksploatacyjnych, które będą minimalne, w związku z położeniem tej części złoża najgłębiej, a więc w najkorzystniejszych warunkach występowania kopaliny, charakteryzujących się brakiem lub śladowymi ilościami występowania skały płonej (dokumentują to wyniki wierceń wykonanych dla ustalenia zasobów). Dla celów bilansowych założono, że wielkość strat eksploatacyjnych w III poziomie eksploatacyjnym wyniesie **5.124 Mg**. Straty pozaeksploatacyjne (skarpy, tarasy eksploatacyjne itp.) będą porównywalne ze stratami na dwóch wyższych poziomach. Średnie straty eksploatacyjne dla jednego poziomu wynoszą **67.610 Mg**. Wg przyjętych założeń straty eksploatacyjne i pozaeksploatacyjne III-go poziomu wynoszą **72.734 Mg**.

Łączne zasoby przemysłowe znajdujące się w złożu w granicach objętych informacją geologiczną wyniosą:

$$Z_o = (371.770 + 170.822) - (158.870 + 72.734) = 310.988 \text{ Mg}$$

Zasoby operatywne przyjęte do szacowania

310.989 Mg

6.2.2. Sposób eksploatacji kopaliny

System eksploatacji uwarunkowany jest aktualnym stanem wyrobiska i warunkami geologicznymi złoża. Szczegółowy sposób eksploatacji złoża przedstawiony jest w projekcie zagospodarowania złoża, który opracowuje i zatwierdza inwestor, w zależności od przyjętych zamierzeń (biznes plan).

Eksploatacja złoża prowadzona będzie w wyrobisku wgłębnym trzema piętrami eksploatacyjnymi o wysokości do 6m, których granice poziome wyznaczają rzędne:

- piętro I od spągu aktualnego wyrobiska do rzędnej + 120 m npm,
- piętro II od rzędnej + 120 m npm do rzędnej + 114 m npm,
- piętro III od rzędnej + 114 m npm do rzędnej + 108 m npm.

Pierwsze i drugie piętro eksploatacyjne swoim zasięgiem obejmie całą powierzchnię złoża przewidzianego do wydobywania. Trzecie piętro eksploatacyjne będzie miało ograniczony zakres i obejmie północno – zachodnią część złoża.

Na pozostałym obszarze złoża zalega głębiej nawet do 30 m poniżej powierzchni terenu. Jednak jego wybranie do spągu uniemożliwia posiadana aktualna powierzchnia własności terenów oraz zakres wykupionej informacji geologicznej. Zasoby poniżej poziomu + 114 m npm w tym rejonie zostały zakwalifikowane na obecnym etapie zagospodarowania do zasobów nieprzemysłowych. Z chwilą pozyskania dodatkowych terenów, niezbędnych dla eksploatacji kopaliny z trzeciego poziomu (dla składowania skały płonej), możliwa będzie eksploatacja złoża ilów ogniotrwałych zalegających poniżej poziomu +114. Ze względu na możliwość przyszłego wykorzystania uznano je za zasoby nieprzemysłowe, a nie straty.

Złóże urabiane będzie przedsiębiorni za pomocą koparki jednonaczyniowej ze stropu pięter o rzędnych : + 126/127,+120 i lokalnie 114 m npm.

Wysokość ścian eksploatacyjnych nie przekroczy 6 metrów. W części południowej obszaru złoża granice wykonywania robót górniczych poprowadzono na podstawie PN – G-02100 „Szerokość pasów ochronnych wyrobisk odkrywkowych” w odległości 6 m od granicy terenu nie należącego do użytkownika projektowanego wyrobiska tj. od starożytnego, suchego koryta cieku Chwaliszówka, po którym od strony północnej przebiega granica własności przedsiębiorcy a zarazem granica informacji geologicznej.

-Przyjmuje się, że dopuszczalne nachylenie ścian eksploatacyjnych w złożu może dochodzić do 85°. Powyższe parametry wynikają ze wstępnej oceny własności geomechanicznych skał.

Kierunek postępu robót górniczych będzie zmienny w celu uśrednienia surowca i zapewnienia stabilnej jakości.

6.2.3 Układ technologiczny kopalni

Udostępnienie złoża do eksploatacji wymaga przeprowadzenia robót przygotowawczych związanych z odwodnieniem wyrobiska tj. wypompowywania około 20 tys. m³ wody i odprowadzenia jej do rzeki Chwaliszówki poprzez jej stare koryto, gdzie zostaną wytrącane zanieczyszczenia piaszczyste i ilaste.

Po odwodnieniu kopalni oczyszczony zostanie spąg wyrobiska i dokonana kontrola stanu skarp i ociosów pod kątem ich stateczności.

Złoże ilów ogniotrwałych „Chwaliszowice” zostało wcześniej udostępnione wkopem udostępniającym, wykonanym przy północno – zachodniej jego granicy i rozpoczynającym się od szosy asfaltowej łączącej miejscowości Chwaliszowice i Nivicę do poziomu + 125 m npm. Projekt zagospodarowania nie przewiduje nowego otwarcia złoża. W celu umożliwienia udostępnienia do eksploatacji złoża zalegającego poniżej aktualnego spągu kopalni zakłada się jego pogłębienie do rzędnej +114 m npm. We wkopie będzie się znajdować droga transportowa wyłożona płytami betonowymi o projektowanym nachyleniu 7%, po której odbywać się będzie główna odstawa surowca z przodków bezpośrednio do zakładu produkcyjnego za pomocą samochodów samowyładowczych.

Urobek na poziomach wydobywczych ładowany będzie za pomocą koparki na samochody samowyładowcze i transportowany na plac składowy, względnie na zewnątrz do poszczególnych odbiorców.

W obrębie serii złożowej obok kopaliny głównej występują przerosty skały płonnej. Według dokumentacji geologicznej do usunięcia podczas wydobywania kopaliny jest ok. 41.090 m³ mas skalnych, które stanowią ropy mocno zapiaszczone oraz utwory piaszczysto – żwirowe.

6.2.4. Sposób likwidacji wyrobiska i rekultywacji.

Na podstawie Projektu Zagospodarowania Złoza „Chwaliszowice”, rekultywacja będzie miała kierunek wodno – leśny. Zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie, przedsiębiorca górniczy wystąpi do Starostwa Powiatowego w Żarach z wnioskiem o ustalenie wodno – leśnego kierunku rekultywacji, po wyeksponowaniu i rozliczeniu zasobów ze złoza.

Prace rekultywacyjne będą prowadzone na podstawie dokumentacji rekultywacyjnej i zakończone winny być w terminie do 5 lat od zaprzestania działalności górniczej. Roboty górnicze należy prowadzić na bieżąco w ten sposób, aby skarpy docelowe wyrobiska osiągały nachylenie oraz kształt przewidziane w projekcie rekultywacji.

Prace te spółka musi prowadzić z własnych środków finansowych.

Do rekultywacji zostaną wykorzystane masy skalne usuwane i przemieszczane w związku z wykonywaniem robót górniczych:

- udostępniających w nadkładzie (utwory czwartorzędowe: gliny, piaski, piaski i żwiry oraz trzeciorzędowe: ility zapiaszczone),
- wydobywczych (przerosty piaszczysto – żwirowe, mulki, pyły oraz ility nie odpowiadające normom jakościowym).

Według dokumentacji geologicznej kubatura mas skalnych i ziemnych występujących w nadkładzie wynosi ok. **20.300 m³**, natomiast kubatura przerostów skały płonnej ok. **41.090 m³**. Łącznie kubatura mas skalnych i ziemnych, które ulegają usunięciu i przemieszczeniu w związku z wydobywaniem kopaliny i zostanie przeznaczona do rekultywacji, wyniesie **61. 390 m³**.

III. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

1. Wybór podejścia, metody oraz techniki szacowania

Na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami a dnia 21 sierpnia 1997r. (Dz. U. 2010r. Nr 102 poz. 651) i Rozporządzenia RM z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (tj. Dz.U. z 2011r Nr 165 poz. 985), wartość nieruchomości określa się przy uwzględnieniu aktualnie

kształtujących się cen w obrocie, dokonanych nakładów na uzbrojenie, funkcji wyznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, ich położenia. Przytoczony wyżej zapis ustawowy odnosi się do nieruchomości typowych (działki, nieruchomości zabudowanej). W rozpatrywanym przypadku mamy do czynienia z nieruchomością nietypową tj. działką gruntu, w podłożu której znajduje się złożo kopaliny. Wartość nieruchomości uzależniona będzie od innych czynników niż w/wymienione, do których należy: wielkość zasobów przemysłowych (operatywnych), jakość kopaliny, geologiczno –gómicze warunki eksploatacji, posiadanie wymaganej przepisami dokumentacji formalno – prawnej, zaawansowanie robót (lub ich brak) udostępniających złożo. W rozpatrywanym przypadku inne reguły kształtują cenę nieruchomości, niż w przypadku typowych nieruchomości gruntowych. Przy określaniu wartości kierowano się obserwacją rynku miejscowego i regionalnego w obrocie nieruchomościami. Analiza rynku pozwala na stwierdzenie, że **rynek nieruchomości gruntowych, w podłożu których znajdują się kopaliny nie istnieje, ponieważ brak jest nawet pojedynczych transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości podobnych.** Ponadto w złożach związanych ze strefą zaburzeń glacictektonicznych „podobne” układy (modele) geologiczne nie występują, co wynika z istoty glacictektoniki (zaburzenia warstw geologicznych w wyniku działania sił transgredującego lodowca). Nie ma zatem podobnych (w rozumieniu art. 4 ugn) złóż kopalin położonych w strefie zaburzeń glacictektonicznych. Z powodów opisanych wyżej, jak również z dotychczasowej praktyki w procesach wyceny nieruchomości w podłożu których zalegają złoża kopaliny, dla oszacowania wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości zastosowano **podejście dochodowe, metodę zysków, technikę dyskontowania strumieni dochodów.** Zastosowana metoda obejmuje wartość prawa do gruntu, wielkość dochodów jakie mogą być czerpane z eksploatacji kopaliny i kosztów z tym związanych. Wielkości te są dyskontowane na dzień sporządzenia wyceny, a otrzymane wielkości w poszczególnych okresach stanowią strumienie dochodów, które jako suma (z okresu prognozy) stanowią wartość nieruchomości.

2. Rodzaj określonej wartości

Podstawowym rodzajem wartości, jaka uzyskiwana jest w procesie wyceny nieruchomości, jest wartość rynkowa. Dotychczasowa literatura przedmiotu jak również praktyka wyceny rozróżnia również inne rodzaje wartości tzw. nierynkowych, które w zależności od celu wyceny mogą być określone, a do których zaliczyć należy:

1. wg. Międzynarodowych Standardów Wyceny MSW-Z):

- wartość użytkową
- **wartość inwestycyjną lub indywidualną**
- wartość funkcjonującego przedsiębiorstwa
- wartość ubezpieczeniową
- wartość podatkową lub katastralną
- wartość odzysku
- wartość szczególną
- wartość bankowo – hipoteczną
- wartość godziwą

2. wg powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (KSWP-2)

- wartość bankowo – hipoteczną
- wartość godziwą
- **wartość indywidualną lub inwestycyjną**
- wartość katastralną
- wartość ubezpieczeniową
- wartość wymuszonej sprzedaży.

W rozpatrywanym przypadku celem wyceny jest określenie wartości nieruchomości na potrzeby indywidualnego inwestora, a więc najbardziej adekwatnym rodzajem wartości w stosunku do założonego celu powinna być wartość inwestycyjna (indywidualna).

Zgodnie z MSW-2 – wartość inwestycyjna jest to *wartość, jaką określony składnik mienia ma dla konkretnego inwestora, lub grupy inwestorów, zamierzających wykorzystać go w określonym celu inwestycyjnym. Wartość inwestycyjna składników aktywów może być wyższa lub niższa od ich wartości rynkowej.*

Zgodnie z (KSWP-2) *wartość inwestycyjna określana jest na podstawie założeń wykonanych przez konkretnego inwestora, dotyczącą między innymi wymagań lub zamierzeń w zakresie rozwoju nieruchomości, w tym (m. innymi) sposobu zarządzania, warunków finansowych, stopy zwrotu zainwestowanego kapitału.*

Zgodnie z Międzynarodowym Standardem Wyceny WI-14 „Wycena nieruchomości w przemyśle wydobywczym” rozdz. 5 ppt. 512 podstawową wartością (w wycenie nieruchomości w przemyśle wydobywczym) jest wartość rynkowa, zdefiniowana w MSW-1.

W przypadku określenia innego rodzaju wartości, rzeczoznawca winien przedstawić *jasne i przekonujące jej uzasadnienie.*

Zgodnie z Kodeksem Cywilnym Złóż Kopaliny POLVAL do szacowania aktywów geologiczno – górniczych (AGG) stosuje się **Godziwą wartość rynkową AGG**, rozumianą jako cenę wyrażoną w pieniądzu lub jego równowartością, ustaloną przez TZK (Taksator Złóż Kopaliny) w sposób określony przez kodeks POLVAL, którą przedmiotowe AGG osiągnęłyby na wolnym rynku w wyniku transakcji między posiadającymi odpowiednią wiedzę, dobrze poinformowanymi i podejmującymi rozsądne decyzje niezależnymi i równorzędnymi stronami, z których żadna nie działałaby pod jakimkolwiek przymusem dokonania transakcji.

Z przeprowadzonej analizy w zakresie rodzaju wartości stosowanych przy wycenie nieruchomości, w podłożu których znajdują się kopaliny użyteczne wynika jednoznacznie, że **zalecanym rodzajem określanej wartości jest wartość rynkowa, niezależnie od celu wyceny.** Dopuszczalne jest określanie innych rodzajów wartości (w tym wartości inwestycyjnej), ale dotyczyłoby to przypadków kiedy wartość rynkowa nie odzwierciedlałaby szeregu indywidualnych cech nieruchomości, które mogłyby wpływać na jej zwiększenie lub zmniejszenie. Wymagałoby to również szczegółowego uzasadnienia przez rzeczoznawcę. W rozpatrywanym przypadku szacowana nieruchomość nie różni się szczególnymi cechami, które mogłyby wpływać w sposób szczególny na jej zwiększenie lub zmniejszenie. Stąd dla oszacowania jej wartości zastosowane zostanie **godziwa wartość rynkowa AGG**, zdefiniowana w Kodeksie POLVAL, nie odbiegająca w zasadniczy sposób od wartości rynkowej zdefiniowanej przez MSW-1 i KSWP-2. Zgodnie z zasadami określania wartości rynkowych, przedstawionymi w w/w dokumentach, **wartość rynkową nieruchomości szacuje się dla Sposobu Optymalnego Wykorzystania (SOW)**, zdefiniowanego jako *najbardziej prawdopodobne wykorzystanie składnika mienia, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, finansowo wykonalne i dające najwyższą wartość wycenianego składnika mienia.* Zgodnie z posiadaną koncesją prawnie dopuszczalna eksploatacja kopaliny może odbywać się jeszcze przez 10 lat, co w niejaki sposób narzuca sporządzenie prognozy wydobycia na okres 10 - letni.

3. Wycena wartości nieruchomości

3.1. Analiza rynku obrotu nieruchomościami, w podłożu których znajdują się zasoby kopalin.

Nieruchomości gruntowe, w podłożu których znajdują się kopaliny pospolite, występują bardzo rzadko, ponieważ warunkiem zaliczenia nieruchomości do takiej kategorii jest udokumentowanie (geologiczne) zasobów przemysłowych (do wydobycia) kopaliny, posiadanie koncesji na wydobycie kopaliny, utworzenie terenu i obszaru górniczego oraz posiadanie zatwierdzonego projektu zagospodarowania złoża. Logicznym następstwem w/w uwarunkowań jest brak rynku obrotu nieruchomościami tej grupy. Na obszarze woj. Lubuskiego (tj. obszarów najbardziej zasobnych w kraju w kopaliny do produkcji ceramiki budowlanej i kruszyw mineralnych) na przestrzeni ostatnich kilku lat nie przeprowadzono transakcji, która przynajmniej w przybliżony sposób odpowiadałaby wartości, jakiej można by oczekiwać, uwzględniając fakt występowania pod powierzchnią gruntu określonych zasobów kopaliny. Specyfika działalności górniczo-geologicznej, konieczność ponoszenia bardzo dużych nakładów na „przekształcenie” gruntu w kopalnię-zakład przynoszący dochód oraz zróżnicowane ceny wydobywanych i zbywanych produktów, nie sprzyjają tworzeniu się rynku nieruchomości gruntowych, zawierających w podłożu kopaliny. Występujące w dwu ostatnich latach ożywienie w zakresie bud. mieszkaniowego oraz pozyskiwanie środków unijnych na budowę autostrad i tras szybkiego ruchu, dobrze rokuje dla powstania segmentu rynku nieruchomości, w podłożu których występują kopaliny pospolite. Należy zwrócić uwagę, że kopaliny są własnością Skarbu Państwa, a ich eksploatacja, w zakresie kopaliny tzw. pospolitych, może odbywać się na podstawie wydawanych przez organy administracji geologicznej koncesji. Uwarunkowania opisane wyżej jak również skomplikowane procedury prowadzące do uzyskania koncesji na wydobycie kopaliny powodują, że dynamiczny rynek tego segmentu nieruchomości, nie powstanie jeszcze przez najbliższych kilkanaście lat.

3.2. Wycena wartości nieruchomości, w podłożu którego zalegają udokumentowane złoża kopaliny.

Ze względów opisanych w rozdziałach III.1 i III.2 wartość nieruchomości określono podejściem dochodowym, metodą zysków, techniką dyskontowania strumieni dochodów. Stanowić ona będzie sumę zdyskontowanych strumieni pieniężnych, pochodzących z dochodów prognozowanych do uzyskania w poszczególnych latach, powiększonych o wartość rezydualną. Dyskontowania dokonano na dzień określenia wartości nieruchomości, przy użyciu stopy dyskontowej.

Wartość nieruchomości wyliczono ze wzoru:

$$W_{DCF} = C_{F1} \times \frac{1}{(1+r)} + C_{F2} \times \frac{1}{(1+r)^2} + \dots + C_{Ft} \times \frac{1}{(1+r)^t} + RV \times \frac{1}{(1+r)^t}$$

gdzie: W_{DCF}	- wartość nieruchomości,
C_F	- strumień pieniężny dochodu na koniec kolejnego roku
1, 2, ..., t	- kolejne lata,
RV	- wartość końcowa nieruchomości po upływie czasu, w którym oczekuje się uzyskiwania strumieni pieniężnych dochodu (wartość rezydualna),
r	- stopa dyskontowa.

Okres prognozy przyjęto w wysokości 10 lat, ponieważ ważność koncesji kończy się w 2022r., a ponadto okres ten jest wystarczający na wyeksploatowanie w sumie niewielkich ilości kopaliny i zbyciu jej przy umiarkowanym nawet zainteresowaniu rynku na gliny ogniotrwałe. Przyjęty (prognozowany) okres funkcjonowania kopalni uzasadniony jest również prognozowanym ożywieniem w 2015r rynku budowlanego, co może skutkować zwiększonym zainteresowaniem inwestorów produktami wytworzonymi na bazie glin (iłów) ceramicznych.

3.2.1. Obliczenie stopy dyskontowej

Stopa dyskontowa winna odzwierciedlać wymaganą przez inwestorów stopę zwrotu na rynku kapitałowym, rozumianą jako relacja między dochodem z danego obszaru inwestowania, a ponoszonymi nakładami na ten obszar. Dla nieruchomości stopa dyskontowa powinna odzwierciedlać wymaganą przez inwestora-nabywcę relację

między rocznym dochodem uzyskiwanym z nieruchomości a stopniem ryzyka przy inwestowaniu na rynku nieruchomości. Stopa dyskontowa jest równocześnie miernikiem oceny efektywności (w tym przypadku zakupu nieruchomości). Zgodnie z istotą i zasadami obliczania stopa dyskontowa nie musi uwzględniać ryzyka związanego ze zmianą poziomu dochodów i wartości końcowej, ponieważ oba te czynniki są uwzględnione jako osobne elementy rachunkowe w formule zdyskontowanych strumieni pieniężnych. Stopę dyskontową obliczono jako wielkość bazową kosztu kapitału w aktywach wolnych od ryzyka w oparciu o lokaty długoterminowe oraz poziom inflacji, uwzględniając ryzyko inwestycyjne r_i , rozumiane jako inwestowanie w dany segment rynku nieruchomościowego, oraz ryzyko inwestowania w przedmiotową nieruchomość r_o .

$$r_d = r_f + r_i + r_o$$

gdzie:

r_d – stopa dyskontowa

r_f – stopa realna (wolna od ryzyka stopa procentowa)

r_i – ryzyko inwestycyjne

r_o – ryzyko inwestowania w przedmiotową nieruchomość

Stopę dyskontową określono metodą sumowania stopy realnej, której wielkość przyjęto w wysokości rentowności z obligacji długoterminowych Skarbu Państwa (obligacje skarbowe 5-letnie – Rzeczpospolita z dnia 15.05.2012r), równej 4,79%, oraz premii za ryzyko inwestowania w warunkach polskich r_i , premii za ryzyko inwestowania w określoną nieruchomość r_o . Na podstawie danych, określających rynkowe premie za ryzyko inwestowania w nieruchomości w różnych krajach, opracowanych na podstawie długoletnich obserwacji prowadzonych przez instytuty amerykańskie (M. Prystupa – Współmierność parametrów przy wycenie nieruchomości w podejściu dochodowym – Rzeczoznawca Majątkowy nr 4 z 2006), Polska zalicza się do grupy tzw. rynków rozwijających się, a wysokość rynkowej premii za ryzyko inwestycyjne określa się w przedziale 7,5-8,5%. Dla potrzeb niniejszej wyceny, ze względu na uwarunkowania koniunkturalne, premię za ryzyko przyjęto w wysokości 8,0%. Ryzyko inwestycyjne (r_i) definiowane jest jako element niepewności inwestowania na rynku nieruchomości w stosunku do lokat bezpiecznych, jak również z wiążącą się trudnością wycofania kapitału z tego rynku. Ryzyko inwestowania w przedmiotową nieruchomość (r_o) uzależnione jest od takich czynników jak perspektywa rozwoju nieruchomości,

zdolność nieruchomości do generowania dochodu., prawdopodobieństwo bariery popytu na wykorzystanie nieruchomości itp. Dla wycenianej nieruchomości przyjęto w/w ryzyko w wys. 3%. Inflacja roczna w stosunku do maja roku ubiegłego, wynosi 4,1%. Zatem obliczona stopa realna (r_r) wyniesie :

$$r_r = [(1+i_d):(1+i_i)] - 1 = 0,006628 = 0,66\%$$

Uwzględniając przyjęte parametry, stopa dyskontowa wyniesie:

$$r_d = 0,66 + 8,0 + 3,0 = 11,66\%$$

Dla przyjętej stopy dyskontowej w wysokości 0,1166 (11,66%) współczynnik dyskontujący na poszczególne lata wyliczono ze wzoru:

$$K = \frac{1}{(1+r)^n}$$

gdzie: K - współczynnik dyskontujący
 r - wartość stopy dyskontowej

Współczynnik dyskontujący w poszczególnych latach przedstawiał się następująco:

I rok - 0,89
II rok - 0,80
III rok - 0,72
IV rok - 0,64
V rok - 0,58
VI rok - 0,52
VII rok - 0,46
VIII rok - 0,41
IX rok - 0,37
X rok - 0,33

3.2.2. Określenie niezbędnych do poniesienia nakładów inwestycyjnych

W celu rozpoczęcia eksploatacji kopaliny niezbędne jest poniesienie nakładów związanych z uaktualnieniem stanu prawnego nieruchomości (nakłady te już zostały poniesione przez władającego,)w celu uzyskania przez nią statusu złoża kopaliny, oraz nakładów na zorganizowanie zaplecza kopalni i wyposażenie jej w niezbędny sprzęt i urządzenia.

Do grupy nakładów związanych z uregulowaniem stanu prawnego, umożliwiającego rozpoczęcie eksploatacji kopaliny ze złoża, zaliczyć należy:

1. Sporządzenie raportu z oceny oddziaływania na środowisko	- 6.000,-
2. Kupno informacji geologicznej dot. części złoża będącej we władaniu LZMO (patrz zał. 13)	- 39.638,-
3. Sporządzenie projektu zagospodarowania złoża	- 6.000,-
4. Sporządzenie planu ruchu zakładu górniczego	- 5.000,-
5. Koszty administracyjne uzyskania koncesji	- 616,-
6. Koszt opracowania operatu wodno – prawnego na zrzut wód kopalnych do odbiornika	- 2.500,-
7. Inne nieprzewidziane na obecnym etapie opracowania, <u>pozwolenia, opłaty (10% poz. 1-6)</u>	- 6.000,-
Razem	= 65.800 PLN

Wysokość nakładów określono na podstawie rzeczywistych kosztów poniesionych przez aktualnego użytkownika.

Do drugiej grupy nakładów niezbędnych dla uruchomienia kopalni, zalicza się nakłady inwestycyjne na organizowanie zaplecza kopalni i wyposażenie w sprzęt do urabiania, zwałowania i transportu kopaliny. Ponieważ wyceniana nieruchomość była czynną kopalnią (eksploatacji zaprzestano w 1999r), dla której wybudowano (utwardzono) plac do składowania urobku oraz wybudowano drogę z płyt żelbetowych do wyrobiska, nie przewiduje się zainwestowania w zagospodarowanie kopalni. Istniejący stan zagospodarowania jest wystarczający dla wydobywania kopaliny ze złoża, po uprzednim odwodnieniu wyrobiska. **Nie przewiduje się również nakładów na zakup**

maszyn do urabiania i zwalowania oraz transportu, ponieważ eksploatacja odbywać się będzie systemem zleconym przez wyspecjalizowane przedsiębiorstwo. To samo dotyczy pompowania wody z wykopu. Nie przewiduje się dozoru kopalni i urządzania zaplecza jak dla kopalni pracujących w ruchu ciągłym

Do nakładów inwestycyjnych zaliczyć należy zdjęcie nadkładu złoża w ilości 20.300 m^3 , oraz 41.090 m^3 skały płonej, która stopniowo na etapie eksploatacji będzie wybierana i składowana na przeznaczonym do tego miejscu. Koszt wykonania skrywy złoża wyniesie:

$$N_{SKR} = 20.300 \text{ m}^3 \times 14,14 \text{ zł/m}^3 = 287.042 \text{ zł}$$

Koszt wybrania, przemieszczania i zdeponowania skały płonej wyniesie:

$$N_{SP} = 41.090 \text{ m}^3 \times 12,48 \text{ zł/m}^3 = 512.803 \text{ zł}$$

Uwaga! Koszty związane ze skrywą złoża rozliczone zostaną jednorazowo w I roku eksploatacji kopalni, koszty związane z wybieraniem, przemieszczaniem i składowaniem skały płonej rozłożone zostaną proporcjonalnie na cały okres wydobywania kopaliny.

3.2.3. Określenie niezbędnych do poniesienia kosztów bieżących

Elementem mającym duży wpływ na wielkość generowanych dochodów będą koszty bieżące ponoszone na wydobywanie kopaliny, do których zaliczyć należy w szczególności:

- ♦ opłata za użytkowanie wieczyste (3% od wartości nieruchomości)
- ♦ podatek od nieruchomości,
- ♦ opłata eksploatacyjna (1,99 zł za m^3 kopaliny)
- ♦ odpis na fundusz likwidacji zakładu górniczego (10% opłaty eksploatacyjnej)
- ♦ koszty odpompowywania wody z wykopu (50 zł /h x 200 godz. x 2/a)
- ♦ wkop i transport kopaliny na halę korekcyjną (10 zł/tonę)
- ♦ spycharki gaśnicowej (3 m-c x 200h x 0,25 x 120 zł)
- ♦ koszty usług bankowych, administracyjnych, reklamowych,

- ♦ koszty podróży służbowych,

Nie uwzględnia się kosztów osobowych ze względu na eksploatację systemem zleconym.

Wielkość kosztów bieżących jest możliwa do określenia w kopalniach funkcjonujących, na podstawie rachunku zysków i strat. Na podstawie analizy kosztów bieżących kopalni, funkcjonujących w dolinie m. Bóbr, gdzie kruszywo wydobywane jest w całości spod wody, koszty bieżące przedstawiają się następująco:

KOPALNIA I	- 49 %
KOPALNIA II	- 53- 55 %
KOPALNIA III	- 54 %

Biorąc pod uwagę ilość skały płonej w obrębie zasobów złoża, znaczną głębokość poziomów eksploatacyjnych, możliwość rozcięcia śródlowych poziomów wodonośnych, które będą skutkowały zwiększeniem kosztów odwadniania kopalni, dla potrzeb niniejszego operatu przyjęto koszty bieżące na poziomie 60%.

3.2.4. Ustalenie ceny kopaliny

Zgodnie z rozdziałem II.6.1.2 zasoby przemysłowe gliny ogniotrwałej gatunku G-4 i G-5 wydobycia wynoszą:

- 371.770 Mg

Zgodnie z rozdziałem II 6.2.1 glin j.w do wydobycia wynoszą:

- 310.989 Mg

Wg oferty handlowej JARO S.A (zał. nr 12) cena sprzedaży glin ogniotrwałych klasy G-4 wynosi:

- 135 zł/tonę

Wg oferty handlowej Ekoceramika (zał. nr 12) sprzedaży gliny standard

II S wynosi:

- 67 zł/tonę

Są to gliny zawierające więcej topników, przez co jakościowo znacznie odbiegające od klasy G-4.

Asortyment o symbolu JB1W (wzbogacony) wynosi:

- 277 zł/tonę

Wg oferty handlowej G2CB „klinkier” (zał. 12) cena sprzedaży gliny pl-3

i pl-5 wynosi odpowiednio

-150i 100zł/tonę

(gliny pl-3 i pl-5 oraz G-4 i G-3 zbliżone są jakościowo do surowca zalegającego w złożu ”Chwaliszowice”).

Biorąc pod uwagę ogólną sytuację na rynku materiałów budowlanych, w tym produktów do ich wytwarzania, sprowadzającą się de facto do nadwyżki podaży nad popytem, przyjęto cenę kopaliny (dla określenia wysokości przechodu) w wys. **100zł/Mg/loco kopalnia** mimo, że gliny z kopalni Chwaliszowice charakteryzują się wysoką jakością. Przyjęcie niższej ceny kopaliny zwiększa prawdopodobieństwo zbycia jej na rynku, co pośrednio przekłada się na urealnienie wartości rynkowej szacowanej nieruchomości. Uwzględniając wielkość zasobów operatywnych i przyjętą cenę jednostkową kopaliny, potencjalny dochód brutto (PDB) ze sprzedaży zasobów złoża kopaliny wyniesie:

$$\text{PDB} = 310.989 \text{ Mg} \times 100\text{zł/Mg} = 31.098.900\text{zł}$$

3.2.5. Wycena wartości nieruchomości metodą zysków, techniką dyskontowania strumieni dochodów (DCF)

W tabeli nr 1 przedstawiono wyliczenie wartości wg metody j.w., przyjmując do wyliczeń następująco zdefiniowane dane:

Wielkość sprzedaży

Stanowi efektywny dochód brutto (EDB) w danym roku wynikający z ceny 1m³ produktu handlowego, pomnożonej przez prognozowaną cenę zbytu, pomniejszonej o straty wynikające z:

- ubytków w procesie urabiania i transportu gliny,
- uwzględnianych przez sprzedającego reklamacji związanych z jakością surowca,
- występowania przerostów skały płonej, które nie zostały wychwycone wykonanymi wierceniami, na etapie dokumentowania zasobów,
- różnic cen jednostkowych, wynikających z niższej jakości surowca, w stosunku do jakości określonej badaniami punktowymi na etapie dokumentowania zasobów.

Prognozowane straty przyjęto w wys. 10% w stosunku do (PDB), zatem efektywny dochód brutto wyniesie:

$$\text{EDB} = 31.098.900 \times 0,9 = 27.989.010\text{zł}$$

Koszty bieżące eksploatacji (KBE)

Stanowią nakłady niezbędne do poniesienia na bieżącą eksploatację, w celu wydobycia kopaliny w ilościach określonych w tabeli w poszczególnych latach. Zgodnie z punktem 3.2.3. przyjęto w wysokości 60%.

Dochód operacyjny netto (DON)

Stanowi różnicę między efektywnym dochodem brutto pomniejszonym o koszty bieżące eksploatacji.

Nakłady inwestycyjne (NI)

Niezbędne do poniesienia środki w poszczególnych latach do osiągnięcia zakładanej wielkości sprzedaży.

Stopa dyskontowa (r)

Przyjęta na podstawie wyliczeń z rynku kapitałowego w wysokości 11,66%.

Współczynnik dyskontujący (k)

Wyliczony przy przyjętej stopie dyskontowej wg formuły: $k = \frac{1}{(1+r)^n}$

Wartość rezydualna (Ls)

Wyliczona jako wartość bieżąca dla sposobów użytkowania przewidywanych po zakończeniu eksploatacji zwirowni, a następnie zdyskontowana współczynnikiem w wysokości 10-tego roku eksploatacji.

Wartości wyjściowe (bieżące) wyliczono w następujący sposób:

- **grunty pod wodami – (wg metody jak grunty rolne)**

-powierzchnia gruntów pod wodami	2,82 ha
- klasa gruntów	IV klasa Łąk
- wskaźnik szacunkowy	59 q żyta
- cena 1 g żyta	55,8 zł/q
Wartość gruntów pod wodami wyniesie:	$G_{rw} = 2,82 \times 59 \times 55,8 = 9.284 \text{ zł}$

Uwaga: Zgodnie z § 47 ust. 5 Rozporządzenia PM z dnia 21 września 2004 w sprawie wyceny i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2011r Nr 165 poz 985) przy określaniu wartości nieruchomości położonych na złożach kopalin, nie uwzględnia się poniesionych kosztów rekultywacji wyrobiska.

Poniżej przedstawia się wyliczenie wartości nieruchomości (tabela) metodą zysków, techniką dyskontowania strumieni dochodów.

OBLICZENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI METODĄ DYSKONTOWANIA STRUMIENI DOCHODÓW

Rok sprzedaży	Wielkość sprzedaży EDB [tys zł]	Koszty bieżące eksploatacji KBE [tys zł]	Dochód operacyjny netto DON [tys zł]	Nakłady inwestycyjne NI [tys zł]	Stopa dyskontowa r [%]	Współczynnik dyskontujący $\frac{1}{(1+r)^t}$	Strumień pieniężny dochodu na koniec kolejnego roku CF [tys zł]
I	2.798,9	1.679,3	1.119,6	377,1	11,60	0,89	660,8
II	2.798,9	1.679,3	1.119,6	51,3	11,60	0,80	854,6
III	2.798,9	1.679,3	1.119,6	51,3	11,60	0,72	769,2
IV	2.798,9	1.679,3	1.119,6	51,3	11,60	0,64	683,7
V	2.798,9	1.679,3	1.119,6	51,3	11,60	0,58	619,6
VI	2.798,9	1.679,3	1.119,6	51,3	11,60	0,52	555,5
VII	2.798,9	1.679,3	1.119,6	551,3	11,60	0,46	261,4
VIII	2.798,9	1.679,3	1.119,6	51,3	11,60	0,41	438,0
IX	2.798,9	1.679,3	1.119,6	51,3	11,60	0,37	395,3
X	2.798,9	1.679,3	1.119,6	51,3	11,60	0,33	352,5
Wartość rezydualna L_0			9,3			0,33	3,1
Wartość nieruchomości W_{DCF} w tys. złotych							5.593,7 ≈ 5.594.000 PLN

słownie: pięć milionów pięset dziewięćdziesiąt cztery tysiące złotych.

4. Analiza i uzasadnienie wyniku

Metoda przepływu zdyskontowanych strumieni dochodów jest jedyną miarodajną metodą szacowania nieruchomości, w podłożu których zalegają zasoby kopaliny. Do obliczeń przyjęto precyzyjnie wyliczone ilości kopaliny jako materiału handlowego, (zasoby operacyjne), w stosunku do których właściciel uzyskał prawo wydobywania na podstawie udzielonej koncesji w granicach zakupionej informacji geologicznej. Plan ruchu zakładu górniczego zakłada wydobywanie kopaliny z dwóch poziomów eksploatacyjnych w ilości 213.000 Mg, pozostawiając poziom trzeci jako rezerwę do wydobywania w następnym etapie, po wykonaniu robót udostępniających dla tego poziomu oraz uzyskanie stosownych dokumentów, niezbędnych dla eksploatacji tego poziomu. W wykonanym szacunku uwzględniono potrzeby poniesienia niezbędnych kosztów związanych z eksploatacją tego poziomu. Biorąc pod uwagę cel wyceny (na potrzeby indywidualnego inwestora) oraz dysponowaniem przez właściciela niezbędnym pakietem dokumentów, upoważniających do eksploatacji kopaliny na trzech poziomach, nieuzasadnione i nieoptymalne byłoby pozostawienie części zasobów możliwych do wydobywania i nie uwzględnianie ich w procesie szacowania. Uzasadnienie takiego podejścia wynika również z istoty celu, w jakim wykonana jest wycena, polegającej na możliwości wniesienia nieruchomości w formie np. udziału do spółki w całości, a nie tylko w części związanej z eksploatacją zasobów na I i II poziomie. Przyjęte założenie wypełnia warunek optymalizacji sposobu wykorzystania całej nieruchomości, a nie tylko jej części. Wartość nieruchomości określono jako **godziwą wartość rynkową dla optymalnego sposobu wykorzystania nieruchomości**. Powyższe założenie jest zgodne z zasadami wynikającymi z MSW, PKZW, KWZK „POLVAL”. Jest to wartość jaka mają dla właściciela aktywa geologiczno-górnictwa (AGG), zamierzającego wykorzystać je w określonym celu inwestycyjnym. Wartość ta jest de facto wartością rynkową (wszystkie dane do wyceny przyjęto z rynku) dla optymalnego sposobu wykorzystania (oszacowano wartość całych zasobów, a nie tylko ich części), mogącą stanowić podstawę do wykorzystania w różnych przedsięwzięciach gospodarczych i inwestycyjnych.

Wyliczona przy przyjętych założeniach wartość wydaje się być najbardziej prawdopodobną, możliwą do osiągnięcia na rynku nieruchomości ceną za szacowaną nieruchomość. W warunkach normalnie funkcjonującej gospodarki, przy dobrze lub średnio rozwiniętym rynku usług budowlanych, wyliczona wartość byłaby zaniżoną.

Należy jednoznacznie stwierdzić, że wartość oszacowania jest nieweryfikowalna cenami rynkowymi, ponieważ w Polsce nie istnieje rynek nieruchomości tej grupy. Biorąc pod uwagę bliskie położenie złoża w stosunku do granicy niemieckiej oraz wyższe ceny kopalin porównywalnych jakościowo na terenie Niemiec, może ona wzbudzić zainteresowanie odbiorców niemieckich. Wyliczoną wartość nieruchomości należy zarekomendować jako rynkową, a nieruchomość może stanowić wiarygodny składnik aktywów właściciela, w różnych przedsięwzięciach gospodarczych.

IV. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

- Opracowanie niniejsze nie stanowi operatu szacunkowego w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami (Tj Dz.U nr 102 z 2010 poz 651).
- Niniejszy ekspertyza sporządzona została zgodnie z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW) opracowanymi przez Polską Federację Rzeczoznawców Majątkowych, Międzynarodowymi Standardami Wyceny MSW oraz Kodeksem Wyceny Złóż Kopalin „POLVAL”.
- Ekspertyza nie może być publikowana w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody rzeczoznawcy i bez uzgodnienia z nim formy i treści publikacji.
- Opracowana ekspertyza może być wykorzystana wyłącznie do celu określonego w pkt. I. 4. Nie może być udostępniana osobom trzecim bez uzgodnienia z autorem wyceny.
- Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie wizji terenowej ani na podstawie dokumentów technicznych i prawnych. Przedstawione dokumenty i zawarty w nich stan prawny i techniczny uznano za wiarygodne i nie były one przedmiotem odrębnego dochodzenia.
- Oszacowana wartość nieruchomości jest najbardziej prawdopodobną, możliwą do uzyskania ceną w wolnym obrocie na rynku nieruchomości i może stanowić podstawę (jako składnik aktywów właściciela) w różnych przedsięwzięciach gospodarczych.
- W warunkach polskiej gospodarki rynek nieruchomości gruntowych, w podłożu których występują kopaliny znajdujące się w początkowej fazie rozwoju, a jeżeli

przedmiotem obrotu są tego typu nieruchomości, to często bez świadomości stron umowy cywilno-prawnej, o ich wartości.

- Na wysokość wyliczonej wartości, miały wpływ następujące uwarunkowania:
 - ze względu na przyjęty sposób wydobycia kopaliny przez firmę zewnętrzną, nie ma potrzeby urządzania zaplecza kopalni i wyposażenia go w niezbędne media,
 - ze względu na przyjęty system zlecony na wydobywanie kopaliny, nie będą ponoszone żadne koszty osobowe,
 - nakład złoża jest w 80% zdjęty i zdeponowany na przeznaczonym do tego celu polu (z wyjątkiem niewielkiego fragmentu od strony południowej),
 - w złożu znajdują się zasoby kopaliny o wysokiej jakości tj. ily (gliny) ogniotrwałe.
 - W szacunku uwzględniono całość zasobów operacyjnych znajdujących się na trzech poziomach eksploatacyjnych.





BIURO SZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI
Małgorzata Sikora, Robert Sikora s.c.

65 – 140 Zielona Góra ul. Chełmońskiego 89
tel./ fax (068) 323-62-23 / mr.sikora@neostrada.pl

OPERAT SZACUNKOWY

w sprawie określenia wartości rynkowej gruntów,
oznaczonych działką nr 282/38 i udziału w działce nr 282/24,
położonych w Łęknicy, gmina Łęknica, województwo lubuskie.

**Rzecznawca
majątkowy :**



Zielona Góra - grudzień 2012 rok

Łęknica - działki nr 282/38 i 282/24

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1. Rodzaj nieruchomości - **nieruchomości gruntowe niezabudowane**,
2. Lokalizacja – **Łęknica, gmina Łęknica, powiat żarski**,
3. Nr działki / powierzchnia:
 - **działka nr 282/38 - 25.914 m²**
 - **działka nr 282/24 - 1.102 m²**
4. Przeznaczenie gruntów:
 - **teren przeznaczony na cele zabudowy techniczno – produkcyjnej w zakresie, którego mieszczą się obiekty produkcyjne, składowe i magazynowe**
 - **przeznaczenie dopuszczalne: usługi komercyjne, zakłady rzemieślnicze, stacje paliw, stacje autogazu.**
5. Księgi wieczyste:
 - **KW nr ZG1R/00051358/4 - dz. nr 282/38,**
 - **KW nr ZG1R/00039303/4 - dz. nr 282/24,**
6. Stan prawny:
 - **dz. nr 282/38 własność - osoby prawnej**
 - **dz. nr 282/24 własność - Skarbu Państwa**
 - współużytkowanie wieczyste : osób prawnych**
7. Cel wyceny – **dla wyliczenia wartości nieruchomości dla celów własnych (emisja obligacji),**
8. Data sporządzenia operatu – **5 grudzień 2012 rok,**
9. Wartość :
 - **prawa własności gruntów działki nr 282/38 - 1.851.000,00 zł**
słownie: jeden milion osiemset pięćdziesiąt jeden tysięcy złotych.
 - **udziału 88/100 w prawie użytkowania wieczystego**
gruntów działki nr 282/24 - 69.300,00 zł
słownie: sześćdziesiąt dziewięć tysięcy trzysta złotych.

*Mh*

Łęknica - działki nr 282/38 i 282/24

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA:

1. OKREŚLENIE NIERUCHOMOŚCI I ZAKRESU WYCENY.....	str. 3
2. CEL OPRACOWANIA	str. 4
3. DATY ISTOTNE DLA SPORZĄDZENIA WYCENY	str. 4
4. PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE OPRACOWANIA	str. 4
5. OPIS NIERUCHOMOŚCI	str. 6
6. PRZEZNACZENIE GRUNTÓW.....	str. 10
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	str. 12
8. SPOSÓB WYCENY	str. 18
9. WYCENA NIERUCHOMOŚCI.....	str. 21
10. UZASADNIENIE WYKONANEJ WYCENY	str. 26
11. KLAUZULE	str. 26
12. ZAŁĄCZNIKI.....	str. 27

Łęknica - działki nr 282/38 i 282/24

1. OKREŚLENIE NIERUCHOMOŚCI I ZAKRESU WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

- Przedmiotem wyceny są działki oznaczone nr 282/38 i 282/24, położone w obrębie nr 1 miasta Łęknica, gmina Łęknica, powiat żarski.
Powierzchnia działek wynosi : dz. nr 282/38 – 25.914 m² i dz. nr 282/24 – 1.102 m²
- Właścicielem przedmiotowych gruntów jest:
 - działki nr 282/38 – BALTIC CERAMICS Spółka Akcyjna z/s w Lubsku 68-300 Lubsko ul. Reymonta 7.
 - działki nr 282/24 – Skarb Państwa,
współużytkownikami wieczystymi tych gruntów są:
 - ✓ BALTIC CERAMICS Spółka Akcyjna z/s w Lubsku w udziale 88/100
 - ✓ TANK Tomasz Kasperski, Roman Zagórski Spółka Akcyjna z/s w Łęknicy w udziale 12/100.
- Nieruchomości posiadają urządzone księgi wieczyste, prowadzone przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Żarach:
 - KW nr ZG1R/00051358/4 - dz. nr 282/38,
 - KW nr ZG1R/00039303/4 - dz. nr 282/24.

1.2. Zakres wyceny

- Wykonany operat obejmuje wyliczenie wartości rynkowej tylko gruntów tj.:
 - ✓ prawa własności gruntów oznaczonych działką nr 282/38,
 - ✓ udziału w wysokości 88/100 w prawie użytkowania wieczystego gruntów oznaczonych działką nr 282/24.

Łęknica - działki nr 282/38 i 282/24

2. CEL OPRACOWANIA

Celem wyceny jest określenie wartości prawa własności gruntów działki nr 282/38 i udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntów działki nr 282/24. Grunty położone są w obrębie nr 1 m. Łęknica.

Wyliczona wartość nieruchomości ma stanowić podstawę do celów emisji obligacji.

3. DATY ISTOTNE DLA SPORZĄDZENIA WYCENY

- Data sporządzenia operatu szacunkowego - **5 grudzień 2012 roku.**
- Wyliczona wartość obejmuje stan nieruchomości z dnia - **20 listopada 2012 r.**
- Przyjęty poziom cen odpowiada cenom aktualnym w **II półroczu 2012 r.**
- Wizję terenową dokonano w **listopadzie 2012 roku.**

4. PODSTAWY FORMALNO – PRAWNE OPRACOWANIA

Podstawa formalna:

- Umowa – zlecenie BALTIC CERAMICS Spółki Akcyjnej z/s w Lubsku z listopada 2012 roku, w sprawie określenia wartości nieruchomości, położonych w Łęknicy.

Podstawy materialno – prawne:

- ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późniejszymi zmianami),
- kodeks cywilny - ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku (Dz. U. Nr 16, poz.93 z późniejszymi zmianami),
- rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późniejszymi zmianami),

Łęknica - działki nr 262/38 i 262/24

□ **Podstawy metodologiczne:**

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny, w szczególności:
 - KSWP1 - *Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa*,
 - KSWP3 - *Operat szacunkowy*,
 - Nota interpretacyjna NI 1 *Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości*.
- Elementy modelowania matematycznego w wycenie nieruchomości
 - *Podejście porównawcze* – Zdzisław Adamczewski,
wyd. Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa 2011 r.,
- studia i materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości - Olsztyn 2010,

□ **Źródła danych merytorycznych:**

- wypis z rejestru gruntów,
- mapa sytuacyjno – wysokościowa działek,
- odpis elektroniczny ksiąg wieczystych,
- zaświadczenie o przeznaczeniu gruntów w planie zagospodarowania przestrzennego miasta Łęknica,
- wizja lokalna przeprowadzona w listopadzie 2012 r.

Łęknica - działki nr 282/38 i 282/24

5. OPIS NIERUCHOMOŚCI

5.1. Stan prawny nieruchomości

• Oznaczenie nieruchomości:

- lokalizacja - Łęknica, gmina Łęknica,
powiat żarski, województwo lubuskie,
- działki ewidencyjne:
 - ✓ dz. nr 282/38 - 25.914 m²
 - ✓ dz. nr 282/24 - 1.102 m²

• Właściciel gruntów:

Właścicielem przedmiotowych gruntów jest:

- działki nr 282/38 - BALTIC CERAMICS Spółka Akcyjna z/s w Lubsku
68-300 Lubsko ul. Reymonta 7.
- działki nr 282/24 - Skarb Państwa,
współużytkownikami wieczystymi tych gruntów są:
 - ✓ BALTIC CERAMICS Spółka Akcyjna z/s w Lubsku w udziale 88/100
 - ✓ TANK Tomasz Kasperski, Roman Zagórski Spółka Akcyjna z/s w Łęknicy
w udziale 12/100.

• Księgi wieczyste:

Nieruchomości posiadają urządzone księgi wieczyste, prowadzone przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Żarach:

- ✓ KW nr ZG1R/00051358/4 - dz. nr 282/38,
- ✓ KW nr ZG1R/00039303/4 - dz. nr 282/24.

• Ewidencja gruntów:

Według ewidencji gruntów, są to:

- ✓ działka nr 282/38 - tereny przemysłowe i oznaczone symbolem Ba
- ✓ działka nr 282/24 - drogi i oznaczone symbolem dr.

5.2. Stan otoczenia nieruchomości oraz charakter miejscowości

Łęknica jest miastem nadgranicznym, położonym w południowo – wschodniej części województwa lubuskiego, bezpośrednio na prawobrzeżu rzeki Nysy Łużyckiej stanowiącej granicę z Niemcami. W bezpośrednim sąsiedztwie Łęknicy na lewym brzegu Nysy Łużyckiej leży miasto Bad Muskau.

Po stronie polskiej Łęknica graniczy z dwoma gminami: Trzebielem i Przewozem.

Administracyjnie Łęknica stanowi gminę miejską wchodzącą w skład powiatu żarskiego.

Z ośrodkiem powiatowym miastem Żary oddalonym o około 37 km jest połączona drogą krajową nr 12. W układzie dróg województwa lubuskiego droga ta łączy ośrodek regionalny miasto Zieloną Górę z granicznym przejściem drogowym Łęknica- Bad Muskau i dalej na zachód z miastami Budziszyn i Drezno w Niemczech oraz z Liberec w Czechach. Droga ta zapewnia połączenie Łęknicy z międzynarodową trasą Wrocław – Berlin biegnącą w odległości 16 km na północ od miasta.

Miasto Łęknica powstało po II wojnie światowej w wyniku ustalenia granicy polsko – niemieckiej na Nysie Łużyckiej. Do tego momentu teren ten był prawobrzeżnym przedmieściem Bad Muskau, łużyckiego miasta o średniowiecznym rodowodzie, którego powstanie datuje się na rok 1452.

W okresie powojennym powstały w Łęknicy zakłady przemysłowe – kopalnia węgla brunatnego z brykietownią, huta szkła, zakłady ceramiki budowlanej. Zabudowa miasta jest głównie wolnostojąca i pochodzi w przeważającej części z początku XX wieku i okresu międzywojennego.

Ze względu na swoje położenie miasto zyskało na atrakcyjności po roku 1989, w wyniku otwarcia granicy i uruchomienia drogowego przejścia granicznego Łęknica - Bad Muskau. Teren ten stał się atrakcyjny dla rozwoju gospodarczego, a głównym źródłem dochodów miasta i jego mieszkańców stał się przygraniczny bazar.

Również dzięki otwarciu granicy możliwe było udostępnienie dla turystyki Parku Mużakowskiego, którego powierzchnia wynosi ok. 1000 ha, z czego ok. 800 ha znajduje się po stronie polskiej. Ze względu na to, że jest on dominantą obszaru, zarówno po polskiej, jak i po niemieckiej stronie, Łęknica przekształciła się w ważny ośrodek turystyczno-usługowy.

Łęknica zajmuje powierzchnię 16,4 km² w tym: użytki rolne: 11%, użytki leśne: 65%

Miasto stanowi 1,18% powierzchni powiatu żarskiego.

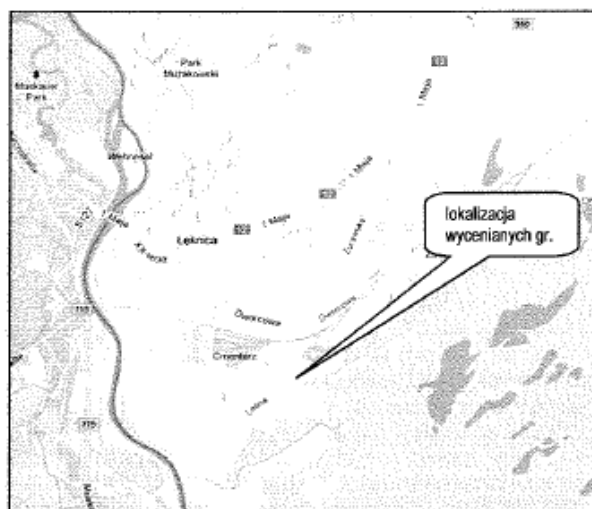
Ilość mieszkańców wynosi ponad 2.650, gęstość zaludnienia 161,5 mieszk./km².



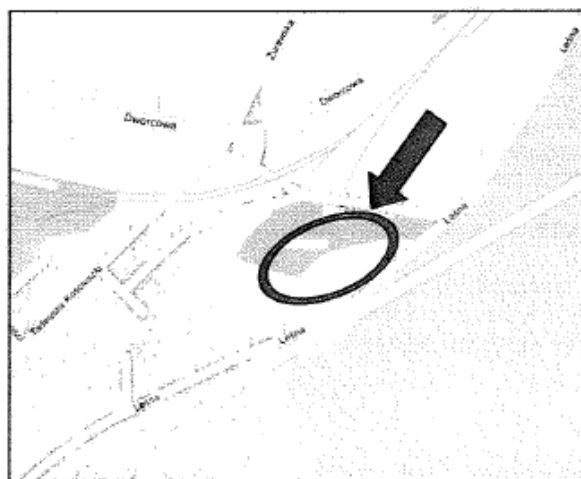
Łęknica - działki nr 282/38 i 282/24

5.3. Stan techniczno - użytkowy

- Wyceniane grunty położone są w obrębie nr 1 miasta Łęknica przy ul. Leśnej, w bezpośrednim sąsiedztwie nowo wybudowanej obwodnicy miasta. Jest to strefa pośrednia miasta.



fragment mapy miasta Łęknicy z zaznaczoną lokalizacją nieruchomości



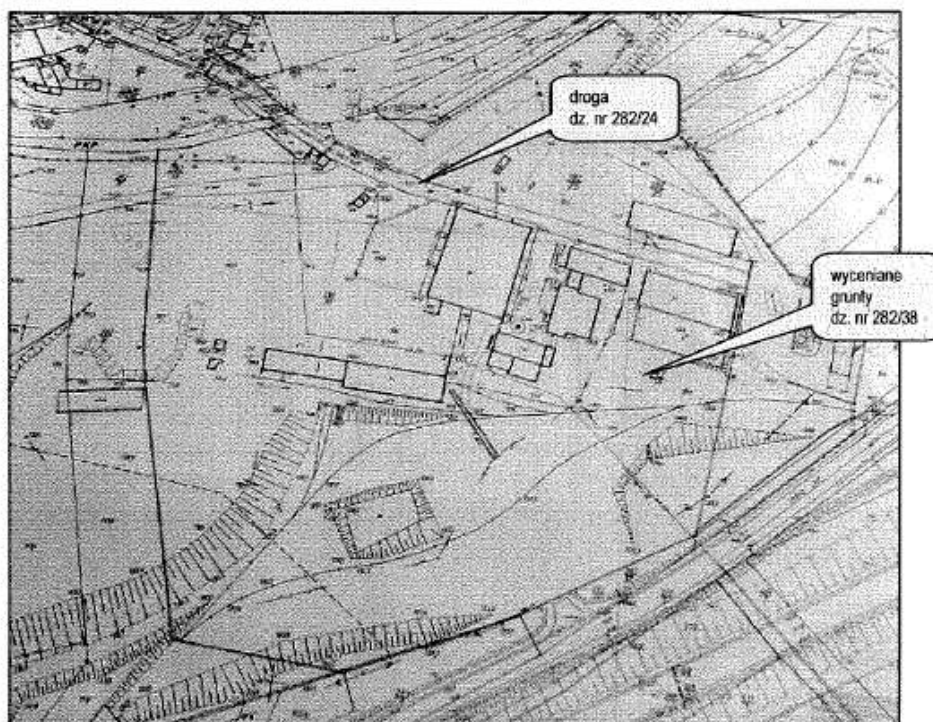
lokalizacja nieruchomości przy ul. Leśnej

Lęknica - działki nr 282/38 i 282/24



fragment fotomapy z zaznaczoną lokalizacją nieruchomości

- Grunty oznaczone działkami nr 282/38 i 282/24 położone są w jednym kompleksie.



Łęknica - działki nr 282/38 i 282/24

- Kształt działki nr 282/38 w miarę foremny. Teren nieruchomości zróżnicowany, deniwelacja wynosi ok. 4m.
- Wyceniane grunty graniczą z ulicą Leśną, stacją paliw, terenami kolejowymi (tory PKP) i gruntami niezabudowanymi. Grunty położone są w bliskim sąsiedztwie obwodnicy miasta Łęknica. W stosunku do obwodnicy, ulica Leśna i wyceniane grunty położone są poniżej jej poziomu.
- Grunty działki nr 282/38 były zabudowane obiektami cegielni. Wszystkie budynki zostały już rozebrane i zlikwidowane, a teren uporządkowany.
- Działka nr 282/24 stanowi drogę dojazdową wewnętrzną do przedmiotowej nieruchomości i nieruchomości sąsiedniej zabudowanej małą stacją paliw.

5.4. Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej

- Teren, na którym położone są przedmiotowe grunty nie jest uzbrojony w podstawowe urządzenia komunalno – energetyczne (sieć energetyczna i wodociągowa). Miasto Łęknica nie jest zgazifikowane.
- Dojazd do nieruchomości bezpośrednio od strony ulicy Leśnej, wykonany już jest zjazd z tej ulicy. Jest to dojazd od strony obwodnicy miasta. Od strony zabudowań miejskich na nieruchomość prowadzi droga wewnętrzna – działka nr 282/24.

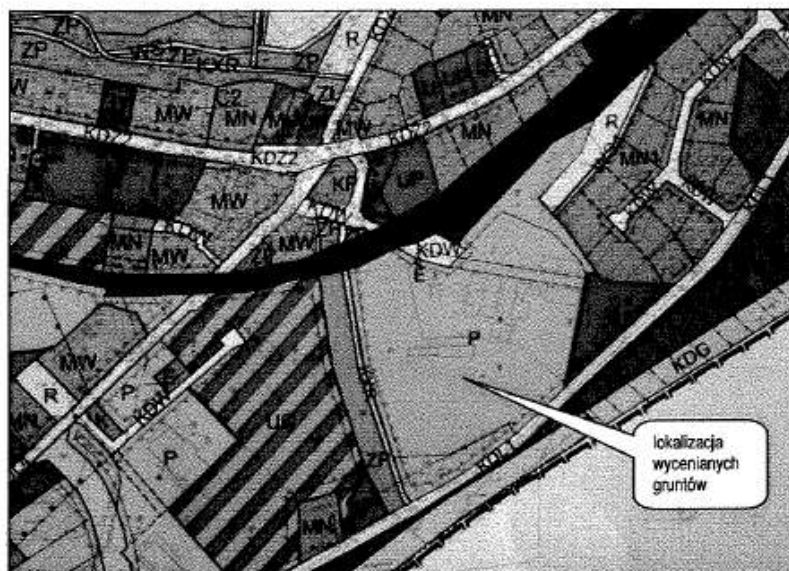
6. PRZEZNACZENIE GRUNTÓW

- ▶ Zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego dla tej części miasta Łęknica zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w Łęknicy Nr XXIX/152/2005 z dnia 28 lipca 2005r. (Dz. Urzęd. Woj. Lubuskiego Nr 71, poz.1281 z 2005 r.) przedmiotowe grunty położone są w obszarze oznaczonym symbolem:

- dz. nr 282/38 - **E, P**
- dz. nr 282/24 - **P, KDW**

P – tereny, których podstawowym przeznaczeniem jest zabudowa techniczno – produkcyjna w zakresie którego mieszczą się obiekty produkcyjne, składowe i magazynowe.

Łąknica - działki nr 282/38 i 282/24



załącznik graficzny planu

działka nr 282/38 oznaczona symbolem P, E - ustalenia dotyczące terenów P, których podstawowym przeznaczeniem jest zabudowa techniczno – produkcyjna w zakresie którego mieszczą się obiekty produkcyjne, składowe i magazynowe.

Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) usługi komercyjne,
- 2) zakłady rzemieślnicze,
- 3) stacje paliw, stacje autogazu.

działka nr 282/24 oznaczona symbolem P, KDW - ustalenia dotyczące terenów P, których podstawowym przeznaczeniem jest zabudowa techniczno – produkcyjna w zakresie którego mieszczą się obiekty produkcyjne, składowe i magazynowe.

Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) usługi komercyjne,
- 2) zakłady rzemieślnicze,
- 3) stacje paliw, stacje autogazu.

Łęknica - działki nr 282/38 i 282/24

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

7.1. Obszar rynku

- Wyceniane grunty przeznaczone są na cele produkcyjno – techniczne, przeanalizowano zatem rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych o funkcji przemysłowej.
- Ze względu jednak na niewystarczającą ilość transakcji na rynku lokalnym jakim jest miasto i gmina Łęknica, poszerzono obszar analizy na teren województwa lubuskiego.
- Dodatkowo przeanalizowano rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych na cele zurbanizowane w mieście Łęknicy i przygranicznych miastach sąsiednich (Lubsko, Jasień, Rzepin, Gubin).

7.2. Okres badania rynku

Dla potrzeb niniejszej wyceny badaniem objęto okres ostatnich 2,5 lat tj.

(lata 2010 + 2011 i pierwsze półrocze 2012 r.).

Okres analizy rozszerzono ponad standardowe 2 lata ze względu na zbyt niską ilość transakcji dotyczącą szczególnie dużych i bardzo dużych działek.

7.3. Cechy charakterystyczne rynku

Rynek nieruchomości lubuskich jest dość specyficzny. Jest zróżnicowany w odniesieniu do poszczególnych miast i powiązanych z tymi miastami obszarów przyległych oraz dynamiki ich rozwoju. Wpływ na jego rozwój ma lokalizacja regionu. Otoczenie województwa lubuskiego Wielkopolską, Śląskiem, Pomorzem Zachodnim i Brandenburgią ma pozytywny wpływ na jego dostępność komunikacyjną i wyraźnie określa jego tranzytowy charakter. Rynek nieruchomości determinuje również atrakcyjność inwestowania, która według Instytutu Badań nad Gospodarką Rynkową plasuje województwo lubuskie w klasie C (w skali od A do D).

W przypadku innych województw zauważono również fakt koncentracji obszarów o dużej atrakcyjności (wysokie ceny) wokół większych aglomeracji. Ceny gruntów po za takimi obszarami są wyraźnie niższe i bardzo zbliżone do tych z obszaru województwa lubuskiego.

Poniżej przedstawiono wnioski z przeprowadzonej analizy rynku:

- ✓ przeanalizowano kilkadziesiąt transakcji;
- ✓ okres badania cen: od stycznia 2010 r. do maja 2012 r.;

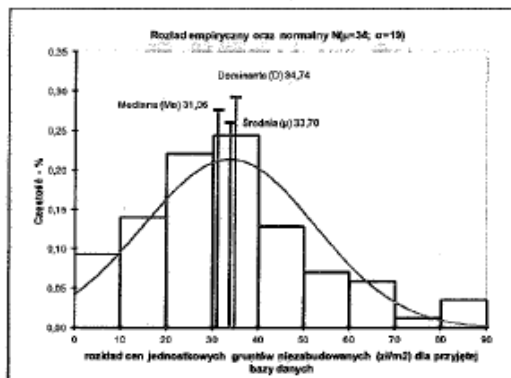
Łęknica - działki nr 282/38 i 282/24

- ✓ obszar położenia nieruchomości gruntowych:
województwo: lubuskie, powiaty południowej części województwa,
 - tereny wiejskie i podmiejskie,
 - strefy aktywności gospodarczej,
 - tereny zlokalizowane w strefach produkcyjno-składowych miast;
- ✓ grunty posiadają aktualne plany zagospodarowania przestrzennego, albo były wydane decyzje o warunkach zabudowy;
- ✓ zdecydowana liczba transakcji dotyczyła prawa własności gruntów, transakcje o prawie użytkowania wieczystego występują sporadycznie (te ostatnie transakcje nie były brane pod uwagę);
- ✓ ceny jednostkowe odnotowane w strefach aktywności gospodarczej dużych miast i parków przemysłowych są dużo wyższe niż w pozostałych obszarach;
- ✓ jednostkowe ceny transakcyjne gruntów w analizowanym okresie wahały się najczęściej od 5,00 zł do 225,00 zł za 1m² powierzchni. Średnia cena gruntów wynosi ok. 47,00 zł/m². Wysokie ceny jednostkowe dotyczą najczęściej transakcji w miastach np. Zielona Góra i Gorzów Wlkp. Transakcje te na późniejszym etapie obliczeń zostaną pominięte.
Najliczniejszą jednak grupą transakcji są grunty z przedziału 5,00 - 90,00 zł/m², w tym najwięcej transakcji to transakcje z przedziału 20,00 – 40,00 zł/m²;
- ✓ rozpiętość cen gruntów między ceną najwyższą, a ceną najniższą wynosi nawet kilkadziesiąt zł/m². Zróżnicowanie to wynika przede wszystkim z położenia tych nieruchomości, stopnia ich uzbrojenia w infrastrukturę techniczną, dostępu komunikacyjnego, powierzchni gruntów, a także zróżnicowanych możliwości wykorzystania;
- ✓ na podstawie zanalizowanej grupy transakcji można wywnioskować o niewielkim trendzie spadkowym cen tych gruntów. Panująca bessą wpłynęła przede wszystkim na ilość zawieranych transakcji oraz w mniejszym stopniu na poziom cen. Panująca na rynku w latach 2007+2009 hossą dotyczyła przede wszystkim gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe i gruntów rolnych;
- ✓ maksymalna powierzchnia gruntów przyjętych do analizy wynosi ok. 64ha, minimalna ok. 1000 m². Najliczniejszą grupę transakcji tworzą grunty o powierzchni do 1,0 ha, a właściwie grunty do 0,5 ha to prawie 40 % wszystkich transakcji;
- ✓ część gruntów położona w miastach i strefach posiada możliwość pełnego uzbrojenia;
- ✓ tereny inwestycyjne zlokalizowane są najczęściej w obszarach z dobrym dojazdem (np. obwodnice miast);
- ✓ przedstawione transakcje dotyczą gruntów niezabudowanych;
- ✓ wszystkie transakcje to transakcje wolnorynkowe;
- ✓ w celu dokładniejszej analizy przyjętej do obliczeń bazy danych pokazano histogramy:
 - rozkładu cen jednostkowych [zł/m²],
 - rozkładu powierzchni gruntów [m²],*pominięto 4 największe powierzchniowo transakcje.*

Łęknica - działki nr 282/38 i 282/24

opis histogramu: rozkład cen jednostkowych gruntów (zł/m²) dla przyjętej bazy danych

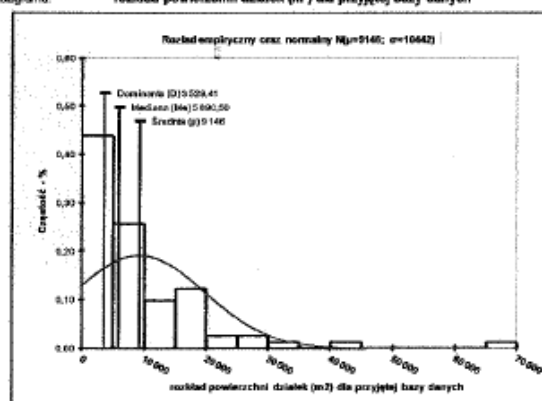
Lp.	Miary tend. centralnej i zmienności	Wartość
1.	Średnia (μ)	33,70
2.	Poziom istotności dla średniej (α)	5%
3.	Przedział ufności średniej ($u(\alpha)$)	3,96
4.	Przedział średniej	29,74
		37,65
5.	Typowy przedział zmienności	14,97
		52,42
6.	Mediana (Me)	31,06
7.	Dominanta (D)	34,74
8.	Odchylenie standardowe (σ)	18,72
9.	Wsp. zmienności (σ/μ)%	55,6%
10.	Kurtkoza	0,606
11.	Wartość minimalna	5,00
12.	Wartość maksymalna	87,15



Początek przedziałów	0,00
Szerokość przedziału	10,00
Przedziały (zł/m²)	Liczność
OdDo	
0,0010,00	
10,0020,00	
20,0030,00	
30,0040,00	
40,0050,00	
50,0060,00	
60,0070,00	
70,0080,00	
80,0090,00	
	86

opis histogramu: rozkład powierzchni działek (m²) dla przyjętej bazy danych

Lp.	Miary tend. centralnej i zmienności	Wartość
1.	Średnie (μ)	9 146
2.	Poziom istotności dla średniej (α)	5%
3.	Przedział ufności średniej ($u(\alpha)$)	2 260,16
4.	Przedział średniej	6 886,00
		11 406,32
5.	Typowy przedział zmienności	~1 296,20
		19 598,52
6.	Mediana (Me)	5 899,59
7.	Dominanta (D)	3 529,41
8.	Odchylenie standardowe (σ)	10 442,38
9.	Wsp. zmienności (σ/μ)%	114,2%
10.	Kurtkoza	13,068
11.	Wartość minimalna	761
12.	Wartość maksymalna	68 058



Początek przedziałów		0,00
Szerokość przedziału		5 000,00
Przedziały [m ²]		Liczność
Od	Do	
0	5 000	30
5 000	10 000	21
10 000	15 000	8
15 000	20 000	10
20 000	25 000	2
25 000	30 000	2
30 000	35 000	1
35 000	40 000	0
40 000	45 000	1
45 000	50 000	0
50 000	55 000	0
55 000	60 000	0
60 000	65 000	0

Łęknica - działki nr 282/38 i 282/24

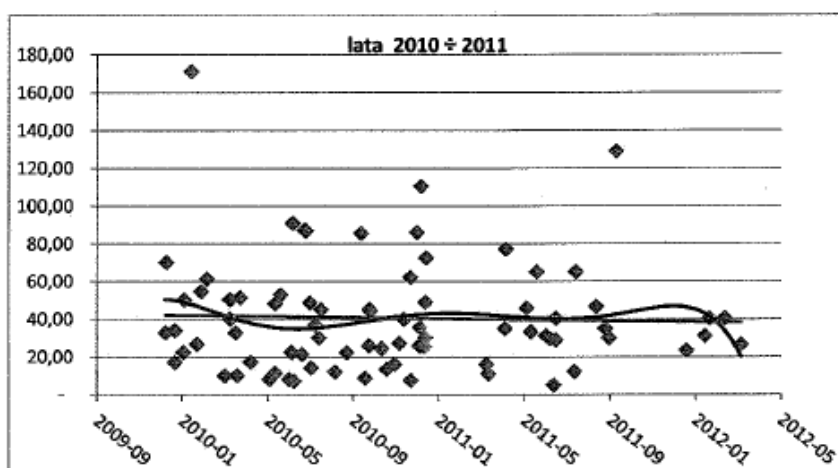
Analiza trendu

Ceny gruntów w latach 2006-2008 systematycznie rosły w niespotykanym dotychczas tempie.

W latach późniejszych obserwuje się najpierw wyraźny spadek cen oraz później pewną stabilizację cen. Ilość transakcji zdecydowanie spadła, a okres sprzedaży bardzo się wydłużył. Taki stan rynku panuje do dnia dzisiejszego.

Zbadano istnienie zależności pomiędzy datami transakcji, a wartościami jednostkowymi gruntów przeznaczonych pod budownictwo przemysłowo – magazynowe na terenie południowej części województwa lubuskiego.

Graficznie przedstawiono to na poniższym wykresie.



Na wykresach oznaczono :

- Linia czerwona* - trend liniowy
- Linia czarna* - trend wielomianowy
- Punkt niebieski* - zaistniała transakcja

Linia trendu liniowego wykazuje na pewien bardzo minimalny spadek cen w analizowanym okresie. Najdokładniejsze dopasowanie do cen oddaje wielomianowa linia trendu (kolor czarny). Nie wykazuje ona żadnego wyraźnego trendu cen, a zbyt mała ilość transakcji nie pozwala na jednoznaczne określenie zachowania się trendu w 2012 r. Również współczynnik korelacji pomiędzy datami transakcji, a cenami jednostkowymi jest na minimalnym poziomie (- 0,16), co oznacza praktycznie brak zależności pomiędzy badanymi cechami.

Odstąpiono więc od aktualizacji cen na dzień wyceny.

Łęknica - działki nr 282/38 i 282/24

Analiza gruntów w mieście Łęknicy i podobnych miastach przygranicznych:

Analizie poddano ceny transakcji kupna - sprzedaży, które miały miejsce w ciągu ostatnich dwóch i pół lat. Przeanalizowano akty notarialne z lat 2010 - 2011 dotyczące transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę. Z uwagi na niewielką liczbę transakcji nieruchomości gruntowymi w samej Łęknicy, obszar badania rynku rozszerzono o miejscowości o podobnym charakterze i stopniu urbanizacji położone w terenach nadgranicznych województwa lubuskiego.

Poniżej przedstawiono wnioski z przeprowadzonej analizy:

- przeanalizowano transakcje nieruchomości gruntowymi niezabudowanymi przeznaczonymi na cele zurbanizowane;
- badany rynek nieruchomości gruntowych na terenie miasta Łęknica jest bardzo słabo rozwinięty i charakteryzuje się znaczną nieciągłością.
- grunty położone są w mieście Łęknica, w miejscowościach gminy Brody, Przewóz i Trzciel;
- ze względu na brak wystarczającej ilości transakcji gruntami w samym mieście Łęknica przeanalizowano również transakcje gruntów w miastach przygranicznych województwa lubuskiego takich jak: Lubsko, Rzepin i Gubin;
- znaczna część gruntów posiadała ważną decyzję o warunkach zabudowy, znacznie mniej było transakcji gruntów, położonych na obszarach ważnego planu zagospodarowania przestrzennego;
- w analizowanym okresie zanotowano na badanym rynku kilkadziesiąt transakcji nieruchomości gruntowymi;
- ok. 70% transakcji nieruchomości gruntowymi przeznaczonymi pod budownictwo to transakcje wolnorynkowe, pozostałe 30% dotyczy sprzedaży w drodze przetargu lub sprzedaży bezprzetargowej;
- zdecydowana większość transakcji dotyczyła prawa własności gruntu (95% ogółu transakcji), zanotowano jedynie kilka transakcji kupna-sprzedaży prawa użytkowania wieczystego gruntu;
- brak możliwości określenia wzajemnych relacji pomiędzy cenami nieruchomości jako prawa własności, a cenami nieruchomości jako prawa użytkowania wieczystego gruntu;
- ceny jednostkowe prawa użytkowania wieczystego kształtują się na poziomie prawa własności;
- ceny jednostkowe analizowanych gruntów wahały się:
 - ✓ ceny całego analizowanego zbioru transakcji (6,00 ÷ 100,00) zł/m², dominowały ceny (20,00 ÷ 50,00) zł/m², maksymalne ceny zaistniały w Gubinie;
 - ✓ ceny tylko dla obszaru Łęknica, Przewóz, Trzciela i gminy Brody (6,00 ÷ 75,00) zł/m², dominowały ceny (20,00 ÷ 40,00) zł/m², maksymalna cena w Łęknicy – 73,17 zł/m²;

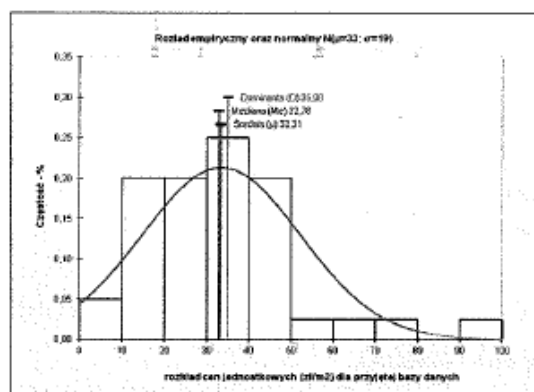
Łęknica - działki nr 282/38 i 282/24

➤ powierzchnie gruntów wahały się:

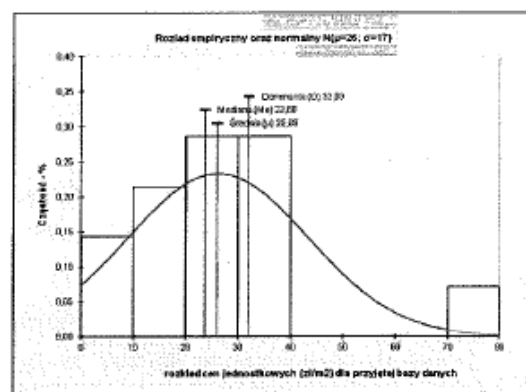
- ✓ powierzchnie całego analizowanego zbioru transakcji ($400 \div 5.100$)m², dominowały powierzchnie ($500 \div 1.500$)m² – 65 % transakcji,
- ✓ powierzchnie tylko dla obszaru Łęknica, Przewóz, Trzciela i gminy Brody ($400 \div 3.800$)m², dominowały powierzchnie ($500 \div 1.500$)m² – 50 % transakcji, maksymalne powierzchnie, powyżej 3.500 m² odnotowano w gminie Brody.

W celu dokładniejszej analizy pokazano histogramy wraz z podstawowymi parametrami dla:

- ✓ rozkładu cen jednostkowych [zł/m²]

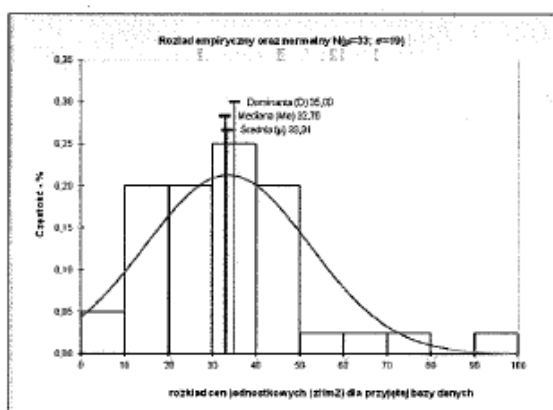


dla całej analizowanej bazy transakcji

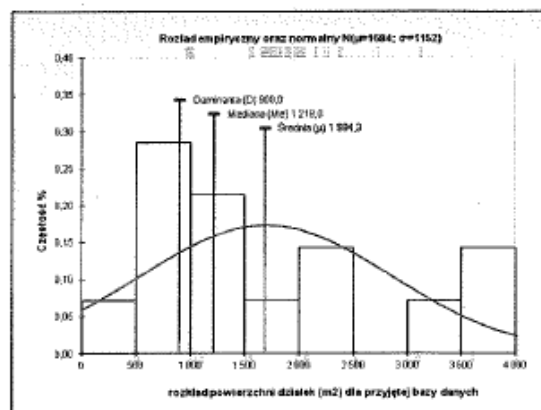


tylko dla obszaru Łęknicy

- ✓ rozkładu powierzchni działek [m²]



dla całej analizowanej bazy transakcji



tylko dla obszaru Łęknicy

Łęknica - działki nr 282/38 i 282/24

8. SPOSÓB WYCENY

Według przepisów zawartych w ustawie o gospodarce nieruchomościami wartość nieruchomości winna być oszacowana jako wartość rynkowa. Wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

- ✓ *strony umowy są od siebie niezależne i działają w sposób racjonalny, ale mają stanowczy zamiar zawarcia umowy,*
- ✓ *są świadome współistniejących okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości,*
- ✓ *upłynął okres niezbędnego wyeksponowania nieruchomości na rynku przy zastosowaniu odpowiedniej reklamy oraz czas potrzebny do wynegocjowania warunków umowy, biorąc pod uwagę charakter nieruchomości i stan rynku.*

Wartość gruntów została oszacowana zgodnie z przeznaczeniem ich w planie zagospodarowania przestrzennego tj. jako gruntów przeznaczonych na cele produkcyjno – techniczne.

Do wyceny wartości gruntów zastosowano:

podejście porównawcze, metodę korygowanej ceny średniej.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustala z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu. Warunkiem koniecznym stosowania podejścia porównawczego jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny oraz cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

Miarę porównywalności stanowi liczba cech (atrybutów) różniących nieruchomości podobne, z nieruchomością wycenianą, a także poziom tych różnic. Im mniejsza jest liczba cech i niższy poziom różnic, tym uzyskana zostanie większa poprawność wyceny.

Podejście porównawcze należy do preferowanych sposobów określenia wartości nieruchomości pod warunkiem dostępności i dysponowania cenami transakcyjnymi uzyskanymi na rynku za porównywalne nieruchomości.

W hierarchii wiarygodności sposobów wyceny nieruchomości, podejście porównawcze oceniane jest wysoko ze względu na opieranie się w analizie i wnioskowaniu na rynkowych faktach z przeszłości, bardziej wiarygodnych od prognoz.

Wartość rynkowa nieruchomości będącej przedmiotem wyceny powinna mieścić się pomiędzy ceną minimalną a ceną maksymalną, jakie znajdują się w zbiorze transakcji przyjętym do wyceny. Odejście od tej zasady może być tylko w sporadycznych przypadkach i musi być wyjątkowo silnie uzasadnione.

☒ W niniejszym opracowaniu odstępiono od najczęściej stosowanego algorytmu obliczeniowego stosowanego przy metodzie korygowania ceny średniej polegającego na określanie współczynników korygujących dla poszczególnych atrybutów i późniejszym ich sumowaniu na rzecz zastosowania algorytmu "korelacji wagowych w wielowymiarowej przestrzeni zmiennych". Zastosowany algorytm ma tę przewagę, że określa wartość nieruchomości uwzględniając praktycznie wszystkie przyjęte do obliczeń transakcje. Algorytm ten został opisany w literaturze podanej w pkt. źródła metodologiczne. Przy zastosowaniu najczęściej używanego algorytmu korygowania ceny średniej wynik końcowy zależy zawsze tylko od wartości maksymalnej i minimalnej, a nie jak wskazuje nazwa od ceny średniej – czyli nie ma on nic wspólnego z korygowaniem ceny średniej z kilkunastu transakcji.

Wycena realizowana jest według następujących trzech etapów:

ETAP I - analiza rynku:

- ustalenie rynku nieruchomości,
- analiza trendów czasowych, aktualizacja transakcji na dzień wyceny,
- określenie cech rynkowych (atrybutów) i ich wag oraz sposób gradacji na podstawie bazy danych cenowych z danego rynku. Analiza istotności przyjętych atrybutów oraz ich statystyczna weryfikacja i ocena (macierz korelacji atrybutów, interakcje atrybutów oraz standaryzacja). Konieczność posłużenia się elementami analizy statystycznej - np. analiza regresji wielorakiej).

ETAP II - przygotowanie danych:

- opis wycenianej nieruchomości pod kątem cech rynkowych,
- wybór bazy nieruchomości podobnych i jej opis pod kątem cech rynkowych,
- określenie średnich jednostkowych cen transakcyjnych,
- określenie modelu szacowania (addytywny, multiplikatywny lub mieszany). Uzasadnieniem przyjętego modelu winna być dokładna analiza rynku i wynikające z niej wnioski.

Łęknica - działki nr 282/38 i 282/24

ETAP III - obliczenia - metoda korygowania ceny średniej:

- model liniowy korygowania ceny średniej ($C_{\text{sr}} \pm$ korekty)

$$C = C_{\text{sr}} + \sum_{i=1}^n \beta_i \times \frac{\delta_c}{\delta_i} \times (a_i - a_{\text{sr}})$$

oznaczenia :

- C_{sr} - średnia cena z bazy transakcji porównawczych
- n - liczba atrybutów (cech różnicujących)
- β_i - korelacje wagowe (z analizy macierzy i podmacierzy korelacji atrybutów)
- $\frac{\delta_c}{\delta_i}$ - iloraz odchyłeń standardowych (dla ceny i atrybutu z bazy transakcji)
- $a_i - a_{\text{sr}}$ - różnica wielkości atrybutu dla obiektu wycenianego i dla średniej z bazy transakcji.

Z powyższej formuły wyraźnie widać, że wartość dowolnej nieruchomości powstaje **poprzez korektę ceny średniej** z bazy nieruchomości porównawczych za pomocą składników iloczynów pewnych charakterystycznych współczynników i różnicy w obrębie każdego z atrybutów.

Ilość korekt zależy więc od ilości atrybutów i może być zarówno dodatnia jak i ujemna.

W odróżnieniu od innych algorytmów używanych przy korygowaniu ceny średniej uwzględnia on wszystkie przyjęte do obliczeń transakcje oraz różnicuje korekty z tytułu różnic poszczególnych atrybutów i ich „wag”.

- ☒ **Przyjęty algorytm obliczeniowy nie zmienia faktu, że nadal korygujemy cenę średnią - tylko zmienia sposób jej korygowania.**

Dokładniejsze informacje o zastosowanej formule można znaleźć w literaturze podanej w podstawach metodologicznych wyceny tj:

- Elementy modelowania matematycznego w cenie nieruchomości - podejście porównawcze
Z. Adamczewski - Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej - wydanie 2011 r.
- Studia i materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości – Olsztyn 2010,

9. WYCENA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

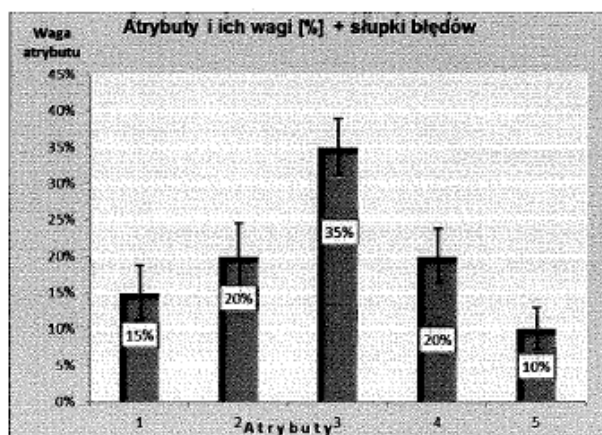
9.1. Atrybuty i ich gradacja.

Analizie poddano kilkadziesiąt transakcji i na tej podstawie obliczono wysokości wag. Niniejsze opracowanie nie zawiera tych obliczeń, ale w kwestiach spornych mogą być one udostępnione (do wglądu).

Nr atrybutów [1÷5] zgodne z numeracją na wykresie.
Dokładność obliczeń zaokrąglono do 5%.

- [1] - uzbrojenie - 15 %
- [2] - dostępność komunikacyjna - 20 %
- [3] - atrakcyjność rynkowa - 35 %
- [4] - lokalizacja i sąsiedztwo - 20 %
- [5] - powierzchnia gruntów - 10 %

- ☒ Przy obliczeniu i weryfikowaniu wag posłużono się analizą regresji wielorakiej.
- ☒ Wiarygodność przeprowadzonych obliczeń potwierdzają dość wysoki współczynnik $R^2=0,72$ oraz testy statystyczne T i F.



- 1 - Uzbrojenie
- 2 - Komunikacja
- 3 - Atrakcyjność rynkowa
- 4 - Lokalizacja i sąsiedztwo
- 5 - Powierzchnia gruntów

- Oszacowane wielkości błędów dla poszczególnych wielkości wag nie przekraczają 4,5% (na wykresie oznaczone jako słupki błędów).

Łęknica - działki nr 282/38 i 282/24

Gradacja atrybutów:

W trakcie obliczeń wag atrybutów, ich weryfikacji oraz opisywaniu transakcji przyjętych do obliczeń posłużono się następującą skalą:

tabela nr 1

Lp.	Cecha	Gradacja cechy	Ilość punktów
1	powierzchnia gruntów	10 %	
		<i>rzeczywista powierzchnia gruntów [m²]</i>	
2	lokalizacja i sąsiedztwo	20 %	
		<i>bardzo dobre</i>	3
		<i>powyżej przeciętnej</i>	2
		<i>przeciętne</i>	1
3	dostęp komunikacyjny	20 %	
		<i>dobry – drogi utwardzone, obwodnice miast,</i>	3
		<i>przeciętne- drogi utwardzone o słabej jakości, drogi dojazdowe gruntowe, ale w bliskim sąsiedztwie dróg utwardzonych,</i>	2
		<i>słaby – drogi gruntowe lub brak dojazdu</i>	1
4	uzbrojenie gruntów	15 %	
		<i>maksymalne dostępne uzbrojenie na rynku lokalnym,</i>	2
		<i>uzbrojenie niepełne w stosunku do maksymalnego (czegoś brakuje),</i>	1
5	atrakcyjność rynkowa	35%	
		<i>powyżej przeciętnej</i>	3
		<i>przeciętna</i>	2
		<i>poniżej przeciętnej</i>	1

☞ **Atrakcyjność rynkowa** to cecha "niemierzalna" silnie subiektywna.

Uwzględnia wszystkie czynniki nie uwzględnione w innych atrybutach np.:

kształt działki, perspektywę uzbrojenia gruntów, fakt przebiegu przez działkę linii energetycznej lub innej sieci, inne ograniczenia w możliwości np. zabudowy działki, możliwość wykorzystania na różnicowane cele itd.

☞ **Lokalizacja i sąsiedztwo** uwzględniają przede wszystkim:

- wielkość i rangę miasta (miejscowości), położenie w samym mieście,
- stan zabudowy sąsiedzkiej,
- oddalenie od obwodnicy miasta, dróg szybkiego ruchu, szlaków kolejowych itp.
- uciążliwe sąsiedztwo,

Dopuszcza się wystąpienie w obliczeniach dla atrybutów „przymiotnikowych” stanów pośrednich przy ocenie nieruchomości np. atrakcyjność rynkowa 1,5 - czyli stan pośredni pomiędzy 1 i 2.

Łęknica - działki nr 282/38 i 282/24

9.2. Obliczenie wartości gruntów

✓ Nieruchomości przyjęte do obliczeń przedstawiono w poniższej tabeli nr 2.

ZESTAWIENIE TRANSAKCJI				Pow. gruntów	tabela nr 2		
Lp.	Obręb	Gmina	Data transakcji		C e n a		
					transakcyjna		aktualizowana
				[m ²]	[zł]	[zł/m ²]	[zł/m ²]
1	Ruszwice	Głogów	26-06-2010	13 201	1 200 000,00	90,90	90,90
2	Żary	Żary	15-07-2010	4 721	410 000,00	86,85	86,85
3	Nowa Sól	Nowa Sól	30-09-2010	12 867	1 100 000,00	85,49	85,49
4	Świebodzin	Świebodzin	13-10-2010	9 037	400 000,00	44,26	44,26
5	Zbąszynek	Zbąszynek	29-11-2010	5 135	205 399,34	40,00	40,00
6	Leszno	Leszno	08-12-2010	5 881	366 000,00	62,23	62,23
7	Nowogród Bob.	Nowogród Bob.	29-10-2010	228 478	5 551 000,00	24,30	24,30
8	Gubin	Gubin	28-12-2010	8 950	227 406,02	25,41	25,41
9	Wiechlice	Szprotawa	29-12-2010	9 950	300 000,00	30,15	30,15
10	Świebodzin	Świebodzin	30-12-2010	8 364	606 000,00	72,45	72,45
11	Konin Żag.	Iłowa	20-04-2011	17 730	620 550,00	35,00	35,00
12	Ruszwice	Głogów	21-04-2011	13 893	1 071 707,74	77,14	77,14
13	Nowa Sól	Nowa Sól	03-06-2011	34 197	2 222 805,00	65,00	65,00
14	Świebodzin	Świebodzin	30-06-2011	24 448	984 750,00	40,28	40,28
15	Nowa Sól	Nowa Sól	28-07-2011	68 058	4 423 770,00	65,00	65,00
16	Karszyn	Kargowa	07-09-2011	12 147	425 145,00	35,00	35,00
17	Podbrzezie Dolne	Kozuchów	30-12-2011	15 003	348 955,00	23,26	23,26
18	Płoty	Czerwieńsk	25-01-2012	6 272	194 223,00	30,97	30,97
19	Nowy Kisielin	Zielona Góra	22-02-2012	22 608	912 100,00	40,34	40,34
20	Ślawa	Ślawa	16-03-2012	9 527	250 000,00	26,24	26,24
wartości średnie				26 523	1 090 990,56	50,01	50,01

Łęknica - działki nr 282/38 i 282/24

- ✓ Cyfrowy opis wszystkich transakcji przedstawiono w tabeli nr 2A.
Cyfrowy opis nieruchomości wycenianej w kontekście cech rynkowych zawarto na dole tabeli nr 2A.
- ✓ Dokładne obliczenia jednostkowej wartości nieruchomości przedstawiono w postaci tabelarycznej (tab. 2A). Tabela bazuje na danych wynikających z tab. nr 2 oraz danych wynikających z przeprowadzonej analizy rynku lokalnego (kolor szary).
Kolorem niebieskim zaznaczono transakcje pominięte w obliczeniach (transakcje odstające nie spełniające kryterium $a - 2\delta_{st} < a < a + 2\delta_{st}$).

ZESTAWIENIE I CYFROWY OPIS TRANSAKCJI

tabela nr 2A

Lp.	Miejscowość	Data transakcji	Pow. gruntów	Lokalizacja sąsiedztwa	Atrakcyjność rynkowa	Dostępność komunikac.	Uzbrojenie gruntów	Cena jedn. aktual.
			[m ²]	1 + 3	1 + 3	1 + 3	1 + 2	[zł/m ²]
1	Ruszwice	26-06-2010	13 201	1	2	2	2	90,90
2	Żary	15-07-2010	4 721	3	3	3	2	86,85
3	Nowa Sól	30-09-2010	12 867	3	3	3	2	85,49
4	Świebodzin	13-10-2010	9 037	2	2	3	2	44,26
5	Zbąszynek	29-11-2010	5 135	2	2	2	2	40,00
6	Leszno	08-12-2010	5 881	3	2	3	2	62,23
7	Nowogród Bob.	29-10-2010	228 478	2	2	2	1	24,30
8	Gubin	28-12-2010	8 950	2	1	2	1	25,41
9	Wiechlice	29-12-2010	9 950	1	1	2	1	30,15
10	Świebodzin	30-12-2010	8 364	2	2	3	2	72,45
11	Konin Zag.	20-04-2011	17 730	2	2	2	1	35,00
12	Ruszwice	21-04-2011	13 893	1	2	2	1	77,14
13	Nowa Sól	03-06-2011	34 197	3	3	3	2	65,00
14	Świebodzin	30-06-2011	24 448	2	2	2	2	40,28
15	Nowa Sól	28-07-2011	68 058	3	3	3	2	65,00
16	Karszyn	07-09-2011	12 147	2	2	2	1	35,00
17	Podbrzezie Dolne	30-12-2011	15 003	1	1	2	2	23,26
18	Ploty	25-01-2012	6 272	2	2	2	1	30,97
19	Nowy Kisielin	22-02-2012	22 608	2	2	1	1	40,34
20	Sława	16-03-2012	9 527	2	1	2	1	26,24
R ² =0,72	korelacja	-0,53	-0,22	0,31	0,69	0,56	0,56	-
	odchyl. stand.	195,99	49633,65	0,69	0,65	0,57	0,51	23,17
	wartości minimalne		4 721	1	1	1	1	23,26
R ² =0,72	wartości średnie		26 523	2,1	2,0	2,3	1,6	50,01
	wartości maksymalne		228 478	3	3	3	2	90,90
	średnie przyjęte do obliczeń		15 894	2,05	2,00	2,32	1,58	51,37

Łęknica - działki nr 282/38 i 282/24

działka nr 282/38

Obliczenia

Atrybuty		Pow. gr.	Lok + sąs.	Atr-rynk.	Dos-kom.	Uzbrojenie	Cena jedn.
waga atrybutu [%]		10%	20%	35%	20%	15%	-
współczynnik korelacji		-0,07	0,69	0,71	0,67	0,55	-
obiekt wyceniany		25 914	2	3	3	2	?
obliczenia	[zł/m ²]	-0,47	-0,34	12,48	5,53	2,86	71,43
	[zł]	P _{uż} x C _{jedn}	25 914	m ²	71,43	1 851 037,02	
			po zaokrągleniu [zł] -			1 851 000,00	

działka nr 282/24

- wartość jednostkową gruntów działki nr 282/24 stanowiącą drogę dojazdową, przyjęto w wysokości gruntów sąsiednich tj. - **71,43 zł**

- zatem wartość gruntów oznaczonych działką nr 282/24 wynosi:

$$71,43 \text{ zł} / \text{m}^2 \times 1.102 \text{ m}^2 = 78.715,86 \text{ zł}$$

- wartość udziału w wysokości 88/100 wynosi:

$$78.715,86 \text{ zł} \times 88/100 = 69.269,96 \text{ zł}$$

przyjęto po zaokrągleniu: **69 300,00 zł**

9.3. Zestawienie wartości gruntów

✓ wartość prawa własności gruntów działki nr 282/38 - 1.851.000,00 zł

✓ wartość udziału 88/100 w prawie użytkowania wieczystego
gruntów działki nr 282/24 - 69.300,00 zł

razem wartość

1.920.300,00 zł

Słownie: jeden milion dziewięćset dwadzieścia tysięcy trzysta złotych.

Łęknica - działki nr 282/38 i 282/24

10. UZASADNIENIE WYKONANEJ WYCENY

- Przedmiotowe grunty zgodnie z obowiązującym plan zagospodarowania przestrzennego miasta Łęknica przeznaczone są na cele produkcyjno – techniczne. Grunty położone są w bezpośrednim sąsiedztwie obwodnicy miasta, na obrzeżach zabudowy miejskiej. Zjazd na nieruchomość odbywa się od strony ulicy Leśnej i drugi poprzez drogę wewnętrzną od strony centrum miasta i ul. Kościuszki.
- Proces szacowania uwzględniał atrybuty cenotwórcze nieruchomości, a mianowicie: lokalizację i sąsiedztwo, powierzchnię gruntów, dostępność komunikacyjną, uzbrojenie gruntów, a w szczególności szeroko rozumianą atrakcyjność rynkową.
- Wybrana do końcowych obliczeń próbka 20 transakcji - tzw. próbka reprezentatywna z rynku, charakteryzują się bardzo podobnymi wskaźnikami jak baza służąca do analizy rynku lokalnego.
- Niska ilość transakcji z roku 2012 nie pozwala na jednoznaczne prognozy co do trendu cen na najbliższą przyszłość. Wydaje się, że w dużej większości właściciele gruntów chcą przeczekać "nieciekawą okras na rynku nieruchomości".
- Ze względu na duży stopień skomplikowania obliczeń nie było możliwości zaprezentowania w niniejszym operacie całości obliczeń (np. elementy analizy rynku tj. analiza trendu, analiza regresji, obliczenie wag, macierz korelacji). Również opis transakcji nie zawiera szczegółów np.: nr działki i Rep.
- W kwestiach spornych dokładne dane transakcyjne i obliczenia mogą zostać ujawnione (do wglądu) w celu potwierdzenia wiarygodności danych i obliczeń.

11. KLAUZULE

- ✓ Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa.
- ✓ Operat szacunkowy nie może być publikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody rzeczoznawcy i bez uzgodnień z nim formy i treści takiej publikacji. Nie można go wykorzystać do żadnego innego celu aniżeli określony w operacie.
- ✓ Założono, że nie zatajono przed rzeczoznawcą informacji i danych formalno - prawnych mających istotny wpływ na wartość nieruchomości.
- ✓ Podane wartości są wartościami netto, nie zawierają podatku VAT.

Zielona Góra, grudzień 2012 rok



MhLone