

Wydruk informacji pobranej w trybie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, posiada moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację, nie wymaga podpisu i pieczęci.

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 09.07.2024 godz. 09:21:04

Numer KRS: 0001113133

Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym		27.06.2024		
Ostatni wpis	Numer wpisu	3	Data dokonania wpisu	28.06.2024
	Sygnatura akt	SZ.XIII NS-REJ.KRS/10422/24/869/NIP		
	Oznaczenie sądu	-----		

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA KOMANDYTOWO-AKCYJNA
2.Numer REGON/NIP	REGON: 524451725, NIP: 8513288660
3.Firma, pod którą spółka działa	MATYS INVESTMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWO - AKCYJNA
4.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
5.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	NIE

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. ZACHODNIOPOMORSKIE, powiat SZCZECIN, gmina SZCZECIN, miejsc. SZCZECIN
2.Adres	ul. NIEMIERZYŃSKA, nr 1, lok. U1, miejsc. SZCZECIN, kod 71-436, poczta SZCZECIN, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	-----
4.Adres strony internetowej	SILVEROFFICE.PL

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

Rubryka 4 - Informacje o statucie		
1.Informacje o sporządzeniu lub zmianie statutu	1	04.06.2024 R., NOTARIUSZ ELŻBIETA HAŁACZKIEWICZ, KANCELARIA NOTARIALNA W POZNANIU, REP. A NR 4.408/2024

Rubryka 5	

1.Czas, na jaki została utworzona spółka	NIEOZNACZONY
2.Czy obligatariusze 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		04.06.2024 R.; PRZEKSZTAŁCENIE, W TRYBIE ART. 551 PAR. 1 KSH, SPÓŁKI MATYS INVESTMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKI KOMANDYTOWEJ Z SIEDZIBĄ W SZCZECINIE W SPÓŁKĘ KOMANDYTOWO - AKCYJNĄ, NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR 2 WSPÓLNIKÓW MATYS INVESTMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONA ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKI KOMANDYTOWEJ Z DNIA 04.06.2024 R. - AKT NOTARIALNY SPORZĄDZONY PRZEZ NOTARIUSZ ELŻBIETĘ HAŁACZKIEWICZ W KANCELARII NOTARIALNEJ W POZNANIU, REPERTORIUM A NR 4.408/2024
Podrubryka 1		
Podmiot, z którego powstała spółka		
1	1.Nazwa lub firma	MATYS INVESTMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWA , SPÓŁKA KOMANDYTOWA
	2.Kraj i nazwa rejestru lub ewidencji, w którym podmiot był zarejestrowany	POLSKA , KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
	3.Numer w rejestrze albo ewidencji	0001019275
	4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr albo organu prowadzącego ewidencję	-----
	5.Numer REGON	524451725
	6.Numer NIP	8513288660

Rubryka 7 - Dane komplementariuszy		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	MATYS INVESTMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	2.Imiona	*****
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	524434388
	4.Numer KRS	0001018858
	5.Czy wspólnik pozostaje w związku małżeńskim?	*****
	6.Czy została zawarta małżeńska umowa majątkowa?	*****
	7.Czy powstała rozdzielnosc majątkowa między małżonkami?	*****
	8.Czy komplementariusz ma ograniczoną zdolność do czynności prawnych?	*****
2	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	MATYSIK
	2.Imiona	MACIEJ DANIEL
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	89122603577, -----
	4.Numer KRS	*****
	5.Czy wspólnik pozostaje w związku	TAK

małżeńskim?	
6.Czy została zawarta małżeńska umowa majątkowa?	TAK
7.Czy powstała rozdzielność majątkowa między małżonkami?	TAK
8.Czy komplementariusz ma ograniczoną zdolność do czynności prawnych?	NIE

Rubryka 8 - Kapitał spółki	
1.Wysokość kapitału zakładowego	1 000 000,00 ZŁ
2.Liczba akcji wszystkich emisji	1000000
3.Wartość nominalna akcji	1,00 ZŁ
4.Kwotowe określenie części kapitału wpłaconego	1 000 000,00 ZŁ

Rubryka 9 - Emisje akcji		
1	1.Nazwa serii akcji	SERIA A
	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

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

Dział 2

Rubryka 1 - Uprawnieni do reprezentowania spółki		
1.Sposób reprezentacji spółki		PODMIOTEM UPRAWNIONYM DO REPREZENTOWANIA SPÓŁKI I PROWADZENIA JEJ SPRAW JEST WYŁĄCZNIE KOMPLEMENTARIUSZ - MATYS INVESTMENT SP. Z O.O. (KRS NR 0001018858). KOMPLEMENTARIUSZ SPÓŁKI - PAN MACIEJ MATYSIK JEST WYŁĄCZONY OD REPREZENTACJI I PROWADZENIA SPRAW SPÓŁKI.
Podrubryka 1 Dane komplementariuszy reprezentujących spółkę		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	MATYS INVESTMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	2.Imiona	*****
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	524434388
	4.Numer KRS	0001018858

Rubryka 2 - Organ nadzoru		
1	1.Nazwa organu	RADA NADZORCZA
	Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu	

1	1.Nazwisko	MATYSIK
	2.Imiona	KAMIL
	3.Numer PESEL lub data urodzenia	86012901298, -----
2	1.Nazwisko	HRYNIEWICZ
	2.Imiona	IZABELA
	3.Numer PESEL lub data urodzenia	75031511788, -----
3	1.Nazwisko	MATYSIK
	2.Imiona	DARIA
	3.Numer PESEL lub data urodzenia	89021210300, -----

Rubryka 3 - Prokurenci

Brak wpisów

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności

1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	68, 20, Z, WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	41, 20, Z, ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH
	2	43, , , ROBOTY BUDOWLANE SPECJALISTYCZNE
	3	68, , , DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z OBSŁUGĄ RYNKU NIERUCHOMOŚCI
	4	74, 10, , DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE SPECJALISTYCZNEGO PROJEKTOWANIA
	5	82, , , DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z ADMINISTRACYJNĄ OBSŁUGĄ BIURA I POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ WSPOMAGAJĄCA PROWADZENIE DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach

Brak wpisów

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej

Brak wpisów

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego

Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy

1.Dzień kończący pierwszy rok obrotowy, za który należy złożyć sprawozdanie finansowe	31.12.2024
---	------------

Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości

Brak wpisów

Rubryka 2 - Wierzytelności

Brak wpisów

Rubryka 3 - Informacje o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości na podstawie art. 13 ustawy z 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe albo o zabezpieczeniu majątku dłużnika w postępowaniu w przedmiocie ogłoszenia upadłości albo w postępowaniu restrukturyzacyjnym albo po prawomocnym umorzeniu postępowania restrukturyzacyjnego

Brak wpisów

Rubryka 4 - Umorzenie 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 - Informacje o połączeniu lub przekształceniu spółki
--

Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacja o postępowaniu upadłościowym

Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu układowym

Brak wpisów

Rubryka 6 - Informacje o postępowaniach restrukturyzacyjnych, o postępowaniu naprawczym lub o przymusowej restrukturyzacji
--

Brak wpisów

Rubryka 7 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej
--

Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 09.07.2024

adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: prs.ms.gov.pl

MATYS INVESTMENT SP. Z O.O. SP. K.

Sprawozdanie finansowe za okres
od **10.02.2023** do **31.12.2023**

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. Dane jednostki

Nazwa: MATYS INVESTMENT SP. Z O.O. SP. K.

Siedziba: NIEMIERZYŃSKA 1/U1, 71-436 SZCZECIN

Numer identyfikacji podatkowej:

NIP: 8513288660

Numer we właściwym rejestrze sądowym:

KRS: 0001019275

2. Wskazanie czasu trwania działalności jednostki, jeżeli jest ograniczony

Nie dotyczy

3. Okres objęty sprawozdaniem finansowym

Sprawozdanie finansowe sporządzane za okres od 10.02.2023 do 31.12.2023

4. Wskazanie zastosowanych uproszczeń dla spółek małych

Bilans, rachunek zysków i strat sporządzono w oparciu o załącznik nr 1 do Ustawy o rachunkowości, natomiast informację dodatkową sporządzono w oparciu o załącznik nr 5 do Ustawy o rachunkowości. Nie sporządzono rachunku przepływów pieniężnych oraz zestawienia zmian w kapitale własnym. Odstąpiono od sporządzania sprawozdania z działalności.

5. Założenie kontynuowania działalności gospodarczej

Sprawozdanie finansowe sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę.

Nie stwierdzono okoliczności, które wskazują na zagrożenie kontynuowania działalności.

6. Polityka rachunkowości

Omówienie przyjętych metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji):

Środki trwałe i wartości niematerialne i prawne wycenia się według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy amortyzacyjne. Przyjęto próg istotności dla aktywowania środków trwałych na poziomie 10.000 zł.

Materiały i towary wyceniane są w cenie zakupu.

Koszt wytworzenia produktów obejmuje ogół kosztów pozostających w związku z ich wytworzeniem, tj. wszystkie koszty bezpośrednie produkcji oraz uzasadnioną część kosztów pośrednich.

Ustalenia wyniku finansowego:

Ewidencja kosztów prowadzona jest w układzie rodzajowym. Wynik finansowy ustala się w wariantcie porównawczym.

Sporządzenia sprawozdania finansowego:

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Ustawą z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości. W zakresie, w jakim Ustawa daje jednostce prawo wyboru, w polityce rachunkowości jednostki przyjęto następujące najważniejsze rozwiązania.

Pozostałe przyjęte przez jednostkę zasady rachunkowości:

7. Dodatkowe informacje uszczegóławiające

Nie dotyczy.

BILANS

Aktywa Dane w PLN

Kwota na dzień
kończący bieżący
rok obrotowy

Kwota na dzień
kończący poprzedni
rok obrotowy

A. AKTYWA TRWAŁE

22 545 949,52

I. Wartości niematerialne i prawne

1. Koszty zakończonych prac rozwojowych
2. Wartość firmy
3. Inne wartości niematerialne i prawne
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne

II. Rzeczowe aktywa trwałe

22 545 949,52

1. Środki trwałe18 554 570,62
 - a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)12 467 780,00
 - b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej5 822 245,09
 - c) urządzenia techniczne i maszyny169 724,13
 - d) środki transportu13 433,33
 - e) inne środki trwałe81 388,07
2. Środki trwałe w budowie3 991 378,90
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie

III. Należności długoterminowe

1. Od jednostek powiązanych
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale
3. Od pozostałych jednostek

IV. Inwestycje długoterminowe

1. Nieruchomości
2. Wartości niematerialne i prawne
3. Długoterminowe aktywa finansowe
 - a. w jednostkach powiązanych
 - udziały lub akcje
 - inne papiery wartościowe
 - udzielone pożyczki
 - inne długoterminowe aktywa finansowe
 - b. w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale
 - udziały lub akcje
 - inne papiery wartościowe
 - udzielone pożyczki

- inne długoterminowe aktywa finansowe	
c. w pozostałych jednostkach	
- udziały lub akcje	
- inne papiery wartościowe	
- udzielone pożyczki	
- inne długoterminowe aktywa finansowe	
4. Inne inwestycje długoterminowe	
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	
B. AKTYWA OBROTOWE	438 567,50
I. Zapasy	
1. Materiały	
2. Półprodukty i produkty w toku	
3. Produkty gotowe	
4. Towary	
5. Zaliczki na dostawy i usługi	
II. Należności krótkoterminowe	167 152,46
1. Należności od jednostek powiązanych	
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	
- do 12 miesięcy	
- powyżej 12 miesięcy	
b) inne	
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	
- do 12 miesięcy	
- powyżej 12 miesięcy	
b) inne	
3. Należności od pozostałych jednostek	167 152,46
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	114 927,54
- do 12 miesięcy	114 927,54
- powyżej 12 miesięcy	
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	42 559,76
c) inne	9 665,16
d) dochodzone na drodze sądowej	
III. Inwestycje krótkoterminowe	266 315,04

1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	266 315,04
a) w jednostkach powiązanych	
- udziały lub akcje	
- inne papiery wartościowe	
- udzielone pożyczki	
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	
b) w pozostałych jednostkach	15 000,00
- udziały lub akcje	
- inne papiery wartościowe	
- udzielone pożyczki	15 000,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	
c) Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	251 315,04
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	221 825,43
- inne środki pieniężne	29 489,61
- inne aktywa pieniężne	
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5 100,00
C. NALEŻNE WPŁATY NA KAPITAŁ (FUNDUSZ) PODSTAWOWY	
D. UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE	
AKTYWA RAZEM	22 984 517,02

BILANS

Pasywa Dane w PLN

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	7 972 297,85	
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	10 000,00	
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	7 800 000,00	
- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:		
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe		
- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki		
- na udziały (akcje) własne		
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych		
VI. Zysk (strata) netto	162 297,85	
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	15 012 219,17	
I. Rezerwy na zobowiązania		
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		
- długoterminowa		
- krótkoterminowa		
3. Pozostałe rezerwy		
- długoterminowe		
- krótkoterminowe		
II. Zobowiązania długoterminowe	14 401 427,43	
1. Wobec jednostek powiązanych		
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
3. Wobec pozostałych jednostek	14 401 427,43	
a) kredyty i pożyczki	13 500 000,00	
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
c) inne zobowiązania finansowe		
d) zobowiązania wekslowe		
e) inne	901 427,43	
III. Zobowiązania krótkoterminowe	610 791,74	
1. Wobec jednostek powiązanych		

a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności, w tym:	
- do 12 miesięcy	
- powyżej 12 miesięcy	
b) inne	
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	
- do 12 miesięcy	
- powyżej 12 miesięcy	
b) inne	
3. Wobec pozostałych jednostek	610 791,74
a) kredyty i pożyczki	30 000,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	
c) inne zobowiązania finansowe	
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	446 523,77
- do 12 miesięcy	446 523,77
- powyżej 12 miesięcy	
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	91 318,93
f) zobowiązania wekslowe	
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	31 796,04
h) z tytułu wynagrodzeń	9 800,00
i) inne	1 353,00
4. Fundusze specjalne	
IV. Rozliczenia międzyokresowe	
1. Ujemna wartość firmy	
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	
- długoterminowe	
- krótkoterminowe	
PASYWA RAZEM	22 984 517,02

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Wariant porównawczy Dane w PLN

Kwota za bieżący
rok obrotowy

Kwota za poprzedni
rok obrotowy

A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	1 710 730,51
--	---------------------

- od jednostek powiązanych

I. Przychody netto ze sprzedaży produktów

1 710 730,51

II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia,
zmniejszenie - wartość ujemna)

III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki

IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów

B. Koszty działalności operacyjnej	1 526 699,64
---	---------------------

I. Amortyzacja

131 280,64

II. Zużycie materiałów i energii

86 980,85

III. Usługi obce

660 793,54

IV. Podatki i opłaty, w tym:

350 491,10

- podatek akcyzowy

V. Wynagrodzenia

57 602,47

VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:

11 797,05

- emerytalne

5 622,01

VII. Pozostałe koszty rodzajowe

227 753,99

VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów

C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	184 030,87
--	-------------------

D. Pozostałe przychody operacyjne	2 062,83
--	-----------------

I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych

II. Dotacje

III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych

IV. Inne przychody operacyjne

2 062,83

E. Pozostałe koszty operacyjne	7,46
---------------------------------------	-------------

I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych

II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych

III. Inne koszty operacyjne

7,46

F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	186 086,24
--	-------------------

G. Przychody finansowe

I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:

a) od jednostek powiązanych, w tym:

- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale

b) od jednostek pozostałych, w tym:

- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	
II. Odsetki, w tym:	
- od jednostek powiązanych	
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	
- w jednostkach powiązanych	
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	
V. Inne	
H. Koszty finansowe	5 573,39
I. Odsetki, w tym:	624,89
- dla jednostek powiązanych	
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	
- w jednostkach powiązanych	
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	
IV. Inne	4 948,50
I. Zysk (strata) brutto (F+G-H)	180 512,85
J. Podatek dochodowy	18 215,00
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	
L. Zysk (strata) netto (I-J-K)	162 297,85

INFORMACJA DODATKOWA

Dane w PLN

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA
DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO:
MATYS INVESTMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
SPÓŁKA KOMANDYTOWA
ZA ROK 2023

1. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu: aktualizacji wartości, nabycia, rozchodu, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego – podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia

Wartość początkowa				
	Saldo początkowe	Zwiększenia	Zmniejszenia	Saldo końcowe
Grunty		12 467 780,00		12 467 780,00
Budynki i budowle		5 733 786,50		5 733 786,50
Urządzenia i maszyny		384 583,23		384 583,23
Środki transportu		15 500,00		15 500,00
Inne środki trwałe		84 201,53		84 201,53
Wartości niematerialne i prawne				

Umorzenie				
	Saldo początkowe	Zwiększenia	Zmniejszenia	Saldo końcowe
Budynki i budowle		107 508,50		107 508,50
Urządzenia i maszyny		18 892,01		18 892,01
Środki transportu		2 066,67		2 066,67
Inne środki trwałe		2 813,46		2 813,46
Wartości niematerialne i prawne				

2. Kwota dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych

W roku bilansowym nie dokonano odpisów aktualizujących aktywów trwałych.

3. Kwota wartości firmy i wyjaśnienie okresu jej odpisywania, określonego odpowiednio w art. 44b ust. 10

Jednostka nie rozlicza wartości firmy.

4. W przypadku gdy instrumenty finansowe lub składniki aktywów niebędące instrumentami finansowymi są

wyceniane według wartości godziwej:

- a) istotne założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej, w przypadku gdy dane przyjęte do ustalenia tej wartości nie pochodzą z aktywnego rynku,
- b) odrębnie dla długoterminowych i krótkoterminowych instrumentów finansowych lub składników aktywów niebędących instrumentami finansowymi – wartość godziwą wykazaną w bilansie, jak również odpowiednio skutki przeszacowania wpływające na wynik finansowy lub odniesione na kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny w okresie sprawozdawczym,
- c) odrębnie dla pochodnych instrumentów finansowych wykazywanych jako krótkoterminowe aktywa finansowe lub zobowiązania krótkoterminowe – informacje dotyczące zakresu i charakteru instrumentów, w tym istotnych warunków mogących wpłynąć na kwotę, termin i pewność przyszłych przepływów pieniężnych, d) tabelę zmian w kapitale (funduszu) z aktualizacji wyceny obejmującą stan kapitału (funduszu) na początek i koniec okresu sprawozdawczego oraz jego zwiększenia i zmniejszenia w ciągu roku obrotowego.

Jednostka nie stosuje wyceny według wartości godziwej.

5. Kwota czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów stanowiących różnicę między wartością otrzymanych finansowych składników aktywów a zobowiązaniem zapłaty za nie

Jednostka nie posiada rozliczeń międzyokresowym o takim charakterze.

6. Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową, okresie spłaty powyżej 5 lat, jak również łączną kwotę zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń

zobowiązania długoterminowe o okresie spłaty od 1 roku do 5 lat	13.500.000,00
---	---------------

7. W przypadku gdy składnik aktywów lub pasywów jest wykazywany w więcej niż jednej pozycji bilansu, jego powiązanie między tymi pozycjami; dotyczy to w szczególności podziału należności i zobowiązań na część długoterminową i krótkoterminową

Nie dotyczy.

8. Łączna kwota zobowiązań warunkowych, w tym również udzielonych przez jednostkę gwarancji i poręczeń, także wekslowych, niewykazanych w bilansie, ze wskazaniem zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki oraz charakteru i formy tych zabezpieczeń; odrębnie należy wykazać informacje dotyczące zobowiązań warunkowych w zakresie emerytur i podobnych świadczeń oraz wobec jednostek powiązanych lub stowarzyszonych

Jednostka nie posiada zobowiązań warunkowych.

9. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, w tym odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły koszt wytworzenia środków trwałych w budowie w roku obrotowym

Nie dotyczy.

10. Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w roku obrotowym

Zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości, odsetki ani różnice kursowe nie są włączane do wartości zapasów jednostki.

11. Kwota i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie

W roku obrotowym nie wystąpiły incydentalnie przychody i koszty o nadzwyczajnej wartości.

12. Przeciętne w roku obrotowym zatrudnienie

W roku obrotowym nie zatrudniano pracowników.

- 13. Kwoty zaliczek i pożyczek, udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących jednostki, ze wskazaniem ich głównych warunków, wysokości oprocentowania oraz wszelkich kwot spłaconych, odpisanych lub umorzonych, a także zobowiązań zaciągniętych w ich imieniu tytułem gwarancji i poręczeń wszelkiego rodzaju, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii*

Nie dotyczy. Organy zarządzające nie otrzymały od jednostki pożyczek i podobnych świadczeń.

- 14. Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym oraz o ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy jednostki*

Po dniu bilansowym nie wystąpiły istotne zdarzenia mające istotny wpływ na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej jednostki za rok obrotowy.

- 15. Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki oraz przedstawienie zmiany sposobu sporządzania sprawozdania finansowego wraz z podaniem jej przyczyny*

W roku obrotowym nie nastąpiły istotne zmiany polityki rachunkowości jednostki.

- 16. Informacje liczbowe, wraz z wyjaśnieniem, zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy*

Dane finansowe jednostki przedstawione w jej sprawozdaniu finansowym zostały opracowane z zachowaniem zasady ciągłości, w związku z czym są porównywalne z danymi za rok ubiegły.

- 17. Nazwa i siedziba jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najniższym szczeblu grupy kapitałowej, w skład której wchodzi spółka jako jednostka zależna*

Jednostka nie wchodzi w skład grupy kapitałowej.

- 18. Wobec braku sporządzania sprawozdania z działalności:*

- a) przyczyna nabycia udziałów (akcji) własnych dokonanego w roku obrotowym,*
- b) liczba i wartość nominalna nabytych oraz zbytych w roku obrotowym udziałów (akcji), a w przypadku braku wartości nominalnej, ich wartość księgowa, jak też część kapitału podstawowego, którą te udziały (akcje) reprezentują,*
- c) w przypadku nabycia lub zbycia odpłatnego, równowartość tych udziałów (akcji),*
- d) liczba i wartość nominalna lub, w razie braku wartości nominalnej, wartość księgowa wszystkich udziałów (akcji) nabytych i zatrzymanych, jak również część kapitału podstawowego, którą te udziały (akcje) reprezentują.*

Jednostka nie operowała w roku obrotowym udziałami własnymi.

- 19. Inne informacje niż wymienione powyżej, jeżeli mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy jednostki.*

Nie dotyczy.

PODPISY ZŁOŻONE POD SPRAWOZDANIEM

MATYS INVESTMENT SP. Z O.O. SP. K.

Sprawozdanie finansowe za okres
od **01.01.2024** do **01.04.2024**

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. Dane jednostki

Nazwa: MATYS INVESTMENT SP. Z O.O. SP. K.

Siedziba: NIEMIERZYŃSKA 1/U1, 71-436 SZCZECIN

Numer identyfikacji podatkowej:

NIP: 8513288660

Numer we właściwym rejestrze sądowym:

KRS: 0001019275

2. Wskazanie czasu trwania działalności jednostki, jeżeli jest ograniczony

Nie dotyczy

3. Okres objęty sprawozdaniem finansowym

Sprawozdanie finansowe sporządzane za okres od 01.01.2024 do 01.04.2024

4. Wskazanie zastosowanych uproszczeń dla spółek małych

Bilans, rachunek zysków i strat sporządzono w oparciu o załącznik nr 1 do Ustawy o rachunkowości, natomiast informację dodatkową sporządzono w oparciu o załącznik nr 5 do Ustawy o rachunkowości. Nie sporządzono rachunku przepływów pieniężnych oraz zestawienia zmian w kapitale własnym. Odstąpiono od sporządzania sprawozdania z działalności.

5. Założenie kontynuowania działalności gospodarczej

Sprawozdanie finansowe sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę.

Nie stwierdzono okoliczności, które wskazują na zagrożenie kontynuowania działalności.

6. Polityka rachunkowości

Omówienie przyjętych metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji):

Środki trwałe i wartości niematerialne i prawne wycenia się według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy amortyzacyjne. Przyjęto próg istotności dla aktywowania środków trwałych na poziomie 10.000 zł.

Materiały i towary wyceniane są w cenie zakupu.

Koszt wytworzenia produktów obejmuje ogół kosztów pozostających w związku z ich wytworzeniem, tj. wszystkie koszty bezpośrednie produkcji oraz uzasadnioną część kosztów pośrednich.

Ustalenia wyniku finansowego:

Ewidencja kosztów prowadzona jest w układzie rodzajowym. Wynik finansowy ustala się w wariantcie porównawczym.

Sporządzenia sprawozdania finansowego:

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Ustawą z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości. W zakresie, w jakim Ustawa daje jednostce prawo wyboru, w polityce rachunkowości jednostki przyjęto następujące najważniejsze rozwiązania.

Pozostałe przyjęte przez jednostkę zasady rachunkowości:

7. Dodatkowe informacje uszczegóławiające

Nie dotyczy.

BILANS

Aktywa Dane w PLN

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
A. AKTYWA TRWAŁE	23 805 922,95	22 545 949,52
I. Wartości niematerialne i prawne		
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych		
2. Wartość firmy		
3. Inne wartości niematerialne i prawne		
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		
II. Rzeczowe aktywa trwałe	23 805 922,95	22 545 949,52
1. Środki trwałe	18 516 779,32	18 554 570,62
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	12 467 780,00	12 467 780,00
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	5 784 127,28	5 822 245,09
c) urządzenia techniczne i maszyny	165 179,85	169 724,13
d) środki transportu	22 442,50	13 433,33
e) inne środki trwałe	77 249,69	81 388,07
2. Środki trwałe w budowie	5 264 265,58	3 991 378,90
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	24 878,05	
III. Należności długoterminowe		
1. Od jednostek powiązanych		
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
3. Od pozostałych jednostek		
IV. Inwestycje długoterminowe		
1. Nieruchomości		
2. Wartości niematerialne i prawne		
3. Długoterminowe aktywa finansowe		
a. w jednostkach powiązanych		
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki		
- inne długoterminowe aktywa finansowe		
b. w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki		

- inne długoterminowe aktywa finansowe		
c. w pozostałych jednostkach		
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki		
- inne długoterminowe aktywa finansowe		
4. Inne inwestycje długoterminowe		
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		
B. AKTYWA OBROTOWE	367 217,67	438 567,50
I. Zapasy		
1. Materiały		
2. Półprodukty i produkty w toku		
3. Produkty gotowe		
4. Towary		
5. Zaliczki na dostawy i usługi		
II. Należności krótkoterminowe	230 303,84	167 152,46
1. Należności od jednostek powiązanych		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		
- do 12 miesięcy		
- powyżej 12 miesięcy		
b) inne		
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		
- do 12 miesięcy		
- powyżej 12 miesięcy		
b) inne		
3. Należności od pozostałych jednostek	230 303,84	167 152,46
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	134 025,67	114 927,54
- do 12 miesięcy	134 025,67	114 927,54
- powyżej 12 miesięcy		
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	45 201,18	42 559,76
c) inne	51 076,99	9 665,16
d) dochodzone na drodze sądowej		
III. Inwestycje krótkoterminowe	134 363,83	266 315,04

1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	134 363,83	266 315,04
a) w jednostkach powiązanych		
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki		
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
b) w pozostałych jednostkach		15 000,00
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki		15 000,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
c) Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	134 363,83	251 315,04
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	134 363,83	221 825,43
- inne środki pieniężne		29 489,61
- inne aktywa pieniężne		
2. Inne inwestycje krótkoterminowe		
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 550,00	5 100,00
C. NALEŻNE WPŁATY NA KAPITAŁ (FUNDUSZ) PODSTAWOWY		
D. UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE		
AKTYWA RAZEM	24 173 140,62	22 984 517,02

BILANS

Pasywa Dane w PLN

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	8 652 701,15	7 972 297,85
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	10 000,00	10 000,00
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	8 303 000,00	7 800 000,00
- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:		
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe		
- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki		
- na udziały (akcje) własne		
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	162 297,85	
VI. Zysk (strata) netto	177 403,30	162 297,85
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	15 520 439,47	15 012 219,17
I. Rezerwy na zobowiązania		
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		
- długoterminowa		
- krótkoterminowa		
3. Pozostałe rezerwy		
- długoterminowe		
- krótkoterminowe		
II. Zobowiązania długoterminowe	15 022 563,54	14 401 427,43
1. Wobec jednostek powiązanych		
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
3. Wobec pozostałych jednostek	15 022 563,54	14 401 427,43
a) kredyty i pożyczki	14 074 000,00	13 500 000,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
c) inne zobowiązania finansowe		
d) zobowiązania wekslowe		
e) inne	948 563,54	901 427,43
III. Zobowiązania krótkoterminowe	497 875,93	610 791,74
1. Wobec jednostek powiązanych		

a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności, w tym:		
- do 12 miesięcy		
- powyżej 12 miesięcy		
b) inne		
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
- do 12 miesięcy		
- powyżej 12 miesięcy		
b) inne		
3. Wobec pozostałych jednostek	497 875,93	610 791,74
a) kredyty i pożyczki	190 000,00	30 000,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
c) inne zobowiązania finansowe		
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	156 655,99	446 523,77
- do 12 miesięcy	156 655,99	446 523,77
- powyżej 12 miesięcy		
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	91 318,93	91 318,93
f) zobowiązania wekslowe		
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	46 771,86	31 796,04
h) z tytułu wynagrodzeń	9 967,97	9 800,00
i) inne	3 161,18	1 353,00
4. Fundusze specjalne		
IV. Rozliczenia międzyokresowe		
1. Ujemna wartość firmy		
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		
- długoterminowe		
- krótkoterminowe		
PASYWA RAZEM	24 173 140,62	22 984 517,02

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Wariant porównawczy Dane w PLN

Kwota za bieżący
rok obrotowy

Kwota za poprzedni
rok obrotowy

A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	1 099 144,61	1 710 730,51
- od jednostek powiązanych		
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	1 099 144,61	1 710 730,51
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)		
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
B. Koszty działalności operacyjnej	928 459,33	1 526 699,64
I. Amortyzacja	47 741,30	131 280,64
II. Zużycie materiałów i energii	93 034,60	86 980,85
III. Usługi obce	308 195,66	660 793,54
IV. Podatki i opłaty, w tym:	381 497,67	350 491,10
- podatek akcyzowy		
V. Wynagrodzenia	36 741,42	57 602,47
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	7 524,70	11 797,05
- emerytalne	3 585,97	5 622,01
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	53 723,98	227 753,99
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	170 685,28	184 030,87
D. Pozostałe przychody operacyjne	24 538,33	2 062,83
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II. Dotacje		
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
IV. Inne przychody operacyjne	24 538,33	2 062,83
E. Pozostałe koszty operacyjne	160,01	7,46
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III. Inne koszty operacyjne	160,01	7,46
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	195 063,60	186 086,24
G. Przychody finansowe		
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
a) od jednostek powiązanych, w tym:		
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
b) od jednostek pozostałych, w tym:		

- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II. Odsetki, w tym:		
- od jednostek powiązanych		
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
- w jednostkach powiązanych		
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V. Inne		
H. Koszty finansowe	510,30	5 573,39
I. Odsetki, w tym:	510,30	624,89
- dla jednostek powiązanych		
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
- w jednostkach powiązanych		
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV. Inne		4 948,50
I. Zysk (strata) brutto (F+G-H)	194 553,30	180 512,85
J. Podatek dochodowy	17 150,00	18 215,00
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
L. Zysk (strata) netto (I-J-K)	177 403,30	162 297,85

INFORMACJA DODATKOWA

Dane w PLN

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA
DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO:
MATYS INVESTMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
SPÓŁKA KOMANDYTOWA
ZA 01.01.2024 – 01.04.2024

1. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu: aktualizacji wartości, nabycia, rozchodu, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego – podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia

Wartość początkowa				
	Saldo początkowe	Zwiększenia	Zmniejszenia	Saldo końcowe
Grunty	12 467 780,00			12 467 780,00
Budynki i budowle	5 733 786,50			5 733 786,50
Urządzenia i maszyny	384 583,23			384 583,23
Środki transportu	15 500,00	9 950,00		25 450,00
Inne środki trwałe	84 201,53			84 201,53
Wartości niematerialne i prawne				

Umorzenie				
	Saldo początkowe	Zwiększenia	Zmniejszenia	Saldo końcowe
Budynki i budowle	107 508,50	35 836,17		143 344,67
Urządzenia i maszyny	18 892,01	6 825,92		25 717,93
Środki transportu	2 066,67	940,83		3 007,50
Inne środki trwałe	2 813,46	4 138,38		6 951,84
Wartości niematerialne i prawne				

2. Kwota dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych

W roku bilansowym nie dokonano odpisów aktualizujących aktywów trwałych.

3. Kwota wartości firmy i wyjaśnienie okresu jej odpisywania, określonego odpowiednio w art. 44b ust. 10

Jednostka nie rozlicza wartości firmy.

4. W przypadku gdy instrumenty finansowe lub składniki aktywów niebędące instrumentami finansowymi są wyceniane według wartości godziwej:

a) istotne założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej, w przypadku gdy dane przyjęte do ustalenia tej wartości nie pochodzą z aktywnego rynku,
b) odrębnie dla długoterminowych i krótkoterminowych instrumentów finansowych lub składników aktywów niebędących instrumentami finansowymi – wartość godziwą wykazaną w bilansie, jak również odpowiednio skutki przeszacowania wpływające na wynik finansowy lub odniesione na kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny w okresie sprawozdawczym,
c) odrębnie dla pochodnych instrumentów finansowych wykazywanych jako krótkoterminowe aktywa finansowe lub zobowiązania krótkoterminowe – informacje dotyczące zakresu i charakteru instrumentów, w tym istotnych warunków mogących wpłynąć na kwotę, termin i pewność przyszłych przepływów pieniężnych, d) tabelę zmian w kapitale (funduszu) z aktualizacji wyceny obejmującą stan kapitału (funduszu) na początek i koniec okresu sprawozdawczego oraz jego zwiększenia i zmniejszenia w ciągu roku obrotowego.

Jednostka nie stosuje wyceny według wartości godziwej.

5. Kwota czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów stanowiących różnicę między wartością otrzymanych finansowych składników aktywów a zobowiązaniem zapłaty za nie

Jednostka nie posiada rozliczeń międzyokresowym o takim charakterze.

6. Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową, okresie spłaty powyżej 5 lat, jak również łączną kwotę zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń

zobowiązania długoterminowe o okresie spłaty od 1 roku do 5 lat	14.074.000,00
---	---------------

7. W przypadku gdy składnik aktywów lub pasywów jest wykazywany w więcej niż jednej pozycji bilansu, jego powiązanie między tymi pozycjami; dotyczy to w szczególności podziału należności i zobowiązań na część długoterminową i krótkoterminową

Nie dotyczy.

8. Łączna kwota zobowiązań warunkowych, w tym również udzielonych przez jednostkę gwarancji i poręczeń, także wekslowych, niewykazanych w bilansie, ze wskazaniem zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki oraz charakteru i formy tych zabezpieczeń; odrębnie należy wykazać informacje dotyczące zobowiązań warunkowych w zakresie emerytur i podobnych świadczeń oraz wobec jednostek powiązanych lub stowarzyszonych

Jednostka nie posiada zobowiązań warunkowych.

9. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, w tym odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły koszt wytworzenia środków trwałych w budowie w roku obrotowym

Nie dotyczy.

10. Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w roku obrotowym

Zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości, odsetki ani różnice kursowe nie są włączane do wartości zapasów jednostki.

11. Kwota i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie

W roku obrotowym nie wystąpiły incydentalnie przychody i koszty o nadzwyczajnej wartości.

12. Przeciętnie w roku obrotowym zatrudnienie

W roku obrotowym nie zatrudniano pracowników.

13. Kwoty zaliczek i pożyczek, udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących jednostki, ze wskazaniem ich głównych warunków, wysokości oprocentowania oraz wszelkich kwot spłaconych, odpisanych lub umorzonych, a także zobowiązań zaciągniętych w ich imieniu tytułem gwarancji i poręczeń wszelkiego rodzaju, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii

Nie dotyczy. Organy zarządzające nie otrzymały od jednostki pożyczek i podobnych świadczeń.

14. Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym oraz o ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy jednostki

Po dniu bilansowym nie wystąpiły istotne zdarzenia mające istotny wpływ na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej jednostki za rok obrotowy.

15. Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki oraz przedstawienie zmiany sposobu sporządzania sprawozdania finansowego wraz z podaniem jej przyczyny

W roku obrotowym nie nastąpiły istotne zmiany polityki rachunkowości jednostki.

16. Informacje liczbowe, wraz z wyjaśnieniem, zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy

Dane finansowe jednostki przedstawione w jej sprawozdaniu finansowym zostały opracowane z zachowaniem zasady ciągłości, w związku z czym są porównywalne z danymi za rok ubiegły.

17. Nazwa i siedziba jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najniższym szczeblu grupy kapitałowej, w skład której wchodzi spółka jako jednostka zależna

Jednostka nie wchodzi w skład grupy kapitałowej.

18. Wobec braku sporządzania sprawozdania z działalności:

- a) przyczyna nabycia udziałów (akcji) własnych dokonanego w roku obrotowym,*
- b) liczba i wartość nominalna nabytych oraz zbytych w roku obrotowym udziałów (akcji), a w przypadku braku wartości nominalnej, ich wartość księgowa, jak też część kapitału podstawowego, którą te udziały (akcje) reprezentują,*
- c) w przypadku nabycia lub zbycia odpłatnego, równowartość tych udziałów (akcji),*
- d) liczba i wartość nominalna lub, w razie braku wartości nominalnej, wartość księgowa wszystkich udziałów (akcji) nabytych i zatrzymanych, jak również część kapitału podstawowego, którą te udziały (akcje) reprezentują.*

Jednostka nie operowała w roku obrotowym udziałami własnymi.

19. Inne informacje niż wymienione powyżej, jeżeli mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy jednostki.

Nie dotyczy.

PODPISY ZŁOŻONE POD SPRAWOZDANIEM

KANCELARIA NOTARIALNA
Joanna Ramęda – Pilip
Radosław Ochrymowicz
Notariusze spółka cywilna
Al. Piastów 62/2
70-332 Szczecin
tel. 91 434 36 97
kancelaria@jrp-notariusz.pl

W Y P I S

Repertorium A numer 3345/2024

AKT NOTARIALNY

Dnia ósmego lipca dwa tysiące dwudziestego czwartego roku (08.07.2024) w Kancelarii Notarialnej w Szczecinie, przy Alei Piastów 62/2, odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie **Matys Investment spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowo - akcyjnej z siedzibą w Szczecinie** (pod adresem: 71-436 Szczecin, ulica Niemierzyńska 1/U1, REGON: 524451725, NIP: 8513288660), wpisanej w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0001113133, zgodnie z informacją z dnia 5 lipca 2024 roku odpowiadającą odpisowi aktualnemu z tego rejestru, pobraną na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz. U. z 2023 r. poz. 685). -----

Uchwały tego Zgromadzenia protokołowała notariusz **Joanna Ramęda - Pilip**, prowadząca wymienioną wyżej Kancelarię Notarialną. -----

PROTOKÓŁ NADZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA

§ 1. 1. Walne Zgromadzenie otworzył Maciej Daniel Matysik, PESEL: 89122603577, którego tożsamość notariusz stwierdziła na podstawie dowodu osobistego serii CGL numer 168244, działający jako komplementariusz Spółki, na podstawie art. 409§1 Kodeksu spółek handlowych w zw. z art. 126§1 pkt 2) Kodeksu spółek handlowych oraz §10 ust.4 statutu Spółki, który przedstawił następujący porządek obrad: -----

- 1) Otwarcie obrad Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia. -----
- 2) Wybór Przewodniczącego Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia. -----
- 3) Stwierdzenie prawidłowości zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia i jego zdolności do podejmowania uchwał. -----
- 4) Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia porządku obrad Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia. -----
- 5) Podjęcie uchwały w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z wyłączeniem prawa poboru dla dotychczasowych akcjonariuszy oraz w sprawie zmiany statutu Spółki. --
- 6) Zamknięcie obrad Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia. -----

Ad. 2 Porządku obrad:

Uchwała nr 1
w sprawie wyboru Przewodniczącego Zgromadzenia

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Matys Investment spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo – akcyjna wybiera na Przewodniczącego Zgromadzenia Macieja Daniela Matysika. -----

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia.-----

Otwierający Zgromadzenie stwierdził, że w głosowaniu tajnym nad powzięciem uchwały oddano 1.001.000 ważnych głosów z 1.000.000 akcji (100% kapitału zakładowego), z czego 1.001.000 głosów za, przy braku głosów przeciw oraz głosów wstrzymujących się, wobec czego uchwała powyższa została podjęta. -----

Otwierający Zgromadzenie stwierdził, że Pan Maciej Matysik został wybrany na Przewodniczącego Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia. -----

Ad. 3 Porządku obrad:

Maciej Daniel Matysik wybór na Przewodniczącego Zgromadzenia przyjął i stwierdził, że Zgromadzenie zostało zwołane w trybie art. 405§1 Kodeksu spółek handlowych w zw. z art. 126§1 pkt 2) Kodeksu spółek handlowych, tj. bez formalnego zwołania, a następnie zarządził sporządzenie listy obecności, podpisał ją i oświadczył, że na Zgromadzeniu reprezentowanych jest łącznie 1.000.000 akcji (100 % kapitału zakładowego), uprawnionych do 1.001.000 głosów. W związku z powyższym Zgromadzenie zdolne jest do podejmowania wiążących uchwał. -----

Ad. 4 Porządku obrad:

Przewodniczący zaproponował podjęcie następującej uchwały:-----

Uchwała nr 2
w sprawie przyjęcia porządku obrad

§ 1

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Matys Investment spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo – akcyjna postanawia przyjąć następujący porządek obrad:-----

- 1) Otwarcie obrad Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia. -----
- 2) Wybór Przewodniczącego Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia. -----
- 3) Stwierdzenie prawidłowości zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia i jego zdolności do podejmowania uchwał. -----
- 4) Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia porządku obrad Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia. -----
- 5) Podjęcie uchwały w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z wyłączeniem prawa poboru dla dotychczasowych akcjonariuszy oraz w sprawie zmiany statutu Spółki. --
- 6) Zamknięcie obrad Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia. -----

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia.-----

Przewodniczący Zgromadzenia stwierdził, że w głosowaniu jawnym nad powzięciem uchwały oddano 1.001.000 ważnych głosów z 1.000.000 akcji (100% kapitału zakładowego), z cze-

go 1.001.000 głosów za, przy braku głosów przeciw oraz głosów wstrzymujących się, wobec czego uchwała powyższa została podjęta. -----

Ad. 5 Porządku obrad. -----

Przewodniczący zaproponował podjęcie następującej uchwały: -----

Uchwała nr 3

w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z wyłączeniem prawa poboru dla dotychczasowych akcjonariuszy oraz w sprawie zmiany statutu Spółki

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Matys Investment spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo – akcyjna, działając na podstawie art. 430, art. 431§1 i §2 pkt 3), art. 432, art. 433§2, art. 431§7 w zw. z art. 310§2 Kodeksu spółek handlowych oraz w zw. z art. 126 §1 pkt 2) Kodeksu spółek handlowych, jak również na podstawie art. 1 ust.4 lit. k) Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 200/71/WE („Rozporządzenie Prospektowe”) oraz art. 37c ust.1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych („Ustawa o Ofercie Publicznej”), a także biorąc pod uwagę opinię komplementariusza Spółki dotyczącą zasadności pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru objęcia akcji oraz proponowanej ceny emisyjnej akcji, uchwała co następuje: -----

§ 1.

1. Podwyższa się kapitał zakładowy Matys Investment spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowo – akcyjnej z siedzibą w Szczecinie o kwotę nie mniejszą niż 1 zł (jeden złotych) i nie większą niż 149.254 zł (sto czterdzieści dziewięć tysięcy dwieście pięćdziesiąt cztery złote), w zależności od ilości objętych akcji. -----
2. Podwyższenie kapitału zakładowego nastąpi poprzez emisję: nie mniej niż 1 (jednej) i nie więcej niż 149.254 (stu czterdziestu dziewięciu tysięcy dwustu pięćdziesięciu czterech) akcji imiennych, oznaczonych jako seria B o numerach od B1 do B149.254, o wartości nominalnej 1 zł (jeden złoty) każda akcja i łącznej wartości nominalnej nie mniejszej niż 1 zł (jeden złoty) i nie większej niż 149.254 zł (sto czterdzieści dziewięć tysięcy dwieście pięćdziesiąt cztery złote). -----
3. Akcje serii B będą uczestniczyć w dywidendzie równocześnie z dotychczasowymi akcjami, tj.: -----
 - a) w przypadku rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji akcji serii B w rejestrze przedsiębiorców KRS najpóźniej: (i) w dniu dywidendy ustalonym w uchwale Walnego Zgromadzenia w sprawie podziału zysku lub (ii) w dniu podjęcia uchwały Walnego Zgromadzenia w sprawie podziału zysku (jeśli dzień dywidendy nie zostanie ustalony przez Walne Zgromadzenie), akcje serii B uczestniczą w dywidendzie poczynając od zysku za poprzedni rok obrotowy, tzn. od dnia 1 stycznia roku obrotowego poprzedzającego bezpośrednio rok obrotowy, w którym nastąpiła rejestracja podwyższenia kapitału zakładowego w rejestrze przedsiębiorców KRS; -----
 - b) w przypadku rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji Akcji serii B w rejestrze przedsiębiorców KRS: (i) po dniu dywidendy ustalonym w uchwale Walnego Zgromadzenia w sprawie podziału zysku lub (ii) po dniu podjęcia uchwały Walnego Zgromadzenia w sprawie podziału zysku (jeśli dzień dywidendy nie zostanie ustalony przez Walne Zgromadzenie), akcje serii B uczestniczą w dywidendzie poczynając od zysku za rok obrotowy, w którym nastąpiła rejestracja podwyższenia kapitału za-

kładowego w rejestrze przedsiębiorców KRS, to znaczy od dnia 1 stycznia wskazanego roku obrotowego. -----

4. Akcje serii B zostaną objęte w zamian za wkład pieniężny wpłacony przed zarejestrowaniem akcji. -----
5. Cena emisyjna jednej akcji serii B wynosi 67,00 zł (sześćdziesiąt siedem złotych), a łączna cena emisyjna wszystkich oferowanych akcji serii B wynosi 10.000.018,00 zł (dziesięć milionów osiemnaście złotych). Nadwyżka ceny emisyjnej akcji serii B ponad ich wartość nominalną zostanie w całości przelana na kapitał zapasowy Spółki. -----
6. Nowo wyemitowane akcje serii B są akcjami nieuprzywilejowanymi. -----

§ 2.

1. Wyłącza się prawo poboru emitowanych akcji serii B dla dotychczasowych akcjonariuszy Spółki. Wyłączenie prawa poboru umożliwi zaoferowanie nowo wyemitowanych akcji serii B nowym inwestorom. -----
2. Komplementariusz Spółki przedstawił Walnemu Zgromadzeniu pisemną opinię uzasadniającą powody pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru akcji serii B oraz proponowaną cenę emisyjną tych akcji. Walne Zgromadzenie przyjmuje do wiadomości i akceptuje treść tej opinii. -----

§ 3.

1. Akcje serii B oferowane będą przez Spółkę w całości w drodze ogłoszenia wzywającego do zapisywania się na akcje, skierowanego do osób, którym nie służy prawo poboru (subskrypcja otwarta), zgodnie z art. 431 § 2 punkt 3) Kodeksu spółek handlowych. -----
2. Subskrypcja otwarta akcji serii B zostanie przeprowadzona w trybie oferty publicznej, o której mowa w art. 4 pkt 4a) Ustawy o Ofercie Publicznej oraz art. 2 pkt d) Rozporządzenia Prospektowego, przy czym oferta publiczna akcji serii B nie będzie wymagać publikacji prospektu na podstawie art. 1 ust.4 lit. k) Rozporządzenia Prospektowego w związku z faktem, że oferta publiczna akcji serii B pochodzić będzie od dostawcy usług finansowania społecznościowego posiadającego zezwolenie wydane na podstawie Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2020/1503 z dnia 7 października 2020 r. w sprawie europejskich dostawców finansowania społecznościowego dla przedsięwzięć gospodarczych oraz zmieniające rozporządzenie (UE) 2017/1129 i dyrektywę (UE) 2019/1937 („Rozporządzenie 2020/1503”) oraz jako, że oferta ta nie przekracza progu 5.000.000 EUR, obliczonego za okres 12 miesięcy zgodnie z art. 1 ust. 2 lit.c) Rozporządzenia 2020/1503. Zgodnie z art. 37c ust.1 Ustawy o Ofercie Publicznej, oferta publiczna akcji serii B, jako dokonywana za pośrednictwem dostawcy usług finansowania społecznościowego, wymaga udostępnienia do publicznej wiadomości arkusza kluczowych informacji inwestycyjnych. -----

§ 4.

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Matys Investment spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowo – akcyjnej z siedzibą w Szczecinie upoważnia i zobowiązuje komplementariusza uprawnionego do reprezentacji i prowadzenia spraw Spółki, tj. Matys Investment spółka z o.o. z siedzibą w Szczecinie, do: -----

- a) określenia terminów otwarcia i zamknięcia subskrypcji akcji serii B, -----
- b) przygotowania i ogłoszenia wezwania do zapisywania się na akcje serii B, -----
- c) ustalenia szczegółowych zasad i terminów dokonywania wpłat na objęcie akcji serii B, ---
- d) ustalenia zasad oraz dokonania przydziału akcji serii B po zakończeniu emisji albo podjęcia decyzji o braku dokonania przydziału z ważnych powodów stwierdzonych przez komplementariusza, -----
- e) podjęcia decyzji o odstąpieniu, zawieszeniu, wznowieniu, rezygnacji lub odwołaniu emisji akcji serii B z ważnych powodów stwierdzonych przez komplementariusza, -----

- f) sporządzenia i udostępnienia do publicznej wiadomości arkusza kluczowych informacji inwestycyjnych dotyczącego emisji akcji serii B, o którym mowa w art. 37c ust.1 Ustawy o Ofercie Publicznej; -----
- g) zawarcia umowy z wybranym przez komplementariusza dostawcą usług finansowania społecznościowego posiadającym zezwolenie wydane na podstawie przepisów Rozporządzenia 2020/1503; -----
- h) dookreślenia w formie aktu notarialnego wysokości podwyższonego kapitału zakładowego Spółki i ilości objętych akcji serii B wyemitowanych na podstawie niniejszej uchwały oraz dookreślenia wysokości kapitału zakładowego Spółki w statucie Spółki; -----
- i) dokonania wszelkich innych czynności niezbędnych do wpisu niniejszej uchwały do rejestru; -----
- j) dokonania wszelkich innych czynności faktycznych i prawnych mających na celu przeprowadzenie oferty publicznej akcji serii B. -----

§ 5.

W związku z podwyższeniem kapitału zakładowego dokonuje się zmiany statutu Spółki w taki sposób, że § 7 ust. 1 Statutu Spółki otrzymuje nowe następujące brzmienie: -----

„Kapitał zakładowy Spółki wynosi nie mniej niż 1.000.001 zł (jeden milion jeden złoty) i dzieli się na: -----

- a) 1.000.000 (jeden milion) akcji nieuprzywilejowanych imiennych o wartości nominalnej 1 zł (jeden złoty) każda akcja, oznaczonych jako seria A o numerach od A1 do A 1000000; -*
- b) nie mniej niż 1 (jedna) i nie więcej niż 149.254 (sto czterdzieści dziewięć tysięcy dwieście pięćdziesiąt cztery) akcji nieuprzywilejowanych imiennych, o wartości nominalnej 1,00 zł (słownie: jeden złoty) każda akcja, oznaczonych jako seria B o numerach od B1 do B 149254.” -----*

§ 6.

Uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia, przy czym podwyższenie kapitału zakładowego oraz zmiana statutu, objęte niniejszą uchwałą, mają moc obowiązującą od dnia rejestracji w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego. -----

Przewodniczący Zgromadzenia stwierdził, że w głosowaniu jawnym nad powyższym uchwałą oddano 1.001.000 ważnych głosów z 1.000.000 akcji (100% kapitału zakładowego), z czego 1.001.000 głosów za, przy braku głosów przeciw oraz głosów wstrzymujących się, wobec czego uchwała powyższa została podjęta. -----

Przewodniczący oświadczył ponadto, że Maciej Daniel Matysik działający w imieniu własnym, jako komplementariusz Spółki oraz w imieniu spółki pod firmą Matys Investment spółka z o. o. z siedzibą w Szczecinie (KRS nr 0001018858), będącej drugim komplementariuszem Spółki, jako prezes zarządu tej spółki uprawniony do jej samodzielnej reprezentacji, na podstawie art. 146 § 2 pkt 5) i pkt 8) Kodeksu spółek handlowych, wyraził zgodę na podjęcie niniejszej uchwały. -----

Ad. 6 porządku obrad

Wobec wyczerpania porządku obrad Przewodniczący zamknął obrady Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia w dniu dzisiejszym. -----

§ 2. Wypisy tego aktu można wydawać spółce i akcjonariuszom. -----

§ 3. Koszty niniejszego aktu ponosi Matys Investment spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo - akcyjna z siedzibą w Szczecinie. -----

§ 4. Notariusz poinformowała stawających o przepisach ustawy z dnia 26 stycznia 2018 r. o zmianie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2018 r., poz. 398), na podstawie których notariusz zamieszcza elektroniczny wypis niniejszego aktu notarialnego w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych w dniu dzisiejszym. -----

§ 5. Naliczono 0,5% podatku od czynności cywilnoprawnej, od kwoty 147.487,96 złotych, stanowiącej podstawę opodatkowania (wartość, o którą podwyższono kapitał zakładowy spółki 149.254 zł – wynagrodzenie notariusza 1.166,04 zł – opłata sądowa 600 zł = 147.487,96 zł), na podstawie art. 7 ust. 1 pkt. 9 w zw. z art. 6 ust. 9 ustawy z dnia 9 września 2000 roku (Dz. U. z 2022 r, poz. 111), w kwocie: ----- 737 zł.

§ 6. Za dokonane czynności naliczono wynagrodzenie, na podstawie rozp. Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz. U. 2020 r. poz.1473): -----

- z § 9 (od protokołu) ----- 680 zł.,

- z § 16 (za zamieszczenie wypisu w CREWAN) ----- 100 zł.,

- z § 12 (za 4 wypisy) ----- 168 zł.,

razem wynagrodzenie: ----- 948 zł.,

powiększone o równowartość 23 % VAT zgodnie z ustawą z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz. U. 2024 r., poz. 361) ----- 218,04 zł.,

razem: ----- 1.166,04 zł.

Łącznie, tytułem podatków i wynagrodzenia pobrano: ----- **1.903,04 zł.**

Akt ten odczytano, przyjęto i podpisano.

Oryginał tego aktu podpisali własnoręcznie Stawający i Notariusz – Joanna Ramęda - Pilip. --

Statut spółki komandytowo - akcyjnej

§ 1.

1. Spółka prowadzi działalność pod firmą: Matys Investment spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo - akcyjna. Spółka

- może używać skróconej nazwy Matys Investment spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. oraz wyróżniającego ją znaku graficznego. -----
2. Spółka powstała w wyniku przekształcenia spółki działającej pod firmą Matys Investment spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Szczecinie (KRS nr 0001019275). -----
 3. Czas trwania Spółki jest nieoznaczony. -----
 4. Siedzibą Spółki jest Szczecin. -----

§ 2.

1. Spółka może działać na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej oraz poza jej granicami. -----
2. Spółka może ustanawiać i prowadzić swoje oddziały, filie i inne jednostki organizacyjne w kraju i zagranicą. -----
3. Spółka może przystępować do innych spółek krajowych i zagranicznych, w tym nabywać i zbywać udziały i akcje w innych spółkach oraz nabywać, zbywać, dzierżawić i wynajmować przedsiębiorstwa, zakłady, nieruchomości, ruchomości i prawa majątkowe, nabywać i zbywać tytuły uczestnictwa w dochodach lub majątku innych podmiotów, tworzyć spółki prawa handlowego i cywilnego oraz przystępować do wspólnych przedsięwzięć z innymi podmiotami. -----

§ 3.

1. Przedmiotem działalności Spółki jest: -----
 - a) Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (PKD 68.20.Z); -----
 - b) Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (PKD 41.20.Z); -----
 - c) Roboty budowlane specjalistyczne (PKD 43); -----
 - d) Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości (PKD 68); -----
 - e) Działalność w zakresie specjalistycznego projektowania (PKD 74.10); -----
 - f) Działalność związana z administracyjną obsługą biura i pozostała działalność wspomagająca prowadzenie działalności gospodarczej (PKD 82). -----
2. Podjęcie działalności gospodarczej, na prowadzenie której przepisy powszechnie obowiązującego prawa wymagają koncesji, zezwolenia lub

zgody właściwych organów państwowych, następuje wyłącznie po uzyskaniu takiej koncesji, zezwolenia lub zgody. -----

3. Spółce przysługuje prawo emitowania obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa oraz warrantów subskrypcyjnych. -----

§ 4.

1. Komplementariuszami w Spółce są: -----
 - a) spółka pod firmą Matys Investment spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Szczecinie (KRS 0001018858), adres do doręczeń: ul. Niemierzyńska 1/U1, 75-436 Szczecin, która wniosła do Spółki wkład pieniężny o wartości 500,00 (pięćset) złotych, przy czym wkład ten został wniesiony przed dokonaniem przekształcenia Spółki ze spółki komandytowej w spółkę komandytowo-akcyjną. Wkład komplementariusza pozostaje nieoprocentowany. Wkład komplementariusza jest przeznaczany na kapitał zapasowy Spółki; -----
 - b) pan Maciej Matysik, adres do doręczeń: ul. Niemierzyńska 1/U1, 75-436 Szczecin, który wniósł do Spółki wkład pieniężny o wartości 100,00 (sto złotych), przy czym wkład ten został wniesiony przed dokonaniem przekształcenia Spółki ze spółki komandytowej w spółkę komandytowo-akcyjną. Wkład komplementariusza pozostaje nieoprocentowany. Wkład komplementariusza jest przeznaczany na kapitał zapasowy Spółki. -----

§ 5.

1. Podmiotem uprawnionym do reprezentowania Spółki i prowadzenia jej spraw jest wyłącznie komplementariusz – spółka pod firmą Matys Investment spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Szczecinie (KRS 0001018858). Komplementariusz Spółki – pan Maciej Matysik jest wyłączony od reprezentacji i prowadzenia spraw Spółki. -----
2. Komplementariuszowi może zostać przyznane dodatkowe wynagrodzenie za reprezentację i prowadzenie spraw Spółki. Dodatkowe wynagrodzenie przyznaje Walne Zgromadzenie uchwałą podjętą większością 3/4 (trzech

czwartych) głosów. Dodatkowe wynagrodzenie nie wpływa na kwotę zysku wypłacanego Komplementariuszowi. -----

§ 6.

1. Ogół praw i obowiązków Komplementariusza może zostać przeniesiony na inną osobę. W przypadku przeniesienia ogółu praw i obowiązków na inną osobę, za zobowiązania Komplementariusza związane z uczestnictwem w Spółce i zobowiązania Spółki odpowiadają solidarnie występujący Komplementariusz oraz komplementariusz przystępujący do Spółki. Przeniesienie ogółu praw i obowiązków komplementariusza Spółki na inną osobę wymaga wyrażenia uprzedniej pisemnej (pod rygorem nieważności) zgody akcjonariusza Spółki, tj. spółki pod firmą Konferencje Hryniewicz.pl spółka z o.o. (KRS 0000464804), a uprawnienie to będzie przysługiwać wskazanemu akcjonariuszowi tak długo tak jak będzie on będzie co najmniej jedną akcją Spółki. -----
2. Dopuszcza się przystąpienie do Spółki nowego komplementariusza, którym będzie dotychczasowy Akcjonariusz lub osoba spoza grona dotychczasowych wspólników Spółki. Nowy komplementariusz odpowiada za zobowiązania Spółki istniejące w chwili wpisania go do rejestru. -----
3. W sprawach wymienionych w ust. 1 i ust. 2 powyżej wymagana jest zgoda wszystkich Komplementariuszy. -----

§ 7.

1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 1.000.000,00 (jeden milion) złotych i dzieli się na 1.000.000 (jeden milion) nieuprzywilejowanych akcji imiennych serii

A o numerach od A1 do A 1000000, o wartości nominalnej 1,00 zł (jeden) złoty każda akcja. -----

2. Całość kapitału zakładowego została wniesiona przed zarejestrowaniem Spółki oraz dokonaniem przekształcenia Spółki ze spółki komandytowej w spółkę komandytowo–akcyjną. -----
3. Akcje mogą być pokrywane wkładem pieniężnym, jak również wkładem niepieniężnym. -----
4. Nowo emitowane akcje mogą być akcjami imiennymi lub na okaziciela. -----
5. Akcje Spółki są zbywalne. Zbycie akcji Spółki nie wymaga uzyskania zgody Spółki ani nie podlega innym ograniczeniom. -----
6. Akcje Spółki nie mają formy dokumentu. -----
7. Akcje Spółki mają charakter zdematerializowany i zapisane są w rejestrze akcjonariuszy prowadzonym przez podmiot, który na podstawie ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi, jest uprawniony do prowadzenia rachunków papierów wartościowych. Podmiot, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, nie pośredniczy w wykonywaniu zobowiązań pieniężnych Spółki wobec akcjonariuszy z tytułu przysługujących im praw z akcji. -----

§ 8.

1. Akcje Spółki mogą być umarzane z zachowaniem przepisów Kodeksu spółek handlowych o obniżeniu kapitału zakładowego. -----
2. Umorzenie akcji może nastąpić za zgodą akcjonariusza, którego akcje mają zostać umorzone w drodze ich nabycia przez Spółkę (umorzenie dobrowolne). Za zgodą akcjonariusza nabycie może być nieodpłatne. Warunki i sposób umorzenia dobrowolnego określi każdorazowo Walne Zgromadzenie w formie uchwały. -----

§ 9.

1. Komplementariuszom przysługuje 0,1% (jedna dziesiąta procent) udziału w zysku Spółki, a 99,9% (dziewięćdziesiąt dziewięć i dziewięć dziesiątych procent) udziału w zysku dzieli się pomiędzy akcjonariuszy Spółki. -----
2. Pomiedzy akcjonariuszy Spółki Przekształconej zysk będzie dzielił się proporcjonalnie do liczby posiadanych akcji w kapitale zakładowym Spółki Przekształconej. Jeżeli akcje nie będą całkowicie pokryte, zysk będzie

rozdzielał się w stosunku do dokonanych wpłat na akcje Spółki Przekształconej. Pomędzy komplementariuszy Spółki Przekształconej zysk będzie dzielił się proporcjonalnie do wartości wkładów komplementariuszy Spółki Przekształconej. -----

3. Kwota przeznaczona do podziału między akcjonariuszy nie może przekraczać zysku za ostatni rok obrotowy, powiększonego o niepodzielone zyski z lat ubiegłych oraz o kwoty przeniesione z utworzonych z zysku kapitałów zapasowego i rezerwowych, które mogą być przeznaczone na wypłatę dywidendy. Kwotę tę należy pomniejszyć o niepokryte straty, akcje własne oraz o kwoty, które zgodnie z ustawą lub Statutem powinny być przeznaczone z zysku za ostatni rok obrotowy na kapitały zapasowy lub rezerwowe. -----
4. Komplementariusz Spółki – pan Maciej Matysik jest wyłączony od udziału w stratach Spółki. -----
5. Akcjonariusze nie odpowiadają za zobowiązania Spółki. -----

§ 10.

1. Walne Zgromadzenie zwołuje komplementariusz w przypadkach przewidzianych w niniejszym Statucie lub przepisach Kodeksu spółek handlowych. Walne Zgromadzenie może być zwyczajne albo nadzwyczajne.
2. Walne Zgromadzenie zwołuje się przez ogłoszenie w Monitorze Sądowym i Gospodarczym, opublikowane co najmniej na 3 (trzy) tygodnie przed terminem Walnego Zgromadzenia. Walne Zgromadzenie może być też zwołane za pomocą listów poleconych lub przesyłek nadanych pocztą kurierską, wysłanych co najmniej 2 (dwa) tygodnie przed terminem Walnego Zgromadzenia. Dzień wysłania listów lub przesyłek uważa się za dzień ogłoszenia. Zamiast listu lub przesyłki zawiadomienie może być wysłane akcjonariuszowi na adres do doręczeń elektronicznych, pocztą elektroniczną na adres wskazany w rejestrze akcjonariuszy albo za pisemną zgodą akcjonariusza na wskazany przez niego inny adres poczty elektronicznej. -----
3. Prawo uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu ma akcjonariusz oraz komplementariusz, także w przypadku, gdy nie jest akcjonariuszem Spółki. --
4. Jeżeli przepisy obowiązującego prawa lub Statut nie stanowią inaczej, Walne Zgromadzenie otwiera przewodniczący rady nadzorczej albo jego zastępca, a następnie spośród osób uprawnionych do uczestnictwa w Walnym

Zgromadzeniu wybiera się przewodniczącego Walnego Zgromadzenia. W razie nieobecności tych osób Walne Zgromadzenie otwiera komplementariusz lub osoba wyznaczona przez komplementariuszy. -----

§ 11.

1. Zwyczajne Walne Zgromadzenie powinno być zwołane na termin przypadający nie później niż 6 (sześć) miesięcy po zakończeniu każdego roku obrotowego. -----
2. Akcjonariusze reprezentujący co najmniej połowę kapitału zakładowego lub co najmniej połowę ogółu głosów w Spółce mogą zwołać Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie. Akcjonariusze wyznaczają przewodniczącego tego Walnego Zgromadzenia. -----
3. Jeżeli bilans sporządzony przez komplementariuszy wykaże stratę przewyższającą sumę kapitałów zapasowego i rezerwowych oraz jedną trzecią kapitału zakładowego, komplementariusze obowiązani są niezwłocznie zwołać Walne Zgromadzenie celem powzięcia uchwały dotyczącej dalszego istnienia Spółki. -----

§ 12.

Walne Zgromadzenie odbywa się w siedzibie Spółki, w Warszawie lub w Poznaniu. -----

§ 13.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają bezwzględną większością głosów, chyba że Statut lub przepisy obowiązującego prawa stanowią inaczej. -----
2. Uchwała może być powzięta mimo braku formalnego zwołania Walnego Zgromadzenia, jeżeli cały kapitał zakładowy jest reprezentowany, a nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego odbycia Walnego Zgromadzenia lub wniesienia poszczególnych spraw do porządku obrad. -----
3. Akcjonariusz ma prawo głosu po pełnym pokryciu akcji. -----
4. Akcjonariusze mają prawo uczestniczyć i wykonywać na Walnym Zgromadzeniu prawo głosu osobiście lub przez swych pełnomocników. -----
5. Akcjonariuszowi Spółki, tj. spółce pod firmą Konferencje Hryniewicz.pl spółka z o.o. (KRS 0000464804), przysługuje uprawnienie osobiste polegające na przyznaniu prawa do dwóch głosów na Walnym Zgromadzeniu z każdej objętej lub nabytej akcji, a uprawnienie to będzie przysługiwać wskazanemu

akcjonariuszowi tak długo jak będzie on posiadać co najmniej 1 (jedną) akcję Spółki. -----

§ 14.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia oprócz innych spraw, wymienionych we właściwych przepisach oraz innych postanowieniach statutu Spółki, wymaga:
 - a) rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania komplementariuszy z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego Spółki za ubiegły rok obrotowy; -----
 - b) udzielenie komplementariuszom prowadzącym sprawy Spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków; -----
 - c) udzielenie członkom rady nadzorczej Spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków; -----
 - d) rozwiązanie Spółki. -----
2. Zgody wszystkich komplementariuszy, poza innymi sprawami wymienionymi w Kodeksie spółek handlowych lub w Statucie, wymagają, pod rygorem nieważności, uchwały Walnego Zgromadzenia w sprawach: -----
 - a) powierzenia prowadzenia spraw oraz reprezentowania Spółki jednemu albo kilku komplementariuszom, -----
 - b) podziału zysku za rok obrotowy w części przypadającej akcjonariuszom, -
 - c) zbycia i wydzierżawienia przedsiębiorstwa Spółki lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienia na nim prawa użytkowania, -----
 - d) zbycia nieruchomości Spółki, -----
 - e) podwyższenia i obniżenia kapitału zakładowego, -----
 - f) emisji obligacji, -----
 - g) połączenia i przekształcenia Spółki, -----
 - h) zmiany Statutu, -----
 - i) rozwiązania Spółki. -----
3. Zgody większości komplementariuszy, poza innymi sprawami wymienionymi w Kodeksie spółek handlowych lub w Statucie, wymagają, pod rygorem nieważności, uchwały Walnego Zgromadzenia w sprawach: -----
 - a) podziału zysku za rok obrotowy w części przypadającej komplementariuszom, -----
 - b) sposobu pokrycia straty za ubiegły rok obrotowy. -----

4. Następujące sprawy wymagają uchwały Walnego Zgromadzenia oraz oddania głosu „za” przez akcjonariusza Spółki, tj. spółkę pod firmą Konferencje Hryniewicz.pl spółka z o.o. (KRS 0000464804), a uprawnienie to będzie przysługiwać wskazanemu akcjonariuszowi tak długo jak będzie on posiadać co najmniej 1 (jedną) akcję Spółki: -----
- a) uchwały we wszelkich sprawach przekraczających zakres zwykłych czynności Spółki Przekształconej, w tym w szczególności: (i) zbycia, nabycia lub obciążenia nieruchomości Spółki lub przysługującego jej prawa użytkowania wieczystego, a także w sprawach zbycia, nabycia lub obciążenia udziału w prawie własności nieruchomości lub prawie użytkowania wieczystego, (ii) zawarcia umowy pożyczki oraz wszelkich innych czynności finansowania dłużnego, (iii) zaciągania zobowiązań o wartości przekraczającej kwotę 50.000,00 (pięćdziesiąt tysięcy) złotych; --
- b) w przedmiocie przeznaczenia zysku do wypłaty na rzecz komplementariuszy lub akcjonariuszy lub w przedmiocie wypłaty zaliczek na poczet zysku; -----
- c) zmiany statutu Spółki. -----

§ 15.

1. Rada Nadzorcza składa się z co najmniej 3 (trzech) członków powoływanych i odwoływanych przez Walne Zgromadzenie, z zastrzeżeniem ust.2 poniżej.
2. Członkowie Rady Nadzorczej pierwszej kadencji zostali powołani na podstawie uchwały o przekształceniu Spółki ze spółki komandytowej w spółkę komandytowo - akcyjną. Walne Zgromadzenie może odwoływać członków Rady Nadzorczej powołanych w sposób opisany w zdaniu poprzedzającym, jak również powoływać nowych członków. -----
3. Członkowie Rady Nadzorczej są powoływani na okres wspólnej kadencji, która trwa 5 (pięć) lat. -----
4. Zarówno cała Rada Nadzorcza, jak i jej poszczególni członkowie, mogą być w każdej chwili odwołani przez Walne Zgromadzenie. -----
5. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwoływane są przez Przewodniczącego lub w razie jego nieobecności przez innego członka Rady Nadzorczej upoważnionego do tego na piśmie przez Przewodniczącego. Każdy z komplementariuszy 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. Rada Nadzorcza powinna być zwoływana w miarę potrzeb, nie rzadziej jednak niż raz na kwartał. -----

6. Jeżeli Przewodniczący Rady Nadzorczej nie zwoła posiedzenia zgodnie z żądaniem wymienionym w ust. 5 niniejszego paragrafu, wnioskodawca może je zwołać samodzielnie, podając datę, miejsce i proponowany porządek obrad.
7. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają bezwzględną większością głosów w obecności co najmniej połowy jej członków, gdy wszyscy jej członkowie zostali zaproszeni. -----

§ 16.

1. 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. -----
2. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała jest ważna, gdy wszyscy członkowie Rady zostali powiadomieni o treści projektu uchwały oraz co najmniej połowa członków rady wzięła udział w podejmowaniu uchwały. -----
3. Członkom Rady Nadzorczej może być wypłacone wynagrodzenie za wykonywanie przez nich obowiązków oraz zwrot uzasadnionych kosztów

- podróży i zakwaterowania związanych z pracami Rady Nadzorczej, określone uchwałą Walnego Zgromadzenia. -----
4. Rada Nadzorcza może uchwalić swój regulamin. -----
5. Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki oraz wszystkich jej oddziałów. Do szczególnych obowiązków Rady Nadzorczej należy: -----
- a) sprawowanie stałego nadzoru nad działalnością komplementariuszy i składanie rocznych sprawozdań z działalności Rady Nadzorczej Walnemu Zgromadzeniu, -----
 - b) badanie i opiniowanie sprawozdań, o których mowa w art. 395 § 2 pkt.1 Kodeksu spółek handlowych, w zakresie ich zgodności z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym, -----
 - c) opiniowanie rocznych i okresowych sprawozdań komplementariuszy oraz wniosków komplementariuszy w sprawie podziału zysków i ich przeznaczenia, -----
 - d) wyrażanie zgody na wypłatę zaliczek na poczet dywidendy, -----
 - e) powoływanie biegłych rewidentów do corocznego badania sprawozdań finansowych Spółki oraz zatwierdzanie istotnej zmiany sposobu prowadzenia rachunkowości, o ile zmiana taka nie wynika z obowiązujących przepisów prawa, -----
 - f) zwoływanie Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia, jeżeli komplementariusz nie zwoła go w czasie ustalonym w Statucie, -----
 - g) zwoływanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia ilekroć Rada Nadzorcza uzna to za wskazane, -----
 - h) inne sprawy powierzone do kompetencji Rady Nadzorczej przez bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa lub uchwały Walnego Zgromadzenia. -----
6. W celu wypełnienia spoczywających na niej obowiązków Rada Nadzorcza może kontrolować wszelkie działania Spółki, żądać od komplementariuszy i pracowników Spółki przedstawienia sprawozdań i składania wyjaśnień, a

także dokonywać kontroli aktywów, sprawdzać księgi i dokumenty finansowe. -----

§ 17.

1. Rada Nadzorcza wykonuje swoje obowiązki kolegialnie, może jednak delegować swoich członków do samodzielnego pełnienia określonych czynności nadzorczych. -----
2. Jeżeli Rada Nadzorcza została wybrana w drodze głosowania oddzielnymi grupami, każda grupa ma prawo delegować jednego spośród wybranych przez siebie członków Rady Nadzorczej do stałego indywidualnego wykonywania czynności nadzorczych. -----
3. Członkowie Rady Nadzorczej, delegowani do stałego indywidualnego wykonywania nadzoru, otrzymują osobne wynagrodzenie, którego wysokość ustala Walne Zgromadzenie. -----

§ 18.

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

§ 19.

1. Spółka tworzy kapitał zapasowy na pokrycie strat Spółki. Co najmniej 8% (osiem procent) zysku za dany rok obrotowy przelewa się na kapitał zapasowy, dopóki kapitał ten nie osiągnie co najmniej jednej trzeciej kapitału zakładowego. Nadwyżki osiągnięte przy emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej, pozostałe po pokryciu kosztów tej emisji, będą przeznaczone na kapitał zapasowy. -----
2. Spółka może tworzyć inne kapitały rezerwowe na pokrycie szczególnych strat lub wydatków. -----
3. Utworzenie kapitału rezerwowego, zgodnie z ust. 2 niniejszego paragrafu, oraz użycie środków zgromadzonych w kapitale zapasowym i rezerwowym wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia. -----

§ 20.

1. Komplementariusze uprawnieni są do pobierania zaliczek na poczet zysku. --
2. Komplementariusze mają prawo wypłacać akcjonariuszom zaliczki na poczet dywidendy, jeżeli Spółka posiada środki wystarczające na wypłatę. -----
3. Spółka może wypłacić zaliczkę na poczet przewidywanej dywidendy, jeżeli jej zatwierdzone sprawozdanie finansowe za poprzedni rok obrotowy

wyказuje zysk. Zaliczka może stanowić najwyżej połowę zysku osiągniętego od końca poprzedniego roku obrotowego, wykazanego w sprawozdaniu finansowym, zbadanym przez biegłego rewidenta, powiększonego o kapitały rezerwowe utworzone z zysku, którymi w celu wypłaty zaliczek mogą dysponować komplementariusze, oraz pomniejszonego o niepokryte straty i akcje własne. -----

4. Postanowienia niniejszego paragrafu nie wyłączają obowiązku uzyskania zgody, o którym mowa w § 14 ust. 4 lit. b. -----

§ 21.

1. Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy. Pierwszy rok obrotowy kończy się z dniem trzydziestego pierwszego grudnia dwa tysiące dwudziestego czwartego roku (31.12.2024). -----
2. Spółka prowadzi księgi rachunkowe zgodnie z obowiązującymi przepisami. -

§ 22.

1. Dopuszczalne jest wypowiedzenie Statutu przez komplementariusza i jego wystąpienie ze Spółki. -----
2. W przypadku rozwiązania Spółki, likwidacja jest dokonywana zgodnie z przepisami Kodeksu spółek handlowych. -----
3. Likwidatorem jest każdy z komplementariuszy mający prawo prowadzenia spraw Spółki, chyba że uchwała Walnego Zgromadzenia powzięta za zgodą wszystkich komplementariuszy stanowi inaczej. Każdy z likwidatorów ma prawo samodzielnie reprezentować Spółkę. -----
4. W przypadku gdy rozwiązanie Spółki nastąpiło wskutek śmierci, ogłoszenia upadłości lub wystąpienia jedyne Komplementariusza, likwidatorzy powoływani są uchwałą Walnego Zgromadzenia. -----
5. W sprawach nieunormowanych niniejszym Statutem mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu spółek handlowych i innych bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa. -----



OPINIA O WARTOŚCI RYNKOWEJ

CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ
OZNACZONEJ DZIAŁKĄ NR 15/8, 19/2 i 19/6 O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 12410 m²

KW - SZ1S/00092533/8 i SZ1S/00111335/0

ADRES: Szczecin, al. Wyzwolenia 70



Opinię sporządził:
Maciej Kantorek
Uprawnienia nr 7057



Data sporządzenia opinii: 7 maja 2024 r.

Maciej Kantorek
Rzecznik Majątkowy
Numer uprawnień 7057

ul. Ostrowska 50/17
71-757 Szczecin

maciejkantorek.pl
501 051 356
maciej.kantorek@gmail.com

OPINIA O

części nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w Szczecinie przy alei Wyzwolenia 70, obręb 1011 Śródmieście oznaczonej:

nr 15/8, 19/2 i 19/6 o łącznej powierzchni 12410 m²

stanowiącej własność Gminy Miasto Szczecin, w użytkowaniu wieczystym Matys Investment Sp. z o.o.,
Sp. k., nr statystyczny REGON 524451725.

SPIS TREŚCI

1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY

2. OKREŚLENIE CELU WYCENY

- 2.1. Cel wyceny
- 2.2. Zleceniodawca
- 2.3. Zleceniobiorca

3. PODSTAWA FORMALNA WYCENY I ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI

- 3.1. Podstawa prawna wyceny nieruchomości
- 3.2. Podstawa metodyczna szacowania
- 3.3. Źródła informacji o nieruchomości

4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPINIĘ

5. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

6. STAN PRAWNY, PRZEZNACZENIE, STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY PRZEDMIOTU WYCENY

- 6.1. Stan prawny nieruchomości
- 6.2. Stan techniczno-użytkowy przedmiotu wyceny i jego opis
 - 6.2.1. Lokalizacja
 - 6.2.2. Opis działki
 - 6.2.3. Opis techniczny budynku niemieszkalnego i lokali użytkowych możliwych do wydzielenia

7. DOBÓR PODEJŚĆ I METOD SZACOWANIA

8. PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE

9. PROCEDURA SZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ

- 9.1. Analiza rynku lokalnego
- 9.2. Oszacowanie wartości rynkowej 1 m² nieruchomości gruntowej zabudowanej
- 9.3. Oszacowanie wartości rynkowej 1 m² lokali użytkowych

10. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ

11. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ LOKALI UŻYTKOWYCH

12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

13. ZAŁĄCZNIKI

1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY

Przedmiotem opinii jest nieruchomość gruntowa zabudowana położona w Szczecinie przy alei Wyzwolenia 70, obręb 1011 Śródmieście oznaczonej:

nr 15/8, 19/2 i 19/6 o łącznej powierzchni 12410 m²

stanowiącej własność Gminy Miasto Szczecin, w użytkowaniu wieczystym Matys Investment Sp. z o.o., Sp. k., nr statystyczny REGON 524451725.

Zakresem jest:

- ustalenie stanu części nieruchomości gruntowej zabudowanej,
- ustalenie stanu wybranych lokali użytkowych możliwych do wydzielania,
- oszacowanie wartości rynkowej 1 m² nieruchomości gruntowej zabudowanej,
- oszacowanie wartości rynkowej 1 m² nieruchomości gruntowej lokali użytkowych możliwych do wydzielania,
- oszacowanie wartości rynkowej części nieruchomości gruntowej zabudowanej,
- oszacowanie wartości rynkowej lokali użytkowych możliwych do wydzielania.

Wartość części nieruchomości gruntowej zabudowanej jest oszacowana zgodnie z zasadami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii Ministrów z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r., poz. 344, 1113, 1163, 1506, 1688 i 1762) oraz w Powszechnych Krajowych Zasadach Wyceny z późniejszymi zmianami (dokument pomocniczy).

2. OKREŚLENIE CELU WYCENY

2.1. CEL WYCENY

Celem sporządzenia niniejszej opinii jest określenie wartości części nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w Szczecinie przy alei Wyzwolenia 70, obręb 1011 Śródmieście oznaczonej:

nr 15/8, 19/2 i 19/6 o łącznej powierzchni 12410 m²

stanowiącej własność Gminy Miasto Szczecin, w użytkowaniu wieczystym Matys Investment Sp. z o.o., Sp. k., nr statystyczny REGON 524451725 na **potrzeby oszacowania ceny sprzedaży**.

2.2. ZLECENIODAWCA -

Matys Investment Sp. z o.o., Sp. k.
ul. Niemierzyńska 1/U1
71-436 Szczecin
NIP: 851-328-86-60

2.3. ZLECENIOBIORCA

Maciej Kantorek
Szczecin, ul. Ostrowska 50/17
Uprawnienia Ministra Infrastruktury
i Budownictwa z zakresu szacowania
nieruchomości - świadectwo Nr 7057

3. PODSTAWA FORMALNA WYCENY I ŹRÓDŁO DANYCH O NIERUCHOMOŚCI

3.1. PODSTAWA PRAWNA WYCENY NIERUCHOMOŚCI

- Kodeks cywilny z dnia 23 kwietnia 1993 r. (Dz. U. Nr 64, poz.1693 z 1964, z późniejszymi zmianami).
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. Nr 102, poz.651 z 2010) z późniejszymi zmianami.

3.2. PODSTAWA METODOLOGICZNA SZACOWANIA

- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 8 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r., poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688 i 1762).
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny oraz Noty Interpretacyjne z późniejszymi zmianami.

3.3. ŹRÓDŁA INFORMACJI O NIERUCHOMOŚCI

- Dane uzyskane od właściciela nieruchomości,
- Wypis i wyrys z rejestru gruntów,
- Mapa ewidencyjna,
- Dane z księgi wieczystej SZ1S/00092533/8,
- Dane z księgi wieczystej SZ1S/00111335/0,
- Akt notarialny, Rep. A 1012/2023 z dnia 31 marca 2023 r.,
- Obowiązujące umowy najmu,
- Decyzja o warunkach zabudowy,
- Inwentaryzacja budynku,
- Kosztorys termomodernizacji,
- Pozwolenie na budowę,
- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miasta – Szczecina,
- Informacje o dotychczasowym przebiegu sprzedaży nieruchomości uzyskane w Miejskim Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Szczecinie,
- **Wizja lokalna w dniu 12.04.2024 r.**
- Wywiady, studia i analizy własne.

4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPINIĘU

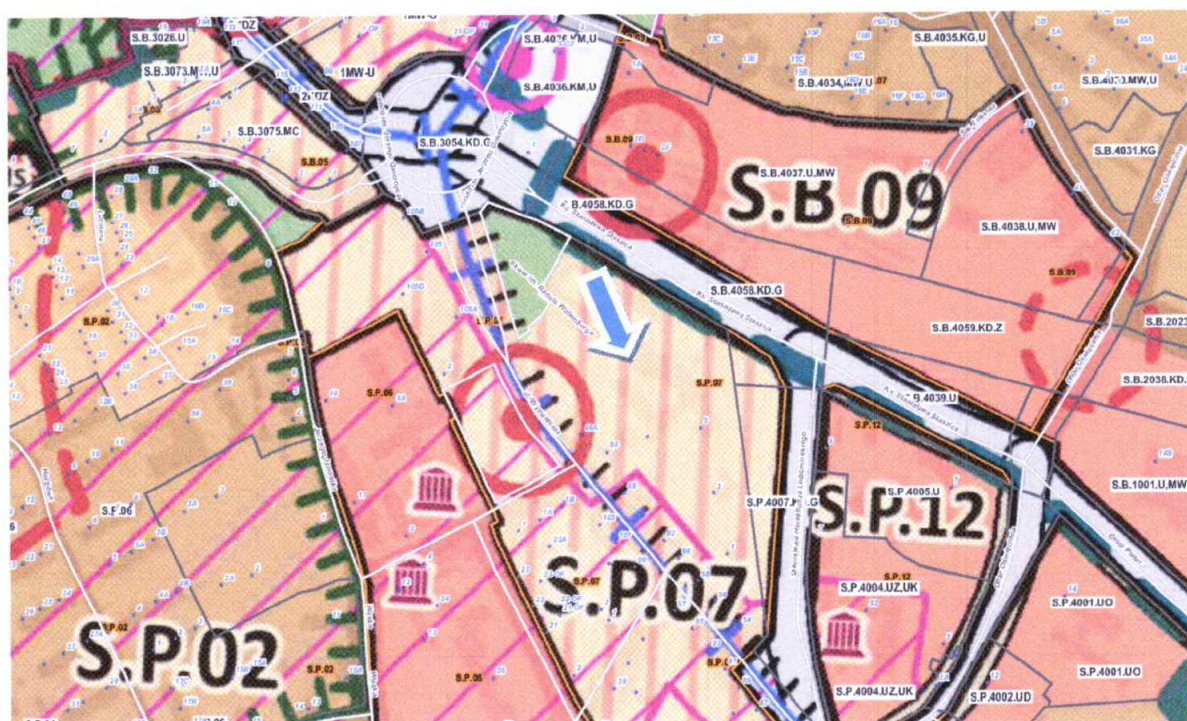
- Data sporządzenia Opiniu – 24.04.2024 r.
- Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu Opiniu – 12.04.2024 r.
- Data dokonania oględzin nieruchomości – 12.04.2024 r.
- Data, na którą określono wartość rynkową przedmiotu Opiniu – 12.04.2024 r.

5. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Teren, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość nie ma uchwalonego planu zagospodarowania przestrzennego. Tak więc zgodnie z art. 154 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. Nr 102, poz.651 z 2010) z późniejszymi zmianami) w przypadku braku planu miejscowego, przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy i

OPERAT SZACUNKOWY O WARTOŚCI CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ
położonej przy al. Wyzwolenia 70 w Szczecinie

zagospodarowania terenu, w przypadku braku tych dokumentów uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości. Faktyczny sposób użytkowania – funkcja komercyjna.



Źródło: <https://mapa.szczecin.eu/gpt4>

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin przyjętego Uchwałą nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r. przedmiotowa nieruchomość znajduje się w terenie objętym symbolem S.P.07. o następujących zapisach:

OSIEDLE	ŚRÓDMIEŚCIE PÓŁNOC
Jednostka planistyczna	S.P.07 powierzchnia 11,32 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej i wysokiej intensywności, usługi wbudowane i wolnostojące, w tym przedszkole, usługi społeczne, ochrony zdrowia, obiekt sakralny, na części terenu zwarta zabudowa śródmiejska kamienicowa, zieleni urządzona, skwer im. R. Wallenberga, obszar stanowiący dobro kultury współczesnej – zespół zabudowy przy ul. Kilińskiego – Osiedle „Kotwica”; odcinek trasy tramwajowej w al. Wyzwolenia
Kierunki:	Funkcja dominująca: wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska usługowa, mieszkaniowo-usługowa, mieszkaniowa wielorodzinna niskiej i wysokiej intensywności Funkcje uzupełniające: usługi, zieleni urządzona
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego, rewitalizacja obszaru, rewaloryzacja zabudowy, przekształcenia uwzględniające historyczną strukturę, przekształcenia form zabudowy, uzupełnienia, wyposażenie terenu i poprawa ładu przestrzennego w nawiązaniu do zwartej zabudowy kwartałowej wzdłuż al. Wyzwolenia, odcinek trasy tramwajowej w al. Wyzwolenia do zachowania
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): zachowanie kompozycji zabudowy obrzeżnej przy ul. Felczaka i al. Wyzwolenia, harmonijna pierzeja al. Wyzwolenia, zakaz zabudowy skweru im. R. Wallenberga Zasady zabudowy: nowa zabudowa o zróżnicowanej intensywności nawiązująca do parametrów i typu zabudowy istniejącej w sąsiedztwie z uwzględnieniem historycznej struktury i rzeźby terenu, wzdłuż al. Wyzwolenia uzupełnienie obudowy ulicy i wykształcenie obudowy domykającej skwer i wewnątrz ronda w formie zabudowy o niskiej intensywności

Źródło: https://geoportal.szczecin.eu/pliki/suikzp/S_P_07.pdf

6. STAN PRAWNY, PRZEZNACZENIE I STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY PRZEDMIOTU WYCENY

6.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Właścicielem nieruchomości gruntowej oznaczonej nr 15/8, 19/2 i 19/6 o łącznej powierzchni 12410 m² położonej w Szczecinie przy alei Wyzwolenia 70 jest Gmina Miasto Szczecin.

Użytkownikiem wieczystym i właścicielem budynku posadowionym na gruncie jest Matys Investment Sp. z o.o., Sp. k., nr statystyczny REGON 524451725 na podstawie umowy sprzedaży, ustanowienia służebności przesyłu, ustanowienia użytkowania oraz oświadczenia o ustanowieniu hipoteki łącznej umownej, Rep. 1012/2023 z dnia 31 marca 2023 r.

Użytkowanie wieczyste na działce nr 15/8 ustanowione jest do dnia 5 grudnia 2089 r.

Użytkowanie wieczyste na działce nr 19/2 i 19/6 ustanowione jest do dnia 26 marca 2074 r.

W dziale III księgi wieczystej nr SZ1S/00092533/8 wpisane ograniczone prawo rzeczowe polegające na nieodpłatnym i na czas nieoznaczony użytkowaniu pomieszczeń oznaczonych na rzucie kondygnacji budynku w następujący sposób:

najmu na okres od dnia 1.06.1995 r. na czas nieokreślony polegający na:

- pom. użytkowe o nr 227 o pow. 12,00 m²,
- pom. magazyn o nr 228a o pow. 2,10 m²,
- pom. użytkowe o nr 233 o pow. 10,80 m²,
- pom. użytkowe o nr 277 o pow. 1,40 m²,
- pom. użytkowe o nr 279 o pow. 5,40 m²,
- pom. użytkowe o nr 281 o pow. 211,40 m²,
- pom. biurowe o nr 274 o pow. 36,60 m²,
- pom. magazyn o nr 275 o pow. 8,60 m²,
- pom. użytkowe o nr 278 o pow. 21,07 m²,
- pom. wc o nr 228 o pow. 3,90 m²,
- pom. wc o nr 231 o pow. 2,70 m²,
- pom. socjalne o nr 276 o pow. 17,20 m²,
- pom. wiatrołap o nr 280 o pow. 19,00 m²,
- pom. korytarz o nr 270 o pow. 23,70 m².

oraz na prawie przechodu, dojazdu i postoju oznakowanych samochodów służbowych Poczty Polskiej S.A., na części działki nr 15/8 na czas wykonywania czynności służbowych (bez możliwości parkowania) związanych z działalnością statutową Poczty Polskiej S.A. prowadzoną w budynku biurowym, przy czym prawo to będzie wykonywane przez pocztę polską w sposób jak najmniej uciążliwy dla każdorazowego użytkownika wieczystego tej działki oraz właściciela posadowionych na niej budynków, prawie dostępu do pomieszczeń objętych OPR PP oraz umową najmu poprzez wejście do budynku biurowego od al. Wyzwolenia, znajdujące się w części użytkowanej przez Poczta Polską S.A. oraz prawie do pozostawienia na elewacji budynku biurowego aktualnie znajdujących się tam fryzów, tablic informacyjnych, semaforów oraz skrzynek nadawczych przed tym budynkiem.

W budynku oznaczonym nr 40 są dwa pomieszczenia nr CT1 i CT2 o łącznej powierzchni 26 m², jest wykorzystywana w sposób bezumowny na potrzeby urządzeń elektroenergetycznych.

Dla nieruchomości wydano decyzję pozwolenie na budowę nr 478/23 z dnia 29 czerwca 2023 r. polegająca na rozbiórce budynku magazynowego wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną oraz elementami zagospodarowania terenu.

Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy Szczecin Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych w Szczecinie prowadzi Księgę Wieczystą nr SZ1S/00092533/8 i SZ1S/00111335/0.

Protokół z oględzin księgi wieczystej stanowi załącznik do niniejszego Opinii.



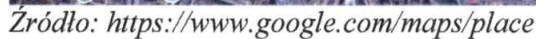
6.2. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY PRZEDMIOTU WYCENY I JEGO OPIS

6.2.1. LOKALIZACJA

Śródmieście-Północ – część miasta i osiedle administracyjne Szczecina, położone na terenach rejonu Śródmieście. Osiedle graniczy od północy z Niebuszewem-Bolinkio, od wschodu z Dzetowem-Grabowem, od południa z Centrum, a od zachodu z osiedlem Łękno oraz Turzyn. Teren wyznaczony jest ulicami Wielkopolską, Malczewskiego, Gontyny, Matejki, Staszica i Piotra Skargi oraz Wawrzyniaka. Jest to dzielnica głównie budynków mieszkaniowych wielorodzinnych oraz zabudowy handlowo-usługowej. Dominują starsze budynki wykonane w technologii tradycyjnej oraz prefabrykowanej, uprzemysłowionej i mieszanej. W ostatnim okresie w krajobraz zaczynają wpisywać się nowe budynki budowane przez licznych deweloperów. W pobliżu osiedla znajduje się centrum handlowe Galaxy a także targowisko Manhattan. Na terenach Śródmieścia-Północ znajdują się Szkoły Podstawowe, Liceum Ogólnokształcące nr 5 i Liceum Mistrzostwa Sportowego. W centralnej części osiedla zlokalizowany jest Urząd Miasta oraz Jasne Błonia. Przedmiotowa nieruchomość przy ulicy Wyzwolenia 70 w Śródmieściu Szczecina w kwartale ulic: Stasica, Wyzwolenia i Lubomirskiego, w północnej części osiedla. W bliskim sąsiedztwie budynku obecnie znajduje się targowisko „Manhattan”, nieco dalej biurowiec „Oxygen” oraz centrum handlowe „Galaxy”. W niedalekiej odległości znajduje się szkoła podstawowa, gimnazjum oraz liceum. W pobliżu znajdują się przystanki komunikacji miejskiej tramwajowe nr 2, 3, 12 oraz przystanki autobusowe. Aleja Wyzwolenia łączy Centrum miasta z osiedlem Niebuszewo. Dostęp do środków komunikacji bardzo dobry. Lokalizacja korzystna, sąsiedztwo przeciętne.

Odległość do:

- centrum miasta – 1,7 km;
- tereny rekreacyjne lub zielone – 700 m;
- szpital – 650 m;
- punkty handlowe – 200 m;
- centrum handlowe – 1,0 km;
- przedszkole – 500 m;
- szkoła podstawowa – 1,4 km;
- liceum – 650 m;
- szkoła wyższa – 900 m;
- komunikacja miejska – 150 m;
- poczta polska – 0 m,
- tory kolejowe – 950 m.



Działka oznaczona nr 15/8 o powierzchni 11789 m² położona jest w obrębie geodezyjnym 1011 Śródmieście przy alei Wyzwolenia 70 w Szczecinie. Działka sklasyfikowana jest jako Bi – inne tereny zabudowane. Kształt działki nieregularny, korzystny. Działka jest nieogrodzona. Dojazd do nieruchomości drogą utwardzoną asfaltową. Jest zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej stanowiącej działkę nr 12/2, ulicę Lubomirskiego. Teren działki jest uzbrojony w sieć elektroenergetyczną, wodociagową, kanalizacyjną oraz telekomunikacyjną.

Działka oznaczona nr 19/2 i 19/6 o łącznej powierzchni 621 m² położone są w obrębie geodezyjnym 1011 Śródmieście przy alei Wyzwolenia w Szczecinie. Działka sklasyfikowana jest jako B1 – inne tereny zabudowane. Kształt działki nieregularny, korzystny. Działka jest nieogrodzona. Dojazd do nieruchomości drogą utwardzoną asfaltową. Jest zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej stanowiącej działkę nr 12/2, ulicę Lubomirskiego. Teren działki jest uzbrojony w sieć elektroenergetyczną, wodociagową, kanalizacyjną oraz telekomunikacyjną.

Teren całej nieruchomości jest zagospodarowany i w znacznej części utwardzony. Na nieruchomości ustanowione są łącznie 164 miejsca postojowe.



Źródło: https://mapy.geoportal.gov.pl/imap/Imgp_2.html?gpmap=gp0

6.2.3. OPIS TECHNICZNY BUDYNKU NIEMIESZKALNEGO

Budynek niemieszkalny biurowo-usługowy A oznaczony w ewidencji identyfikatorem:

326201_1.1011.41_BUD

326201_1.1011.42_BUD tworzące funkcjonalną całość. Budynek siedmiokondygnacyjny, podpiwniczony. Wznoszony w technologii tradycyjnej. Dach dwuspadowy. Powierzchnia użytkowa budynku wynosi 12100,10 m².

Cały budynek wykorzystywany jest na cele prowadzenia działalności gospodarczej o charakterze usługowo-biurowym wraz powierzchnią piwnic (poza kotłowniami i innymi pomieszczeniami technicznymi).

Na poziomie piwnic znajdują się powierzchnie ruchu w postaci komunikacji, windy i korytarzy oraz pomieszczenia magazynowe i użytkowe.

Na piętrach znajdują się powierzchnie ruchu w postaci przedsionków, windy, korytarzy i klatki schodowe oraz pomieszczenia magazynowe, użytkowe, techniczne, socjalne, biurowe oraz wc.

Ściany w budynku w pomieszczeniach biurowych i usługowych gładzone i malowane, na poziomie piwnic w niektórych pomieszczeniach widoczna ślady wilgoci i zalań.

Sufity podwieszane wyłożone kasetonami biurowymi oraz gładzone i malowane, na poziomie piwnic w niektórych pomieszczeniach widoczna ślady wilgoci i zalań.

Posadzki w budynku betonowe wyłożone terakotą w powierzchniach ruchu oraz panelami i wykładziną w pomieszczeniach biurowych i usługowych.

Stolarka okienna PCV. Stolarka drzwiowa wewnętrzna standardowa aluminiowa oraz połaciowa.

Na piętrach prowadzone są prace remontowe obejmujące wymianę podłóg, instalacji, gładzenia ścian oraz sufitów i stolarki drzwiowej.

Szczegółowe wykończenie budynku widoczne w załączniku dokumentacja fotograficzna. Standard wykończenia dla całego budynku przyjęty jako przeciętny. Stan techniczny budynku średni.

Standard dla lokali użytkowych przyjęto jako dobry, stan techniczny budynku dobry.

Przedmiotem opinii jest część budynku oznaczona na rzutach symbolem „B” o powierzchni użytkowej 2040,70 m² oraz poniższe lokale użytkowe możliwe do wydzielenia:

Piętro	Nr Lokalu	Powierzchnia [m2]
5	5A	347,4
	5B	1006,1
	5C	354,44
4	4A	347,4
	4B	1006,1
	4C	354,44
3	3A	347,4
	3B	1006,1
	3C	347,4
2	2P	452,3
	2A	409,4
	2B	428,7
1	2C	319,1
	1A	250,7
	1B	1103,24
0	1C	354
	0A	569,4
	0B	390,2
	0C	420,4
	0D	181,8
	0E	423

KONSTRUKCJA BUDYNKU

- | | |
|-------------------------|---|
| - fundamenty | - betonowe oraz murowane |
| - ściany konstrukcyjne | - murowane |
| - ściany działowe | - murowane oraz z płyt g-k na stalowym ruszcie |
| - stropy | - żelbetowe |
| - stropodach | - żelbetowy |
| - pokrycie dachu | - papa na lepiku |
| - stolarka okienna | - PCV oraz aluminiowa |
| - stolarka drzwiowa | - aluminiowa oraz płycinowa |
| - podłogi | - terakota oraz wykładzina, panele podłogowe |
| - obróbki blacharskie | - blacha ocynkowana |
| - rynny i rury spustowe | - blacha ocynkowana |
| - tynki | - cementowo-wapienne |
| - instalacje | - elektryczna, wodno-kanalizacja, telekomunikacyjna, c.o. lokalne |

7. DOBÓR PODEJŚĆ I METOD SZACOWANIA

WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI

Zgodnie ze zleceniem przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana położona w Szczecinie przy alei Wyzwolenia 70 do celu oszacowania ceny sprzedaży.

Zgodnie z art. 150 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.

Zgodnie z przepisami art. 154 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 261, poz. 2603 z 2004r., z późniejszymi zmianami) wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Z uwagi na występujące na lokalnym rynku transakcje sprzedaży tego typu nieruchomości -

wyceny nieruchomości gruntowej zabudowanej dokonano podejściem porównawczym, metodą porównywania parami oraz podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej.

Wartość rynkową nieruchomości zgodnie z art. 151 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, który mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działając z rozeznaniem i postępując rozważnie oraz nie znajdując się w sytuacji przymusowej.

Pod pojęciem „szacunkowej kwoty” należy rozumieć cenę wyrażoną w pieniądzu, którą trzeba zapłacić w transakcji zawieranej na warunkach rynkowych. Wartość rynkowa w tym znaczeniu to najbardziej prawdopodobna cena osiągalna na dzień wyceny. Tak określona wartość nie dopuszcza zawyżenia lub zaniżenia ceny przez szczególne czynniki lub okoliczności, które nie są typowe.

Pojęcie „warunki rynkowe” oznaczają, że upłynął odpowiedni okres ekspozycji nieruchomości na rynku. Powinno się założyć, że sprzedaż nieruchomości musi być poprzedzona właściwymi działaniami marketingowymi. Czas ekspozycji nieruchomości jest zależny od warunków rynkowych, ale musi być na tyle długi, by przykuć na właściwym poziomie uwagę potencjalnych nabywców danej nieruchomości.

Pojęcie „w dniu wyceny” oznacza określenie konkretnej daty hipotetycznej sprzedaży. Z uwagi na zmieniające się warunki rynkowe, wartość nieruchomości w każdym innym terminie może być inna, od określonej w operacie. Tak określona wartość jest na chwilę hipotetycznej transakcji, a nie w ujęciu długookresowym.

„Kwota jaką można uzyskać” to kwota szacunkowa, a nie faktycznie określona cena sprzedaży nieruchomości. Odnosi się do spodziewanej kwoty realizacji transakcji. Rzeczoznawca nie może przyjąć w związku z tym nierealistycznych założeń dotyczących przeprowadzonej transakcji sprzedaży.

Pod pojęciem „nieruchomości” rzeczoznawca majątkowy musi uwzględnić wszelkie atrybuty prawne, fizyczne i ekonomiczne oraz inne pozytywne jak i negatywne aspekty. Rzeczoznawca pomija wszystkie elementy niezwiązane trwale z nieruchomością. Tak określona wartość rynkowa nieruchomości oddaje potencjał nieruchomości. Może zatem zawierać inne wykorzystanie nieruchomości, również takie, które stanie się możliwe w przyszłości po wprowadzeniu właściwych zmian.

Pojęcie „pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy” uwzględnia teoretycznego nabywcę, która nie jest w żaden sposób zmuszona do dokonania transakcji. Odpowiednio do sprzedającego, powinno się przyjąć, że jest to hipotetyczny sprzedający, a nie konkretny właściciel wycenianej nieruchomości.

„Strony działają z rozeznanieniem i postępują rozważnie” zakłada, że strony transakcji są właściwie poinformowani co do okoliczności zawarcia transakcji oraz stanu rynku w dniu wyceny. Należy założyć, że każda ze stron działa w najlepiej pojętym swoim interesie zgodnie z posiadaną wiedzą. Pojęcie „strony nie znajdują się w sytuacji przymusowej” zakłada wolę stron transakcji do jej zawarcia, jednak wyklucza w jakikolwiek sposób przymus któreś ze stron jej zakończenia.

8. PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE

Zgodnie z art. 153 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Przy podejściu tym uwzględniono następujące atrybuty porównawcze:

- aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami,
- funkcja wyznaczona w planie zagospodarowania przestrzennego,
- wyposażenie w infrastrukturę techniczną,
- lokalizacja nieruchomości, jej otoczenie,
- charakterystyką fizyczną (powierzchnię, ukształtowanie terenu),
- warunki rynkowe,
- rodzaj praw do nieruchomości,

a w szczególności:

1. lokalizacja,
2. sąsiedztwo,
3. standard wykończenia budynku,
4. stan techniczny budynku,
5. powierzchnia budynku,
6. powierzchnia działki,
7. dostępność komunikacyjną.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r., poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688 i 1762) wartość nieruchomości polega na określeniu wartości prawa własności lub innych praw do nieruchomości. Do przeprowadzenia wyceny zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami i podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.

Metoda porównywania parami wymaga:

1. Określenia rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych.
2. Ustalenia rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych.
3. Podania charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.
4. Wybrania do porównań co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, których ceny są wiarygodne, z podaniem ich opisu i charakterystyki.
5. Utworzenia pary porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się kolejno z cechami każdej z wybranych nieruchomości.

6. Wyliczenia poprawki stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami wybranymi.
7. Określenia wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek.
8. Ostatecznego określenia wartości nieruchomości wycenianej jako średniej arytmetycznej z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.

Metoda korygowania ceny średniej polega na:

1. Określeniu rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość, poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych.
2. Ustaleniu rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych.
3. Podaniu charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.
4. Określeniu ceny średniej (Cśr) ze zbioru transakcji przyjętych do analizy lub z grupy nieruchomości reprezentatywnych (próbki reprezentatywnej).
5. Określeniu zakresu sumy współczynników korygujących
6. Określeniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$\frac{C_{min}}{C_{\xi r}}, \frac{C_{max}}{C_{\xi r}}$$

7. Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości, wg wzoru:

$$W_j = C_{\xi r} \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

Cśr - średnia cena sprzedawanych nieruchomości

ui - oznacza wielkość i- tego współczynnika odzwierciedlającego wpływ danej cechy na wartość nieruchomości.

n - liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości.

Data szacowania:

Określenie wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej przeprowadzono w poziomie cen na dzień – 12 kwietnia 2024 r.

Trend czasowy: na przestrzeni kilku miesięcy – ceny ustabilizowały się.

Stan nieruchomości na dzień – 12 kwietnia 2024 r.

9. PROCEDURA SZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ PODEJŚCIEM PORÓWNAWCZYM

9.1 ANALIZA RYNKU LOKALNEGO

Miasto Szczecin, jako stolica województwa zachodniopomorskiego i największa aglomeracja (wraz z okolicznymi miejscowościami) w tym rejonie Polski jest istotnym węzłem komunikacyjnym zarówno w skali kraju jak i Europy centralnej. Szczecin leży na trasie europejskich szlaków



komunikacyjnych Północ-Południe oraz Zachód-Wschód. Miasto posiada korzystne położenie geograficzne. Posiada połączenie do autostrady A6 prowadzącej do Berlina, a także do drogi ekspresowej S3 biegnącej z jednej strony do przepraw promowych w Świnoujściu, a z drugiej do Gorzowa Wielkopolskiego i dalej do centrum kraju. W odległości około 45 km od Szczecina zlokalizowany jest port lotniczy (Goleniów) obsługujący rejsy do największych aglomeracji europejskich.

Administracyjnie miasto Szczecin podzielone jest na cztery dzielnice: Śródmieście, Północ, Zachód, Prawobrzeże. W obrębie miasta znajdują się 36 osiedli mieszkalnych. Szczecin, wg danych statystycznych na dzień 22 stycznia 2018r. liczy blisko 374 tyś. mieszkańców. Blisko 37% z nich zamieszkuje dzielnicę Śródmieście, a w dzielnicy Zachód mieszka się ponad 30% populacji Szczecina. Od kilku lat można zauważyć tendencje do wyprowadzania się ludności z centralnych osiedli miasta na obrzeża aglomeracji szczecińskiej. Pomimo tego najbardziej zaludnionymi osiedlami miasta Szczecin są: Centrum, Pomorzany, Pogodno oraz Niebuszewo-Bolinko. Na tych osiedlach (z pominięciem obszaru Pogodno) dominuje gęsta zabudowa wykonywana w technologii tradycyjnej oraz budynki mieszkalne od 5 do 12 kondygnacyjne, wybudowane w technologii przemysłowej. W okolicznych miejscowościach dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej.

Na lokalnym rynku nieruchomości odnotowuje się zróżnicowany popyt na działki przeznaczone pod zabudowę mieszkalną. Zainteresowanie ofertą zależy od wielu czynników. Najważniejsze z nich to lokalizacja zarówno w skali makro (położenie na określonym osiedlu) jak i mikro. Do osiedli, w których cena za nieruchomości mieszkaniowe jest najwyższa zaliczyć należy: Pogodno, Gumieńce, Osów oraz Warszewo. W centralnych osiedlach miasta ceny są na średnim poziomie. Natomiast na osiedlach takich jak Stołczyn, czy Skolwin notowane ceny transakcyjne są na najniższym poziomie. W okolicznych miejscowościach ceny zbliżone są do średniego poziomu miejskiego.

Rodzaj

Rodzaj rynku przyjęty do analizy uwarunkowany jest typem nieruchomości. W przypadku przedmiotowej nieruchomości, jest to rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami pełniącymi funkcje biurowe położonych w Szczecinie.

Obszar

Obszar rynku lokalnego rozpatrywany w przedmiotowej wycenie obejmuje nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami pełniącymi funkcje biurowe położone w Szczecinie.

Okres badania cen

2024 – 2022 r.

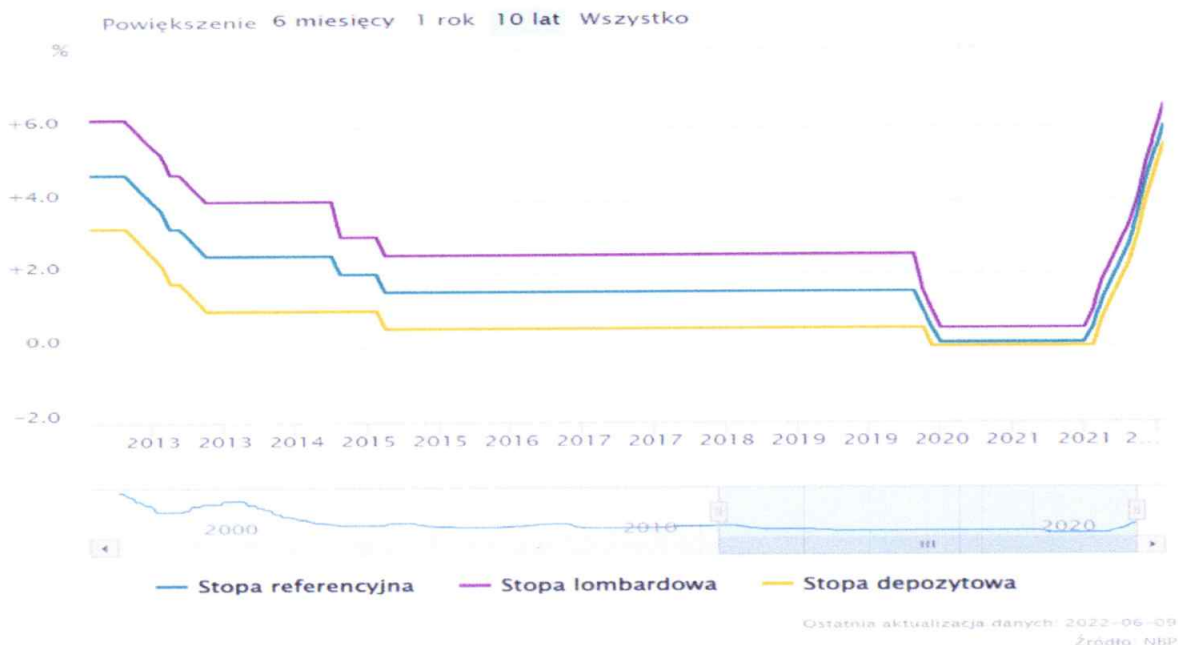
Na lokalnym rynku nieruchomości gruntowych oraz zabudowanych budynkami biurowymi położonych na terenie Miasta Szczecin odnotowuje się w ostatnim okresie małą ilość transakcji sprzedaży. Przeprowadziłem analizę lokalnego rynku wtórnego w tym segmencie nieruchomości we wszystkich obrębach ewidencyjnych w Szczecinie.

Na podstawie dostępnych danych nie zaobserwowano deprecjacji cen tego typu nieruchomości. Wzrost PKB Polski za 2023 w wysokości ok 1,0% i inflacja CPI (odczyt marcowy na poziomie 2,0%) może być czynnikiem wpływającym na nominalny wzrost wartości.

W sposób ograniczający popyt i obniżający wartość może natomiast zadziałać cykl podwyżek stóp procentowych przez Radę Polityki Pieniężnej rozpoczęty w październiku 2021r.

OPERAT SZACUNKOWY O WARTOŚCI CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ
położonej przy al. Wyzwolenia 70 w Szczecinie

Podstawowe stopy procentowe NBP na koniec miesiąca



Rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami niemieszkalnymi o przeznaczeniu biurowym jest mocno ograniczony. Podaż nowej substancji jest skorelowana z wymaganiami własnymi inwestorów, przez co można zaobserwować małą aktywność na rynku wtórnym. Powierzchnie dostępne na rynku ograniczają się do kilku lokalizacji w mieście obejmujące tereny portowe, biegnące wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych i tras wylotowych z miasta głównie na prawobrzeżnej części oraz w okolicznych miejscowościach. Nieliczne obiekty są rozlokowane na pozostałych osiedlach miasta.

Na decyzje potencjalnych nabywców znaczący wpływ ma kwota, którą są zmuszeni przeznaczyć na ten cel. Trendy ogólnopolskie w ostatnim czasie wyraźnie pokazują stabilizację poziomu cen nieruchomości. Choć można zauważyć symptomy zmiany tego trendu i w niektórych segmentach nieruchomości można zaobserwować wzrost cen, a tym samym wartości nieruchomości.

Z obserwacji wynika, że na decyzje związane z zakupem nieruchomości gruntowych zabudowanych wpływa dogodne położenie, rozwinięta infrastruktura oraz dostęp do komunikacji miejskiej.

Na rynku lokalnym większym zainteresowaniem cieszą się nieruchomości zabudowane mniejszymi budynkami ze względu na bardziej przystępną cenę dla potencjalnych nabywców i szerszy krąg inwestorów. Ceny takich nieruchomości zabudowanych wynoszą od ok. 4000,00 zł do nawet 10000,00 zł za 1 m² w zależności od lokalizacji, sąsiedztwa, stanu technicznego budynku, standardu wykończenia budynku, powierzchni budynku, powierzchni działki, dostępności komunikacyjnej. Jednak mniejsza powierzchnia sprawia, że cena za całą nieruchomość jest bardziej dostępna dla większego grona potencjalnych nabywców.

Analizę rynku dokonano na podstawie przeprowadzonych i udokumentowanych transakcji kupna-sprzedaży w Szczecinie. Z analizy tej wynika że:

- ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami niemieszkalnymi kształtują się w wysokości od 3579,34 zł do 6571,43 zł za 1 m² powierzchni użytkowej w zależności od lokalizacji, sąsiedztwa, powierzchni stanu technicznego, standardu wykończenia, powierzchni użytkowej, dostępności komunikacyjnej,
- ceny odrębnych własności lokali niemieszkalnych w budynkach biurowych i usługowo-mieszkalnych kształtują się w wysokości od 6010,21 zł do 9513,27 zł za 1 m² powierzchni użytkowej w zależności od lokalizacji, sąsiedztwa, standardu wykończenia i wyposażenia, stanu

technicznego budynku, powierzchni użytkowej, powierzchni działki, stanu zagospodarowania, dostępności komunikacyjnej.

Tabela nr 1. Zestawienie cen nieruchomości podobnych dla nieruchomości gruntowej zabudowanej.

L.p.	Lokalizacja	Data sprzedaży	Powierzchnia budynku	Powierzchnia działki	Cena transakcyjna	Cena za m ²
1	Wojska Polskiego	2023-06-14	1742,40	1827	7 113 821,14	4082,77
2	Przestrzenna	2023-03-16	422,40	2820	1 697 900,00	4944,17
3	Santocka	2022-12-21	408,85	806	1 463 414,63	3579,34
4	Kujota	2022-12-14	1400,00	19988	9 200 000,00	6571,43

Wyliczenie ΔC dla przedziału cen zanotowanych na rynku:

Z przyjętych do porównania transakcji, wynika że minimalna cena za 1 m² nieruchomości gruntowej zabudowanej wynosi 3579,34 zł a cena maksymalna 6571,43 zł (z pominięciem skrajnie niskiej transakcji). Zatem różnica między nimi wynosi:

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 6571,43 \text{ zł/m}^2 - 3579,34 \text{ zł/m}^2 = 2992,09 \text{ zł/m}^2 \text{ (przyjęto: } 3000,00 \text{ zł/m}^2)$$

Charakterystyka rynku nieruchomości:

Wartość nieruchomości gruntowej zabudowanej określono przy następujących założeniach:

- rodzaj rynku lokalnego – nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami biurowymi,
- obszar rynku – nieruchomości położone w Szczecinie we wszystkich obrębach ewidencyjnych o podobnej atrakcyjności i nie różniące się istotnymi cechami od działki wycenianej,
- okres badania cen: 2024 – 2022 r.,
- trend czasowy: stabilizacja cen.

Na podstawie analizy ustalono następujące rodzaje cech rynkowych (atrybutów) wpływających na poziom cen nieruchomości gruntowych zabudowanych na rynku:

1. lokalizacja,
2. standard wykończenia budynku,
3. stan techniczny budynku,
4. powierzchnia budynku,
5. powierzchnia działki,
6. dostępność komunikacyjna.

OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ

Na podstawie analizy zebranych danych oraz obserwacji preferencji nabywców tego rodzaju nieruchomości na terenie objętym analizą przyjęte zostały następujące kryteria ich oceny (cechy) oraz wagi tych cech:

Tabela nr 2. Zestawienie cech wpływających na wartość i ich ocena oraz przypisana waga.

Cechy rynkowe	Ocena cechy	Waga
Lokalizacja	Korzystna – Strefa centralna rynku lokalnego. Zaplecze infrastruktury społeczno-bytowej w bliskiej odległości. Bliskość dostępu do zorganizowanej komunikacji miejskiej. Dogodne połączenie do głównych ciągów komunikacyjnych.	25%
	Przeciętna – Strefa pośrednia lokalnego rynku. Zaplecze infrastruktury społeczno-bytowej w odległości wymagającej dojazdu komunikacją miejską lub własną. Dogodne połączenie do ciągów komunikacyjnych.	
	Niekorzystna - Strefa peryferyjna lokalnego rynku. Zaplecze infrastruktury społeczno-bytowej w znacznej odległości niezbędny dojazd komunikacją własną. Utrudniony dostęp do publicznych zorganizowanych ciągów komunikacyjnych.	
Standard wykończenia budynku	Dobry – Elementy wykończenia z materiałów wysokiej jakości, zaprojektowane i zrealizowane zgodnie z aktualnymi trendami, indywidualne aranżacje wnętrz, nowoczesne rozwiązania techniczne, wyposażenie w nowoczesne instalacje, zastosowane energooszczędne rozwiązania	20%
	Przeciętny – Elementy wykończenia wykonane z materiałów nowych, podstawowej jakości lub z materiałów dobrej jakości lecz odznaczające się częściowym zużyciem, wymagające odnowienia, zastosowane typowe rozwiązania i aranżacje.	
Stan techniczny budynku	Dobry - Budynek nowy lub po generalnym remoncie, wykonany zgodnie z aktualnie obowiązującymi normami i standardami. Obiekt dobrze utrzymany, bieżące naprawy i konserwacje przeprowadzane systematycznie.	15%
	Średni - Budynek z widocznymi oznakami zużycia oraz prawidłowo prowadzoną gospodarką remontową. Budynek wymagający bieżących napraw i konserwacji lub częściowych remontów.	
Powierzchnia budynku	Korzystna - Powierzchnia użytkowa najbardziej poszukiwana na lokalnym rynku, tj. o powierzchni do 1400 m ² .	15%
	Przeciętna - Powierzchnia użytkowa poszukiwana na lokalnym rynku, ale w nieco mniejszym stopniu, tj. o powierzchni 1400 – 2000 m ² .	
	Niekorzystna - Powierzchnia użytkowa wykraczająca poza przedział typowy dla lokalnego rynku, jednak poszukiwana na lokalnym rynku tj. o powierzchni powyżej 2000 m ² .	
Powierzchnia działki	Korzystna - Powierzchnia najbardziej poszukiwana na lokalnym rynku, tj. o powierzchni powyżej 2000 m ² .	15%
	Przeciętna - Powierzchnia poszukiwana na lokalnym rynku, ale w nieco mniejszym stopniu, tj. o powierzchni 700 – 2000 m ² .	
	Niekorzystna - Powierzchnia wykraczająca poza przedział typowy dla lokalnego rynku, jednak poszukiwana na lokalnym rynku tj. o powierzchni poniżej 700 m ² .	
Dostępność komunikacyjna	Korzystna – blisko ciągów komunikacyjnych i dróg wyjazdowych z miasta, z dobrym dostępem do komunikacji	10%

OPERAT SZACUNKOWY O WARTOŚCI CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ
położonej przy al. Wyzwolenia 70 w Szczecinie

	Przeciętna – oddalona od ciągów komunikacyjnych i dróg wyjazdowych z miasta, ze średnim dostępem do komunikacji	
	Razem cechy	100%

W odniesieniu do powyższego wyceniana nieruchomość gruntowa zabudowana oraz nieruchomości przyjęte do porównania posiadają następujące cechy:

Tabela nr 3. Cechy nieruchomości szacowanej.

Lp.	Cechy rynkowe	Stan nieruchomości na dzień wyceny
1	Lokalizacja	Korzystna
2	Standard wykończenia	Przeciętny
3	Stan techniczny budynku	Średni
4	Powierzchnia budynku	Niekorzystna
5	Powierzchnia działki	Korzystna
6	Dostępność komunikacyjna	Korzystna

Tabela nr 4. Cechy nieruchomości szacowanej po dokonaniu nakładów remontowych (wg stanu przyszłego).

Lp.	Cechy rynkowe	Stan nieruchomości na dzień wyceny
1	Lokalizacja	Korzystna
2	Standard wykończenia	Przeciętny
3	Stan techniczny budynku	Dobry
4	Powierzchnia budynku	Niekorzystna (Cecha wykraczająca poza notowane na lokalnym rynku)
5	Powierzchnia działki	Korzystna
6	Dostępność komunikacyjna	Korzystna

Tabela nr 5. Cechy nieruchomości przyjętych do porównania.

Lp.	Cechy rynkowe	Nieruchomość A	Nieruchomość B	Nieruchomość C
		03.2023	12.2022	12.2022
		4944,17 zł/m ²	3579,34 zł/m ²	6571,43 zł/m ²
1	Lokalizacja	Przeciętna	Korzystna	Przeciętna
2	Standard wykończenia	Dobry	Dobry	Dobry
3	Stan techniczny budynku	Dobry	Dobry	Dobry
4	Powierzchnia budynku	Korzystna	Korzystna	Korzystna
5	Powierzchnia działki	Korzystna	Przeciętna	Korzystna
6	Dostępność komunikacyjna	Przeciętna	Korzystna	Przeciętna

Nieruchomość A

Nieruchomość gruntowa zabudowana położona przy ulicy Przestrzennej w Szczecinie. Powierzchnia działki wynosi 2820 m².

Kształt działki regularny, korzystny. Działka uzbrojona w sieć elektroenergetyczną, wodną, kanalizacyjną, gazową i telekomunikacyjną. Dojazd drogą utwardzoną asfaltową.

Położenie nieruchomości w południowych częściach Szczecina.

Budynek wybudowany w technologii tradycyjnej. Powierzchnia użytkowa budynku 422,40 m².

Budynek w dobrym stanie technicznym. Podstawowe elementy konstrukcyjne zużyte w niewielkim stopniu.

Dostępność komunikacyjna zapewniona poprzez linie autobusowe zapewniające przeciętne połączenie z centralnymi dzielnicami Szczecina.

Data transakcji: 03.2023

Cena transakcyjna: 4944,17 zł/m²

1) Nieruchomość B

Nieruchomość gruntowa zabudowana położona przy ulicy Santockiej w Szczecinie. Powierzchnia działki wynosi 806 m².

Kształt działki regularny, korzystny. Działka uzbrojona w sieć elektroenergetyczną, wodną, kanalizacyjną, gazową i telekomunikacyjną. Dojazd drogą utwardzoną asfaltową.

Położenie nieruchomości w centralnych częściach Szczecina.

Budynek wybudowany w technologii tradycyjnej. Powierzchnia użytkowa budynku 408,85 m².

Budynek w dobrym stanie technicznym. Podstawowe elementy konstrukcyjne zużyte w niewielkim stopniu.

Dostępność komunikacyjna zapewniona poprzez linie autobusowe zapewniające korzystne połączenie z centralnymi dzielnicami Szczecina.

Data transakcji: 12.2022

Cena transakcyjna: 3579,34 zł/m²

2) Nieruchomość C

Nieruchomość gruntowa zabudowana położona przy ulicy Kujota w Szczecinie. Powierzchnia działki wynosi 19988 m².

Kształt działki korzystny, w formie prostokąta. Działka uzbrojona w sieć elektroenergetyczną, wodną, kanalizacyjną, gazową i telekomunikacyjną. Dojazd drogą utwardzoną asfaltową.

Położenie nieruchomości w południowych obszarach Szczecina, na prawobrzeżu.

Budynek wybudowany w technologii tradycyjnej. Powierzchnia użytkowa budynku 1400,00 m².

Budynek w średnim stanie technicznym. Podstawowe elementy konstrukcyjne nieużyte.

Dostępność komunikacyjna zapewniona poprzez linie autobusową i tramwajową zapewniające średnie połączenie z pozostałymi dzielnicami Szczecina.

Data transakcji: 12.2022

Cena transakcyjna: 6571,43 zł/m²

OKREŚLENIE ZAKRESU KWOTOWEGO POSZCZEGÓLNYCH CECH

Tabela nr 6. Zestawienie zakresu kwotowego cech.

L.p.	Cecha rynkowe	ΔC (zł)	Waga cechy (%)	Zakres cechy (zł)
1	Lokalizacja	3000,00	25 %	750,00
2	Standard wykończenia budynku	3000,00	20 %	600,00
3	Stan techniczny budynku	3000,00	15 %	450,00
4	Powierzchnia budynku	3000,00	20 %	600,00
5	Powierzchnia działki	3000,00	10 %	300,00
6	Dostępność komunikacyjna	3000,00	10 %	300,00
100%				

Mając podzielone zakresy kwotowe ΔC na mniejsze zakresy kwotowe w odniesieniu do każdej z cech rynkowych proporcjonalnie do wagi cech, przystąpiono do porównania parami pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami porównawczymi A, B, C, o znanych cechach i znanej cenie oraz o jednakowym poziomie poprawek.

W wyniku tego porównania zostały ustalone kwotowo wartości poprawek. Nie wykonuje się porównania różnicującego nieruchomości wycenianego z obiektami porównawczymi, których cechy mają taką wartość co nieruchomość wyceniana.

Różnicę wynikającą z analizy porównawczej poszczególnych cech oraz szczegółowy rozrzut poprawek przedstawiono w tabeli nr 7.

Tabela nr 7. Tabela wyceny podejściem porównawczym w stanie obecnym.

Rodzaj cech rynkowych	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomości porównawcze		
		A.	B.	C.
<i>Adres nieruchomości</i>	Szczecin, Wyzwolenia 70	Przestrzenna	Santocka	Kujota
<i>Data transakcji</i>		03.2023	12.2022	12.2022
<i>Powierzchnia budynku [m²]</i>	2040,70	422,40	408,85	1400,00
<i>Powierzchnia działki [m²]</i>	2000 (założenie)	2820	806	19988
<i>Cena 1 m² p. u. [zł/m²]</i>		4944,17	3579,34	6571,43
<i>Lokalizacja</i>	Korzystna	Przeciętna	Korzystna	Przeciętna
	poprawka [zł/m ²]	+375,00	0,00	+375,00
<i>Standard wykończenia budynku</i>	Przeciętny	Dobry	Dobry	Dobry
	poprawka [zł/m ²]	-600,00	-600,00	-600,00
<i>Stan techniczny budynku</i>	Średni	Dobry	Dobry	Dobry
	poprawka [zł/m ²]	-450,00	-450,00	-450,00
<i>Powierzchnia budynku</i>	Niekorzystna	Korzystna	Korzystna	Korzystna
	poprawka [zł/m ²]	-600,00	-600,00	-600,00
<i>Powierzchnia działki</i>	Korzystna	Korzystna	Przeciętna	Korzystna
	poprawka [zł/m ²]	+0,00	+150,00	+0,00
<i>Dostępność komunikacyjna</i>	Korzystna	Przeciętna	Korzystna	Przeciętna
	poprawka [zł/m ²]	+300,00	0,00	+300,00
<i>Suma poprawek [zł/m²]</i>		-975,00	-1500,00	-975,00
<i>Cena skorygowana [zł/m²]</i>		3969,17	2079,34	5596,43
<i>Wartość jednostkowa nieruchomości [zł/m²]</i>		3881,64		

Tabela nr 8. Zestawienie cen nieruchomości podobnych.

L.p.	Lokalizacja	Data transakcji	Powierzchnia w m ²	Cena transakcyjna	Cena za m ²
1	Wyzwolenia	2023-04-04	40,36	317 835,00 zł	7 875,00 zł
2	Wyzwolenia	2023-04-04	79,24	624 015,00 zł	7 875,00 zł
3	Wyzwolenia	2023-04-04	106,30	680 579,27 zł	6 402,44 zł
4	Powstańców Śląskich	2023-06-20	81,36	614 000,00 zł	7 546,71 zł
5	Henryka Rodakowskiego	2023-06-13	226,00	2 150 000,00 zł	9 513,27 zł
6	Henryka Rodakowskiego	2023-06-13	172,73	1 178 861,79 zł	6 824,88 zł
7	Bronowicka	2023-07-03	44,91	365 853,66 zł	8 146,37 zł
8	Powstańców Wlkp.	2023-04-27	72,00	501 383,07 zł	6 963,65 zł
9	Włociańska	2023-03-24	242,92	1 460 000,00 zł	6 010,21 zł
10	Aleja Piastów	2023-05-22	71,64	500 000,00 zł	6 979,34 zł
11	3 Maja	2023-04-26	29,53	195 121,95 zł	6 607,58 zł
12	Pokoju	2023-06-09	29,40	250 000,00 zł	8 503,40 zł
				Cena średnia:	7 437,32 zł

Charakterystyka rynku nieruchomości:

Wartość rynkową odrębnej własności lokalu niemieszkalnego określono przy następujących założeniach:

- rodzaj rynku lokalnego – odrębne własności lokali niemieszkalnych położone w budynkach biurowych lub usługowo-mieszkalnych,
- obszar rynku – lokale niemieszkalne położone w Szczecinie o podobnej atrakcyjności i formie władania nie różniące się istotnymi cechami od lokalu wycenianego,
- okres badania cen: 2024-2023 r.
- trend czasowy: stabilizacja cen

Na podstawie analizy ustalono następujące rodzaje cech rynkowych (atrybutów) wpływających na poziom cen lokali niemieszkalnych w budynkach wielorodzinnych na rynku:

1. lokalizacja,
2. sąsiedztwo,
3. standard wykończenia i wyposażenia lokalu,
4. stan techniczny budynku,
5. powierzchnia lokalu,
6. położenie na piętrze.

OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ LOKALU

Na podstawie analizy zebranych danych oraz obserwacji preferencji nabywców tego rodzaju nieruchomości na terenie objętym analizą przyjęte zostały następujące kryteria ich oceny (cechy) oraz wagi tych cech:

Tabela nr 9. Zestawienie cech wpływających na wartość i ich ocena oraz przypisana waga.

Cechy rynkowe	Ocena cechy	Waga
Lokalizacja	Korzystna – Strefa centralna rynku lokalnego. Zaplecze infrastruktury społeczno-bytowej w bliskiej odległości. Bliskość dostępu do zorganizowanej komunikacji miejskiej. Dogodne połączenie do głównych ciągów komunikacyjnych.	25%
	Przeciętna – Strefa pośrednia lokalnego rynku. Zaplecze infrastruktury społeczno-bytowej w odległości wymagającej dojazdu komunikacją miejską lub własną. Dogodne połączenie do ciągów komunikacyjnych.	
	Niekorzystna - Strefa peryferyjna lokalnego rynku. Zaplecze infrastruktury społeczno-bytowej w znacznej odległości niezbędny dojazd komunikacją własną. Utrudniony dostęp do publicznych zorganizowanych ciągów komunikacyjnych.	
Śsiedztwo	Korzystne – Okolica o małym natężeniu hałasu, dobry dostęp do terenów zielonych i rekreacyjnych. Brak uciążliwości w sąsiedztwie i otoczeniu.	15%
	Przeciętne – Okolica o średnim natężeniu hałasu, średni dostęp do terenów zielonych i rekreacyjnych. Możliwe małe uciążliwości w sąsiedztwie i otoczeniu.	
	Niekorzystne – Okolica o dużym natężeniu hałasu, utrudniony dostęp do terenów zielonych i rekreacyjnych. Występujące w sposób powtarzalny uciążliwości w sąsiedztwie i otoczeniu.	
Standard wykończenia lokalu	Dobry – Elementy wykończenia z materiałów wysokiej jakości, zaprojektowane i zrealizowane zgodnie z aktualnymi trendami, indywidualne aranżacje wnętrz, nowoczesne rozwiązania techniczne, wyposażenie w nowoczesne instalacje, zastosowane energooszczędne rozwiązania	20%
	Przeciętny – Elementy wykończenia wykonane z materiałów nowych, podstawowej jakości lub z materiałów dobrej jakości lecz odznaczające się częściowym zużyciem, wymagające odnowienia, zastosowane typowe rozwiązania i aranżacje.	
	Niski/Deweloperski - Elementy wykończenia wykonane z materiałów słabej jakości i/lub wymagające częściowej wymiany lub odnowienia lub obiekt w tzw. standardzie deweloperskim.	
Stan techniczny budynku	Dobry - Budynek nowy lub po generalnym remoncie, wykonany zgodnie z aktualnie obowiązującymi normami i standardami. Obiekt dobrze utrzymany, bieżące naprawy i konserwacje przeprowadzane systematycznie.	15%
	Średni - Budynek z widocznymi oznakami zużycia oraz prawidłowo prowadzoną gospodarką remontową. Budynek wymagający bieżących napraw i konserwacji lub częściowych remontów.	
	Słaby - Budynek z widocznymi oznakami zużycie elementów zewnętrznych i wewnętrznych. Budynek wymagający przeprowadzenia prac remontowych.	
Powierzchnia lokalu	Korzystna - Powierzchnia użytkowa najbardziej poszukiwana na lokalnym rynku, tj. o powierzchni do 50 m ² .	10%
	Przeciętna - Powierzchnia użytkowa poszukiwana na lokalnym	

OPERAT SZACUNKOWY O WARTOŚCI CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ
położonej przy al. Wyzwolenia 70 w Szczecinie

	rynku, ale w nieco mniejszym stopniu, tj. o powierzchni 50 – 100 m ² . Niekorzystna - Powierzchnia użytkowa wykraczająca poza przedział typowy dla lokalnego rynku, jednak poszukiwana na lokalnym rynku tj. o powierzchni powyżej 100 m ² .	
Położenie na piętrze	Korzystne – Parter z wejściem bezpośrednio z ulicy	15%
	Przeciętne – parter bez wejścia bezpośrednio z ulicy oraz kondygnacje pośrednie, bez atrakcyjnego widoku na panoramę miasta lub wysokie piętra w budynku bez windy	
	Niekorzystne – pośrednie piętra bez wejścia klatką schodową od strony ulicy ostatnie piętra w budynku bez windy	
	Razem cechy	100%

W odniesieniu do powyższego wyceniany lokal niemieskalny oraz lokal o cenie minimalnej i maksymalnej miały następujące cechy:

Tabela nr 10. Cechy nieruchomości szacowanej.

Lp.	Cechy rynkowe	Stan lokalu
1	Lokalizacja	Korzystna
2	Sąsiedztwo	Przeciętne
3	Standard wykończenia lokalu	Dobry
4	Stan techniczny budynku	Średni
5	Powierzchnia lokalu	Niekorzystna (cecha wykraczająca poza notowane na rynku)
6*	Położenie na piętrze dla lokali na parterze	Korzystne
6*	Położenie na piętrze dla lokali na piętrze 1-3	Przeciętne
6*	Położenie na piętrze dla lokali na piętrze 4-5	Niekorzystne

Tabela nr 11. Cechy nieruchomości o cenie minimalnej i cenie maksymalnej.

Lp.	Cechy rynkowe	Cechy lokalu o cenie minimalnej	Cechy lokalu o cenie maksymalnej
1	Lokalizacja	Korzystna	Przeciętna
2	Sąsiedztwo	Niekorzystne	Korzystne
3	Standard wykończenia lokalu	Niski	Dobry
4	Stan techniczny budynku	Średni	Dobry
5	Powierzchnia lokalu	Korzystna	Korzystna
6	Położenie na piętrze	Korzystna	Przeciętne

USTALENIE ZAKRESU WSKAŹNIKÓW KORYGUJĄCYCH

Na podstawie analizy danych cen stanowiących reprezentatywną grupę lokali niemieskalnych w budynkach wielorodzinnych na terenie analizowanego obszaru ustalono:

- cenę średnią za jeden m² - **7437,32 zł/m²**
- cenę minimalną – **C_{min} = 6010,21 zł/m²**
- cenę maksymalną – **C_{max} = 9513,27 zł/m²**
- zakres wskaźników korygujących:



$$W_d = \frac{C_{\min}}{C_{\text{sr}}} = \frac{6010,21}{7437,32} = 0,8081$$

$$W_g = \frac{C_{\max}}{C_{\text{sr}}} = \frac{9513,27}{7437,32} = 1,2791$$

**USTALENIE WARTOŚCI WSPÓŁCZYNNIKA KORYGUJĄCEGO DLA LOKALU
NIEMIESZKALNEGO Z UWZGLĘDNIENIEM CENY ŚREDNIEJ W PRZEDZIALE**

Tabela nr 12. Obliczenie współczynnika korygującego cenę średnią.

l.p.	Cechy rynkowe	Procentowy wpływ na cenę (waga cechy)	Zakres współczynników korygujących		Wyceniana nieruchomość	
			Dolny	Górny	Ocena cechy	Wartość współczyn- nika U_i
1	Lokalizacja	25%	0,2020	0,3198	Korzystna	0,3198
2	Sąsiedztwo	15%	0,1212	0,1919	Przeciętne	0,15
3	Standard wykończenia lokalu	20%	0,1616	0,2558	Dobry	0,2
4	Stan techniczny budynku	15%	0,1212	0,1919	Średni	0,15
5	Powierzchnia lokalu	10%	0,0808	0,1279	Niekorzystna	0,0573
6*	Położenie na piętrze	15%	0,1212	0,1919	Korzystne	0,1919
6*	Położenie na piętrze	15%	0,1212	0,1919	Przeciętne	0,1500
6*	Położenie na piętrze	15%	0,1212	0,1919	Niekorzystne	0,1870
		100%	0,8081	1,2791	RAZEM	1,0690
						1,0271
						0,9983

**9.2 OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ 1 m² NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ
ZABUDOWANEJ**

Zgodnie z wynikiem szacowania zawartym w tabeli nr 7 wartość 1 m² powierzchni użytkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej przy alei Wyzwolenia 70 w Szczecinie wynosi:

3881,64 zł/m²

słownie: trzy tysiące osiemset osiemdziesiąt jeden złotych, 64/100 groszy.

9.3 OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ 1 m² LOKALI UŻYTKOWYCH

Wartość rynkowa 1 m² lokalu niemieszkalnego nr wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku i prawie własności gruntu położonego przy ul. Wyzwolenia 70 w Szczecinie stanowi iloczyn wartości średniej ceny i wskaźnika korygującego i wynosi dla lokali położonych na parterze:

$$W_R = C_{\text{śred}} \times \sum U_J = 7437,32 \text{ zł/m}^2 \times 1,0690 = 7950,50 \text{ zł/m}^2$$

słownie: siedem tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt złotych 50/100 groszy.

Dla lokali położonych na 1 – 3 piętra:

$$W_R = C_{\text{śred}} \times \sum U_J = 7437,32 \text{ zł/m}^2 \times 1,0271 = 7638,87 \text{ zł/m}^2$$

słownie: siedem tysięcy sześćset trzydzieści osiem złotych 87/100 groszy.

Dla lokali położonych na 4 i 5 piętrze:

$$W_R = C_{\text{śred}} \times \sum U_J = 7437,32 \text{ zł/m}^2 \times 0,9983 = 7424,68 \text{ zł/m}^2$$

słownie: siedem tysięcy czterysta dwadzieścia cztery złote 68/100 groszy.

10. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ W PODEJŚCIU PORÓWNAWCZYM

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej (położonej przy alei Wyzwolenia 70 w Szczecinie stanowi iloczyn powierzchni użytkowej budynku oraz wartości jednego metra kwadratowego i wynosi:

$$W = 2040,70 \text{ m}^2 \times 3881,64 \text{ zł/m}^2 = 7\,921\,262,74 \text{ zł}$$

Przyjęto : 7 921 000,00 zł

słownie: siedem milionów dziewięćset dwadzieścia jeden tysięcy złotych 0/100 groszy.

11. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ LOKALI UŻYTKOWYCH

Wartość rynkowa nieruchomości lokali użytkowych położonych przy alei Wyzwolenia 70 w Szczecinie stanowi iloczyn powierzchni użytkowej lokali oraz wartości jednego metra kwadratowego i wynosi:

Tabela nr 13. Obliczenie wartości rynkowej lokali mieszkalnych.

Lp.	Numer lokalu	Powierzchnia lokalu	Wartość 1 m ²	Wartość lokalu	Przyjęta wartość
1	5A	347,4	7 424,68 zł	2 579 332,92 zł	2 579 500 zł
2	5B	1006,1	7 424,68 zł	7 469 967,92 zł	7 470 000 zł
3	5C	354,44	7 424,68 zł	2 631 602,65 zł	2 631 500 zł
4	4A	347,4	7 424,68 zł	2 579 332,92 zł	2 579 500 zł
5	4B	1006,1	7 424,68 zł	7 469 967,92 zł	7 470 000 zł
6	4C	354,44	7 424,68 zł	2 631 602,65 zł	2 631 500 zł
7	3A	347,4	7 638,87 zł	2 653 744,21 zł	2 653 500 zł
8	3B	1006,1	7 638,87 zł	7 685 469,35 zł	7 685 500 zł
9	3C	347,4	7 638,87 zł	2 653 744,21 zł	2 653 500 zł
10	2P	452,3	7 638,87 zł	3 455 061,91 zł	3 455 000 zł
11	2A	409,4	7 638,87 zł	3 127 354,29 zł	3 127 500 zł
12	2B	428,7	7 638,87 zł	3 274 784,52 zł	3 275 000 zł
13	2C	319,1	7 638,87 zł	2 437 564,13 zł	2 437 500 zł
14	1A	250,7	7 638,87 zł	1 915 065,27 zł	1 915 000 zł
15	1B	1103,24	7 638,87 zł	8 427 509,40 zł	8 427 500 zł
16	1C	354	7 638,87 zł	2 704 160,77 zł	2 704 000 zł
17	0A	569,4	7 950,50 zł	4 527 012,41 zł	4 527 000 zł
18	0B	390,2	7 950,50 zł	3 102 283,53 zł	3 102 500 zł
19	0C	420,4	7 950,50 zł	3 342 388,51 zł	3 342 500 zł
20	0D	181,8	7 950,50 zł	1 445 400,17 zł	1 445 500 zł
21	0E	423	7 950,50 zł	3 363 059,80 zł	3 363 000 zł

12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Opinię sporządzono do celu określonego w pkt. 3 i za jego wykorzystanie do innych celów autor nie ponosi odpowiedzialności.
2. Przyjęte w operacie transakcje potwierdzone zostały aktami notarialnymi. Transakcje te nie obejmują VAT, bonifikat i ulg.
3. Zakazuję się publikacji opinii w całość lub fragmencie bez pisemnej zgody autora.
4. Oględzin nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem biurowym dokonano w dniu 12 kwietnia 2024 r.
5. Opinię wykonano zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny z późniejszymi zmianami.

OPERAT SZACUNKOWY O WARTOŚCI CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ
położonej przy al. Wyzwolenia 70 w Szczecinie

6. Ważność niniejszego opinii wygasa z chwilą zmiany cen na lokalnym rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami niemieszkalnymi lub ogłoszenia nowych przepisów zmieniających zasady sporządzania wycen.
7. Opis budynków nie stanowi ekspertyzy technicznej.
8. Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte wycenianej nieruchomości, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu wizji lokalnej, ani też na podstawie dokumentacji prawnej.
9. Opinię w sprawie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem biurowym opracowano według stanu na dzień 12 kwietnia 2024 r. cen i metod obowiązujących w dniu dokonania oględzin.
10. Wszelkie dane o stanie prawnym nieruchomości gruntowej zabudowanej przyjmuje się w dobrej wierze z dokumentów przy zbiorze w księdze wieczystej, z Miejskiego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej.

OPRACOWAŁ:



Szczecin: 7 maja 2024 r.

13. ZAŁĄCZNIKI

1. Kopia polisy ubezpieczenia
2. Dokumentacja fotograficzna



POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1087502198

1 Okres ubezpieczenia: od 01.11.2023 r. do 31.10.2024 r.

2 Ubezpieczający: MACIEJ KANTOREK
Adres siedziby: OSTROWSKA 50 m. 17, 71-757 SZCZECIN
E-mail: MACIEJ.KANTOREK@GMAIL.COM
Telefon: +48501051356
REGON: 320461101

3 Ubezpieczony: MACIEJ KANTOREK
Adres siedziby: OSTROWSKA 50 m. 17, 71-757 SZCZECIN
E-mail: MACIEJ.KANTOREK@GMAIL.COM
Telefon: +48501051356
REGON: 320461101

4	Zakres ubezpieczenia obowiązkowego	Suma gwarancyjna	
		Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
4	Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	25 000 EUR	25 000 EUR

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

5 Składka łączna: 152,05 PLN	
	Jednorazowo
Kwota w PLN	152,05
Termin płatności	07.11.2023

6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki
08 1240 6960 3014 0110 1798 1369
W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1087502198

7 Warunki ubezpieczenia
1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:
i) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805).
2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.

8 Oświadczenia
1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
3. ☐ * Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.
4. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.
5. ☒ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).
6. ☐ * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty.
7. ☐ * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadał ubezpieczenia w tej firmie.
8. ☒ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).
9. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.
* ☒ w polu oznacza zgodę
Pełne nazwy spółek:
PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Żubra 1, 01-066 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.

1087502198/pc:100000516311642/BE20 PIN: 8478





Postanowienia dodatkowe lub odmienne

Postanowienia dodatkowe do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego.

1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
 - 1) na piśmie – osobiście albo wysłane przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
 - 2) na piśmie – wysłane na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA w rozumieniu ustawy o doręczeniach elektronicznych, począwszy od dnia wpisania tego adresu do bazy adresów elektronicznych;
 - 3) w formie ustnej – telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1;
 - 4) w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informacje, w której:
 - 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
 - 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
 - 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
5. Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła:
 - 1) w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta;
 - 2) w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.
6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
 - 1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
 - 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.

7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.
9. PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
12. W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygania sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowego systemu rozstrzygania sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU jest następujący: reklamacje@pzu.pl.
13. Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisa

1. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności www.rf.gov.pl.
2. Z zachowaniem pozostałych, niezmienionych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

Potwierdzam dane kontaktowe

MACIEJ KANTOREK
E-mail: MACIEJ.KANTOREK@GMAIL.COM
Telefon: +48501051356

Dodatkowych informacji udzieli:

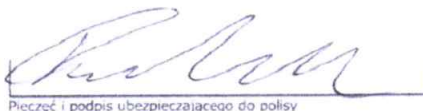
Kuczer Artur
ul. ARMII KRAJOWEJ 18, 08-110 SIEDLCE
E-mail: artur.kuczer@profitowi.pl
tel.: +48 504050084

Data zawarcia umowy: 31.10.2023 r.

Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia dystrybutor ubezpieczeń pozyskał ode mnie informacje w celu ustalenia moich potrzeb i wymagań co do zakresu ochrony ubezpieczeniowej przy uwzględnieniu wysokości składki, jaką jestem skłonny/sklonna zapłacić.


Pieczęć i podpis ubezpieczającego

MACIEJ KANTOREK
Ubezpieczający


Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy


Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

 **801 102 102 lub (or) +48 22 566 55 55 pzu.pl**
w przypadku awarii lub wypadku (in case of accident)



DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



Widok najbliższego otoczenia



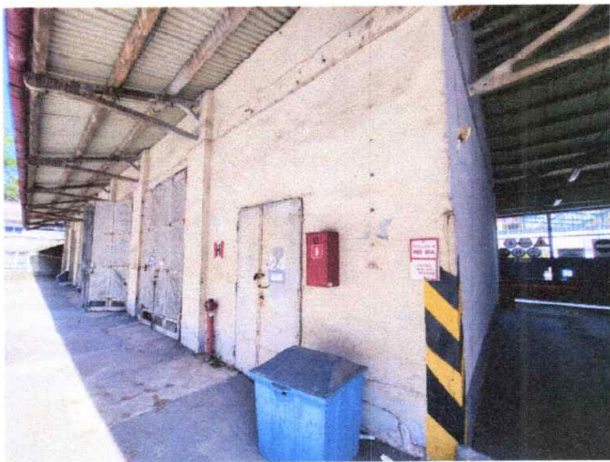
Widok budynku A

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



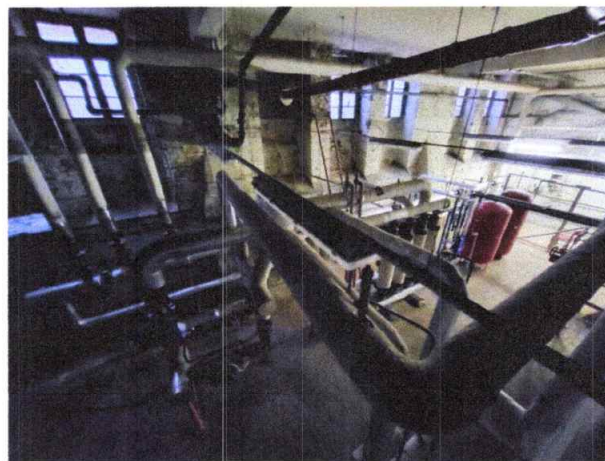
Widok budynku A

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



Widok budynku B

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



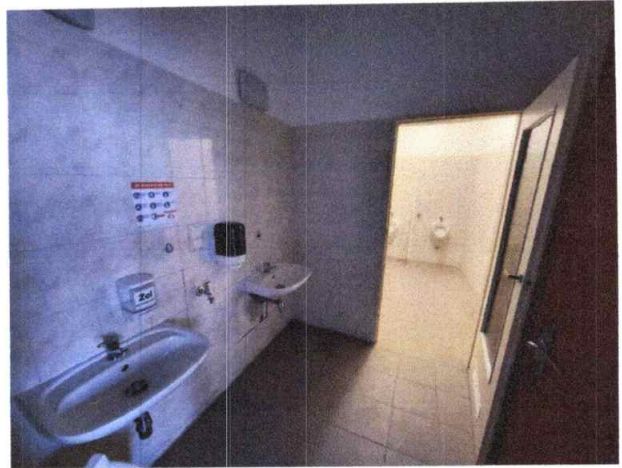
Widok pomieszczeń w budynku A

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



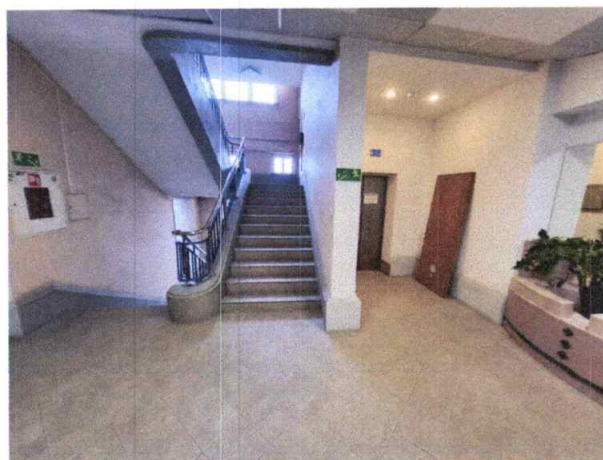
Widok pomieszczeń w budynku A

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



Widok pomieszczeń w budynku A

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



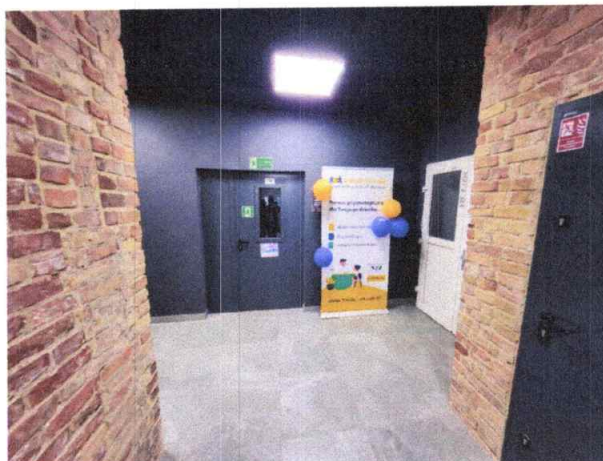
Widok pomieszczeń w budynku A

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



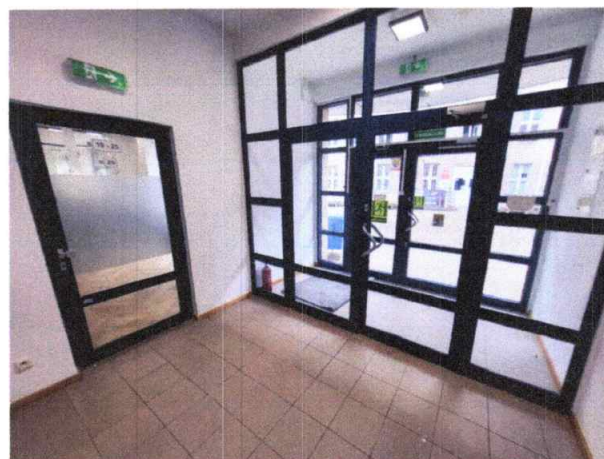
Widok pomieszczeń w budynku A

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



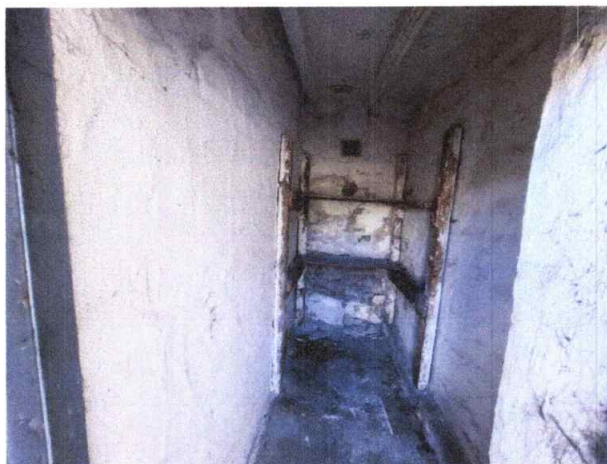
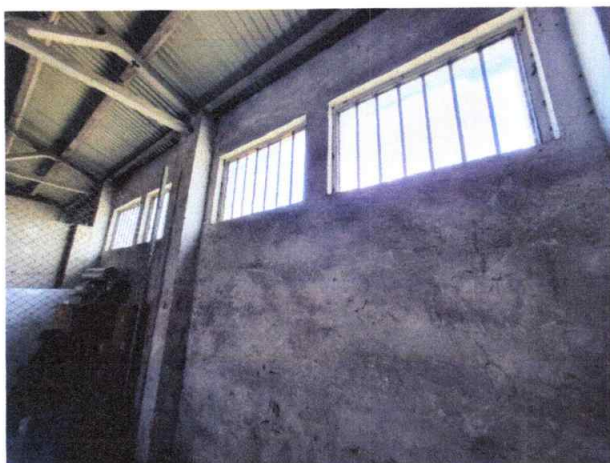
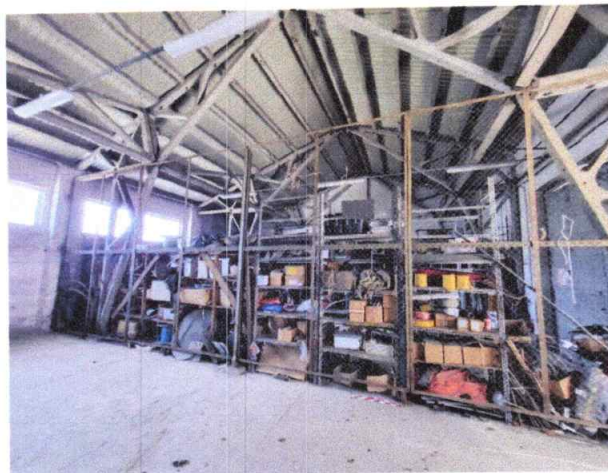
Widok pomieszczeń w budynku A

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



Widok pomieszczeń w budynku A

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



Widok pomieszczeń w budynku B i C