

**UCHWAŁA NR CXXIII/3338/23
RADY MIASTA KRAKOWA**

z dnia 22 listopada 2023 r.

**w sprawie wyrażenia zgody na zbycie akcji Miejskiego Klubu Sportowego „Cracovia”
Sportowa Spółka Akcyjna stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. g ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463, 1688), art. 12 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 679) w zw. z art. 11 ust. 2 oraz art. 12 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 973, 1859), uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na zbycie przez Gminę Miejską Kraków wszystkich należących do niej akcji spółki Miejski Klub Sportowy „Cracovia” Sportowa Spółka Akcyjna, tj. 73 480 (słownie: siedemdziesiąt trzy tysiące czterysta osiemdziesiąt) akcji o wartości nominalnej 7 348 000 zł (słownie: siedem milionów trzysta czterdzieści osiem tysięcy złotych), stanowiących 33,64 % (słownie: trzydzieści trzy i sześćdziesiąt cztery setnych procenta) kapitału zakładowego Spółki na rzecz Comarch Spółka Akcyjna za cenę w wysokości 21 206 328 zł (słownie: dwadzieścia jeden milionów dwieście sześć tysięcy trzysta dwadzieścia osiem złotych) i na warunkach określonych w projekcie umowy zbycia akcji będącym załącznikiem do wniosku Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 14 listopada 2023 r. w sprawie wyrażenia zgody na zbycie akcji Miejskiego Klubu Sportowego „Cracovia” Sportowa Spółka Akcyjna.

2. Cena zbycia akcji oraz warunki umowy zostały ustalone w toku negocjacji przeprowadzonych z Comarch S.A.

3. Zbycie akcji, o których mowa w ust. 1, jest równoznaczne z wystąpieniem Gminy Miejskiej Kraków ze spółki Miejski Klub Sportowy „Cracovia” Sportowa Spółka Akcyjna.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wiceprzewodniczący Rady
Miasta Krakowa

Artur Buszek

ZARZĄDZENIE NR 3369/2023
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 14 listopada 2023r.

w sprawie przyjęcia i przekazania pod obrady Rady Miasta Krakowa projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie wyrażenia zgody na zbycie akcji Miejskiego Klubu Sportowego „Cracovia” Sportowa Spółka Akcyjna stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463, 1688) w zw. z art. 12 ust. 2 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 679) oraz w zw. z art. 11 ust. 2 oraz art. 12 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 973, 1859) zarządza się, co następuje:

§ 1. Postanawia się przyjąć i przekazać pod obrady Rady Miasta Krakowa projekt uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie wyrażenia zgody na zbycie akcji Miejskiego Klubu Sportowego „Cracovia” Sportowa Spółka Akcyjna stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków.

§ 2. Postanawia się przyjąć i przekazać Radzie Miasta Krakowa wniosek Prezydenta Miasta Krakowa o wyrażenie zgody na zbycie akcji Miejskiego Klubu Sportowego „Cracovia” Sportowa Spółka Akcyjna stanowiący wraz z załącznikami do wniosku załącznik do zarządzenia.

§ 3. Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Miasta Krakowa.

§ 4. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

**WNIOSEK
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA**

z dnia 14 listopada 2023 r.

w sprawie wyrażenie zgody na zbycie akcji Miejskiego Klubu Sportowego „Cracovia” S.S.A.

Działając na podstawie art. 12 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. *o gospodarce komunalnej* (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 679) w zw. z art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. *o zasadach zarządzania mieniem państwowym* (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 973 z późn.zm.) niniejszym zwracam się do Rady Miasta Krakowa z wnioskiem o wyrażenie zgody na zbycie przez Gminę Miejską Kraków wszystkich należących do niej akcji Miejskiego Klubu Sportowego „Cracovia” Sportowa Spółka Akcyjna na rzecz Comarch S.A. za cenę w wysokości 21 206 328 zł (*słownie: dwadzieścia jeden milionów dwieście sześć tysięcy trzysta dwadzieścia osiem złotych*) i na warunkach określonych w projekcie umowy stanowiącym załącznik do niniejszego wniosku.

Uzasadnienie

I Określenie przedmiotu zbycia.

Przedmiotowy wniosek obejmuje wyrażenie zgody na zbycie wszystkich należących do Gminy Miejskiej Kraków akcji Miejskiego Klubu Sportowego „Cracovia” Sportowa Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie, wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000048937, posiadającej NIP 677-207-94-76, REGON 351553230, o kapitale zakładowym w wysokości 21 840 100,00 zł. Pakiet akcji posiadanych przez Gminę Miejską Kraków obejmuje 73 480 (*słownie: siedemdziesiąt trzy tysiące czterysta osiemdziesiąt*) akcji imiennych serii A i B o wartości nominalnej 100,00 zł (*słownie: sto złotych*) każda, tj. o łącznej wartości nominalnej w wysokości 7 348 000 zł (*słownie: siedem milionów trzysta czterdzieści osiem tysięcy złotych*). Pakiet akcji będących własnością Gminy Miejskiej Kraków stanowi 33,64 % (*słownie: trzydzieści trzy i sześćdziesiąt cztery setne procenta*) udziału w kapitale zakładowym Spółki.

II Uzasadnienie prawne.

Kwestia zbywania udziałów i akcji spółek prawa handlowego, w których współnikiem lub akcjonariuszem jest jednostka samorządu terytorialnego regulowana jest przepisami ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. *o gospodarce komunalnej* (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 679) (dalej również jako: „u.g.k.”) oraz ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. *o zasadach zarządzania mieniem państwowym* (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 973 z późn.zm.) (dalej również jako: „u.z.z.m.p.”). Zgodnie bowiem

z brzmieniem przepisu art. 12 ust. 2 u.g.k. do zbycia akcji i udziałów w samorządowych spółkach prawa handlowego stosuje się odpowiednio przepisy art. 11-16 u.z.z.m.p.

Jak stanowi przepis art. 12 ust. 3 u.g.k. akcje i udziały w spółkach, o których mowa w art. 9 u.g.k. (tj. w samorządowych spółkach prawa handlowego), zbywa przewodniczący zarządu jednostki samorządu terytorialnego, a w przypadku gminy wójt (burmistrz, prezydent), przy czym zgodę na zbycie akcji należących do jednostki samorządu terytorialnego wyraża organ stanowiący tej jednostki.

Regulacja art. 12 u.z.z.m.p. określa wymogi jakie winien spełniać przedmiotowy wniosek o wyrażenie zgody na zbycie akcji MKS „Cracovia” S.S.A. Zgodnie z jego brzmieniem (ust. 1), podmiot uprawniony do wykonywania praw z akcji należących do jednostki samorządu terytorialnego wskazuje:

- 1) opis procedury wyłaniania nabywcy, w tym proponowany tryb zbycia,
- 2) w przypadku sprzedaży lub zamiany – cenę lub sposób jej ustalenia oraz sposób zapłaty lub wartość oraz sposób spełnienia świadczenia wzajemnego,
- 3) w przypadku zbycia w inny sposób, niż określony w pkt 2 powyżej – wartość rynkową lub sposób jej ustalenia,
- 4) nabywcę, jeżeli został on wyłoniony,
- 5) uzasadnienie odnoszące się do skutków ekonomicznych i społecznych zbycia, w tym zawierające omówienie jego wpływu na ochronę interesów jednostki samorządu terytorialnego oraz ochronę interesu pracowników i innych osób związanych ze spółką.

Ponadto do wniosku o zgodę na zbycie akcji dołącza się (art. 12 ust. 2 u.z.z.m.p.):

- 1) dokumenty potwierdzające, że jednostka samorządu terytorialnego jest akcjonariuszem spółki, której akcje są zbywane,
- 2) wycenę sporządzoną przy użyciu co najmniej dwóch metod wyceny,
- 3) projekt umowy zbycia.

Podkreślenia wymaga, że w wyniku nowelizacji u.z.z.m.p. w 2019 r. ustawodawca dopuścił możliwość następczego wyrażenia zgody przez organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego na zbycie akcji lub udziałów, tj. po wyłonieniu nabywcy. Przepis art. 12 ust. 1 pkt 4 u.z.z.m.p. zastosowany odpowiednio w odniesieniu do gminy stanowi, że wójt, burmistrz lub prezydent jako podmiot uprawniony do wykonywania praw z akcji należących do jednostki samorządu terytorialnego, występując do rady gminy (rady miasta) z wnioskiem o zgodę na zbycie akcji lub praw z akcji należących do tejże gminy, wskazuje nabywcę akcji, jeżeli został on już wyłoniony. W literaturze prawa podkreśla się, że w obecnym stanie prawnym nie powinno być wątpliwości, iż podmiot uprawniony do wykonywania praw z akcji może wcześniej, tj. jeszcze przed złożeniem wniosku do rady, wybrać kontrahenta i ustalić z nim warunki umowy zbycia akcji (*tak np. A. Daszkiewicz [w:] Zasady zarządzania mieniem państwowym. Komentarz; Warszawa 2020 r., komentarz do art. 12 u.z.z.m.p., Nb. 1 oraz P. Durzyński [w:] Ustawa o zasadach zarządzania mieniem państwowym. Komentarz; red. F. Grzegorzczak, M. Wierzbowski; Warszawa 2020 r.; komentarz do art. 12 u.z.z.m.p.*).

III Nabywca akcji.

Cały pakiet akcji zostanie zbyty na rzecz większościowego akcjonariusza MKS „Cracovia” S.S.A., tj. Comarch S.A. z siedzibą w Krakowie wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000057567, NIP 677-006-54-06, REGON 350527377, kapitał

zakładowy w wysokości 8 133 349,00 zł. Comarch S.A. jest akcjonariuszem większościowym MKS „Cracovia” S.S.A. będącym w posiadaniu 144 381 (słownie: sto czterdzieści cztery tysiące trzysta osiemdziesiąt jeden) akcji Spółki, co stanowi 66,11% (słownie: sześćdziesiąt sześć i jednaście setnych procenta) udziału w kapitale zakładowym Spółki.

IV Opis procedury wyłonienia nabywcy.

Nabywcę akcji wyłoniono w trybie negocjacji podjętych na podstawie zaproszenia skierowanego do konkretnego kontrahenta. Wybór trybu podyktowany był okolicznościami dotychczasowego braku zainteresowania nabyciem akcji Spółki przez podmioty inne niż główny akcjonariusz MKS „Cracovia” S.S.A.

Rada Miasta Krakowa na mocy uchwały nr CIV/2831/23 z dnia 25 stycznia 2023 r. w sprawie *zbycia akcji Miejskiego Klubu Sportowego „Cracovia” Sportowa Spółka Akcyjna stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków wraz z Wnioskiem Prezydenta Miasta Krakowa o wyrażenie zgody na zbycie akcji Gminy Miejskiej Kraków w spółce Miejski Klub Sportowy „Cracovia” Sportowa Spółka Akcyjna*, zmienionej uchwałą nr CXI/3004/23 Rady Miasta Krakowa z dnia 31 maja 2023 r., wyraziła zgodę na zbycie przez Gminę Miejską Kraków wszystkich należących do niej akcji Spółki w trybie przetargu publicznego ograniczonego do inwestorów kwalifikowanych w rozumieniu przepisów art. 2 lit. e Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie *prospektu, który ma być opublikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE (DZ.U.U.E.L.2017.168.12)*. Wobec powyższego Komisja przetargowa powołana na mocy zarządzenia nr 1503/2023 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 1 czerwca 2023 r. w sprawie *przeznaczenia do zbycia w trybie przetargu publicznego ograniczonego akcji Miejskiego Klubu Sportowego „Cracovia” Sportowa Spółka Akcyjna stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, powołania komisji przetargowej i przyjęcia Regulaminu Komisji przetargowej* przeprowadziła dwa postępowania przetargowe. Pierwsze postępowanie zakończyło się wynikiem negatywnym z uwagi na brak złożenia oferty przez jakiegokolwiek oferenta. Natomiast w drugim postępowaniu wpłynęła tylko jedna oferta pochodząca od Comarch S.A., która jednak podlegała odrzuceniu z uwagi na zaoferowaną cenę netto za cały pakiet akcji (zaoferowana kwota była niższa od kwoty wynikającej z wyceny akcji) oraz brak wpłacenia wadium, które stanowiło warunek udziału w postępowaniu przetargowym.

Ponadto za zmianą trybu zbycia akcji i przystąpieniem do negocjacji z Comarch S.A. przemawiała sytuacja ekonomiczno-finansowa MKS „Cracovia” S.S.A. oraz wola zbycia całego pakietu należącego do Gminy Miejskiej Kraków wyłącznie na rzecz jednego podmiotu. Istotny jest również fakt, że Comarch S.A. jest akcjonariuszem większościowym Spółki, który będzie w stanie kontynuować dotychczasową działalność klubu i ponosić ciężar udziału w spółce o takim profilu i sytuacji finansowej.

Wszelkie działania prawne i faktyczne w toku negocjacji z Comarch S.A. podejmowane były zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki składnikami mienia komunalnego, z zachowaniem szczególnej staranności. Działania przedstawicieli Gminy Miejskiej Kraków ukierunkowane były na ochronę interesów jednostki samorządu terytorialnego. W rokowaniach z Comarch S.A. brali udział członkowie dotychczasowej Komisji przetargowej.

Warunki zbycia akcji MKS „Cracovia” S.S.A. wynegocjowane w czasie rokowań z Comarch S.A. zostały ujęte w projekcie umowy zbycia akcji, który stanowi załącznik do niniejszego wniosku.

V Ustalenie ceny zbycia akcji.

Zgodnie z brzmieniem § 2 ust. 1 projektu umowy cena zbycia całego pakietu akcji wynosi 21 206 328 zł (*słownie: dwadzieścia jeden milionów dwieście sześć tysięcy trzysta dwadzieścia osiem złotych*), przy czym cena netto za jedną akcję wynosi 288,60 zł (*słownie: dwieście osiemdziesiąt osiem złotych sześćdziesiąt groszy*).

Gmina Miejska Kraków przed przystąpieniem do negocjacji zleciła wykonanie wyceny wartości rynkowej akcji MKS „Cracovia” S.S.A. Pakiet akcji wyceniono na podstawie raportu sporządzonego przez Pana Jerzego Puchowicza, pełnomocnika wyłonionego wykonawcy (tj. Consulting Lilianna Puchowicz), na kwotę 19 725 284 zł (*słownie: dziewiętnaście milionów siedemset dwadzieścia pięć tysięcy dwieście osiemdziesiąt cztery złote*) zł, przy czym wartość jednej akcji netto wyniosła 268,44 zł (*słownie: dwieście sześćdziesiąt osiem złotych czterdzieści cztery grosze*). Wyceny dokonano na dzień 30 września 2023 r. Raport z wyceny akcji stanowi załącznik do niniejszego wniosku (*Załącznik nr 2*).

Wycena wartości akcji Spółki została wykonana dwiema metodami, tj. metodą dochodową – przyszłych zdyskontowanych strumieni pieniężnych (DCF) oraz metodą majątkową – skorygowanych aktywów netto.

Autor raportu wskazał, że wycena napotkała istotny problem, którym jest bardzo duża rozbieżność pomiędzy wynikami uzyskanymi metodą majątkową i dochodową. Wartość pakietu akcji Spółki posiadanego przez Gminę Miejską Kraków obliczona metodą dochodową wynosi 659 433 zł (*słownie: sześćset pięćdziesiąt dziewięć tysięcy czterysta trzydzieści trzy złote*), z kolei przy wycenie metodą majątkową – 19 725 284 zł (*słownie: dziewiętnaście milionów siedemset dwadzieścia pięć tysięcy dwieście osiemdziesiąt cztery złote*). W treści raportu wskazano, że powyższa rozbieżność wyników wycen spowodowana jest przede wszystkim wysoką wartością samego majątku Spółki oraz branżą, w której prowadzi ona swoją działalność. Kolejnym istotnym problemem przy ustaleniu wartości akcji była duża niestabilność zarówno wyników finansowych, jak i sportowych MKS „Cracovia” S.S.A., a także duża wrażliwość wyników Spółki na różnorodne czynniki zewnętrzne.

Z uwagi na wysoką wartość majątku Spółki (przede wszystkim ze względu na nieruchomości) nie zastosowano w raporcie obliczeń metodami mieszanymi. Metoda mieszana w istocie doprowadziłaby do „uśrednienia” wyniku otrzymanego z wyceny metodą dochodową i majątkową. W związku z powyższym autor raportu zarekomendował, aby jako wartość akcji MKS „Cracovia” S.S.A. przyjęto wartość obliczoną przy użyciu metody majątkowej.

Podstawą do dokonania wyceny były dokumenty przedstawione przez Zarząd MKS „Cracovia” S.S.A., tj. sprawozdania finansowe, plany finansowe i inne dokumenty o charakterze analitycznym, a także przygotowane przez autora raportu na tej podstawie prognozy finansowe oraz dokumenty analityczne i dane.

Wobec powyższego stwierdzić należy, że wysokość ceny zbycia akcji ustalona w toku rokowań z Comarch S.A. została wynegocjowana na poziomie wyższym niż cena zbywanego pakietu akcji, która została ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego. Z projektu umowy zbycia wynika, że cena za pakiet akcji jest o 1 481 044 zł (*słownie: jeden milion czterysta osiemdziesiąt jeden tysięcy czterdzieści cztery złote*) wyższa od szacunkowej wartości rynkowej pakietu.

Zapłata ceny nastąpi przelewem na rachunek bankowy Gminy Miejskiej Kraków w terminie 3 (trzech) dni roboczych od dnia zawarcia umowy z Comarch S.A.

VI Uzasadnienie skutków ekonomicznych i społecznych zbycia akcji.

Zmiana w strukturze właścicielskiej MKS „Cracovia” S.S.A. nie będzie miała wpływu na cel, przedmiot działalności oraz standard i jakość usług świadczonych przez Spółkę. Zbycie przedmiotowych akcji nie powinno również wpłynąć na pogorszenie kondycji ekonomicznej Spółki oraz jej pozycję na rynku lokalnym.

Zbycie akcji na rzecz akcjonariusza większościowego pozostaje bez wpływu na uprawnienia pracowników MKS „Cracovia” S.S.A. Nie spowoduje również negatywnej zmiany w sytuacji osób trzecich związanych ze Spółką (np. wierzycieli).

Zbycie akcji Spółki przyczyni się do pozyskania przez Gminę Miejską Kraków środków pieniężnych, które zostaną przeznaczone na realizację zadań służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty mieszkańców Gminy. Transakcja zbycia nie spowoduje naruszenia interesów Gminy Miejskiej Kraków, z kolei wpłynie pozytywnie na stan jej finansów.

VII Załączniki.

Integralną częścią niniejszego wniosku są załączniki do niego, tj.:

- 1) aktualny wydruk z Krajowego Rejestru Sądowego MKS „Cracovia” S.S.A. potwierdzający, że Gmina Miejska Kraków jest akcjonariuszem Spółki,
- 2) wycena wartości rynkowej akcji MKS „Cracovia” S.S.A. z dnia 10 listopada 2023 r. sporządzona przez Pana Jerzego Puchowicza,
- 3) projekt umowy zbycia akcji MKS „Cracovia” S.S.A. na rzecz Comarch S.A.

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 13.11.2023 godz. 12:51:25

Numer KRS: 000048937**Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW**

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym		03.10.2001		
Ostatni wpis	Numer wpisu	65	Data dokonania wpisu	22.09.2023
	Sygnatura akt	KR.XI NS-REJ.KRS/31615/23/35		
	Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY DLA KRAKOWA ŚRÓDMIEŚCIA W KRAKOWIE, XI WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO		

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA AKCYJNA
2.Numer REGON/NIP	REGON: 351553230, NIP: 6772079476
3.Firma, pod którą spółka działa	MIEJSKI KLUB SPORTOWY "CRACOVIA" SPORTOWA SPÓŁKA AKCYJNA
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	RHB 8255 SĄD REJONOWY DLA KRAKOWA ŚRÓDMIEŚCIA W KRAKOWIE WYDZIAŁ VI GOSPODARCZY REJESTROWY
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	NIE

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. MAŁOPOLSKIE, powiat MIASTO KRAKÓW, gmina KRAKÓW, miejsc. KRAKÓW
2.Adres	ul. KAŁUŻY, nr 1, lok. ---, miejsc. KRAKÓW, kod 30-111, poczta KRAKÓW, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	KLUB@CRACOVIA.PL
4.Adres strony internetowej	WWW.CRACOVIA.PL

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

Rubryka 4 - Informacje o statucie	
1.Informacja o sporządzeniu lub zmianie statutu	1 STATUT SPÓŁKI AKCYJNEJ - AKT NOTARIALNY SPORZĄDZONY DNIA 23 LUTEGO 1998 ROKU PRZEZ NOTARIUSZ ELŻBIETĘ STELMACH PROWADZĄCĄ KANCELARIĘ NOTARIALNĄ W KRAKOWIE PRZY UL.GRABOWSKIEGO NR 5/1 (REP.A NR 2092/98), UZUPEŁNIONY ANEKSEM DO AKTU UCHWALENIA STATUTU - AKTEM NOTARIALNYM SPORZĄDZONYM DNIA 8 KWIEŚNIA

	<p>1998 ROKU PRZEZ NOTARIUSZ ELŻBIETĘ STELMACH PROWADZĄCĄ KANCELARIĘ NOTARIALNĄ W KRAKOWIE PRZY UL.GRABOWSKIEGO NR 5/1 (REP.A NR4369/98).</p> <p>ZMIANA STATUTU SPÓŁKI - UCHWAŁA WALNEGO ZGROMADZENIA AKCJONARIUSZY Z DNIA 28 SIERPNI 2001 ROKU ZAPROTOKOŁOWANA PRZEZ NOTARIUSZ BEATĘ OLSZĘ PROWADZĄCĄ KANCELARIĘ NOTARIALNĄ W KRAKOWIE, RYNEK GŁÓWNY NR 30, (REP.A NR 8709/2001) - DODANO PAR.8A STATUTU SPÓŁKI.</p>
2	<p>23-06-2003 REPERTORIUM A 2882/2003, NOTARIUSZ MAGDALENA CHLANDA, KANCELARIA NOTARIALNA, PIŁSUDSKIEGO 17, 31-110 KRAKÓW, ZMIENIONO:</p> <p>§ 7, § 8 UST.1, § 8 UST.2, § 8 UST.10, § 8 UST.11, § 8 UST.12, § 8 TYTUŁ RZDZIAŁU IV, § 9, § 10 UST.3, § 10 UST.4, § 11 UST.3, § 12 UST.3, § 12 UST.4, § 14, § 15 PKT 3, § 15 PKT 5, § 15 PKT 6, § 15 PKT 12, § 16 UST.2, § 17 UST.1, § 17 UST.4, § 17 UST.5, § 18 PKT 10, § 18 PKT 12 LIT.A, § 18 PKT 12 LIT.C, § 20 UST.1, TYTUŁ ROZDZIAŁU V, § 24, TYTUŁ ROZDZIAŁU VI, TYTUŁ ROZDZIAŁU VII, § 26 UST.3, § 29.</p>
3	<p>16.01.2004, REPERTORIUM A NR 219/2004, NOTARIUSZ PIOTR FARON PROWADZĄCY KANCELARIĘ NOTARIALNĄ W KRAKOWIE, PRZY UL. SZLAK 28/5</p> <p>ZMIANA: §8, §17 UST.4, §27</p> <p>USUNIĘTO: §8', §8A</p>
4	<p>1 LIPCA 2004 ROKU, REPERTORIUM A NUMER: 3146/2004, PIOTR FARON, KANCELARIA NOTARIALNA PRZY UL. SZLAK 28/5, 31-153 KRAKÓW</p> <p>§ 8, § 9, § 20 UST.1, § 16 UST.2 LIT. C), § 21 UST.2</p>
5	<p>29.06.2005 R. REP.A NR 2624/2005, KANCELARIA NOTARIALNA PIOTR FARON, 31-105 KRAKÓW, UL.KOŚCIUSZKI 40/1</p> <p>ZMIANIE ULEGŁ: PAR.23 UST.2 I PAR.26 UST.1</p> <p>SKREŚLONO: PAR.26 UST.2, A KOLEJNE USTĘPY 3, 4 I 5 PRZYJĘŁY NUMERACJĘ 2,3,4.</p>
6	<p>9 LISTOPADA 2007 ROKU, REPERTORIUM A NUMER 4945/2007, KANCELARIA NOTARIALNA PIOTR FARON, UL. KOŚCIUSZKI 40/1, KRAKÓW</p> <p>ZMIENIONO § 7 UST.2, § 16 UST.2</p> <p>DODANO § 7 UST.20, § 18 UST. 14, § 26 UST.5</p> <p>SKREŚLONO § 15 UST. 11, § 26 UST. 3</p>
7	<p>AKT NOTARIALNY Z DNIA 29.12.2009R., REP.A NR 6091/2009 SPORZĄDZONY PRZEZ ASESORA NOTARIALNEGO PAWŁA BLAJERA, ZASTĘPCĘ NOTARIUSZA PIOTRA FARONĄ, KANCELARIA NOTARIALNA W KRAKOWIE, UL.KOŚCIUSZKI 40, ZMIANA § 7 STATUTU SPÓŁKI</p>
8	<p>AKT NOTARIALNY Z DNIA 16.12.2011R., SPORZĄDZONY PRZEZ NOTARIUSZA PAWŁA BLAJERA, KANCELARIA NOTARIALNA W KRAKOWIE, REP. A NR 3260/2011</p> <p>ZMIANA: § 7 UST. 2-35, § 8 UST. 3-4, UST. 6, UST. 8-9, § 10 UST. 1-5, § 12 UST. 4, § 15, § 16 UST. 1-2, § 18 UST. 1-14, § 19 UST. 2, § 20 UST. 1, § 24, § 28, § 29 STATUTU SPÓŁKI</p> <p>DODANO: § 8 UST. 10-15, § 12 UST.5, § 30, § 31 STATUTU SPÓŁKI</p> <p>WYKREŚLONO: § 2 UST. 36-43, § 10 UST. 6, § 11 UST. 2-3, § 19 UST. 3-5, § 23 UST. 5 STATUTU SPÓŁKI</p>
9	<p>AKT NOTARIALNY Z DNIA 22.02.2012 R. REPERTORIUM A 576/2012 SPORZĄDZONY PRZEZ NOTARIUSZA PAWŁA BLAJERA, KANCELARIA NOTARIALNA DR PAWEŁ BLAJER I ROMAN WENDELSKI S.C. UL. LIMANOWSKIEGO 35/1-2, 30-551 KRAKÓW ZMIENIONY - § UST.1 DODANA - LIT.E) W § 8 UST.1</p>
10	<p>AKT NOTARIALNY Z DNIA 18.02.2013R., REP. A NR 583/2013 SPORZĄDZONY PRZEZ NOTARIUSZA PAWŁA BLAJERA, KANCELARIA NOTARIALNA DR PAWEŁ BLAJER I ROMAN WENDELSKI S.C., UL. LIMANOWSKIEGO 35/1-2, 30-551 KRAKÓW</p> <p>ZMIENIONY - §8 UST. 1</p> <p>DODANA - LIT. F) W § 8 UST. 1.</p>
11	<p>09.12.2013 R., REP. A NR 4051/2013, NOTARIUSZ PAWEŁ BLAJER, KANCELARIA NOTARIALNA W KRAKOWIE, ZMIENIONO § 8 UST. 1 STATUTU SPÓŁKI.</p>

Rubryka 5

1.Czas, na jaki została utworzona spółka	NIEOZNACZONY
2.Oznaczenie pisma innego niż Monitor Sądowy i Gospodarczy, przeznaczonego do ogłoszeń spółki	-----

4.Czy statut przyznaje uprawnienia osobiste określonym akcjonariuszom lub tytuły uczestnictwa w dochodach lub majątku spółki nie wynikających z akcji?	TAK
5.Czy obligatoriusze mają prawo do udziału w zysku?	NIE

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki

Brak wpisów

Rubryka 7 - Dane jedyne akcjonariusza

Brak wpisów

Rubryka 8 - Kapitał spółki

1.Wysokość kapitału zakładowego	21 840 100,00 ZŁ
2.Wysokość kapitału docelowego	7 283 100,00 ZŁ
3.Liczba akcji wszystkich emisji	218401
4.Wartość nominalna akcji	100,00 ZŁ
5.Kwotowe określenie części kapitału wpłaconego	21 840 100,00 ZŁ
6.Wartość nominalna warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego	-----
Podrubryka 1 Informacja o wniesieniu aportu	
1.Określenie wartości akcji objętych za aport	1 7 057 000,00 ZŁ

Rubryka 9 - Emisja akcji

1	1.Nazwa serii akcji	SERIA A
	2.Liczba akcji w danej serii	70570
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	-----
2	1.Nazwa serii akcji	SERIA B
	2.Liczba akcji w danej serii	5000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	-----
3	1.Nazwa serii akcji	C
	2.Liczba akcji w danej serii	30000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
4	1.Nazwa serii akcji	D
	2.Liczba akcji w danej serii	40000

	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
5	1.Nazwa serii akcji	SERIA E
	2.Liczba akcji w danej serii	38631
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
6	1.Nazwa serii akcji	SERIA F
	2.Liczba akcji w danej serii	11400
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
7	1.Nazwa serii akcji	SERIA G
	2.Liczba akcji w danej serii	22800
	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

Rubryka 11 - Nie dotyczy

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

NIE

Rubryka 12 - Wzmianka o uczestnictwie w grupie spółek

Brak wpisów

Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu

	1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu	ZARZĄD
	2.Sposób reprezentacji podmiotu	DO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ WOLI W IMIENIU SPÓŁKI UPOWAŻNIENI SĄ DWAJ CZŁONKOWIE ZARZĄDU DZIAŁAJĄCY ŁĄCZNIE LUB JEDEN CZŁONEK ZARZĄDU DZIAŁAJĄCY ŁĄCZNIE Z PROKURENTEM.
Podrubryka 1		
Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	TABISZ
	2.Imiona	JAKUB
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	75051018096, -----
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	WICEPREZES ZARZĄDU

	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	TAK
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----
2	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	FILIPIAK
	2.Imiona	JANUSZ
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	52080301917, -----
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	PREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----
3	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	MAJEWSKI
	2.Imiona	STEFAN
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	56013103517, -----
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	WICEPREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----

Rubryka 2 - Organ nadzoru

1	1.Nazwa organu		RADA NADZORCZA	
	Podrubryka 1			
	Dane osób wchodzących w skład organu			
	1	1.Nazwisko	DURAŁEK	
		2.Imiona	DARIUSZ	
		3.Numer PESEL lub data urodzenia	70070912558, -----	
	2	1.Nazwisko	BUDZOWSKI	
		2.Imiona	KLEMENS	
		3.Numer PESEL lub data urodzenia	49062802438, -----	
	3	1.Nazwisko	KUCCHARZYK	
		2.Imiona	WOJCIECH	
		3.Numer PESEL lub data urodzenia	51121705918, -----	
	4	1.Nazwisko	MUSIALIK	
		2.Imiona	WOJCIECH	
		3.Numer PESEL lub data urodzenia	69040500617, -----	
5	1.Nazwisko	FILIPIAK		
	2.Imiona	ELŻBIETA		
	3.Numer PESEL lub data urodzenia	57112502300, -----		

Rubryka 3 - Prokurenci

1	1.Nazwisko	SZELIGA
	2.Imiona	IWONA
	3.Numer PESEL lub data urodzenia	80112517320, -----
	4.Rodzaj prokury	PROKURA ŁĄCZNA Z CZŁONKIEM ZARZĄDU LUB INNYM PROKURENTEM
2	1.Nazwisko	ORŁOWSKI
	2.Imiona	ŁUKASZ
	3.Numer PESEL lub data urodzenia	82090815856, -----
	4.Rodzaj prokury	PROKURA ŁĄCZNA Z CZŁONKIEM ZARZĄDU LUB INNYM PROKURENTEM
3	1.Nazwisko	TARAŃSKI
	2.Imiona	KONRAD
	3.Numer PESEL lub data urodzenia	74102214072, -----
	4.Rodzaj prokury	PROKURA ŁĄCZNA Z CZŁONKIEM ZARZĄDU LUB INNYM PROKURENTEM

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności

1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	93, 12, Z, DZIAŁALNOŚĆ KLUBÓW SPORTOWYCH, W SZCZEGÓLNOŚCI NABÓR, SZKOLENIE I SELEKCJA ZAWODNIKÓW, ICH PUBLICZNA PROMOCJA ORAZ POŚREDNICTWO W TRANSFERACH ZAWODNIKÓW WŁASNYCH I CUDZYCH
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	93, 1, , DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA ZE SPORTEM, W TYM UCZESTNICTWEM W PROFESJONALNYCH LUB AMATORSKICH ZAWODACH I IMPREZACH PRZY WYKORZYSTANIU ODREBNI SPORZĄDZAJĄCYCH BILANS ZAKŁADÓW /SEKCJI/ W NASTĘPUJĄCYCH DEYSCYPLINACH SPORTOWYCH: 1) PIŁKA NOŻNA, 2) HOKEJ NA LODZIE ORAZ INNYCH DYSCYPLINACH I DZIEDZINACH SPORTU
	2	93, 11, Z, DZIAŁALNOŚĆ OBIEKTÓW SPORTOWYCH
	3	93, 13, Z, DZIAŁALNOŚĆ OBIEKTÓW SŁUŻĄCYCH POPRAWIE KULTURY FIZYCZNEJ
	4	93, 19, Z, DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA ZE SPORTEM, W SZCZEGÓLNOŚCI UPOWSZECHNIANIE KULTURY FIZYCZNEJ I SPORTU, A TAKŻE PROMOCJA SPORTU, KULTURY FIZYCZNEJ I TURYSTYKI ORAZ DZIAŁANIE NA RZECZ ICH ROZWOJU I EKSPANSJI NOWYCH FORM
	5	85, 3, , GIMNAZJA I SZKOŁY PONADGIMNAZJALNE, Z WYŁĄCZENIEM SZKÓŁ POLICEALNYCH
	6	81, 30, Z, DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA ZWIĄZANA Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENÓW ZIELENI
	7	70, 22, Z, DORADZTWO W ZAKRESIE ORGANIZACJI I ZARZĄDZANIA W SPORCIE I TURYSTYCE (POZOSTAŁE DORADZTWO W ZAKRESIE PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ I ZARZĄDZANIA)
	8	41, , , ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSENIEM BUDYNKÓW
	9	82, 99, Z, POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ WSPOMAGAJĄCA PROWADZENIE DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, GDZIE INDZIEJ NIESKLASYFIKOWANA, W TYM OBSŁUGA KONGRESÓW, SYMPOZJÓW, KONFERENCJI, IMPREZ ARTYSTYCZNYCH I WYSTAW

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach

Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	15.01.2002	1.07.2000 - 30.06.2001
	2	27.02.2004	1.07.2002R.-30.06.2003R.

	3	01.12.2004	1 LIPCA 2003 ROK - 30 CZERWCA 2004 ROK
	4	04.01.2006	1 LIPCA 2004 ROK - 30 CZERWCA 2005 ROK
	5	03.07.2007	01.07.2005 R. - 31.12.2006 R.
	6	09.06.2008	01.01.2007-31.12.2007
	7	25.06.2009	01.01.2008-31.12.2008
	8	09.07.2010	01.01.2009-31.12.2009
	9	08.06.2011	01.01.2010-31.12.2010
	10	14.06.2012	2011 R.
	11	01.07.2013	01.01.2012-31.12.2012
	12	16.06.2014	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	13	08.07.2015	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	14	07.07.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	15	27.07.2017	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	16	23.07.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	17	19.06.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	18	30.06.2020	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	19	14.07.2021	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	20	08.07.2022	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	21	04.07.2023	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	1.07.2000 - 30.06.2001
	2	*****	1.07.2002R.-30.06.2003R.
	3	*****	1 LIPCA 2003 ROK - 30 CZERWCA 2004 ROK
	4	*****	1 LIPCA 2004 ROK - 30 CZERWCA 2005 ROK
	5	*****	01.07.2005 R. - 31.12.2006 R.
	6	*****	01.01.2007-31.12.2007
	7	*****	01.01.2008-31.12.2008
	8	*****	01.01.2009-31.12.2009
	9	*****	01.01.2010-31.12.2010
	10	*****	2011 R.
	11	*****	01.01.2012-31.12.2012
	12	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	13	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	14	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	15	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	16	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	17	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	18	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	19	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	20	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	21	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu rocznego	1	*****	1.07.2000 - 30.06.2001

sprawozdania finansowego	2	*****	1.07.2002R.-30.06.2003R.
	3	*****	1 LIPCA 2003 ROK - 30 CZERWCA 2004 ROK
	4	*****	1 LIPCA 2004 ROK - 30 CZERWCA 2005 ROK
	5	*****	01.07.2005 R. - 31.12.2006 R.
	6	*****	01.01.2007-31.12.2007
	7	*****	01.01.2008-31.12.2008
	8	*****	01.01.2009-31.12.2009
	9	*****	01.01.2010-31.12.2010
	10	*****	2011 R.
	11	*****	01.01.2012-31.12.2012
	12	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	13	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	14	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	15	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	16	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	17	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	18	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	19	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	20	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	21	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****
2		*****	1.07.2002R.-30.06.2003R.
3		*****	1 LIPCA 2003 ROK - 30 CZERWCA 2004 ROK
4		*****	1 LIPCA 2004 ROK - 30 CZERWCA 2005 ROK
5		*****	01.07.2005 R. - 31.12.2006 R.
6		*****	01.01.2007-31.12.2007
7		*****	01.01.2008-31.12.2008
8		*****	01.01.2009-31.12.2009
9		*****	01.01.2010-31.12.2010
10		*****	2011 R.
11		*****	01.01.2012-31.12.2012
12		*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
13		*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
14		*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
15		*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
16		*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
17		*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
18		*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
19		*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
20		*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
21		*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022

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	31.12.2006
--	------------

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 podmiotu

Brak wpisów

Rubryka 3 - Zarząd komisaryczny

Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacja o połączeniu, podziale lub przekształceniu

Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym

Brak wpisów

Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym

Brak wpisów

Rubryka 7 - Informacje o postępowaniach restrukturyzacyjnych, o postępowaniu naprawczym lub o przymusowej restrukturyzacji

Brak wpisów

Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej

Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 13.11.2023

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

CONSULTING

DORADZTWO

POMOC PUBLICZNA

FINANSE

ZARZĄDZANIE

RESTRUKTURYZACJA

WYCENY

e-mail:

puchowicz@restrukturyzacja.net

www.restrukturyzacja.net

Tel. 692/608921

Adres:

40-679 KATOWICE

UL. SĘPIA 38A

*MIEJSKI KLUB SPORTOWY "CRACOVIA"
SPORTOWA SPÓŁKA AKCYJNA*

***RAPORT Z WYCENY
WARTOŚCI RYNKOWEJ
AKCJI SPÓŁKI***

KATOWICE, LISTOPAD 2023

Spis treści:

Rozdział I Podsumowanie wykonawcze	3
Geneza, cel i przeznaczenie opracowania.....	3
Podsumowanie merytoryczne opracowania.....	4
Rozdział II Informacje o Spółce.....	5
Spółka	5
Historia	6
Analiza ekonomiczno-finansowa - wnioski.....	6
Rozdział III Zagadnienia formalne i ryzyka	8
Analiza ryzyka	8
Metodologia	9
Rozdział IV Wycena metodą dochodową	12
Rozdział V Wycena metodą majątkową.....	21
Rozdział VI Interpretacja wyników wyceny.....	35

Załącznik nr 1 i 1A – Operaty szacunkowe nieruchomości – potwierdzenie aktualności

Załącznik nr 2 – Analiza ekonomiczno-finansowa oraz zestawienie majątku (wnip)

Załącznik nr 3 – Tabele prognoz finansowych i tabele kalkulacji dla metody dochodowej

Rozdział I Podsumowanie wykonawcze

Geneza, cel i przeznaczenie opracowania

Wycena akcji Miejskiego Klubu Sportowego „Cracovia” Sportowa Spółka Akcyjna w Krakowie powstała na zlecenie Gminy Miejskiej Kraków (umowa z dnia 2.11.2023). Celem wyceny jest ustalenie wartości rynkowej akcji w celu ich prywatyzacji (sprzedaży).

Wycena została dokonana na dzień 30.09.2023 r dwoma metodami:

- metodą dochodową - przyszłych zdyskontowanych strumieni pieniężnych (DCF)
- metodą majątkową – skorygowanych aktywów netto.

Podstawą do dokonania wyceny są dokumenty: sprawozdania finansowe, plany finansowe i inne dokumenty o charakterze analitycznym przedstawione przez Zarząd Spółki, a także przygotowane na tej podstawie przez Wykonawcę dzieła prognozy finansowe oraz zewnętrzne (wskazywane osobno) dokumenty analityczne i dane.

Klauzule:

- *Dokument został przygotowany w oparciu o dane i informacje przekazane przez upoważnione osoby ze strony Zamawiającego oraz Zarządu Spółki*
- *Wykonawca spełnia przewidziane prawem warunki bezstronności i niezależności w stosunku do stron.*
- *Wykonawca nie ponosi odpowiedzialności za błędy spowodowane celowym lub nawet niezawinionym działaniem osób trzecich w zakresie poprawności przedstawionych danych źródłowych, dokumentów i wyjaśnień.*
- *Wykonawca nie ponosi też odpowiedzialności za skutki wykorzystania opracowania w celu i w sposób nieprzewidziany w Umowie łączącej go z Zamawiającym analizę.*
- *Autorem raportu jest Jerzy Puchowicz*
- *Oszacowanie wartości nieruchomości – operaty szacunkowe (potwierdzenia aktualności) zostały przygotowane przez rzeczoznawcę majątkowego (nr uprawnień 2178) Panią Partycję Piszczan.*
- *W razie błędności założeń lub wykorzystanych danych Zleceniodawca lub*

Władze wycenianej Spółki zobowiązane są niezwłocznie udzielić Autorowi niezbędnych informacji (korekt) w powyższym zakresie, celem umożliwienia Autorowi uwzględnienia ich w ewentualnym uzupełnieniu/korekcie.

Podsumowanie merytoryczne opracowania

1. Dokonana wycena udziałów Spółki metodą dochodową wynosi 1 960 000 zł, a wartość pakietu posiadanego przez Miasto Kraków 659 433 zł.
2. Dokonana wycena udziałów Spółki metodą majątkową - skorygowanych aktywów netto wynosi **58 628 494** zł, a wartość pakietu posiadanego przez Miasto Kraków **19 725 284** zł.
3. Wycena Spółki napotkała na istotny problem, którym jest bardzo duża rozbieżność pomiędzy wynikami uzyskanym metodą majątkową, a dochodową. Spowodowane to jest przede wszystkim wysoką wartością samego majątku Spółki oraz branżą, w której działa.
4. Kolejnym istotnym problemem była duża niestabilność zarówno wyników finansowych, jak i sportowych, a także duża wrażliwość wyniku Spółki na różnorodne czynniki zewnętrzne, która z kolei spowodowała, iż prognozy wyników Spółki obarczone są bardzo wysokim prawdopodobieństwem błędu.
5. Ze względu na właśnie tak wysoką wartość majątku – przede wszystkim nieruchomości, nie zastosowano obliczeń metodami mieszanymi (w istocie „uśredniającymi” wyniki otrzymane z obu metod wyceny).
6. Z powyższych powodów jako rekomendowaną wartość uznajemy tę uzyskaną w wycenie metodą majątkową.
7. Istotną kwestią dotyczącą samej Spółki jest także fakt, iż na dzień 30.09.2023 roku Spółka wykazuje tzw. „ujemne fundusze/kapitały własne” tj. sytuację, gdy skumulowane straty przekraczają sumę kapitału zakładowego i pozostałych kapitałów utworzonych zgodnie ze Statutem.

Rozdział II Informacje o Spółce

Spółka

Miejski Klub Sportowy „Cracovia” Sportowa Spółka Akcyjna w Krakowie (dalej zwana także „Spółką” lub „Cracovia”) z siedzibą w Krakowie, ul. Kałuży 1.

Spółka działa (w obecnej strukturze prawnej) od 1998 r. Została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w 2001 roku pod numerem KRS 0000048937, nr NIP: 6772079476, Regon: 351553230.

Spółka posiada kapitał zakładowy w wysokości 21 840 100 zł i dzieli się na 218401 akcji o wartości nominalnej 100 zł każda.

Wspólnikami Spółki są:

- Comarch SA – posiada 144 381 akcji o wartości nominalnej 14 438 100 zł stanowiące 66,11% kapitału
- Gmina Miejska Kraków – posiada 73 480 akcji o wartości nominalnej 7 348 000 zł stanowiące 33,64% kapitału
- Pozostali akcjonariusze – posiadają 540 akcji o wartości nominalnej 54 000 zł stanowiące 0,25% kapitału

Zarząd Spółki (stan na 30.09.2023 za odpisem z KRS pobranym 30.10.2023):

- Pan Janusz Filipiak – Prezes Zarządu
- Pan Jakub Tabisz – Wiceprezes Zarządu
- Pan Stefan Majewski – Wiceprezes Zarządu

Przedmiotem działalności Spółki jest (wpis KRS):

- *Działalność klubów sportowych, w szczególności nabór, szkolenie i selekcja zawodników, ich publiczna promocja oraz pośrednictwo w transferach zawodników własnych i cudzych*
- *Działalność związana ze sportem, w tym uczestnictwem w profesjonalnych lub amatorskich zawodach i imprezach przy wykorzystaniu odrębnie sporządzających bilans zakładów /sekcji/ w następujących dyscyplinach sportowych: 1) piłka nożna, 2) hokej na lodzie oraz innych dyscyplinach i dziedzinach sportu*
- *Działalność obiektów sportowych*
- *Działalność obiektów służących poprawie kultury fizycznej*
- *Działalność związana ze sportem, w szczególności upowszechnianie kultury fizycznej i sportu, a także promocja sportu, kultury fizycznej i turystyki oraz działanie na rzecz ich rozwoju i ekspansji nowych form*

- *Gimnazja i szkoły ponadgimnazjalne, z wyłączeniem szkół policealnych*
- *Działalność usługowa związana z zagospodarowaniem terenów zieleni*
- *Doradztwo w zakresie organizacji i zarządzania w sporcie i turystyce (pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania)*
- *Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków*
- *Pozostała działalność wspomagająca prowadzenie działalności gospodarczej gdzie indziej nie sklasyfikowana, w tym obsługa kongresów, sympozjów, konferencji, imprez artystycznych i wystaw*

Historia

Cracovia to najstarszy działający klub sportowy w Polsce. Działa od września 1906 – na początku pod nazwą Akademicki Klub Footballowy "Cracovia". Nieodłącznie z tym klubem kojarzą się barwy: biało-czerwone pasy.

Przed wybuchem Pierwszej Wojny Światowej drużyna Cracovii rozgrywała mecze głównie z drużynami z terenu Galicji, która stała się kolebką polskiej piłki nożnej.

Przez kolejne lata działalność klubu toczyła się z różnym powodzeniem – kolejne spadki i awanse pomiędzy różnymi szczeblami rozgrywkowymi. W 1997 Cracovia przekształcono w Sportową Spółkę Akcyjną, ale w dalszym ciągu głównym problemem pozostawały niewystarczające fundusze. Klub jednak uratowano przed ostatecznym bankructwem. Przyczynili się do tego głównie kibice. W roku 2001 pojawił się sponsor - firma Comarch. W roku 2002-03 następuje powrót do drugiej ligi, rok później Ekstraklasa.

W 2003 została utworzona spółka akcyjna, której akcjonariuszami zostali Miasto Kraków i Comarch SA. W tej formie kapitałowej (po kolejnych dokapitalizowaniach) klub funkcjonuje do dzisiaj.

W roku 2002-03 następuje powrót do drużyny piłkarskiej seniorów drugiej ligi, rok później Ekstraklasa.

Od tego czasu drużyna seniorska (z krótką przerwą) gra w Ekstraklasie.

Analiza ekonomiczno-finansowa - wnioski

- *Spółka jedynie w latach wcześniejszych (do 2020 roku) prowadziła rentowną działalność – uzyskując zysk netto i brutto. Ostatnie dwa zamknięte okresy obrachunkowe wskazują na wysokie straty.*
- *Struktura bilansu jest coraz bardziej nietypowa i nieodpowiednia*

- *coraz większy udział zobowiązań w finansowaniu majątku.*
- *Analiza bilansów wskazuje na zasadność podjęcia działań w celu uniknięcia utrwalenia się stanu ujemnych kapitałów własnych.*

Szczegółowa analiza stanowi załącznik nr 2 do Raportu

Rozdział III Zagadnienia formalne i ryzyka

Analiza ryzyka

Analiza ma pokazać, jakie są najistotniejsze elementy ryzyka związane z sytuacją Spółki, które mogą spowodować niespełnianie się założeń przyszłej sytuacji finansowej podmiotu, a co za tym idzie oddziaływać na wynik wyceny.

Jakościowa analiza ryzyka:

Rodzaje ryzyka	Prawdopodobieństwo	Oddziaływanie
Ogólne sportowe. Uzyskanie istotnie gorszych wyników sportowych (spadek drużyny piłkarskiej do niższej klasy rozgrywkowej)	średnie	wysokie
Ogólne gospodarcze (makroekonomiczne). Dotyczy ewentualnego pogorszenia ogólnej sytuacji gospodarczej w Polsce i za granicą.	średnie	wysokie
Ryzyko sprzedaży (dużej koncentracji źródeł przychodów)	średnie	wysokie
Ryzyko makroekonomiczne związane z covid/lockdown	niskie	średnie
Ryzyko branży w której działa spółka tj. ewentualnej dekonjunktury w zakresie sportu.	średnie	duże
Ryzyko prawne dotyczące ewentualnego wprowadzenia istotnych zmian w prawie, które oddziaływać może niekorzystnie na warunki prowadzenia biznesu przez Spółkę.	średnie	średnie
Ryzyko podatkowe. To pewien wycinek ryzyka „prawnego” dotyczący potencjalnego oddziaływania zmian w systemie podatkowym.	średnie	wysokie
Ryzyko kursowe. Dotyczy zmian lub dużych wahań kursów wymiany walut obcych (istotne przy dużej wartości sprzedaży lub zakupów w walutach obcych).	niskie	niskie

Ryzyko stopy procentowej. Istotna zmiana wysokości stóp procentowych (tutaj mamy na myśli głównie wzrost stóp procentowych)	średnie	niskie
---	---------	--------

Komentarz:

Analizując ryzyka występujące dla Spółki kluczowe wydają się dwa zagadnienia:

- Bezpieczeństwa i stabilizacji finansowej. Tutaj najważniejszą przesłanką jest fakt, iż Cracovia należy do grupy kapitałowej (głównym udziałowcem) jest Comarch SA, czyli duża, stabilna i rozwijająca się Spółka. Jest to podmiot/ spółka publiczna o przejrzystej strukturze i zobowiązana do szerokiego raportowania o swojej działalności. Dodatkowym elementem jest struktura przychodów – w istocie najważniejszym kontrahentem jest sam większościowy wspólnik – Comarch SA. Sytuacja ta z jednej strony daje dużą pewność w kontekście sytuacji bieżącej, ale równocześnie ekspozuje Spółkę na ryzyka dotyczące zarówno funkcjonowania i sytuacji finansowej samej spółki Comarch i jej grupy kapitałowej. Dodatkowo rodzi to dużą wrażliwość na mogące pojawić się zmiany w strategii, czy nawet operacyjnym zarządzaniu grupą kapitałową.
- Ryzyko związane z samym *core businessem* Spółki. Zarówno bieżące funkcjonowanie klubu, jak też i strategiczne działania (w tym inwestycyjne) zostały podporządkowane pozytywnym wynikom drużyny piłkarskiej, w tym uczestnictwa w najwyższej klasie rozgrywkowej i ewentualnie uczestnictwa w imprezach rangi ponadkrajowej (w ramach UEFA). O takim podejściu świadczy zrealizowana inwestycja w Centrum Treningowe w Rącznej. Budowa tego Centrum to istocie realizacja długoterminowej strategii rozwoju klubu, ale też niewątpliwie istotne zobowiązanie (choćby pożyczkowe wobec większościowego wspólnika) oraz znaczny wzrost kosztów funkcjonowania. Dlatego niewątpliwie sytuacja wyników sportowych ma tutaj bardzo istotne znaczenie (a ich zmiana może mieć duży wpływ na wycenę Spółki).

Metodologia

W literaturze i praktyce gospodarczej można wyróżnić trzy główne sposoby dokonywania wyceny przedsiębiorstw/udziałów spółkach:

- Metody dochodowe. Opierają się one na wycenie spodziewanych

przyszłych korzyści w postaci dochodów uzyskiwanych z przedmiotu wyceny.

- Metody majątkowe. Wartość zostaje obliczona biorąc pod uwagę rynkową wartość majątku firmy.
- Metody rynkowe gdzie korzystając z benchmarkingu, poprzez dobór podobnych Spółek (z reguły są to te wyceniane przez rynek giełdowy) dokonuje się szacunku wartości.

1. Często przyjmuje się, że podejście dochodowe opiera się na założeniu kontynuacji obecnej działalności przedsiębiorstwa, natomiast podejście majątkowe przydatne może być również do rozważenia okoliczności wykorzystania składników przedsiębiorstwa do innej (niż aktualna) działalności gospodarczej.
2. W rozpatrywanym przypadku zastosowanie podejścia dochodowego jest zasadne, jako że Spółka planuje dalsze działanie, które przynosić ma dochód poprzez kontynuację założonej działalności.
Odpowiada to idei podejścia dochodowego, tkwiącej w wyznaczaniu wartości akcji Spółki poprzez rozpatrzenie zdolności przedsiębiorstwa do generowania dochodów z działalności (nawet w sytuacji możliwych bieżących problemów).
Ze względu na dużą specyfikę Spółki: dotyczy zarówno samej branży bardzo zależnej od ryzyk wyników sportowych, jak też faktu, że należy ona do dużej grupy kapitałowej co powoduje, iż szereg parametrów dotyczących działalności operacyjnej, marketingowej jest podporządkowana interesom (bo liczy się efekt całej grupy, dokonano tutaj oszacowania wartości metodą DCF.
3. Zastosowanie podejścia majątkowego jest zasadne, jako że Spółka posiada majątek od dość dużej wartości. Ponadto ze względu na działalność, którą w niektórych zakresach możemy określić jako „misyjną” (sport i rekreacja dla młodzieży, edukacja) powoduje, iż z czysto biznesowego punktu widzenia majątek ten mógłby być wykorzystywany w sposób przynoszący lepsze efekty finansowe.
4. Wybór dla podejścia majątkowego - metody wartości skorygowanej aktywów netto został podyktowany także koniecznością poznania rzeczywistej wartości poszczególnych składników majątkowych, a nie jedynie ich wartości księgowej.
5. Metoda porównawcza jest metodą wyceny, która często jest wskazywana jako dobrze zdająca egzamin w przypadku klubów piłkarskich (niektórzy autorzy

wręcz zalecają te metodę jako najodpowiedniejszą¹). Niestety w przypadku Polski wycena klubu tą metodą jest właściwie niemożliwa do wykonania, gdyż brak tu wiarygodnych danych do porównań (tylko dwa kluby i to niższej klasy są notowane na rynku publicznym oraz brak informacji o ewentualnych transakcjach zakupu klubów piłkarskich). Dlatego nie dokonano wyceny żadną z metod porównawczych.

¹ Patrz Michał Głodowski / „Wycena przedsiębiorstwa od teorii do praktyki red. Marek Panfil i Andrzej Szablewski wyd Poltext Warszawa 2016 (str od 601)

Rozdział IV Wycena metodą dochodową

Założenia do projekcji

W celu dokonania wyceny wartości akcji Spółki metodą dochodową przygotowano prognozę przyszłych wyników finansowych Spółki.

Analiza finansowa została sporządzona w oparciu o materiały i dane otrzymane od Spółki oraz własne założenia i prognozy.

Okres prognozy to czas do 2033 roku – tj. 10 lat.

Podstawą do wykonanych projekcji były wyniki za lata: 2019, 2020, 2021 i 2022 oraz po II i III kwartale 2023 (jako dane historyczne), a także budżet Spółki na okres do 31.12.2023. Dokonano także własnych analiz i prognoz w oparciu o przedstawione założenia i spodziewane kierunki rozwoju Spółki w kolejnych latach.

Najważniejsze generalne założenia do planów:

- Głównym sponsorem Cracovii pozostaje Comarch SA
- Cracovia Trening Center w Rącznej będzie w stanie funkcjonować we wcześniej zakładanych warunkach.
- Spółka będzie spełniać wszystkie wymogi licencyjne Ekstraklasy SA, w tym te dotyczące sytuacji finansowej.
- Już obecnie Comarch jest większościowym akcjonariuszem w Spółce. Stąd zakup akcji od pozostałych akcjonariuszy nie będzie miał znaczenia zarówno w strategii rozwoju Cracovia, jak też w sposobie i wielkości zaangażowania Comarch w bieżącą działalność klubu.
- Nie będą zmienione miejsca prowadzenia działalności i jej zakres (tj. realizowane zadania, sekcje sportowe itp.).
- Obecnie też Spółka nie planuje istotnych inwestycji w infrastrukturę.
- Zakładana jest stabilizacja w zakresie transferów.
- Prognoza inflacji (dane www.nbp.pl za okres 2023-25, daje własne szacunki)

	2023	2024	2025	2026 i kolejne
Inflacja CPI r/r (%)	11,9	5,2	3,6	3,0
PKB r/r (%)	0,6	2,4	3,3	3,0
WIBOR 3M* (%)	6,93	6,95	6,95	4,0

Prognoza przychodów:

Założono przychody w 2023 zgodnie z prognozą uwzględniającą obecną sytuację finansową (wyniki po II i III kwartale 2023), zawarte kontrakty oraz założenia budżetu. W kolejnych latach planowany jest wzrost przychodów o ok. 20% w 2024, o 15% w 2025 roku i o 5-3,5 % w latach kolejnych

Tabela nr 1, Planowane przychody tys zł

Wyszczególnienie	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028
Przychody netto ze sprzedaży produktów, tow. i materiałów	39 645	47 574	54 710	57 445	59 743	61 834
Pozostałe przychody operacyjne	3 151	5 100	5 135	5 171	5 207	5 243
Przychody finansowe	2 370	0	0	0	0	0

Wyszczególnienie	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033
Przychody netto ze sprzedaży produktów, tow. i materiałów	63 998	66 238	68 556	70 955	73 439
Pozostałe przychody operacyjne	5 280	5 318	5 355	5 394	5 433
Przychody finansowe	0	0	0	0	0

Na przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów będą się składać (podane źródła przychodów):

Tabela nr 2, Planowane przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, wg źródeł w roku 2023, dane tys zł

	Przychody	31.12.2023
1 Przychody z biletów		2 474
bilety - rozgrywki krajowe		1 748
bilety - rozgrywki międzynarodowe		0
karnety		646
opłaty członkowskie		0
inne		80
2 Sponsoring i reklamy		10 832
sponsor techniczny		461
główny sponsor		6 600
sponsor stadionu		240
reklamy na stadionie		1 915
inne		1 615
3 Transmisja (telewizja)		13 506
rozgrywki krajowe		13 506
inne		0
4 Działalność handlowa		10 951

	sprzedaż towarów	584
	wykorzystanie obiektów, poza dniami meczowymi	6 110
	inne	4 257
5	UEFA	1 034
	Rozgrywki UEFA - prawa telewizyjne	0
	Rozgrywki UEFA - działalność handlowa	0
	Rozgrywki UEFA - nagrody, premie	0
	Fundusz solidarnościowy UEFA	1 034
	Rozgrywki UEFA - pozostałe	0
6	Inne przychody	1 244
	działalność sportowa	75
	Inne	1 170
7	Zmiana stanu produktów	-396
8	Razem przychody	39 645
	<i>Przychody ze sprzedaży produktów</i>	<i>39 457</i>
	<i>Zmiana stanu produktów</i>	<i>-396</i>
	<i>Przychody ze sprzedaży towarów</i>	<i>584</i>

W ramach pozostałych przychodów operacyjnych najważniejszą pozycje stanowiąc będą zakładany „Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych” tj. w istocie wynik na transferach zawodników oraz dotacje.

Koszty

Także założono tutaj dynamiczny wzrost kosztów, opowiadający dynamice wzrostu przychodów, następnie także wzrost kosztów przekraczający poziom inflacji.

Tabela nr 3, Planowane koszty w układzie rodzajowym, w tys zł

Wyszczególnienie	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028
Koszty sprzedanych produktów	58 067	60 764	60 029	61 201	62 687	64 352
a) amortyzacja	6 911	7 694	5 325	4 848	4 639	4 560
b) zużycie materiałów i energii	7 350	7 644	7 873	8 110	8 353	8 603
c) usługi obce	6 564	6 827	7 032	7 243	7 460	7 684
d) podatki i opłaty	2 120	2 205	2 271	2 339	2 409	2 482
e) wynagrodzenia	30 286	31 497	32 442	33 416	34 418	35 451
f) ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 198	1 260	1 298	1 337	1 377	1 418
g) pozostałe koszty rodzajowe	3 160	3 286	3 385	3 487	3 591	3 699
h) wartość sprzedanych towarów i materiałów	478	351	403	423	440	456
Pozostałe koszty operacyjne	313	1 300	1 300	1 300	1 300	1 300
Koszty finansowe	4 512	5 295	4 981	4 091	3 278	3 225

Wyszczególnienie	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033
Koszty sprzedanych produktów	65 413	67 263	69 169	71 131	73 153
a) amortyzacja	3 825	3 825	3 825	3 825	3 825

b) zużycie materiałów i energii	8 861	9 127	9 401	9 683	9 974
c) usługi obce	7 914	8 152	8 396	8 648	8 908
d) podatki i opłaty	2 556	2 633	2 712	2 793	2 877
e) wynagrodzenia	36 514	37 609	38 738	39 900	41 097
f) ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 461	1 504	1 550	1 596	1 644
g) pozostałe koszty rodzajowe	3 810	3 924	4 042	4 163	4 288
h) wartość sprzedanych towarów i materiałów	472	488	505	523	541
Pozostałe koszty operacyjne	1 300	1 300	1 300	1 300	1 300
Koszty finansowe	3 200	3 200	3 200	3 100	3 000

Na koszty operacyjne będą się składać (podział kosztów przyporządkowany do procesów):

Tabela nr 4, Planowane koszty operacyjne, wg procesów w roku 2023, w tys zł

	Koszty	31.12.2023
1	amortyzacja	6 911
	majątek trwały	2 383
	wnip - zawodnicy	4 510
	wnip - pozostali	18
2	Inne koszty	19 672
	zmienne koszty meczów	3 115
	koszty marketingu i sponsoringu	1 027
	wartość sprzed towarów i materiałów	478
	koszty sprzed towarów i materiałów	0
	koszty nieruchomości i wynajmu obiektów	12 508
	koszty administracyjne	410
	koszty szkolenia młodzieży	877
	inne koszty działalności sportowej	941
	inne	315
3	Wynagrodzenia	30 286
	zawodników	18 699
	pozostałych pracowników	11 587
4	Świadczenia pracownicze	1 198
	zawodników	792
	pozostałych pracowników	405
	Razem koszty	58 067

- *Prognoza Rachunku zysków i strat oraz bilansów stanowi załącznik nr 3 do opracowania.*

Metodologia wyceny metodą DCF

Do wyceny wybrano metodę dochodową polegającą na dyskontowaniu przyszłych wolnych przepływów pieniężnych DCF – Discounted Cash Flows.

Wycena została sporządzona na dzień 30.09.2023 roku.

Wycena metodą zdyskontowanych przyszłych przepływów pieniężnych (DCF) opiera się na założeniu, że Wartość Przedsiębiorstwa dla Wszystkich Inwestorów oraz Wartość Przedsiębiorstwa dla Właścicieli uzależniona jest od skali korzyści finansowych, jakie właścicielom przyniesie wyceniane przedsiębiorstwo w trakcie dalszego jego funkcjonowania.

W ramach metody DCF możemy wyróżnić:

- metodę na podstawie dyskontowanych Wolnych Przepływów Pieniężnych Przynależnych Wszystkim Stronom Finansującym (akcjonariuszom/właścicielom oraz wierzycielom dostarczającym kapitału obcego) - Free Cash Flow to Firm.

- metodę na podstawie dyskontowanych Wolnych Przepływów Pieniężnych Przynależnych Wyłącznie Akcjonariuszom/Właścicielom - Free Cash Flow to Equity.

Do wyceny przedsiębiorstwa zastosowano metodę Free Cash Flow to Firm.

Metoda ta wyrażona jest wzorami:

FCFF (Free Cash Flow to Firm) to gotówka generowana przez firmę w danym okresie. Dochód firmy powinien być kategorią pieniężną, który uwzględnia korzyści finansowe inwestorów po pomniejszeniu o podatki oraz inwestycje w majątek trwały i obrotowy, które są potrzebne do normalnego funkcjonowania przedsiębiorstwa:

$$FCFF_n = EBIT_n - TAX_n + D\&A_n - \Delta NWC_n - CAPEX_n$$

gdzie:

- ✓ FCFF (Free Cash Flow to Firm) – Wolne Przepływy Pieniężne Przynależne Wszystkim Stronom Finansującym,
- ✓ EBIT – Zysk (strata) z działalności operacyjnej,
- ✓ TAX – Podatek od zysku z działalności operacyjnej,
- ✓ D&A (Depreciation&Amortization) – Amortyzacja,
- ✓ NWC (Changes in Net Working Capital) – Wzrost (Spadek) Operacyjnego Kapitału Obrotowego,
- ✓ CAPEX – Inwestycje w Operacyjne Aktywa Trwałe - kwota ta stanowi niezbędny poziom inwestycji w odtwarzanie zużywającego się majątku.

EV (Enterprise Value) – Wartość Przedsiębiorstwa Przynależna Wszystkim Stronom Finansującym (akcjonariuszom/właścicielom oraz wierzycielom-

dostarczycielom kapitału obcego):

$$EV = \frac{FCFF_1}{(1+WACC)^1} + \frac{FCFF_2}{(1+WACC)^2} + \dots + \frac{FCFF_n}{(1+WACC)^n} + \frac{RV}{(1+WACC)^n}$$

gdzie:

$$RV = \frac{FCFF_n * (1 + g)}{WACC - g}$$

gdzie:

- ✓ EV (Enterprise Value) – Wartość Przedsiębiorstwa przynależna wszystkim stronom finansującym,
- ✓ FCFF (Free Cash Flow to Firm) – Wolne Przepływy Pieniężne przynależne wszystkim stronom finansującym,
- ✓ RV (Residual Value) – Wartość Rezydualna tzn. wartość biznesu wynikająca z przyszłej, przewidywanej działalności operacyjnej realizowanej poza okresem prognozy,
- ✓ WACC (Weighted average cost of capital) – Średni Ważony Koszt Kapitału,
- ✓ g (Perpetual Growth Rate) – stopa rocznego realnego tempa wzrostu FCFF poza okresem prognozy.
- ✓ n – lata prognozy.

Chcąc pokazać wartość przedsiębiorstwa przypadającą w wyłącznie akcjonariuszom/ właścicielom, konieczne jest odjęcie od wartości przedsiębiorstwa przynależnej wszystkim stronom finansującym obecnej wartości kapitału obcego netto. W efekcie otrzymujemy Wartość Przedsiębiorstwa Przynależną Wyłącznie Akcjonariuszom/Właścicielom (Equity Value):

$$EV \text{ (Equity Value)} = EV \text{ (Enterprise Value)} + \text{Cash} + \text{NOA} - \text{Debt}$$

gdzie:

- ✓ EV (Equity Value) – Wartość Przedsiębiorstwa przynależna Akcjonariuszom/Właścicielom,
- ✓ EV (Enterprise Value) – Wartość Przedsiębiorstwa przynależna wszystkim stronom finansującym,
- ✓ Debt – Wartość kapitałów obcych oprocentowanych na dzień sporządzenia

wyceny,

- ✓ Cash – Środki pieniężne na dzień sporządzenia wyceny,
- ✓ NOA (Non-operating financial assets) – Wartość aktywów nieoperacyjnych na dzień sporządzenia wyceny.

Korekta z tytułu ograniczonej płynności akcji na rynku

Spółka nie jest spółką notowaną publicznie (spółką publiczną jest właściciel większościowego jej pakietu), w związku z tym nie ma płynnego rynku, na którym można oferować udziały Spółki. W takim przypadku do prawidłowej wyceny niezbędne jest włączenie do kalkulacji korekty z tytułu ograniczonej płynności akcji na rynku. Uwzględnia ona takie czynniki jak czas i koszty związane z przeprowadzeniem procesu upłynnienia udziałów Spółki.

W praktyce rynkowej przyjęło się stosowanie korekty w wysokości od 10% do 20%. Biorąc pod uwagę pozycję rynkową Spółki i charakter prowadzonej przez nią działalności zdecydowano się na zastosowanie 20% korektę.

Wyznaczanie stopy dyskontowej

Ważnym elementem wyceny jest wyznaczenie stopy dyskontowej która odzwierciedla ryzyko prowadzonej działalności. Stopa dyskontowa służy do dyskontowania przyszłych przepływów pieniężnych (FCFF) i wyrażona jest wzorem:

$$\text{Discount rate}_n = \frac{1}{(1 + WACC)^n}$$

gdzie:

$$\text{WACC} = \text{Cost of Equity} * \% + \text{Cost of Debt (1-Tax Rate)} * \% + \text{Additional Operating Risk Discount}$$

gdzie:

- ✓ Cost of Equity – Średni nominalny koszt kapitału własnego: 9,34%,
- ✓ Cost of Debt – Średni nominalny koszt kapitału obcego: 4,49%,
- ✓ % (Capital Structure) – Struktura kapitałowa,
- ✓ Tax Rate – Stopa podatkowa: 19,0%,
- ✓ Additional operating risk discount – Dodatkowa premia za ryzyko operacyjne: 4,0%.

gdzie:

$$\text{Cost of Equity} = \text{Risk Free Rate} + \text{Equity Risk Premium} * \text{Beta}$$

gdzie:

✓ Risk Free Rate – Średnia nominalna stopa procentowa wolna od ryzyka: 3,30% (na podstawie rentowność 10-letnich obligacji skarbowych),

✓ Equity Risk Premium – Premia za ryzyko: 6,04%,

(wg Prof. Aswatha Damodarana z New York Stern University – http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/ctryprem.html),

✓ Beta (współczynnik specyficznego ryzyka inwestycyjnego): 1.

Przyjęto neutralną wartość ze względu na fakt, iż Spółka nie jest notowana oraz nie ma bliskich odpowiedników.

WACC (Weighted average cost of capital) = 3,63% + 4,0% = 7,63%

Pozostałe wyjaśnienia:

1) Wycena DCF pokazuje ile warta jest firma w danym momencie, przy konkretnych założeniach i dostępnych informacjach.

2) Wycena DCF uzależniona jest w dużej mierze od:

a) prognozy wyników finansowych firmy,

b) prognozy poziomu inwestycji niezbędnych do utrzymania potencjału przedsiębiorstwa: przyjęty roczny poziom inwestycji w okresie prognozy wynosi 2 250 000 zł,

c) założeń dotyczących wzrostu przepływów pieniężnych (FCFF) poza okresem prognozy: przyjęta stopa rocznego tempa wzrostu FCFF poza okresem prognozy (g) wynosi 1,0%,

d) założeń dotyczących kosztu kapitału (WACC): przyjęty średni ważony koszt kapitału (WACC) wynosi 7,63%.

3) Już obecnie Comarch SA jest większościowym akcjonariuszem, stąd transakcja zakupu pakietu mniejszościowego nie będzie miał znaczenia na zdolność do generowania dochodów – stąd nie dokonano żadnych przeszacowań, które mogłyby mieć miejsce w przypadku gdyby skutkiem transakcji było „przejęcie kontroli nad Spółką”.

Wynik:

Przy przyjętych założeniach i dostępnych informacjach:

1. Wartość przedsiębiorstwa przynależna wszystkim stronom finansującym (akcjonariuszom oraz dostawcom kapitału obcego) (Enterprise Value) wynosi 57 569 000 zł.

2. Wartość przedsiębiorstwa przynależna wyłącznie akcjonariuszom (Equity Value) 2 450 000 zł.

3. Skorygowana wartość przedsiębiorstwa przynależna wyłącznie akcjonariuszom (Adjusted Equity Value) wynosi 1 960 000 zł.

Dokonana wycena Spółki metodą dochodową pozwala na określenie 100% udziałów na kwotę:

1 960 000 zł

Wartość pakietu akcji posiadanego przez Miasto Kraków wynosi:

659 433 zł

a wartość jednej akcji:

8,97 zł

- *Tabele obliczeniowe wartości Spółki metodą dochodową znajdują się w załączniku nr 3 do opracowania.*

Rozdział V Wycena metodą majątkową

Metodologia wyceny – skorygowane aktywa netto

Wyceny przedsiębiorstw metodami majątkowymi największy nacisk kładą na wskazanie wartości majątku przedsiębiorstwa. W istocie wskazują one, iż wartość przedsiębiorstwa odpowiada wartości jego majątku. Co do zasady wskazuje się, iż wartość przedsiębiorstwa to wartość jego aktywów pomniejszona o zobowiązania. Jedną z najczęściej stosowanych metod majątkowych jest metoda skorygowanej wartości aktywów netto. Jej podstawą jest wartość księgowa firmy, ale poszczególne składniki bilansu poddawane są weryfikacji i przeszacowaniu celem urealnienia ich wartości. W pewnym sensie możemy powiedzieć, iż jest to „urynkowiona” wartość aktywów Spółki, pomniejszona oczywiście o zobowiązania. Istotą wyceny metodami majątkowymi jest ich statyczność tj. wskazanie, iż dokonujemy jej na konkretny dzień, w oparciu o bilans i szczegółowe zapisy księgowe na tę datę i „historyczność” (gdyż odnosimy się do wcześniej zakończonego okresu i stanu na dany dzień).

Warto podkreślić, iż celem dokonania wyceny jest ewentualna sprzedaż akcji Spółki, a więc wszelkie korekty (urealnienia) wartości bilansowych nie powodują skutków podatkowych obecnie lub w przyszłości. Dlatego też korekty te nie powodują np. przeszacowań/korekt należności czy innych pozycji bilansowych, które uwzględniają rozliczenia w czasie (np. rozliczeń międzyokresowych czy rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego).

Dokonano analizy bilansu Spółki na dzień 30.09.2023 r i wyceny poszczególnych jego składników.

Sprawozdanie Spółki na 30.09.2023 nie było badane przez biegłego rewidenta. Badane było sprawozdanie na dzień 31.12.2022 i audytor nie miał zastrzeżeń co do rzetelności tego sprawozdania.

Warto także zwrócić uwagę iż przeglądowi śródrocznemu (tj. po półroczu) podlega badanie sprawozdania Comarch (sprawozdanie skonsolidowane).

Wycena

Analizie i ewentualnym korektom poddano poszczególne składniki majątku Spółki.

Aktywa trwałe

Rozpatrzono w podziale na grupy według układu bilansowego:

1. wartości niematerialne i prawne,
2. rzeczowe aktywa trwałe,
3. inwestycje długoterminowe.
4. długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Wartości niematerialne i prawne

Wśród wartości niematerialnych i prawnych mamy w istocie trzy rodzaje aktywów, które osobno będą potraktowane:

1. Wartości wynikające z „praw do zawodników” (kart zawodników).
2. Wartości znaków handlowych, graficznych, muzycznych i innych podobnych.
3. Pozostałe wartości niematerialne i prawne (programy komputerowe).

Ad.1. Wartości wynikające z „praw do zawodników” (kart zawodników).

Zgodnie z przepisami do ksiąg Spółki wprowadzana jest wartość „praw do zawodników”. Należy jednak opisać podstawowe informacje – jako wartość początkowa zostaje tutaj wpisana łączna wartość związana z kosztem nabycia tych praw/wartości. Oznacza to, iż w istocie księgowaniom podlegają jedynie prawa do zawodników nie będących „wychowankami” klubu, ani „wolnymi strzelcami”. Następnie tak określona wartość początkowa jest umarzana (wg indywidualnie przyjętej stopy amortyzacji. Stopa ta zależy przede wszystkim od spodziewanego czasu w którym klub będzie miał prawo do „dysponowania” zawodnikiem).

Prawo do dysponowania zawodnikiem to jednak pewna wartość, w istocie odpowiadająca rynkowej wartości danego zawodnika. Na potrzeby tej wyceny konieczne wydaje się skorygowanie księgowych zapisów („wartości zawodników”) do szacowanej wartości rynkowej. Tutaj należy także zwrócić uwagę, iż z jednej strony mamy „księgowanych” zawodników (83-ciu), ale także Cracovia dysponuje zawodnikami, którzy wg specjalistycznych portali² „posiadają” wartość rynkową (tu wskażemy na pięciu takich zawodników, którzy nie są „księgowani”).

Szczegółowe zestawienia zarówno wartości księgowych, jak i szacunkowych wartości zawodników znajdują się w Załączniku nr 2 do Wyceny.

Analizując teoretyczne rynkowe wartości zawodników Cracovia, w oparciu o

² <https://www.transfermarkt.pl/ekstraklasa/marktwerte/wettbewerb/PL1>

właściwie jedyne dostępne źródło – portal transfermarkt.pl możemy wskazać, iż jedynie 34 zawodników Cracovia zostało uwzględnionych, jako posiadających „wartość rynkową”. Łączna wartość tych zawodników według aktualnej wyceny tego portalu wyniosła 14 050 000 EUR (po kursie z dnia 30.09.2023 tj 4,6356 daje 65 130 180 zł).

Należy jednak wskazać na istotne ograniczenia dotyczące tych wycen:

- Przede wszystkim każdy transfer zawodnika to zupełnie „osobna historia”. Istnieją specyficzne sytuacje gdy dany klub chce koniecznie akurat tego zawodnika i jest gotów za niego zapłacić cenę znacznie wyższą niż ta „potencjalna”. Bywa także odwrotnie klubowi może zależeć na „sprzedaży” danego zawodnika (z różnych sportowych lub pozasportowych powodów). Wtedy też te ceny będą znacznie różne. Inne ceny także uzyskują zawodnicy posiadający dobrych agentów.
- Dlatego też wyceny dokonywane przez specjalistów, ale „teoretycznie” tj. na potrzeby zestawień to jedynie pewne wyobrażenia i szacunki. Potwierdza to także analiza (historyczna) wcześniejszych transferów Cracovii, gdzie ceny transakcyjne często istotnie odbiegały od ówczesnej „wyceny” zawodnika dokonywanej przez portal.
- Mamy dużą zmienność wycen. Zawodnicy mają lepsze i gorsze sezony. Ci sami zawodnicy będą się inaczej prezentować w dobrej drużynie odnoszącej sukcesy, niż w sytuacji złej gry całego zespołu. Zawodnicy mogą mieć dolegliwości zdrowotne czy inne problemy. Wszystkie te (a także inne indywidualne czynniki) wpływają na dużą zmienność w postrzeganiu wartości zawodników i szacowaniu ich „wartości rynkowej” na dany dzień.
- Portale pokazują „wartość rynkową” danego zawodnika. Z punktu widzenia klubu to jednak tylko część zagadnienia. W przypadku dokonania transferu – sprzedaży zawodnika tylko część z kwoty transferu trafia (zostaje) do klubu. Biorąc pod uwagę np. wynagrodzenia agentów, różnego rodzaju klauzule, „odstępności” oraz inne koszty rzeczywistym przychodem klubu z transakcji będzie to często jedynie 60-70% z łącznej kwoty transakcji.
- Analiza kontraktów wskazuje, iż realną wartość mają właściwie tylko zawodnicy z pierwszej drużyny (i to z reguły ci często grający). Pozostali jeśli są zbywani to za kwoty, które możemy raczej nazwać jako „symboliczne”.
- Istnieją duże ryzyka dotyczące samych zawodników, a konkretnie ich zdrowia. Stąd wiadomo, że „wartość” zawodnika podlega bardzo dużemu ryzyku – przede wszystkim związanemu z jego zdrowiem (kontuzje). Cracovia nie ubezpiecza zawodników.

Biorąc pod uwagę wszystkie powyższe zastrzeżenia do niniejszej wyceny jako punkt wyjścia przy szacowaniu wartości posiadanych praw do zawodników przyjęto szacunki „wartości rynkowej zawodników” dokonane przez portal transfermarkt.pl (jako jedyny tego typu i będący jednak znaczącym źródłem wiedzy i opinii).

Jednocześnie wzięto pod uwagę i inne wyżej opisane ograniczenia oraz ryzyka i dlatego dokonano własnych przeszacowań. Jako wartość tego przeszacowania przyjęto 60% „aktualnej wartości rynkowej” wszystkich zawodników klubu wg transfermarkt.eu., a dla pozostałych zawodników (tj. tych nie uwzględnianych w tym zestawieniu Transfermarkt) przyjęto ich wartość początkową wg ksiąg rachunkowych.

Stąd łączną wartość praw (wartości niematerialnych i prawnych) związanych z zawodnikami oceniono na 39 799 163 zł (tj. 60% z 65 130 180 zł + 721 055 zł).

Ad. 2. Wartości znaków handlowych, graficznych, muzycznych i innych podobnych

Ocena rynkowej wartości (lub też „wartości godziwej”) samych znaków firmowych (towarowych) i wszystkich związanych z nim praw to szczególnie trudne zagadnienie. Trudność dotyczy zarówno samej oceny czy ów znak posiada „samodzielną” wartość rynkową (tj. czy stanowiłby jakąś wartość dla potencjalnego nabywcy, gdyby był przedmiotem samodzielnej transakcji, tj. w oderwaniu od samego klubu), a także w jaki sposób ewentualnie taką wartość oszacować (często w literaturze³ wskazuje się, na bardzo wiele metod i sposobów szacowania wartości poszczególnych składników wartości niematerialnych i prawnych). Dla oceny wartości znaku także istotny jest cel tych szacunków – np. na potrzeby transakcji (samego znaku), czy dokonania na nim zabezpieczenia (czyli nie planuje się zmiany własności).

Jednocześnie wskazuje się także, iż często przy dużej niepewności lepiej od korygowania wartości odstąpić, niż wskazywać korekty bez należytego uzasadnienia.

Czy w istocie znaki firmowe Cracovia powodują, ewentualnie w jakim zakresie mogą się przyczyniać do wzrostu dochodów Spółki?

³ Panfil, Szablewski Wycena przedsiębiorstwa od teorii do praktyki”

Tutaj także bardzo trudne jest ustalenie tej zależności. Wydaje się, iż te znaki podnoszą wartość sprzedawanych gadżetów (lub nawet w wielu przypadkach nadają im jakakolwiek „użyteczność”). Pozostałe przychody (np. z praw medialnych, reklam na stadionie itp.) są raczej pochodną wyników sportowych (klasy rozgrywkowej), niż samego znaku towarowego/handlowego. „Wartość” samego znaku inaczej oceniają także kibice (czyli stosunkowo wąska grupa ludzi), a inaczej kibice innych klubów lub osoby nie interesujące się sportem. Jednocześnie także cechą posiadaną przez znak jest to, iż nie traci on swojej wartości (nie zużywa się fizycznie jak wartości trwałe/rzeczy). Skoro sam znak nie był nigdy przedmiotem osobnej wyceny, uzasadnionym może być korekta jego wartości do poziomu wartości księgowej brutto (czyli bez umorzenia). *Zapewne podobne byłoby wskazanie gdyby szacować wartość znaku metodą odtworzeniową lub dochodową.*

Ostatecznie dokonano korekty wartości znaków handlowych/towarowych do wartości początkowej (wartość bilansowa brutto) czyli 595 121 zł (*przy wartości bilansowej netto wynoszącej 0*).

Ad. 3. Pozostałe wartości niematerialne i prawne (programy komputerowe). W tej grupie znajdują się przede wszystkim wartości związane z prawami do programów i systemów komputerowych. W dużej części dotyczy to programów dedykowanych, dotyczących zarządzania konkretnymi procesami (np. sprzedażą). Biorąc pod uwagę zarówno stosunkowo niewysoką wartość bilansową, jak i ich małą uniwersalność skorygowano wartość tej grupy aktywów do 0.

Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe to:

- Grunty
- Budynki lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej
- Urządzenia techniczne i maszyny
- Środki transportu
- Inne środki trwałe
- Środki trwałe w budowie

Nieruchomości: grunty, budynki lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej

Własnością/w użytkowaniu wieczystym Spółki są następujące nieruchomości:

1. Nieruchomość przy ul. Wielickiej

- nr księgi wieczystej KR1P/00127229/2
- nr działek 140/10 i 141/3
- Spółka jest użytkownikiem wieczystym gruntów oraz właścicielem posadowionych na gruncie budynków, budowli i innych nieruchomości.

Operat szacunkowy z dnia 26.08.2022 (z potwierdzeniem aktualności) sporządzony dla nieruchomości przy ul. Wielickiej określa wartość rynkową tej nieruchomości na dzień 30.09.2023 na wartość 25 689 000 zł, w tym wartość gruntu 16 327 000 zł. Do tej wartości została skorygowana jej wartość (wysokość korekty +15 327 000 zł dla gruntu i + 2 777 024 zł dla pozostałych nieruchomości).

2. Nieruchomość przy ul. 3 Maja (Cichy Kącik)

- nr księgi wieczystej KR1P/171916/8
- nr działek 179/2, 179/4 i 179/5
- Spółka posiada w użytkowaniu wieczystym grunty oraz jest właścicielem posadowionych budynków i budowli.

Na mocy Umowy dzierżawy z 2014 roku cała nieruchomość została wydzierżawiona na okres 30 lat (z możliwością kolejnego przedłużenia na ten sam okres). Umowa dzierżawy z jednej strony nakłada na dzierżawcę – Spółkę Bonus Management – obowiązek dokonania modernizacji i rozbudowy istniejących budynków i zaadaptowania ich do celów sportowych, rekreacyjnych, medycznych i gastronomicznych oraz wniesienia jednego boiska piłkarskiego i dwóch kortów tenisowych, ale z drugiej strony w przypadku nieprzedłużenia umowy na kolejny okres (tj. w roku 2044 na kolejne 30 lat) przez Wydierżawiającego, Dzierżawca będzie miał prawo do wynagrodzenia za poniesione nakłady.

W tej sytuacji tj. biorąc pod uwagę bardzo zły stan budynków i budowli w czasie podpisywania umowy (udokumentowane wyceną⁴ z 2012 r), ale również same zapisy umowy można stwierdzić, iż rzeczywista wartość

⁴ Operat szacunkowy opracowany przez B N, „Profes” panią Dorotę Włodarczyk z 27.08.2012

rynkową z punktu widzenia Spółki (i jej właścicieli) mają jedynie grunty. Dlatego dokonano oszacowania wartości jedynie gruntów.

W środkach trwałych Cracovia znajdują się dwa obiekty zlokalizowane na nieruchomości przy ul. 3-go Maja:

a/ budynek recepcji o wartości bilansowej 17 637,07 zł

b/ „budynek administracyjno-mieszkalny” o wartości bilansowej 106 713 zł

Zakładamy poziom umorzenia sprawi, iż wartość księgowa tych środków na koniec trwania umowy dzierżawy będzie wynosić 0, a już obecnie o wartości tych budynków stanowią jedynie poniesione przez Dzierżawcę nakłady. Dlatego wartości księgowe tych obiektów skorygowano na potrzeby wyceny do 0.

Operat szacunkowy z dnia 26.08.2022 (z potwierdzeniem aktualności) sporządzony dla nieruchomości przy ul. 3-go Maja określa wartość rynkową tej nieruchomości na dzień 30.09.2023 na wartość 35 199 000 zł i do tej wartości została skorygowana jej wartość (wysokość korekty + 33 128 600 zł).

Operat szacunkowy dla nieruchomości przy ul. Wielickiej (potwierdzenie aktualności) stanowi załącznik nr 1 do opracowania.

Operat szacunkowy dla nieruchomości przy ul. 3-go Maja (potwierdzenie aktualności) stanowi załącznik nr 1A do opracowania.

Pozostałymi miejscami prowadzenia działalności – wykorzystywanymi do prowadzenia działalności sportowej są nieruchomości/obiekty:

1. Cracovia Trening Center w Rącznej. Jest to nowoczesny, oddany do użytku w końcu 2020 roku kompleks sportowy. Obiekt został posadowiony na gruntach należących do gminy Liszki. Na podstawie umowy Cracovia jedynie dokonała całości nakładów inwestycyjnych i ma prawo do użytkowania obiektu. W księgach Spółki znajdują się wartości poniesionych nakładów („inwestycje w obcych środkach trwałych”). Ponieważ jest to nowy obiekt nakładów, wartości tych nakładów (wartość bilansowa na dzień wyceny) do wyceny nie korygowano.

Cała inwestycja została przyjęta do ksiąg na dzień 31.12.2020, a ich łączna wartość wyniosła wtedy 42 304 843,79 zł, w tym budynki 18 377 247,90 zł, budowle 21 557 285,71 zł i pozostałe środki 2 370 310,18 zł.

2. Stadion Miejski w Krakowie przy ul. Kałuży. Obiekt należący do Krakowa.

Nakłady ponoszone przez Cracovie to „inwestycje w obcych środkach trwałych”, a ich wartości na potrzeby wyceny nie korygowano.

3. Lodowisko przy ul. Siedleckiego. Obiekt należący do Krakowa. Nakłady ponoszone przez Cracovie to „inwestycje w obcych środkach trwałych”, a ich wartości na potrzeby wyceny nie korygowano.

- W pozycji „urządzenia techniczne i maszyny” znajdują zarówno środki pracujące na obiektach „własnych”, jak i na obiektach będących we władaniu Spółki na podstawie umów cywilnoprawnych. Do środków tych należą instalacje do ogrzewania, urządzenia komputerowe i pomocnicze, urządzenia chłodzące, urządzenia do utrzymywania murawy i innych obiektów sportowych i inne specjalistyczne urządzenia. Jako, że są one na bieżąco amortyzowane, ale także dokonuje się ich wymiany na nowe (lub modernizuje) przyjęto, iż wartości ujęte w księgach odpowiadają jako całość ich rynkowej wartości i dlatego nie dokonano korekt ich wartości.
- Pozycja „środki transportu”. Własnością Spółki kilkanaście środków transportu, przede wszystkim samochody osobowe, autobus, samochód ciężarowy oraz ciągniki i wózki. Jako, że sama wartość bilansowa (i początkowa) tych środków jest stosunkowo niska, a także są one na bieżąco amortyzowane, przyjęto, iż wartości ujęte w księgach odpowiadają jako całość ich rynkowej wartości i dlatego nie dokonano korekt ich wartości.
- Inne środki trwałe – także stosunkowo niska wartość, nie korygowano ich na potrzeby wyceny.
- Środki trwałe w budowie. Stosunkowo niewielka wartość nie mająca istotnego wpływu na wartość własnych nieruchomości spowodowało, iż wykazane w bilansie wartości „środków trwałych w budowie” skorygowano do 0.

Inwestycje długoterminowe

W pozycji tej – jako „długoterminowe aktywa finansowe” - znajdują się udziały:

1. Bonus Management Sp. z o.o. Cracovia Park Spółka Komandytowo-Akcyjna w Krakowie. Jest to spółka celowa, w której Cracovia objęła 400 000 akcji serii B nieuprzywilejowanych o wartości nominalnej 400 000 zł. Daje to 50% udziału w kapitale zakładowym, ale 33,3% w prawie głosu. W bilansie zakwalifikowano

te udziały jako długoterminowe aktywa finansowe o wartości 400 000 zł (czyli po nominale).

Przeanalizowano sprawozdanie finansowe za 2021 i 2022 rok i biorąc pod uwagę w miarę stabilną sytuację finansową tego podmiotu stały się one podstawą do dalszych analiz i kalkulacji.

Należy jednak zwrócić uwagę, iż wartość kapitałów własnych Spółki wynosi na dzień 31.12.2022 roku 1 369 385 zł (a udział Cracovia w kapitale tej spółki wynosi 50%). Spółka posiada kapitały własne nienaruszone (ale miała straty w 2018, 2019, 2020 i 2021 roku). Ze względu fakt, iż Bonus Management poniósł nakłady na nieruchomość przy ul. 3-go Maja oraz ma prawo do zarządzania i pobierania pożytków z niej uznano, iż wartość tych udziałów na potrzeby wyceny zostanie skorygowana do wartości udziału Cracovia w kapitale własnym Spółki tj. do kwoty 684 693 zł (tj. $1\,369\,385\text{ zł} * 50\%$).

2. Ekstraklasa SA w Warszawie - Spółka posiada 51 555 akcji o wartości nominalnej 51 555 zł. Akcje te są w istocie pewnym „wpisowym”, bo akcjonariuszami są jedynie 16 klubów ekstraklasy oraz PZPN. Dysponowanie i przekazanie akcji jest na ograniczone, iż w istocie akcje te nie są aktywem płynnym. Stąd nie dokonywano przeszacowania ich wartości.
3. Polska Hokej Liga Sp. z o.o. w Katowicach (poprzednia nazwa Polska Liga Hokejowa Sp. z o.o. w Warszawie) - Spółka posiada 11 akcji o wartości nominalnej 5 740 zł. Akcje te podobnie jak w przypadku Ekstraklasy są niejako „wpisowym” do ligi zawodowej hokeja w Polsce. Dysponowanie i przekazanie akcji jest na ograniczone, iż w istocie akcje te nie są aktywem płynnym. Stąd nie dokonywano przeszacowania ich wartości.

Łącznie długoterminowe aktywa finansowe wg wartości bilansowej wynoszą 457295 zł, a po dokonanej korekcie o + 284 693 wynoszą 741 988 zł.

Cracovia jest także organem prowadzącym Społeczne Liceum Ogólnokształcące Mistrzostwa Sportowego w Krakowie. W bilansie Spółki nie są ujęte żadne aktywa będące odzwierciedleniem wartości tego „prawa majątkowego”. W istocie również na potrzeby tej wyceny uznano, iż z tytułu prowadzenia tej Szkoły Cracovia nie posiada dającego się wycenić w pieniądzu aktywa.

Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

To przede wszystkim aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w kwocie 1 294 142 zł oraz inne 11 717 zł. Tych wartości nie korygowano.

Zestawienie skorygowanej wartości netto aktywów trwałych

Tabela nr 5, dane w zł

Pozycja bilansu	Wartość bilansowa	Wysokość korekt	Wartość oszacowania
I. Wartości niematerialne i prawne	9 038 147	31 356 136	40 394 283
1. Wartości zawodników	9 037 411	30 761 751	39 799 163
2. Wartość firmy (znak Cracovia)	0	595 121	595 121
3. Inne wartości niematerialne i prawne	736	-736	0
II. Rzeczowe aktywa trwałe	52 015 015	51 084 958	103 099 972
1. Środki trwałe	51 991 698	51 108 275	103 099 972
a. Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	3 070 400	48 455 600	51 526 000
Ul. Wielicka	1 000 000	15 327 000	16 327 000
ul. 3-go maja	2 070 400	33 128 600	35 199 000
b. Budynki lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej - własne (ul. Wielicka)	45 403 409	2 652 674	48 056 083
własne (3-go maja)	6 584 976	2 777 024	9 362 000
na obcym gruncie	124 350	-124 350	0
c. Urządzenia techniczne i maszyny	38 694 083	0	38 694 083
d. środki transportu	2 214 275	0	2 214 275
e. Inne środki trwałe	1 042 873	0	1 042 873
2. Środki trwałe w budowie	260 741	0	260 741
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	23 317	-23 317	0
III. Należności długoterminowe	0	0	0
IV. Inwestycje długoterminowe	0	0	0
a. Nieruchomości	457 295	284 693	741 988
b. Wartości niematerialne i prawne	0	0	0
c. Długoterminowe aktywa finansowe	0	0	0
Bonus Management	400 000	284 693	684 693
Pozostałe	57 295	0	57 295
d. Inne inwestycje długoterminowe	0	0	0
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0	0	0
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 305 859	0	1 305 859
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	1 294 142	0	1 294 142
11 717	0	11 717	
RZECZOWE aktywa trwałe	62 816 316	82 725 787	145 542 103

Aktywa obrotowe

Zapasy

Mamy tutaj do czynienia zarówno z zakupionymi już towarami, jak i wpłaconymi na poczet zakupów zaliczkami. Po analizie rotowania zapasów (stwierdzono, iż

praktycznie nie ma zapasów nierotujących) postanowiono tej grupy nie korygować.

Należności krótkoterminowe

Należności te dotyczą różnej kategorii odbiorców, ale przede wszystkim są to stali kontrahenci (także powiązani kapitałowo). Spółka prowadzi rzetelną politykę w zakresie rezerw (odpisów aktualizujących) i stąd uznano, iż wartość bilansowa odpowiada realnemu poziomowi spływu tych środków.

W pozycji należności – zarówno od kontrahentów, jak i z tytułu podatków, dotacji, ceł i ubezpieczeń społecznych oraz „innych” nie dokonywano korekt.

Inwestycje krótkoterminowe

Były to jedynie aktywa pieniężne. Wartość pozostawiono bez korekt.

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

W pozycji tej znajdują się wydatki poniesione i rozliczone w czasie.

Pozycji nie korygowano.

Zestawienie skorygowanej wartości netto aktywów obrotowych

Tabela nr 6, dane w zł

Pozycja	Wartość bilansowa	Wysokość korekt	Wartość oszacowania
I. Zapasy	1 027 651	0	1 027 651
1. Materiały	0	0	0
2. Półprodukty i produkty w toku	0	0	0
3. Produkty gotowe	0	0	0
4. Towary	893 511	0	893 511
5. Zaliczki na dostawy	134 140	0	134 140
II. Należności krótkoterminowe	5 462 590	0	5 462 590
1. Należności od jednostek powiązanych:	145 123	0	145 123
a. Z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	145 123	0	145 123
- do 12 miesięcy	145 123	0	145 123
- powyżej 12 miesięcy	0	0	0
2. Należności od pozostałych jednostek:	5 317 466	0	5 317 466
a. Z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	3 975 217	0	3 975 217
- do 12 miesięcy	3 975 217	0	3 975 217
- powyżej 12 miesięcy	0	0	0
b. z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	921 713	0	921 713

c. inne	420 537	0	420 537
d. dochodzone na drodze sądowej	0	0	0
III. Inwestycje krótkoterminowe	1 169 268	0	1 169 268
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	1 169 268	0	1 169 268
a. środki pieniężne i inne aktywa finansowe	1 169 268	0	1 169 268
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach i inne	1 169 268	0	1 169 268
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	949 132	0	949 132
AKTYWA OBROTOWE	8 608 642	0	8 608 642

Skorygowana wartość aktywów w zł

Pozycja	Wartość bilansowa	Wysokość korekt	Wartość oszacowania
AKTYWA TRWAŁE	62 816 316	82 725 787	145 542 103
AKTYWA OBROTOWE	8 608 642	0	8 608 642
RAZEM	71 424 958	82 725 787	154 150 744

Pasywa obce

Pod uwagę wzięto:

- I. rezerwy na zobowiązania
- II. zobowiązania długoterminowe,
- III. zobowiązania krótkoterminowe,

Rezerwy na zobowiązania długoterminowe

Największą pozycją są tutaj rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Ponadto znajdują się także rezerwy na świadczenia emerytalne oraz inne. Wartości nie korygowano.

Zobowiązania długoterminowe

Mamy tutaj zobowiązania wobec podmiotów powiązanych o terminie spłaty powyżej roku. Wartości nie korygowano.

Zobowiązania krótkoterminowe

Mamy tutaj zobowiązania zarówno wobec podmiotów powiązanych, jak i niepowiązanych o terminie spłaty poniżej roku. Wartości nie korygowano.

Rozliczenia międzyokresowe

W tej pozycji wartości w bilansie przypisane są do „innych rozliczeń międzyokresowych”. Co do zasady zalicza się tu wartość aktywów już otrzymanych, które dopiero w przyszłych okresach sprawozdawczych będą przychodem bilansowym. Nie jest to więc „zobowiązanie”, które Spółka będzie musiała spłacić. W naszym przypadku dotyczy to już otrzymanych dotacji (w części nierozliczonej „w czasie”).

Pozycję tę skorygowano, o kwotę uzyskanych dofinansowań jeszcze nierozliczonych tj. łącznie 8 658 179 zł.

Kwot przedpłat, czy zafakturowanych łącznej kwocie 133 716,34 zł nie korygowano.

Skorygowana wartość pasywów obcych*Tabela nr 7, dane w zł*

Pozycja bilansu	Wartość bilansowa	Wysokość korekt	Wartość oszacowania
I. Rezerwy na zobowiązania	3 604 152	0	3 604 152
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 876 870	0	1 876 870
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne	52 116	0	52 116
3. Pozostałe rezerwy	1 675 166	0	1 675 166
II. Zobowiązania długoterminowe	80 265 509	0	80 265 509
1. Wobec jednostek powiązanych	80 265 509	0	80 265 509
2. Wobec pozostałych jednostek	0	0	0
a. kredyty i pożyczki	0	0	0
b. z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0	0	0
c. inne zobowiązania finansowe	0	0	0
d. inne	0	0	0
III. Zobowiązania krótkoterminowe	9 770 364	0	9 770 364
1. Wobec jednostek powiązanych	2 283 631	0	2 283 631
a. Z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	146 746	0	146 746
- do 12 miesięcy	146 746	0	146 746
- powyżej 12 miesięcy	0	0	0
b. inne	2 136 885	0	2 136 885
2. Wobec pozostałych jednostek	7 486 733	0	7 486 733
a. kredyty i pożyczki	0	0	0
b. z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0	0	0
c. inne zobowiązania finansowe	0	0	0
d. Z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	4 137 941	0	4 137 941
- do 12 miesięcy	4 137 941	0	4 137 941

- powyżej 12 miesięcy	0	0	0
e. zaliczki otrzymane na dostawy	0	0	0
f. zobowiązania wekslowe	0	0	0
g. z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadc	1 072 158	0	1 072 158
h. z tytułu wynagrodzeń	768 194	0	768 194
i. inne	1 508 440	0	1 508 440
3. Fundusze specjalne	0	0	0
IV. Rozliczenia międzyokresowe	10 540 404	-8 658 179	1 882 226
1. Ujemna wartość firmy	0	0	0
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	10 540 404	-8 658 179	1 882 226
- długoterminowe	8 600 506	-8 658 179	1 882 226
- krótkoterminowe	1 939 898		
PASYWA OBCE	104 180 429	-8 658 179	95 522 250

WYZNACZENIE WARTOŚCI FIRMY WEDŁUG METODY WARTOŚCI
SKORYGOWANEJ AKTYWÓW NETTO (zł)

Skorygowana wartość aktywów	154 150 744
Skorygowana wartość pasywów	95 522 250
Wartość Spółki	58 628 494

Podsumowanie

Po dokonaniu opisanych wyżej korekt bilansowych pozycji uzyskano wartość, która naszym zdaniem odpowiada rynkowej wartości majątku firmy obliczonej według metody majątkowej.

Dokonana wycena Spółki metodą majątkową pozwala na określenie wartości Spółki (tj. 100% jej udziałów) na kwotę:

58 628 494 zł

Wartość pakietu akcji posiadanego przez Miasto Kraków wynosi:

19 725 284 zł

a wartość jednej akcji:

268,44 zł

Rozdział VI Interpretacja wyników wyceny

Dokonując wyceny Cracovii należy zwrócić uwagę na kilka bardzo istotnych aspektów:

- specyfika branży w której działa Spółka - szczególnie duże ryzyko zmienności wyników finansowych
- duże oddziaływanie sportowych, bieżących wyników na wynik finansowy
- niecodzienną sytuacją jest fakt, iż wartość Spółki wyceniona metodą majątkową jest wyższa (i to znacznie), od tej otrzymanej metodą dochodową.
- większościovym właścicielem Spółki jest duży podmiot – Comarch. Comarch jest też jednym z głównych kontrahentów (kupuje usługi), a także finansuje działalność klubu. Jednakże to związanie powoduje, iż to właśnie decyzje właścicielskie mogą mieć decydujący wpływ na bieżące wyniki finansowe, czyli konsekwentnie na bieżącą wycenę Spółki.

Argumenty powyższe skłaniają do szczególnego sposobu interpretacji wyników wyceny, gdzie jako rekomendowaną wartość uznajemy tę uzyskaną w wycenie metodą majątkową.

Jednocześnie widzimy, iż o wartości Spółki w wielkim stopniu decyduje wysoka wartość majątku trwałego – przede wszystkim nieruchomości (oraz wartości nakładów na nieruchomości).

Z kolei obie metody wyceny pokazują bardzo rozbieżne wyniki.

Co prawda w literaturze spotyka się także stosowanie obliczeń metodami mieszanymi (w istocie „uśredniającymi” wynik otrzymane z obu metod) lub wskazywanie „poziomu negocjacyjnego” właśnie dla przedziału wartości leżącej pomiędzy wynikami (z wartości z wycen oboma metodami), jednak w przypadku wyceny akcji Cracovia jako rekomendowaną wartość przyjmujemy te otrzymaną w metodzie majątkowej tj. **58 628 494 zł**.

Jako jedynymi bardzo wrażliwymi wartościami są te dotyczące szacunków wartości niematerialnych i prawnych. W tych pozycjach zarówno samo szacowanie „wartości rynkowej”, jak i możliwa jej szybka zmiana powoduje, że dopuszczamy ewentualne korekty samej wartości (lub ostatecznej ceny transakcyjnej) właśnie w zakresie „korekt” w wycenie poszczególnych „wartości niematerialnych i prawnych” (a w szczególności praw do zawodników).

Załącznik nr 3

Prognoza rachunku zysków i strat, w tys zł

Wyszczególnienie	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033
A. Przychody netto ze sprzedaży produktów, tow. i materiałów	39 645	47 574	54 710	57 445	59 743	61 834	63 998	66 238	68 556	70 955	73 439
1. Przychody netto ze sprzedaży produktów	39 061	46 873	53 904	56 599	58 863	60 923	63 055	65 262	67 546	69 910	72 357
2. Zmiana stanu produktów	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	584	701	806	846	880	911	943	976	1 010	1 045	1 082
B. Koszty sprzedanych produktów	58 067	60 764	60 029	61 201	62 687	64 352	65 413	67 263	69 169	71 131	73 153
a) amortyzacja	6 911	7 694	5 325	4 848	4 639	4 560	3 825	3 825	3 825	3 825	3 825
b) zużycie materiałów i energii	7 350	7 644	7 873	8 110	8 353	8 603	8 861	9 127	9 401	9 683	9 974
c) usługi obce	6 564	6 827	7 032	7 243	7 460	7 684	7 914	8 152	8 396	8 648	8 908
d) podatki i opłaty	2 120	2 205	2 271	2 339	2 409	2 482	2 556	2 633	2 712	2 793	2 877
e) wynagrodzenia	30 286	31 497	32 442	33 416	34 418	35 451	36 514	37 609	38 738	39 900	41 097
f) ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 198	1 260	1 298	1 337	1 377	1 418	1 461	1 504	1 550	1 596	1 644
g) pozostałe koszty rodzajowe	3 160	3 286	3 385	3 487	3 591	3 699	3 810	3 924	4 042	4 163	4 288
h) wartość sprzedanych towarów i materiałów	478	351	403	423	440	456	472	488	505	523	541
C. Zysk (strata) ze sprzedaży	-18 422	-13 190	-5 319	-3 756	-2 944	-2 518	-1 415	-1 025	-613	-176	286
D. Pozostałe przychody operacyjne	3 151	5 100	5 135	5 171	5 207	5 243	5 280	5 318	5 355	5 394	5 433
1. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	1 253	2 700	2 735	2 771	2 807	2 843	2 880	2 918	2 955	2 994	3 033
2. Dotacje	1 126	1 100	1 100	1 100	1 100	1 100	1 100	1 100	1 100	1 100	1 100
3. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Inne przychody operacyjne	772	1 300	1 300	1 300	1 300	1 300	1 300	1 300	1 300	1 300	1 300
E. Pozostałe koszty operacyjne	313	1 300	1 300	1 300	1 300	1 300	1 300	1 300	1 300	1 300	1 300
1. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Inne koszty operacyjne	313	1 300	1 300	1 300	1 300	1 300	1 300	1 300	1 300	1 300	1 300

Załącznik nr 3 do Wycena Akcji Spółki

- MKS „Cracovia” SSA

F. Zysk (strata) na działalności operacyjnej	-15 585	-9 390	-1 484	114	962	1 425	2 565	2 993	3 443	3 918	4 419
G. Przychody finansowe	2 370	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Dywidendy i udziały w zyskach	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Odsetki	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5. Inne	2 362	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
H. Koszty finansowe	4 512	5 295	4 981	4 091	3 278	3 225	3 200	3 200	3 200	3 100	3 000
1. Odsetki	4 288	5 095	4 781	3 891	3 078	3 025	3 000	3 000	3 000	2 900	2 800
2. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Inne	224	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
L. Zysk (strata) brutto	-17 726	-14 685	-6 465	-3 977	-2 316	-1 800	-635	-207	243	818	1 419
M. Podatek dochodowy	-398	0	0	0	0	0	0	0	46	155	270
N. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)											
O. Zysk (strata) netto	-17 328	-14 685	-6 465	-3 977	-2 316	-1 800	-635	-207	197	662	1 149

Prognoza bilansu, w tys. zł.

Wyszczególnienie	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2032
A. Aktywa trwałe	59 409	53 966	50 891	48 292	45 903	43 593	42 018	40 442	38 867	37 292	35 716
I. Wartości niematerialne i prawne	6 934	2 009	1 246	831	415	0	0	0	0	0	0
II. Rzeczowy majątek trwały, w tym:	51 308	50 789	48 477	46 294	44 320	42 425	40 850	39 275	37 699	36 124	34 549
1. Środki trwałe	51 308	50 789	48 477	46 294	44 320	42 425	40 850	39 275	37 699	36 124	34 549
a) grunty	3 070	3 070	3 070	3 070	3 070	3 070	3 070	3 070	3 070	3 070	3 070
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	45 349	45 406	43 831	42 255	40 680	39 105	37 530	35 954	34 379	32 804	31 228
c) urządzenia techniczne i maszyny	1 914	1 765	1 367	968	569	250	250	250	250	250	250
d) środki transportu	786	498	209	0	0	0	0	0	0	0	0
e) inne środki trwałe	189	50	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Środki trwałe w budowie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
III. Należności długoterminowe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IV. Inwestycje długoterminowe	457	457	457	457	457	457	457	457	457	457	457
1. Nieruchomości	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Wartości niematerialne i prawne	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Długoterminowe aktywa finansowe	457	457	457	457	457	457	457	457	457	457	457
4. Inne inwestycje długoterminowe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	710	710	710	710	710	710	710	710	710	710	710
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	699	699	699	699	699	699	699	699	699	699	699
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
B. Aktywa obrotowe	38 429	37 499	14 807	12 939	11 483	10 552	11 322	12 526	14 141	11 228	13 808
I. Zapasy	359	263	302	317	330	342	354	366	379	392	406
1. Materiały	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Produkty lub półprodukty w toku	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Produkty gotowe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Towary	239	175	202	212	220	228	236	244	253	261	271

Załącznik nr 3 do Wycena Akcji Spółki

- MKS „Cracovia” SSA

5. Zaliczki na dostawy	120	88	101	106	110	114	118	122	126	131	135
II. Należności krótkoterminowe	4 586	5 238	5 824	6 049	6 238	6 410	6 587	6 772	6 962	7 159	7 363
1. Należności od jednostek powiązanych	167	167	167	167	167	167	167	167	167	167	167
a) z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty:	167	167	167	167	167	167	167	167	167	167	167
- do 12 miesięcy	167	167	167	167	167	167	167	167	167	167	167
- powyżej 12 miesięcy	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
b) inne	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Należności od pozostałych jednostek	4 419	5 071	5 657	5 882	6 071	6 243	6 420	6 605	6 795	6 992	7 196
a) z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty:	3 258	3 910	4 497	4 722	4 910	5 082	5 260	5 444	5 635	5 832	6 036
- do 12 miesięcy	3 258	3 910	4 497	4 722	4 910	5 082	5 260	5 444	5 635	5 832	6 036
- powyżej 12 miesięcy	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń	770	770	770	770	770	770	770	770	770	770	770
c) inne	390	390	390	390	390	390	390	390	390	390	390
d) dochodzone na drodze sądowej	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
III. Inwestycje krótkoterminowe	31 861	30 374	7 057	4 949	3 292	2 177	2 757	3 765	5 176	2 053	4 415
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	31 861	30 374	7 057	4 949	3 292	2 177	2 757	3 765	5 176	2 053	4 415
a. w jednostkach powiązanych	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
b. w pozostałych jednostkach	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
c. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	31 861	30 374	7 057	4 949	3 292	2 177	2 757	3 765	5 176	2 053	4 415
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 624	1 624	1 624	1 624	1 624	1 624	1 624	1 624	1 624	1 624	1 624
AKTYWA RAZEM	97 839	91 464	65 698	61 231	57 386	54 145	53 340	52 968	53 008	48 519	49 525

Pasywa	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2032
A. Kapitał (fundusz) własny	-10 489	-25 174	-31 639	-35 616	-37 931	-39 731	-40 366	-40 574	-40 377	-39 715	-38 565
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	21 840	45 340	45 340	45 340	45 340	45 340	45 340	45 340	45 340	45 340	45 340
II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	23 500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
III. Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IV. Kapitał (fundusz) zapasowy	9 655	9 655	9 655	9 655	9 655	9 655	9 655	9 655	9 655	9 655	9 655
V. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Załącznik nr 3 do Wycena Akcji Spółki

- MKS „Cracovia” SSA

VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VII. Niepodzielony zysk (strata) z lat ubiegłych	-48 156	-65 484	-80 169	-86 634	-90 611	-92 926	-94 726	-95 361	-95 569	-95 372	-94 710
VIII. Zysk (strata) netto	-17 328	-14 685	-6 465	-3 977	-2 316	-1 800	-635	-207	197	662	1 149
IX. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	108 328	116 639	97 337	96 847	95 318	93 876	93 706	93 542	93 385	88 234	88 090
I. Rezerwy na zobowiązania	2 460	2 460	2 460	2 460	2 460	2 460	2 460	2 460	2 460	2 460	2 460
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 016	2 016	2 016	2 016	2 016	2 016	2 016	2 016	2 016	2 016	2 016
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51
3. Pozostałe rezerwy	393	393	393	393	393	393	393	393	393	393	393
II. Zobowiązania długoterminowe	89 536	97 543	78 003	77 635	76 265	75 000	75 000	75 000	75 000	70 000	70 000
1. Wobec jednostek powiązanych	89 536	97 543	78 003	77 635	76 265	75 000	75 000	75 000	75 000	70 000	70 000
2. Wobec pozostałych jednostek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
a) kredyty i pożyczki	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
c) inne zobowiązania finansowe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
d) inne	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
III. Zobowiązania krótkoterminowe	4 861	5 512	6 099	6 324	6 513	6 684	6 862	7 046	7 237	7 434	7 638
1. Wobec jednostek powiązanych	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
a) z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- do 12 miesięcy	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- powyżej 12 miesięcy	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
b) inne	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Wobec pozostałych jednostek	4 861	5 512	6 099	6 324	6 513	6 684	6 862	7 046	7 237	7 434	7 638
a) kredyty i pożyczki	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
c) inne zobowiązania finansowe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
d) z tytułu dostaw i usług	3 258	3 910	4 497	4 722	4 910	5 082	5 260	5 444	5 635	5 832	6 036
- do 12 miesięcy	3 258	3 910	4 497	4 722	4 910	5 082	5 260	5 444	5 635	5 832	6 036
- powyżej 12 miesięcy	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
e) zaliczki otrzymane na dostawy	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Załącznik nr 3 do Wycena Akcji Spółki

- MKS „Cracovia” SSA

f) zobowiązania wekslowe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
g) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	565	565	565	565	565	565	565	565	565	565	565
h) z tytułu wynagrodzeń	246	246	246	246	246	246	246	246	246	246	246
i) inne	791	791	791	791	791	791	791	791	791	791	791
3. Fundusze specjalne	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IV. Rozliczenia międzyokresowe	11 472	11 124	10 776	10 428	10 080	9 732	9 384	9 036	8 688	8 340	7 992
1. Ujemna wartość firmy	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	11 472	11 124	10 776	10 428	10 080	9 732	9 384	9 036	8 688	8 340	7 992
PASYWA RAZEM	97 839	91 464	65 698	61 231	57 386	54 145	53 340	52 968	53 008	48 519	49 525

Tabele kalkulacji metoda dochodowa, w tys zł.

		31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033	Wartość Rezydualna 31.12.2033
Stopa CIT		19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	19%	
EBIT		-15 585	-9 390	-1 484	114	962	1 425	2 565	2 993	3 443	3 918	4 419	
NOPAT		-12 623	-7 606	-1 202	92	780	1 155	2 078	2 424	2 789	3 173	3 579	
amortyzacja		6 911	7 694	5 325	4 848	4 639	4 560	3 825	3 825	3 825	3 825	3 825	
Inwestycje w środki trwałe		-2 444	-2 250	-2 250	-2 250	-2 250	-2 250	-2 250	-2 250	-2 250	-2 250	-2 250	
Nakłady na kapitał obrotowy		-1 227	96	-39	-15	-13	-12	-12	-12	-13	-13	-14	
FCFF		-9 384	-2 066	1 834	2 676	3 156	3 453	3 641	3 987	4 351	4 736	5 141	0
Wartość rezydualna													83 204
Współczynnik wzrostu po okresie prognozy													1,00%
Koszt kapitału WACC		8,41%	8,41%	8,41%	8,05%	7,24%	7,24%	7,24%	7,24%	7,24%	7,24%	7,24%	7,24%
Okres		-	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
współczynnik dyskontowy		1,000	0,922	0,851	0,793	0,756	0,705	0,657	0,613	0,572	0,533	0,497	0,464
Wpływy zdyskontowane		0	-1 906	1 560	2 121	2 386	2 435	2 394	2 444	2 488	2 524	2 555	38 568

WYCENA metodą DCF	W tys zł
Wartość przedsiębiorstwa przynależna wszystkim stronom finansującym (akcjonariuszom/właścicielom kapitału obcego) (Enterprise Value)	57 569
+ Środki pieniężne	33 960
+ Inwestycje krótko i długoterminowe	457

Załącznik nr 3 do Wycena Akcji Spółki

- MKS „Cracovia” SSA

- Oprocentowane zadłużenie na dzień sporządzenia wyceny		89 536
Wartość przedsiębiorstwa przynależna wyłącznie akcjonariuszom (Equity Value)		2 450
Korekta z tytułu ograniczonej płynności akcji na rynku (10%-20%)		20,00%
Skorygowana wartość przedsiębiorstwa przynależna wyłącznie akcjonariuszom (Adjusted Equity Value)		1 960

Struktura Kapitału	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033
Kapitał własny	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kredyty i pożyczki	66 724	89 536	97 543	78 003	77 635	76 265	75 000	75 000	75 000	75 000	70 000	70 000
Inne zobowiązania oprocentowane	1 179	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Razem	67 903	89 536	97 543	78 003	77 635	76 265	75 000	75 000	75 000	75 000	70 000	70 000
Kapitał własny		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kredyty i pożyczki		78 130	93 539	87 773	77 819	76 950	75 633	75 000	75 000	75 000	72 500	70 000
Inne zobowiązania oprocentowane		590	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Razem (wartość średnia z początku i końca roku)		78 719	93 539	87 773	77 819	76 950	75 633	75 000	75 000	75 000	72 500	70 000

WACC (Weighted average cost of capital)		31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033	Średni koszt kapitału
Kapitał własny		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Kredyty i pożyczki		99,25%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
Inne zobowiązania oprocentowane		0,75%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Struktura Kapitału (wartość średnia z początku i końca roku)		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
Stopa wolna od ryzyka - przyjęte na poziomie oprocentowania 10-letnich obligacji SP		5,88%	5,05%	4,21%	3,38%	2,54%	2,54%	2,54%	2,54%	2,54%	2,54%	2,54%	3,30%
Nominalna premia za ryzyko - przyjęte wg Prof. Aswatha Damodarana z New York Stern University		6,28%	6,21%	6,13%	6,05%	5,97%	5,97%	5,97%	5,97%	5,97%	5,97%	5,97%	6,04%

Załącznik nr 3 do Wycena Akcji Spółki

- MKS „Cracovia” SSA

Beta		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Koszt kapitału własnego (Cost of Equity)		12,16%	11,25%	10,34%	9,42%	8,51%	8,51%	8,51%	8,51%	8,51%	8,51%	8,51%	9,34%
Koszt długu - Kredyty i pożyczki		5,45%	5,45%	5,45%	5,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,49%
Koszt długu - Inne zobowiązania oprocentowane		5,45%	5,45%	5,45%	5,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,49%
Stopa podatkowa		19,00%	19,00%	19,00%	19,00%	19,00%	19,00%	19,00%	19,00%	19,00%	19,00%	19,00%	
WACC (Weighted average cost of capital)		4,41%	4,41%	4,41%	4,05%	3,24%	3,24%	3,24%	3,24%	3,24%	3,24%	3,24%	3,63%
Dodatkowa premia za ryzyko operacyjne		4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	
Skorygowany WACC		8,41%	8,41%	8,41%	8,05%	7,24%	7,24%	7,24%	7,24%	7,24%	7,24%	7,24%	7,63%

POTWIERDZENIE AKTUALNOŚCI
OPERATU SZACUNKOWEGO
Z DNIA 26 SIERPNI 2022R.

**Określający wartość rynkową prawa użytkowania
wieczystego gruntu nieruchomości położonej
w Krakowie przy Alei 3 Maja 55 oraz 57,
KW KR1P/00171916/8 działki nr 179/2, 179/4, 179/5,
w obrębie Krowodrza K-12 , województwo małopolskie**



Autor opracowania :

mgr Patrycja Piszczań



Wodzisław Śl. 26 sierpnia 2023 r.

Wycena prawa własności wyodrębnionych nieruchomości lokalowych na nieruchomości
zabudowanej położonej w Wodzisławiu Śl. przy ul. Księżnej Konstancji 5
KW GL1W/00003606/0, działki nr 1575/334, 2638/334, km 3, obręb Wodzisław, województwo śląskie

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1. Opis nieruchomości:

Przedmiotem wyceny jest prawo użytkowania wieczystego gruntu nieruchomości położonej w Krakowie przy Alei 3 Maja 55 oraz 57, województwo małopolskie.

Zakres wyceny obejmuje:

- A/ prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej:
województwo: małopolskie
powiat: M. Kraków
jednostka ewidencyjna: Krowodrza
obręb: Krowodrza K-12

Lp	Numer Księgi Wieczystej	Nr działki	Symbol użytku	Powierzchnia (m ²)
1.	KR1P/00171916/8	179/2	Bi Bz	0.7948 0.6793
2	KR1P/00171916/8	179/4	Bz	0.3921
3	KR1P/00171916/8	179/5	Bi	2.0909
RAZEM				3.9571

MIEJSKI KLUB SPORTOWY "CRACOVIA"-SPORTOWA SPÓŁKA AKCYJNA jest użytkownikiem wieczystym gruntów oraz posadowionych na nich budynków i budowli.

Na mocy Umowy dzierżawy z 2014 roku cała nieruchomość została wydzierżawiona na okres 30 lat (z możliwością kolejnego przedłużenia na ten sam okres). Umowa dzierżawy z jednej strony nakłada na dzierżawcę – Spółkę Bonus Management – obowiązek dokonania modernizacji i rozbudowy istniejących budynków i zaadaptowania ich do celów sportowych, rekreacyjnych, medycznych i gastronomicznych oraz wniesienia jednego boiska piłkarskiego i dwóch kortów tenisowych, ale z drugiej strony w przypadku nieprzedłużenia umowy na kolejny okres (tj. w roku 2044 na kolejne 30 lat) przez Wydzierżawiającego, Dzierżawca będzie miał prawo do wynagrodzenia za poniesione nakłady.

W tej sytuacji tj. biorąc pod uwagę bardzo zły stan budynków i budowli w czasie podpisywania umowy (udokumentowane wyceną¹ z 2012 r oraz Decyzją o rozbiórce obiektów budowlanych), ale również same zapisy umowy można stwierdzić, iż rzeczywista wartość rynkową z punktu widzenia Spółki (i jej właścicieli) mają jedynie grunty a wszelkie nakłady na nieruchomości poniósł Dzierżawca . Dlatego też dokonano oszacowania wartości jedynie prawa użytkowania wieczystego gruntów przysługującego Spółce .

W środkach trwałych Cracovia SA znajdują się dwa obiekty zlokalizowane na nieruchomości przy Alei 3-go Maja:

¹ Operat szacunkowy opracowany przez B N, „Profes” panią Dorotę Włodarczyk z 27.08.2012

Wycena prawa własności wyodrębnionych nieruchomości lokalowych na nieruchomości zabudowanej położonej w Wodzisławiu Śl. przy ul. Księżnej Konstancji 5
KW GL1W/00003606/0, działki nr 1575/334, 2638/334, km 3, obręb Wodzisław, województwo śląskie

a/ budynek recepcji o wartości bilansowej 27 256 zł (poziom umorzenia 84,1%)
b/ „budynek administracyjno-mieszkalny” o wartości bilansowej 121 339 zł (poziom umorzenia 53,3%). Budynki te w operacie szacunkowym opracowanym przez B N, „Profes” panią Dorotę Włodarczyk z 27.08.2012r opisane zostały jako obiekty bardzo złym stanie technicznym, nie nadającym się do użytkowania. Aktualnie po przebudowie i zmianie sposobu użytkowania przez Dzierżawcę nie sposób określić jaki udział procentowy lub część obiektów stanowi udział Cracovia SA. Zakładany poziom umorzenia sprawi, iż wartość księgową tych środków na koniec trwania umowy dzierżawy będzie wynosić 0, a już obecnie o wartości tych budynków stanowią jedynie poniesione przez Dzierżawcę nakłady. Dlatego wartość tych obiektów skorygowano do wyceny do 0.

2. Właściciel nieruchomości: **GINA KRAKÓW**

3. Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość:

MIEJSKI KLUB SPORTOWY "CRACOVIA"-SPORTOWA SPÓŁKA AKCYJNA

4. **Cel wyceny:** Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości - prawa użytkowania wieczystego gruntu dla potrzeb określenia majątku spółki - ustalenia wartości rynkowej akcji w celu ich prywatyzacji -sprzedaży.

5. **Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu wycenianej nieruchomości :**

Wuw = 35.199.000,- zł

/ słownie : trzydzieści pięć milionów sto dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych /

6. Data sporządzenia operatu szacunkowego : 26 sierpnia 2022 r.

7. Data określenia stanu nieruchomości: 30 czerwca 2022 r.

Klauzula potwierdzająca aktualność operatu szacunkowego :

Zgodnie z art. 156 pkt. 4 operat szacunkowy może zostać wykorzystany po upływie okresu 12 miesięcy po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego .

Na podstawie analizy rynku nieruchomości stwierdzono , że wartość przedmiotowej nieruchomości na dzień 26 sierpnia 2023r. Nie uległa zmianie , dlatego też operat może zostać wykorzystany dla celu dla jakiego został sporządzony .

Wycena prawa własności wyodrębnionych nieruchomości lokalowych na nieruchomości zabudowanej położonej w Wodzisławiu Śl. przy ul. Księżnej Konstancji 5
KW GL1W/00003606/0, działki nr 1575/334, 2638/334, km 3, obręb Wodzisław, województwo śląskie

7. Podpis Rzecznawcy Majątkowego:

Wodzisław Śl. Dnia 26 sierpnia 2023r.



Wycena prawa własności wyodrębnionych nieruchomości lokalowych na nieruchomości
zabudowanej położonej w Wodzisławiu Śl. przy ul. Księżnej Konstancji 5
KW GL1W/00003606/0, działki nr 1575/334, 2638/334, km 3, obręb Wodzisław, województwo śląskie

Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.

- Okres analizy rynku : lata lipiec 2020 - lipiec 2023
- Obszar analizy rynku : Miasto Kraków
- Typ nieruchomości : gruntowe przeznaczone pod zabudowę usługową

Miejscowy rynek nieruchomości gruntowych położonych w strefie zabudowy usługowej charakteryzuje się dużą chłonnością na nieruchomości tego typu. Wyceniana nieruchomość to nieruchomość nietypowa dla rynku lokalnego pod względem przeznaczenia usługi sportu . W związku z tym , że przeznaczenie w planie zagospodarowania dopuszcza usługi handlu , gastronomii , zdrowia , turystyki do obliczeń przyjęto nieruchomości o przeznaczeniu usługowym .

Na rynku nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę usługową na terenie miasta Krakowa miało miejsce kilkanaście transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości przeznaczonych na cele usługowe o dużej powierzchni.

Na podstawie analizy aktów notarialnych kupna – sprzedaży nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę m usługową na przełomie ostatnich dwóch lat , na rynku lokalnym miasta Krakowa stwierdzono , że rynek jest w miarę stabilny a ceny rosną . Generalnie popyt równoważy się z podażą , zaobserwowano wzrost wartości tego typu nieruchomości .

Przeciętne ceny kształtują się w zależności od lokalizacji szczegółowej , uzbrojenia nieruchomości , sąsiedztwa , stopnia zagospodarowania działki, na terenach atrakcyjnych dzielnic miasta od ok. 200 ,- zł /m² do 15.000 ,- zł/m², z przewagą od 600,- zł do 2000,- zł za prawo własności nieruchomości gruntowej .

Analizowane transakcje dotyczyły sprzedaży nieruchomości gruntowych pomiędzy osobami fizycznymi oraz firmami .Przeanalizowano ponad 50 transakcji kupna sprzedaży nieruchomości gruntowych przeznaczonych na cele usług na terenie rynku lokalnego miasta Krakowa .

STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Stan prawny nieruchomości ustalono na podstawie badania Księgi Wieczystej

KW KR1P/00171916/8 w dniu 26.08.2023 r.

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR KR1P/00171916/8, STAN Z DNIA 2022-08-26

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA KRAKOWA-PODGÓRZA W KRAKOWIE, IV
WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - KR1P

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE, BUDYNEK I URZĄDZENIE
STANOWIĄCE ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

	Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	2 1, 2, 3, 4

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	179/2	
Identyfikator działki	126102_9.0012.179/2	
Obręb ewidencyjny (numer)	0012	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość, dzielnica)	Lp. 1. 1	MAŁOPOLSKIE, M. KRAKÓW, KRAKÓW M., KRAKÓW, KROWODRZA 1, 2, 3, 4, 9, 14, 15, 16, 17
Ulica	ALEJA 3 MAJA 57	
Sposób korzystania	BI - INNE TERENY ZABUDOWANE	
Przyłączenie (obszar)	1,4741 HA	

Wycena prawa własności wyodrębnionych nieruchomości lokalowych na nieruchomości zabudowanej położonej w Wodzisławiu Śl. przy ul. Księżnej Konstancji 5
KW GL1W/00003606/0, działki nr 1575/334, 2638/334, km 3, obręb Wodzisław, województwo śląskie

Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	179/4		
Identyfikator działki	126102_9.0012.179/4		
Obręb ewidencyjny (numer)	0012		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość, dzielnica)	Lp. 1.	1 MAŁOPOLSKIE, M. KRAKÓW, KRAKÓW M., KRAKÓW, KROWODRZA	1, 2, 3, 4, 9, 14, 15, 16
Ulica	ALEJA 3 MAJA		
Sposób korzystania	BZ - TERENY REKREACYJNO-WYPOCZYNKOWE		
Przyłączenie (obszar)	0,3921 HA		

Lp. 3.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	179/5		
Identyfikator działki	126102_9.0012.179/5		
Obręb ewidencyjny (numer)	0012		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość, dzielnica)	Lp. 1.	1 MAŁOPOLSKIE, M. KRAKÓW, KRAKÓW M., KRAKÓW, KROWODRZA	1, 2, 3, 4, 9, 11, 15, 16
Ulica	ALEJA 3 MAJA 55		
Sposób korzystania	BI - INNE TERENY ZABUDOWANE		
Przyłączenie (obszar)	2,0909 HA		

	Nr podstawy wpisu
--	-------------------

Wycena prawa własności wyodrębnionych nieruchomości lokalowych na nieruchomości zabudowanej położonej w Wodzisławiu Śl. przy ul. Księżnej Konstancji 5
KW GL1W/00003606/0, działki nr 1575/334, 2638/334, km 3, obręb Wodzisław, województwo śląskie

Obszar całej nieruchomości | 3,9571 HA |

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Spis praw związanych z własnością

Lp.		Nr podstawy wpisu
1.	---	
Numer prawa	1	7, 8, 10
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ I URZĄDZENIA STANOWIĄCEGO ODREBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI	
Rodzaj prawa	PRAWO ZWIĄZANE Z PRAWEM UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI	
Treść prawa	SPOSÓB KORZYSTANIA Z GRUNTU, POLEGAJĄCY NA: 1) ZAGOSPODAROWANIU TERENU NA CELE SPORTOWE I REKREACYJNE POPRZEZ WZNIESIENIE PRZEZ UŻYTKOWNIKA WIECZYSTEGO: A) JEDNEGO PEŁNOWYMIAROWEGO BOISKA PIŁKARSKIEGO, B) ODKRYTYCH LUB ZAKRYTYCH KORTÓW TENISOWYCH, 2) MODERNIZACJI I ROZBUDOWIE DOTYCHCZAS POŁOŻONYCH NA GRUNCIE BUDYNKÓW ORAZ ZAADAPTOWANIU ICH NA CELE SPORTOWE, REKREACYJNE I GASTRONOMICZNE ORAZ WZNIESIENIU NOWYCH BUDYNKÓW I ZAADAPTOWANIU ICH NA CELE SPORTOWE, REKREACYJNE I GASTRONOMICZNE ZGODNIE Z KONCEPCJĄ ZAGOSPODAROWANIA TERENU ODZWIERCIEDLAJĄCĄ LOKALIZACJĘ POSZCZEGÓLNYCH OBIEKTÓW NA NIERUCHOMOŚCI ODDANEJ W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE STANOWIĄCĄ ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY DO ZARZĄDZENIA NR 1041/2018 PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA Z DNIA 24 KWIECZNIA 2018 ROKU ORAZ DO PROTOKOŁU Z ROKOWAŃ Z DNIA 7 MAJA 2018 ROKU, NR GS-01.6871.2.5.2017,	

Wycena prawa własności wyodrębnionych nieruchomości lokalowych na nieruchomości zabudowanej położonej w Wodzisławiu Śl. przy ul. Księżnej Konstancji 5
KW GL1W/00003606/0, działki nr 1575/334, 2638/334, km 3, obręb Wodzisław, województwo śląskie

3) NA CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI ODDANEJ W UŻYTKOWANIE WIECZYSTEJ URZĄDZONE ZOSTANĄ 103 MIEJSCA PARKINGOWE NIEZBĘDNE DO ZAPEWNIENIA KORZYSTANIA Z PRZEDMIOTOWEJ NIERUCHOMOŚCI ORAZ POŁOŻONYCH NA NIEJ OBIEKTÓW ZGODNIE Z KONCEPCJĄ ZAGOSPODAROWANIA TERENU STANOWIĄCĄ ZAŁĄCZNIK DO OPISANEGO WYŻEJ ZARZĄDZENIA ORAZ DO OPISANEGO WYŻEJ PROTOKOŁU Z ROKOWAŃ.

Rodzaj zmiany	Lp. 1.	W POLU 1.11.1.4 DOKONANO ZMIANY SPOSOBU KORZYSTANIA Z GRUNTU
	Lp. 2.	W POLU 1.11.1.4 DOKONANO ZMIANY SPOSOBU KORZYSTANIA Z GRUNTU

Prawo użytkowania wieczystego

		Nr podstawy wpisu
Okres użytkowania	2050-02-18	
Sposób korzystania	DZIAŁKI GRUNTU W UŻYTKOWANIU WIECZYSTYM NA 50 LAT.	5

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (<i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności</i>)	Lp. 1. 1 1 / 1 ---	
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (<i>Nazwa</i>)	GMINA KRAKÓW	6

Wycena prawa własności wyodrębnionych nieruchomości lokalowych na nieruchomości zabudowanej położonej w Wodzisławiu Śl. przy ul. Księżnej Konstancji 5
KW GL1W/00003606/0, działki nr 1575/334, 2638/334, km 3, obręb Wodzisław, województwo śląskie

Użytkownicy wieczysti

		Nr podstawy wpisu
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ I URZĄDZENIA STANOWIĄCEGO ODREBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI	5

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
--------	-----	-------------------

Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 / 1	---
--	--------	---	-------	-----

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba)	MIEJSKI KLUB SPORTOWY "CRACOVIA"-SPORTOWA SPÓŁKA AKCYJNA, KRAKÓW	5
--	--	---

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
--------	-----	-------------------

Numer wpisu	2	12, 13
-------------	---	--------

Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE
--------------	----------------------------

Treść wpisu	ODPŁATNA JEDNORAZOWO, NIEOGRANICZONA W CZASIE SŁUŻEBOŚĆ PRZESYŁU DLA URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH TJ. URZĄDZEŃ STACJI TRANSFORMATOROWEJ ORAZ LINII SN I NN (W PASIE DŁUGOŚCI 15 M I SZEROKOŚCI 3 M WZDŁUŻ GRANICY DZIAŁKI 179/5 Z DZIAŁKĄ
-------------	--

Wycena prawa własności wyodrębnionych nieruchomości lokalowych na nieruchomości zabudowanej położonej w Wodzisławiu Śl. przy ul. Księżnej Konstancji 5
KW GL1W/00003606/0, działki nr 1575/334, 2638/334, km 3, obręb Wodzisław, województwo śląskie

196/2 ORAZ PASIE DŁUGOŚCI 24 M I SZEROKOŚCI 2 M WZDŁUŻ GRANICY DZIAŁKI 179/5 Z DZIAŁKĄ 208/5), POLEGAJĄCA NA: A) PRAWIE POSADOWIENIA, FUNKCJONOWANIA, EKSPLOATACJI, REMONTÓW, BUDOWY, PRZEBUDOWY I KORZYSTANIA Z W/W URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH ORAZ ICH LIKWIDACJI, W TYM OBEJMUJĄCEJ TAKŻE PRAWO KORZYSTANIA Z POMIESZCZENIA/POMIESZCZEŃ PRZEZNACZONYCH DLA URZĄDZEŃ STACJI TRANSFORMATOWEJ O POW. ŁĄCZNEJ OKOŁO 25,65 M², KTÓRE ZNAJDOWAĆ SIĘ BĘDĄ W ODRĘBNYM BUDYNKU PRZEZNACZONYM TYLKO DLA URZĄDZEŃ STACJI TRANSFORMATOWEJ, B) PRAWIE DOKONYWANIA PRZEZ TAURON DYSTRYBUCJA S.A. Z SIEDZIBĄ W KRAKOWIE LUB OSOBY DZIAŁAJĄCE W IMIENIU CZYNNOŚCI ZWIĄZANYCH Z REALIZACJĄ PRAWA OKREŚLONYCH W PUNKCIE A, POLEGAJĄCYCH W SZCZEGÓLNOŚCI, NA DOKONYWANIU OGLEDZIN, PRZEGLĄDÓW, KONTROLI, POMIARÓW, NAPRAW, KONSERWACJI, MODERNIZACJI, DEMONTAŻU, ROZBIÓRKI, WYMIANY, ODBUDOWY, PRZEBUDOWY, USUWANIA AWARII I JEJ SKUTKÓW ORAZ WYDRZEWIEŃ I WYKRZEWIEŃ, A TAKŻE INNYCH NIEZBĘDNYCH PRAC (W TYM WYKONYWANIA NOWYCH PRZYŁĄCZY I WPROWADZANIEM NOWYCH OBWODÓW ELEKTROENERGETYCZNYCH ZE STACJI) C) PRAWIE CAŁODOBOWEGO NIEUTRUDNIONEGO DOSTĘPU (WEJŚCIA, WJAZDU, PRZECHODU, PRZEJAZDU, DOJŚCIA, DOJAZDU) PRACOWNIKÓW TAURON DYSTRYBUCJA S.A. Z SIEDZIBĄ W KRAKOWIE ORAZ OSÓB I PODMIOTÓW DZIAŁAJĄCYCH Z UPOWAŻNIENIA TAURON DYSTRYBUCJA S.A. Z SIEDZIBĄ W KRAKOWIE WRAZ Z NIEZBĘDNYM SPRZĘTEM DO PRZEDMIOTOWYCH URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH, D) POWSTRZYMANIU SIĘ PRZEZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI, UŻYTKOWNIKÓW WIECZYSTYCH, POSIADACZY I UŻYTKOWNIKÓW NIERUCHOMOŚCI OD DZIAŁAŃ, KTÓRE

Wycena prawa własności wyodrębnionych nieruchomości lokalowych na nieruchomości zabudowanej położonej w Wodzisławiu Śl. przy ul. Księżnej Konstancji 5
KW GL1W/00003606/0, działki nr 1575/334, 2638/334, km 3, obręb Wodzisław, województwo śląskie

UTRUDNIŁYBY LUB UNIEMOŻLIWIŁY DOSTĘP DO WYŻEJ WYMIENIONYCH URZĄDZEŃ ORAZ DOKONYWANIA NASADZEŃ DRZEW I KRZEWÓW, UMIESZCZANIA OBIEKTÓW BUDOWLANYCH ORAZ INNEGO ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI, ZAGRAŻAJĄCEGO FUNKCJONOWANIU URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH, A TAKŻE OD INNYCH DZIAŁAŃ W JAKIKOLWIEK SPOSÓB POZOSTAJĄCYCH W SPRZECZNOŚCI Z FUNKCJONOWANIEM TYCH URZĄDZEŃ LUB DOSTĘPEM DO NICH.

Przedmiot wykonywania | SŁUŻEBNOŚĆ OGRANICZONA DO DZIAŁKI
179/5

Inna osoba prawna
lub jednostka
organizacyjna
niebędąca osobą
prawną (nazwa,
siedziba, REGON,
KRS)

Lp. | 1. | TAURON DYSTRYBUCJA SPÓŁKA AKCYJNA,
KRAKÓW, 230179216, 0000073321

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Komentarz do migracji

Nr podstawy
wpisu

Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej

2

Księga Wieczysta prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Krakowie
Wydział Ksiąg Wieczystych.

NIERUCHOMOŚĆ ZABUDOWANA

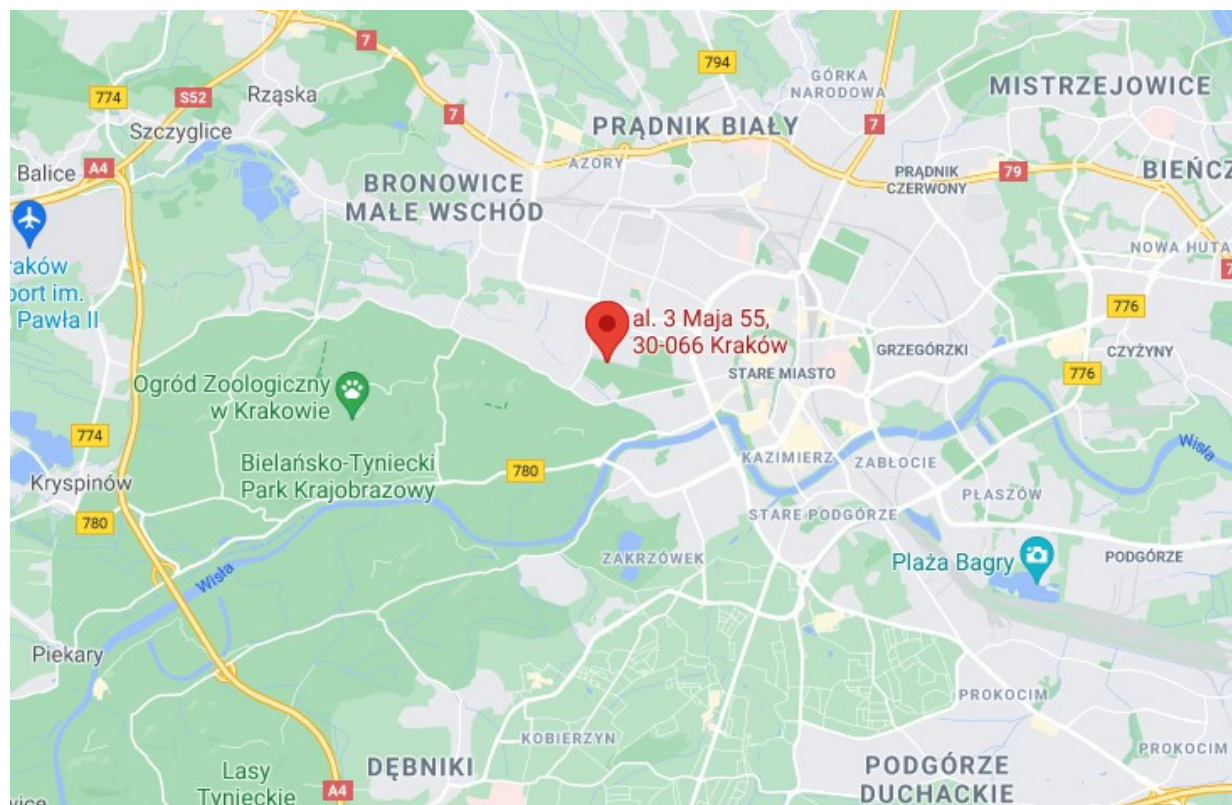
Wycena prawa własności wyodrębnionych nieruchomości lokalowych na nieruchomości
zabudowanej położonej w Wodzisławiu Śl. przy ul. Księżnej Konstancji 5

KW GL1W/00003606/0, działki nr 1575/334, 2638/334, km 3, obręb Wodzisław, województwo śląskie

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny położona jest w Krakowie, w jednostce ewidencyjnej Krowodrza. Przedmiotowe działki nr 179/2, 179/4 oraz 179/5 o łącznej powierzchni 3,9571 m², zlokalizowane są w Krakowie przy Alei 3 Maja 55 oraz 57. Na działkach znajduje się aktualnie kompleks rekreacyjno sportowy - Błonia Sport oraz Błonia Bistro . Działki zlokalizowane są pośród zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej, usługowej oraz terenów niezabudowanych. Dojazd do nieruchomości bezpośrednio od strony Alei 3 Maja – utwardzonej. Działki posiadają razem kształt zbliżony do jednostronnego trapezu. Cały teren ogrodzony. Działki częściowo zadrzewiona i zakrzewiona. Uzbrojenie w urządzenia infrastruktury technicznej – nieruchomość posiada uzbrojenie – media: sieć energetyczna + sieć wodna + sieć kanalizacyjna na działkach, sieć gazowa w sąsiedztwie. Lokalizacja atrakcyjna, otoczenie korzystne.



Wycena prawa własności wyodrębnionych nieruchomości lokalowych na nieruchomości zabudowanej położonej w Wodzisławiu Śl. przy ul. Księżnej Konstancji 5
KW GL1W/00003606/0, działki nr 1575/334, 2638/334, km 3, obręb Wodzisław, województwo śląskie



OZNACZENIE DZIAŁEK GRUNTU ZGODNIE Z EWIDENCJĄ GRUNTÓW:

Ewidencja gruntów prowadzona jest przez Urząd Miasta Kraków.

- województwo: małopolskie
- powiat: M. Kraków
- jednostka ewidencyjna: Krowodrza
- obręb: Krowodrza K-12

Lp	Numer Księgi Wieczystej	Nr działki	Symbol użytku	Powierzchnia (m ²)
1.	KR1P/00171916/8	179/2	Bi Bz	0.7948 0.6793
2	KR1P/00171916/8	179/4	Bz	0.3921
3	KR1P/00171916/8	179/5	Bi	2.0909
RAZEM				3.9571

Wycena prawa własności wyodrębnionych nieruchomości lokalowych na nieruchomości zabudowanej położonej w Wodzisławiu Śl. przy ul. Księżnej Konstancji 5
KW GL1W/00003606/0, działki nr 1575/334, 2638/334, km 3, obręb Wodzisław, województwo śląskie

Oznaczenie w planie zagospodarowania miasta Kraków.

Teren, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość jest objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego obszaru "TS Wisła" zatwierdzonym uchwałą nr LX/776/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 17.12.2008r. Według w/w planu wyceniana nieruchomość znajduje się w terenach sportu i rekreacji, oznaczonych symbolem:

1. UCHWAŁA NR XXIII/292/11 Rady Miasta Krakowa z dnia 31 sierpnia 2011 r. w sprawie uchwalenia ZMIANY miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "TS WISŁA" - ogłoszona w DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO NR 461, poz. 4424 z dnia 29 września 2011 r.

- **US.5: z podstawowym przeznaczeniem terenu pod obiekty sportowe i rekreacyjne z niezbędnym zapleczem administracyjno-socjalnym.**

§ 10

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. W zakresie ochrony środowiska ustala się:
 - 1) Odpowiednie proporcje między zabudowaną a niezabudowaną częścią terenu - wg parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych dla poszczególnych terenów;
 - 2) Obowiązek realizacji szpaleru drzew jako pasa zieleni o charakterze izolacyjnym w terenach **US.4** i **US.5** wzdłuż linii rozgraniczającej od strony ul. Chodowieckiego;
 - 3) Obowiązek równoczesnego lub wyprzedzającego wyposażenia terenów w sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w ramach realizacji poszczególnych inwestycji z zakresu przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego;
 - 4) W przypadku nie korzystania z miejskiej sieci ciepłowniczej obowiązek stosowania dla pokrycia potrzeb cieplnych obiektów i innych potrzeb technologicznych, energii elektrycznej lub paliw „ekologicznie czystych” (np. gaz ziemny, lekki olej opałowy) lub alternatywnych źródeł energii (energia słoneczna, geotermalna);

Wycena prawa własności wyodrębnionych nieruchomości lokalowych na nieruchomości zabudowanej położonej w Wodzisławiu Śl. przy ul. Księżnej Konstancji 5
KW GL1W/00003606/0, działki nr 1575/334, 2638/334, km 3, obręb Wodzisław, województwo śląskie

6. Tereny **US.1, US.2, US.3, US.4, US.5, UT.1, UT.2, UT.3, ZS** mogą być wykorzystywane dla organizacji imprez masowych z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

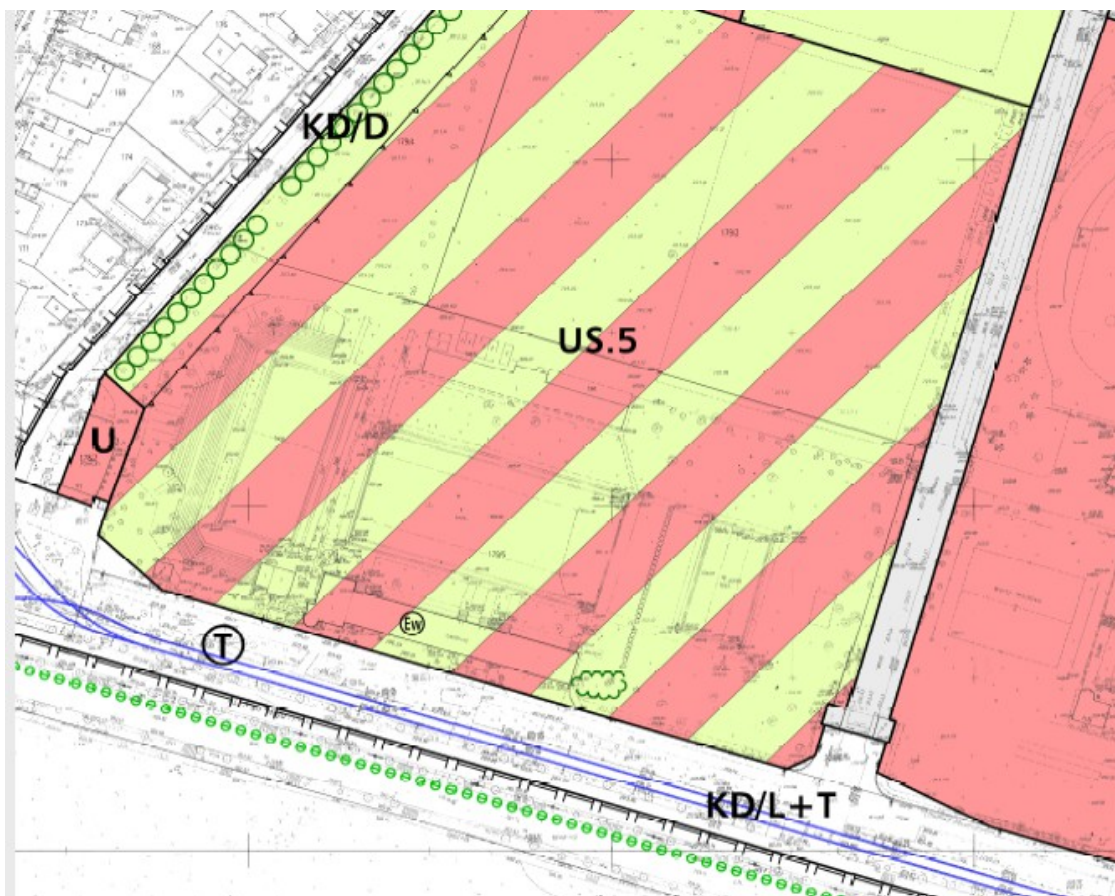
§ 27

1. Wyznacza się **Tereny Sportu i Rekreacji** oznaczone symbolem **US.2, US.3, US.4 i US.5**.
2. Podstawowym przeznaczeniem terenu są obiekty sportowe i rekreacyjne z niezbędnym zapleczem administracyjno-socjalnym.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne terenu ustala się możliwość lokalizacji:
 - 1) usług z zakresu handlu, gastronomii, ochrony zdrowia i medycyny;
 - 2) obiektów usług z zakresu turystyki (w tym hotele) z niezbędnym zapleczem gastronomiczno-handlowym i konferencyjnym – wyłącznie w terenie **US.5**;
 - 3) obiektów małej architektury;
- 4) dla terenu **US.5**:
 - a) usługi, o których mowa w ust. 3 pkt 1 należy lokalizować jako wbudowane w obiekty przeznaczenia podstawowego w formie lokali o łącznej powierzchni użytkowej nie przekraczającej **40 %** powierzchni użytkowej obiektu; dopuszcza się odrębny obiekt usługowy z zakresu gastronomii pod warunkiem, że powierzchnia zabudowy tego obiektu nie przekroczy **5 %** powierzchni terenu,
 - b) łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym, określonym w ust. 3 pkt 2, nie może przekroczyć **15 %** powierzchni terenu,
 - c) maksymalny udział powierzchni zainwestowanej obiektami i urządzeniami, o których mowa w ust. 3 pkt 3-6 nie może przekroczyć **30 %** powierzchni terenu,
 - d) wskaźnik powierzchni czynnej biologicznie – **min. 40 %**,
 - e) wskaźnik powierzchni zabudowy – **max. 30 %**,
 - f) wysokość zabudowy – **max. 15 m**; dopuszcza się przekroczenie tej wysokości, lecz nie więcej niż o **10 %** ustalonego gabarytu wysokości, pod warunkiem, że względy technologiczne uzasadniają konieczność tego przekroczenia;

- 4) nie wyznaczonych na Rysunku Planu urządzonych ciągów pieszych, dojazdów oraz podjazdów do budynków;
 - 5) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 6) obiektów i urządzeń – służących obsłudze terenów i obiektów budowlanych – w tym dojazdy, zatoki postojowe i parkingi.
4. W granicach wyznaczonego terenu, w zakresie zasad jego zagospodarowania i warunków zabudowy, ustala się:
- 5) warunek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla obiektów budowlanych zgodnie z wskaźnikami określonymi w § 15 ust. 2.



Wycena prawa własności wyodrębnionych nieruchomości lokalowych na nieruchomości zabudowanej położonej w Wodzisławiu Śl. przy ul. Księżnej Konstancji 5
KW GL1W/00003606/0, działki nr 1575/334, 2638/334, km 3, obręb Wodzisław, województwo śląskie



Wycena prawa własności wyodrębnionych nieruchomości lokalowych na nieruchomości
zabudowanej położonej w Wodzisławiu Śl. przy ul. Księżnej Konstancji 5
KW GL1W/00003606/0, działki nr 1575/334, 2638/334, km 3, obręb Wodzisław, województwo śląskie

Określenie wartości prawa własności nieruchomości gruntowej.

Przeanalizowano ponad 50 transakcji kupna - sprzedaży nieruchomości gruntowych przeznaczonych na cele usługowe . Wyceny dokonano przy zastosowaniu metody porównywania parami.

Wartość rynkowa prawa własności wycenianych działek gruntu nr 179/2 , 179/4 , 179/5 o powierzchni 39571 m² zgodnie z załączonymi poniżej obliczeniami wynosi :

$$\mathbf{W_{gm2} = 1437,- \text{ zł/m}^2}$$

$$\mathbf{W_{g1} = 39571 \text{ m}^2 \times 1437,- \text{ zł/m}^2 = 56.863.527,- \text{ zł}}$$

przyjęto :

$$\mathbf{\underline{W = 56.863.527,- \text{ zł}}}$$

/ słownie: pięćdziesiąt sześć milionów osiemset sześćdziesiąt trzy tysiące pięćset dwadzieścia siedem złotych /

Określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej .

Wartość prawa użytkowania wieczystego określono zgodnie z & 30.3. Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r tj. jako iloczyn wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej jako przedmiotu prawa własności oraz współczynnika korygującego policzonego wg wzoru :

$$\mathbf{\underline{W_k = (1 - R \times T) + 0,25 \times T}}$$

Wycena prawa własności wyodrębnionych nieruchomości lokalowych na nieruchomości zabudowanej położonej w Wodzisławiu Śl. przy ul. Księżnej Konstancji 5
KW GL1W/00003606/0, działki nr 1575/334, 2638/334, km 3, obręb Wodzisław, województwo śląskie

Gdzie :

Wk = współczynnik korygujący

Sr – stawka procentowa opłaty rocznej nie większa niż 1%

R – stopa przyjęta 11 %

t – liczba lat niewykorzystanego prawa użytkowania wieczystego

T- liczba lat na które ustanowiono prawo użytkowania wieczystego

$$\text{Wk} = \frac{(1 - R)^{Sr} \times T + 0,25 \times T}{T}$$

$$\frac{1\%}{100} \quad 28 \quad 50 - 28$$

$$\text{Wk} = (1 - 11\%) \times 50 + 0,25 \times 50$$

Wk = 0,6190

Wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu wynosi :

$$\text{Wuw} = 56.863.527,- \text{ zł} \times 0,6190 = 35.198.523,21 \text{ zł}$$

Przyjęto :

Wuw = 35.199.000,- zł

/ słownie : trzydzieści pięć milionów sto dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych /



Wycena prawa własności wyodrębnionych nieruchomości lokalowych na nieruchomości zabudowanej położonej w Wodzisławiu Śl. przy ul. Księżnej Konstancji 5
KW GL1W/00003606/0, działki nr 1575/334, 2638/334, km 3, obręb Wodzisław, województwo śląskie



CERTYFIKAT

**ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA
ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ
PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ
W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO**

Niniejszym potwierdza się, że:

**Kancelaria Rzecznawcy Majątkowego
RENOMA Patrycja Piszczyńska**
44-300 Wodzisław Śląski, Wałowa 47

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0014658

zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności
rzecznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

na okres: 04/06/2023 - 03/06/2024
na sumę gwarancyjną: 50 000 EUR
słownie: pięćdziesiąt tysięcy euro
składka za ubezpieczenie wynosi: 207.00 PLN



iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jeronolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426330, REGON 140437880
NIP 525-235-53-46

iExpert.pl SA | www.iexpert.pl
Al. Jeronolimskie 99/32 | 02-001 Warszawa
tel.: 22 646 42 42 | fax: 22 100 26 26

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy KRS, KRS nr: 0000426330
NIP 5252355248 | Kapitał zakładowy: 100.000 zł, opłacony w całości.

Wycena prawa własności wyodrębnionych nieruchomości lokalowych na nieruchomości
zabudowanej położonej w Wodzisławiu Śl. przy ul. Księżnej Konstancji 5
KW GL1W/00003606/0, działki nr 1575/334, 2638/334, km 3, obręb Wodzisław, województwo śląskie

POTWIERDZENIE AKTUALNOŚCI **OPERATU SZACUNKOWEGO**

Z DNIA 26 SIERPNI 2022r

**Określającego wartość wiązki praw
do nieruchomości zabudowanej położonej
w Krakowie przy ul. Wielickiej 101,
KW KR1P/00127229/2 działki nr: 140/10, 141/3,
w obrębie Podgórze P- 51, województwo małopolskie**



Autor opracowania :

mgr Patrycja Piszczań



Wodzisław Śl. 26 sierpnia 2023 r.

Wycena prawa własności wyodrębnionych nieruchomości lokalowych na nieruchomości zabudowanej położonej w Wodzisławiu Śl. przy ul. Księżnej Konstancji 5
KW GL1W/00003606/0, działki nr 1575/334, 2638/334, km 3, obręb Wodzisław, województwo śląskie

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1. Opis nieruchomości:

Przedmiotem wyceny jest prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz prawo własności budynków i budowli na nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Wielickiej 101, województwo małopolskie.

Zakres wyceny obejmuje:

- A/ prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej:
województwo: małopolskie
powiat: M. Kraków
jednostka ewidencyjna: Podgórze
obręb: P-51

Lp	Numer Księgi Wieczystej	Nr działki	Symbol użytku	Powierzchnia (m ²)
1.	KR1P/00127229/2	140/10	dr	0.0353
2	KR1P/00127229/2	141/3	Bz	4.3576
RAZEM				4.3929

- B/ prawo własności budynku oraz pozostałych elementów trwale z gruntem związanych:

Lp.	Budynek – obiekt budowlany
1	Budynek szkoły wraz z internatem Pu= 1314m ² + 505,80 m ² = 1819,80 m ² po przebudowie
2	Budynek o konstrukcji szkieletowej parterowy klimatyzowany ogrzewany Elektrycznie Kub. 827M3
3	Boisko główne trawiaste:105x68m, komplet bramek tulejowanych pełnowymiarowych plus 2 bramki przenośne pełnowymiarowe, 2 ławki dla rezerwowych 13 osób , 665 krzesełek dla widowni,ogrodzenie
4	Boisko boczne trawiaste:100x64m, 2 ławki dla rezerwowych po 13 osób
5	Boisko sztuczne duże: 97x64m, oświetlenie led 150 lux, 2 bramki pełnowymiarowe tulejowane plus 6 szt bramek 5x2m, 2 ławki dla rezerwowych po 13 osób,ogrodzenie
6	Boisko orlik:33x55m,oświetlenie metalohalogen 140lux, 2 bramki 5x2 Tulejowane
7	Błaszak na piec grzewczy nolting wraz z wentylatornią hali pneumatycznej , montowanej w jesieni nad boiskiem orlik demontaż marzec
8	Parking publiczny na ok 40 samochodów w złym stanie do remontu
9	Droga asfaltowa od bramy do budynku głównego, 380 m ²
10	Parking firmowy dla 10 samochodów.
11	Ogrodzenie od ul. Wielickiej 225mb

Wycena prawa własności wyodrębnionych nieruchomości lokalowych na nieruchomości zabudowanej położonej w Wodzisławiu Śl. przy ul. Księżnej Konstancji 5
KW GL1W/00003606/0, działki nr 1575/334, 2638/334, km 3, obręb Wodzisław, województwo śląskie

2. Właściciel nieruchomości: **SKARB PAŃSTWA**

3. Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość:

MIEJSKI KLUB SPORTOWY CRACOWIA SPORTOWA SPÓŁKA AKCYJNA

4. Cel wyceny: Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości - prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz prawa własności budynków i budowli dla potrzeb określenia majątku spółki - ustalenia wartości rynkowej akcji w celu ich prywatyzacji -sprzedaży.

5. Wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz prawa własności budynków i budowli wycenianej nieruchomości :

Wn = 25.689.000,- zł

/ słownie : dwadzieścia pięć milionów sześćset osiemdziesiąt dziewięć tysięcy złotych /

6. Data sporządzenia operatu szacunkowego : 26 sierpnia 2022 r.

7. Data określenia stanu nieruchomości: 30 czerwca 2022 r.

Klauzula potwierdzająca aktualność operatu szacunkowego :

Zgodnie z art. 156 pkt. 4 operat szacunkowy może zostać wykorzystany po upływie okresu 12 miesięcy po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego .

Na podstawie analizy rynku nieruchomości stwierdzono , że wartość przedmiotowej nieruchomości na dzień 26 sierpnia 2023r. Nie uległa zmianie , dlatego też operat może zostać wykorzystany dla celu dla jakiego został sporządzony .

7. Podpis Rzecznawcy Majątkowego:

Wodzisław Śl. Dnia 26 sierpnia 2023r.



Wycena prawa własności wyodrębnionych nieruchomości lokalowych na nieruchomości zabudowanej położonej w Wodzisławiu Śl. przy ul. Księżnej Konstancji 5
KW GL1W/00003606/0, działki nr 1575/334, 2638/334, km 3, obręb Wodzisław, województwo śląskie

Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.

- Okres analizy rynku : lata lipiec 2020 - lipiec 2023
- Obszar analizy rynku : Miasto Kraków
- Typ nieruchomości : gruntowe przeznaczone pod zabudowę usługową

Miejscowy rynek nieruchomości gruntowych położonych w strefie zabudowy usługowej charakteryzuje się dużą chłonnością na nieruchomości tego typu. Wyceniana nieruchomość to nieruchomość nietypowa dla rynku lokalnego pod względem przeznaczenia usługi sportu . W związku z tym , że przeznaczenie w planie zagospodarowania dopuszcza usługi handlu , gastronomii , zdrowia , turystyki do obliczeń przyjęto nieruchomości o przeznaczeniu usługowym .

Na rynku nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę usługową na terenie miasta Krakowa miało miejsce kilkanaście transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości przeznaczonych na cele usługowe o dużej powierzchni.

Na podstawie analizy aktów notarialnych kupna – sprzedaży nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę m usługową na przełomie ostatnich dwóch lat , na rynku lokalnym miasta Krakowa stwierdzono , że rynek jest w miarę stabilny a ceny rosną . Generalnie popyt równoważy się z podażą , zaobserwowano wzrost wartości tego typu nieruchomości .

Przeciętne ceny kształtują się w zależności od lokalizacji szczegółowej , uzbrojenia nieruchomości , sąsiedztwa , stopnia zagospodarowania działki, na terenach atrakcyjnych dzielnic miasta od ok. 200 ,- zł /m² do 15.000 ,- zł/m², z przewagą od 600,- zł do 2000,- zł za prawo własności nieruchomości gruntowej . Wyceniana nieruchomość przeznaczona na cele usług sportu, gdzie wartości mieszczą się w dolnym przedziale .

Analizowane transakcje dotyczyły sprzedaży nieruchomości gruntowych pomiędzy osobami fizycznymi oraz firmami .

Przeanalizowano ponad 50 transakcji kupna sprzedaży nieruchomości gruntowych przeznaczonych na cele usług na terenie rynku lokalnego miasta Krakowa.

Wycena prawa własności wyodrębnionych nieruchomości lokalowych na nieruchomości zabudowanej położonej w Wodzisławiu Śl. przy ul. Księżnej Konstancji 5
KW GL1W/00003606/0, działki nr 1575/334, 2638/334, km 3, obręb Wodzisław, województwo śląskie

STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Stan prawny nieruchomości ustalono na podstawie badania Księgi Wieczystej

KW KR1P/00127229/2 w dniu 26.08.2023 r.

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR KR1P/00127229/2, STAN Z DNIA 2023-08-26

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA KRAKOWA-PODGÓRZA W KRAKOWIE, IV
WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - KR1P

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE, BUDYNEK I URZĄDZENIE
STANOWIĄCE ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

	Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	1, 2

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	140/10	
Obręb ewidencyjny (numer)	51	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość, dzielnica)	Lp. 1. 1 MAŁOPOLSKIE, M. KRAKÓW, KRAKÓW M., KRAKÓW, PODGÓRZE	1, 2, 6, 7
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	/ 00128495 / , 0,0353 HA	

Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	141/3	1, 2, 6, 7

Wycena prawa własności wyodrębnionych nieruchomości lokalowych na nieruchomości zabudowanej położonej w Wodzisławiu Śl. przy ul. Księżnej Konstancji 5
KW GL1W/00003606/0, działki nr 1575/334, 2638/334, km 3, obręb Wodzisław, województwo śląskie

6

Obręb ewidencyjny (numer)	51
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość, dzielnica)	Lp. 1. 1 MAŁOPOLSKIE, M. KRAKÓW, KRAKÓW M., KRAKÓW, PODGÓRZE
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	/ 00061107 / , 4,3576 HA

	Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	4,3929 HA ---

Budynki

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość, dzielnica)	Lp. 1. 1 MAŁOPOLSKIE, M. KRAKÓW, KRAKÓW M., KRAKÓW, PODGÓRZE	
Przeznaczenie budynku	MAGAZYN GOSPODARCZY O KONST. STAŁOWEJ O KUB. 827 M3.	1, 2, 6, 7
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)	TAK	

Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość, dzielnica)	Lp. 1. 1 MAŁOPOLSKIE, M. KRAKÓW, KRAKÓW M., KRAKÓW, PODGÓRZE	1, 2, 6, 7
Przeznaczenie budynku	PAWILON - ŚWIETLICA SPORTOWA, MUROWANY, PARTEROWY O KUB. 1292 M3.	
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)	TAK	

Wycena prawa własności wyodrębnionych nieruchomości lokalowych na nieruchomości zabudowanej położonej w Wodzisławiu Śl. przy ul. Księżnej Konstancji 5
KW GL1W/00003606/0, działki nr 1575/334, 2638/334, km 3, obręb Wodzisław, województwo śląskie

nieruchomość)

Lp. 3.	---	Nr podstawy wpisu
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość, dzielnica)	Lp. 1. 1 MAŁOPOLSKIE, M. KRAKÓW, KRAKÓW M., KRAKÓW, PODGÓRZE	
Przeznaczenie budynku	DOM KULTURY I SPORTU , PIĘTROWY O KUB. 4900 M3.	1, 2, 6, 7
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)	TAK	

Urządzenia

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość, dzielnica)	Lp. 1. 1 MAŁOPOLSKIE, M. KRAKÓW, KRAKÓW M., KRAKÓW, PODGÓRZE	1, 2, 6, 7
Opis	STRZELNICA SPORTOWA.	

Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość, dzielnica)	Lp. 1. 1 MAŁOPOLSKIE, M. KRAKÓW, KRAKÓW M., KRAKÓW, PODGÓRZE	1, 2, 6, 7
Opis	BOISKA DO PIŁKI SIATKOWEJ	

Lp. 3.	---	Nr podstawy
--------	-----	-------------

Wycena prawa własności wyodrębnionych nieruchomości lokalowych na nieruchomości zabudowanej położonej w Wodzisławiu Śl. przy ul. Księżnej Konstancji 5
KW GL1W/00003606/0, działki nr 1575/334, 2638/334, km 3, obręb Wodzisław, województwo śląskie

			wpisu
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość, dzielnica)	Lp. 1.	1 MAŁOPOLSKIE, M. KRAKÓW, KRAKÓW M., KRAKÓW, PODGÓRZE	1, 2, 6, 7
Opis	BOISKA DO PIŁKI NOŻNEJ		

Lp. 4.		---	Nr podstawy wpisu
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość, dzielnica)	Lp. 1.	1 MAŁOPOLSKIE, M. KRAKÓW, KRAKÓW M., KRAKÓW, PODGÓRZE	1, 2, 6, 7
Opis	KORTY TENISOWE		

Lp. 5.		---	Nr podstawy wpisu
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość, dzielnica)	Lp. 1.	1 MAŁOPOLSKIE, M. KRAKÓW, KRAKÓW M., KRAKÓW, PODGÓRZE	1, 2, 6, 7
Opis	PLACE		

Lp. 6.		---	Nr podstawy wpisu
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość, dzielnica)	Lp. 1.	1 MAŁOPOLSKIE, M. KRAKÓW, KRAKÓW M., KRAKÓW, PODGÓRZE	1, 2, 6, 7
Opis	OGRODZENIA		

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Wycena prawa własności wyodrębnionych nieruchomości lokalowych na nieruchomości zabudowanej położonej w Wodzisławiu Śl. przy ul. Księżnej Konstancji 5
KW GL1W/00003606/0, działki nr 1575/334, 2638/334, km 3, obręb Wodzisław, województwo śląskie

Prawo użytkowania wieczystego

		Nr podstawy wpisu
Okres użytkowania	2089-12-05	
Sposób korzystania	DZIAŁKI W UŻYTKOWANIU WIECZYSTYM ORAZ BUDYNKI I URZĄDZENIA STANOWIĄCE ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ.	3

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (<i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności</i>)	Lp. 1. 1 1 / 1 ---	
Skarb Państwa (<i>Nazwa</i>)	SKARB PAŃSTWA	4

Użytkownicy wieczystości

		Nr podstawy wpisu
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ I URZĄDZENIA STANOWIĄCEGO ODRĘBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI	3

Lp. 1.	---	Nr podstawy
--------	-----	-------------

Wycena prawa własności wyodrębnionych nieruchomości lokalowych na nieruchomości zabudowanej położonej w Wodzisławiu Śl. przy ul. Księżnej Konstancji 5
KW GL1W/00003606/0, działki nr 1575/334, 2638/334, km 3, obręb Wodzisław, województwo śląskie

					wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 / 1	---	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba)		MIEJSKI KLUB SPORTOWY CRACOWIA SPORTOWA SPÓŁKA AKCYJNA, KRAKÓW			5

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.		---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		1	
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ I URZĄDZENIA STANOWIĄCEGO ODRĘBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI	
Rodzaj wpisu		ROSZCZENIE	
Treść wpisu		ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ORAZ WŁASNOŚCI BUDYNKÓW, BUDOWLI I URZĄDZEŃ STANOWIĄCYCH ODDZIELNĄ NIERUCHOMOŚĆ.	3, 5
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	TELE - FONIKA KFK S.A., MYŚLENICE	

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

BRAK WPISÓW

Wycena prawa własności wyodrębnionych nieruchomości lokalowych na nieruchomości
zabudowanej położonej w Wodzisławiu Śl. przy ul. Księżnej Konstancji 5
KW GL1W/00003606/0, działki nr 1575/334, 2638/334, km 3, obręb Wodzisław, województwo śląskie

Księga Wieczysta prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Krakowie
Wydział Ksiąg Wieczystych.

Poniższe roszczenie jest bezprzedmiotowe i zostanie wykreślone.

**ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ORAZ WŁASNOŚCI BUDYNKÓW, BUDOWLI I
URZĄDZEŃ STANOWIĄCYCH ODDZIELNĄ NIERUCHOMOŚĆ.**

TELE - FONIKA KFK S.A., MYŚLENICE

OPIS DZIAŁEK

NIERUCHOMOŚĆ ZABUDOWANA

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny położona jest w Krakowie, w jednostce ewidencyjnej Podgórze. Przedmiotowe działki nr 140/10, 141/3 o łącznej powierzchni 43929m², zlokalizowane są w Krakowie przy ul. Wielickiej. Na działkach znajduje się kompleks sportowy. Działki zlokalizowane są pośród zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej, usługowej oraz terenów niezabudowanych. Dojazd do nieruchomości bezpośrednio od strony ulicy Wielickiej – utwardzonej. Działki posiadają nieregularny kształt. Teren działki ogrodzony i zagospodarowany. Uzbrojenie w urządzenia infrastruktury technicznej – nieruchomość posiada dostęp do mediów z sieci ogólnomiejskich. Lokalizacja atrakcyjna, otoczenie korzystne.

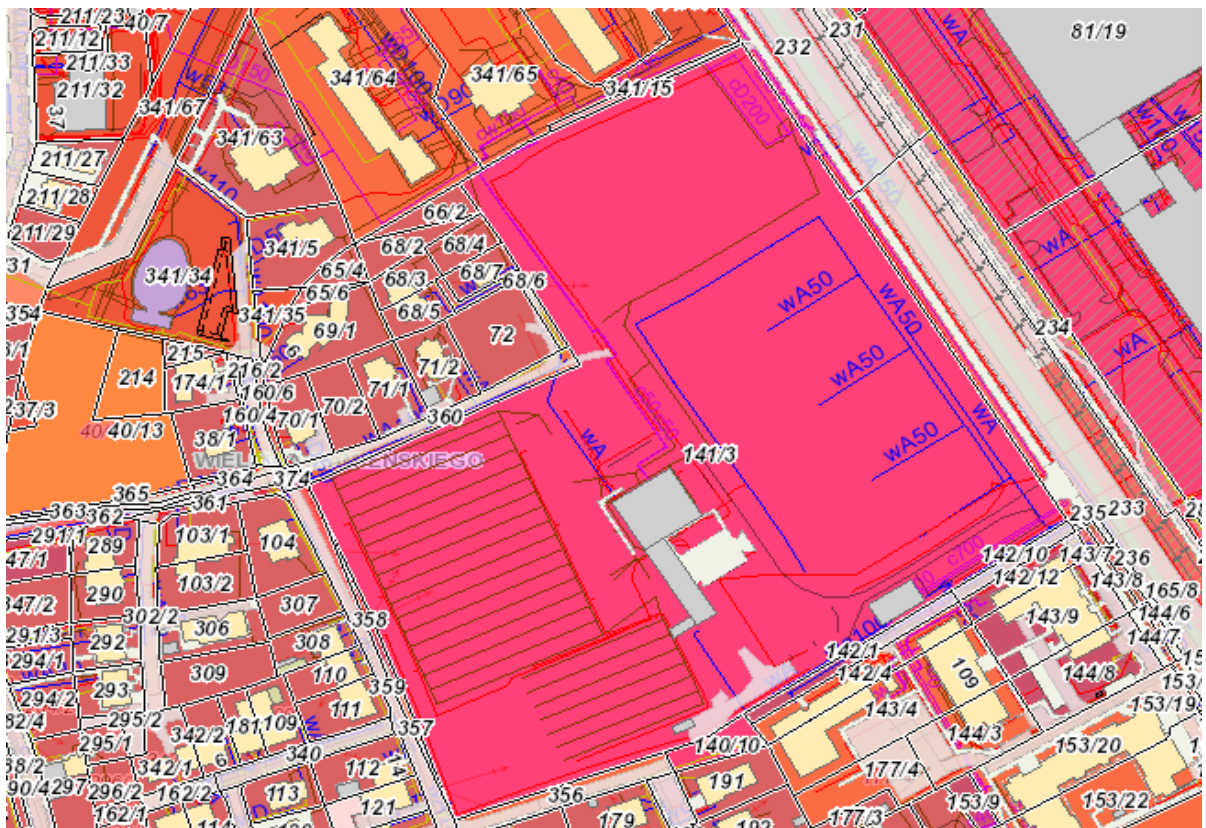
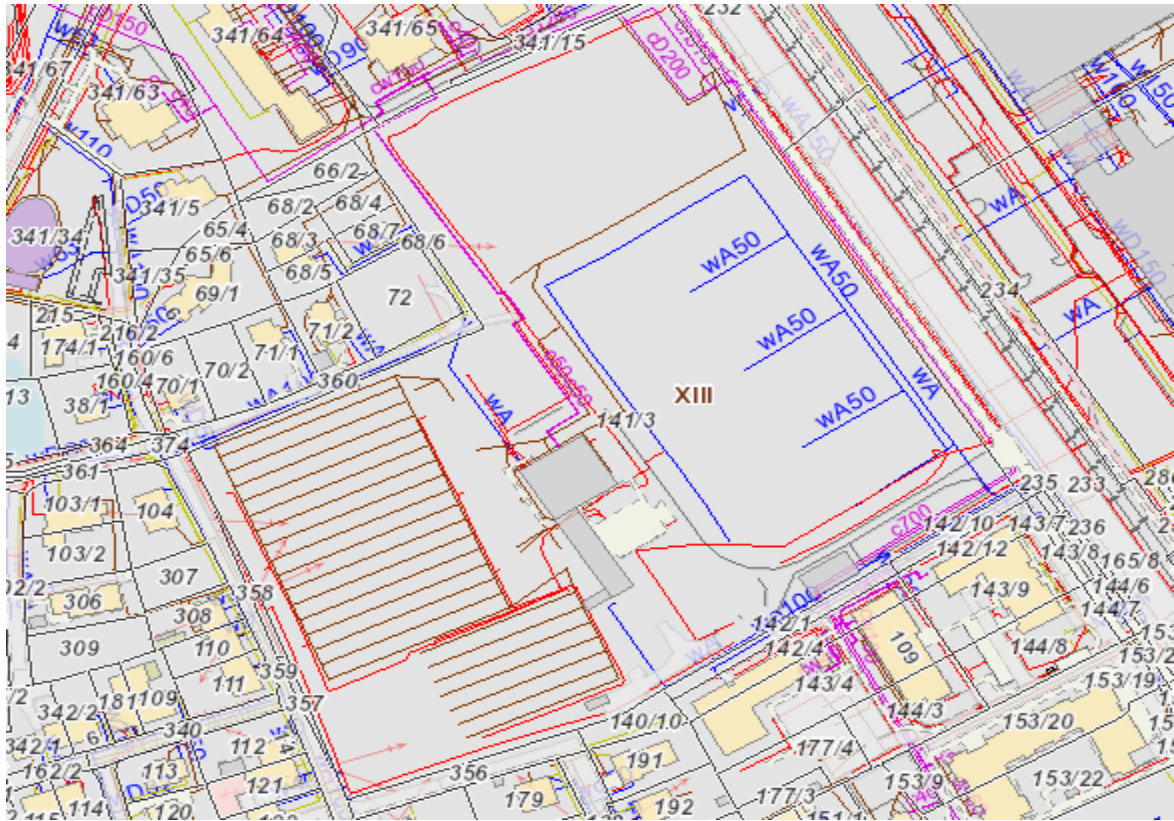
OZNACZENIE DZIAŁEK GRUNTU ZGODNIE Z EWIDENCJĄ GRUNTÓW:

Ewidencja gruntów prowadzona jest przez Urząd Miasta Kraków.

- województwo: małopolskie
- powiat: M. Kraków
- jednostka ewidencyjna: Podgórze
- obręb: P- 51

Lp	Numer Księgi Wieczystej	Nr działki	Symbol użytku	Powierzchnia (m2)
1.	KR1P/00127229/2	140/10	dr	0.0353
2	KR1P/00127229/2	141/3	Bz	4.3576
RAZEM				4.3929

Wycena prawa własności wyodrębnionych nieruchomości lokalowych na nieruchomości
zabudowanej położonej w Wodzisławiu Śl. przy ul. Księżnej Konstancji 5
KW GL1W/00003606/0, działki nr 1575/334, 2638/334, km 3, obręb Wodzisław, województwo śląskie



Wycena prawa własności wyodrębnionych nieruchomości lokalowych na nieruchomości zabudowanej położonej w Wodzisławiu Śl. przy ul. Księżnej Konstancji 5
KW GL1W/00003606/0, działki nr 1575/334, 2638/334, km 3, obręb Wodzisław, województwo śląskie

Oznaczenie w planie zagospodarowania miasta Kraków.

Teren, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru **"WIELICKA - KAMIĘŃSKIEGO"**.

Według w/w planu wyceniana nieruchomość znajduje się w terenach sportu i rekreacji, oznaczonych symbolem: US.1 - działka nr 141/3 oraz KDX.6 działka 140/10

UCHWAŁA NR LXXVII/1914/17 Rady Miasta Krakowa z dnia 28 czerwca 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "WIELICKA - KAMIĘŃSKIEGO" - ogłoszona w DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO z dnia 10 lipca 2017 r., poz. 4617.

Plan obowiązuje od dnia 25 lipca 2017 r.

i) **US.1 – Teren sportu i rekreacji**, o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę obiektami sportu i rekreacji, wraz z zapleczem administracyjno – socjalnym,

§ 24. 1. Wyznacza się **Teren sportu i rekreacji**, oznaczony symbolem **US.1** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę obiektami budowlanymi sportu i rekreacji wraz z zapleczem administracyjno-socjalnym.

2. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się możliwość lokalizacji obiektu usługowego związanego z obsługą terenu.

3. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: **50%**;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy: **0,1 - 0,6**;
- 3) maksymalną wysokość zabudowy: **16 m**;
- 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: **20%**;
- 5) dopuszcza się lokalizację jednego obiektu, o którym mowa w ust. 2, o powierzchni całkowitej zabudowy **300 m²**.

4. Teren **US.1** w granicy wskazanej na rysunku planu może być wykorzystywany dla organizacji imprez masowych.

Wycena prawa własności wyodrębnionych nieruchomości lokalowych na nieruchomości zabudowanej położonej w Wodzisławiu Śl. przy ul. Księżnej Konstancji 5
KW GL1W/00003606/0, działki nr 1575/334, 2638/334, km 3, obręb Wodzisław, województwo śląskie

Określenie wartości prawa własności nieruchomości gruntowej.

Przeanalizowano ponad 50 transakcji kupna - sprzedaży nieruchomości gruntowych przeznaczonych na cele usługowe w całości lub w przeważającej części . Wyceny dokonano przy zastosowaniu metody porównywania parami.

Wartość rynkowa prawa własności wycenianych działek gruntu nr 140/10 , 141/3 o powierzchni 43929 m2 zgodnie z załączonymi poniżej obliczeniami wynosi :

$$W_{gm2} = 534,- \text{ zł/m}^2$$

$$W_{g1} = 43929 \text{ m}^2 \times 534,- \text{ zł/m}^2 = 23.458.086,- \text{ zł}$$

przyjęto :

$$\underline{\underline{W = 23.458.086,- \text{ zł}}}$$

/ słownie: dwadzieścia trzy miliony czterysta pięćdziesiąt osiem tysięcy osiemdziesiąt sześć złotych /

Określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej .

Wartość prawa użytkowania wieczystego określono zgodnie z & 30.3. Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r tj. jako iloczyn wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej jako przedmiotu prawa własności oraz współczynnika korygującego policzonego wg wzoru :

$$\underline{\underline{W_k = (1 - R \times T) + 0,25 \times T}}$$

Gdzie :

W_k = współczynnik korygujący

S_r – stawka procentowa opłaty rocznej nie większa niż 1%

R – stopa przyjęta 11 %

Wycena prawa własności wyodrębnionych nieruchomości lokalowych na nieruchomości zabudowanej położonej w Wodzisławiu Śl. przy ul. Księżnej Konstancji 5
KW GL1W/00003606/0, działki nr 1575/334, 2638/334, km 3, obręb Wodzisław, województwo śląskie

t – liczba lat niewykorzystanego prawa użytkowania wieczystego

T- liczba lat na które ustanowiono prawo użytkowania wieczystego

$$\text{Wk} = \frac{(1 - R)^t \times T + 0,25 \times T}{100}$$

$$\text{Wk} = \frac{(1 - 11\%)^{99-67} \times 99 + 0,25 \times 99}{100}$$

Wk = 0,6960

Wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu wynosi :

$$\text{Wuw} = 23.458.086,- \text{ zł} \times 0,6960 = 16.326.827,85 \text{ zł}$$

Przyjęto :

Wuw = 16.327.000,- zł

/ słownie : szesnaście milionów trzysta dwadzieścia siedem tysięcy złotych /



Wycena prawa własności wyodrębnionych nieruchomości lokalowych na nieruchomości zabudowanej położonej w Wodzisławiu Śl. przy ul. Księżnej Konstancji 5
KW GL1W/00003606/0, działki nr 1575/334, 2638/334, km 3, obręb Wodzisław, województwo śląskie



CERTYFIKAT

ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO

Niniejszym potwierdza się, że:

Kancelaria Rzecznawcy Majątkowego RENOMA Patrycja Piszczan

44-300 Wodzisław Śląski, Wałowa 47

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0014658

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności
rzecznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

na okres: 04/06/2023 - 03/06/2024

na sumę gwarancyjną: 50 000 EUR

słownie: pięćdziesiąt tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 207.00 PLN



iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140437880
NIP 525-235-53-48

iExpert.pl SA | www.izexpert.pl
Al. Jerozolimskie 99/32 | 02-001 Warszawa
tel.: 22 646 42 42 | fax: 22 100 26 26

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy KRS, KRS nr: 0000426530
NIP 5252355248 | Kapitał zakładowy: 100.000 zł, opłacony w całości.

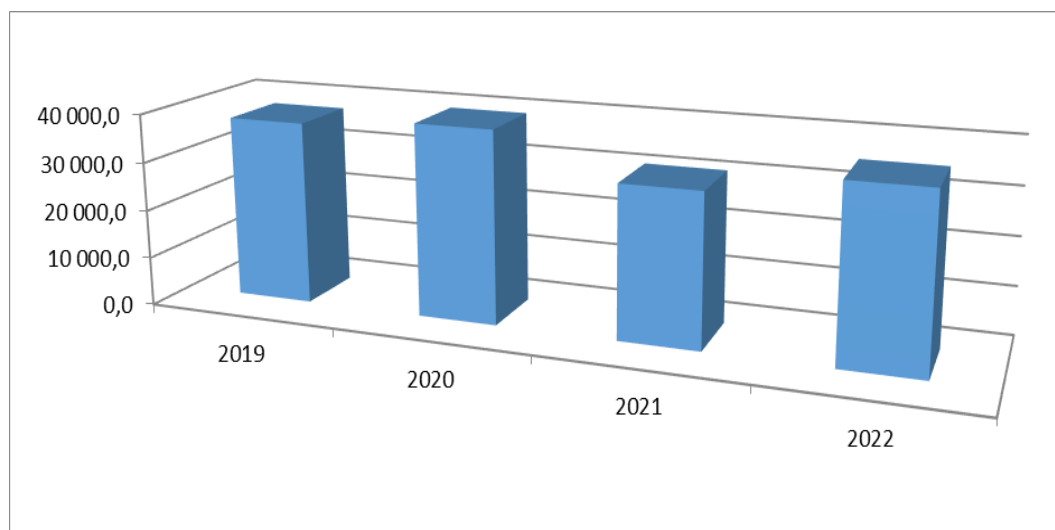
Wycena prawa własności wyodrębnionych nieruchomości lokalowych na nieruchomości
zabudowanej położonej w Wodzisławiu Śl. przy ul. Księżnej Konstancji 5
KW GL1W/00003606/0, działki nr 1575/334, 2638/334, km 3, obręb Wodzisław, województwo śląskie

Załącznik nr 2**Analiza ekonomiczno-finansowa Cracovia oraz zestawienia wartości majątkowych****Analiza wyniku finansowego**

Analizę rachunków zysków i strat za lata 2019 ÷ 2022 przeprowadzono w dwóch przekrojach: poziomym i pionowym.

Po przeprowadzeniu analizy poziomej i pionowej rachunków zysków i strat (*Stanowiących odpowiednio tabele nr 1 i 2 na końcu opracowania*) można stwierdzić, że:

- ◆ Przychody Spółki ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów w ciągu ostatnich czterech lat miały zmienne wysokości, najniższy poziom osiągnęły w 2021 roku, a najwyższy 2020.



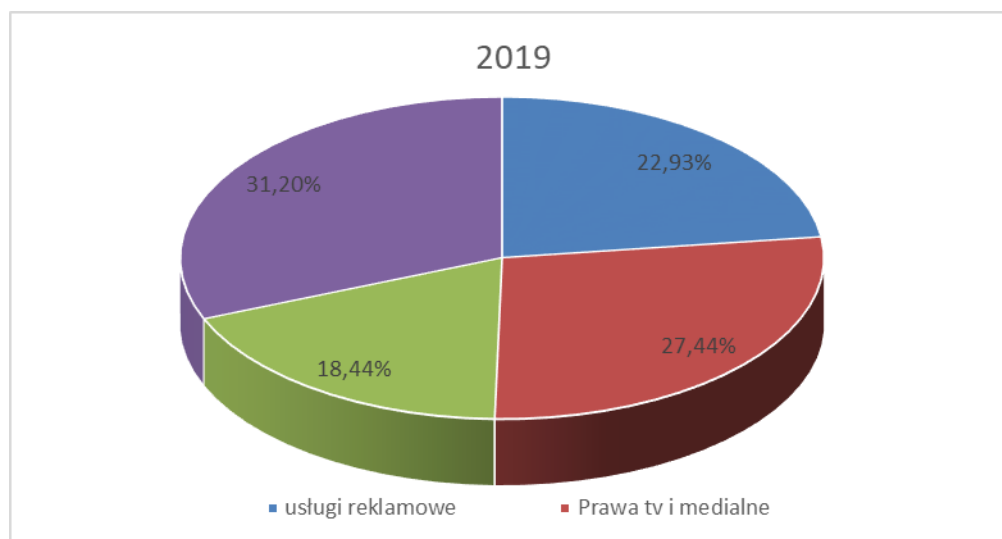
- ◆ Biorąc pod uwagę wszystkie przychody (także pozostałe operacyjne i finansowe) widzimy bardzo podobny rozkład.
- ◆ Zestawienie źródeł przychodów:

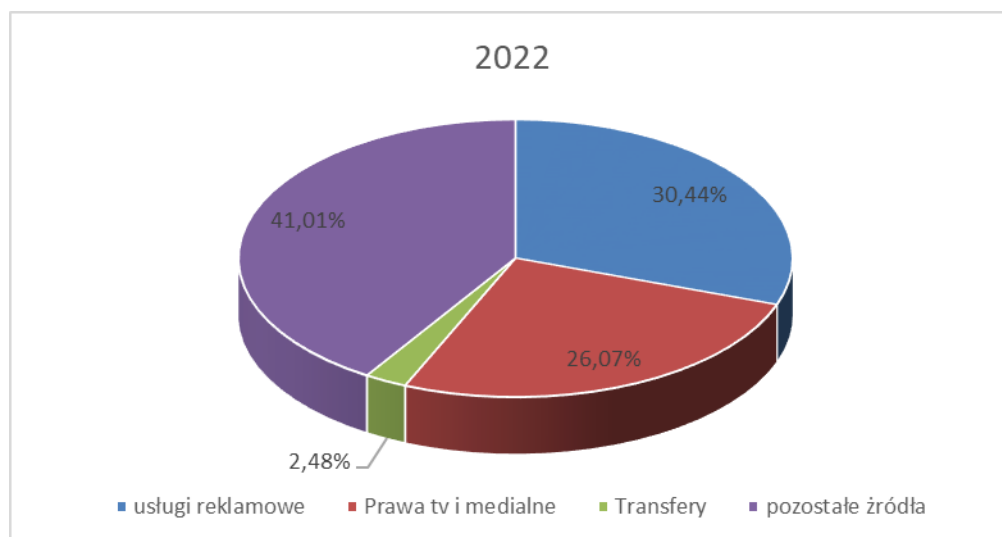
LP	Wyszczególnienie	2019		2020		2021		2022	
		Udział procentowy	Wartość w mln zł	Udział procentowy	Wartość w mln zł	Udział procentowy	Wartość w mln zł	Udział procentowy	Wartość w mln zł
1	Przychody z usług reklamowych - Comarch	13,64%	6,6	13,02%	6,6	19,04%	6,6	17,00%	6,6
2	Przychody z praw tv i praw medialnych	27,44%	13,3	37,22%	18,9	30,65%	10,6	26,07%	10,1
3	Przychody z usług reklamowych bez Comarch	9,29%	4,5	8,65%	4,4	16,22%	5,6	13,44%	5,2

4	Przychody z lodowiska	3,63%	1,8	2,32%	1,2	3,50%	1,2	4,53%	1,8
5	Przychody ze sprzedaży biletów i karnetów plus udział w rozgrywkach	6,83%	3,3	4,69%	2,4	2,26%	0,8	7,62%	3,0
6	Przychody z kompleksu sportowego	4,98%	2,4	3,32%	1,7	5,00%	1,7	10,02%	3,9
7	Przychody ze stadionu (SB & komercja)	5,88%	2,8	4,98%	2,5	7,65%	2,7	8,85%	3,4
8	Przychody z najmu i dzierżawy	0,76%	0,4	0,85%	0,4	1,53%	0,5	1,80%	0,7
9	Przychody ze sprzedaży biletów i karnetów H	0,60%	0,3	0,13%	0,1	0,09%	0,0	0,15%	0,1
10	Przychody z transferów	18,44%	8,9	9,67%	4,9	5,21%	1,8	2,48%	1,0
11	Przychody pozostałe	2,70%	1,3	2,67%	1,4	2,20%	0,8	2,18%	0,8
12	Przychody pozostałe operacyjne	4,98%	2,4	11,32%	5,7	6,45%	2,2	5,40%	2,1
13	Przychody finansowe	0,84%	0,4	1,16%	0,6	0,20%	0,1	0,46%	0,2
	Razem	100,00%	48,4	100,00%	50,7	100,00%	34,7	100,00%	38,8

- Analizując te źródła przychodów widać także zmiany. Istotne wzrosty udziału w łącznej sprzedaży nastąpiły w pozycjach: usługi reklamowe oraz przychody z praw tv i medialnych natomiast spadł udział przychodów z transferów (tutaj następował coroczny spadek).

Rysunki – główne źródła przychodów rok 2019 i 2022





- ◆ Koszty działalności operacyjnej rosły co roku, osiągając najwyższy poziom w 2022r.
- ◆ Specyfika źródeł przychodów oraz kosztów powoduje, iż Spółka nie uzyskuje zysków na poziomie sprzedaży (w żadnym z badanych okresów), ale już zysk na poziomie działalności operacyjnej uzyskiwany był w latach 2019-2020.
- ◆ Spółka w 2021 i 2022 znacznie pogorszyła wynik finansowy – zanotowała wysoki poziom straty brutto i netto.

Analiza bilansów

Analizę bilansów za lata 2019 ÷ 2022 przeprowadzono w dwóch przekrojach - poziomym i pionowym:

- ◆ analiza pozioma, prowadzi do porównania poszczególnych składników aktywów i pasywów w stosunku do ich wartości w poprzednim okresie – *Stanowi ona Tabelę nr 3,*
- ◆ analiza pionowa, umożliwia określenie wzajemnych relacji poszczególnych składników - *Stanowi ona tabelę nr 4.*

Po przeprowadzeniu analizy poziomej i pionowej bilansów można stwierdzić, że:

- ⇒ Wartość aktywów trwałych (majątku trwałego) w sumie aktywów miała wyższy udział niż aktywów obrotowych i

wynosiła odpowiednio: 2019 rok – 54,9%, 2020 rok – 81,9%, 2021 rok – 86,6% i 2022 rok – 88,1%. Najwyższą wartość ilościowo majątek ten posiadał w 2022r. W ramach tej grupy aktywów największą wartość stanowiły budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej (znaczny wzrost wartości w 2020 r. dzięki zakończeniu inwestycji w Rącznej).

- ⇒ Spółka posiada bardzo niską wartość zapasów (ok. 1% sumy aktywów).
- ⇒ Aktywa obrotowe miały mniejszy udział w sumie aktywów – ich wartość wynosiła odpowiednio: 45,1%, 18,1%, 13,4% i 11,9% w całości aktywów. W ramach tej grupy największą wartość stanowiły należności.
- ⇒ Fundusze własne spadły znacznie w 2021 i 2022 roku (na skutek straty netto) i osiągnęły w roku 2022 wartość ujemną (ujemne fundusze własne).
- ⇒ Kapitał zakładowy w badanym okresie nie zmienił się.
- ⇒ Wartość zobowiązań i rezerw w kolejnych latach znacznie wzrosła wartościowo oraz jako udział w sumie pasywów (inwestycja finansowana w znacznym stopniu pożyczką).

Wnioski

Struktura bilansu odzwierciedla pogarszającą się sytuację finansową Spółki.

Niepokojącym zjawiskiem były straty, które spowodowały wystąpienie ujemnych funduszy własnych.

Ocena kondycji finansowej metodą wskaźnikową

Poniżej przedstawiono wskaźniki analityczne pozwalające na ocenę ekonomiczno-finansową Spółki w poszczególnych latach:

Wskaźniki rentowności

Wskaźnik	2019	2020	2021	2022	rekomendowany
----------	------	------	------	------	---------------

zyskowność sprzedaży = wynik ze sprzedaży / przychody ze sprzedaży	-15,2%	-17,8%	-71,8%	-72,3%	<i>jak najwyższy</i>
zyskowność sprzedaży (2) = wynik z działalności operacyjnej / przychody ze sprzedaży	5,7%	1,2%	-65,0%	-69,9%	<i>jak najwyższy</i>
zyskowność netto = wynik netto / przychody ze sprzedaży	5,3%	0,2%	-66,5%	-76,8%	<i>jak najwyższy</i>
zyskowność aktywów = wynik netto / aktywa	4,1%	0,1%	-29,1%	-37,7%	<i>jak najwyższy</i>

zyskowność sprzedaży = wynik ze sprzedaży / przychody ogółem

Wskaźnik zyskowności sprzedaży pozwala na określenie stopnia efektywności firmy w kreowaniu zysku ze sprzedaży. Oczywiście jest, iż wskazana jest jak najwyższa wartość tego wskaźnika.

Ze względu na specyfikę źródeł przychodów i księgowania wynik nie jest miarodajny, stąd także przeanalizowano zyskowność sprzedaży (na poziomie operacyjnym).

zyskowność sprzedaży (2) = wynik z działalności operacyjnej / przychody ogółem

Oczywiście jest, iż wskazana jest jak najwyższa wartość tego wskaźnika.

Wskaźnik ten był najwyższy w 2019r, a najniższy w 2022, przy czym od roku 2021 nastąpiło drastyczne jego pogorszenie, a dodatkowo znalazł się on znacznie poniżej 0.

zyskowność netto = wynik netto / przychody ogółem

Wskaźnik zyskowności netto pozwala na określenie stopnia efektywności firmy w kreowaniu zysku netto.

Wskaźnik ten był najwyższy w 2019r, a w kolejnych latach spadał. Dane dość zbliżone do wskaźnika zyskowności sprzedaży (2).

zyskowność aktywów = wynik netto / aktywa

Wskaźnik rentowności aktywów ogółem pozwala na dokonanie oceny produktywności i efektywności wykorzystania majątku w generowaniu zysku.

Zachowanie tego wskaźnika jest analogicznie jak wskaźnika zyskowności netto – najwyższy poziom osiągnął w 2019r. Warto jednak zwrócić uwagę, iż po 2020

roku względu na poniesione nakłady inwestycyjne wartość tego wskaźnika się dodatkowo obniżyła.

Wskaźniki płynności

Wskaźnik	2019	2020	2021	2022	rekomendowany
Wskaźnik płynności bieżącej = aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe	3,2	1,6	1,5	1,2	powyżej 1
Wskaźnik szybki = należności krótkoterminowe + inwestycje krótkoterminowe / zobowiązania krótkoterminowe	2,8	1,3	1,2	0,8	powyżej 1

wskaźnik płynności bieżącej = aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe

Wskaźnik płynności bieżącej odzwierciedla pokrycie środkami obrotowymi zobowiązań bieżących. Przyjmuje się, że wielkość wskaźnika mniejsza od 1,0 świadczy o trudnościach w regulowaniu krótkoterminowych zobowiązań. Wartość tego wskaźnika jest powyżej referencyjnego poziomu.

wskaźnik szybki = należności krótkoterminowe + inwestycje krótkoterminowe / zobowiązania krótkoterminowe

Wskaźnik płynności szybkiej traktować należy jako informację o możliwości pokrycia zobowiązań bieżących (informację o płynności bieżącej), gdyż wskazuje stopień pokrycia zobowiązań bieżących płynnymi środkami obrotowymi, tj. z wyłączeniem zapasów.

Dla tego wskaźnika także pożądaną wartością jest więcej niż 1,0 i ten poziom był przez Spółkę osiągany do 2021 roku.

Wskaźniki sprawności finansowej

Wskaźnik	2019	2020	2021	2022	rekomendowany
Rotacja należności krótkoterminowych = przeciętny stan należności krótkoterminowych x ilość dni w okresie / przychody ze sprzedaży	104,7	83,1	71,8	54,0	do 30 dni
Rotacja zobowiązań = przeciętny stan zobowiązań krótkoterminowych x ilość dni w okresie / przychody ze sprzedaży	67,9	71,0	87,3	71,7	do 30 dni
Rotacja zapasów = przeciętny stan zapasów x ilość dni w okresie / przychody ze sprzedaży	4,9	5,3	7,8	7,9	do 30 dni

rotacja należności krótkoterminowych (w dniach) = przeciętny stan należności krótkoterminowych x ilość dni w okresie / przychody ze sprzedaży

Wskaźnik rotacji należności w dniach określa wagę kredytu kupieckiego udzielonego przez firmę swoim kontrahentom. Gdy cykl należności rośnie, pojawia się zagrożenie zatorami płatniczymi.

Wysokość wskaźnika wykazuje trend spadkowy – czyli pozytywny, jednak przy wartościach odbiegających (na niekorzyść) od referencyjnych (tj. ok. 30 dni).

rotacja zobowiązań (w dniach) = przeciętny stan zobowiązań krótkoterminowych x ilość dni w okresie / przychody ze sprzedaży

Wskaźnik rotacji zobowiązań określa wagę korzystania przez firmę z kredytu kupieckiego u swoich dostawców. Wydaje się, iż poziom ok. 30 dni jest optymalny (odpowiada przyjętemu zwyczajowo terminowi płatności faktur), gdyż niższy nie daje odpowiedniego efektu finansowego (nie równoważy kosztów kredytowania odbiorców), a z kolei wyższy może świadczyć o kłopotach z płynnością.

Wysokość wskaźnika jest wyższa od poziomów referencyjnych. Spółka jednak nie ma problemów z utrzymaniem płynności.

rotacja zapasów (w dniach) = przeciętny stan zapasów x ilość dni w okresie / przychody ze sprzedaży

Wartość tego wskaźnika wynika z posiadania bardzo niskiego poziomu zapasów i dlatego raczej trudno tu wyciągać wnioski.

Wskaźnik zadłużenia

Wskaźnik	2019	2020	2021	2022	rekomendowany
Wskaźnik pokrycia aktywów kapitałem własnym = kapitał własny / aktywa	63,8%	42,7%	15,0%	-23,0%	jak najwyższy

wskaźnik pokrycia aktywów kapitałem własnym = kapitał własny / aktywa

Wskaźnik ten odzwierciedla stopień pokrycia (sfinansowania) majątku kapitałami własnymi. Im wyższa wartość pokrycia kapitałami własnymi majątku, tym wypłacalność jednostki lepsza.

Wartość wskaźnika była pozytywna jedynie w 2019 roku. W kolejnych latach znacznie się obniżyła ze względu na sfinansowanie inwestycji ze środków zwrotnych oraz o ponoszone straty.

Wskaźniki produktywności (sprawności działania)

Wskaźnik	2019	2020	2021	2022	rekomendowany
Wskaźnik produktywności aktywów = przychody ogółem / aktywa	0,81	0,57	0,45	0,51	rosnący trend
Wskaźnik produktywności rzeczowych aktywów trwałych = przychody ze sprzedaży / rzeczowe aktywa trwałe	1,72	0,76	0,58	0,67	rosnący trend

wskaźnik produktywności aktywów = przychody ogółem / aktywa

Wskaźnik produktywności aktywów przedstawia relację przychodów ogółem do aktywów. Wskaźnik produktywności powinien rosnać, co wskazuje na poprawę efektywności zarządzania majątkiem firmy. Wskaźnik ten ma wyraźny trend spadkowy.

wskaźnik produktywności rzeczowych aktywów trwałych = przychody ze sprzedaży / rzeczowe aktywa trwałe

Wskaźnik produktywności rzeczowych aktywów trwałych przedstawia relację przychodów ogółem do rzeczowych aktywów trwałych. Także istotne jest, aby wskaźnik miał tendencję wzrostową, co w przypadku Spółki nie ma to miejsca (choć w 2022 roku nastąpiła lekka poprawa).

Wnioski

Najistotniejsze konstatacje analizy wskaźnikowej:

- ◆ *Analiza wskaźnikowa wskazuje na pogarszającą się sytuację finansową Spółki.*
- ◆ *Większość wskaźników finansowych w 2021 i 2022 roku uległa znacznemu pogorszeniu.*

Analiza majątku – wartości niematerialne i prawne

Informacja o wartościach niematerialnych i prawnych ujętych w bilansie.

Zestawienie obejmuje wartości niematerialne i prawne ujęte w bilansie, które na potrzeby analizy zostały podzielone na 3 grupy:

Prawa do zawodników	16 018 405	9 037 411
Znaki firmowe i towarowe	595 121	0
Programy komputerowe	300 107	736
Razem	16 913 633	9 038 147

Szczegółowe zestawienie wartości dotyczących zawodników Cracovia – wartości księgowe oraz wycena rynkowa¹ (w zł/EUR. Kurs EUR/PLN z dnia 30.09.2023 – 4,6356):

LP	wyszczególnienie	wartość brutto zł	wartość netto zł	wycena wg transfermarkt zł	wycena wg transfermarkt (w EUR)
1	Sylwester Lusiusz	5 000	0	231 780	50 000
2	Krystian Bracik	14 750	0	0	
3	Cornel Rapa	126 844	0	1 158 900	250 000
4	Michał Stachera	35 416	16 135	231 780	50 000
5	Lukas Hroso	99 759	0	231 780	50 000
6	Jan Mróz	26 918	0	0	
7	Jakub Myszor	35 000	0	2 781 360	600 000
8	David Jablonsky	113 093	0	927 120	200 000
9	Thiago Rodriguez	337 991	612	695 340	150 000
10	Maciej Mroziak	9 172	0	115 890	25 000
11	Karol Knap	530 500	307 008	2 781 360	600 000
12	Dawid Ogorzały	584 500	258 231	115 890	25 000
13	Michał Rakoczy	127 000	19 231	6 953 400	1 500 000
14	Tomasz Bala	12 000	0	0	
15	Oliwier Hyla	600	0	115 890	25 000
16	Wojciech Bogacz	407	0	0	
17	Mikołaj Kociołek	1 300	0	0	
18	Jacek Waligóra	100	0	0	
19	Mateusz Bogusz	2 600	0	0	
20	Jakub Pestka	2 600	0	0	
21	Filip Kucharczyk	600	0	0	
22	Nikodem Kołodziej	600	0	0	

¹ Za <https://www.transfermarkt.pl/>

23	Dawid Polak	330	0	0	
24	Jakub Czech	750	0	0	
25	Oliwier Kukliński	250	0	0	
26	Karol Polek	1 000	0	0	
27	Jakub Gut	10 290	0	0	
28	Konrad Gorszkow	7 000	0	0	
29	Jakub Jugas	483 914	138 250	1 854 240	400 000
30	Otar Kakabadze	173 959	61 812	3 244 920	700 000
31	Mathias Hebo Rasmussen	1 741 386	486 081	2 317 800	500 000
32	Filip Balaj	190 432	52 939	0	
33	Bartłomiej Kolec	29 370	4 423	115 890	25 000
34	Dominik Janeczek	23 568	6 746	0	
35	Igor Szostek	11 150	44	0	
36	Adam Wierzbicki	10 150	2 852	0	
37	Ghita Virgit	3 187 200	2 062 338	8 344 080	1 800 000
38	Damian Urban	121 301	78 489	0	
39	Filip Koper	40 000	26 154	0	
40	Patryk Makuch	2 789 386	1 927 541	3 476 700	750 000
41	Przemysław Śliwa	4 480	0	0	
42	Szymon Diaw	7 000	0	0	
43	Maurycy Jakubiec	3 000	0	0	
44	Marcel Ankowski	4 480	0	0	
45	Oskar Wójcik	4 620	4 356	115 890	25 000
46	Paweł Jaroszyński	81 945	81 219	2 549 580	550 000
47	Bartłomiej Donda	30 700	12 559	0	
48	Oshima Takudo	729 476	285 663	3 708 480	800 000
49	Kacper Śmiglewski	242 150	162 095	0	
50	Beniamin Kallman	476 520	286 003	4 172 040	900 000
51	Kacper Pleskot	27 900	17 232	0	
52	Kacper Dąbrowski	28 050	11 478	0	
53	Jan Krupa	28 050	11 478	0	
54	Sebastian Bałaszek	39 900	24 644	0	
55	Michał Malinowski	14 600	9 020	0	
56	Szymon Królak	16 068	6 576	0	
57	Piotr Zieliński	21 150	13 066	0	
58	Alan Mazur	11 300	6 998	0	
59	Sebastian Madejski	26 510	17 434	1 854 240	400 000
60	Fabian Kapica	20 000	18 398	0	
61	Arttu Haskonen	1 249 241	936 320	3 708 480	800 000
62	Jani Atanasov	1 307 113	1 095 081	4 172 040	900 000
63	Mateusz Bochniak	439 580	329 504	2 086 020	450 000
64	Szymon Doba	76 800	61 024	0	
65	Oskar Szpunar	9 250	7 194	0	
66	Franciszek Zubik	39 000	36 771	0	
67	Franciszek Dziewicki	42 025	40 789	0	
68	Wiktor Mamroł	16 000	15 529	0	
69	Oliwier Łetek	7 500	7 279	0	

70	Andreas Skovgaard	87 052	86 993	1 854 240	400 000
71	Kamil Glik	4 000	3 818	2 317 800	500 000
72	Wiktor Mrozik	2 000	0	0	
73	Maciej Raś	1 000	0	0	
74	Filip Kowalik	4 000	0	0	
75	Oleksander Shevchuk	1 000	0	0	
76	Wiktor Aksamit	1 000	0	0	
77	Kacper Śmielewski	500	0	463 560	100 000
78	Aleksander Sucharski	1 150	0	0	
79	Samuel Nowak	8 000	0	0	
80	Mateusz Kawęcki	7 479	0	0	
81	Michał Jochimczyk	150	0	0	
82	Oliwier Strojek	4 480	0	0	
83	Jan Ślisz	4 000	0	0	
84	Adam Wilk	0	0	115 890	25 000
85	Kacper Jodłowski	0	0	231 780	50 000
86	Robert Ożóg	0	0	115 890	25 000
87	Filip Rozga	0	0	1 854 240	400 000
88	Patryk Zaucha	0	0	115 890	25 000
	Razem	16 018 405	9 037 411	65 130 180	14 050 000

Dołączone

Tabela nr 1 Analiza pozioma - Rachunku zysków i strat - w tys zł

Wyszczególnienie	2019	2020	Zmiany 2020 do 2019		2021	Zmiany 2021 do 2020		2022	Zmiany 2022 do 2021	
			wartość	dynam. %		wartość	dynam. %		wartość	dynam. %
A. Przychody netto ze sprzedaży produktów, tow. i materiałów	37 773	39 668	1 895	105,0%	31 280	-8 388	78,9%	35 619	4 339	113,9%
1. Przychody netto ze sprzedaży produktów	36 661	38 868	2 207	106,0%	30 519	-8 349	78,5%	34 394	3 876	112,7%
2. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	1 112	800	-313	71,9%	761	-39	95,2%	1 225	464	160,9%
B. Koszty sprzedaży produktów, tow. i materiałów	41 094	44 508	3 415	108,3%	50 736	6 228	114,0%	57 097	6 361	112,5%
1. Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	40 616	44 128	3 511	108,6%	50 298	6 171	114,0%	56 503	6 205	112,3%
2. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	478	381	-97	79,7%	438	57	114,9%	594	156	135,7%
C. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A.-B.)	-3 321	-4 841	-1 520	145,8%	-19 456	-14 615	401,9%	-21 478	-2 022	110,4%
D. Koszty sprzedaży	1 268	942	-327	74,2%	903	-39	95,8%	1 432	529	158,7%
E. Koszty ogólnego zarządu	1 148	1 289	141	112,3%	2 112	823	163,8%	2 835	724	134,3%
F. Zysk (strata) ze sprzedaży (C-D-E)	-5 738	-7 072	-1 334	123,3%	-22 471	-15 399	317,8%	-25 746	-3 275	114,6%
G. Pozostałe przychody operacyjne	9 775	9 737	-38	99,6%	3 221	-6 517	33,1%	2 096	-1 125	65,1%
1. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	7 463	4 001	-3 462	53,6%	985	-3 017	24,6%	0	-985	0,0%
2. Dotacje	471	3 441	2 971	731,4%	1 157	-2 284	33,6%	626	-531	54,1%
3. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0	0	0		0	0		0	0	
4. Inne przychody operacyjne	1 842	2 295	453	124,6%	1 079	-1 216	47,0%	1 469	390	136,2%
H. Pozostałe koszty operacyjne	1 882	2 180	298	115,8%	1 073	-1 107	49,2%	1 233	160	114,9%
1. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0	0	0		0	0		196	196	
2. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0	0	0		0	0		0	0	
3. Inne koszty operacyjne	1 882	2 180	298	115,8%	1 073	-1 107	49,2%	1 037	-36	96,7%
I Zysk (strata) na działalności operacyjnej (F+G-H)	2 155	486	-1 670	22,5%	-20 323	-20 809	-4184,6%	-24 883	-4 560	122,4%
J. Przychody finansowe	224	229	5	102,3%	34	-195	14,9%	23	-11	67,3%
1. Dywidendy i udziały w zyskach	0	0	0		0	0		0	0	
w tym od jednostek powiązanych	0	0	0		0	0		0	0	
2. Odsetki	224	229	5	102,3%	34	-195	14,9%	23	-11	67,3%
w tym od jednostek powiązanych	213	213	0	100,0%	0	-213	0,0%	0	0	
3. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych	0	0	0		0	0		0	0	
4. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0	0	0		0	0		0	0	
5. Inne	0	0	0		0	0		0	0	
K. Koszty finansowe	97	139	43	144,2%	720	581	516,2%	2 250	1 530	312,5%
1. Odsetki	44	77	33	174,1%	648	571	841,0%	1 803	1 155	278,1%
w tym od jednostek powiązanych	0	0	0		632	632		1 783	1 151	282,1%

Załącznik nr 2 do Wycena Akcji Spółki

- MKS „Cracovia” SSA

2. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych	0	0	0		0	0		0	0	
3. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0	0	0		0	0		0	0	
4. Inne	52	62	10	118,9%	72	9	115,1%	447	375	622,8%
L. Zysk (strata) brutto (I+J-K)	2 283	575	-1 707	25,2%	-21 009	-21 584	-3650,7%	-27 111	-6 102	129,0%
M. Podatek dochodowy	282	489	207	173,3%	-209	-697	-42,7%	246	454	-117,7%
N. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia s)	0	0	0		0	0		0	0	
O. Zysk (strata) netto (L-M-N)	2 001	87	-1 914	4,3%	-20 800	-20 887	-23957,4%	-27 356	-6 556	131,5%

Tabela nr 2 Analiza pionowa - Rachunku zysków i strat - w tys zł

Wyszczególnienie	2019	struktura	2020	struktura	2021	struktura	2022	struktura
A. Przychody netto ze sprzedaży produktów, tow. i materiałów	37 773	100,0%	39 668	100,0%	31 280	100,0%	35 619	100,0%
1. Przychody netto ze sprzedaży produktów	36 661	97,1%	38 868	98,0%	30 519	97,6%	34 394	96,6%
2. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	1 112	2,9%	800	2,0%	761	2,4%	1 225	3,4%
B. Koszty sprzedaży produktów, tow. i materiałów	41 094	108,8%	44 508	112,2%	50 736	162,2%	57 097	160,3%
1. Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	40 616	107,5%	44 128	111,2%	50 298	160,8%	56 503	158,6%
2. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	478	1,3%	381	1,0%	438	1,4%	594	1,7%
C. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A.-B.)	-3 321	-8,8%	-4 841	-12,2%	-19 456	-62,2%	-21 478	-60,3%
D. Koszty sprzedaży	1 268	3,4%	942	2,4%	903	2,9%	1 432	4,0%
E. Koszty ogólnego zarządu	1 148	3,0%	1 289	3,2%	2 112	6,8%	2 835	8,0%
F. Zysk (strata) ze sprzedaży (C.-D.-E)	-5 738	-15,2%	-7 072	-17,8%	-22 471	-71,8%	-25 746	-72,3%
G. Pozostałe przychody operacyjne	9 775	25,9%	9 737	24,5%	3 221	10,3%	2 096	5,9%
1. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	7 463	19,8%	4 001	10,1%	985	3,1%	0	0,0%
2. Dotacje	471	1,2%	3 441	8,7%	1 157	3,7%	626	1,8%
3. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
4. Inne przychody operacyjne	1 842	4,9%	2 295	5,8%	1 079	3,5%	1 469	4,1%
H. Pozostałe koszty operacyjne	1 882	5,0%	2 180	5,5%	1 073	3,4%	1 233	3,5%
1. Strata z tytułu rochodu niefinansowych aktywów trwałych	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	196	0,5%
2. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
3. Inne koszty operacyjne	1 882	5,0%	2 180	5,5%	1 073	3,4%	1 037	2,9%
I Zysk (strata) na działalności operacyjnej (F+G-H)	2 155	5,7%	486	1,2%	-20 323	-65,0%	-24 883	-69,9%
J. Przychody finansowe	224	0,6%	229	0,6%	34	0,1%	23	0,1%
1. Dywidendy i udziały w zyskach	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
w tym od jednostek powiązanych	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
2. Odsetki	224	0,6%	229	0,6%	34	0,1%	23	0,1%
w tym od jednostek powiązanych	213	0,6%	213	0,5%	0	0,0%	0	0,0%
3. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
4. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
5. Inne	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
K. Koszty finansowe	97	0,3%	139	0,4%	720	2,3%	2 250	6,3%
1. Odsetki	44	0,1%	77	0,2%	648	2,1%	1 803	5,1%

Załącznik nr 2 do Wycena Akcji Spółki

- MKS „Cracovia” SSA

w tym od jednostek powiązanych	0	0,0%	0	0,0%	632	2,0%	1 783	5,0%
2. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
3. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
4. Inne	52	0,1%	62	0,2%	72	0,2%	447	1,3%
L. Zysk (strata) brutto (I+J-K)	2 283	6,0%	575	1,5%	-21 009	-67,2%	-27 111	-76,1%
M. Podatek dochodowy	282	0,7%	489	1,2%	-209	-0,7%	246	0,7%
N. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
O. Zysk (strata) netto (L-M-N)	2 001	5,3%	87	0,2%	-20 800	-66,5%	-27 356	-76,8%

Tabela nr 3 Analiza pozioma - Bilansu - w tys zł

	2019	2020	Zmiany 2020 do 2019		2021	Zmiany 2021 do 2020		2022	Zmiany 2022 do 2021	
			wartość	dynam. %		wartość	dynam. %		wartość	dynam. %
Aktywa										
A. Aktywa trwałe	26 994	60 314	33 320	223,4%	61 790	1 476	102,4%	63 900	2 110	103,4%
I. Wartości niematerialne i prawne	4 166	6 925	2 759	166,2%	6 983	58	100,8%	9 367	2 384	134,1%
II. Rzeczowy majątek trwały, w tym:	21 963	52 465	30 503	238,9%	53 899	1 433	102,7%	53 365	-534	99,0%
1. Środki trwałe	11 369	52 437	41 068	461,2%	53 897	1 461	102,8%	53 342	-556	99,0%
a) grunty	3 070	3 070	0	100,0%	3 070	0	100,0%	3 070	0	100,0%
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	6 806	46 738	39 932	686,7%	47 685	947	102,0%	46 557	-1 128	97,6%
c) urządzenia techniczne i maszyny	462	1 708	1 246	369,7%	2 407	699	141,0%	2 312	-95	96,1%
d) środki transportu	710	652	-58	91,8%	376	-275	57,8%	1 075	698	285,5%
e) inne środki trwałe	321	269	-51	84,0%	359	89	133,1%	328	-31	91,4%
2. Środki trwałe w budowie	10 594	26	-10 568	0,2%	1	-24	5,6%	23	22	1620,3%
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0	3	3		0	-3	0,0%	0	0	
III. Należności długoterminowe	0	0	0		0	0		0	0	
IV. Inwestycje długoterminowe	464	464	0	100,0%	457	-6	98,6%	457	0	100,0%
1. Nieruchomości	0	0	0		0	0		0	0	
2. Wartości niematerialne i prawne	0	0	0		0	0		0	0	
3. Długoterminowe aktywa finansowe	464	464	0	100,0%	457	-6	98,6%	457	0	100,0%
4. Inne inwestycje długoterminowe	0	0	0		0	0		0	0	
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	402	460	58	114,5%	451	-9	98,0%	710	259	157,5%
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	386	446	60	115,5%	439	-7	98,5%	699	259	159,0%
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	16	14	-2	89,8%	12	-2	83,2%	12	0	100,0%
B. Aktywa obrotowe	22 206	13 361	-8 845	60,2%	9 596	-3 765	71,8%	8 615	-981	89,8%
I. Zapasy	512	647	135	126,4%	693	46	107,1%	841	148	121,4%
1. Materiały	0	0	0		0	0		0	0	
2. Produkty lub półprodukty w toku	0	0	0		0	0		0	0	
3. Produkty gotowe	0	0	0		0	0		0	0	
4. Towary	411	476	65	115,8%	455	-21	95,6%	557	101	122,3%
5. Zaliczki na dostawy	100	171	70	169,9%	238	67	139,5%	285	47	119,8%
II. Należności krótkoterminowe	10 840	7 214	-3 626	66,5%	5 093	-2 121	70,6%	5 447	355	107,0%
1. Należności od jednostek powiązanych	912	969	57	106,2%	135	-834	13,9%	167	32	124,0%

Załącznik nr 2 do Wycena Akcji Spółki

- MKS „Cracovia” SSA

a) z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty:	912	969	57	106,2%	135	-834	13,9%	167	32	124,0%
- do 12 miesięcy	912	969	57	106,2%	135	-834	13,9%	167	32	124,0%
- powyżej 12 miesięcy	0	0	0		0	0		0	0	
b) inne	0	0	0		0	0		0	0	
2. Należności od pozostałych jednostek	9 928	6 245	-3 683	62,9%	4 958	-1 286	79,4%	5 280	322	106,5%
a) z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty:	3 002	3 167	165	105,5%	3 401	235	107,4%	4 120	719	121,1%
- do 12 miesięcy	3 002	3 167	165	105,5%	3 401	235	107,4%	4 120	719	121,1%
- powyżej 12 miesięcy	0	0	0		0	0		0	0	
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń	1 555	455	-1 100	29,3%	291	-164	64,0%	770	479	264,4%
c) inne	5 370	2 623	-2 747	48,8%	1 265	-1 357	48,2%	390	-875	30,8%
d) dochodzone na drodze sądowej	0	0	0		0	0		0	0	
III. Inwestycje krótkoterminowe	9 119	3 600	-5 518	39,5%	2 538	-1 062	70,5%	702	-1 836	27,7%
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	9 119	3 600	-5 518	39,5%	2 538	-1 062	70,5%	702	-1 836	27,7%
a. w jednostkach powiązanych	0	0	0		0	0		0	0	
b. w pozostałych jednostkach	0	0	0		0	0		0	0	
c. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	9 119	3 600	-5 518	39,5%	2 538	-1 062	70,5%	702	-1 836	27,7%
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0	0	0		0	0		0	0	
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 735	1 900	164	109,5%	1 271	-628	66,9%	1 624	353	127,7%
AKTYWA RAZEM	49 200	73 675	24 475	149,7%	71 386	-2 290	96,9%	72 515	1 129	101,6%
Pasywa										
A. Kapitał (fundusz) własny	31 408	31 495	87	100,3%	10 695	-20 800	34,0%	-16 661	-27 356	-155,8%
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	21 840	21 840	0	100,0%	21 840	0	100,0%	21 840	0	100,0%
II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	0	0	0		0	0		0	0	
III. Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	0	0	0		0	0		0	0	
IV. Kapitał (fundusz) zapasowy	7 567	9 568	2 001	126,4%	9 655	87	100,9%	9 655	0	100,0%
V. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0	0	0		0	0		0	0	
VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0	0	0		0	0		0	0	
VII. Niepodzielony zysk (strata) z lat ubiegłych	0	0	0		0	0		-20 800	-20 800	
VIII. Zysk (strata) netto	2 001	87	-1 914	4,3%	-20 800	-20 887	-23968,6%	-27 356	-6 556	131,5%
IX. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0	0	0		0	0		0	0	
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	17 792	42 180	24 388	237,1%	60 691	18 510	143,9%	89 176	28 485	146,9%
I. Rezerwy na zobowiązania	2 632	2 089	-542	79,4%	1 894	-195	90,6%	2 460	566	129,9%

Załącznik nr 2 do Wycena Akcji Spółki

- MKS „Cracovia” SSA

1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 178	1 727	549	146,6%	1 511	-215	87,5%	2 016	505	133,4%
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0	20	20		38	18	187,1%	51	13	135,5%
3. Pozostałe rezerwy	1 454	343	-1 111	23,6%	345	2	100,7%	393	48	113,8%
II. Zobowiązania długoterminowe	158	19 537	19 379	12356,0%	39 907	20 370	204,3%	66 724	26 817	167,2%
1. Wobec jednostek powiązanych	0	19 537	19 537		39 907	20 370	204,3%	66 724	26 817	167,2%
2. Wobec pozostałych jednostek	158	0	-158	0,0%	0	0		0	0	
a) kredyty i pożyczki	0	0	0		0	0		0	0	
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0	0	0		0	0		0	0	
c) inne zobowiązania finansowe	158	0	-158	0,0%	0	0		0	0	
d) inne	0	0	0		0	0		0	0	
III. Zobowiązania krótkoterminowe	7 031	8 392	1 361	119,4%	6 568	-1 824	78,3%	7 432	864	113,2%
1. Wobec jednostek powiązanych	213	248	34	116,0%	501	254	202,5%	1 315	813	262,2%
a) z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty:	192	182	-9	95,1%	216	34	118,6%	135	-81	62,5%
- do 12 miesięcy	192	182	-9	95,1%	216	34	118,6%	135	-81	62,5%
- powyżej 12 miesięcy	0	0	0		0	0		0	0	
b) inne	22	65	44	300,8%	285	220	436,7%	1 179	894	413,8%
2. Wobec pozostałych jednostek	6 818	8 145	1 327	119,5%	6 067	-2 078	74,5%	6 118	51	100,8%
a) kredyty i pożyczki	0	0	0		0	0		0	0	
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0	0	0		0	0		0	0	
c) inne zobowiązania finansowe	143	155	12	108,4%	0	-155	0,0%	0	0	
d) z tytułu dostaw i usług	4 260	3 832	-428	90,0%	4 241	409	110,7%	4 516	274	106,5%
- do 12 miesięcy	4 260	3 832	-428	90,0%	4 241	409	110,7%	4 516	274	106,5%
- powyżej 12 miesięcy	0	0	0		0	0		0	0	
e) zaliczki otrzymane na dostawy	0	0	0		0	0		0	0	
f) zobowiązania wekslowe	0	0	0		0	0		0	0	
g) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezp. i innych świadczeń	487	760	273	155,9%	732	-28	96,3%	565	-167	77,2%
h) z tytułu wynagrodzeń	145	118	-26	81,9%	169	50	142,4%	246	78	146,0%
i) inne	1 784	3 280	1 496	183,9%	925	-2 354	28,2%	791	-134	85,5%
3. Fundusze specjalne	0	0	0		0	0		0	0	
IV. Rozliczenia międzyokresowe	7 971	12 162	4 191	152,6%	12 321	160	101,3%	12 560	238	101,9%
1. Ujemna wartość firmy	0	0	0		0	0		0	0	
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	7 971	12 162	4 191	152,6%	12 321	160	101,3%	12 560	238	101,9%
PASYWA RAZEM	49 200	73 675	24 475	149,7%	71 386	-2 290	96,9%	72 515	1 129	101,6%

Tabela nr 4 Analiza pionowa - Bilansu - w tys zł

Aktywa	2019	struktura	2020	struktura	2021	struktura	2022	struktura
A. Aktywa trwałe	26 994	54,9%	60 314	81,9%	61 790	86,6%	63 900	88,1%
I. Wartości niematerialne i prawne	4 166	8,5%	6 925	9,4%	6 983	9,8%	9 367	12,9%
II. Rzeczowy majątek trwały, w tym:	21 963	44,6%	52 465	71,2%	53 899	75,5%	53 365	73,6%
1. Środki trwałe	11 369	23,1%	52 437	71,2%	53 897	75,5%	53 342	73,6%
a) grunty	3 070	6,2%	3 070	4,2%	3 070	4,3%	3 070	4,2%
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	6 806	13,8%	46 738	63,4%	47 685	66,8%	46 557	64,2%
c) urządzenia techniczne i maszyny	462	0,9%	1 708	2,3%	2 407	3,4%	2 312	3,2%
d) środki transportu	710	1,4%	652	0,9%	376	0,5%	1 075	1,5%
e) inne środki trwałe	321	0,7%	269	0,4%	359	0,5%	328	0,5%
2. Środki trwałe w budowie	10 594	21,5%	26	0,0%	1	0,0%	23	0,0%
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0	0,0%	3	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
III. Należności długoterminowe	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
IV. Inwestycje długoterminowe	464	0,9%	464	0,6%	457	0,6%	457	0,6%
1. Nieruchomości	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
2. Wartości niematerialne i prawne	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
3. Długoterminowe aktywa finansowe	464	0,9%	464	0,6%	457	0,6%	457	0,6%
4. Inne inwestycje długoterminowe	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	402	0,8%	460	0,6%	451	0,6%	710	1,0%
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	386	0,8%	446	0,6%	439	0,6%	699	1,0%
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	16	0,0%	14	0,0%	12	0,0%	12	0,0%
B. Aktywa obrotowe	22 206	45,1%	13 361	18,1%	9 596	13,4%	8 615	11,9%
I. Zapasy	512	1,0%	647	0,9%	693	1,0%	841	1,2%
1. Materiały	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
2. Produkty lub półprodukty w toku	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
3. Produkty gotowe	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
4. Towary	411	0,8%	476	0,6%	455	0,6%	557	0,8%
5. Zaliczki na dostawy	100	0,2%	171	0,2%	238	0,3%	285	0,4%
II. Należności krótkoterminowe	10 840	22,0%	7 214	9,8%	5 093	7,1%	5 447	7,5%
1. Należności od jednostek powiązanych	912	1,9%	969	1,3%	135	0,2%	167	0,2%
a) z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty:	912	1,9%	969	1,3%	135	0,2%	167	0,2%

Załącznik nr 2 do Wycena Akcji Spółki

- MKS „Cracovia” SSA

- do 12 miesięcy	912	1,9%	969	1,3%	135	0,2%	167	0,2%
- powyżej 12 miesięcy	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
b) inne	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
2. Należności od pozostałych jednostek	9 928	20,2%	6 245	8,5%	4 958	6,9%	5 280	7,3%
a) z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty:	3 002	6,1%	3 167	4,3%	3 401	4,8%	4 120	5,7%
- do 12 miesięcy	3 002	6,1%	3 167	4,3%	3 401	4,8%	4 120	5,7%
- powyżej 12 miesięcy	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń	1 555	3,2%	455	0,6%	291	0,4%	770	1,1%
c) inne	5 370	10,9%	2 623	3,6%	1 265	1,8%	390	0,5%
d) dochodzone na drodze sądowej	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
III. Inwestycje krótkoterminowe	9 119	18,5%	3 600	4,9%	2 538	3,6%	702	1,0%
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	9 119	18,5%	3 600	4,9%	2 538	3,6%	702	1,0%
a. w jednostkach powiązanych	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
b. w pozostałych jednostkach	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
c. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	9 119	18,5%	3 600	4,9%	2 538	3,6%	702	1,0%
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 735	3,5%	1 900	2,6%	1 271	1,8%	1 624	2,2%
AKTYWA RAZEM	49 200	100,0%	73 675	100,0%	71 386	100,0%	72 515	100,0%
Pasywa								
A. Kapitał (fundusz) własny	31 408	63,8%	31 495	42,7%	10 695	15,0%	-16 661	-23,0%
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	21 840	44,4%	21 840	29,6%	21 840	30,6%	21 840	30,1%
II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
III. Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
IV. Kapitał (fundusz) zapasowy	7 567	15,4%	9 568	13,0%	9 655	13,5%	9 655	13,3%
V. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
VII. Niepodzielony zysk (strata) z lat ubiegłych	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-20 800	-28,7%
VIII. Zysk (strata) netto	2 001	4,1%	87	0,1%	-20 800	-29,1%	-27 356	-37,7%
IX. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujem)	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	17 792	36,2%	42 180	57,3%	60 691	85,0%	89 176	123,0%
I. Rezerwy na zobowiązania	2 632	5,3%	2 089	2,8%	1 894	2,7%	2 460	3,4%
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 178	2,4%	1 727	2,3%	1 511	2,1%	2 016	2,8%

Załącznik nr 2 do Wycena Akcji Spółki

- MKS „Cracovia” SSA

2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0	0,0%	20	0,0%	38	0,1%	51	0,1%
3. Pozostałe rezerwy	1 454	3,0%	343	0,5%	345	0,5%	393	0,5%
II. Zobowiązania długoterminowe	158	0,3%	19 537	26,5%	39 907	55,9%	66 724	92,0%
1. Wobec jednostek powiązanych	0	0,0%	19 537	26,5%	39 907	55,9%	66 724	92,0%
2. Wobec pozostałych jednostek	158	0,3%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
a) kredyty i pożyczki	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
c) inne zobowiązania finansowe	158	0,3%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
d) inne	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
III. Zobowiązania krótkoterminowe	7 031	14,3%	8 392	11,4%	6 568	9,2%	7 432	10,2%
1. Wobec jednostek powiązanych	213	0,4%	248	0,3%	501	0,7%	1 315	1,8%
a) z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty:	192	0,4%	182	0,2%	216	0,3%	135	0,2%
- do 12 miesięcy	192	0,4%	182	0,2%	216	0,3%	135	0,2%
- powyżej 12 miesięcy	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
b) inne	22	0,0%	65	0,1%	285	0,4%	1 179	1,6%
2. Wobec pozostałych jednostek	6 818	13,9%	8 145	11,1%	6 067	8,5%	6 118	8,4%
a) kredyty i pożyczki	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
c) inne zobowiązania finansowe	143	0,3%	155	0,2%	0	0,0%	0	0,0%
d) z tytułu dostaw i usług	4 260	8,7%	3 832	5,2%	4 241	5,9%	4 516	6,2%
- do 12 miesięcy	4 260	8,7%	3 832	5,2%	4 241	5,9%	4 516	6,2%
- powyżej 12 miesięcy	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
e) zaliczki otrzymane na dostawy	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
f) zobowiązania wekslowe	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
g) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpiec. i innych świadczeń	487	1,0%	760	1,0%	732	1,0%	565	0,8%
h) z tytułu wynagrodzeń	145	0,3%	118	0,2%	169	0,2%	246	0,3%
i) inne	1 784	3,6%	3 280	4,5%	925	1,3%	791	1,1%
3. Fundusze specjalne	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
IV. Rozliczenia międzyokresowe	7 971	16,2%	12 162	16,5%	12 321	17,3%	12 560	17,3%
1. Ujemna wartość firmy	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	7 971	16,2%	12 162	16,5%	12 321	17,3%	12 560	17,3%
PASYWA RAZEM	49 200	100,0%	73 675	100,0%	71 386	100,0%	72 515	100,0%

Umowa zbycia pakietu akcji spółki
Miejski Klub Sportowy „Cracovia” Sportowa Spółka Akcyjna
(dalej jako: „Umowa”)

zawarta w dniu ... w Krakowie, pomiędzy:

Gminą Miejską Kraków z siedzibą w Krakowie (31-004), Plac Wszystkich Świętych 3-4, NIP: 676-101-37-17, REGON 351554353,

reprezentowaną przez:

zwaną dalej „**Zbywcą**”

a

Comarch Spółką Akcyjną z siedzibą w Krakowie, al. Jana Pawła II 39a, 31-864 Kraków, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie Wydział XI Gospodarczy pod numerem KRS 0000057567, NIP: 677-00-65-406, z kapitałem zakładowym w wysokości: 8.133.349,00 zł wpłaconym w całości, posiadającą status dużego przedsiębiorcy,

reprezentowaną przez:

1)

zwaną dalej „**Nabywcą**”.

Preambuła

Zważywszy na to, że:

1. *Zbywca i Nabywca są akcjonariuszami spółki Miejski Klub Sportowy „Cracovia” Sportowa Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie, ul. Kałuży 1, 30-111 Kraków, wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000048937, posiadającą NIP 677-207-94-76, REGON 351553230 (dalej jako: „Spółka”);*
2. *Zbywca jest właścicielem 73 480 (słownie: siedemdziesiąt trzy tysiące czterysta osiemdziesiąt) akcji Spółki, zwykłych imiennych serii A i B o wartości nominalnej 100 zł (słownie: sto złotych) każda, tj. o łącznej wartości nominalnej 7 348 000 zł (słownie: siedem milionów trzysta czterdzieści osiem tysięcy złotych);*
3. *Nabywca jest właścicielem 144 381 (słownie: sto czterdzieści cztery tysiące trzysta osiemdziesiąt jeden) akcji Spółki, zwykłych imiennych serii A, C, D E, F i G o wartości nominalnej 100 zł (słownie: sto złotych) każda, tj. o łącznej wartości nominalnej 14 438 100 zł (słownie: czternaście milionów czterysta trzydzieści osiem tysięcy sto złotych);*
4. *W dniu 25 stycznia 2023 r. Rada Miasta Krakowa podjęła Uchwałę Nr CIV/2831/2023 w sprawie zbycia akcji Miejskiego Klubu Sportowego „Cracovia” Sportowa Spółka Akcyjna stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków wraz z Wnioskiem Prezydenta Miasta Krakowa o wyrażenie zgody na zbycie akcji Gminy Miejskiej Kraków w spółce Miejski Klub Sportowy „Cracovia” Sportowa Spółka Akcyjna, zmienioną uchwałą Nr CXI/3004/23 Rady*

Miasta Krakowa z dnia 31 maja 2023 r., na mocy której wyraziła zgodę na zbycie przez Gminę Miejską Kraków wszystkich należących do niej akcji spółki Miejski Klub Sportowy „Cracovia” Sportowa Spółka Akcyjna, tj. 73 480 (słownie: siedemdziesiąt trzy tysiące czterysta osiemdziesiąt) akcji o wartości nominalnej 7 348 000 zł (słownie: siedem milionów trzysta czterdzieści osiem tysięcy złotych), stanowiących 33,64 % (słownie: trzydzieści trzy 64/100 procenta) kapitału zakładowego Spółki;

5. W dniu 9 czerwca 2023 r. w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Krakowa oraz w dzienniku ogólnopolskim opublikowano ogłoszenie o przetargu ograniczonym na zbycie akcji Miejskiego Klubu Sportowego "Cracovia" Sportowa Spółka Akcyjna stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków i zaproszeniu do składania ofert w terminie do dnia 10 lipca 2023 roku;
6. W wyznaczonym w ogłoszeniu terminie nie wpłynęła żadna oferta w ramach przetargu Prezydent Miasta Krakowa w dniu 20 lipca 2023 roku, wobec czego Prezydent Miasta Krakowa ogłosił ponowny (drugi) przetarg ograniczony na zbycie akcji Miejskiego Klubu Sportowego "Cracovia" Sportowa Spółka Akcyjna stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków z zaproszeniem do składania ofert w terminie do dnia 21 sierpnia 2023 roku;
7. W wyznaczonym, w ramach drugiego, przetargu terminie nie wpłynęła żadna oferta, dlatego też ogłoszeniem z dnia 24 lipca 2023 roku Prezydent Miasta Krakowa przedłużył termin składania ofert do dnia 13 października 2023 roku;
8. W dniu 13 października 2023 roku Nabywca złożył, w ramach przetargu, ofertę na zakup akcji Spółki stanowiących własność Zbywcy oferując za cały pakiet akcji Spółki cenę 19.867.186,33 zł, która w ocenie Nabywcy odzwierciedla rzeczywistą wartość tego pakietu, jednakże oferta ta, po dokonaniu jej oceny w ramach procedury wyłonienia nabywcy Akcji Spółki, została odrzucona przez komisję przetargową;
9. Brak było innego podmiotu zainteresowanego nabyciem pakietu Akcji Spółki, dlatego też Zbywca, po dokonaniu aktualizacji wyceny akcji Spółki, podjął z Nabywcą, jako jedynym zainteresowanym, negocjacje mające na celu ustalenie warunków oraz ceny zbycia akcji Spółki przez Zbywcę na rzecz Nabywcy;
10. W toku prowadzonych negocjacji strony uzgodniły zasady oraz warunki zbycia przez Zbywcę pakietu akcji Spółki na rzecz Nabywcy;
11. Rada Miasta Krakowa uchwałą Nr ... z dnia ... wyraziła zgodę na zbycie akcji Miejskiego Klubu Sportowego „Cracovia” Sportowa Spółka Akcyjna stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków na rzecz Comarch S.A. za cenę i na warunkach określonych we wniosku Prezydenta Miasta Krakowa z dnia ... przyjętego na mocy zarządzenia nr ... Prezydenta Miasta Krakowa.

Strony niniejszym postanawiają, co następuje:

§ 1.

Zbywca przenosi na Nabywcę prawo własności do pakietu 73 480 (słownie: siedemdziesiąt trzy tysiące czterysta osiemdziesiąt) akcji Spółki (dalej jako: „pakiet Akcji”) stanowiących jego własność, a Nabywca zobowiązuje się zapłacić cenę, o której mowa w § 2 ust. 1 Umowy, na zasadach w Umowie opisanych.

§ 2.

1. Cena za pakiet Akcji wynosi **21 206 328 zł** (słownie: dwadzieścia jeden milionów dwieście sześć tysięcy trzysta dwadzieścia osiem złotych), przy czym cena netto za jedną akcję wynosi **288,60 zł** (słownie: dwieście osiemdziesiąt osiem złotych 60/100).

2. Cena została ustalona w ramach negocjacji Stron, przy uwzględnieniu zaktualizowanej wyceny pakietu Akcji Spółki dokonanej na zlecenie Zbywcy. Nabywca oświadcza, że zapoznał się z wyceną pakietu Akcji i nie wnosi do niej zastrzeżeń.
3. Nabywca oświadcza, że dysponuje środkami pieniężnymi niezbędnymi na zapłatę ceny.

§ 3.

1. Zapłata ceny za pakiet Akcji, w wysokości określonej w § 2 ust. 1, zostanie dokonana przelewem na rachunek bankowy Zbywcy prowadzony w Banku PKO BP S.A. o numerze 70 1020 2892 0000 5102 0590 0917 - **w terminie 3 (trzech) dni roboczych od dnia zawarcia Umowy.**
2. Zbycie pakietu akcji Spółki przez Gminę Miejską Kraków stanowi czynność niepodlegającą opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług.
3. Za dzień zapłaty uważa się dzień uznania rachunku bankowego Zbywcy.
4. W przypadku zwłoki Nabywcy w zapłacie ceny zobowiązany jest on do uiszczenia, bez wezwania, odsetek ustawowych za opóźnienie.

§ 4.

1. Strony oświadczają, iż wiadome jest im, że zgodnie z art. 328⁹ § 1 Kodeksu spółek handlowych, nabycie akcji następuje z chwilą dokonania wpisu w Rejestrze Akcjonariuszy.
2. Podmiotem prowadzącym Rejestr Akcjonariuszy jest Noble Securities Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, ul. Prosta 67, 00-838 Warszawa, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000018651, posiadającą NIP: 676-010-84-27, REGON: 350647408.
3. Zbywca, zgodnie z art. 328⁴ § 3 Kodeksu spółek handlowych, wyraża zgodę na jego wykreślenie i wpis Nabywcy do Rejestru Akcjonariuszy jako nowego akcjonariusza Spółki w zakresie nabytych Akcji.
4. Zbywca zrzeka się prawa do powiadomienia przez podmiot prowadzący Rejestr Akcjonariuszy o treści zamierzonego wpisu, a Nabywca niezwłocznie po otrzymaniu zawiadomienia o dokonaniu wpisu w Rejestrze Akcjonariuszy zawiadomi o tym fakcie Zbywcę.

§ 5.

1. Zbywca oświadcza, iż zgodnie z jego najlepszą wiedzą akcje wchodzące w skład pakietu Akcji, są wolne od wad prawnych, w szczególności nie są przedmiotem umowy zbycia, umowy zobowiązującej do zbycia lub umowy przedwstępnej, nie są obciążone prawami osób trzecich, ani nie stanowią przedmiotu sporu sądowego.
2. Nabywca oświadcza, że znana jest mu pełna dokumentacja prawno-finansowa Spółki i jej przedsiębiorstwa oraz jej stan prawny i faktyczny, w tym stan zobowiązań Spółki i jej wierzytelności, stan majątkowy i finansowy oraz stan spraw związanych z działalnością Spółki, z których powodu nie wnosi zastrzeżeń.

§ 6.

1. Wszelkie zawiadomienia i korespondencję związane z Umową należy przekazywać w formie pisemnej, osobiście, pocztą kurierską lub przesyłką poleconą za zwrotnym potwierdzeniem odbioru, na adres:

- 1) Zbywca: Biuro Nadzoru Właścicielskiego Urzędu Miasta w Krakowa, ul. Mogilska 41, 31-545 Kraków,
- 2) Nabywca: Comarch S.A., al. Jana Pawła II 39a, 31-864 Kraków.
2. Wszelkie zmiany postanowień Umowy, z wyjątkiem postanowień § 6 ust. 1 powyżej, wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Każda ze Stron pisemnie poinformuje drugą Stronę o zmianie adresu właściwego do kierowania zawiadomień i korespondencji związanej z Umową.
4. Umowa została sporządzona w dwóch egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

ZBYWCA:

NABYWCA: