

## Wyciąg z operatu szacunkowego

Wyciąg stanowi integralną część operatu szacunkowego przedstawionego na dalszych stronach opracowania

<b>Przedmiot wyceny</b>	<p>Nieruchomość gruntowa stanowiąca działkę ewidencyjną nr 30 o powierzchni 1.244 m<sup>2</sup> z obrębem ewidencyjnego 0022 - Południe, zlokalizowana przy ul. Powstańców Śląskich 106, 108, 110 oraz przy ulicy Wielkiej 27.</p> <p>Na nieruchomości realizowana jest inwestycja polegająca na budowie budynku biurowo-usługowego „Wielka 27” o powierzchni najmu 10,276.53 m<sup>2</sup> z garażem podziemnym na 49 miejsc parkingowych.</p>
<b>Stan prawny</b>	<p>Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr WR1K/00201673/7.</p> <p>Właścicielem nieruchomości jest I2 Powstańców Śląskich Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu.</p>
<b>Cel i zakres wyceny</b>	<p>Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości dla celów zabezpieczenia emisji obligacji.</p> <p>Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości wg stanu na dzień wyceny. Dodatkowo, zgodnie ze zleceniem przygotowano opinię o wartości przy założeniu ukończenia inwestycji i uzyskania pozwolenia na użytkowanie.</p>
<b>Metodologia wyceny</b>	<p>Podejście mieszane, metoda pozostałościowa - wartość rynkowa gruntu, na którym trwa obecnie budowa budynku biurowego, z uwzględnieniem pozwolenia na budowę.</p> <p>Podejście dochodowe, metoda inwestycyjna – opinia o wartości po ukończeniu prac i uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie.</p>
<b>Rodzaj określanej wartości</b>	<p>Wartość rynkowa.</p> <p>Opinia o wartości przy założeniu ukończenia inwestycji i uzyskania pozwolenia na użytkowanie.</p>
<b>Data wyceny</b>	<p>2 listopada 2021 r.</p>
<b>Wartość rynkowa nieruchomości</b>	<p>Wartość rynkowa nieruchomości oszacowana przy zastosowaniu metody pozostałościowej, wg stanu na dzień inspekcji wynosi:</p> <p><b>51 420 000 zł</b> (słownie: pięćdziesiąt jeden milionów czterysta dwadzieścia tysięcy złotych)</p> <p>co wg średniego rocznego kursu obliczonego na podstawie danych z okresu ostatnich 5 lat w wysokości 1 euro = 4,33 zł wynosi:</p> <p><b>11 880 000 EUR</b> (słownie: jedenaście milionów osiemset osiemdziesiąt tysięcy euro)</p>
<b>Opinia o wartości nieruchomości przy założeniu ukończenia prac i uzyskania</b>	<p>Opinia o wartości nieruchomości oszacowana przy zastosowaniu metody inwestycyjnej, wg stanu na dzień inspekcji wynosi:</p> <p><b>27 100 000 EUR</b> (słownie: dwadzieścia siedem milionów sto tysięcy euro)</p>

**pozwolenia na  
użytkowanie**

co wg średniego rocznego kursu obliczonego na podstawie danych z okresu ostatnich 5 lat w wysokości 1 euro = 4,33 zł wynosi:

**117 340 000 zł**

**(słownie: sto siedemnaście milionów trzysta czterdzieści tysięcy złotych)**

**Analiza ryzyk**

- Wybuch epidemii koronawirusa (COVID-19), ogłoszony przez Światową Organizację Zdrowia jako globalna pandemia w dniu 11 marca 2020 roku, wpłynął na rynki finansowe na całym świecie. Należy zwrócić uwagę na istotne komentarze zamieszczone w Rozdziale ...;
- Zastosowanie metody pozostałościowej, wrażliwej na drobne zmiany;
- Początkowy etap komercjalizacji.

**Autorzy operatu  
szacunkowego**

Grzegorz Chmielak  
Rzeczoznawca Majątkowy  
Uprawnienia zawodowe nr 3064  
Dyplomowany Rzeczoznawca MRICS –  
Wielka Brytania

Agnieszka Jurkiewicz  
Rzeczoznawca Majątkowy  
(uprawnienia zawodowe nr 6115)