Operat szacunkowy

Nieruchomość gruntowa zabudowana, na
której realizowany jest budynek biurowy
,,Wielka 27”
ul. Powstańców Śląskich/
ul. Wielka, Wrocław

Przygotowany dla
i2 Development S.A.

19 maja 2023 r.

Dane kontaktowe:

i2 Development S.A., ul. Łaciarska 4b, 50-104 Wrocław

Knight Frank Sp. z o.o., ul. Mokotowska 49, 00-542 Warszawa

KF ref: 211/2022-2023

Wyciąg z operatu szacunkowego

Wyciąg sporządzony na podstawie Międzynarodowego Standardu Sprawozdawczości Finansowej nr 13 Rozporządzenie Komisji (UE) nr 1255/2012 z dnia 11 grudnia 2012 r.

Wyciąg z raportu stanowi integralną część raportu, w odniesieniu do podstawowych założeń w nim zawartych i nie powinien być czytany jako oddzielny dokument.

Przedmiot wyceny	Nieruchomość gruntowa stanowiąca działkę ewidencyjną nr 30 o powierzchni 1.244 m^2 z obrębu ewidencyjnego 0022 - Południe, zlokalizowana przy ul. Powstańców Śląskich 106, 108, 110 oraz przy ulicy Wielkiej 27 we Wrocławiu. Na nieruchomości realizowana jest inwestycja polegająca na budowie budynku biurowo-usługowego „Wielka 27" o powierzchni najmu 10.205,49 m^2 z garażem podziemnym na 49 miejsc parkingowych.
Stan prawny	Zgodnie z informacjami ujawnionymi w księdze wieczystej nr WR1K/00201673/7 wg stanu z dnia 2 maja 2023 właścicielem nieruchomości jest Wielka 27 Sp. z.o.o. z siedzibą we Wrocławiu.
Cel i zakres wyceny	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości dla celów zabezpieczenia emisji obligacji. Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości wg stanu na dzień wyceny. Dodatkowo, zgodnie ze zleceniem przygotowano opinię o wartości przy założeniu ukończenia inwestycji i uzyskania pozwolenia na użytkowanie.
Metodologia wyceny	Podejście mieszane, metoda pozostałościowa - wartość rynkowa gruntu, na którym trwa obecnie budowa budynku biurowego. Podejście dochodowe, metoda inwestycyjna – opinia o wartości po ukończeniu prac i uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie.
Rodzaj określanej wartości	Wartość rynkowa. Opinia o wartości przy założeniu ukończenia inwestycji i uzyskania pozwolenia na użytkowanie.
Data wyceny	6 kwietnia 2023 r.
Wartość rynkowa nieruchomości	Wartość rynkowa nieruchomości oszacowana przy zastosowaniu metody pozostałościowej, wg stanu na dzień inspekcji wynosi: **75.630.000 zł** **(słownie: siedemdziesiąt pięć milionów sześćset trzydzieści tysięcy złotych)** co wg kursu NBP z dnia wyceny = 4,6851 zł wynosi: **16.140.000 EUR** **(słownie: szesnaście milionów sto czterdzieści tysięcy euro)**

Opinia o wartości nieruchomości przy założeniu ukończenia prac i uzyskania pozwolenia na użytkowanie	Opinia o wartości nieruchomości oszacowana przy zastosowaniu metody inwestycyjnej, wg stanu na dzień inspekcji wynosi: **23.455.104 EUR ≈ 23.460.000 EUR** **(słownie: dwadzieścia trzy miliony czterysta sześćdziesiąt tysięcy euro)** co wg kursu NBP z dnia wyceny = 4,6851 zł wynosi: **109.890.000 zł** **(słownie: sto dziewięć milionów osiemset dziewięćdziesiąt tysięcy złotych)**
Analiza ryzyk	Wpływ konfliktu zbrojnego na Ukrainę na rynki finansowe na całym świecie. Należy zwrócić uwagę na istotne komentarze zamieszczone w punkcie 15.
Autorzy operatu szacunkowego	Anna Wieczorek Rzeczoznawca Majątkowy Uprawnienia zawodowe nr 7366 Dyplomowany Rzeczoznawca MRICS – Wielka Brytania Katarzyna Wenerska Rzeczoznawca Majątkowy Uprawnienia zawodowe nr 5326 Dyplomowany Rzeczoznawca MRICS – Wielka Brytania

Spis treści

1 Przedmiot i zakres wyceny ... 6

2 Cel wyceny ... 6

3 Podstawy sporządzenia operatu szacunkowego ... 6

Podstawy formalne ... 6

Podstawy prawne ... 6

Podstawy merytoryczne ... 7

4 Konflikt interesów ... 7

5 Źródła danych o nieruchomości ... 7

6 Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości ... 8

7 Stan przedmiotu wyceny ... 8

Lokalizacja i otoczenie ... 8

Opis nieruchomości ... 11

Opis inwestycji ... 12

Powierzchnie najmu ... 16

Budżet i harmonogram inwestycji ... 17

Stan prawny ... 18

8 Przeznaczenie wycenianej nieruchomości ... 20

9 Wydane pozwolenia ... 21

10 Czynniki środowiskowe ... 22

11 Umowy najmu ... 23

12 Podatki i opłaty ... 24

13 Analiza rynku ... 24

Rynek inwestycyjny ... 38

14 Określenie wartości rynkowej nieruchomości ... 42

Zakres wyceny ... 42

Rodzaj określanej wartości ... 42

Uwarunkowania wyceny ... 43

Metodologia wyceny ... 43

14.1 Określenie opinii o wartości nieruchomości przy założeniu ukończenia inwestycji i uzyskania pozwolenia na użytkowanie ... 44

14.2 Określenie wartości rynkowej nieruchomości ... 48

Wynik końcowy wraz z uzasadnieniem ... 50

15 Klauzule ... 51

16 Podpisy autorów operatu szacunkowego ... 53

Załączniki

Załącznik 1 – Umowa o dzieło

Załącznik 2 – Obszary ryzyk związanych z wycenianą nieruchomością

Załącznik 3 – Plany lokalizacyjne

Załącznik 4 – Dokumentacja fotograficzna

Załącznik 5 – Dokumenty prawne i finansowe

Załącznik 6 – Arkusz kalkulacyjny

1 Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiot wyceny

Nieruchomość gruntowa stanowiąca działkę ewidencyjną nr 30 o powierzchni 1.244 m^2 z obrębu ewidencyjnego 0022 - Południe, zlokalizowana przy ul. Powstańców Śląskich 106, 108, 110 oraz przy ulicy Wielkiej 27 we Wrocławiu.

Na nieruchomości realizowana jest inwestycja polegająca na budowie budynku biurowo-usługowego „Wielka 27" o powierzchni najmu 10.205,49 m^2 z garażem podziemnym na 49 miejsc parkingowych.

Zgodnie z informacjami ujawnionymi w księdze wieczystej nr WR1K/00201673/7 wg stanu z dnia 2 maja 2023 właścicielem nieruchomości jest Wielka 27 Sp. z.o.o. z siedzibą we Wrocławiu.

Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości wg stanu na dzień wyceny. Dodatkowo, zgodnie ze zleceniem przygotowano opinię o wartości przy założeniu ukończenia inwestycji i uzyskania pozwolenia na użytkowanie.

2 Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości dla celów zabezpieczenia emisji obligacji.

3 Podstawy sporządzenia operatu szacunkowego

Podstawy formalne

Umowa o dzieło z dnia 23 marca 2023 r. zawarta pomiędzy:

- I2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu (Zamawiający);
- a Knight Frank Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (Przyjmujący).

Podstawy prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 1997 nr 115 poz. 741 wraz z późniejszymi zmianami, tj. Dz. U. z 24 lutego 2023 r. poz.344););
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (t.j. Dz. U. 2021 poz. 555);
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1740, 2320, z 2021 r. poz. 1509).

Podstawy merytoryczne

- Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych;
- Zasady ogólne stosowane do wszystkich wycen przeprowadzanych przez Knight Frank (przedstawione w Załączniku nr 1).

4 Konflikt interesów

Przedmiotową nieruchomość wycenialiśmy w lutym 2022 roku na Państwa zlecenie.

Potwierdzamy, iż nie zidentyfikowaliśmy okoliczności powodujących konflikt interesów związany z przygotowaniem dla Państwa wyceny przedmiotowej nieruchomości.

5 Źródła danych o nieruchomości

Dokumenty udostępnione

- Wypis z rejestru gruntów według stanu na dzień 21 kwietnia 2023 r.;
- Projekt budowlany: Budynek biurowo-usługowy z parkingiem podziemnym we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich 96-68 / ul. Wielkiej 27, dz. Nr 30, 29 Am-35 oraz dz. Nr 12/2, 1.2 AM-24, obręb: Południe;
- Decyzja Prezydenta Miasta Wrocławia nr 3863/2016 z dnia 1 sierpnia 2016 r. zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę;
- Zaświadczenie nr 10735/16 stwierdzające ostateczność decyzji nr 3863/2016 z dnia 1 sierpnia 2016 r.;
- Decyzja Prezydenta Miasta Wrocławia nr 19/2017 z dnia 3 stycznia 2017 r. dotycząca przeniesienia decyzji udzielającej pozwolenia na budowę na rzecz I2 Powstańców Śląskich Sp. z o.o.;
- Decyzja Prezydenta Miasta Wrocławia nr 787/2017 z dnia 17 lutego 2017 r., zmieniająca ostateczną decyzją Prezydenta Miasta Wrocławia nr 3863/2016 z dnia 1 sierpnia 2016 r.;
- Zaświadczenie nr 2878/17 stwierdzające ostateczność decyzji nr 787/2017 z dnia 17 lutego 2017 r.;
- Decyzja Prezydenta Miasta Wrocławia nr 917/2020 z dnia 6 marca 2020 r., zmieniająca ostateczną decyzją Prezydenta Miasta Wrocławia nr 3863/2016 z dnia 1 sierpnia 2016 r., zmienionej decyzją nr 787/2017 z dnia 17 lutego 2017 r.;
- Zaświadczenie nr 4519/2020 stwierdzające ostateczność decyzji nr 917/2020 z dnia 6 marca 2020 r.;
- Deklaracja na podatek od nieruchomości za 2023 rok;
- Polisa ubezpieczeniowa nr 03.249.510 oraz aneks nr 9 do polisy;

- Harmonogram i budżet kosztów budowy
- Zestawienie umów najmu.

Dokumenty i informacje pozyskane

- Badanie księgi wieczystej nr WR1K/00201673/7 wykonane w dniu 2 maja 2023 r. poprzez bezpośredni wgląd do Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości;
- Zagospodarowanie terenu – Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego https://gis.um.wroc.pl/imap/?gpmap=Studium2018;
- Informacje uzyskane podczas inspekcji nieruchomości w dniu 6 kwietnia 2023 r.

Powyższe informacje były wystarczające do przygotowania przedmiotowego operatu szacunkowego.

6 Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości

- Data sporządzenia operatu szacunkowego – 19 maja 2022 r.;
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny – 6 kwietnia 2023 r.;
- Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny – 6 kwietnia 2023 r.
- Data dokonania inspekcji nieruchomości – 6 kwietnia 2023 r.

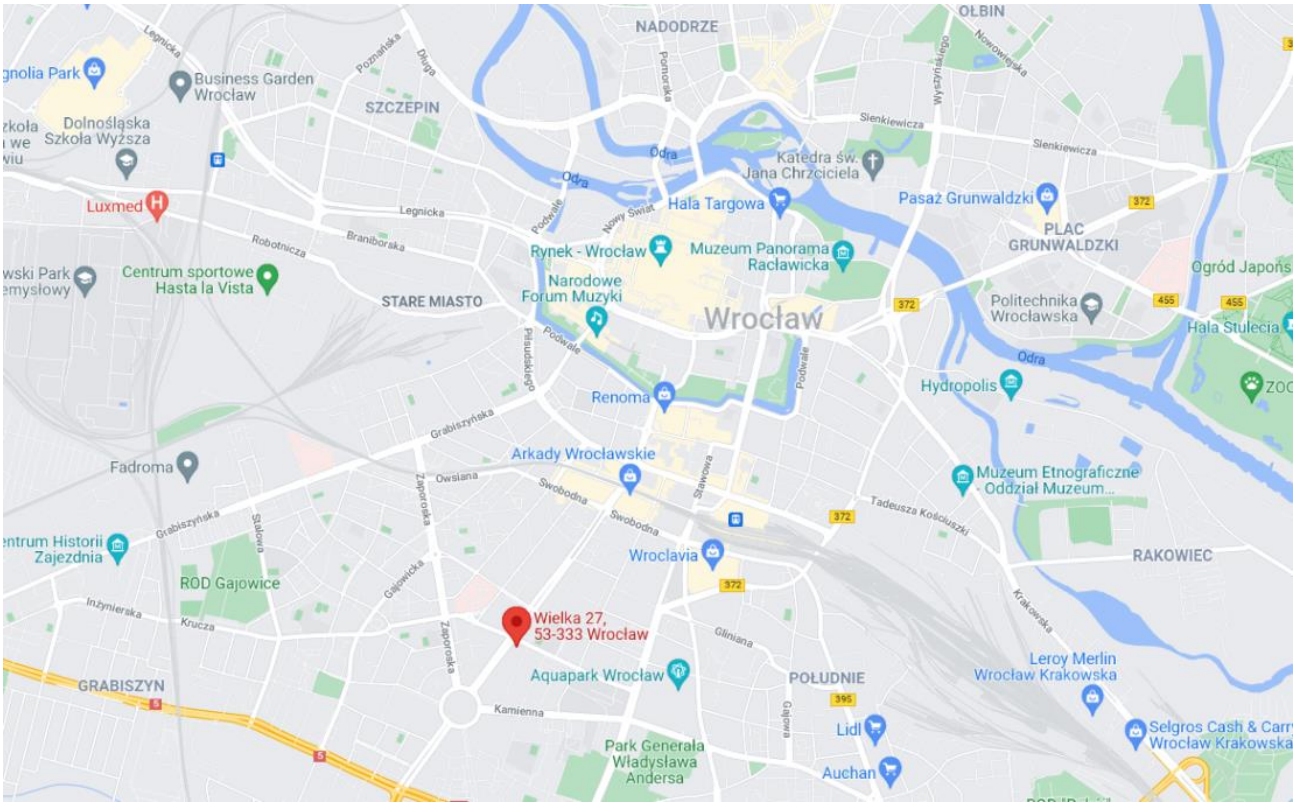
7 Stan przedmiotu wyceny

Lokalizacja i otoczenie

Lokalizacja

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w południowej części Wrocławia, przy skrzyżowaniu ulicy Powstańców Śląskich i ulicy Wielkiej, w odległości ok. 2 km od ścisłego centrum miasta i 1,3 km od dworca kolejowego i autobusowego.

Lokalizację przedmiotowej nieruchomości przedstawia poniższy plan.



Plan lokalizacyjny / Źródło: www.google.pl/maps

Dostępność komunikacyjna

Przedmiotowa nieruchomość jest dostępna od strony ulic Powstańców Śląskich i ul. Wielkiej. Wjazd na parking podziemny będzie możliwy od ul. Wielkiej.

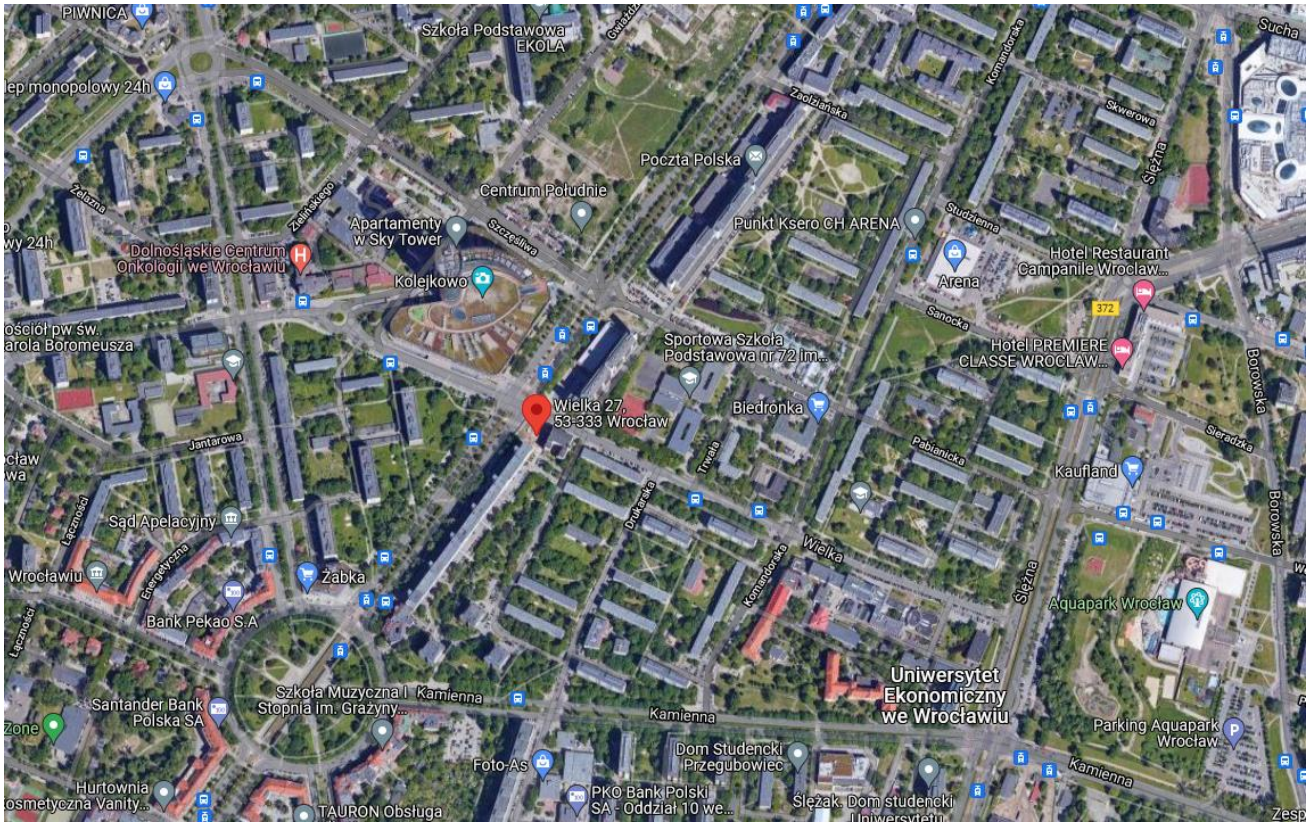
W bezpośrednim sąsiedztwie, przy ul. Powstańców Śląskich znajduje się najbliższy przystanek autobusowy obsługujący 4 linie oraz przystanek tramwajowy obsługujący 17 linii.

Dworzec kolejowy Wrocław Główny znajduje się w odległości 1,5 km na północny wschód od przedmiotowej nieruchomości.

Dojazd do ścisłego centrum, oddalonego o ok. 3 km, zajmuje około 10 minut samochodem lub około 10 minut środkami komunikacji miejskiej.

Odległość od Portu Lotniczego Wrocław wynosi ok. 10 km.

Budynek mieści się przy jednej z głównych arterii komunikacyjnych Wrocławia, która łączy centrum z obwodnicą śródmiejską i autostradową na południu miasta. Odległość od zjazdu „Bielany Wrocławskiej" na autostradzie A4 wynosi ok. 7 km.



Plan lokalizacyjny / Źródło: www.google.pl/maps

Plany lokalizacyjne stanowią Załącznik 2 do operatu szacunkowego

Otoczenie

Sąsiedztwo przedmiotowej nieruchomości zdominowane jest przez zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową.

Od północy działka przylega do ulicy Wielkiej, przy skrzyżowaniu z ul. Powstańców Śląskich. Po drugiej strony ul. Wielkiej znajduje się zabudowa mieszkaniowa oraz handlowa (dyskont Aldi). Dalej w kierunku północnym wzdłuż ul. Powstańców Śląskich znajduje się zabudowa biurowa (Skanska -Centrum Południe, Echo Investment– Mid Point 71).

Od strony wschodniej nieruchomość przylega do kamienicy, dalej dominuje zabudowa mieszkaniowa, poza tym szkoła podstawowa, przychodnia, zadrzewienia między blokami.

Od strony południowej przedmiotowa nieruchomość sąsiaduje z długim kilkunastokondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym z częścią usługową na dole, dalej Plac i Park Powstańców Śląskich, zabytkowe kamienice i niska zabudowa mieszkaniowa z lokalami usługowymi.

Od strony zachodniej działka przylega do ulicy Powstańców Śląskich, wzdłuż której biegnie linia tramwajowa, po drugiej stronie której znajduje się zabudowa mieszkaniowa z zielenią, a po przeciwnej stronie ulicy Wielkiej: Sky Tower – wielofunkcyjny obiekt biurowo-handlowo-apartamentowy, składającym się z trzech budynków. Dalej: Dolnośląskie Centrum Onkologii.

Sąsiedztwo od strony południowej

Sąsiedztwo od strony północnej

Sąsiedztwo od strony zachodniej

Sąsiedztwo od strony wschodniej

Biorąc powyższe pod uwagę lokalizację, dostępność i otoczenie nieruchomości należy określić, jako bardzo dobrą.

Dostęp do drogi publicznej

Dojazd do budynku będzie zapewniony przez bezpośredni wjazd z ul. Wielkiej.

Opis nieruchomości

Grunt

Przedmiotowa nieruchomość składa się z działki ewidencyjnej nr 30 (obręb Południe) o powierzchni 1.244 m^2. Teren nieruchomości płaski. Kształt działki regularny, zbliżony do równoległoboku. Działka zabudowana budynkiem biurowym „Wielka 27” z parkingiem podziemnym – będącym w trakcie realizacji.

Przedmiotowa nieruchomość zaznaczona została kolorem żółtym na poniższym planie.

Źródło: gis.um.wroc.pl

Zdjęcia przedmiotowej nieruchomości zostały przedstawione poniżej oraz w Załączniku nr 5.

Opis inwestycji

Charakterystyka inwestycji

Na przedmiotowym gruncie powstaje 14 piętrowy biurowiec Wielka 27. Zewnętrzne ściany będą w całości przeszklone, z wysokimi od podłogi do sufitu, uchylnymi kwaterami okiennymi z podwójnym szkleniem niwelującym hałas dobiegający z ulicy. Część biur posiadać będzie wyjście na taras do wyłącznej dyspozycji najemcy.

Powierzchnia biurowa na wszystkich piętrach zostanie wybudowana jako open-space, aby móc ją dowolnie zaaranżować zgodnie z potrzebami przyszłych najemców. Układ kondygnacji oraz instalacje zostały zaprojektowane w sposób umożliwiający podzielenie każdej kondygnacji na dwóch, trzech lub czterech

najemców, dzięki czemu metraż biura może wynosić od około 100 do około 700 m^2 na piętrze.

W wysokim na 2 kondygnacje holu wejściowym znajdzie się całodobowa recepcja. W budynku znajdzie się system kontroli dostępu, monitoring, SSP i BMS. Hol będzie miał bezpośrednie połączenie z lokalem gastronomicznym.

Na kondygnacjach podziemnych -0,5 -1, -1,5 projektuje się w części parking podziemny na 49 miejsc parkingowych, w części na platformach, wraz z pomieszczeniami technicznymi i pomocniczymi.

Na kondygnacji parteru planowana jest recepcja, hall oraz 2 lokale usługowe z wejściami od ul. Powstańców Śląskich.

Na kondygnacjach od +2 do +15 planuje się funkcję biurową. Na kondygnacji +1 znajdzie się przedszkole. Planowana wysokość pomieszczeń to 2,5 do 2,7 m. Zgodnie z informacjami otrzymanymi od Klienta nie planowana jest realizacja podłóg podniesionych.

Z otrzymanych od Klienta informacji wynika, że dla celów odbiorowych na piętrze będzie mogło pracować do 10 osób (ograniczenie wynikające z liczy toalet) natomiast realizacja kolejnych toalet dla większej liczby osób możliwa będzie po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie, po uzyskaniu odpowiednich pozwoleń. Technicznie budynek został zaprojektowany do pracy 1 osoby na 5 m^2 powierzchni biurowej (według zapotrzebowania na zużycie wody oraz wentylację).

Dla celów wyceny zakładamy, że w budynku będzie mogła pracować maksymalna liczba osób zgodna zapotrzebowaniem na wodę i wentylację, co będzie wymagało dobudowania kolejnych toalet.

W budynku znajdzie się 49 miejsc parkingowych, w tym część na platformach, co oznacza 1 miejsce na 208 m^2 powierzchni najmu. Jest to wartość w dolnej granicy standardu rynkowego.

Instalacje

Inwestycja wyposażona jest w następujące instalacje techniczne:

- wodociągowa,
- kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
- chłodzenie – klimatyzacja freonowa;
- ogrzewanie – grzejniki;
- wentylacja mechaniczna;
- system SSP – czujki dymu;
- instalacje teletechniczne i domofonowe,
- dwa niezależne źródła zasilania budynku;
- energooszczędne oświetlenie LED;
- monitoring CCTV i 24 godzinna recepcja i ochrona;

- BMS i kontrola dostępu.

Wizualizacje

Źródło: dokumenty otrzymane od właściciela

Parametry inwestycji

Zgodnie z informacją otrzymaną od Zleceniodawcy, w poniższej tabeli przedstawiono charakterystyczne parametry techniczne planowanej inwestycji.

Parametry budynku	
Powierzchnia zabudowy	92,92 m^2
Powierzchnia najmu brutto (GLA – na podstawie otrzymanego zestawienia)	10.205,49 m^2
Powierzchnia najmu netto	9.372,76 m^2
Powierzchnia użytkowa biur	4.500 m^2
Powierzchnia użytkowa usług	670 m^2
Wysokość	54,84 m
Liczba kondygnacji nadziemnych	15
Liczba kondygnacji podziemnych	1,5
Liczba miejsc postojowych w garażu podziemnym	49
Liczba wind	4
Nośność stropów w biurach	3,5 – 5 Kn/ m^2
Nośność stropów w lokalach usługowych	7 Kn/ m^2

Powierzchnie najmu

Powierzchnie najmu

W tabeli poniżej przedstawiono powierzchnie najmu brutto (powiększone o współczynnik powierzchni wspólnych) zgodnie z otrzymanym zestawieniem od Klienta.

Tabela 1: Zestawienie powierzchni najmu

Wielka 27	Powierzchnia najmu m^2
Parter	237,68
1. piętro	641.49
2. piętro	795.65
3. piętro	795.65
4. piętro	795.65
5. piętro	753.21
6. piętro	686.43
7. piętro	686.43
8. piętro	686.43
9. piętro	673.39
10. piętro	686.41
11. piętro	691.77
12. piętro	691.76
13. piętro	691.76

14. piętro	691.77
Razem	10,205.49
Liczba miejsc parkingowych podziemnych	49

Źródło: Zestawienie powierzchni najmu, standard BOMA

Należy zauważyć iż powierzchnia najmu biur to 8.530 m^2, z czego powierzchnia użytkowa biur to 4.500 m^2, pozostała powierzchnia została sklasyfikowana w projekcie jako powierzchnia pomocnicza.

Współczynnik powierzchni wspólnych

Zgodnie z danymi uzyskanymi od właściciela nieruchomości, współczynnik powierzchni wspólnych piętrowy będzie wynosił 5,78%, natomiast współczynnik powierzchni wspólnych budynkowy wyniesie 3,06%.

Rynkowy przedział współczynnika waha się pomiędzy 5,27 a 7,31%.

Komentarz

Należy zwrócić uwagę, że przedstawione powyżej wielkości powierzchni najmu brutto mogą ulec zmianie w trakcie prac związanych z realizacją inwestycji.

Ostateczna powierzchnia najmu zostanie ustalona w protokołach zdawczo-odbiorczych, po uzyskaniu przez właściciela pozwolenia na użytkowanie obiektu i dokonaniu obmiarów powierzchni.

Budżet i harmonogram inwestycji

Budżet inwestycji

W poniższej tabeli przedstawiono zestawienie budżetu inwestycji „Wielka 27" zgodnie z danymi otrzymanymi od inwestora (zestawienie nie obejmuje wykonania podniesionych podłóg oraz kosztów fit-out):

Tabela 2: Budżet inwestycji

Pozycja budżetowa	
prace organizacyjne, ogrodzenie terenu,	653.219,06 zł
roboty ziemne i wyburzenie istniejącej zabudowy	1.538.554,50 zł
fundamenty	6.933.498,46 zł
izolacja pozioma i pionowa fundamentów	297.278,31 zł
konstrukcja poziom od -2 do poziom +15	17.583.126,50
szalunki	884.925,00 zł
wykończenie dachu	449.578,35 zł
system p.poż. (klapy oddymiające)	2.542.400,00 zł
ściany działowe (silka 11,5 cm)	36.404,60 zł
tynki wewnętrzne	362.055,73 zł
wykończenia (ściany, sufity, malowanie itd.)	1.101.820,50 zł
winda osobowa + winda ratunkowa + sys. parkowania	1.452.620,00 zł
elewacja ślusarka aluminiowa	14.806.911,13 zł
rusztowania	172.500,00 zł

Pozycja budżetowa	
brama garażowa	442.750,00 zł
roboty instalacyjne sanitarne wewnętrzne	7.352.307,42 zł
roboty instalacyjne sanitarne zewnętrzne	1.089.650,00 zł
roboty instalacyjne elektryczne	3.155.440,00 zł
zagospodarowanie terenu	142.312,50 zł
żuraw	926.075,00 zł
koszty budowy	3.251,400,27 zł
RAZEM:	**65.174.827,33**

Koszty poniesione/ zaawansowanie inwestycji

Zgodnie z otrzymanym harmonogramem oraz budżetem kosztów budowy, prace budowlane na przedmiotowej inwestycji są zaawansowane w 77%. Przyjmujemy, że zaawansowanie rzeczowe inwestycji jest równe finansowemu.

Harmonogram inwestycji

Zgodnie z informacjami otrzymanymi od właściciela nieruchomości, prace budowlane związane zakończą się planowo w 2 kwartale 2023 roku. Obecnie trwają prace związane z wykonaniem wykończenia wnętrz.

Stan prawny

Ewidencja gruntów

Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów z dnia 21 kwietnia 2023 r. przedmiotową nieruchomość stanowi działka ewidencyjna nr 30 z obrębu 026401_1.0022 Południe o łącznej powierzchni 0,1244 ha zlokalizowana we Wrocławiu, przy ul. Powstańców Śląskich 106-108-110 i ul. Wielkiej 27.

Właścicielem przedmiotowej nieruchomości jest Wielka 27 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu.

Tabela 3: Dane z ewidencji gruntów

Nr działki	Położenie	Rodzaj i opis użytków	Symbol użytku	Powierzchnia użytków [ha]	Nr KW
30	ul. Powstańców Śląskich 106-108-110 ul. Wielka 27	Zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy	Bp	0,1244	WR1K/00201673/7

Źródło: wypis z rejestru gruntów z dnia 21 kwietnia 2023 r.

Kopia wypisu z rejestru gruntów oraz mapy ewidencyjnej stanowią Załącznik 4 do przedmiotowego operatu szacunkowego.

Księga wieczysta

Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr WR1K/00201673/7.

Korzystając z elektronicznej przeglądarki ksiąg wieczystych prowadzonej przez Ministerstwo Sprawiedliwości zbadano stan prawny nieruchomości na dzień 2 maja 2023 roku, zgodnie z poniższą tabelą.

Księga wieczysta nr WR1K/00201673/7	
Dział I-O Oznaczenie nieruchomości	Dolnośląskie, M. Wrocław, Wrocław M., Wrocław. Obręb ewidencyjny: 0022 Południe ul. Powstańców Śląskich 106-108-110, ul. Wielka 27 Działka ewidencyjna nr 30 o powierzchni 0,1244 ha Bi – inne tereny zabudowane Budynki: - budynek biurowy o powierzchni użytkowej 1.831,3 m^2 – 4 kondygnacje – ul. Powstańców Śląskich 108-110, ul. Wielka 27
Dział I – Spis praw związanych z własnością	Brak wpisów
Dział II – Własność	Właściciel: Wielka 27 Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu
Dział III – Prawa, roszczenia, ograniczenia	1. Ograniczone prawo rzeczowe Nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność przesyłu zgodnie z art. 305.1 Kodeksu Cywilnego, polegającej na uprawnieniu do korzystania z planowo powstałego budynku biurowo-usługowego, który zostanie posadowiony na ww. działce, w zakresie instalacji wnęk kablowych, przewodów zasilających, wysięgników i opraw oświetleniowych na ścianie budynku przy ul. wielkiej oraz na nieograniczonym, bezterminowym dostępie do tych urządzeń w celu dokonywania bieżących napraw, konserwacji, remontów i modernizacji oraz innych czynności związanych z eksploatacją urządzeń sieci oświetleniowej ul. Wielkiej i przyległych, w tym ich rozbudowy, w zakresie wskazanym na załączniku graficznym stanowiącym załącznik do niniejszego aktu, na rzecz Tauron Dystrybucja Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie. 2. Ograniczone prawo rzeczowe Odpłatna i nieograniczona w czasie służebność przesyłu polegająca na: 1) prawie wybudowania w planowo powstałym budynku biurowo-usługowym, który zostanie posadowiony na działce gruntu nr 30 am-35, obręb 0022 Południe, dwóch rozdzielnic średniego napięcia we wnętrzowej stacji transformatorowej, z powierzchnią eksploatacyjną wynoszącą 16,30 m^2, których położenie oznaczone zostało na mapie z przebiegiem służebności przesyłu, stanowiącej załącznik do niniejszego aktu, 2) prawie zapewnienia całodobowego, swobodnego dostępu do wszelkich urządzeń elektroenergetycznych posadowionych w planowo powstałym budynku biurowo-usługowym, który zostanie posadowiony na działce gruntu nr 30 am-35, obręb 0022 Południe, a

	będących częścią przedsiębiorstwa Tauron Dystrybucja S.A. w celu dokonywania budowy, przebudowy, rozbudowy, przeglądów, napraw, remontów, konserwacji, wyprowadzania nowych obwodów i innych czynności związanych z ich eksploatacją lub wymianą wraz z dojazdem, na rzecz Tauron Dystrybucja S.A. z siedzibą w Krakowie.
Dział IV – Hipoteka	Hipoteka umowna na kwotę 57.739.500 zł (pięćdziesiąt siedem milionów siedemset trzydzieści dziewięć tysięcy pięćset złotych) w celu zabezpieczenia wszelkich istniejących i przyszłych roszczeń oraz wierzytelności - wynikających bądź mogących wynikać z tytułu emisji obligacji -w tym w szczególności o zapłatę należności z tytułu wykupu obligacji serii L lub wcześniejszego wykupu obligacji serii L przez emitenta tj. I2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu (KRS: 0000520460, regon: 022010257) zgodnie z warunkami emisji, na rzecz MFTRUST Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie. Szczegóły w załączniku.

Wydruk księgi wieczystej stanowi Załącznik 6 do operatu szacunkowego.

8 Przeznaczenie wycenianej nieruchomości

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Dla przedmiotowej nieruchomości nie został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, nie znajduje się także w opracowaniu.

Przedmiotowa nieruchomość podlega ustaleniom Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego uchwalonego przez Radę Miejską Wrocławia w dniu 11 stycznia 2018 r, zgodnie z którym znajduję się na terenach oznaczonych symbolem:

- **Obszary mieszkaniowo-usługowe (MU);**

Źródło: https://gis.um.wroc.pl/imap/?gpmap=Studium2018

Ustalenia szczegółowe

Dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonego symbolem **MU** ustala się następujące dopuszczone klasy przeznaczenia tereny:

a) mieszkalnictwo;
b) usługi powszechne 1;
c) usługi powszechne 2;
d) usługi wielkomiejskie;
e) usługi publiczne;
f) nauka;
g) infrastruktura;
h) zieleń.

9 Wydane pozwolenia

Pozwolenie na budowę

Zgodnie z decyzją Prezydenta Miasta Wrocławia nr 3863/2016 z dnia 1 sierpnia 2016 r., zatwierdzono projekt budowlany i udzielono pozwolenia na budowę budynku biurowo-usługowego z parkingiem podziemnym, wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz rozbiórką istniejącego budynku na działce nr 30 AM-35 obręb Południe, przy ul. Powstańców Śląskich 96-98 / ul. Wielkiej 27 we Wrocławiu. Decyzja stała się ostateczna w dniu 27 sierpnia 2016 roku.

1) Zgodnie z decyzją Prezydenta Miasta Wrocławia nr 19/2017 z dnia 3 stycznia 2017 r. przeniesiono decyzję udzielającą pozwolenia na budowę na rzecz I2 Powstańców Śląskich Sp. z o.o.

2) Zgodnie z decyzją Prezydenta Miasta Wrocławia nr 787/2017 z dnia 17 lutego 2017 r., zmieniono ostateczną decyzją Prezydenta Miasta Wrocławia nr 3863/2016 z dnia 1 sierpnia 2016 r. w części dotyczącej projektu budowlanego w zakresie projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego i zatwierdzono projekt budowlany obejmujący: 1) zmiany zagospodarowania terenu, 2) zmiany w projekcie architektoniczno-budowlanym budynku, oraz udzielono pozwolenia spółce I2 Powstańców Śląskich Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu w zakresie wprowadzonych zmian, z zachowaniem pozostałych warunków zawartych w decyzji nr 3863/2016 z dnia 1 sierpnia 2016 r.
Decyzja stała się ostateczna w dniu 10 marca 2017 roku.

3) Zgodnie z decyzją Prezydenta Miasta Wrocławia nr 917/2020 z dnia 6 marca 2020 r. zmieniono ostateczną decyzją Prezydenta Miasta Wrocławia nr 3863/2016 z dnia 1 sierpnia 2016 r., zmienionej decyzją nr 787/2017 z dnia 17 lutego 2017 r. w części dotyczącej projektu budowlanego w zakresie projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego i zatwierdzono projekt budowlany obejmujący zmianę w budynku przy ul. Powstańców Śląskich 108-110 i ul. Wielkiej 27 we Wrocławiu: wysokości i ilości kondygnacji podziemnych (rezygnacja z poziomu -3 i -4), rozwiązań funkcjonalnych ze zmianą funkcji biurowej na kondygnacji +2 i +3 na usługi handlu, oraz udzielono pozwolenia spółce I2 Powstańców Śląskich Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu pozwolenia na budowę w zakresie wprowadzonych zmian, z zachowaniem pozostałych warunków

zawartych w decyzji nr 3863/2016 z dnia 1 sierpnia 2016 r.
Decyzja stała się ostateczna w dniu 2 kwietnia 2020 roku.

4) Zgodnie z decyzją Prezydenta Miasta Wrocławia nr 2468/2021 z dnia 16 lipca 2021 r. zmieniono ostateczną decyzją Prezydenta Miasta Wrocławia nr 3863/2016 z dnia 1 sierpnia 2016 r.
Decyzja stała się ostateczna w dniu 27 sierpnia 2021 roku.

Zgodnie z otrzymanymi informacjami złożony został kolejny wniosek o zamienne pozwolenie na budowę. Na dzień wyceny zamienne pozwolenie na budowę nie zostało wydane. Główne zmiany to:

- włączenie części pomieszczeń technicznych do garażu w obrębie kondygnacji -1, -1,5,
- połączenie lokali handlowych w obrębie kondygnacji +1,
- zmiana wielkości oraz funkcji części pomieszczeń w obrębie kondygnacji +1,
- zmiana pomieszczeń WC na kondygnacjach od +3 do +15,
- zmiana sposobu wydzielania powierzchni sprzedaży usług od powierzchni pomocniczej na kondygnacji +3,
- zmiana sposobu wydzielania powierzchni użytkowej biur od powierzchni pomocniczej na kondygnacjach od +4 do +15.

10 Czynniki środowiskowe

Skażenie gruntu i wód podziemnych

Nie zostały przeprowadzone badania zanieczyszczenia środowiska i gruntu, a wycena nie uwzględnia żadnych kosztów związanych z tym tematem, jakie mogłyby być poniesione przez właściciela.

Nie dokonaliśmy przeglądu materiałów archiwalnych dotyczących przedmiotowej nieruchomości takich jak stare mapy i plany. Nie badaliśmy też historii użytkowania nieruchomości i nieruchomości sąsiadujących.

Przyjęliśmy, że na terenie nieruchomości nie istnieją żadne zanieczyszczenia środowiskowe, albo że koszt usunięcia tych zanieczyszczeń nie będzie miał wpływu na wartość nieruchomości.

Nie przyjmujemy żadnej odpowiedzialności z tytułu obecności zanieczyszczeń środowiskowych na nieruchomości, bądź ekspertyz technicznych mówiących o ich obecności.

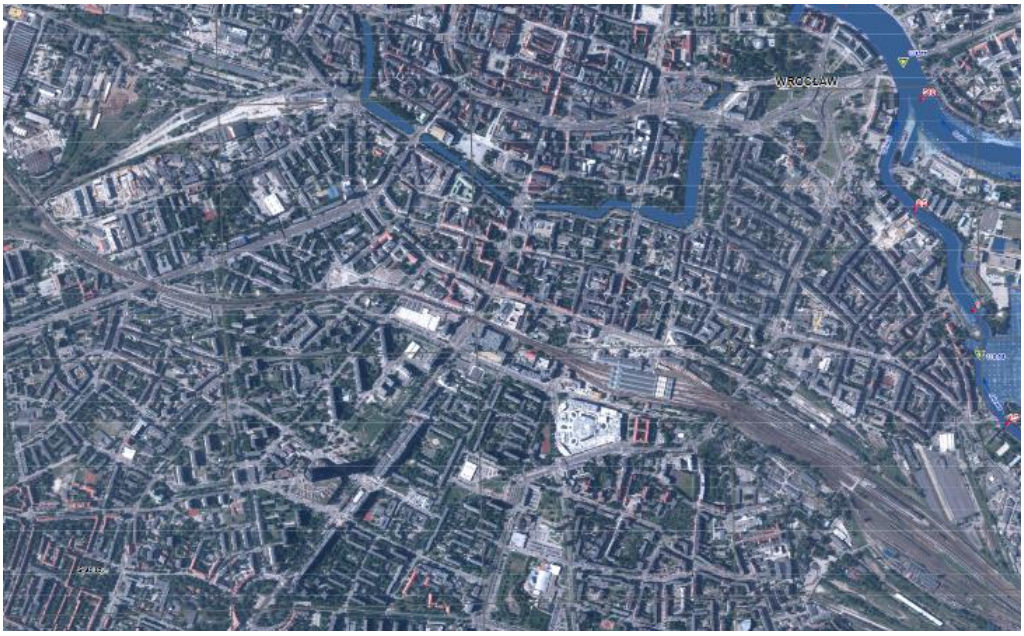
Stwierdzenie obecności zanieczyszczeń na nieruchomości lub w jej okolicy miałoby wpływ na obniżenie wartości nieruchomości.

Uciążliwość zapachowa

Podczas oględzin nieruchomości nie stwierdzono występowania uciążliwości zapachowej.

Zagrożenie powodziowe

Na podstawie opracowań dostępnych na portalu Informatycznego Systemy Osłony Kraju (https://wody.isok.gov.pl/) rozumiemy, że na przedmiotowej nieruchomości nie występuje zagrożenie powodziowe.



Źródło: wody.isok.gov.pl

Zrównoważony rozwój, ESG

Kwestia zrównoważonego rozwoju, ESG nabierają coraz większego znaczenia dla uczestników rynku nieruchomości. Istnieje ogólne oczekiwanie, że budynki, które minimalizują wpływ na środowisko na wszystkich etapach cyklu życia budynku i koncentrują się na poprawie zdrowia i dobrostanu ich użytkowników, mogą zachować wartość przez dłuższy czas niż te, które tego nie robią.

Celem polityki klimatycznej UE jest osiągnięcie zerowej wartości netto emisji dwutlenku węgla do 2050 r. z ambitnym planem klimatycznym do 2030 r., zakładającym redukcję emisji gazów cieplarnianych o co najmniej 55% (w stosunku do poziomu z 1990 r.) do 2030 r. Polska jako sygnatariusz porozumienia paryskiego jest zobowiązana do podjęcia niezbędnych środki służące osiągnięciu celu. Ponieważ nieruchomości stanowią około 40% całkowitych emisji, przepisy dotyczące sektora stają się coraz bardziej rygorystyczne

11 Umowy najmu

Na podstawie informacji od Klienta rozumiemy, że dotychczas podpisane zostały 2 umowy, trzecia umowa jest na etapie finalizacji.

Umowa z przedszkolem:

- Okres 10 lat;
- Czynsz 13,20 EUR/m^2;

- Powierzchnia netto 592 m^2, powierzchnia brutto 611,05 m^2;
- Zwolnienia z czynszu: 10 miesięcy.

Umowa z Żabką:

- Okres 10 lat;
- Czynsz 18,50 EUR/m^2;
- Powierzchnia netto 128 m^2, powierzchnia brutto 132 m^2;

Umowa z piekarnią (w trakcie finalizacji):

- Okres 10 lat;
- Czynsz 20 EUR/m^2;
- Powierzchnia netto 102 m^2, powierzchnia brutto 105 m^2.

Zgodnie z otrzymaną informacją nie ma zaawansowanych rozmów z potencjalnymi najemcami na wynajem powierzchni wolnej.

12 Podatki i opłaty

Podatek od nieruchomości	Zgodnie z deklaracją podatkową na rok 2023 wysokość podatku od nieruchomości wynosi 1.443,04 zł.
Ubezpieczenie	Na podstawie polisy ubezpieczeniowej nr 03.249.510 i Aneksu nr 9 do polisy ubezpieczenie wszystkich ryzyk budowy w ramach umowy generalnej nr UG2014005 ważnej dla okresu od 16 grudnia 2016 r. do 30 czerwca 2023 roku, składka za ubezpieczenie wynosi 8.097 zł oraz składka dodatkowa z tytułu wprowadzenia zmian w wysokości 16.686 zł.

Kopie powyższych dokumentów stanowią Załącznik 6 do operatu szacunkowego.

13 Analiza rynku

Analiza ekonomiczna Polski

Zgodnie ze wstępnym szacunkiem opublikowanym przez GUS, w 2022 roku PKB wzrósł realnie o 4,9% r/r, wobec wzrostu o 6,8% w analogicznym okresie 2021 roku. W 2022 roku dynamika wzrostu wartości dodanej brutto osiągnęła następujące wyniki: gospodarka narodowa 4,6 % r/r, przemysł 7,0% r/r, budownictwo 4,5% r/r, handel i naprawy 2,0%. Popyt krajowy powiększył się realnie o 5,5% w porównaniu z 2021 roku z kolei w którym zanotowano wzrost o 8,4%.

Dane polskiej gospodarki wskazują, że w czwartym kwartale wzrost PKB pozostał stabilny, dodatkowo produkcja przemysłowa oraz sprzedaż detaliczna również rosły w sposób stabilny. Jednak wzrost niepewności gospodarczej, zaostrzenie warunków finansowania, a także konieczność dostosowania się gospodarki do wyższych cen

surowców ma odzwierciedlenie w prognozach na kolejne miesiące. Komisja Europejska wskazuje, że wyraźne wyhamowanie gospodarcze w Polsce nastąpi w 2023 i 2024 roku, a na początku roku 2023 wzrost PKB może osiągnąć wartość ujemną. Głównym hamulcem wzrostu gospodarczego PKB będzie odwrócenie cyklu zapasów. Aktualnie prognozuje się, że realny wzrost gospodarczy w Polsce osiągnie 0,7% w 2023 roku, i wzrośnie w roku kolejnym do poziomu 2,6%.

W grudniu 2022 roku liczba bezrobotnych zarejestrowanych wyniosła 812.300 osób, co oznacza nieznaczny wzrost w stosunku do poprzedniego miesiąca o 1,5%, ale o niemalże 82.900 osób mniej niż w grudniu ubiegłego roku. Stopa bezrobocia rejestrowanego w Polsce osiągnęła 5.2%, utrzymując się na porównywalnym poziomie jak w poprzednich dwóch miesiącach.

Liczba podmiotów zarejestrowanych w REGON w grudniu 2022 roku wyniosła 4,995 mln firm, a przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw w grudniu 2022 roku wzrosło do poziomu 7329,96 PLN, co oznacza że było wyższe o 10,3% w stosunku do analogicznego okresu w poprzednim roku.

W 2022 roku wzrost sprzedaży detalicznej był wyraźnie słabszy niż w roku poprzednim. Sprzedaż detaliczna w grudniu 2022 była wyższa o 0,7% niż przed rokiem, kiedy odnotowano wynik na poziomie 8%. W 2022 roku udział sprzedaży detalicznej przez internet w sprzedaży detalicznej ogółem wyniósł 9,4% pozostał w podobnej wartości, którą osiągnął w roku poprzednim (wzrost o 0,3%). Osoby, preferujące tą formę handlu, najczęściej kupowały: prasę oraz książki, meble, produkty RTV i AGD, natomiast zmniejszył się udział sprzedaży online w przypadku odzieży oraz obuwia.

Wskaźnik PMI dla polskiego przemysłu w grudniu 2022 wyniósł 45,6 punkty wobec 43,4 punktów notowane miesiąc wcześniej. Niski odczyt wskaźnika spowodowany jest znacznym spadkiem produkcji oraz nowych zamówień. Produkcja przemysłowa oraz ilość nowych zamówień pozostawały w tendencji spadkowej z powodu niesprzyjających warunków rynkowych za sprawą inflacji i niestabilności gospodarczej. Pomimo niskiej wartości wskaźnika PMI, która nadal jest poniżej neutralnego progu, można dostrzec pozytywne sygnały dla przemysłu i całej gospodarki. Wartość wskaźnika zanotowała najwyższy wzrost od maja tego roku, a tempo wzrostu inflacji spada.

Zgodnie z danymi przedstawionymi przez GUS, średnioroczna inflacja CPI w 2022 roku wyniosła 14,4% r/r. GUS wskazuje, że w grudniu 2022 kluczowe kategorie, w których odnotowano znaczące wzrosty cen to żywność - wzrost wyniósł 22,1%, mieszkania - 20,6%, transport - 13,3% w stosunku do grudnia 2021. Na wzrosty cen usług i towarów w szczególności wpływają rosnące ceny energii i niedobory siły roboczej. Ze względu na rosnące światowe ceny energii i żywności, wysoka dynamika wzrostu cen utrzymała się do końca 2022 zarówno w Polsce jak i w Europie. W 2022 roku średnioroczna inflacja HICP wyniosła 13,2%.

Rada Polityki Pieniężnej podczas ostatniego posiedzenia podjęła decyzję o utrzymaniu stóp procentowych. W rezultacie, referencyjna stopa procentowa została

na poziomie 6,75%. Biorąc pod uwagę prognozy wskazujące na utrzymywanie się wysokiej inflacji w Polsce, w nadchodzących miesiącach należy oczekiwać utrzymania stóp procentowych na wysokim poziomie.

Dane ekonomiczne Polski

		kw./kw.	r/r
Populacja (II kw. 2022)	37.827.355	-	-0,9%
Stopa bezrobocie (styczeń 2023)	5,5%	0,4	0
Średnie miesięczne wynagrodzenie brutto (PLN, III kw. 2022)	6.736	2,8%	14,5%
Liczba podmiotów zarejestrowana w systemie REGON (IV kw. 2022)	4.995.042	0,8%	3,3%

Źródło: Główny Urząd Statystyczny

Analiza ekonomiczna miejscowości Wrocław

Wrocław, stolica województwa dolnośląskiego, jest położony w południowo – zachodniej Polsce nad rzeką Odrą. Miasto zajmuje istotną pozycję jako centrum administracyjne, naukowe i ekonomiczne. Z uwagi na imponujące zasoby kulturowe jest jedną z głównych destynacji turystycznych w Polsce. Obszar Wrocławia obejmuje ok. 293 km2.

Miasto położone jest na przecięciu głównych szlaków komunikacyjnych:

• Autostrada A4 biegnąca z zachodu na wschód – od granicy z Niemcami przez Wrocław, Opole, Katowice, Kraków, Rzeszów do przejścia granicznego z Ukrainą w Korczowej,

• Autostrada A8 – Autostradowa Obwodnica Wrocławia,

• Trasa międzynarodowa E67 biegnąca od granicy z Czechami przez Piotrków Trybunalski, Warszawę, Białystok do granicy z Litwą,

• Droga krajowa nr 5 ze Świecia przez Bydgoszcz, Poznań, Leszno do granicy z Czechami,

• inne drogi rangi krajowej i wojewódzkiej.

Wrocław jest także ważnym węzłem kolejowym, oferującym bezpośrednie połączenia z wieloma miastami w Polsce, natomiast Wrocław Brochów to jedna z największych pod względem wielkości stacja towarowa w Polsce. Ponadto, w odległości ok. 10 km na zachód od centrum Wrocławia znajduje się jeden z największych w Polsce port lotniczy, który oferuje połączenia krajowe i międzynarodowe, w pierwszych 10 miesiącach 2018 roku port lotniczy obsłużył około 2,8 mln pasażerów co już przekroczyło wynik z 2017 roku.

Dane ekonomiczne - Wrocław

		kw./kw.	r/r
Populacja (II kw. 2022)	673.923	-	5,1%
Stopa bezrobocie (styczeń 2023)	1,6%	0	-0,3

Średnie miesięczne wynagrodzenie brutto (PLN, III kw. 2022)	7.068	1,0%	12,7%
Liczba podmiotów zarejestrowana w systemie REGON (IV kw. 2022)	141.611	1,4%	5,8%

Źródło: Główny Urząd Statystyczny

Rynek biurowy w największych miastach w Polsce

Całkowite nowoczesne zasoby biurowe w Polsce na koniec IV kw. 2022 roku były szacowane na ponad 12,7 mln m², z czego najwięcej powierzchni, blisko 6,29 mln m², zlokalizowane było w Warszawie. Pozostałe blisko 51% powierzchni biurowej znajdowało się w ośmiu głównych miastach regionalnych. Kraków i Wrocław, z zasobami biurowymi wynoszącymi odpowiednio około 1,71 mln m² i 1,33 mln m² pozostały największymi regionalnymi rynkami biurowymi w Polsce.

Od początku 2022 roku na rynek biurowy w Polsce dostarczono ponad 634.000 m² powierzchni biurowej, przy czym 37% nowej podaży zostało zrealizowane w Warszawie. Poznań był jedynym miastem,
w którym przez cały rok nie oddano do użytku żadnej nowej inwestycji biurowej.

Dodatkowo, na koniec IV kw. 2022 roku w głównych miastach w Polsce w budowie znajdowało się łącznie blisko 750.000 m². Aktualnie deweloperzy są najbardziej aktywni w Warszawie i we Wrocławiu, gdzie w budowie jest odpowiednio ponad 184.900 m² oraz blisko 154.500 m² powierzchni biurowej.

Od początku 2022 roku aktywność najemców na rynku biurowym była wyższa w porównaniu
z analogicznym okresem 2021 roku, i wzrosła o 20% r/r. W tym okresie w całej Polsce wynajęto blisko 1,49 mln m² powierzchni biurowej, co jest wynikiem zbliżonym do popytu odnotowywanego w latach przed pandemią. Prawie 58% całkowitego wolumenu transakcji najmu odnotowano w Warszawie, natomiast pozostałe ponad 623.000 m² wynajęto w miastach regionalnych, z największym popytem zarejestrowanym w Krakowie (199.000 m²) i we Wrocławiu (137.200 m²).

Na koniec IV kw. 2022 roku średni wskaźnik pustostanów dla dziewięciu największych ośrodków biznesowych w Polsce wyniósł 13,5%, co oznacza, że około 1,71 mln m² powierzchni biurowej było dostępne od zaraz. To wskazuje na spadek współczynnika pustostanów o 0,2 pp. kw/kw (wzrost
o 0,1 pp. r/r). Najwyższy wskaźnik pustostanów odnotowano niezmiennie w Łodzi - 21,0%, natomiast najniższy w Szczecinie - 5,8%. W Warszawie dostępność wolnej powierzchni zanotowała spadek
i wyniosła 11,6%.

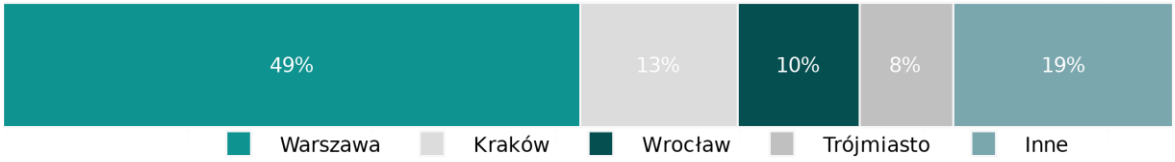
W Warszawie czynsze wywoławcze na koniec grudnia 2022 roku wahały się od 10,00 do 26,00 EUR/m²/miesięcznie, natomiast w miastach regionalnych czynsze wywoławcze oscylowały pomiędzy 8,00 a 16,00 EUR/m²/miesięcznie.

Dane rynkowe (IV kw. 2022)

	IV kw. 2022	kw./kw.	r/r
Zasoby powierzchni biurowych* (m²)	12.706.913	0,0%	4,2%
Nowa podaż (m²)	74.190	-37,8%	-32,1%
Nowa podaż narastająco od początku roku (m²)	634.369	-	15,4%
Średnia roczna podaż z ostatnich 5 lat (m²)	669.771	-	-
Podaż w budowie (m²)	752.141	-3,9%	-39,9%
Współczynnik pustostanów**	13,5%	-0,2	0,1
Popyt na powierzchnię biurową (m²)	427.960	82,1%	-8,0%
Popyt narastająco od początku roku (m²)	1.486.594	-	19,8%
Średni roczny popyt z ostatnich 5 lat (m²)	1.399.651	-	-

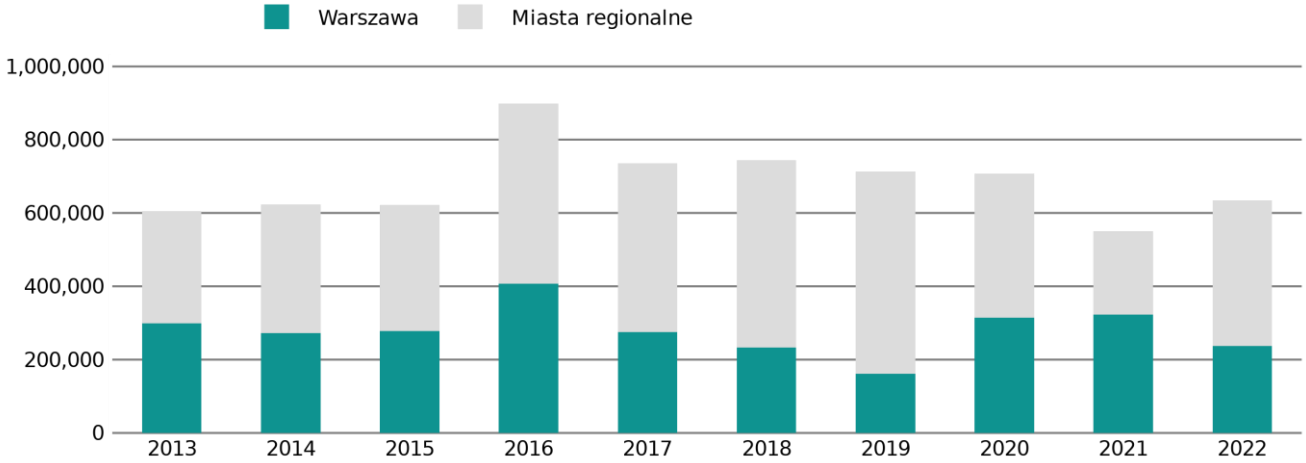
*zmiana oprócz nowej podaży uwzględnia usuwanie obiektów, które przestały spełniać standardy nowoczesnej powierzchni i włączanie do zasobów obiektów, które w efekcie modernizacji zostały dostosowane do standardów nowoczesnej
**zmiana kw./kw. oraz zmiana r/r wyrażona w punktach procentowych
Źródło: Knight Frank

Struktura zasobów powierzchni biurowej wg lokalizacji (IV kw. 2022)



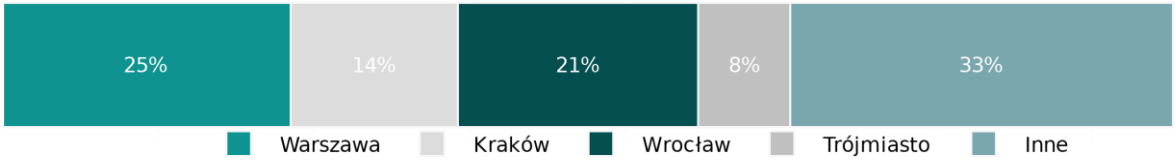
Źródło: Knight Frank

Nowa podaż powierzchni biurowej na głównych rynkach w Polsce (m²)



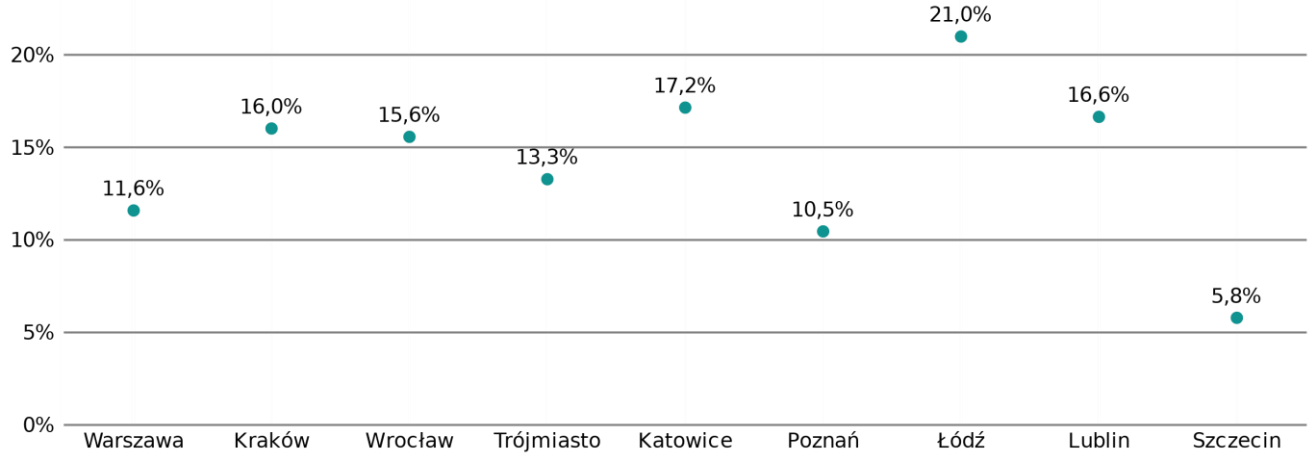
Źródło: Knight Frank

Podaż w budowie wg lokalizacji (IV kw. 2022)



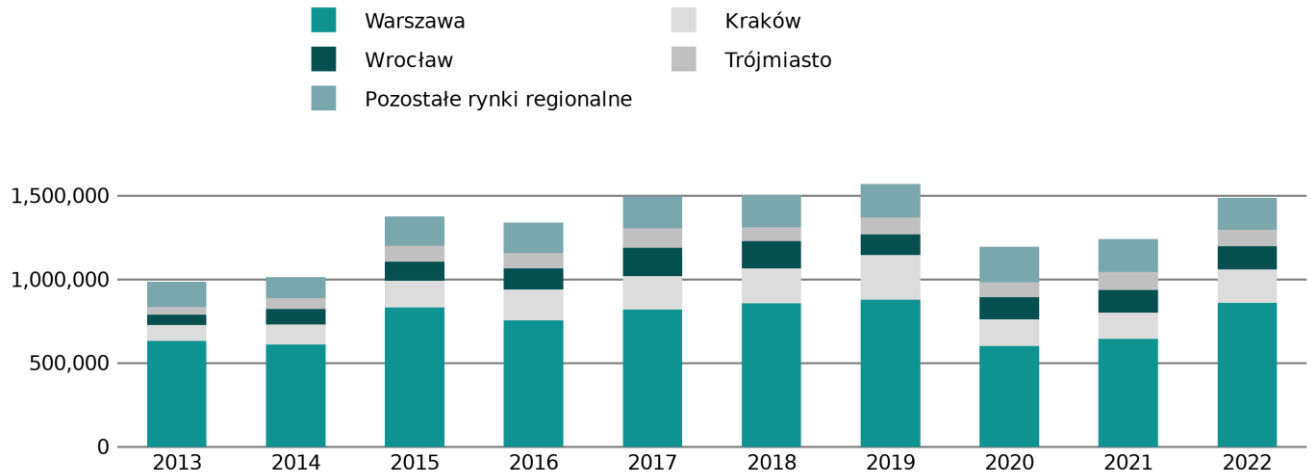
Źródło: Knight Frank

Współczynnik pustostanów na głównych rynkach biurowych w Polsce (IV kw. 2022)



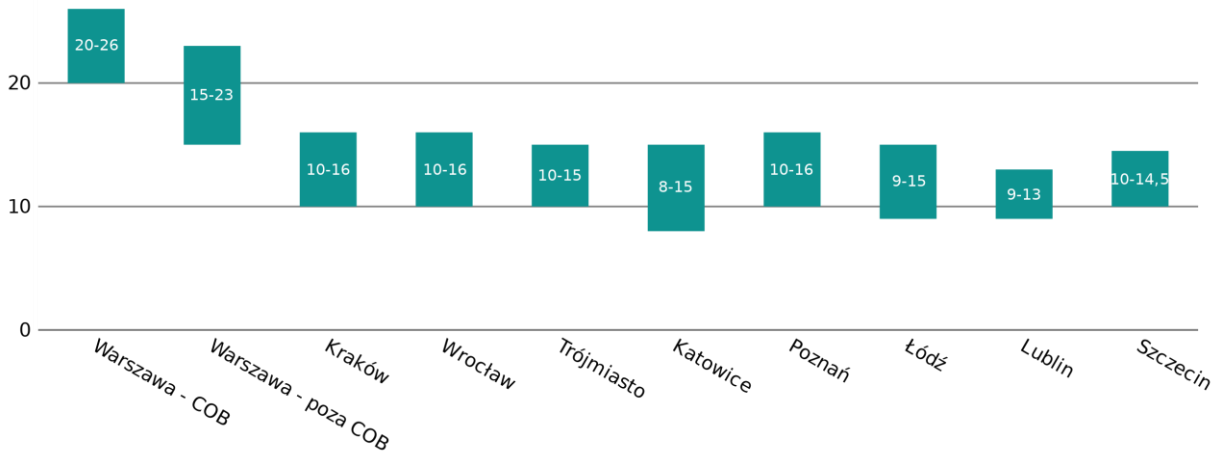
Źródło: Knight Frank

Popyt na powierzchnię biurową na głównych rynkach w Polsce (m²)



Źródło: Knight Frank

Wywoławcze stawki czynszu za powierzchnię biurową (IV kw. 2022) (EUR/m²/miesiąc)



Źródło: Knight Frank

Trendy rynkowe

- Inwestorzy ograniczają liczbę nowo rozpoczynanych inwestycji ze względu na wysokie koszty budowy i finansowania. W związku z tym roczna podaż nowych biur będzie się znacząco zmniejszać w najbliższych latach.
- Na rynku obserwowana jest wysoka aktywność najemców i oczekuje się, że w najbliższych kwartałach popyt na powierzchnie biurowe utrzyma się na poziomie sprzed pandemii.
- Ze względu na kolejne projekty, które mają zostać dostarczone na rynek, w ciągu kilku najbliższych kwartałów na niektórych rynkach regionalnych oczekiwany jest dalszy wzrost współczynnika pustostanów. Z drugiej strony w Warszawie możliwy jest spadek wskaźnika pustostanów, jeśli popyt na biura w kolejnych kwartałach pozostanie na porównywalnym poziomie. Dodatkowo, ograniczona podaż w budowie w Warszawie w porównaniu do lat ubiegłych i wstrzymywanie się deweloperów z rozpoczynaniem kolejnych inwestycji, może skutkować luką podażową w kolejnych latach.
- W najbliższych kwartałach można spodziewać się presji ze strony najemców na renegocjację czynszów i pakietów zachęt, ze względu na bardzo dużą dostępność powierzchni biurowej. Z drugiej strony wysokie koszty budowy oraz rosnące koszty kredytów budowlanych mogą skutecznie hamować otwartość inwestorów na negocjacje, szczególnie w nowych budynkach.
- We wszystkich projektach można spodziewać się dalszego wzrostu stawek opłat eksploatacyjnych, ze względu na postępujący wzrost cen usług i mediów.

Rynek biurowy we Wrocławiu

Na koniec 2022 roku zasoby biurowe Wrocławia wynosiły blisko 1,33 mln m², co uplasowało miasto na drugim miejscu pod względem wielkości wśród rynków regionalnych, zaraz za Krakowem. Około jedna piąta istniejącej podaży powierzchni biurowej we Wrocławiu zlokalizowana jest w historycznym centrum miasta, zaś jedna czwarta w przyległych obszarach wokół centrum. Kolejne dzielnice biznesowe to Zachodni Obszar Biznesu oraz obszar wzdłuż Południowej Osi Biznesu, a pozostała powierzchnia biurowa zlokalizowana jest poza tymi obszarami koncentracji.

Powierzchnia biurowa w 2022 roku powiększyła się o ponad 65.700 m² dzięki ukończeniu 7 projektów, co stanowiło 16% całkowitego wolumenu powierzchni oddanej do użytku w tym okresie w miastach regionalnych. Jest to wynik ponad trzykrotnie wyższy niż w 2021 roku, jednak w porównaniu ze średnią z ostatnich 5 lat wynoszącą ponad 87.000 m² to wciąż znacznie niższy wolumen. Największymi ukończonymi w 2022 roku projektami biurowymi były: MidPoint 71 (36.200 m², Echo Investment) oraz Quorum Office Park D (16.200 m², Cavatina Holding).

Jednocześnie, we Wrocławiu w budowie nadal pozostaje prawie 154.500 m² powierzchni biurowej, co jest najwyższym wolumenem ze wszystkich miast regionalnych. Jeśli deweloperzy dotrzymają planowanych terminów to 65% realizowanej powierzchni będzie dostarczone na rynek w 2023 roku. Inwestycjami pozostającymi w budowie są Infinity (22.000 m², Avestus Real Estate, Tristan Capital Partners) oraz Centrum Południe III (20.000 m², Skanska Property Poland).

Od początku 2022 roku widoczne było rosnące zainteresowanie najemców powierzchniami biurowymi we Wrocławiu. W minionym roku wolumen transakcji wyniósł ponad 137.200 m² i stanowił 22% powierzchni wynajętej w miastach regionalnych, będąc zarazem drugim najwyższym wynikiem wśród regionalnych destynacji biznesowych. W porównaniu z 2021 rokiem, popyt utrzymał się na analogicznym poziomie i był zbliżony do średniego rocznego popytu z ostatnich 5 lat wynoszącego 137.700 m². Większość umów zawartych w 2022 roku stanowiły nowe transakcje (ponad 67.500 m², 49% całkowitego wolumenu). Renegocjacje również odpowiadały za bardzo duży procent wynajętej powierzchni, bo aż za 44%. Z kolei ekspansje wyniosły zaledwie 7% wolumenu transakcji w tym okresie we Wrocławiu.

Nowa podaż dostarczona na wrocławski rynek w IV kw. 2022 roku została zrównoważona wysokim popytem (blisko 53.000 m²wynajęte tylko w ostatnim kwartale roku) dzięki czemu współczynnik pustostanów pozostał na analogicznym poziomie jak w III kw. 2022 roku i wynosił 15,6%. W porównaniu z końcem 2021 roku, współczynnik odnotował spadek o 1,1 pp.

Czynsze wywoławcze we Wrocławiu na koniec 2022 roku wahały się od 10,00 EUR do 16,00 EUR za m² miesięcznie i w niektórych budynkach uległy delikatnemu wzrostowi. Wciąż zauważalny jest wzrost stawek opłat eksploatacyjnych z uwagi na postępujący wzrost cen usług oraz mediów, które na koniec grudnia 2022 roku kształtowały się w przedziale od 16,00 do 25,00 PLN/m²/miesiąc.

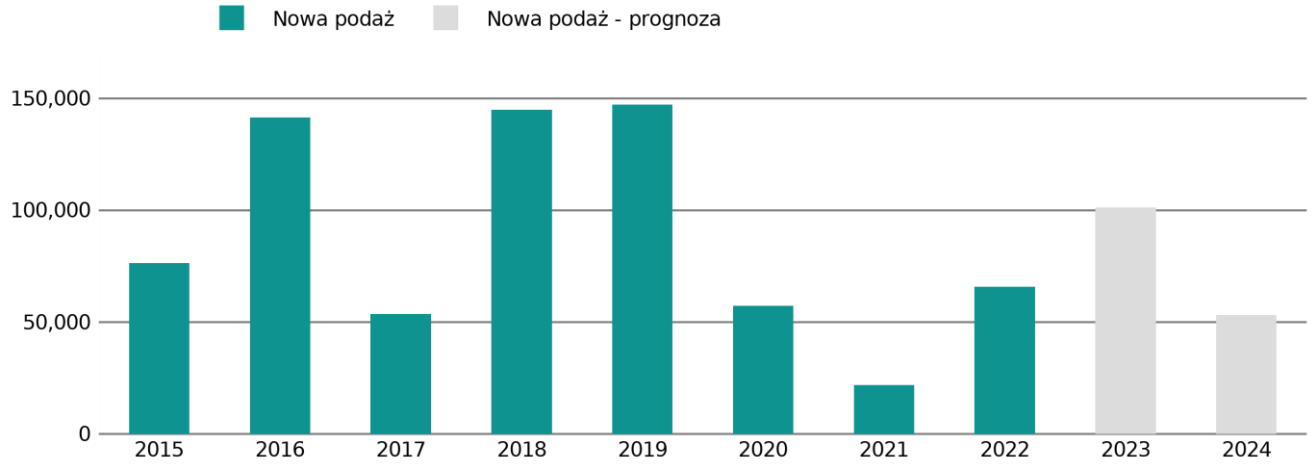
Dane rynkowe (IV kw. 2022)

	IV kw. 2022	kw./kw.	r/r
Zasoby powierzchni biurowych* (m²)	1.327.925	0,6%	6,0%
Nowa podaż (m²)	7.373	-63,5%	-26,3%
Nowa podaż narastająco od początku roku (m²)	65.734	-	201,4%
Średnia roczna podaż z ostatnich 5 lat (m²)	87.401	-	-
Podaż w budowie (m²)	154.470	0,0%	-13,4%
Powierzchnia w budowie zabezpieczona umowami pre-let (%)	ok. 13%	-	-
Współczynnik pustostanów**	15,6%	0	-1,1
Popyt na powierzchnię biurową (m²)	52.840	127,2%	-13,5%
Popyt narastająco od początku roku (m²)	137.071	-	1,2%
Średni roczny popyt z ostatnich 5 lat (m²)	137.726	-	-
Stopy kapitalizacji za najlepsze aktywa typu "prime"			**6,25-6,75%**
Prognoza stóp kapitalizacji w oparciu o sentyment na rynku inwestycyjnym	Ze względu na znaczący wzrost kosztów finansowania w bieżącym roku, inwestorzy oczekują odzwierciedlenia nowych warunków w cenie, dlatego aktualnie transakcje w toku negocjowane są przy wyższych stopach kapitalizacji.		

Warunki najmu	
Czynsz wywoławczy za powierzchnię biurową - klasa A	11-16
Czynsz wywoławczy za powierzchnię biurową - klasa B	10-13
Czynsz wywoławczy - centrum miasta	10-16
Czynsz wywoławczy - poza centrum	10-16
Opłaty eksploatacyjne za powierzchnię biurową	16-25
Zachęty oferowane przez właścicieli budynków w przypadku 5-cio letnich umów najmu	Budżet na aranżację powierzchni: wykończenie pod klucz, Okres bezczynszowy (1,5 miesiąc/rok umowy), Kontrybucja finansowa

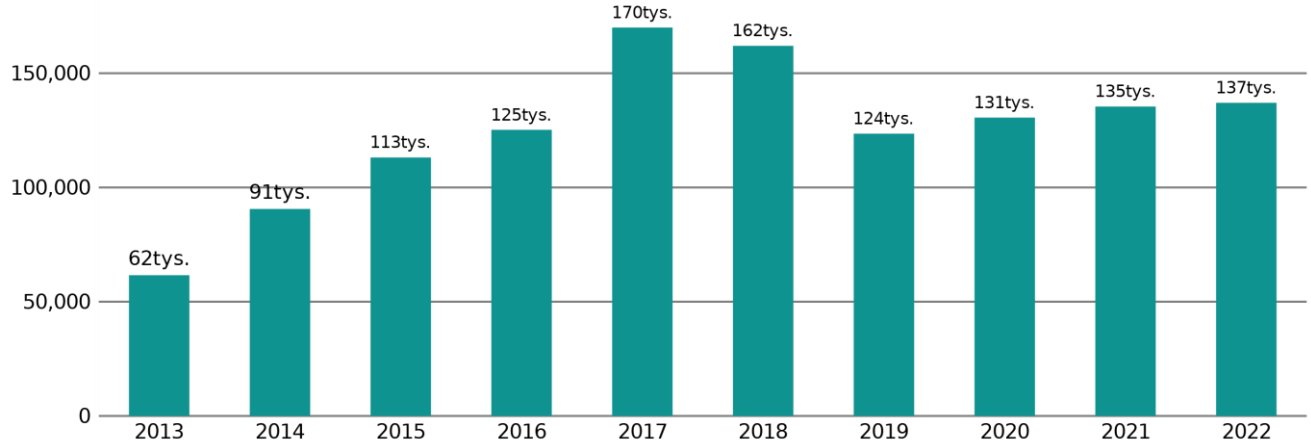
*zmiana oprócz nowej podaży uwzględnia usuwanie obiektów, które przestały spełniać standardy nowoczesnej powierzchni i włączanie do zasobów obiektów, które w efekcie modernizacji zostały dostosowane do standardów nowoczesnej
**zmiana kw./kw. oraz zmiana r/r wyrażona w punktach procentowych
Źródło: Knight Frank

Skumulowana roczna podaż powierzchni biurowej we Wrocławiu (m²)



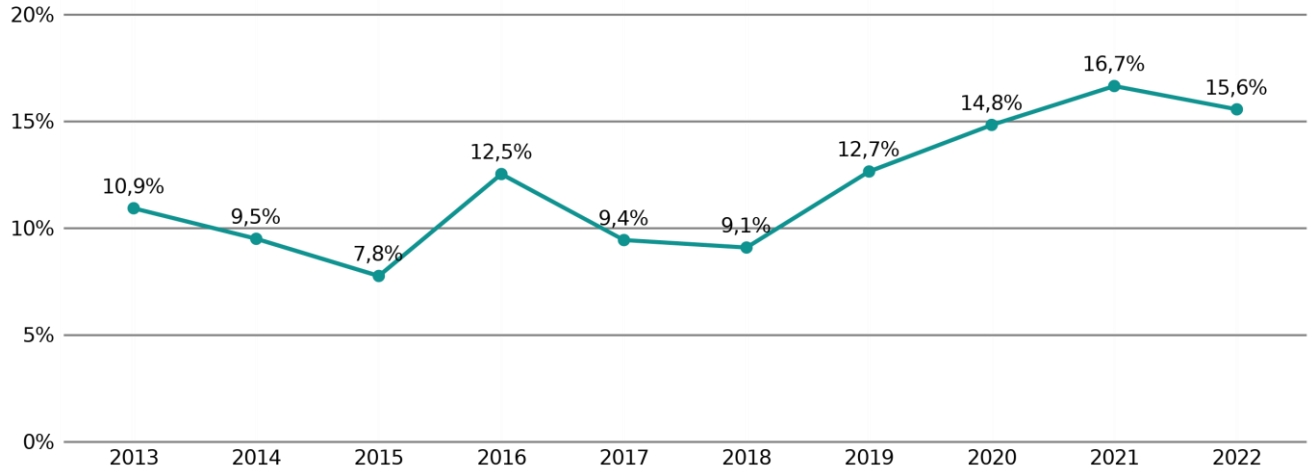
Źródło: Knight Frank

Popyt na powierzchnię biurową we Wrocławiu (m²)



Źródło: Knight Frank

Współczynnik pustostanów na rynku biurowym we Wrocławiu



Źródło: Knight Frank

Trendy rynkowe

- Oczekuje się, że w najbliższych kwartałach popyt powróci do wyników sprzed pandemii.
- W związku z wysoką podażą w budowie i niskim zabezpieczeniem umowami przed najmu współczynnik pustostanów w najbliższych kwartałach może wzrosnąć.
- Możliwy wzrost czynszów w nowych projektach w najbliższych kwartałach, mimo wciąż dużego wyboru powierzchni dostępnej od zaraz.
- Wysoka dostępność powierzchni biurowej może zachęcać najemców do podejmowania renegocjacji stawek czynszu i pakietów zachęt. Z drugiej strony, wysokie koszty budowy, a także wzrost kosztów obsługi kredytów budowlanych może skutecznie zahamować możliwości negocjacyjne inwestorów, zwłaszcza w nowych budynkach.

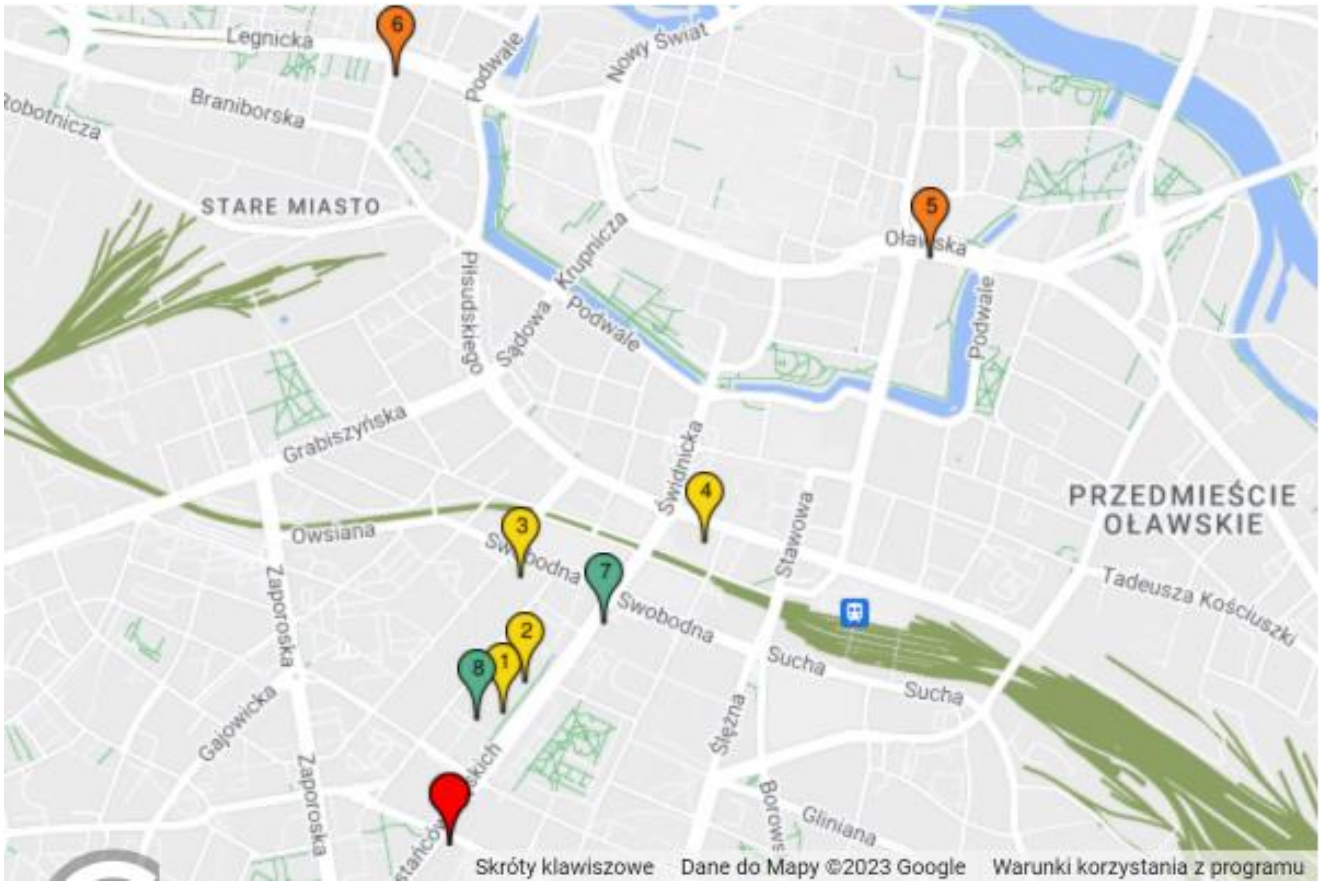
- Można oczekiwać dalszego wzrostu stawek opłat eksploatacyjnych ze względu na wciąż postępujący wzrost cen usług oraz mediów.

Projekty konkurencyjne

Knight Frank przeprowadził analizę rynku w celu wskazania aktualnie oferowanych istniejących projektów biurowych, które mogą zostać uznane za porównywalne do przedmiotowej inwestycji pod względem standardu oraz lokalizacji. Stanowią one punkt odniesienia do ustalenia rynkowej stawki czynszu dla przedmiotowej nieruchomości.

Knight Frank zidentyfikował również projekty na etapie realizacji zlokalizowane w sąsiedztwie przedmiotowej nieruchomości, które mogą stanowić atrakcyjną alternatywę dla najemców rozważających relokację w przyszłości. Przedstawił również planowane inwestycje.

Mapa 1. Lokalizacja projektów konkurencyjnych do przedmiotowej nieruchomości



Przedmiotowa nieruchomość	Istniejące projekty	W budowie	Planowane

Źródło: Knight Frank

	Projekt	Data ukończenia	Powierzchnia (m²)	Czynsz wywoławczy (/m²/m-c)	Właściciel
1	Centrum Południe 1, 2	III kw. 2020	23.662	15,00-15,25 EUR	Skanska Property Poland Sp. z o.o.
2	Centrum Południe 3	I kw. 2023	20.854	15,00-15,50 EUR	Inter-Bud
3	Mid Point 71	I kw. 2022	36.180	14,50 EUR	Echo Investment
4	Retro Office House	II kw. 2018	18.150	15,00 EUR	Globalworth Poland
5	Brama Oławska	II kw. 2023	14.056	15,00-16,00 EUR	Tower Inwestycje
6	Infinity	II kw. 2023	22.036	14,90 EUR	Avestus Real Estate,Tristan Capital Partners
7	Epi Centrum	IV kw. 2025	10.000	b/d	Epi
8	Nowe Centrum Południowe IV	IV kw. 2024	11.000	b/d	GP Investments Sp. z o.o.

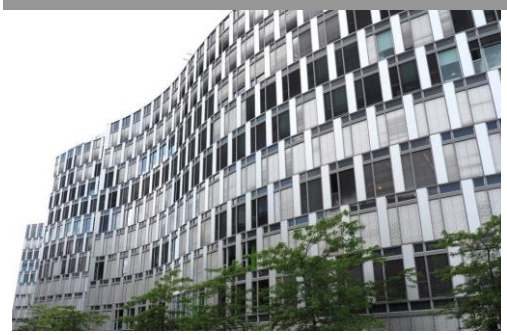
1. Centrum Południe 1, 2

Adres	ul. Powstańców Śląskich 45-71
Właściciel	Skanska Property Poland Sp. z o.o.
Powierzchnia biurowa	23.662 m²
Dostępna powierzchnia biurowa	674 m²
Data ukończenia	III kw. 2020
Wywoławcze stawki czynszu	15,00-15,25 EUR
Opłaty eksploatacyjne	17 PLN
Parking podziemny	100 EUR

2. Centrum Południe 3

Adres	ul. Powstańców Śląskich 45-71
Właściciel	Inter-Bud
Powierzchnia biurowa	20.854 m²
Dostępna powierzchnia biurowa	20.854 m²
Data ukończenia	I kw. 2023
Wywoławcze stawki czynszu	15,00-15,50 EUR
Opłaty eksploatacyjne	b/d
Parking podziemny	100 EUR

3. Mid Point 71



Adres	ul. Powstańców Śląskich 9
Właściciel	Echo Investment
Powierzchnia biurowa	36.180 m²
Dostępna powierzchnia biurowa	4.436 m²
Data ukończenia	IV kw. 2021
Wywoławcze stawki czynszu	14,50 EUR
Opłaty eksploatacyjne	b/d
Parking podziemny	b/d

4. Retro Office House

Adres	ul. Piłsudskiego 69-73
Właściciel	Globalworth Poland
Powierzchnia biurowa	18.150 m²
Dostępna powierzchnia biurowa	1.804 m²
Data ukończenia	II kw. 2018
Wywoławcze stawki czynszu	15,00 EUR
Opłaty eksploatacyjne	16 PLN
Parking podziemny	80 EUR

5. Brama Oławska

Adres	ul. Oławska 35
Właściciel	Tower Inwestycje
Powierzchnia biurowa	14.056 m²
Dostępna powierzchnia biurowa	4.747 m²
Data ukończenia	II kw. 2023
Wywoławcze stawki czynszu	15,00-16,00 EUR
Opłaty eksploatacyjne	21 PLN
Parking podziemny	110 EUR

6. Infinity

Adres	ul. Nabycińska 2
Właściciel	Avestus Real Estate,Tristan Capital Partners
Powierzchnia biurowa	22.036 m²
Dostępna powierzchnia biurowa	17.356 m²
Data ukończenia	II kw. 2023
Wywoławcze stawki czynszu	14,90 EUR
Opłaty eksploatacyjne	18 PLN
Parking podziemny	95 EUR

7. Epi Centrum

Adres	ul. Powstańców Śląskich 22
Właściciel	Epi
Powierzchnia biurowa	10.000 m²
Dostępna powierzchnia biurowa	b/d
Data ukończenia	IV kw. 2025
Wywoławcze stawki czynszu	b/d
Opłaty eksploatacyjne	b/d
Parking podziemny	b/d

8. Nowe Centrum Południowe IV

Adres	ul. Powstańców Śląskich;Gwiaździsta
Właściciel	GP Investments Sp. z o.o.
Powierzchnia biurowa	11.000 m²
Dostępna powierzchnia biurowa	b/d
Data ukończenia	IV kw. 2024
Wywoławcze stawki czynszu	b/d
Opłaty eksploatacyjne	b/d
Parking podziemny	b/d

Rynek inwestycyjny

Polski rynek inwestycyjny zakończył rok 2022 z łącznym wolumenem transakcji inwestycyjnych na poziomie 5,78 mld EUR. Wynik ten jest porównywalny z rezultatem odnotowanym w poprzednim roku, pomimo słabszych nastrojów na rynku inwestycyjnym w ostatnich kwartałach. Pierwsza połowa minionego roku przyniosła niepewność na rynku ze względu na wybuch wojny na Ukrainie, z kolei w drugim półroczu inwestorzy byli coraz bardziej powściągliwi i obserwowali rynek ze względu na zmiany w globalnej gospodarce oraz podwyżki stóp procentowych przez banki centralne kolejnych krajów. Należy oczekiwać, że podobna tendencja początkowo utrzyma się również w I połowie 2023 roku, prawdopodobnie do czasu ustabilizowania się stóp procentowych w strefie EURO. Przy aktualnych wzrostach stóp procentowych różnica w rentowności między nieruchomościami komercyjnymi a tradycyjnymi, bezpiecznymi inwestycjami finansowymi jest najniższa od lat. Tymczasowo zahamowało to napływ kapitału typu core na polski rynek nieruchomości, zwłaszcza z Niemiec, ponieważ różnica między rentownością nieruchomości a 10-letnimi obligacjami niemieckiego rządu znacząco zawęziła się. W rezultacie, aktywni są przede wszystkim inwestorzy prywatni i oportunistyczni, z kolei kapitał instytucjonalny czeka w obawie przed podejmowaniem decyzji w okresie spadających cen.

2022 rok, podobnie jak rok poprzedni, to w głównej mierze inwestycje w biura i magazyny, te dwie grupy aktywów przyciągnęły ponad 70% kapitału zainwestowanego w Polsce. Pierwsze miejsce pod względem wolumenu inwestycyjnego w 2022 roku zajął sektor biurowy, a zainwestowany kapitał powyżej 2,12 mld EUR był o ponad 25% wyższy niż przed rokiem. To potwierdzenie, że inwestorzy, pomimo oczekiwanych zmian w modelach pracy w wyniku pandemii, ponownie pozytywnie oceniają perspektywy dla sektora biurowego. Zainwestowany kapitał w aktywa biurowe rozłożył się w równych proporcjach między Warszawą a rynkami regionalnymi. Na liście kluczowych transakcji w Warszawie znalazły się: The Warsaw Hub nabyty przez Google, Generation Park Y sprzedany przez Skanska Property Poland do Hansainvest, czy też Kopernik Office Buildings kupiony przez FLE. Największą transakcją inwestycyjną z sektora biurowego na rynkach regionalnych było nabycie przez Lone Star Funds trzech biurowców dewelopera Cavatina (Carbon Tower, Tischnera Office, Ocean Office Park) w Krakowie i we Wrocławiu.

Kolejne kwartały minionego roku przynosiły zmieniające się oczekiwania inwestorów i inne perspektywy dla rynku. W konsekwencji, stopy kapitalizacji w sektorze biurowym na przestrzeni 12 miesięcy notowały duże zmiany, tj. zaczynając od poziomu poniżej 4,5% notowanego przy dwóch transakcjach aktywami biurowymi typu prime negocjowanymi w I połowie 2022 roku, po zdecydowany wzrost oczekiwanych stóp w drugim półroczu. Ze względu na zaostrzanie polityki monetarnej przez banki centralne, inwestorzy w ostatnich miesiącach zmieniają swoje oczekiwania, a transakcje w toku negocjowane są już przy wyższych stopach kapitalizacji. Najlepsze aktywa biurowe w Warszawie wyceniane są aktualnie przy stopach kapitalizacji 5,25-5,50%, z kolei w miastach

regionalnych jest to poziom zbliżony do 6,25-6,50% za najlepsze aktywa. Odzwierciedlenie tej zmiany nastrojów prawdopodobnie będzie już widoczne przy transakcjach podpisanych w kolejnych miesiącach. Jednocześnie, w kryteriach oceny atrakcyjności inwestycji bardziej istotna niż dotychczas stała się wartość kapitałowa. Ze względu na znaczący wzrost kosztów finansowania w bieżącym roku, inwestorzy oczekują odzwierciedlenia nowych warunków w cenie, dlatego aktualnie transakcje w toku negocjowane są przy wyższych stopach kapitalizacji.

Od początku pandemii sektor magazynowy deklasował rywali na rynku inwestycyjnym, jednak w 2022 roku zajął drugą pozycję w strukturze transakcji inwestycyjnych z udziałem sięgającym 34% oraz wolumenem transakcji powyżej 1,94 mld EUR. Wynik osiągnięty przez sektor magazynowy w 2022 roku w znacznym stopniu został ukształtowany przez transakcje pojedynczymi aktywami, a do największych należą: Panattoni Park Gdańsk Airport sprzedany przez Invesco RE do EQT Exeter, VidaXL nabyty przez Garbe Group Union Investment czy Żabka Distribution Center zakupiony przez Macquaire. Na transakcje portfelowe, które dominowały wolumen inwestycyjny w poprzednich latach, przypadło tym razem około 35% zainwestowanego kapitału. Największą ubiegłoroczną transakcją portfelową był zakupu portfela magazynowego Hillwood przez CBRE IM o wartości przekraczającej 0,5 mld EUR. W 2022 roku sfinalizowano także, m.in. zakup portfolio 7R przez CTP, portfele obiektów magazynowych Panattoni nabyli ARES i Accolade, portfel Cromwell został sprzedany do Partners Group & Peakside.

Podobnie jak w sektorze biurowym, stopy kapitalizacji za aktywa magazynowe wzrosły i na koniec 2022 roku dla najlepszych wielonajemcowych obiektów magazynowych zlokalizowanych w głównych obszarach koncentracji w Polsce były szacowane na poziomie około 5,5%-6,00%. Należy jednocześnie podkreślić, że ze względu na wysokie koszty finansowania i zmieniające się oczekiwania inwestorów, aktualnie negocjacje cenowe toczą się przy wyższych stopach kapitalizacji.

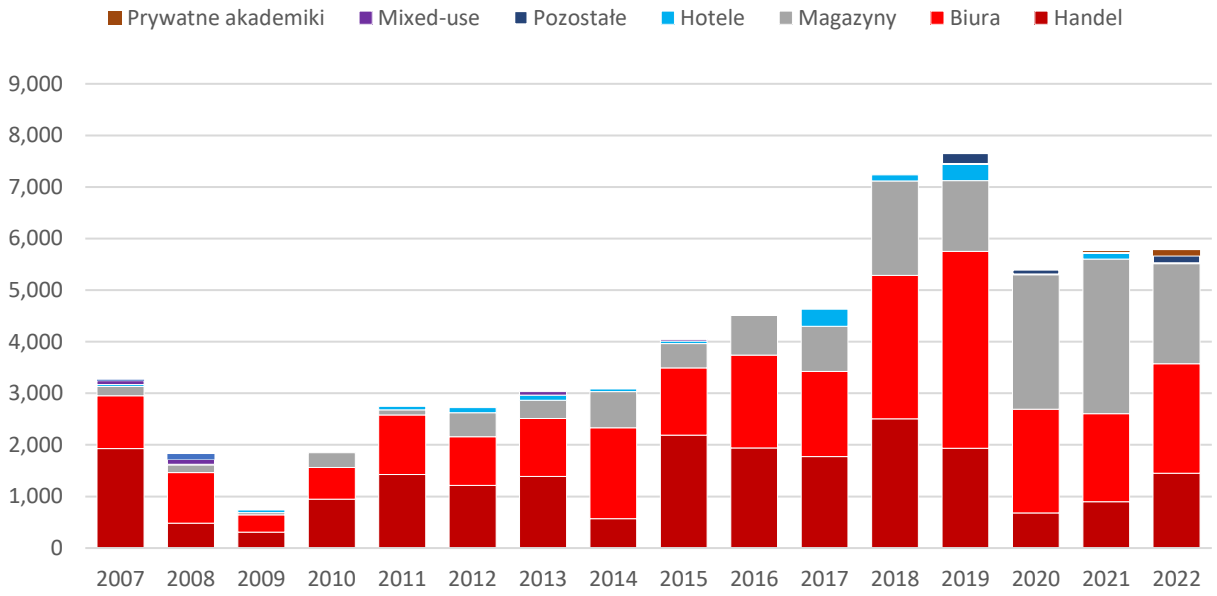
Po dwóch latach ograniczonego popytu na aktywa handlowe ze strony inwestorów kapitałowych, sektor handlowy systematycznie odzyskują swój udział w rynku. W minionych 12 miesiącach nieruchomości handlowe przyciągnęły kapitał o wysokości około 1,45 mld EUR i chociaż jest to poziom, któremu nadal brakuje do wartości notowanych przed pandemią (średnio około 2 mld EUR rocznie) to w porównaniu z 2021 rokiem wolumen transakcji wzrósł o ponad 60%. Istotny wpływ na ubiegłoroczny wynik mają dwie transakcje portfelowe EPP (łącznie 653 mln EUR) sfinalizowane w I kw. 2022 roku oraz nabycie dwóch obiektów handlowych przez południowoafrykańskiego inwestora NEPI (Forum Gdańsk kupione za 250 mln EUR i Atrium Copernicus za 127 mln EUR). Pozostałe transakcje inwestycyjne w sektorze handlowym to w przeważającej części kupno niewielkich parków handlowych o powierzchni nieprzekraczającej 5.000 m^2 (m.in. Prochownia Łomianki, Pasaż Golubsko-Dobrzyński, Stary Dworzec Bolesławiec) oraz wolnostojące sklepy spożywcze. Lokowanie kapitału w mniejszych obiektach handlowych jest tendencją widoczną na polskim rynku

już od kilku lat, a aktywność deweloperów w sektorze handlowym aktualnie koncentruje się niemal wyłącznie na mniejszych formatach.

W ostatnich latach na rynku inwestycyjnym w Polsce nie było transakcji najlepszymi aktywami handlowymi, a pierwszą transakcją typu prime w miastach regionalnych było nabycie Forum Gdańsk w IV kw. 2022 roku przy stopie kapitalizacji około 6%. Z kolei większość sprzedanych w minionych miesiącach obiektów handlowych to mniejsze projekty (niewielkie parki handlowe i centra typu convenience) wyceniane na poziomie 7,50%-8,50%. W przypadku tego typu aktywów stopy kapitalizacji utrzymują się na stabilnym poziomie.

Sytuacja gospodarcza w Polsce oraz globalna polityka monetarna będą miały kluczowy wpływ nastroje inwestorów zainteresowanych alokowaniem kapitału na polskim rynku nieruchomości. Aktualnie sektor nieruchomości boryka się z wyzwaniami takimi jak kryzys energetyczny, rosnące stopy procentowe oraz zmieniające się warunki finansowania nowych projektów. Te czynniki mają również wpływ na aktywność deweloperów we wszystkich sektorach nieruchomości, a w perspektywie długoterminowej mogą wpłynąć na dostępność nowych produktów inwestycyjnych.

Wykres: Roczny wolumen transakcji inwestycyjnych w Polsce (2007-2022)



Źródło: Knight Frank

Transakcje inwestycyjne

14.10 Ostatnie transakcje inwestycyjne w sektorze biurowym w miastach regionalnych zostały zaprezentowane w tabeli poniżej.

Tabela 4: Wybrane transakcje inwestycyjne w miastach regionalnych w Polsce – biurowce

Lp.	Nieruchomość / miasto	Powierzchnia GLA m²	Nabywca	Data	Cena [milion EUR]	Cena EUR/m²	Stopa %
1	Face2Face I & II, Katowice	47,200	Investika & Bud Holdings	4 kw. 2022	113,00	2.394	ca. 7,50%
2	Maraton, Poznań	26,140	Uniqa	4 kw. 2022	75,00	2.869	ca. 6,50%
3	Łużycka Office Park, Gdynia	27,200	Investika & Bud Holdings	4 kw. 2022	67,00	2.463	7,50%
4	Silver Forum, Wrocław	15,750	UBHolding	4 kw. 2022	17,33	1.100	ca. 7,50%
5	Carbon Tower, Wrocław	19,128	Lone Star Funds	3 kw. 2022	40.55	2.120	średnio 7,50%
6	Tishnera Office, Kraków	33.637	Lone Star Funds	3 kw. 2022	67,60	2.010	średnio 7,50%
7	Ocean Office Park A, Kraków	12.986	Lone Star Funds	3 kw. 2022	31,15	2.399	średnio 7,50%
8	Zabłocie Business Park, Kraków	14.500	Uniqa Real Estate	3 kw. 2022	36,25	2.500	n/a
9	Centrum Południe, Wrocław	28.215	Stena Real Estate	2 kw. 2022	86,30	3.059	6,25%
10	Tensor Office Park Gdynia	20.075	JV Investika realitní fond & Bud Holdings	2 kw. 2022	48,18	2.400	7,20%
11	Browar Lubicz (office part), Kraków	7.500	PAREF Gestion	2 kw. 2022	19,40	2.587	6,75%
12	High 5ive 3, Kraków	11.250	Stena Real Estate	2 kw. 2022	40,70	3.618	5,50%
13	Fuzja, Łódź	22.000	KGAL	2 kw. 2022	56,70	2.577	6,75%
14	Red Tower, Łódź	13.700	Warimpex	2 kw. 2022	8,20	599	-
15	Nowy Rynek D, Poznań	37.220	Eastnine AB	2 kw. 2022	120,60	3.240	ok. 6,25%
16	Midpoint 71, Wrocław	36.300	Trigea Real Estate Fund	2 kw. 2022	109,00	3.003	6,20%
17	West4Business Hub I, Wrocław	15.581	Solida Capital	1 kw. 2022	39,0	2.503	ok.. 7%
18	Sky Tower, Wrocław	54.000	Adventum Group	1 kw. 2022	82,39	1.526	-
19	Al. Pokoju 81, Kraków	8.400	Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Cieplnej SA	1 kw. 2022	10,71	1.275	-

Źródło: Knight Frank

Komentarz

W ostatnim roku transakcje w sektorze biurowym w miastach regionalnych wskazywały stopy kapitalizacji w przedziale 5,50% - 7,50%. Najniższe stopy osiągały biurowce położone w najlepszych centralnych lokalizacjach wynajęte na długi okres czasu (wault powyżej 5 lat).

Należy jednak zauważyć iż powyższe transakcje nie odzwierciedlają obecnej sytuacji rynkowej z powodu stale pogarszające się sentymentu rynkowego obserwowanego na rynku inwestycyjnym, spowodowanego pogarszającą się sytuacją ekonomiczną oraz rosnącym oprocentowaniem kredytów. Nie ma wystarczających dowodów rynkowych (z powodu niewielkiej liczy transakcji) by dokładnie określić skalę wzrostu stóp kapitalizacji. Trend wzrostowy jest widoczny w transakcjach będących w toku.

Transakcje nieruchomościami podobnymi

W odniesieniu do wycenianej nieruchomości, za najbardziej podobne możemy uznać poniższe transakcje:

Tabela 5: Wybrane transakcje obiektami porównywalnymi z Wrocławia

Nieruchomość / miasto	Powierzchnia GLA m²	Nabywca	Data	Cena [milion EUR]	Cena EUR/m²	Stopa %
Silver Forum, Wrocław	15,750	UBHolding	4 kw. 2022	17,33	1.100	ca. 7,50%
Carbon Tower, Wrocław	19,128	Lone Star Funds	3 kw. 2022	40,55	2.120	ok 7,50%
Centrum Południe, Wrocław	28.215	Stena Real Estate	2 kw. 2022	86,30	3.059	6,25%

Nieruchomość / miasto	Powierzchnia GLA m²	Nabywca	Data	Cena [milion EUR]	Cena EUR/m²	Stopa %
Midpoint 71, Wrocław	36.300	Trigea Real Estate Fund	2 kw. 2022	109,00	3.003	6,20%
West4Business Hub I, Wrocław	15.581	Solida Capital	1 kw. 2022	39,0	2.503	ok.. 7%
Sky Tower, Wrocław	54.000	Adventum Group	1 kw. 2022	82,39	1.526	-

Komentarz

Powyższe transakcje wskazują iż stopy kapitalizacji na lokalnym rynku biurowym oscylowały między 6,20% a 7,50%. Nie podano stopy kapitalizacji dla Sky Tower oraz Silver Forum.

Natomiast wartości za 1 mkw powierzchni najmu budynku kształtowały się na poziomie 1.100 do 3.059 EUR. Wysokość stopy kapitalizacji oraz wartości kapitałowej nieruchomości jest uzależniona od położenia budynku, jego standardu, wieku, a także długości średniego okresu najmu i poziomu wynajęcia. Budynki z długim wault, np. Midpoint 71 (7 lat) osiągały najwyższe ceny (w tym przypadku EUR 3.003 / mkw), natomiast budynek Silver Forum z niskim poziomem wynajęcia oraz krótkim wault osiągną cenę EUR 1.100 / mkw.

Należy również zauważyć iż nadal obserwujemy trend wzrostowy w zakresie stóp kapitalizacji, więc transakcje z 2022 roku nie odzwierciedlają dobrze obecnej sytuacji rynkowej.

14 Określenie wartości rynkowej nieruchomości

Zakres wyceny

Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności gruntu wg stanu na dzień wyceny. Dodatkowo, zgodnie ze zleceniem przygotowano opinię o wartości przy założeniu ukończenia inwestycji i uzyskania pozwolenia na użytkowanie.

Rodzaj określanej wartości

Wartość rynkowa

Podstawę niniejszej wyceny stanowi wartość rynkowa.

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 1997 nr 115 poz. 741 wraz z późniejszymi zmianami) określa wartość rynkową nieruchomości, definiując jako:

„Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej."

Wartość rynkową nieruchomości określono bez uwzględniania kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

Uwarunkowania wyceny

Z uwagi na rozpoczęty proces inwestycyjny wyceny dokonano w podejściu mieszanych, metodą pozostałościową.

Oszacowano także opinię o wartości po ukończeniu inwestycji i oddaniu do użytkowania.

Metodologia wyceny

Wybór metodologii

Wartość rynkowa nieruchomości została oszacowana przy zastosowaniu podejścia mieszanego, metody pozostałościowej, z uwzględnieniem stopnia zaawansowania inwestycji.

Opinię o wartości nieruchomości po ukończeniu realizacji inwestycji i uzyskania pozwolenia na użytkowanie oszacowano w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną, z uwzględnieniem zawartej umowy najmu oraz warunków rynkowych, przy użyciu oprogramowania Argus Enterprise.

Podejście mieszane

Podejście mieszane, metodę pozostałościową stosuje się do określania wartości rynkowej, jeżeli na nieruchomości mają być prowadzone roboty budowlane polegające na budowie, modernizacji, odbudowie, rozbudowie, nadbudowie, przebudowie lub remoncie obiektu budowlanego.

Metoda pozostałościowa

Wartość określa się jako różnicę wartości nieruchomości po wykonaniu określonych dla danej nieruchomości robót (wartość po zakończeniu realizacji prac) oraz wartości przeciętnych kosztów tych robót uzyskiwanych na rynku nieruchomości podobnych.

Wartość nieruchomości po realizacji przedsięwzięcia jest kalkulowana na podstawie podejścia dochodowego, metody inwestycyjnej.

Koszty przedsięwzięcia zawierają łączne koszty budowy i dostosowania infrastruktury, honoraria specjalistów, koszty finansowania oraz zysk inwestora.

Wartość nieruchomości po realizacji przedsięwzięcia

<u>minus Koszty przedsięwzięcia wliczając zysk inwestora</u>

wynik: **Wartość nieruchomości w chwili obecnej**

Podejście dochodowe

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego wraz z późniejszymi zmianami przy zastosowaniu podejścia dochodowego konieczna jest znajomość dochodu uzyskiwanego lub możliwego do uzyskania z czynszów i innych dochodów z nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny oraz z nieruchomości podobnych.

Metoda inwestycyjna

Metodę inwestycyjną stosuje się przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości przynoszącej dochód z czynszów, którego wysokość można określić na podstawie analizy kształtowania się rynkowych stawek czynszowych za najem lub dzierżawę. Ponadto zastosowano technikę dyskontowania strumieni dochodów, którą stosuje się do określania wartości nieruchomości, dla których wartość dochodu ulegnie w przewidywanej przyszłości zmianie. W niniejszym opracowaniu zmiana ta stanowi następstwo zmian wygaśnięcia umów najmu i zawarcia nowych na warunkach rynkowych.

Program Argus Enterprise

Do sporządzenia niniejszej opinii, wykorzystano program Argus Enterprise, który opiera się na technice wyceny 'hardcore'. Jest to wywodząca się z rynku brytyjskiego technika wyceny, która dzieli osiągane przychody z czynszu na 2 części:

- część „core" – jest to ta część czynszu, uważana za stabilną i możliwą do utrzymania w dłuższym okresie czasu;
- część „froth" - jest to część czynszu, która znajduje się powyżej czynszu core, czyli przychód ryzykowny, a w długiej perspektywie trudny do utrzymania.

Część czynszu stabilna kapitalizowana jest w nieskończoność, a wszelkie możliwe do osiągnięcia nadwyżki nad czynszem rynkowym są wyceniane przy stopie ustalonej w zależności od stopnia ryzyka i dyskontowane na dzień dzisiejszy.

Podstawowa formuła wyceny w tej technice wygląda następująco:
$WR = [DON \times 1/r] + [(MR-DON) \times 1/r \times (1+r)^{-n}]$, gdzie:

- *WR – wartość rynkowa*
- *DON – dochód operacyjny netto*
- *MR – czynsz rynkowy możliwy do osiągnięcia z nieruchomości*
- *r – stopa kapitalizacji*
- *n – liczba lat od daty wyceny do przejścia na czynsz rynkowy (tzw ' reversion').*

14.1 Określenie opinii o wartości nieruchomości przy założeniu ukończenia inwestycji i uzyskania pozwolenia na użytkowanie

Założenia do wyceny

Oszacowania opinii o wartości nieruchomości dokonano w oparciu o otrzymane dokumenty i informacje odnośnie podpisanej umowy najmu oraz na podstawie aktualnych trendów rynkowych.

W oparciu o powyższe dane, dla celów niniejszej wyceny przyjęto przedstawione poniżej następujące założenia.

Powierzchnia najmu

W tabeli poniżej przedstawiono powierzchnie najmu brutto (powiększone o współczynnik powierzchni wspólnych) zgodnie z zestawieniem powierzchni otrzymanym od właściciela nieruchomości, które jak rozumiemy bazują na założeniach projektu zamiennego oczekującego na zamienne pozwolenie na budowę.

Tabela 6: Zestawienie powierzchni najmu

Wielka 27	Powierzchnia najmu m²
Parter	237,68
1. piętro	641.49
2. piętro	795.65
3. piętro	795.65
4. piętro	795.65
5. piętro	753.21
6. piętro	686.43
7. piętro	686.43
8. piętro	686.43
9. piętro	673.39
10. piętro	686.41
11. piętro	691.77
12. piętro	691.76
13. piętro	691.76
14. piętro	691.77
Razem	10,205.49
Liczba miejsc parkingowych podziemnych	49

Źródło: Zestawienie powierzchni najmu, standard BOMA

Stopień wynajęcia

Na dzień wyceny budynek biurowy będący w trakcie realizacji jest wynajęty w około 9% przez trzech najemców (wliczając w to umowę w trakcie finalizacji). Najemcy zlokalizowani będą na parterze i 1 piętrze.

Czynsz rynkowy

Dla potrzeb niniejszej wyceny przyjęliśmy czynsze rynkowe w oparciu o analizę obiektów podobnych zlokalizowanych we Wrocławiu.

W poniższej tabeli przedstawiono wybrane stawki czynszu za nowoczesne powierzchnie biurowe oraz miejsca parkingowe z zawartych w ostatnim czasie umów najmu.

Tabela 7: Wybrane rynkowe stawki czynszu

Lokalizacja	Początek umowy	Długość umowy (miesiące)	GLA (m²)/liczba miejsc park.	Czynsz (€/m²)	Rodzaj powierzchni
Wrocław	2023	60	500 – 1,000	15,00	Biuro
Wrocław	2023	60	>25	85	Parking podziemny
Wrocław	2022	120	300 - 500	12,00	Kantyna
Wrocław	2022	60	5,000-10,000	13,70	Biuro
Wrocław	2021	84	2,000-5,000	14,00	Biuro

Wrocław	2021	48	500 – 1,000	13,50	Biuro
Wrocław	2021	84	<25	70	Parking podziemny
Wrocław	2021	60	<25	75	Parking podziemny
Wrocław	2022		<25	55	Parking podziemny
Wrocław	2022	60	200-500	13,25	Handel
Wrocław	2022	60	500 – 1,000	13,25	Biuro
Wrocław	2020	60	<25	68	Parking naziemny

Analiza stawek czynszu z ostatnio zawartych umów najmu wykazała, że stawki za powierzchnie biurowe wahają się w przedziale 13,25– 15,00 EUR/m^2.

Stawki wywoławcze w okolicy przedmiotowej nieruchomości kształtują się na poziomie 14.50 do 15.50 EUR/m^2.

Mając na uwadze powyższe, w wycenie przyjęto następujące założenia odnośnie czynszu rynkowego.

Tabela 8: Czynsz rynkowy

Rodzaj powierzchni	Czynsz rynkowy (EUR/m^2, miejsce parkingowe)
Powierzchnia biurowa 2 p. – 6 p.	14,75
Powierzchnia biurowa 7 p. – 10 p.	15,00
Powierzchnia biurowa 11 p. – 14 p.	15,25
Powierzchnia usługowa	18,50
Przedszkole	13,50
Parking podziemny miejsca na platformach	70,00
Parking podziemny niezależne miejsca	100,00

Roczny czynsz rynkowy z przedmiotowej nieruchomości oszacowano w łącznej wysokości 1.884.322 EUR.

Program najmu

Założyliśmy, że na dzień zakończenia realizacji inwestycji i oddania do użytkowania, budynek będzie wynajęty na poziomie 15%.

Założono, że 16% powierzchni najmu zostanie wynajęte po 6 miesiącach od dnia oddania budynku do użytkowania, a kolejne 35% po 12 miesiącach 27% po 18 miesiącach.

Dla 27% powierzchni najmu założono rotację umów najmu po okresie 12 miesięcy.

Dla 73% powierzchni najmu założono przedłużenie umów najmu na okres kolejnych 5 lat z uwzględnieniem stawki rynkowej oraz 8-miesięcznego zwolnienia z czynszu.

Okres bezczynszowy

Zgodnie z informacjami uzyskanymi od Klienta, popisana umowa najmu z przedszkolem i żłobkiem przewiduje 10-miesięczny okres zwolnienia z czynszu.

Ponadto, w niniejszej wycenie, jako dodatkową zachętę dla umów podpisywanych na warunkach rynkowych, założono okres 8 miesięcy zwolnienia z czynszu dla każdego najemcy powierzchni i miejsc parkingowych.

Koszty wolnej powierzchni

Na potrzeby niniejszej wyceny założono koszty utrzymania wolnych powierzchni na poziomie 4,50 EUR/m^2.

Koszty agencji wynajmującej

Dla powierzchni rotującej oraz miejsc parkingowych po zakończeniu umów najmu przyjęto koszty agencji wynajmującej w wysokości 20% rocznego czynszu rynkowego możliwego do uzyskania z tych powierzchni.

Koszty agencji przy pierwszej komercjalizacji obiektu zostały uwzględnione w budżecie inwestycyjnym.

Rezerwa na nieprzewidziane wydatki

Dodatkowo założono koszty związane z nieprzewidywalnymi wydatkami uwzględniające między innymi różnego rodzaju naprawy, ewentualnie koszty niepokrywane przez najemców w wysokości 1,5% czynszu generowanego przez nieruchomość od trzeciego roku trwania prognozy do nieskończoności.

Koszty odświeżenia powierzchni

Mając na uwadze obecne uwarunkowania rynkowe założyliśmy koszty odświeżenia dla powierzchni rotującej w wysokości 250 EUR/m^2 oraz 200 EUR/m^2 dla najemców przedłużających umowy.

Koszty tzw. „initial fitout" zostały uwzględnione w budżecie inwestycyjnym.

Stopa kapitalizacji

Analizę stopy kapitalizacji oparliśmy o informacje dotyczące głównie transakcji inwestycyjnych, które miały miejsce w ostatnim czasie. Uwzględniliśmy również oczekiwania uczestników rynku nieruchomości w Polsce.

Szacując stopę kapitalizacji zostały wzięte pod uwagę następujące czynniki:

- przeznaczenie budynku – budynek o funkcji biurowo – usługowej;
- specyfikację techniczną – budynek biurowy klasy A z parkingiem;
- bardzo dobrą lokalizację i ekspozycję nieruchomości przy ul. Powstańców Śląskich;
- stopień zaawansowania inwestycji;
- poziom wynajęcia nieruchomości;
- obecną sytuację na rynku biurowym we Wrocławiu oraz popyt na nowoczesną powierzchnię biurową w mieście.

Uwzględniliśmy także oczekiwania banków i innych instytucji finansowych zapewniających finansowanie dla podobnych projektów, a także funduszy, które zainwestowały w rynek nieruchomości w Polsce.

Do kapitalizacji czynszu zastosowano stopy wejściowe „core" na poziomie:

- 6,00% dla powierzchni wynajętej na dzień oddania budynku do użytkowania (ok. 15% łącznej powierzchni najmu);
- 6,50% dla powierzchni, dla której założono program najmu: 6 -18 miesięcy.

Wynikowa stopa kapitalizacji (RY – reversionary yield) czynszu rynkowego wynosi 8,03%.

Powyższa stopa RY uzyskana została jako stosunek przychodów wynikających z czynszów rynkowych przy pełnym wynajęciu nieruchomości (1.884.322 EUR) do wartości nieruchomości (23.460.000 EUR).

Opinia o wartości nieruchomości przy założeniu ukończenia prac i uzyskania pozwolenia na użytkowanie

Na podstawie powyższych założeń, wartość nieruchomości przy założeniu ukończenia prac i uzyskania pozwolenia na użytkowanie wynosi:

23.455.104 EUR ≈ 23.460.000 EUR

(słownie: dwadzieścia trzy miliony czterysta sześćdziesiąt tysięcy euro)

co wg kursu NBP z dnia wyceny = 4,6851 zł wynosi:

109.890.000 zł
(słownie: sto dziewięć milionów osiemset dziewięćdziesiąt tysięcy złotych)

Wartość nieruchomości przy założeniu ukończenia prac i uzyskania pozwolenia na użytkowanie oszacowano przy pomocy podejścia dochodowego, metody inwestycyjnej, na podstawie obowiązujących warunków rynkowych.

Określona wartość na 1 m^2 powierzchni najmu na poziome 2.299 EUR/m^2 znajduje się w zakresie przedziału cen jaki został określony na rynku, zaś stopa reversionary yield na poziomie 8,03% znajduje się powyżej przedziału stóp, jaki został określony przez transakcje inwestycyjne budynkami biurowymi we Wrocławiu w okresie ostatnich 1,5 roku. Poziom stopy reversionary yield jest uwarunkowany m.in. niskim poziomem wynajęcia budynku na dzień wyceny. Zdecydowana większość transakcji rynkowych dotyczy budynków w pełni wynajętych lub o wysokim stopniu wynajęcia, stąd brak jest przykładów ostatnich transakcji nieruchomościami podobnymi do wycenianej.

14.2 Określenie wartości rynkowej nieruchomości

Wartość rynkową nieruchomości oszacowano w podejściu mieszanym, metodą pozostałościową z uwzględnieniem stopnia zaawansowania inwestycji.

Podejście mieszane

Podejście mieszane, metodę pozostałościową stosuje się do określania wartości rynkowej, jeżeli na nieruchomości mają być prowadzone roboty budowlane polegające na budowie, modernizacji, odbudowie, rozbudowie, nadbudowie, przebudowie lub remoncie obiektu budowlanego.

Wartość określa się jako różnicę wartości nieruchomości po wykonaniu określonych dla danej nieruchomości robót (wartość po zakończeniu realizacji prac) oraz wartości przeciętnych kosztów tych robót uzyskiwanych na rynku nieruchomości podobnych.

Wartość nieruchomości po realizacji przedsięwzięcia jest kalkulowana na podstawie podejścia dochodowego, metody inwestycyjnej.

Koszty przedsięwzięcia zawierają łączne koszty budowy i dostosowania infrastruktury, honoraria specjalistów, koszty finansowania oraz zysk inwestora.

	Wartość nieruchomości po realizacji przedsięwzięcia
minus	Koszty przedsięwzięcia wliczając zysk inwestora
wynik:	Wartość nieruchomości w chwili obecnej

Budżet inwestycji	Budżet na realizację inwestycji obejmuje wszelkie koszty, które zostaną poniesione przy realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia (całkowity koszt inwestycji). Założenia do budżetu przygotowano w oparciu o informacje dostarczone przez inwestora (w szczególności w zakresie planowanych kosztów twardych oraz poniesionych nakładów na dzień wyceny) oraz odniesiono do faktycznie poniesionych kosztów zrealizowanych, jak i będących w trakcie realizacji porównywalnych budynków.
Powierzchnia najmu	Dla potrzeb wyliczenia kosztów realizacji inwestycji przyjęto powierzchnię najmu na poziomie 10.205,49 m^2. Koszty realizacji niniejszego przedsięwzięcia zostały oszacowane na poziomie 96.502.161 zł (bez zysku dewelopera). W skład kosztów realizacji inwestycji wchodzą następujące elementy.
Koszty budowy	Koszty budowy wraz z kosztami zagospodarowania terenu zostały oszacowane w oparciu o specyfikację przedsięwzięcia i parametry obiektu w wysokości 5.600 za m^2 powierzchni najmu. Zawierają one całkowite koszty budowy realizowanej inwestycji, koszty zagospodarowania terenu, koszty infrastruktury. Ponadto założono koszty fit – out w wysokości 1.200 zł/m^2 powierzchni najmu. Powyższe koszty znajdują się w przedziale aktualnych warunków rynkowych.
Okres budowy	Przyjęto okres realizacji – 18 miesięcy.
Rezerwa na nieprzewidziane prace budowla	Nie sposób przewidzieć wysokości wszystkich kosztów, które mogą pojawić się w trakcie realizacji prac budowlanych. Nieprzewidywalne zmiany w trakcie budowy mogą spowodować wzrost kosztów. Brak rezerwy na pokrycie takich kosztów mógłby spowodować zastój w realizacji budowy, aż do momentu znalezienia dodatkowego źródła finansowania. Z reguły koszty te szacowane są na 3-10% całkowitych kosztów budowlanych, w zależności od skali i rodzaju przedsięwzięcia. Biorąc pod uwagę wielkość planowanej inwestycji, dla celów przedmiotowej analizy przyjęto rezerwę w wysokości 3% całkowitych kosztów budowy.
Profesjonalna obsługa projektu	Koszty te związane są z zarządzaniem projektem, kontrolą przepływów finansowych i kosztów, a także jakości wykonywanych prac. Są to również koszty osób koordynujących prace kierowników budowy oraz przygotowujących i nadzorujących postęp realizacji inwestycji. Na prace zespołu specjalistów w łącznej wysokości 3,00% kosztów budowy wraz z rezerwą, składają się: • nadzór konstrukcyjny (1,50%); • nadzór techniczny (1,50%).
Prace architektoniczne	Pozycja ta obejmuje koszty związane z przygotowaniem dokumentacji technicznej takiej jak: • Koncepcja architektoniczna oraz zagospodarowanie terenu dla proponowanej inwestycji; • Szczegółowy projekt budowlano-inżynieryjny. Powyższe prace oszacowano w wysokości 3,00% kosztów budowy wraz z rezerwą.

Inni specjaliści

Pozycja ta obejmuje koszty przygotowania różnego rodzaju materiałów marketingowych, koszty agencji, jak i doradztwo prawne i księgowe.

Na prace zespołu specjalistów składają się:

- marketing i promocja w wysokości 0,5% budżetu;
- koszty agencji w wysokości 20% przychodu rocznego;
- obsługa prawna i księgowa w wysokości 20.000 zł na każdy miesiąc realizacji inwestycji.

Koszty finansowania

Opłaty te obejmują prowizje bankowe poniesione na rzecz banku finansującego w momencie podpisania umowy kredytowej (1%) oraz odsetki należne bankom (5%).

Koszt finansowania zawiera w sobie ubezpieczenie, które powinno pokryć ewentualne koszty w okresie realizacji przedsięwzięcia w przypadku trudności z kontynuowaniem prac budowlanych wynikających z nieprzewidzianych okoliczności. Opłaty z tytułu ubezpieczenia z reguły stanowią około 0,1% całkowitych kosztów budowy.

Inne koszty

Koszty administracyjne, w tym koszty podatku od nieruchomości - 20.000 zł na każdy miesiąc realizacji inwestycji.

Kontrybucja dla najemców: 300 euro/mkw powierzchni najmu.

Zysk dewelopera

W przypadku realizacji przedmiotowej inwestycji założono, iż koszty budowy należy powiększyć o zysk dewelopera realizującego inwestycję w wysokości 12,50% całkowitych kosztów budowy.

Koszty realizacji inwestycji

Koszty realizacji inwestycji wraz z zyskiem dewelopera na poziomie 12,50% oszacowano w wysokości 108.564.931 zł (23.172.383 EUR).

Koszty poniesione

Zgodnie z otrzymanym od Klienta budżetem kosztów budowy, prace budowlane na przedmiotowej inwestycji są zaawansowane w 77%. Przyjmujemy, że zaawansowanie rzeczowe inwestycji jest równe finansowemu.

Wynik końcowy wraz z uzasadnieniem

Inwestycja Wielka 27	zł
Wartość nieruchomości po ukończeniu realizacji budowy	109.889.503 zł
(-) Koszty do poniesienia	22.197.161 zł
(-) Zysk dewelopera	12.062.770 zł
Wartość rynkowa	**75.629.572 zł**
Po zaokrągleniu	**75.630.000 zł**

Wartość rynkowa przedmiotu wyceny

Na podstawie powyższych założeń, wartość rynkowa nieruchomości objętej księgą wieczystą nr WR1K/00201673/7, obejmująca działkę ewidencyjną gruntu nr 30 oszacowana w podejściu mieszanym, z uwzględnieniem stopnia zaawansowania inwestycji, na dzień wyceny tj. 6 kwietnia 2023 r. wynosi:

75.630.000 zł

(słownie: siedemdziesiąt pięć milionów sześćset trzydzieści tysięcy złotych)

co wg kursu NBP z dnia wyceny = 4,6851 zł wynosi:

16.140.000 EUR

(słownie: szesnaście milionów sto czterdzieści tysięcy euro)

Szczegółowe kalkulacje zamieszczono w Załączniku 6 do niniejszego operatu.

Sytuacja rynkowa

Obecne zawirowania gospodarcze w Europie obejmują znaczny wzrost poziomu inflacji, rosnące stopy procentowe, obawy dotyczące cen energii i jej dostępności w obliczu potencjalnej eskalacji inwazji na Ukrainę. Zmiany te są widoczne i odczuwalne w całym sektorze nieruchomości, co w szczególności skutkuje ograniczeniem i wzrostem kosztów finansowania nieruchomości oraz zwiększonymi kosztami budowy, remontów, a także kosztów operacyjnych najemców, właścicieli i deweloperów. Rezultatem czego jest ograniczone zainteresowanie zakupem nieruchomości, ograniczona pula inwestorów, wycofywanie się nabywców z procesów przetargowych i obniżanie cen ofertowych przed ich zakończeniem. Dlatego powszechnie oczekuje się, że czynniki te spowodują uzgodnienie niższych cen na większości rynków i sektorów w nadchodzących miesiącach. Biorąc pod uwagę możliwe dalsze nagłe zmiany warunków rynkowych w odpowiedzi na zmiany sytuacji gospodarczej, w szczególności podkreślamy znaczenie daty wyceny w wycenie nieruchomości.

15 Klauzule

- Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został jedynie w celu określonym w punkcie 2 i nie może zostać wykorzystana do innego celu niż wskazany bez pisemnej zgody Knight Frank Sp. z o.o.
- Niniejszy operat szacunkowy podaje wartość rynkową przedmiotu wyceny na dzień 6 kwietnia 2023 r. Późniejsze zmiany prawne lub rynkowe nie zostały uwzględnione.
- Nie dokonaliśmy przeglądu materiałów archiwalnych dotyczących przedmiotowej nieruchomości takich jak stare mapy/plany nieruchomości gruntowej.
- Nie badaliśmy też historii użytkowania nieruchomości gruntowej.
- Niniejszy operat szacunkowy uwzględnia stan nieruchomości na dzień przeprowadzenia oględzin.
- Zakładamy, że prawo własności gruntu nie podlega nadzwyczajnym lub ograniczonym warunkom, prawo to może być udowodnione, a jego stosowanie jest zgodne z prawem.
- Nasza wycena nie uwzględnia żadnych kosztów związanych z ewentualnym zanieczyszczeniem gruntu, jakie mogłyby być poniesione przez właściciela. W przypadku istnienia takich zanieczyszczeń na przedmiotowej nieruchomości lub w jej sąsiedztwie jej wartość może ulec obniżeniu
- Niniejsza wycena nie uwzględnia żadnych umów finansowych lub obciążeń hipotecznych, którym nieruchomość może podlegać.

- Przyjmujemy odpowiedzialność za umiejętność, staranność i dokładność oczekiwaną od zawodowego rzeczoznawcy majątkowego, ale nie przyjmujemy żadnej odpowiedzialności wobec osób trzecich.
- Niniejszy operat szacunkowy może być publikowany na stronie internetowej Emitenta oraz może stanowić część dokumentu informacyjnego opublikowanego na stronie Giełdy Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie ('GPW') w związku z notowaniem obligacji Zamawiającego w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez GPW. Operat szacunkowy może być także udostępniany potencjalnym inwestorom przed datą emisji obligacji z zastrzeżeniem jednak, że nie wiąże się to z rozszerzeniem odpowiedzialności Przyjmującego na podmioty inne niż Zamawiający.
- Żadna część niniejszego operatu szacunkowego nie może być powielana w jakimkolwiek innym opublikowanym dokumencie, okólniku i prospekcie lub oświadczeniu jak wskazany powyżej bez pisemnej zgody Knight Frank Sp. z o.o. co do formy i treści, w jakiej może się ukazać.
- Niniejszy operat szacunkowy jest przeznaczony do wyłącznego użytku Zamawiającego. Powinien być traktowany jako poufny również przez osoby trzecie, doradców firmy, ministerstwa czy inne urzędy państwowe, które mogą zażądać wglądu do operatu.
- Jakiekolwiek odejście od powyższych założeń może mieć poważny wpływ na wyniki przedmiotowej wyceny.

16 Podpisy autorów operatu szacunkowego

Anna Wieczorek
Rzeczoznawca Majątkowy
Uprawnienia zawodowe nr 7366
Dyplomowany Rzeczoznawca MRICS – Wielka Brytania

Katarzyna Wenerska
Rzeczoznawca Majątkowy
Uprawnienia zawodowe nr 5326
Dyplomowany Rzeczoznawca MRICS – Wielka Brytania

Załącznik 1 - Umowa o dzieło

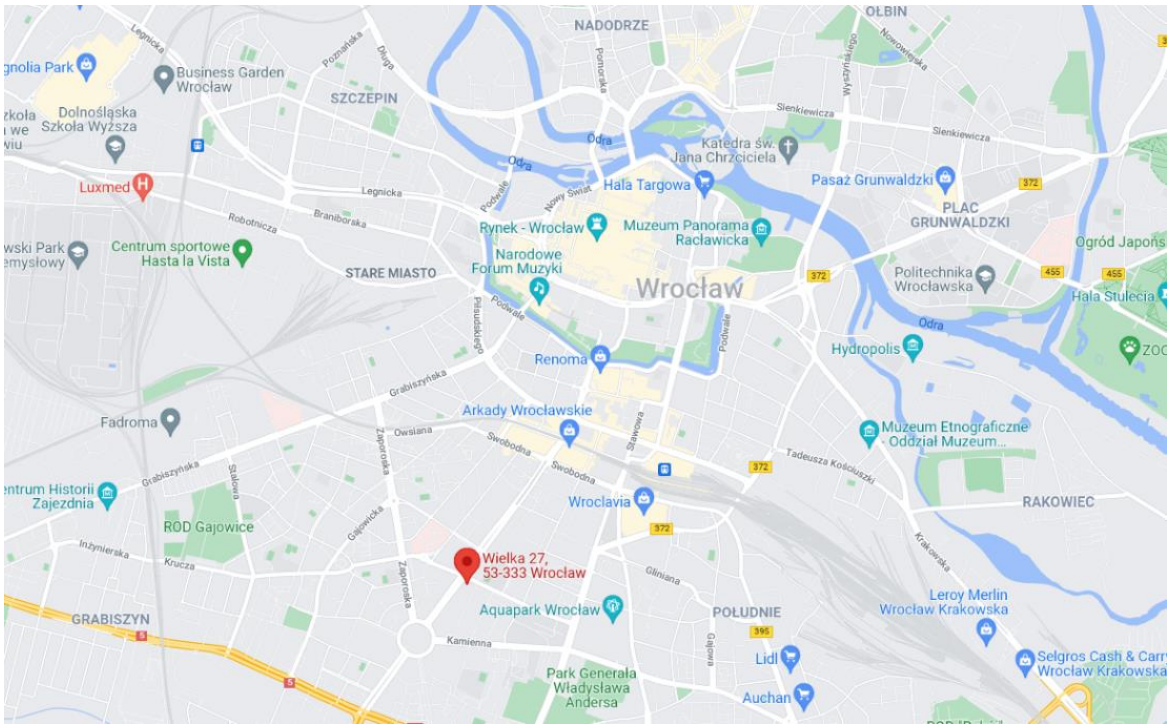
Załącznik 2 - Analiza SWOT

Silne strony	Słabe strony
• Dobra lokalizacja, bliska odległość do centrum miasta; • Bardzo dobra dostępność komunikacyjna; • Bardzo dobra ekspozycja; • Uzyskane pozwolenia na budowę i zaawansowany etap inwestycji; • Forma władania – prawo własności gruntu.	• Niski stopień wynajęcia budynku ok. 9% powierzchni; • Niewielka powierzchnią piętra ok. 700 m^2 ogranicza potencjalną pulę zainteresowanych najemców; • Niewielka liczba miejsc parkingowych, część miejsc parkingowych na platformach; • Konkurencja w sąsiedztwie.
Szanse	**Zagrożenia**
• Komercjalizacja obiektu;	• Możliwy wzrost kosztów utrzymania nieruchomości i rosnące koszty mediów; • Wysoka i stale rosnąca inflacja. • Wysokie stopy procentowe i wysokie oprocentowanie kredytów hipotecznych. • Nieznany wpływ konfliktu w Ukrainie na rynek nieruchomości w Polsce; • Ryzyko związane z procesem inwestycyjnym; • Planowane zmniejszenie liczb toalet na piętrach biurowych – konieczność poniesienia kosztów w przyszłości celem dostosowania powierzchni do liczby osób pracujących na danym piętrze. • Istniejące budynki biurowe oraz budynki biurowe w trakcie realizacji w okolicy przedmiotowej nieruchomości.

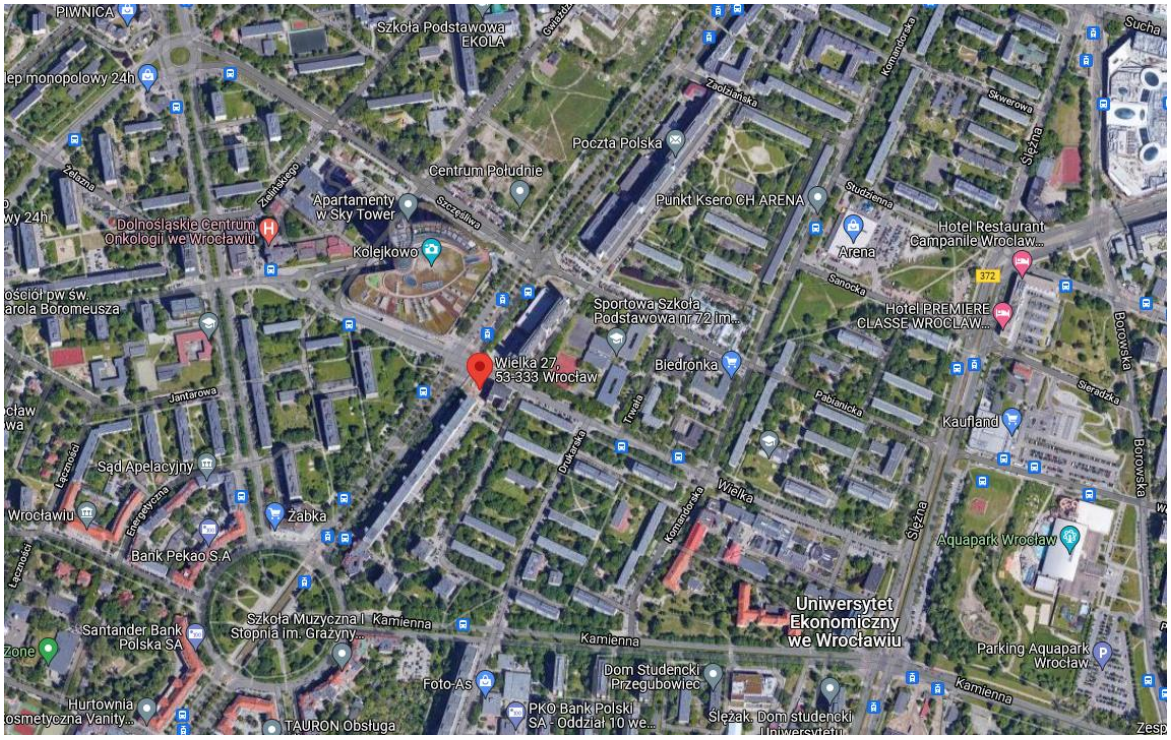
Ryzyko związane z metodologią wyceny

Metoda pozostałościowa	Wartość rynkowa nieruchomości została oszacowana w podejściu mieszanym, metodą pozostałościową, którą cechuje duża wrażliwość na zmienność przyjętych założeń.

Załącznik 3 - Plany lokalizacyjne

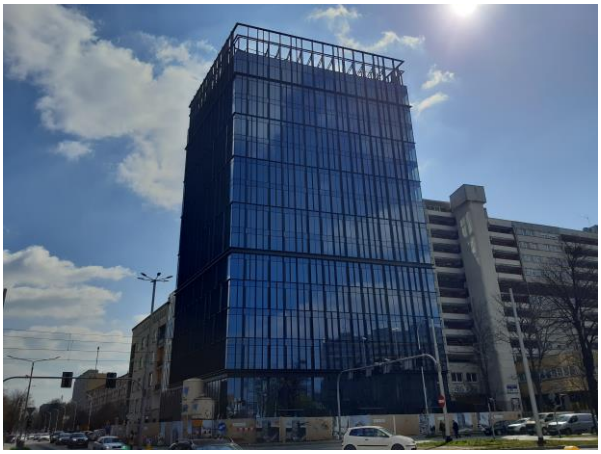


Plan lokalizacyjny / Źródło: www.google.pl/maps



Plan lokalizacyjny / Źródło: www.google.pl/maps

Załącznik 4 - Dokumentacja fotograficzna



KLIMAVIP
Haier

Załącznik nr 1

Zasady ogólne stosowane do wszystkich wycen przeprowadzanych przez Knight Frank sp. z o.o.

UMOWA O DZIEŁO nr ref: 211.2022-2023

(dalej „**Umowa**")
zawarta w Warszawie, dnia 23 marca 2023 r. pomiędzy:

i2 Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu ul. Łaciarska 4b, 50-104 Wrocław (dalej „**Zamawiający")**, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sad Rejonowy dla Wrocławia, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000520460, NIP 8971785953, kapitał zakładowy 9.700.000,00 zł, reprezentowaną przez:
Marcina Misztala – Prezesa Zarządu
a

Knight Frank spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, ul. Mokotowska 49, 00-542 Warszawa (dalej „**Przyjmujący")**, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000134273, NIP 5261032088, kapitał zakładowy 524.350,00 zł, reprezentowaną przez:

Katarzynę Bączyńską – Członka Zarządu

zwanymi dalej łącznie „**Stronami**", a pojedynczo „**Stroną**".

§ 1 - PRZEDMIOT UMOWY

1. Zamawiający zamawia, a Przyjmujący zobowiązuje się, za wynagrodzeniem określonym w Umowie, do wykonania dzieła w rozumieniu art. 627 – 646 kodeksu cywilnego, tj. do przeprowadzenia wyceny i przygotowania operatu szacunkowego z wyceny (dalej „Zamówione Dzieło") dla nieruchomości składającej się z działki ewidencyjnej oznaczonej nr 30, obręb 0022, zlokalizowanej we Wrocławiu przy ulicy Powstańców Śląskich 106, 108, 110 oraz przy ulicy Wielkiej 27 numer KW WR1K/00201673/7 (dalej „**Nieruchomość**").
3. Celem wykonania Zamówionego Dzieła jest określenie wartości Nieruchomości dla celów zabezpieczenia emisji obligacji. Przyjmujący wyraża zgodę na załączenie operatów szacunkowych przygotowanych na podstawie niniejszej umowy do warunków emisji obligacji zabezpieczonych hipotekami ustanowionymi na Nieruchomościach (''Warunki Emisji''). Przyjmujący przyjmuje do wiadomości, że Warunki Emisji będą opublikowane na stronie internetowej Emitenta oraz będą stanowić część dokumentu informacyjnego opublikowanego na stronie Giełdy Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie (''GPW'') w związku z notowaniem obligacji Zamawiającego w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez GPW. Zamówione Dzieło może być także udostępniane potencjalnym inwestorom przed datą emisji obligacji, z zastrzeżeniem jednak, że nie wiąże się to z rozszerzeniem odpowiedzialności Przyjmującego na podmioty inne niż Zamawiający. Rozszerzenie odpowiedzialności na takie podmioty wymaga każdorazowo odrębnej pisemnej zgody i może wiązać się z dodatkowym wynagrodzeniem z tego tytułu.
4. Przyjmujący oświadcza i zapewnia, że:
   a) posiada wszelkie niezbędne doświadczenie i kwalifikacje, aby wykonać Umowę zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz najwyższą profesjonalną starannością.
   b) zajmuje się działalnością polegającą na świadczeniu usług, których dotyczy Umowa.
5. Przedmiotową nieruchomość wycenialiśmy w lutym 2022r na Państwa zlecenie.

§ 2 - SZCZEGÓŁOWY ZAKRES I PRZEDMIOT PRAC

1. Zamówione Dzieło zostanie sporządzone zgodnie z następującymi wymogami, jeśli znajdą one zastosowanie do przewidzianego celu wykonania Zamówionego Dzieła:

a) obowiązującymi w dniu zawarcia Umowy przepisami prawa, tj.:

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 1997 nr 115 poz. 741 wraz z późniejszymi zmianami, tj. Dz. U. z 24 lutego 2023 r. poz.344);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (tekst jednolity Dz. U. z dnia 26 marca 2021 poz. 555)
- Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady UE nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych;
- Standardem zawodowym Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny 1 Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności uzgodniony przez Ministra Infrastruktury w dniu 1 września 2017 r.;

b) Zasadami Ogólnymi stosowanymi przez Przyjmującego do wszystkich wycen sporządzanych przez Przyjmującego, które stanowią Załącznik nr 1 do Umowy (dalej „**Zasady Ogólne**").

2. Zamówione Dzieło będzie zawierać wartość rynkową nieruchomości oraz opinię przy założeniu ukończenia prac i uzyskania pozwolenia na użytkowanie dla realizowanej zabudowy .
3. Zamówione Dzieło będzie zawierać uzasadnienie przyjętej metodologii wyceny i zostanie przygotowane w języku polskim, w wersji elektronicznej podpisanej przez sporządzających wycenę.

§ 3 - JAKOŚĆ I TERMINY

1. Przyjmujący zobowiązuje się do przeprowadzenia wyceny i przygotowania projektu Zamówionego Dzieła oraz dostarczenia Zamawiającemu wersji roboczej Zamówionego Dzieła w formie elektronicznej na adres e-mail wskazany w § 10 Umowy w ciągu 15 (piętnastu) dni roboczych od uzyskania wszystkich dokumentów niezbędnych do przeprowadzenia wyceny.
2. Po otrzymaniu wersji roboczej Zamówionego Dzieła, Zamawiający będzie mógł w ciągu 5 (pięciu) dni roboczych przedstawić swoje komentarze, wnieść o dokonanie poprawek lub zadać pytania dotyczące jego zawartości. W przypadku bezskutecznego upływu terminu określonego powyżej przyjmuje się, że Zamawiający uwag nie zgłasza i zrzeka się prawa do późniejszego powoływania się na ewentualne wady lub braki otrzymanej wersji roboczej Zamówionego Dzieła. W ciągu kolejnych 5 (pięciu) dni roboczych Przyjmujący odpowie na zadane pytania oraz:
   a) dokona ewentualnych korekt w raporcie z wyceny, o ile będą zgodne ze stanem prawnym i faktycznym Nieruchomości oraz metodologią zastosowaną w wycenie, a także dokumentacją wymienioną w § 4 ust. 1 Umowy, albo
   b) odmówi wniesienia poprawek do ostatecznej wersji Zamówionego Dzieła, informując Zamawiającego o przeszkodach.
3. Wersja finalna Zamówionego Dzieła zostanie przekazana do Zamawiającego w wersji elektronicznej w pliku PDF podpisana przez sporządzających wycenę, na adres e-mail wskazany w § 10 Umowy.
4. Wszelkie zdarzenia zaistniałe w trakcie wykonywania przedmiotu Umowy powstałe bez winy Przyjmującego, a mające jego zdaniem wpływ na termin realizacji Zamówionego Dzieła będą zgłaszane Zamawiającemu niezwłocznie po uzyskaniu takiej informacji przez Przyjmującego i uprawniają go do żądania zmiany terminów realizacji poszczególnych obowiązków umownych przez Przyjmującego.

§ 4 - WYMAGANE DOKUMENTY

1. Zamawiający zobowiązuje się współdziałać z Przyjmującym w celu prawidłowej realizacji Zamówionego Dzieła, tj. w szczególności zobowiązuje się dostarczyć informacje i dokumenty dotyczące Nieruchomości niezbędne do przeprowadzenia wyceny i przygotowania Zamówionego Dzieła, tj.:

   a) Dane kontaktowe do osoby odpowiedzialnej za organizację wizji lokalnej
   b) Kopia deklaracji na podatek od nieruchomości za 2023

c) Kopia aktualnej polisy ubezpieczeniowej (jeśli dotyczy)
d) Opis techniczny budynku i standardu wykończenia
e) Budżet, stopień realizacji i harmonogram inwestycji
f) Informacja o kosztach poniesionych na dzień wyceny
g) Informacje o poniesionych i planowanych kosztach aranżacji powierzchni oraz zapisów umów dotyczących przywrócenia stanu powierzchni po zakończeniu umowy najmu
h) Zestawienie powierzchni Nieruchomości – jeśli były zmiany
i) Rzuty poszczególnych kondygnacji budynku - – jeśli były zmiany
j) Informacja o liczbie miejsc parkingowych i ich usytuowaniu (jeśli dotyczy)
k) Zestawienie zawartych umów najmu w formie tabelarycznej: najemca, data rozpoczęcia i okres obowiązywania umowy, wielkość i rodzaj najmowanej powierzchni, aktualne i bazowe stawki czynszów najmu, opłaty eksploatacyjne, sposób i podstawa indeksacji czynszu, zwolnienia z czynszu (np. „wakacje czynszowe")
l) Informacje dotyczące opcji najemców, a przede wszystkim opcji zerwania umowy, jej przedłużenia i powiększenia wynajmowanej powierzchni (jeśli dotyczy)
m) Informacje o dodatkowych przychodach: umowy najmu powierzchni reklamowych, umowy najmu powierzchni pod urządzenia techniczne (np. anteny), powierzchni reklamowych, itp. (jeśli dotyczy)
n) Informacje o umowach będących w trakcie negocjacji
o) Umowy z głównymi najemcami oraz przykładowe umowy najmu
p) Dodatkowo poprosimy o poniższe dokumenty:
q) Wykaz planowanych prac CAPEX-owych z zakresu ESG wynikających z zapotrzebowań rynkowych i ustawowych;

- Informacja nt. „zielonych certyfikatów: np. BREAM, LEED, WELL;
- Certyfikat energetyczny;
- Energia: źródła ciepła zastosowane w obrębie nieruchomości, informacja nt. źródeł odnawialnej energii, informacja o systemach zdalnego odczytu mediów (AMR), zastosowane rozwiązania z zakresu budownictwa pasywnego i efektywności energetycznej;
- Instalacja wodna: informacja o systemach zdalnego odczytu mediów (AMR), systemy recyklingu wody wewnątrz budynku, systemy oszczędzania wody;
- Informacje o systemie BMS;
- Informacje o zrównoważonej gospodarce odpadami,
- Środki zwiększające odporność nieruchomości na zmiany klimatu;
- Transport: parkingi rowerowe, prysznice i szatnie dla rowerzystów, punkty ładowania samochodów elektrycznych;
- Miejsca w obrębie nieruchomości podnoszące komfort użytkowników, udogodnienia;
- Środki podnoszące efektywność energetyczną wprowadzone w przeciągu ostatnich 3 lat w obrębie nieruchomości;
- Informacje nt. „zielonych umów"

2. Przyjmujący zastrzega sobie możliwość uzyskania od Zamawiającego innych dokumentów, które mogą okazać się niezbędne do wykonania Zamówionego Dzieła, a które nie zostały wymienione w § 4 ust. 1.

§ 5 - ZESPÓŁ RZECZOZNAWCÓW

1. Następujące osoby będą wchodziły w skład zespołu Przyjmującego: Justyna Ochnik-Kalinowska (uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości nr 4096), Małgorzata Krzystek (uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości nr 6437), Karolina Sabatowska - Gomułka (uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości nr 4251), Katarzyna

Wenerska (uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości nr 5326), Alicja Szyp (uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości nr 7503), Sylwia Węgielska, Damian Mroziewicz (uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości nr 7795), Iwona Kurek, Anna Wieczorek (uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości nr 7366), Piotr Mierzejewski (uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości nr 7476), Krzysztof Furgała (uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości nr 5685), Weronika Niegowska (uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości nr 5751), Jadwiga Gębka-Polak (uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości nr 7084), Anna Pasyniuk-Rogólska (uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości nr 6774), Agnieszka Jurkiewicz (uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości nr 6115), Wiktor Karpała (uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości nr 7758), Piotr Lipski, Dominika Załęska i Piotr Gołaszewski.

2. Zamawiający niniejszym wyraża zgodę na przekazanie realizacji Umowy wyłącznie tym podwykonawcom, którzy zostali wskazani w Umowie lub których uprzednio zaakceptuje. Za działania i zaniechania podwykonawców w zakresie realizacji Umowy Przyjmujący ponosi odpowiedzialność jak za działania i zaniechania własne, z zastrzeżeniem § 8 ust. 2 Umowy.
3. Osoby wchodzące w skład zespołu Przyjmującego z mocy tego postanowienia będą uprawnione do uzyskania niezbędnych informacji oraz dokumentów będących w posiadaniu Zamawiającego.
4. Osoby wchodzące w skład zespołu Przyjmującego są zobowiązane do zachowania tajemnicy zawodowej i są świadome, że informacje otrzymane od Zamawiającego stanowią tajemnicę przedsiębiorstwa Zamawiającego. Przyjmujący ponosi pełną odpowiedzialność za działania lub zaniechania osób działających w jego imieniu lub na jego zlecenie.

§ 6 - WYNAGRODZENIE

1. Za przeprowadzenie wyceny i przygotowanie Zamówionego Dzieła Przyjmujący otrzyma od Zamawiającego wynagrodzenie w wysokości netto
(dalej „**Wynagrodzenie**”), które zostanie powiększone o należny podatek od towarów i usług (VAT).
2. Kwota wskazana w ust. 1 powyżej jest wynagrodzeniem ryczałtowym i stanowi całość wynagrodzenia należnego Przyjmującemu za przeprowadzenie wyceny i przygotowanie Zamówionego Dzieła zgodnie z Umową. Zamawiający nie będzie ponosić żadnych innych kosztów ani nie będzie zobowiązany do pokrycia kosztów lub strat Przyjmującego lub osób trzecich związanych z wykonywaniem Umowy, a zapłata całości Wynagrodzenia wyczerpuje roszczenia dotyczące Wynagrodzenia Przyjmującego związanego z wykonaniem Umowy.
3. Wynagrodzenie płatne będzie po otrzymaniu przez Zamawiającego zaakceptowanej, finalnej wersji Zamówionego Dzieła - w ciągu 14 dni od daty otrzymania przez Zamawiającego prawidłowo wystawionej faktury VAT.
4. Na pisemne lub przekazane drogą elektroniczną życzenie Zamawiającego, Przyjmujący w ramach Wynagrodzenia, przygotuje dwa drukowane egzemplarze Zamówionego Dzieła. Za wykonanie każdego kolejnego drukowanego egzemplarza Zamówionego Dzieła Przyjmujący otrzyma dodatkowe wynagrodzenie w kwocie 250zł.

§ 7 - POUFNOŚĆ

1. Strony zgodnie oświadczają, że personel którejkolwiek ze Stron nie będzie ujawniać informacji związanych z działalnością drugiej Strony bez jej uprzedniej, pisemnej zgody. W szczególności Przyjmujący oraz wszystkie osoby wchodzące w skład zespołu Przyjmującego są zobowiązane do zachowania w tajemnicy informacji związanych z działalnością Zamawiającego oraz wykonaniem Zamówionego Dzieła w okresie obowiązywania Umowy oraz w okresie jednego roku po jej rozwiązaniu lub po jej wykonaniu, w tym do nieujawniania ich bez uprzedniej pisemnej zgody Zamawiającego.

§ 8 - UBEZPIECZENIE, ODPOWIEDZIALNOŚĆ

1. Przyjmujący potwierdza, iż jest objęty obowiązkowym ubezpieczeniem z tytułu wykonywanej działalności rzeczoznawcy majątkowego. Kopia polisy OC Przyjmującego stanowi Załącznik nr 2.
2. Całkowita maksymalna odpowiedzialność Przyjmującego wynikająca z Umowy jest ograniczona do wysokości 25.000 euro. Przyjmujący odpowiada jedynie za szkody rzeczywiste, nie ponosi odpowiedzialności za utracone korzyści.
3. W zakresie wykonywania Umowy zastosowanie mają także Zasady Ogólne.

§ 9 - ODSTĄPIENIE OD UMOWY

1. Każda ze Stron może do dnia przekazania ostatecznej wersji Zamówionego Dzieła zgodnie z § 3 ust. 1 odstąpić od Umowy na zasadach określonych w Kodeksie Cywilnym.

§ 10 - POWIADOMIENIA

1. Wszelkie powiadomienia dotyczące warunków Umowy wymagają formy pisemnej dla swej ważności i skuteczności (nie dotyczy to powiadomień, co do których w Umowie wyraźnie wskazano inną ich formę niż pisemna). Powiadomienia pisemne będą kierowane pod następujące adresy:

Dla Zamawiającego:	Dla Przyjmującego:
Marcin Misztal	Justyna Ochnik-Kalinowska
I2 Development S.A.	Knight Frank sp. z o.o.
Ul. Łaciarska 4B, 50-104 Wrocław	ul. Mokotowska 49, 00-542 Warszawa

2. Powiadomienia takie będą uważane za prawidłowo dokonane w dniu osobistego doręczenia lub w dniu otrzymania potwierdzenia doręczenia (lub uznania doręczenia stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego) w przypadku zawiadomienia listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.
3. Dla potrzeb merytorycznej współpracy i kontroli realizacji Umowy osobami do kontaktu są:
   a) ze strony Zamawiającego: Marcin Misztal, adres e-mail: mm@i2development.pl; biuro@i2development.pl, tel. 71 376 60 00
   b) ze strony Przyjmującego: Anna Wieczorek adres e-mail anna.wieczorek@pl.knightfrank.com tel. 22 596 50 50.
4. Strony zobowiązane są do wzajemnego informowania się o każdej zmianie adresu w terminie 3 (trzech) dni od nastąpienia zmiany. W przypadku niedopełnienia tego obowiązku pisma kierowane na ostatni wskazany adres będą miały skutek prawidłowego doręczenia.

§ 11 - OCHRONA DANYCH OSOBOWYCH

1. Każda ze Stron oświadcza, że jest administratorem danych zgodnie z art. 4 pkt 7 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (dalej „**RODO**") danych osobowych osób wskazanych w Umowie jako osoby do kontaktu oraz osób odpowiedzialnych za realizację Umowy.
2. Każda ze Stron zobowiązuje się zrealizować w imieniu drugiej Strony obowiązek informacyjny określony w RODO. Obowiązki informacyjne Stron wskazane są w Załączniku nr 3 i 4 do Umowy.

§ 12 - POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Zmiana Umowy może być dokonana przez Strony jedynie w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.
2. Umowa podlega prawu polskiemu. W sprawach nieuregulowanych Umową mają zastosowanie właściwe przepisy kodeksu cywilnego.
3. Wszelkie spory wynikłe na tle Umowy będą rozstrzygane przez Sąd Powszechny właściwy dla siedziby Przyjmującego.
4. Żadna ze Stron nie jest uprawniona bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody drugiej Strony do przenoszenia na osoby trzecie wierzytelności przysługujących z Umowy.
5. Umowę sporządzono w dwóch egzemplarzach, po jednym dla każdej Strony.
6. Umowa wchodzi w życie z dniem jej podpisania.
7. Poszczególne tytuły zostały zastosowane w Umowie jedynie dla przejrzystości, nie mają wpływu na interpretację Umowy.
8. Załączniki do Umowy stanowią jej integralną cześć. W przypadku rozbieżności pomiędzy treścią Umowy a treścią załączników (w szczególności w przypadku rozbieżności pomiędzy treścią Umowy, a treścią Zasad Ogólnych) stosuje się postanowienia Umowy.
9. Treść Umowy stanowi zupełną regulację stosunku prawnego pomiędzy Stronami i wyłącza skuteczność wcześniejszych czy równoczesnych porozumień.

ZAŁACZNIKI:

1. Załącznik nr 1 - Zasady ogólne stosowane do wszystkich wycen przeprowadzanych przez Knight Frank sp. z o.o.
2. Załącznik nr 2 - Kopia polisy ubezpieczeniowej OC Knight Frank sp. z o.o.
3. Załącznik nr 3 - Treść obowiązku informacyjnego zgodnie z wymogami RODO dot. Przyjmującego
4. Załącznik nr 4 - Treść obowiązku informacyjnego zgodnie z wymogami RODO dot. Zamawiającego

Zamawiający:

Podpisany certyfikatem wystawionym dla Marcin Misztal (Certyfikat kwalifikowany). Utworzony w dniu: 2023-03-30 15:00:07 +0200

.....

i2 Development S.A.

Przyjmujący:

Katarzyna Bączyńska

Elektronicznie podpisany przez Katarzyna Bączyńska
Data: 2023.03.31 10:24:20 +02'00'

.....

Knight Frank sp. z o.o

Zasady Ogólne stosowane do wszystkich wycen przeprowadzanych przez Knight Frank

Niniejsze Zasady Ogólne („**Zasady Ogólne**") łącznie z naszą umową o dokonanie wyceny („**Umowa o dzieło**") stanowią umowę zawartą pomiędzy Państwem a nami („**Umowa**"). Odniesienia do „**Państwa**" stanowią odniesienia do osób lub podmiotów, które są naszymi klientami, oraz bez naruszenia postanowień punktów 3 i 4 poniżej, do wszystkich osób mogących opierać się na treści naszej Wyceny.

O ile co innego nie wynika z kontekstu, wszelkie terminy oraz wyrażenia użyte, ale niezdefiniowane w Zasadach Ogólnych, mają znaczenie nadane im w Umowie o dzieło.

Użyty w Zasadach Ogólnych lub w Umowie o dzieło termin „**Wycena**" oznacza raport dotyczący szacowania wartości nieruchomości (operat szacunkowy wg ustawy o gospodarce nieruchomościami, jak również inne opracowania i ekspertyzy zgodnie z wyżej wymienioną ustawą), raport uzupełniający lub kolejny/aktualizacyjny raport przygotowany zgodnie z otrzymanym przez nas zleceniem, jak również wszelkie odpowiedzi lub informacje, które przygotujemy w związku z takim raportem lub daną nieruchomością. Wszelkie wyrazy występujące po terminach „**w tym**", „**w szczególności**" lub podobnych wyrażeniach należy interpretować jako przykłady nieograniczające sensu pojęć poprzedzających takie terminy.

Wszelkie warunki określone w Zasadach Ogólnych pozostają w mocy po rozwiązaniu Umowy.

1. Knight Frank

1.1 Knight Frank sp. z o.o. („**Knight Frank**", „**my**") jest spółką z ograniczoną odpowiedzialnością zarejestrowaną pod numerem KRS 134273; jest ona podmiotem gospodarczym, który ma *wspólników* a nie *partnerów*.

1.2 Nasza siedziba znajduje się w Warszawie, pod adresem: ul. Mokotowska 49, 00-542 Warszawa, Polska.

1.3 Przedstawiciel Knight Frank określony mianem *partnera* oznacza wspólnika lub pracownika Knight Frank i termin ten nie jest równoznaczny ze wspólnikiem w spółce. Termin *partner* został zachowany, ponieważ jest to zwyczajowy termin używany w stosunku do starszych specjalistów. Termin „**Osoba z Knight Frank**" użyty w Zasadach Ogólnych oznacza dowolnego wspólnika, pracownika, „partnera" lub konsultanta Knight Frank.

1.4 Nasz numer identyfikacji podatkowej (NIP) to 5261032088.

1.5 Kopia polisy obowiązkowego ubezpieczenia działalności cywilnej rzeczoznawcy majątkowego będzie stanowiła załącznik do operatu szacunkowego lub umowy o dzieło.

1.6 Knight Frank została zarejestrowana dla celów regulacyjnych w Wielkiej Brytanii przez Królewski Instytut Dyplomowanych Rzeczoznawców – Royal Institution of Chartered Surveyors („**RICS**"). Każda przygotowana przez nas Wycena może zostać poddana kontroli wynikającej z Rejestracji Rzeczoznawcy RICS (RICS Valuer Registration). Zgodnie z naszymi zobowiązaniami, konieczne może być ujawnienie RICS materiałów dotyczących wyceny. Składając u nas zlecenie wyrażają Państwo zgodę na powyższe. Jeżeli będzie to możliwe, powiadomimy Państwa z wyprzedzeniem o konieczności takiego ujawnienia, chociaż nie zawsze może istnieć taka możliwość. Podejmiemy uzasadnione kroki w celu ograniczenia zakresu takiego ujawnienia, a także w celu zapewnienia, że ujawniane dokumenty zostaną zachowane w poufności.

1.7 Wyceny będą przygotowywane zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa obowiązujących w Polsce i standardami zawodowymi.

1.8 Zgodnie z wymogami RICS, informacje dotyczące naszej procedury w zakresie reklamacji dostępne są na Państwa życzenie.

2. Prawo właściwe i jurysdykcja

2.1 Umowa jak również wszelkie spory oraz roszczenia (w tym spory i roszczenia pozaumowne) wynikające lub związane z Umową jej przedmiotem lub treścią, jak również wynikające lub związane z Wyceną, podlegają prawu polskiemu i powinny być zgodnie z nim interpretowane.

2.2 Polskie sądy powszechne posiadają wyłączną jurysdykcję w zakresie orzekania odnośnie do wszelkich sporów lub roszczeń (w tym sporów i roszczeń pozaumownych) wynikających lub związanych z Umową, jej przedmiotem, treścią lub Wyceną. Powyższe ma zastosowanie niezależnie od lokalizacji nieruchomości, klienta, danej osoby trzeciej, jak również niezależnie od miejsca świadczenia usługi.

3. Ograniczenie odpowiedzialności

3.1 Z zastrzeżeniem punktu 3.8, maksymalna odpowiedzialność Knight Frank związana lub wynikająca z niniejszej Umowy, jej przedmiotu lub Wyceny jest ograniczona do kwoty zawartej w umowie.

3.2 Z zastrzeżeniem punktu 3.8 oraz w zakresie dopuszczalnym przepisami obowiązującego prawa, nie ponosimy odpowiedzialności z tytułu utraconych korzyści (*lucrum cessans*), ani z tytułu szkód pośrednich i wynikowych.

3.3 Nasza odpowiedzialność wobec Państwa będzie ograniczona w takim zakresie, w jakim udowodnimy, że bylibyśmy w stanie dochodzić zapłaty zgodnie z polskim kodeksem cywilnym od jednego lub więcej innych podmiotów profesjonalnych, którym zlecili Państwo prace odnośnie do danej przedmiotowej nieruchomości lub Celu (a w każdym przypadku, jeżeli, na skutek wyłączenia lub ograniczenia odpowiedzialności w umowie zawartej pomiędzy Państwem a takim podmiotem profesjonalnym, kwota takiej płatności zostałaby zmniejszona, nasza odpowiedzialność wobec Państwa będzie również pomniejszona o kwotę o jaką pomniejszona zostanie kwota płatności, którego moglibyśmy dochodzić od takiego podmiotu profesjonalnego).

3.4 Z zastrzeżeniem punktu 3.8, ograniczenie naszej odpowiedzialności ma zastosowanie, niezależnie od tego czy odpowiedzialność, którą ponosimy lub ponosilibyśmy, jest odpowiedzialnością umowną, deliktową (w tym z tytułu zaniedbania), odpowiedzialnością z tytułu naruszenia obowiązku ustawowego, czy też odpowiedzialnością mającą inne podstawy.

3.5 Poza wyjątkami określonymi w punktach 3.6 oraz 4.6 i 4.7 poniżej, żadnej osobie trzeciej nie przysługuje prawo do egzekwowania warunków Umowy.

3.6 Nie ma możliwości wniesienia roszczeń wynikających lub związanych z niniejszą Umową przeciwko Osobie z Knight Frank. Takie osoby nie mają osobiście obowiązku dochowania należytej staranności wobec Państwa lub innych podmiotów, a wszelkie roszczenia z tytułu szkód należy wnosić przeciwko Knight Frank. Osoba z Knight Frank, która jest uprawniona do egzekwowania postanowień niniejszego punktu może zostać zastąpiona na mocy umowy pomiędzy klientem a Knight Frank w dowolnym czasie, bez konieczności uzyskania zgody takiej Osoby z Knight Frank.

3.7 Żadne roszczenie, powództwo ani postępowanie wynikające lub związane z Umową lub Wyceną nie zostanie wniesione ani wszczęte przeciwko nam po upływie terminu, w zależności który jest wcześniejszy (a) 6 lat od daty wyceny lub (b) po wygaśnięciu ustawowego okresu przedawnienia.

3.8 Niezależnie od tego, czy zostanie to uściślone przez wyraźne odniesienie do niniejszego punktu czy też nie, żadne z postanowień Umowy nie wyłącza naszej odpowiedzialności z tytułu oszustwa, śmierci lub uszczerbku na osobie spowodowanych naszym zaniedbaniem albo zaniedbaniem po stronie osoby, za którą ponosimy odpowiedzialność, ani żadnej innej odpowiedzialności w takim zakresie, w jakim takiej

odpowiedzialności nie można wyłączyć ani ograniczyć zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami prawa.

4. Cel Wyceny, opieranie się na jej treści i ujawnianie

4.1 Wycena jest przygotowywana i dostarczana wyłącznie w umówionym Celu. O ile wyraźnie nie uzgodniono z nami inaczej, nie można opierać się na jej treści ani nie można jej wykorzystywać w żadnym innym celu, a także, z zastrzeżeniem punktu 3.8, nie ponosimy odpowiedzialności z tytułu takiego wykorzystania.

4.2 Bez uszczerbku dla punktu 4.1 powyżej, na treści Wyceny opierać się może wyłącznie Klient. O ile wyraźnie nie uzgodniono z nami inaczej na piśmie, na treści Wyceny nie mogą polegać żadne osoby trzecie, a Knight Frank nie ponosi odpowiedzialności za możliwe konsekwencje opierania się przez osoby trzecie na treści Wyceny.

4.3 Z zastrzeżeniem punktu 4.4 poniżej, Wycena ma charakter poufny i nie może być ujawniana, w całości ani w części, żadnej osobie trzeciej bez naszej wyraźnej pisemnej zgody (której możemy udzielić według naszego wyłącznego uznania). Z zastrzeżeniem punktu 3.8, nie przyjmujemy żadnej odpowiedzialności wobec osób trzecich z tytułu całości lub części Wyceny ujawnionej z naruszeniem niniejszego punktu.

4.4 Niezależnie od postanowień Umowy stanowiących inaczej, mogą Państwo ujawniać dokumenty w minimalnym zakresie wymaganym przez właściwy sąd albo inne właściwe organy sądownicze lub państwowe albo zgodnie z przepisami prawa obowiązującymi w Polsce.

4.5 Ani całość Wyceny, ani jej żadna część, ani też żadne odniesienie do niej, nie może zostać zawarte w opublikowanym dokumencie, okólniku ani oświadczeniu, ani nie może zostać opublikowane w żaden sposób, tak na papierze jak i w wersji elektronicznej (w tym na stronie internetowej) bez naszej uprzedniej pisemnej zgody oraz zatwierdzenia przez nas formy oraz kontekstu, w jakim takie treści miałyby się pojawić.

4.6 Przyjmują Państwo do wiadomości, że my albo Osoba z Knight Frank może ponieść niepowetowaną szkodę na skutek naruszenia warunków niniejszego punktu 4, a także, że odszkodowanie może nie być adekwatnym zadośćuczynieniem. W związku z powyższym, zgadzają się Państwo, że Osobie z Knight Frank mogą przysługiwać środki prawne w postaci zabezpieczenia lub nakazu spełnienia określonego świadczenia lub inne równoważne środki prawne, w przypadku możliwego lub rzeczywistego naruszenia postanowień niniejszego punktu.

4.7 Zobowiązują się Państwo do całkowitego zwolnienia nas, jak również każdej zaangażowanej Osoby z Knight Frank, z wszelkiej odpowiedzialności z tytułu roszczeń, kosztów (w tym kosztów obsługi prawnej i koszty usług specjalistycznych), wydatków, szkód i strat wynikających albo związanych z naruszeniem niniejszego punktu 4 lub z działaniem albo zaniechaniem osoby, której ujawnili Państwo (albo inny sposób udostępnili) naszą Wycenę, w inny sposób niż zgodnie z niniejszym punktem 4.

5. Sieć Knight Frank

5.1 Knight Frank jest członkiem międzynarodowej sieci niezależnych spółek, których firma zawiera nazwę lub logo "Knight Frank" i które prowadzą działalność w jurysdykcjach poza terytorium Polski (każda z takich spółek zwana będzie dalej „**Podmiotem Powiązanym Knight Frank**").

5.2 O ile wyraźnie co innego nie zostało uzgodnione pomiędzy Państwem a nami: (i) żaden Podmiot Powiązany Knight Frank nie działa jako nasz przedstawiciel i nie ma prawa ustanawiać stosunków prawnych ani zawierać wiążących umów w naszym imieniu; oraz (ii) nie będziemy nadzorować, monitorować ani ponosić odpowiedzialności za żaden Podmiot Powiązany Knight Frank ani za prace, działania lub zaniedbania po stronie Podmiotu Powiązanego Knight Frank, niezależnie od tego, czy to my przedstawiliśmy Państwu dany Podmiot Powiązany Knight Frank.

5.3 W Państwa gestii pozostaje zawarcie odpowiedniej umowy z danym Podmiotem Powiązanym Knight Frank.

6. Klauzula salwatoryjna

Jeżeli którekolwiek z postanowień niniejszej Umowy okaże się nieważne, niezgodne z prawem lub niewykonalne, strony w dobrej wierze podejmą negocjacje w celu zmiany takiego postanowienia, tak, żeby po zmianie było one zgodne z prawem, ważne i wykonalne, jak również, w możliwie najszerszym zakresie, realizowało zamierzony cel handlowy pierwotnego postanowienia. Jeżeli nie dojdzie pomiędzy nami a Państwem do wyraźnego porozumienia w zakresie modyfikacji lub interpretacji postanowienia, do którego zastosowanie ma niniejszy punkt, takie postanowienie uznaje się za zmodyfikowane w minimalnym zakresie koniecznym do tego, żeby było ono ważne, zgodne z prawem i wykonalne. Jeżeli zmiana postanowienia nie jest możliwa, postanowienie takie uważa się za usunięte. Modyfikacja albo usunięcie postanowienia zgodnie z niniejszym punktem pozostaje bez wpływu na ważność oraz wykonalność pozostałej części Umowy.

7. Całość Umowy

7.1 Umowa wraz z Wyceną przygotowaną zgodnie z jej postanowieniami (Umowa oraz wszelkie takie dokumenty zwane będą dalej „**Dokumentami Umownymi**") stanowią całość umowy pomiędzy Państwem i nami, jak również zastępują i uchylają wszelkie uprzednie umowy, obietnice, zapewnienia, gwarancje, oświadczenia oraz zobowiązania w zakresie jej przedmiotu istniejące pomiędzy Państwem a nami, niezależnie od tego, czy miały one formę ustną czy pisemną.

7.2 Z zastrzeżeniem punktu 3.8 powyżej, potwierdzają Państwo, że zawierając Umowę nie opierają się Państwo, ani nie będą Państwu przysługiwać żadne środki poparte jakimikolwiek oświadczeniami, deklaracjami, zapewnieniami, czy też gwarancjami (niezależnie od tego czy podane w dobrej wierze, czy przez zaniedbanie), które nie są wyraźnie określone w Dokumentach Umownych. Ponadto, potwierdzają Państwo, że nie będzie Państwu przysługiwało żadne roszczenie z tytułu nieumyślnego lub wynikającego z zaniedbania wprowadzenia w błąd na podstawie jakiegokolwiek oświadczenia zawartego w Dokumentach Umownych.

7.3 Umowa o dzieło oraz Zasady Ogólne mają zastosowanie i zostają włączone do Umowy, a ponadto są nadrzędne w stosunku do wszelkich niezgodnych z nimi warunków zawartych lub wspomnianych w Państwa wiadomościach lub publikacjach, jak również warunków, które w innym przypadku byłyby domniemane. Państwa standardowe warunki (jeżeli istnieją) nie mają zastosowania ani nie zostają włączone do łączącej nas Umowy, chyba że postanowiono inaczej na piśmie.

7.4 Z zastrzeżeniem punktu 3.8 oraz punktu 6, dodanie nowych postanowień w Dokumentach Umownych, zmiana tych postanowień, ich wyłączenie lub zamierzone wyłączenie, będzie ważne lub wiążące wyłącznie, jeśli zostanie dokonane na piśmie i podpisane przez właściwie umocowanych przedstawicieli w imieniu stron.

8. Cesja

Nie mogą Państwo dokonać cesji, przenieść, obciążyć hipoteką ani w inny sposób przenieść, podzlecić, przekazać pod zarząd powierniczy, ani podejmować innych czynności w odniesieniu do praw i obowiązków wynikających z Umowy bez naszej uprzedniej pisemnej zgody (przy czym możemy udzielić albo odmówić udzielenia takiej zgody według naszego wyłącznego uznania).

9. Siła wyższa

Strona nie będzie odpowiedzialna za naruszenie niniejszej Umowy, za opóźnienie w wykonaniu ani za niewykonanie swoich zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy, jeżeli takie opóźnienie albo niewykonanie wynika ze zdarzeń, okoliczności lub przyczyn pozostających poza rozsądną kontrolą strony.

10. Nasze wynagrodzenie

10.1 Niezależnie od postanowień punktu 10.3 poniżej, obowiązek zapłaty przez Państwa wynagrodzenia na naszą rzecz powstaje w chwili dostarczenia Wyceny. W celu uniknięcia wątpliwości, o ile co innego nie zostało wyraźnie uzgodnione na piśmie, zapłata wynagrodzenia na naszą rzecz nie jest uzależniona od żadnych innych zdarzeń ani warunków zawieszających.

10.2 Jeżeli faktura pozostaje niezapłacona po upływie 30 dni od daty jej przedstawienia, zastrzegamy sobie prawo do codziennego naliczania odsetek ustawowych, od dnia wymagalności płatności do dnia zapłaty, z tytułu opóźnienia w transakcjach handlowych pomiędzy profesjonalnymi podmiotami.

10.3 Jeżeli konieczne okaże się skorzystanie z usług pełnomocnika prawnego albo podmiotu zajmującego się windykacją w celu odzyskania należności, będą Państwo zobowiązani do zapłaty wszelkich kosztów oraz wydatków poniesionych w związku z powyższym.

10.4 Jeżeli przed ukończeniem Wyceny zrezygnują Państwo z realizacji przez nas zlecenia, zostaną Państwo obciążeni karą za odstąpienie (obliczaną na podstawie stosunku poświęconego czasu oraz poniesionych wydatków do całkowitego wynagrodzenia za przygotowanie Wyceny), przy czym jej wysokość wynosiła będzie co najmniej 50% całkowitego wynagrodzenia, jeżeli już przeprowadziliśmy oględziny nieruchomości (albo jednej z nieruchomości, jeżeli zlecenie obejmuje więcej niż jedną nieruchomość).

10.5 Jeżeli opóźnią Państwo zlecenie o więcej niż 30 dni albo w istotny sposób zmienią jego treść, co spowoduje konieczność przeprowadzenia dodatkowych prac na dowolnym etapie sporządzania Wyceny, albo jeżeli zostaniemy poproszeni o przeprowadzenie dodatkowych prac, które uznamy (według naszej rozsądnej oceny) za wykraczające poza zakres zleconej Wyceny, albo które zostaną zlecone nam po tym jak ukończymy sporządzanie Wyceny (w tym w szczególności, dostarczenie opinii w zakresie tytułu prawnego do danej nieruchomości), za takie prace będziemy pobierać dodatkowe wynagrodzenie. Dodatkowe wynagrodzenie będzie obliczane na podstawie stosunku poświęconego czasu oraz poniesionych wydatków do całkowitego wynagrodzenia za przygotowanie Wyceny.

10.6 Jeżeli wyrazimy zgodę na zapłatę naszego wynagrodzenia przez osobę trzecią, takie wynagrodzenie pozostaje należne do czasu uzyskania przez nas zapłaty.

11. Zapobieganie łapownictwu i korupcji

11.1 Zobowiązujemy się, że przez cały okres realizacji zlecenia:

(a) będziemy przestrzegać mających zastosowanie przepisów prawa, ustaw, regulacji oraz kodeksów w zakresie przeciwdziałania łapownictwu i korupcji („**Mające Zastosowanie Wymogi**");

(b) nie będziemy angażować się w działalność, praktyki ani działania, które mogą stanowić przestępstwo określone w Mających Zastosowanie Wymogach;

(c) będziemy posiadać i stosować polityki w zakresie przeciwdziałania łapownictwu i korupcji, uwzględniające Mające Zastosowanie Wymogi oraz dobre praktyki w tym zakresie; oraz

(d) niezwłocznie powiadomimy Państwa o wszelkich prośbach lub żądaniach w zakresie nienależnego świadczenia pieniężnego lub świadczenia o innym charakterze w związku ze świadczeniem usług na Państwa rzecz.

12. Portfel nieruchomości

Nieruchomości składające się na portfel nieruchomości, o ile wyraźnie nie uzgodniliśmy z Państwem inaczej, będą wyceniane oddzielnie, przy założeniu, że nieruchomości są wystawiane na sprzedaż oddzielnie i w sposób zorganizowany.

13. Stan prawny

Stan prawny zostanie opisany na podstawie dokumentów dostarczonych nam przez Państwa, w tym na podstawie internetowego systemu Elektronicznych Ksiąg Wieczystych (https://ekw.ms.gov.pl/). Nie mamy jednak obowiązku przeprowadzania jakichkolwiek badań ani analizy (w tym w Internecie) w zakresie prawidłowości nabycia, ani ceny nabycia. Jeżeli nie będzie to uzgodnione z Państwem, nie będziemy zamawiać wypisów i wyrysów z rejestru gruntów i budynków. Nie będziemy dokonywać przeglądu akt ksiąg wieczystych, materiałów archiwalnych dotyczących przedmiotowej nieruchomości takich jak stare mapy/plany nieruchomości gruntowej.

14. Tytuł prawny i obciążenia

Zakładamy, o ile nie otrzymamy wyraźnych informacji, że tak nie jest, że w stosunku do każdej nieruchomości przysługuje Państwu nieograniczone prawo do rozporządzania nieruchomością, jak również, że wszelka dokumentacja została sporządzona w odpowiedni sposób, a także, że nie występują niestandardowe wydatki, propozycje zagospodarowania, uciążliwe ograniczenia ani plany władz lokalnych, które mogłyby mieć wpływ na nieruchomość, jak również, że w związku z nieruchomością nie toczy się żadne istotne postępowanie sądowe.

15. Koszty zbycia i związane z nim obciążenia

Nasza Wycena nie uwzględnia kosztów transakcji zbycia ani zobowiązań podatkowych, które mogą powstać w przypadku zbycia nieruchomości. Wartość nieruchomości nie uwzględnia podatku VAT, który może być należny. Nieruchomości są wyceniane bez uwzględnienia obciążeń hipotecznych lub obciążeń innego typu.

16. Źródła informacji

Opieramy się na informacjach dostarczonych nam przez Państwa lub podmioty przez Państwa wskazane, w zakresie tytułu prawnego, dzierżawy lub najmu, decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego oraz innych istotnych zagadnień mających znaczenie w wycenie, których podsumowanie znajduje się w Wycenach. Przyjmujemy założenie, że informacje te są kompletne i prawidłowe.

17. Identyfikacja nieruchomości do Wyceny

Dołożymy uzasadnionej staranności oraz umiejętności (ale nie będziemy mieli wobec Państwa absolutnego obowiązku w tym zakresie), żeby zapewnić, że nieruchomość, której adres wskazali Państwo w Państwa zleceniu, jest nieruchomością, w stosunku do której przeprowadzimy oględziny i która zostanie opisana w naszym raporcie z wyceny. Jeżeli występują jakiekolwiek niejasności dotyczące adresu nieruchomości, albo zakresu wyceny, powinni Państwo zaznaczyć to podczas składania zlecenia albo niezwłocznie po otrzymaniu od nas raportu.

18. Granice

Plany dołączone do operatów szacunkowych lub innych raportów służą jedynie celom identyfikacyjnym i nie powinny być wykorzystywane jako podstawa określenia granic nieruchomości, tytułów prawnych do nieruchomości lub innych praw związanych z jej własnością. Obszar nieruchomości jest identyfikowany lub oznaczony na podstawie dostarczonych nam informacji lub naszego rozumienia obszaru nieruchomości.

19. Planowanie przestrzenne, drogi i inne regulacje ustawowe

19.1 Informacje od odpowiednich organów, odpowiedzialnych za planowanie i zagospodarowanie przestrzenne oraz drogi publiczne, w zakresie dotyczącym nieruchomości, uzyskiwane są przede wszystkim ustnie lub na podstawie analizy treści stron internetowych władz lokalnych, z zastrzeżeniem ich ograniczonej wiarygodności. Uzyskanie pisemnych informacji w powyższym zakresie może wymagać oczekiwania trwającego wiele tygodni oraz wymagać uiszczenia opłat. W przypadku, gdy dodatkowe potwierdzenie uzyskanych informacji jest konieczne. Rekomendujemy, żeby formalne wnioski o udzielenie informacji

były składane przez Państwa prawników, którzy również powinni potwierdzić stanowisko w zakresie wszelkich zagadnień prawnych, o których mowa w naszych Wycenach.

19.2 Zakładamy, że nieruchomości zostały wybudowane albo są budowane, a także są użytkowane zgodnie z odpowiednimi zgodami, jak również, że nie istnieją żadne zaległe ustawowe zawiadomienia.

19.3 Zakładamy, że pomieszczenia spełniają wszelkie mające zastosowanie wymogi ustawowe, w tym w zakresie bezpieczeństwa pożarowego oraz regulacji budowlanych.

20. Ubezpieczenie nieruchomości

Nasza Wycena zakłada, że każda nieruchomość podlega ubezpieczeniu od wszelkich zwyczajowych ryzyk, w tym terroryzmu, niestabilności gruntu, zalania, podniesienia się poziomów wody, w oparciu o zwyczajowe, komercyjnie akceptowane stawki ubezpieczenia.

21. Powierzchnia i wiek budynku

W procesie wyceny nieruchomości będziemy opierali się na zestawieniach powierzchni otrzymanych od Państwa lub podmiotów wskazanych przez Państwa. Nie będziemy dokonywali obmiarów powierzchni. W przypadku szacowania wieku obiektu budowlanego, wynik tego szacowania ma jedynie charakter orientacyjny i jest podawany wyłącznie dla celów informacyjnych.

22. Stan konstrukcji

Badania dotyczące stanu technicznego obiektu budowalnego, jego konstrukcji i właściwości gruntu to szczegółowe badania w zakresie stanu budynku oraz jego konstrukcji, obsługi technicznej, jak również stanu gruntu i gleby, przeprowadzane przez wyspecjalizowanych rzeczoznawców budowlanych lub inżynierów, które normalnie nie są objęte zakresem Wyceny. Ponieważ nie przeprowadzamy takich pomiarów (poza sytuacjami, w których zostało to wyraźnie uzgodnione na piśmie i zostaliśmy poinstruowani w zakresie ich przeprowadzenia), nie jesteśmy w stanie stwierdzić, czy nieruchomość jest wolna od wad konstrukcyjnych, próchnienia, szkodników oraz wad innego rodzaju, w tym wad trwałych wynikających z wykorzystania szkodliwych materiałów przy wznoszeniu obiektu. W Wycenie uwzględniamy treść wszelkich raportów dotyczących badania stanu budynku dostarczonych nam z wyprzedzeniem, jak również wszelkie wady i elementy zniszczone, o których uzyskamy informacje, lub które zauważymy w trakcie dokonywania oględzin nieruchomości. W pozostałych przypadkach zakładamy, że nieruchomości będące przedmiotem wyceny wolne są od wszelkich wad.

23. Warunki gruntowe

O ile nie zostaniemy poinformowani na piśmie, że jest inaczej, uznajemy, że nie występują żadne niekorzystne warunki gruntowe ani właściwości gleby, jak również, że właściwości nośne gruntu każdej z nieruchomości są wystarczające, żeby wytrzymać obciążenie budynkiem, który został na nim wybudowany albo który ma zostać wybudowany.

24. Kwestie dotyczące środowiska naturalnego

24.1 Badania z zakresu zagadnień dotyczących środowiska naturalnego przeprowadzane przez odpowiednio wykwalifikowanych specjalistów do spraw środowiska naturalnego zwykle zlecane są przez kupujących lub przyjmujących zabezpieczenie w stosunku do nieruchomości o dużej wartości oraz w sytuacjach, gdy istnieją powody, żeby podejrzewać zanieczyszczenie lub możliwość wystąpienia szkód w przyszłości (niezależnie od tego, czy zostaną one wykryte na skutek badania środowiskowego, które zawsze powinno być przeprowadzane przez kupującego/przyjmującego zabezpieczenie lub ich doradców prawnych, czy też z innych przyczyn). Tego rodzaju badania powinny być prowadzone do momentu identyfikacji i ilościowego określenia trwałego ryzyka przed zakupem nieruchomości. Jeżeli zostaną nam dostarczone rozstrzygające wyniki takich badań, na których zgodnie z Państwa poleceniem mamy się opierać, zostaną one uwzględnione w Wycenie wraz z odniesieniem do źródła oraz charakteru takiego badania. Będziemy starali się wskazać wszelkie oczywiste znane nam wskaźniki i przypadki szkodliwego skażenia, w razie ich wykrycia w trakcie prowadzenia analiz do wyceny.

24.2 Należy jednak pamiętać, że nie jesteśmy ekspertami w zakresie środowiska naturalnego i nie przeprowadzamy jakichkolwiek badań gruntowych i obiektów budowlanych w celu stwierdzenie występowania skażenia środowiska. Nie przeprowadzamy również analiz archiwów publicznych mających na celu wykrycie podejmowanych w przeszłości działań, które mogłyby być źródłem skażenia. Jeżeli wyniki odpowiednich badań opisanych powyżej nie zostaną nam dostarczone i nie występują oczywiste przesłanki występowania szkodliwych zanieczyszczeń, nasza Wycena zostanie przygotowana przy założeniu, że nieruchomość stanowiąca jej przedmiot jest wolna od wszelkiego skażenia. W przypadku, gdy skażenie jest podejrzewane lub potwierdzone, ale odpowiednie badanie nie zostało przeprowadzone albo jego wyniki nie zostały nam udostępnione, wycena zostanie dokonana w oparciu o przepisy prawa obowiązujące w Polsce.

25. Złoża minerałów, drewno, przestrzeń powietrzna itd.

O ile co innego nie zostało wyraźnie uzgodnione na piśmie i wskazane w treści danej Wyceny, nie dokonujemy ani nie zamierzmy dokonywać wyceny z uwzględnieniem potencjalnych dochodów ani innych pozytywnych czy też negatywnych czynników albo innych czynników związanych z nieodkrytymi lub nieoszacowanymi złożami minerałów, zasobami drewna, przestrzenią powietrzną, przestrzenią podziemną ani żadną inną materią, która nie jest powszechnie znana na rynku i uważana za posiadającą jakąś wartość.

26. Porady prawne

26.1 Naszym zadaniem jest sporządzenie opinii o wartości nieruchomości zgodnie z naszymi zawodowymi zobowiązaniami jako rzeczoznawców majątkowych. W związku z tym zakres naszych usług jest odpowiednio ograniczony. Nie jesteśmy wykwalifikowanymi prawnikami i nie udzielamy porad prawnych, a wszelkie składane przez nas oświadczenia albo udzielane porady w zakresie prawa powinny być interpretowane z uwzględnieniem powyższego.

26.2 W razie potrzeby będziemy współpracować z Państwa doradcami prawnymi. Jednakże, nie przyjmujemy żadnej odpowiedzialności za wykonywaną przez nich pracę, jak również nie ponosimy odpowiedzialności za treść sporządzonej przez nich dokumentacji prawnej.

26.3 Jeżeli uznamy, że jest to konieczne do sporządzenia wyceny lub jeśli zostanie to wyraźnie uzgodnione przez strony, jak również, jeżeli zgodzą się Państwo na poniesienie dodatkowych kosztów takich prac, zapoznamy się z dokumentacją prawną (w tym umowami najmu, licencjami itd.), jednakże, (za wyjątkiem uwzględnienia komentarzy dotyczących wpływu naszej interpretacji takich dokumentów na wartość nieruchomości) nie należy opierać się na naszej interpretacji takich dokumentów, jako na będącej prawidłową pod względem prawnym. W przypadku podjęcia się przez nas interpretacji dokumentów prawnych, dla celów sporządzenia Wyceny przyjmujemy, że nasza interpretacja jest prawidłowa.

27. Ocena standingu najemców

Wyrażamy nasz ogólny odbiór prawdopodobnego postrzegania finansowego statusu najemców przez potencjalnych kupujących. Jednakże, nie przeprowadzamy szczegółowych analiz dotyczących sytuacji finansowej najemców, za wyjątkiem sytuacji, gdy taki zakres prac został wyraźnie wskazany w zleceniu, i zakładamy, o ile nie zostaliśmy poinformowani, że jest inaczej, że w żadnym przypadku nie występują istotne zaległości w płatnościach, jak również, że najemcy są w stanie spełniać swoje zobowiązania wynikające z warunków najmu i umów.

28. Zabezpieczenie wierzytelności

W przypadku zlecenia przez klienta przeprowadzenia oceny możliwości wykorzystania nieruchomości jako zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy, dokonamy takiej oceny wyłącznie w zakresie ryzyka trwale związanego z nieruchomością. Ocena stopnia pokrycia i adekwatności kapitałowej oraz źródeł przychodu dla zabezpieczenia wierzytelności należy do obowiązków kredytodawcy.

29. Informacje dotyczące kosztów budowy

Świadczone przez nas usługi wyceny nie obejmują ekspertyzy z zakresu oszacowania kosztów budowy. Jeżeli zgodnie z otrzymanym zleceniem jesteśmy zobowiązani uwzględnić dane dotyczące kosztów budowy, na przykład w przypadku wyceny nieruchomości z potencjałem inwestycyjnym, zdecydowanie zalecamy, żeby dostarczyli nam Państwo wyliczenie kosztów budowy, jak również wszelkie inne istotne dane, sporządzone przez wykwalifikowanego specjalistę z branży budowlanej, na przykład rzeczoznawcę budowlanego. W Wycenie zostanie zaznaczone, że została ona sporządzona w oparciu o dane dotyczące kosztów budowy dostarczone nam przez Państwa. W przypadku niedostarczenia takich informacji zastrzegamy sobie możliwość do polegania na publicznie dostępnych źródłach odnośnie kosztów budowy. Należy jednak zwrócić uwagę, że z uwagi na wskaźnikowy charakter tych danych istnieją poważne ograniczenia co do uzyskanych w ten sposób informacji (mała dokładność) i zalecamy poleganie na profesjonalnej opinii firm specjalistycznych. Jeżeli uzyskają Państwo poradę w zakresie wyceny kosztów budowy po sporządzeniu przez nas Wyceny, zalecamy zlecenie nam weryfikacji naszej Wyceny w oparciu o takie dane.

30. Oszacowanie wartości odtworzeniowej

Oszacowanie wartości odtworzeniowej dla celów ubezpieczenia jest usługą specjalistyczną, w związku z tym zalecamy złożenie odrębnego zlecenia w tym zakresie. W przypadku powstania potrzeby weryfikacji adekwatności istniejącego zakresu ochrony, powinno być to zgłoszone w ramach pierwotnego zlecenia. Wynik takiej weryfikacji jest wyłącznie szacunkowy i może służyć jedynie celom orientacyjnym i informacyjnym, a tym samym nie może służyć za podstawę ustalenia zakresu ochrony ubezpieczeniowej. Jeżeli w wyniku porównania naszej oceny z oceną właściciela występują znacznie rozbieżności rekomendujemy złożenie odrębnego zlecenia dotyczącego oszacowania wartości odtworzeniowej dla celów ubezpieczeniowych.

31. Dane porównawcze

Jeżeli nasza Wycena zawiera dane porównawcze, takie dane są często oparte na informacjach otrzymanych ustnie i nie zawsze możliwe jest zagwarantowanie ich dokładności albo mogą być one objęte obowiązkiem zachowania poufności. Jednakże, takie informacje zostaną podane wyłącznie, jeżeli istniały powody uznania ich za prawdziwe albo były one zgodne z naszymi oczekiwaniami. Ponadto, nie przeprowadziliśmy oględzin podobnych nieruchomości.

32. Podstawy Wyceny

Wyceny przeprowadzane są na takich podstawach, jakie odpowiadają celowi ich przeprowadzenia, jak również w oparciu o przepisy prawa obowiązujące w Polsce oraz standardy zawodowe. Przedmiot i zakres Wyceny zostaną z Państwem uzgodnione, jak również opisane w Umowie o dzieło oraz danej Wycenie.

33. Data Protection

33.1 Dla celów niniejszego punktu „Ustawodawstwo dotyczące ochrony danych" oznacza rozporządzenia o ochronie danych osobowych (UE) 2016/679 („GDPR") oraz Ustawę o ochronie danych osobowych, a także obowiązujące krajowe przepisy wykonawcze i rozporządzenia, z późniejszymi zmianami. Terminy „Dane osobowe", „Przetwarzający dane" i „Podmiot Danych" mają znaczenie przypisane im w przepisach dotyczących ochrony danych osobowych.

33.2 Państwo i my będziemy przestrzegać obowiązujących wymogów dotyczących ochrony Danych Osobowych.

33.3 Bez uszczerbku dla powyższych postanowień ogólnych, nie będą Państwo przekazywać nam Danych Osobowych, chyba że Umowa wymaga ich użycia i / lub konkretnie zażądamy tego od Państwa. Powierzając nam jakiekolwiek Dane Osobowe, gwarantują Państwo, że posiadają niezbędne uprawnienia do dzielenia się nimi z nami i że odpowiednie Podmioty Danych otrzymały niezbędne informacje dotyczące ich udostępniania i wykorzystywania.

33.4 Dane Osobowe udostępnione przez Państwa możemy przekazywać innym podmiotom stowarzyszonym Knight Frank i / lub przedsiębiorstwom grupowym. Niektórzy z tych odbiorców mogą znajdować się poza Europejskim Obszarem Gospodarczym. Przekazujemy takie dane osobowe tylko wtedy, gdy mamy do tego uzasadnione podstawy prawne i spełniliśmy szczególne wymogi Ustawodawstwa dotyczącego ochrony danych.

33.5 Szczegółowe informacje na temat wykorzystania Danych Osobowych można znaleźć w naszym oświadczeniu o ochronie prywatności na stronie https://www.knightfrank.com.pl/global-privacy-statement-2018.

Ważna informacja

Jeżeli mają Państwo jakiekolwiek pytania dotyczące niniejszej Umowy, prosimy o kontakt z nami w możliwie najszybszym terminie, a w każdym razie przed podpisaniem Umowy o dzieło oraz poleceniem, że mamy rozpocząć prace.

Otrzymane od Państwa polecenie, żeby rozpocząć prace (niezależnie od formy, w której zostanie przekazane – ustnie lub na piśmie) będzie stanowiło Państwa ofertę zakupu naszych Usług zgodnie z warunkami Umowy.

W związku z powyższym, rozpoczęcie przez nas prac zgodnie z Państwa poleceniem będzie stanowiło przyjęcie Państwa oferty, a co za tym idzie, będzie ustanawiało pomiędzy nami a Państwem stosunek umowny na warunkach określonych w Umowie.

Załącznik nr 2
Kopia polisy ubezpieczeniowej OC Knight Frank sp. z o.o.

warta.

POLISA NR 90821539309
OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO
(wznowienie polisy nr 908210819097)

Ubezpieczyciel	**Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji „WARTA" S.A.** **rondo I. Daszyńskiego 1 ; 00-843 Warszawa**
UBEZPIECZAJĄCY	**Knight Frank Sp. z o.o.** **ul. Mokotowska 49, 00-542 Warszawa**
UBEZPIECZONY	**Knight Frank Sp. z o.o.** **ul. Mokotowska 49, 00-542 Warszawa**
Broker	BD Partner Kancelaria Brokerska Sp z o.o.
ZAKRES UBEZPIECZENIA	Obowiązkowe ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawcy majątkowego
UBEZPIECZONA DZIAŁALNOŚĆ	Określanie wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością. Sporządzanie opracowań i ekspertyz, niestanowiące operatu szacunkowego, dotyczące: 1. rynku nieruchomości oraz doradztwa w zakresie tego rynku; 2. efektywności inwestowania w nieruchomości i ich rozwoju; 3. skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych; 4. oznaczania przedmiotu odrębnej własności lokali; 5. bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości; 6. określania wartości nieruchomości na potrzeby indywidualnego inwestora; 7. wyceny nieruchomości zaliczanych do inwestycji w rozumieniu przepisów o rachunkowości; 8. wyceny nieruchomości jako środków trwałych jednostek w rozumieniu ustawy o rachunkowości.
SUMA GWARANCYJNA	**25.000 EUR** na jeden i wszystkie Wypadki
Okres ubezpieczenia	Od 01.02.2023 r. do 31.01.2024 r.
Składka	**1.200 PLN** płatna jednorazowo do dnia 28 lutego 2023 r.
NUMER KONTA BANKOWEGO	**mBank S.A.** **68 1140 1010 00005437 9100 1369**
Warunki ubezpieczenia	Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego wraz z załączonymi warunkami obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.

Realizując obowiązek wynikający z Ustawy z dnia 23 września 2016 r. o pozasądowym rozwiązywaniu sporów konsumenckich, TUiR Warta informuje, że podmiotem uprawnionym do pozasądowego rozpatrywania sporów jest:
1) Sąd Polubowny przy Komisji Nadzoru Finansowego (strona WWW: http://www.knf.gov.pl/regulacje/Sad_Polubowny/index.jsp),
2) Rzecznik Finansowy (strona WWW: http://rf.gov.pl/).

Warta dba o Pani/Pana dane osobowe, przetwarza je zgodnie z przepisami prawa i starannością. Informacje o zasadach przetwarzania danych osobowych przez Wartę, a także przysługujących z tego tytułu prawach znajdują się w załączonej klauzuli informacyjnej. Dostępne są również na stronie www.warta.pl.Prosimy o zapoznanie się z treścią klauzuli.
Oświadczam, że zapoznałam\em się z informacjami dotyczącymi przetwarzania danych osobowych przez Wartę.
Oświadczam, że przed zawarciem niniejszej umowy ubezpieczenia, otrzymałem i zapoznałem się z Warunkami Ubezpieczenia oraz z dokumentem zawierającym informacje o produkcie ubezpieczeniowym (tzw. Kartą IPID), obowiązującymi w dniu zawarcia umowy, mającymi do niej zastosowanie.
Warszawa, dnia 31 stycznia 2023 r.

za TUiR WARTA S.A.: Za Ubezpieczającego:

Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji "WARTA" S.A.
Departament Klientów Strategicznych i Reasekuracji
00-843 Warszawa, rondo I. Daszyńskiego 1
NIP 521-04-20-047 REGON 000017265

EKSPERT Agnieszka Wilk

EKSPERT Katarzyna Skoneczna

Katarzyna Bączyńska
Elektronicznie podpisany przez Katarzyna Bączyńska
Data: 2023.02.01 12:58:52 +01'00'

Załącznik nr 3
Treść obowiązku informacyjnego zgodnie z wymogami RODO dot. Przyjmującego

1. Administratorem danych osobowych jest Knight Frank sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (00-542), ul. Mokotowska 49, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000134273 (dalej „**Administrator**").
2. Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane w celu realizacji umowy pomiędzy Administratorem a podmiotem w imieniu którego Pani/Pan występuje. Pani/Pana dane będą wykorzystywane przez Administratora w zakresie, w jakim zostały mu udostępnione w celu realizacji umowy.
3. Podstawą prawną przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest prawnie uzasadniony interes Administratora polegający na zapewnieniu kontaktów niezbędnych do realizacji działalności gospodarczej, w tym realizacja umowy i współpracy z kontrahentem (art. 6 ust. 1 lit. f) RODO).
4. Przetwarzane będą następujące kategorie Państwa danych osobowych: imię, nazwisko, adres email, nr telefonu.
5. Odbiorcą danych osobowych będą współpracownicy Administratora oraz podmioty świadczące na rzecz Administratora usługi (księgowe, prawne, informatyczne, w zakresie kompleksowego zarządzania projektami, przewozowe, bankowe).
6. Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny do realizacji i rozliczenia tej współpracy.
7. Przysługuje Pani/Panu prawo do:
   a) żądania dostępu do swoich danych osobowych, ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania, a także prawo do przenoszenia danych;
   b) wniesienia w dowolnym momencie sprzeciwu wobec przetwarzania Pani/Pana danych osobowych, z przyczyn związanych z Pani/Pana szczególną sytuacją;
   c) wniesienia skargi do organu nadzorczego, tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych
8. Pani/Pana dane nie będą wykorzystywane do podejmowania zautomatyzowanych decyzji, w tym do profilowania.

Załącznik nr 4
Treść obowiązku informacyjnego zgodnie z wymogami RODO dot. Zamawiającego

1. Administratorem danych osobowych jest **i2 Development S.A.** (dalej „**Administrator**").
2. Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane w celu realizacji umowy pomiędzy Administratorem a Knight Frank sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (00-542), ul. Mokotowska 49, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000134273 w imieniu którego Pani/Pan występuje. Pani/Pana dane będą wykorzystywane przez Administratora w zakresie, w jakim zostały mu udostępnione w celu realizacji umowy.
3. Podstawą prawną przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest prawnie uzasadniony interes Administratora polegający na zapewnieniu kontaktów niezbędnych do realizacji działalności gospodarczej, w tym realizacja umowy i współpracy z kontrahentem (art. 6 ust. 1 lit. f) RODO).
4. Przetwarzane będą następujące kategorie Państwa danych osobowych: imię, nazwisko, adres email, nr telefonu.
5. Odbiorcą danych osobowych będą współpracownicy Administratora oraz podmioty świadczące na rzecz Administratora usługi (księgowe, prawne, informatyczne, w zakresie kompleksowego zarządzania projektami, przewozowe, bankowe).
6. Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny do realizacji i rozliczenia tej współpracy.
7. Przysługuje Pani/Panu prawo do:
   a) - żądania dostępu do swoich danych osobowych, ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania, a także prawo do przenoszenia danych;
   b) - wniesienia w dowolnym momencie sprzeciwu wobec przetwarzania Pani/Pana danych osobowych, z przyczyn związanych z Pani/Pana szczególną sytuacją;
   c) - wniesienia skargi do organu nadzorczego, tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych
8. Pani/Pana dane nie będą wykorzystywane do podejmowania zautomatyzowanych decyzji, w tym do profilowania.

Załącznik 5 - Dokumenty prawne i finansowe

PREZYDENT WROCŁAWIA ZGKIKM.TE.6621.4748.2023	Województwo: dolnośląskie Powiat: M.WROCŁAW Jednostka ewidencyjna: Wrocław Obręb ewidencyjny: **026401_1.0022, Południe** Miejscowość: Wrocław (idTERYT: 0986283)

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

według stanu na dzień: 2023-04-21 09:25:58

Jednostka rejestrowa gruntów: 026401_1.0022.G6
grupa rejestrowa: 15

WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:

UDZIAŁ: **1/1** charakter stanu władania: **własność**
Spółka handlowa nie będąca cudzoziemcem:
WIELKA 27 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ REGON: 363225108
Siedziba: 50-104 Wrocław ul. Łaciarska 4B

DZIAŁKI EWIDENCYJNE:

Ark. mapy	Numer działki ewiden -cyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia użytku [ha]	Powierzchnia działki [ha]	Numer księgi wieczystej
35	**30**	ul. Powstańców Śląskich 106 ul. Powstańców Śląskich 108 ul. Powstańców Śląskich 110 ul. Wielka 27	Inne tereny zabudowane	Bi	0.1244	**0.1244**	WR1K/00201673/7

Identyfikator działki: 026401_1.0022.AR_35.30

Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 0.1244

BUDYNKI NIESTANOWIĄCE ODRĘBNEGO OD GRUNTU PRZEDMIOTU WŁASNOŚCI:

Adres budynku	Rodzaj wg KŚT	Liczba lokali: odręb-nych	Liczba lokali: innych	Pow. użytkowa: lokali [m2]	Pow. użytkowa: pom. przyn. [m2]	Pow. zabudowy budynku [m2]	Liczba kondyg. nad/pod-ziemnych
ul. Powstańców Śląskich 106 ul. Powstańców Śląskich 108 ul. Powstańców Śląskich 110 ul. Wielka 27	budynki biurowe (105)					899	15/2
Identyfikator budynku: 026401_1.0022.AR_35.30.2_BUD							
Identyfikatory działek na których położony jest budynek: 026401_1.0022.AR_35.30							
ŁĄCZNIE BUD. NA WYPISIE: 1	ŁĄCZNIE NA WYPISIE:	0	0	0.00	0.00	899	

W dniu: 21.04.2023
dokument sporządzony przez: Malwina Tkocz

Wrocław, dnia: 21.04.2023

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

PREZYDENT WROCŁAWIA

Z up. Prezydenta Wrocławia
Łukasz Wesołowski
Kierownik Pracowni
w Biurze Katastru Miejskiego

(data, imię i nazwisko osoby upoważnionej)

Sporządzono w Zarządzie Geodezji, Kartografii i Katastru Miejskiego we Wrocławiu, al. Marcina Kromera 44, 51-163 Wrocław

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **WR1K/00201673/7**, STAN Z DNIA 2023-05-02 11:16

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA WROCŁAWIA-KRZYKÓW WE WROCŁAWIU, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WR1K

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O | Dział I-Sp | Dział II | Dział III | Dział IV

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	**1**	1, 4

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki		**30**		1, 4, 30, 36
Identyfikator działki		026401_1.0022.AR_35.30		
Obręb ewidencyjny *(numer, nazwa)*		0022, POŁUDNIE		
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)*	Lp. 1.	1	DOLNOŚLĄSKIE, M. WROCŁAW, WROCŁAW M., WROCŁAW	
Ulica		POWSTAŃCÓW ŚLĄSKICH 106; POWSTAŃCÓW ŚLĄSKICH 108; POWSTAŃCÓW ŚLĄSKICH 110; WIELKA 27		
Sposób korzystania		BI - INNE TERENY ZABUDOWANE		

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	**0,1244 HA**	5

Budynki

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)*	Lp. 1.	1	DOLNOŚLĄSKIE, M. WROCŁAW, WROCŁAW M., WROCŁAW	1, 4, 20, 21
Identyfikator budynku		026401_1.0022.AR_35.30.1_BUD		
Identyfikator działki	Lp. 1.	026401_1.0022.AR_35.30		
Nazwa ulicy numer porządkowy budynku		**POWSTAŃCÓW ŚLĄSKICH 108,110; WIELKA 27**		
Liczba kondygnacji		4,0		
Powierzchnia użytkowa budynku		1831,3000 M2		
Przeznaczenie budynku		BUDYNEK BIUROWY		
Odrębność *(budynek stanowi odrębną nieruchomość)*		NIE		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	**WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW**, 2006-06-08, PREZYDENT WROCŁAWIA, WROCŁAW; 10-11 *(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WR1K/00038974/06/001, 2006-11-10 09:55:45, 2007-04-16-09.15.00.992128, NIE, 1-4 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
4	**UMOWA DAROWIZNY**, 2006-11-09, NOT. JANINA JARZĄBEK, KANCELARIA NOTARIALNA WE WROCŁAWIU; 2-4 *(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WR1K/00038974/06/001, 2006-11-10 09:55:45, 2007-04-16-09.15.00.992128, NIE, 1-4 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
5	**WYCIĄG Z WYKAZU ZMIAN DANYCH EWIDENCYJNYCH**, 2011-01-27, PREZYDENT WROCŁAWIA, WROCŁAW; 29 *(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WR1K/00053942/10/001, 2010-12-20 09:12:31, 2011-02-14-13.03.49.720223, NIE, 19-20 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
20	**WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW**, 2016-10-13, PREZYDENT WROCŁAWIA, WROCŁAW; 270 *(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WR1K/00063376/16/001, 2016-10-27 13:05:00, 2017-01-03-11.53.05.287493, TAK, 268 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
21	**WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ**, 2016-10-13, PREZYDENT WROCŁAWIA, WROCŁAW; 271 *(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WR1K/00063376/16/001, 2016-10-27 13:05:00, 2017-01-03-11.53.05.287493, TAK, 268 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
30	**WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW**, 2020-08-07, PREZYDENT WROCŁAWIA, WROCŁAW; 390 *(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WR1K/00096123/20/001, 2020-09-28 08:31:00, 2021-03-16-10.52.06.504617, TAK *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*
36	**WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW**, 2023-01-31, PREZYDENT WROCŁAWIA, WROCŁAW; 520 *(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WR1K/00007175/23/001, 2023-02-03 11:38:00, 2023-03-30-07.54.35.835777, TAK *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **WR1K/00201673/7**, STAN Z DNIA 2023-05-02 11:16

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA WROCŁAWIA-KRZYKÓW WE WROCŁAWIU, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WR1K

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **WR1K/00201673/7**, STAN Z DNIA 2023-05-02 11:16

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA WROCŁAWIA-KRZYKÓW WE WROCŁAWIU, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WR1K

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1.	**5**	**1 /1**	---	34
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(Nazwa, siedziba, REGON, KRS)*		**WIELKA 27 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**, WROCŁAW, 363225108, 0000591533			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
34	**ZMIANA OŚWIADCZENIA O USTANOWIENIU HIPOTEKI ORAZ OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI**, 59215/2021, 2021-08-13, MAŁGORZATA ZEMBALA, WROCŁAW; 461-475 *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WR1K/00003877/22/001, 2021-08-13 10:21:00, 2022-01-31-11.29.41.815500, NIE, 456 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **WR1K/00201673/7**, STAN Z DNIA 2023-05-02 11:16

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA WROCŁAWIA-KRZYKÓW WE WROCŁAWIU, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WR1K

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	**1**	22
Rodzaj wpisu	**OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE**	
Treść wpisu	NIEODPŁATNA I NIEOGRANICZONA W CZASIE SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU ZGODNIE Z ART. 305.1 KODEKSU CYWILNEGO, POLEGAJĄCEJ NA UPRAWNIENIU DO KORZYSTANIA Z PLANOWO POWSTAŁEGO BUDYNKU BIUROWO-USŁUGOWEGO, KTÓRY ZOSTANIE POSADOWIONY NA WW. DZIAŁCE, W ZAKRESIE INSTALACJI WNĘK KABLOWYCH, PRZEWODÓW ZASILAJĄCYCH, WYSIĘGNIKÓW I OPRAW OŚWIETLENIOWYCH NA ŚCIANIE BUDYNKU PRZY UL. WIELKIEJ ORAZ NA NIEOGRANICZONYM, BEZTERMINOWYM DOSTĘPIE DO TYCH URZĄDZEŃ W CELU DOKONYWANIA BIEŻĄCYCH NAPRAW, KONSERWACJI, REMONTÓW I MODERNIZACJI ORAZ INNYCH CZYNNOŚCI ZWIĄZANYCH Z EKSPLOATACJĄ URZĄDZEŃ SIECI OŚWIETLENIOWEJ UL. WIELKIEJ I PRZYLEGŁYCH, W TYM ICH ROZBUDOWY, W ZAKRESIE WSKAZANYM NA ZAŁĄCZNIKU GRAFICZNYM STANOWIĄCYM ZAŁĄCZNIK DO NINIEJSZEGO AKTU	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON, KRS)* — Lp. 1.	**TAURON DYSTRYBUCJA SPÓŁKA AKCYJNA**, KRAKÓW, 230179216, 0000073321	

Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	**2**	26
Rodzaj wpisu	**OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE**	
Treść wpisu	ODPŁATNA I NIEOGRANICZONA W CZASIE SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU POLEGAJĄCA NA: 1) PRAWIE WYBUDOWANIA W PLANOWO POWSTAŁYM BUDYNKU BIUROWO-USŁUGOWYM, KTÓRY ZOSTANIE POSADOWIONY NA DZIAŁCE GRUNTU NR 30 AM-35, OBRĘB 0022 POŁUDNIE, DWÓCH ROZDZIELNIC ŚREDNIEGO NAPIĘCIA WE WNĘTRZOWEJ STACJI TRANSFORMATOROWEJ, Z POWIERZCHNIĄ	

		EKSPLOATACYJNĄ WYNOSZĄCĄ 16,30 M2, KTÓRYCH POŁOŻENIE OZNACZONE ZOSTAŁO NA MAPIE Z PRZEBIEGIEM SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU, STANOWIĄCEJ ZAŁĄCZNIK DO NINIEJSZEGO AKTU, 2) PRAWIE ZAPEWNIENIA CAŁODOBOWEGO, SWOBODNEGO DOSTĘPU DO WSZELKICH URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH POSADOWIONYCH W PLANOWO POWSTAŁYM BUDYNKU BIUROWO-USŁUGOWYM, KTÓRY ZOSTANIE POSADOWIONY NA DZIAŁCE GRUNTU NR 30 AM-35, OBRĘB 0022 POŁUDNIE, A BĘDĄCYCH CZĘŚCIĄ PRZEDSIĘBIORSTWA TAURON DYSTRYBUCJA S.A. W CELU DOKONYWANIA BUDOWY, PRZEBUDOWY, ROZBUDOWY, PRZEGLĄDÓW, NAPRAW, REMONTÓW, KONSERWACJI, WYPROWADZANIA NOWYCH OBWODÓW I INNYCH CZYNNOŚCI ZWIĄZANYCH Z ICH EKSPLOATACJĄ LUB WYMIANĄ WRAZ Z DOJAZDEM.	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON, KRS)*	Lp. 1.	**TAURON DYSTRYBUCJA S.A.**, KRAKÓW, 230179216, 0000073321	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
22	**OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU**, 45582/2017, 2017-05-08, MAŁGORZATA ZEMBALA, WROCŁAW; 281-285 *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WR1K/00026606/17/001, 2017-05-08 13:44:00, 2017-07-11-13.38.59.374633, NIE, 278-279 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
26	**UMOWA USTANOWIENIA SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU**, 3484/2017, 2017-07-20, AGATA TYC, WROCŁAW; 317-321 *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WR1K/00045414/17/001, 2017-07-20 15:31:00, 2017-10-27-17.44.12.993387, NIE, 314 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*

Powrót

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		**6**		32, 33, 34, 35
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		**HIPOTEKA UMOWNA**		
Suma (słownie), waluta		**57 739 500,00** (PIĘĆDZIESIĄT SIEDEM MILIONÓW SIEDEMSET TRZYDZIEŚCI DZIEWIĘĆ TYSIĘCY PIĘĆSET) **ZŁ**		
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)*	Lp. 1.	2	ZMIANA WPISU POPRZEZ ZMIANĘ TREŚCI HIPOTEKI USTANOWIONEJ DO KWOTY 26.908.500,00 ZŁ NA RZECZ SPÓŁKI POD FIRMĄ MFTRUST SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE (KRS 0000579064, REGON 362668000) PO JEJ WPISIE ZGODNIE Z ŻĄDANIEM OBJĘTYM WNIOSKIEM DZ.KW./WR1K/20693/21 Z DNIA 19.03.2021 R. W TEN SPOSÓB, ŻE ZWIĘKSZA SUMĘ TEJ HIPOTEKI Z KWOTY 26.908.500,00 ZŁ DO KWOTY 41.320.500,00 ZŁ ORAZ ZMIENIA ZAKRES ZABEZPIECZENIA POPRZEZ OBJĘCIE OPRÓCZ OBLIGACJI SERII L DODATKOWO RÓWNIEŻ OBLIGACJI SERII M TJ. HIPOTEKA USTANOWIONA ZOSTAJE W CELU ZABEZPIECZENIA WSZELKICH ISTNIEJĄCYCH I PRZYSZŁYCH ROSZCZEŃ ORAZ WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCYCH BĄDŹ MOGĄCYCH WYNIKAĆ Z TYTUŁU EMISJI OBLIGACJI - W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI O ZAPŁATĘ NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU WYKUPU OBLIGACJI SERII L I M LUB WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU OBLIGACJI SERII L I M PRZEZ EMITENTA TJ. I2 DEVELOPMENT S.A. Z SIEDZIBĄ WE WROCŁAWIU (KRS 0000520460, REGON 022010257) ZGODNIE Z WARUNKAMI EMISJI, W TYM MIĘDZY INNYMI, NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ, ODSETEK (W TYM ODSETEK OD ZALEGŁYCH KWOT), PROWIZJI I KOSZTÓW (W TYM KOSZTÓW EGZEKUCJI) I INNYCH KWOT OPISANYCH SZCZEGÓŁOWO W WARUNKACH EMISJI, W TYM	

		DODATKOWEGO OPROCENTOWANIA NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ OBLIGACJI SERII L I M W PRZYPADKU WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU OBLIGACJI SERII L I M NA ŻĄDANIE EMITENTA, ODSETEK OD OBLIGACJI I WSZELKICH KOSZTÓW I WYDATKÓW PONIESIONYCH PRZEZ OBLIGATARIUSZY W ZWIĄZKU Z DOCHODZENIEM WYKONANIA PRZEZ EMITENTA ZOBOWIĄZAŃ PIENIĘŻNYCH Z OBLIGACJI, ŁĄCZNIE Z ODSETKAMI USTAWOWYMI ZA OPÓŹNIENIE W WYKONANIU ZOBOWIĄZAŃ WYNIKAJĄCYCH Z OBLIGACJI PRZEZ EMITENTA, KTÓRE TO OBLIGACJE ZOSTAŁY WYEMITOWANE NA PONIŻSZYCH ZASADACH: 1)OBLIGACJE NA OKAZICIELA SERII L ZOSTAŁY WYEMITOWANE NA PODSTAWIE UCHWAŁY NUMER 3/02/2021 ZARZĄDU SPÓŁKI EMITENTA W SPRAWIE EMISJI OBLIGACJI SERII L Z DNIA 26.02.2021 R., NA PODSTAWIE WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI SERII L SPÓŁKI POD FIRMĄ I2 DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA Z DNIA 26.02.2021 R. ORAZ NA PODSTAWIE UCHWAŁY ZARZĄDU SPÓŁKI EMITENTA NUMER 1/03/2021 Z DNIA 16.03.2021 R.; OBLIGACJE NA OKAZICIELA SERII M ZOSTAŁY WYEMITOWANE NA PODSTAWIE UCHWAŁY NUMER 02/03/2021 ZARZĄDU SPÓŁKI EMITENTA W SPRAWIE EMISJI OBLIGACJI SERII M Z DNIA 24.03.2021 R., NA PODSTAWIE WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI SERII M SPÓŁKI POD FIRMĄ I2 DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA Z DNIA 24.03.2021 R. 2)OBLIGACJE BĘDĄ EMITOWANE JAKO OBLIGACJE NA OKAZICIELA, NIE MAJĄCE FORMY DOKUMENTU (ZDEMATERIALIZOWANE) I BĘDĄ ZAREJESTROWANE W KRAJOWYM DEPOZYCIE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE, 3)ZOSTANIE WYEMITOWANYCH DO 30.000 OBLIGACJI SERII L O WARTOŚCI NOMINALNEJ 1.000,00 ZŁOTYCH KAŻDA, TJ. O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI NOMINALNEJ DO 30.000.000,00 ZŁ; ZOSTANIE WYEMITOWANYCH DO 22.061 OBLIGACJI SERII M O WARTOŚCI NOMINALNEJ 1.000,00 ZŁOTYCH KAŻDA, TJ. O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI NOMINALNEJ DO 22.061.000,00 ZŁ, 4)CENA EMISYJNA	

		OBLIGACJI SERII L I M WYNOSI 1.000,00 ZŁ (CENA EMISYJNA JEST RÓWNA WARTOŚCI NOMINALNEJ OBLIGACJI), 5) MAKSYMALNA LICZBA OBLIGACJI SERII L PROPONOWANYCH DO NABYCIA WYNOSI 30.000; MAKSYMALNA LICZBA OBLIGACJI SERII M PROPONOWANYCH DO NABYCIA WYNOSI 22.061, 6) MAKSYMALNA WARTOŚĆ NOMINALNA OBLIGACJI SERII L PROPONOWANYCH DO NABYCIA WYNOSI 30.000.000,00 ZŁ; MAKSYMALNA WARTOŚĆ NOMINALNA OBLIGACJI SERII M PROPONOWANYCH DO NABYCIA WYNOSI 22.061.000,00 ZŁ, 7)OSTATECZNA LICZBA I WARTOŚĆ NOMINALNA OBLIGACJI SERII L I M ZOSTANIE WSKAZANA PRZEZ EMITENTA W UCHWALE WS. PRZYDZIAŁU OBLIGACJI, 8)OKRES DO WYKUPU OBLIGACJI SERII L WYNOSI 36 MIESIĘCY LICZONE OD DATY PRZYDZIAŁU OBLIGACJI; OKRES DO WYKUPU OBLIGACJI SERII M WYNOSI 35 MIESIĘCY LICZONE OD DATY PRZYDZIAŁU OBLIGACJI, 9)DNIEM WYKUPU OBLIGACJI SERII L I M JEST DZIEŃ 16 MARCA 2024 R., 10)OPROCENTOWANIE OBLIGACJI SERII L I M NALICZANE JEST POCZĄWSZY OD DATY PRZYDZIAŁU DO DNIA WYKUPU, 11)ODSETKI BĘDĄ PŁATNE ZGODNIE Z DNIEM PŁATNOŚCI ODSETEK WSKAZANYM W WARUNKACH EMISJI, 12)OBLIGACJE SERII L I M SĄ OPROCENTOWANE . STAWKA OPROCENTOWANIA JEST STAŁA I JEST RÓWNA 5,07 % W SKALI ROKU Z ZASTRZEŻENIEM POSTANOWIEŃ PPKT. 3.1.2., 3.1.3. I 3.1.4 WARUNKÓW EMISJI, 13)STAWKA OPROCENTOWANIA W PIERWSZYM OKRESIE ODSETKOWYM JEST PODWYŻSZONA O 0,40 P.P., TJ. WYNOSI 5,47% W SKALI ROKU, 14)OBLIGATARIUSZOM PRZYSŁUGUJE PRAWO DO NASTĘPUJĄCYCH ŚWIADCZEŃ: A)ŚWIADCZENIA PIENIĘŻNEGO POLEGAJĄCEGO NA ZAPŁACIE KWOTY WYKUPU, B)ŚWIADCZENIA PIENIĘŻNEGO POLEGAJĄCEGO NA ZAPŁACIE KWOTY ODSETEK , C)ŚWIADCZENIA PIENIĘŻNEGO DODATKOWEGO (PREMII) ZA PRZEDTERMINOWY WYKUP OBLIGACJI, W PRZYPADKU I NA WARUNKACH OKREŚLONYCH W PKT. 8.3.01 WARUNKÓW EMISJI, NA PODSTAWIE WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI SERII M SPÓŁKI POD	

		FIRMĄ I2 DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA Z DNIA 24.03.2021 R. ORAZ NA PODSTAWIE UCHWAŁY ZARZĄDU SPÓŁKI EMITENTA NUMER 02/03/2021 Z DNIA 24.03.2021 R.;	
Lp. 2.	3	ZMIANA TREŚCI HIPOTEKI USTANOWIONEJ DO KWOTY 41.320.500,00 ZŁ NA RZECZ SPÓŁKI POD FIRMĄ MFTRUST SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE (KRS 0000579064, REGON 362668000) PO JEJ WPISIE ZGODNIE Z ŻĄDANIEM OBJĘTYM WNIOSKIEM DZ.KW./WR1K/32769/21/1 Z DNIA 23.04.2021 R. W TEN SPOSÓB, ŻE ZWIĘKSZA SUMĘ TEJ HIPOTEKI Z KWOTY 41.320.500,00 ZŁ DO KWOTY 48.672.000,00 ZŁ ORAZ ZMIENIA ZAKRES ZABEZPIECZENIA OPRZEZ OBJĘCIE OPRÓCZ OBLIGACJI SERII L ORAZ OBLIGACJI SERII M DODATKOWO RÓWNIEŻ OBLIGACJI SERII N TJ. HIPOTEKA TANOWIONA ZOSTAJE W CELU ZABEZPIECZENIA WSZELKICH ISTNIEJĄCYCH I PRZYSZŁYCH ROSZCZEŃ ORAZ WIERZYTELNOŚCI - WYNIKAJĄCYCH BĄDŹ MOGĄCYCH WYNIKAĆ Z TYTUŁU EMISJI OBLIGACJI W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI O ZAPŁATĘ NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU WYKUPU OBLIGACJI SERII L, M I N LUB WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU OBLIGACJI SERII L, M I N PRZEZ EMITENTA TJ. I2 DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ WE WROCŁAWIU (KRS 0000520460, REGON 022010257) ZGODNIE Z WARUNKAMI EMISJI, W TYM MIĘDZY INNYMI, NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ, ODSETEK (W TYM ODSETEK OD ZALEGŁYCH KWOT), PROWIZJI I KOSZTÓW (W TYM KOSZTÓW EGZEKUCJI) I INNYCH KWOT OPISANYCH SZCZEGÓŁOWO W WARUNKACH EMISJI, W TYM DODATKOWEGO OPROCENTOWANIA NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ OBLIGACJI SERII L, M I N W PRZYPADKU WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU OBLIGACJI SERII L, M I N NA ŻĄDANIE EMITENTA, ODSETEK OD OBLIGACJI I WSZELKICH KOSZTÓW I WYDATKÓW PONIESIONYCH PRZEZ OBLIGATARIUSZY W ZWIĄZKU Z DOCHODZENIEM WYKONANIA PRZEZ EMITENTA ZOBOWIĄZAŃ PIENIĘŻNYCH Z OBLIGACJI, ŁĄCZNIE Z ODSETKAMI USTAWOWYMI ZA	

		OPÓŹNIENIE W WYKONANIU ZOBOWIĄZAŃ WYNIKAJĄCYCH Z OBLIGACJI PRZEZ EMITENTA, KTÓRE TO OBLIGACJE ZOSTAŁY WYEMITOWANE NA PONIŻSZYCH ZASADACH: 1) OBLIGACJE NA OKAZICIELA SERII L ZOSTAŁY WYEMITOWANE NA PODSTAWIE UCHWAŁY NUMER 3/02/2021 ZARZĄDU SPÓŁKI EMITENTA W SPRAWIE EMISJI OBLIGACJI SERII L Z DNIA 26.02.2021 R., NA PODSTAWIE WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI SERII L SPÓŁKI POD FIRMĄ I2 DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA Z DNIA 26.02.2021 R. ORAZ NA PODSTAWIE UCHWAŁY ZARZĄDU SPÓŁKI EMITENTA NUMER 1/03/2021 Z DNIA 16.03.2021 R.; OBLIGACJE NA OKAZICIELA SERII M ZOSTAŁY WYEMITOWANE NA PODSTAWIE UCHWAŁY NUMER 02/03/2021 ZARZĄDU SPÓŁKI EMITENTA W SPRAWIE EMISJI OBLIGACJI SERII M Z DNIA 24.03.2021 R., ZMIENIONEJ UCHWAŁĄ NUMER 1/04/2021 Z DNIA 07.04.2021 R. NA PODSTAWIE WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI SERII M SPÓŁKI POD FIRMĄ I2 DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA Z DNIA 24.03.2021 R.; OBLIGACJE NA OKAZICIELA SERII N ZOSTAŁY WYEMITOWANE NA PODSTAWIE UCHWAŁY NUMER 01/07/2021 ZARZĄDU SPÓŁKI EMITENTA W SPRAWIE EMISJI OBLIGACJI SERII N Z DNIA 19.07.2021 R., NA PODSTAWIE WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI SERII N SPÓŁKI POD FIRMĄ I2 DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA Z DNIA 19.07.2021 R., 2) OBLIGACJE BĘDĄ EMITOWANE JAKO OBLIGACJE NA OKAZICIELA, NIE MAJĄCE FORMY DOKUMENTU (ZDEMATERIALIZOWANE) I BĘDĄ ZAREJESTROWANE W KRAJOWYM DEPOZYCIE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE, 3) ZOSTANIE WYEMITOWANYCH DO 30.000 OBLIGACJI SERII L O WARTOŚCI NOMINALNEJ 1.000,00 ZŁOTYCH KAŻDA, TJ. O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI NOMINALNEJ DO 30.000.000,00 ZŁ; ZOSTANIE WYEMITOWANYCH DO 22.061 OBLIGACJI SERII M O WARTOŚCI NOMINALNEJ 1.000,00 ZŁOTYCH KAŻDA, TJ. O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI NOMINALNEJ DO 22.061.000,00 ZŁ; ZOSTANIE WYEMITOWANYCH DO 12.453 OBLIGACJI SERII N O	

		WARTOŚCI NOMINALNEJ 1.000,00 ZŁOTYCH KAŻDA, TJ. O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI NOMINALNEJ DO 12.453.000,00 ZŁ, 4) CENA EMISYJNA OBLIGACJI SERII L, M I N WYNOSI 1.000,00 ZŁ KAŻDA (CENA EMISYJNA JEST RÓWNA WARTOŚCI NOMINALNEJ OBLIGACJI), 5) MAKSYMALNA LICZBA OBLIGACJI SERII L PROPONOWANYCH DO NABYCIA WYNOSI 30.000; MAKSYMALNA LICZBA OBLIGACJI SERII M PROPONOWANYCH DO NABYCIA WYNOSI 22.061; MAKSYMALNA LICZBA OBLIGACJI SERII N PROPONOWANYCH DO NABYCIA WYNOSI 12.453, 6) MAKSYMALNA WARTOŚĆ NOMINALNA OBLIGACJI SERII L PROPONOWANYCH DO NABYCIA WYNOSI 30.000.000,00 ZŁ; MAKSYMALNA WARTOŚĆ NOMINALNA OBLIGACJI SERII M PROPONOWANYCH DO NABYCIA WYNOSI 22.061.000,00 ZŁ; MAKSYMALNA WARTOŚĆ NOMINALNA OBLIGACJI SERII N PROPONOWANYCH DO NABYCIA WYNOSI 12.453.000,00 ZŁ, 7) OSTATECZNA LICZBA I WARTOŚĆ NOMINALNA OBLIGACJI SERII L, M I N ZOSTANIE WSKAZANA PRZEZ EMITENTA W UCHWALE WS. PRZYDZIAŁU OBLIGACJI, 8) OKRES DO WYKUPU OBLIGACJI SERII L WYNOSI 36 MIESIĘCY LICZONE OD DATY PRZYDZIAŁU OBLIGACJI; OKRES DO WYKUPU OBLIGACJI SERII M WYNOSI 35 MIESIĘCY LICZONE OD DATY PRZYDZIAŁU OBLIGACJI; OKRES DO WYKUPU OBLIGACJI SERII N WYNOSI 42 MIESIĘCY LICZONE OD DATY PRZYDZIAŁU OBLIGACJI; 9) DNIEM WYKUPU OBLIGACJI SERII L I M JEST DZIEŃ 16 MARCA 2024 R.; DNIEM WYKUPU OBLIGACJI SERII N JEST DZIEŃ 13.02.2025 R., 10) OPROCENTOWANIE OBLIGACJI SERII L, M I N NALICZANE JEST POCZĄWSZY OD DATY PRZYDZIAŁU DO DNIA WYKUPU, 11) ODSETKI BĘDĄ PŁATNE ZGODNIE Z DNIEM PŁATNOŚCI ODSETEK WSKAZANYM W WARUNKACH EMISJI., NA PODSTAWIE UCHWAŁY NUMER 3/02/2021 ZARZĄDU SPÓŁKI EMITENTA W SPRAWIE EMISJI OBLIGACJI SERII L Z DNIA 26.02.2021 R., NA PODSTAWIE WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI SERII L SPÓŁKI POD FIRMĄ I2 DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA Z DNIA 26.02.2021 R. ORAZ NA PODSTAWIE UCHWAŁY ZARZĄDU SPÓŁKI EMITENTA NUMER 1/03/2021	

		Z DNIA 16.03.2021 R.; OBLIGACJE NA OKAZICIELA SERII M ZOSTAŁY WYEMITOWANE NA PODSTAWIE UCHWAŁY NUMER 02/03/2021 ZARZĄDU SPÓŁKI EMITENTA W SPRAWIE EMISJI OBLIGACJI SERII M Z DNIA 24.03.2021 R., ZMIENIONEJ UCHWAŁĄ NUMER 1/04/2021 Z DNIA 07.04.2021 R. NA PODSTAWIE WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI SERII M SPÓŁKI POD FIRMĄ I2 DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA Z DNIA 24.03.2021 R.; OBLIGACJE NA OKAZICIELA SERII N ZOSTAŁY WYEMITOWANE NA PODSTAWIE UCHWAŁY NUMER 01/07/2021 ZARZĄDU SPÓŁKI EMITENTA W SPRAWIE EMISJI OBLIGACJI SERII N Z DNIA 19.07.2021 R., NA PODSTAWIE WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI SERII N SPÓŁKI POD FIRMĄ I2 DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA Z DNIA 19.07.2021 R.,	
Lp. 3.	4	ZMIENIA ZAKRES ZABEZPIECZENIA POPRZEZ OBJĘCIE OPRÓCZ OBLIGACJI SERII L, OBLIGACJI SERII M ORAZ OBLIGACJI SERII N DODATKOWO RÓWNIEŻ OBLIGACJI SERII O TJ. HIPOTEKA USTANOWIONA ZOSTAJE W CELU ZABEZPIECZENIA WSZELKICH ISTNIEJĄCYCH I PRZYSZŁYCH ROSZCZEŃ ORAZ WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCYCH BĄDŹ MOGĄCYCH WYNIKAĆ Z TYTUŁU EMISJI OBLIGACJI W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI O ZAPŁATĘ NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU WYKUPU OBLIGACJI SERII L, M, N I O LUB WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU OBLIGACJI SERII L, M, N I O PRZEZ EMITENTA TJ. I2 DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ WE WROCŁAWIU (KRS 0000520460, REGON 022010257) ZGODNIE Z WARUNKAMI EMISJI, W TYM MIĘDZY INNYMI, NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ, ODSETEK (W TYM ODSETEK OD ZALEGŁYCH KWOT), PROWIZJI I KOSZTÓW (W TYM KOSZTÓW EGZEKUCJI) I INNYCH KWOT OPISANYCH SZCZEGÓŁOWO W WARUNKACH EMISJI, W TYM DODATKOWEGO OPROCENTOWANIA NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ OBLIGACJI SERII L, M, N I O W PRZYPADKU WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU OBLIGACJI SERII L, M, N I O NA ŻĄDANIE EMITENTA, ODSETEK OD OBLIGACJI I WSZELKICH KOSZTÓW I WYDATKÓW PONIESIONYCH PRZEZ	

		OBLIGATARIUSZY W ZWIĄZKU Z DOCHODZENIEM WYKONANIA PRZEZ EMITENTA ZOBOWIĄZAŃ PIENIĘŻNYCH Z OBLIGACJI, ŁĄCZNIE Z ODSETKAMI USTAWOWYMI ZA OPÓŹNIENIE W WYKONANIU ZOBOWIĄZAŃ WYNIKAJĄCYCH Z OBLIGACJI PRZEZ EMITENTA, KTÓRE TO OBLIGACJE ZOSTAŁY WYEMITOWANE NA PONIŻSZYCH ZASADACH: 2) OBLIGACJE BĘDĄ EMITOWANE JAKO OBLIGACJE NA OKAZICIELA, NIE MAJĄCE FORMY DOKUMENTU (ZDEMATERIALIZOWANE) I BĘDĄ ZAREJESTROWANE W KRAJOWYM DEPOZYCIE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE, 3)ZOSTANIE WYEMITOWANYCH DO 30.000 OBLIGACJI SERII L O WARTOŚCI NOMINALNEJ 1.000,00 ZŁOTYCH KAŻDA, TJ. O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI NOMINALNEJ DO 30.000.000,00 ZŁ; ZOSTANIE WYEMITOWANYCH DO 22.061 OBLIGACJI SERII M O WARTOŚCI NOMINALNEJ 1.000,00 ZŁOTYCH KAŻDA, TJ. O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI NOMINALNEJ DO 22.061.000,00 ZŁ; ZOSTANIE WYEMITOWANYCH DO 12.453 OBLIGACJI SERII N O WARTOŚCI NOMINALNEJ 1.000,00 ZŁOTYCH KAŻDA, TJ. O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI NOMINALNEJ DO 12.453.000,00 ZŁ, ZOSTANIE WYEMITOWANYCH DO 7.552 OBLIGACJI SERII O O WARTOŚCI NOMINALNEJ 1.000,00 ZŁOTYCH KAŻDA, TJ. O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI NOMINALNEJ DO 7.552.000,00 ZŁ, 4)CENA EMISYJNA OBLIGACJI SERII L, M I N WYNOSI 1.000,00 ZŁ KAŻDA (CENA EMISYJNA JEST RÓWNA WARTOŚCI NOMINALNEJ OBLIGACJI), CENA EMISYJNA OBLIGACJI SERII O WYNOSI 920,00 PLN (CENA EMISYJNA JEST NIŻSZA OD WARTOŚCI NOMINALNEJ OBLIGACJI), 5) MAKSYMALNA LICZBA OBLIGACJI SERII L PROPONOWANYCH DO NABYCIA WYNOSI 30.000; MAKSYMALNA LICZBA OBLIGACJI SERII M PROPONOWANYCH DO NABYCIA WYNOSI 22.061; MAKSYMALNA LICZBA OBLIGACJI SERII N PROPONOWANYCH DO NABYCIA WYNOSI 12.453; MAKSYMALNA LICZBA OBLIGACJI SERII O PROPONOWANYCH DO NABYCIA WYNOSI 7.552, 6)	

		MAKSYMALNA WARTOŚĆ NOMINALNA OBLIGACJI SERII L PROPONOWANYCH DO NABYCIA WYNOSI 30.000.000,00 ZŁ; MAKSYMALNA WARTOŚĆ NOMINALNA OBLIGACJI SERII M PROPONOWANYCH DO NABYCIA WYNOSI 22.061.000,00 ZŁ; MAKSYMALNA WARTOŚĆ NOMINALNA OBLIGACJI SERII N PROPONOWANYCH DO NABYCIA WYNOSI 12.453.000,00 ZŁ; MAKSYMALNA WARTOŚĆ NOMINALNA OBLIGACJI SERII O PROPONOWANYCH DO NABYCIA WYNOSI 7.552.000,00 ZŁ, 7) OSTATECZNA LICZBA I WARTOŚĆ NOMINALNA OBLIGACJI SERII L, M, N I O ZOSTANIE WSKAZANA PRZEZ EMITENTA W UCHWALE WS. PRZYDZIAŁU OBLIGACJI, DALSZA TREŚĆ WNIOSKU: 8) OKRES DO WYKUPU OBLIGACJI SERII L WYNOSI 36 MIESIĘCY LICZONE OD DATY PRZYDZIAŁU OBLIGACJI; OKRES DO WYKUPU OBLIGACJI SERII M WYNOSI 35 MIESIĘCY LICZONE OD DATY PRZYDZIAŁU OBLIGACJI; OKRES DO WYKUPU OBLIGACJI SERII N WYNOSI 42 MIESIĘCY LICZONE OD DATY PRZYDZIAŁU OBLIGACJI; OKRES DO WYKUPU OBLIGACJI SERII O WYNOSI 34 MIESIĄCE I 13 DNI LICZONE OD DATY PRZYDZIAŁU OBLIGACJI; 9) DNIEM WYKUPU OBLIGACJI SERII L I M JEST DZIEŃ 16 MARCA 2024 R.; DNIEM WYKUPU OBLIGACJI SERII N I OBLIGACJI SERII O JEST DZIEŃ 13.02.2025 R., 10) OPROCENTOWANIE OBLIGACJI SERII L, M, N I O NALICZANE JEST POCZĄWSZY OD DATY PRZYDZIAŁU DO DNIA WYKUPU, 11) ODSETKI BĘDĄ PŁATNE ZGODNIE Z DNIEM PŁATNOŚCI ODSETEK WSKAZANYM W WARUNKACH EMISJI, 12) OBLIGACJE SERII L I M SĄ OPROCENTOWANE. STAWKA OPROCENTOWANIA JEST STAŁA I JEST RÓWNA 5,07 % W SKALI ROKU Z ZASTRZEŻENIEM POSTANOWIEŃ PPKT. 3.1.2., 3.1.3. I 3.1.4 WARUNKÓW EMISJI; OBLIGACJE SERII N SĄ OPROCENTOWANE. STAWKA OPROCENTOWANIA JEST STAŁA I JEST RÓWNA 5,40 % W SKALI ROKU Z ZASTRZEŻENIEM POSTANOWIEŃ PPKT. 3.1.2., 3.1.3. I 3.1.4 WARUNKÓW EMISJI, OBLIGACJE SERII O SĄ OPROCENTOWANE. STAWKA OPROCENTOWANIA JEST STAŁA I JEST RÓWNA 5,40 % W SKALI ROKU Z ZASTRZEŻENIEM POSTANOWIEŃ PPKT.	

		3.1.2., 3.1.3. I 3.1.4 WARUNKÓW EMISJI, 13) STAWKA OPROCENTOWANIA OBLIGACJE SERII L I M W PIERWSZYM OKRESIE ODSETKOWYM JEST PODWYŻSZONA O 0,40 P.P., TJ. WYNOSI 5,47% W SKALI ROKU; STAWKA OPROCENTOWANIA OBLIGACJE SERII N W PIERWSZYM OKRESIE ODSETKOWYM JEST PODWYŻSZONA O 0,40 P.P., TJ. WYNOSI 5,80% W SKALI ROKU, STAWKA OPROCENTOWANIA OBLIGACJE SERII O W PIERWSZYM OKRESIE ODSETKOWYM JEST PODWYŻSZONA O 0,40 P.P., TJ. WYNOSI 5,80% W SKALI ROKU, 14) OBLIGATARIUSZOM PRZYSŁUGUJE PRAWO DO NASTĘPUJĄCYCH ŚWIADCZEŃ: A)ŚWIADCZENIA PIENIĘŻNEGO POLEGAJĄCEGO NA ZAPŁACIE KWOTY WYKUPU, B) ŚWIADCZENIA PIENIĘŻNEGO POLEGAJĄCEGO NA ZAPŁACIE KWOTY ODSETEK, C) ŚWIADCZENIA PIENIĘŻNEGO DODATKOWEGO (PREMII) ZA PRZEDTERMINOWY WYKUP OBLIGACJI, W PRZYPADKU I NA WARUNKACH OKREŚLONYCH W PKT. 8.3.01 WARUNKÓW EMISJI., 1) OBLIGACJE NA OKAZICIELA SERII L ZOSTAŁY WYEMITOWANE NA PODSTAWIE UCHWAŁY NUMER 3/02/2021 ZARZĄDU SPÓŁKI EMITENTA W SPRAWIE EMISJI OBLIGACJI SERII L Z DNIA 26.02.2021 R., NA PODSTAWIE WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI SERII L SPÓŁKI POD FIRMĄ I2 DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA Z DNIA 26.02.2021 R. ORAZ NA PODSTAWIE UCHWAŁY ZARZĄDU SPÓŁKI EMITENTA NUMER 1/03/2021 Z DNIA 16.03.2021 R.; OBLIGACJE NA OKAZICIELA SERII M ZOSTAŁY WYEMITOWANE NA PODSTAWIE UCHWAŁY NUMER 02/03/2021 ZARZĄDU SPÓŁKI EMITENTA W SPRAWIE EMISJI OBLIGACJI SERII M Z DNIA 24.03.2021 R., ZMIENIONĄ UCHWAŁĄ NUMER 1/04/2021 Z DNIA 07.04.2021 R., NA PODSTAWIE WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI SERII M SPÓŁKI POD FIRMĄ I2 DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA Z DNIA 24.03.2021 R.; OBLIGACJE NA OKAZICIELA SERII N ZOSTAŁY WYEMITOWANE NA PODSTAWIE UCHWAŁY NUMER 01/07/2021 ZARZĄDU SPÓŁKI EMITENTA W SPRAWIE EMISJI OBLIGACJI SERII N Z DNIA 19.07.2021 R., NA PODSTAWIE WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI SERII		

		N SPÓŁKI POD FIRMĄ I2 DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA Z DNIA 19.07.2021 R. ZMIENIONĄ UCHWAŁĄ NUMER 2/07/2021 R. Z DNIA 30.07.2021 R., OBLIGACJE NA OKAZICIELA SERII O ZOSTAŁY WYEMITOWANE NA PODSTAWIE UCHWAŁY NUMER 01/03/2022 ZARZĄDU SPÓŁKI EMITENTA W SPRAWIE EMISJI OBLIGACJI SERII O Z DNIA 11.03.2022 R., NA PODSTAWIE WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI SERII O SPÓŁKI POD FIRMĄ I2 DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA Z DNIA 11.03.2022 R.	
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON, KRS)*	Lp. 1.	**MFTRUST SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**, WARSZAWA, 362668000, 0000579064	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
32	**OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI ORAZ OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI**, 23184/2021, 2021-03-16, WOJCIECH TADEUSZ BIERNAT, WROCŁAW; 408-417 *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WR1K/00020693/21/001, 2021-03-16 17:02:00, 2021-09-30-13.24.02.682254, NIE, 403 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
33	**OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI ORAZ OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI**, 30099/2021, 2021-04-16, MAŁGORZATA ZEMBALA, WROCŁAW; 431-442 *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WR1K/00115444/21/001, 2021-04-16 14:35:00, 2021-12-15-11.23.42.384633, NIE, 426 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
34	**ZMIANA OŚWIADCZENIA O USTANOWIENIU HIPOTEKI ORAZ OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI**, 59215/2021, 2021-08-13, MAŁGORZATA ZEMBALA, WROCŁAW; 461-475 *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WR1K/00003877/22/001, 2021-08-13 10:21:00, 2022-01-31-11.29.41.815500, NIE, 456 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
35	**ZMIANA OŚWIADCZENIA O USTANOWIENIU HIPOTEKI ORAZ OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI**, 18797/2022, 2022-03-31, WOJCIECH KAMIŃSKI, WROCŁAW; 497-507 *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WR1K/00045234/22/001, 2022-03-31 14:56:00, 2022-06-21-19.36.54.843991, NIE, 493

	(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

Powrót

UISZCZONO OPŁATĘ SKARBOWĄ
W KWOCIE 17zł
STARSZY SPECJALISTA
Małgorzata Axmann

Chamielec Architekci Sp. z o.o.
10 -09- 2021
WPŁYNĘŁO

WAB-B3.6740.601.2021.RF1
Nr kanc. 26916/2021

Wrocław, dnia .....
07 -09- 2021

ZAŚWIADCZENIE Nr 12995/2021

Działając w oparciu o przepis art. 217 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (j. t.: Dz. U. z 21.04.2021 r., poz. 735) oraz art. 92 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (jednolity tekst Dz. U. z 2020 r., poz. 920),
na wniosek pełnomocnika inwestora, z dnia 5.08.2021 r.

informuję,

że decyzja Prezydenta Wrocławia Nr 2468/2021 z dnia 16.07.2021 r. zmieniająca ostateczną decyzję Prezydenta Wrocławia z dnia 1.08.2016 r., nr 3863/2016 zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę budynku biurowo-usługowego z parkingiem podziemnym, wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz rozbiórką istniejącego budynku na działce nr 30, AM-35, obręb Południe, zlokalizowanego przy ul. Powstańców Śląskich 96-98/ ul. Wielkiej 27 we Wrocławiu
wobec niewniesienia odwołania w ustawowym terminie jest ostateczna.

Jednocześnie informuję, że ww. **decyzja zmieniająca pozwolenie na budowę stała się ostateczna w dniu 27.08.2021 r.**

KIEROWNIK ZESPOŁU
Architektoniczno-Budowlanego
Agnieszka Czerwiec

Otrzymują:
1. Arkadiusz Chamielec, Chamielec Architekci Sp. z o.o., ul. Łaciarska 4 b, 50-104 Wrocław
2. aa

Sprawę prowadzi kierownik zespołu: Agnieszka Czerwiec tel. +48 71 777 75 01
Godziny kontaktu telefonicznego: od poniedziałku do piątku w godzinach od 9:00 do 12:00.
Godziny przyjęć kierowników zespołów – spotkanie po uprzednim telefonicznym uzgodnieniu.

Wydział Architektury i Budownictwa
pl. Nowy Targ 1-8; 50-141 Wrocław
tel. TCOM +48 71 777 77 77
fax +48 71 777 71 18
wab@um.wroc.pl
bip.um.wroc.pl

Prezydent Wrocławia

urząd miejski wrocławia

28 -03- 2023
WPŁYNĘŁO

WIELKA 27 SP. Z O.O.
UL. SZEWSKA 8
50-122 WROCŁAW

Wrocław, 23-03-2023 r.

DNT.3120.IK.337.2023.DJ
WPO-DNT.3120.908772.2023

INFORMACJA O SKORYGOWANIU DEKLARACJI DN-1

Dotyczy:	Poprawek i uzupełnień w korekcie deklaracji DN-1 z 20.03.2023 r.
Identyfikator sprawy:	683866 (kod podatnika)
Kontakt z nami:	tel. 71 777 7159 Dorota Jasińska

Szanowni Państwo,
20 marca 2023 r. otrzymaliśmy korektę deklaracji DN-1 na 01.01.2023 r., i stwierdziliśmy, że została ona wypełniona niezgodnie z ustalonymi wymaganiami lub zawiera błędy rachunkowe albo inne oczywiste omyłki.

Dlatego dokonaliśmy niezbędnych poprawek lub uzupełnień.
Przesyłamy uwierzytelnioną kopię tej deklaracji **[1]**.

W deklaracji poprawiliśmy pozycje nr: 100 - 111
Zmieniliśmy również wysokość rat podatku, które wynoszą: I – XI po 120,00 zł., XII – 123,00 zł.

Korekta deklaracji nie spowodowała zmiany wysokości zobowiązania podatkowego, które wynosi 1 443,00 zł.

Anulujemy korektę jeśli się z nią Państwo nie zgadzacie i wniesiecie sprzeciw w terminie, 14 dni od daty jej otrzymania **[2]**. Jeśli nie otrzymamy sprzeciwu korekta wywoła skutki prawne jak korekta złożona przez podatnika **[3]**.

Z up. PREZYDENTA
Sebastian Szurzewski
Kierownik Działu Podatku
od Nieruchomości od Osób Prawnych
oraz Podatku od Środków Transportowych

Sprawę prowadzi: Dorota Jasińska tel. 71 777 7159

Wydział Podatków i Opłat
ul. Wojciecha Bogusławskiego 8, 10; 50-031 Wrocław
tel. +48 717 77 72 68
fax +48 717 77 77 44
wpo@um.wroc.pl
www.wroclaw.pl

PODSTAWA PRAWNA:

[1] Zgodnie z art. 274 § 2 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2022 r. poz. 2651) organ podatkowy:

a) uwierzytelnia kopię skorygowanej deklaracji, o której mowa w § 1 pkt 1;

b) doręcza podatnikowi uwierzytelnioną kopię skorygowanej deklaracji wraz z informacją o związanej z korektą deklaracji zmianie wysokości zobowiązania podatkowego, kwoty nadpłaty lub zwrotu podatku albo kwoty nadwyżki podatku do przeniesienia lub wysokości straty, albo informacją o braku takich zmian, oraz pouczeniem o prawie wniesienia sprzeciwu.

[2] Zgodnie z art. 274 § 3 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2022 r. poz. 2651) na korektę, o której mowa w § 1 pkt 1, podatnik może wnieść sprzeciw do organu, który dokonuje korekty, w terminie 14 dni od dnia doręczenia uwierzytelnionej kopii skorygowanej deklaracji. Wniesienie sprzeciwu anuluje korektę.

[3] Art. 274 § 4 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2022 r. poz. 2651).

WYPEŁNIĆ DUŻYMI, DRUKOWANYMI LITERAMI, CZARNYM LUB NIEBIESKIM KOLOREM.

1. Identyfikator podatkowy NIP / ~~numer PESEL~~ (niepotrzebne skreślić)[1]	2. Nr dokumentu
8 9 7 1 8 1 7 2 8 0	

DN-1

URZĄD MIEJSKI WROCŁAWIA Centrum Obsługi Podatnika 50-021 Wrocław, ul. Krzywoustego 41 Kancelaria wpł. 20-03-2023 319863/03/2023

p.o. Janka 22-03-2023

DEKLARACJA NA PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI

NA ROK 3. Rok 2 0 2 3

Korekta z Urzędu

Podstawa prawna: Art. 6 ust. 9, 10-11 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2018 r. poz.1445, z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą".

Składający: Osoby prawne, jednostki organizacyjne oraz spółki niemające osobowości prawnej, jednostki organizacyjne Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, a także jednostki organizacyjne Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe będące właścicielami nieruchomości lub obiektów budowlanych, posiadaczami samoistnymi nieruchomości lub obiektów budowlanych, użytkownikami wieczystymi gruntów, posiadaczami nieruchomości lub ich części albo obiektów budowlanych lub ich części, stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego oraz osoby fizyczne będące współwłaścicielami lub współposiadaczami nieruchomości lub obiektów budowlanych z osobami prawnymi, jednostkami organizacyjnymi nieposiadającymi osobowości prawnej lub spółkami nieposiadającymi osobowości prawnej, z wyjątkiem osób tworzących wspólnotę mieszkaniową.

Termin składania: Do dnia 31 stycznia danego roku podatkowego lub w terminie 14 dni od dnia zaistnienia okoliczności uzasadniających powstanie obowiązku podatkowego lub od dnia zaistnienia zdarzenia mającego wpływ na wysokość opodatkowania, o którym mowa w art. 6 ust. 3 ustawy.

Miejsce składania: Organ podatkowy właściwy ze względu na miejsce położenia przedmiotów opodatkowania.

A. MIEJSCE I CEL SKŁADANIA DEKLARACJI[2]

4. Nazwa i adres siedziby organu podatkowego
PREZYDENT WROCŁAWIA, UL. W. BOGUSŁAWSKIEGO 8,10, 50-031 WROCŁAW

5. Cel złożenia formularza (zaznaczyć właściwy kwadrat):
☐ 1. złożenie deklaracji ☒ 2. korekta deklaracji[3]

6. Okres - od którego deklaracja obowiązuje
(miesiąc) 0 1

B. PODMIOT ZOBOWIĄZANY DO ZŁOŻENIA DEKLARACJI

7. Rodzaj podmiotu (zaznaczyć właściwy kwadrat):
☒ 1. właściciel, użytkownik wieczysty lub posiadacz ☐ 2. współwłaściciel, współużytkownik wieczysty lub współposiadacz

C. DANE PODATNIKA

* - dotyczy podatnika niebędącego osobą fizyczną ** - dotyczy podatnika będącego osobą fizyczną

C.1. DANE IDENTYFIKACYJNE

8. Rodzaj podatnika (zaznaczyć właściwy kwadrat):
☐ 1. osoba fizyczna ☒ 2. osoba prawna ☐ 3. jednostka organizacyjna, w tym spółka nieposiadająca osobowości prawnej

9. Nazwa pełna* / Nazwisko**	10. Nazwa skrócona* / Pierwsze imię**
WIELKA 27 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ	WIELKA 27 SP. Z O.O.

11. Identyfikator REGON (w przypadku osób fizycznych REGON podaje się, o ile został nadany)
3 6 3 2 2 5 1 0 8

Pola 12, 13, 14 wypełnia osoba fizyczna w przypadku, gdy numer PESEL nie został nadany.

12. Data urodzenia (dzień - miesiąc - rok)	13. Imię ojca	14. Imię matki

C.2. ADRES SIEDZIBY* / ADRES ZAMIESZKANIA**

15. Kraj	16. Województwo	17. Powiat
POLSKA	DOLNOŚLĄSKIE	M.WROCŁAW

18. Gmina	19. Ulica	20. Nr domu	21. Nr lokalu
M.WROCŁAW	ŁACIARSKA	4B	

22. Miejscowość	23. Kod pocztowy
WROCŁAW	50-104

C.3. ADRES DO DORĘCZEŃ

Należy wypełnić tylko wówczas, gdy adres do doręczeń jest inny niż w części C.2.

24. Kraj	25. Województwo	26. Powiat

27. Gmina	28. Ulica	29. Nr domu	30. Nr lokalu

31. Miejscowość	32. Kod pocztowy

URZĄD MIEJSKI WROCŁAWIA WYDZIAŁ PODATKÓW I OPŁAT Dział Podatku od Nieruchomości od Osób Prawnych oraz Podatku od Środków Transportowych 50-031 Wrocław, ul. W. Bogusławskiego 8,10

ZA ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM

WYPEŁNIĆ DUŻYMI, DRUKOWANYMI LITERAMI, CZARNYM LUB NIEBIESKIM KOLOREM.

D. DANE O PRZEDMIOTACH OPODATKOWANIA PODLEGAJĄCYCH OPODATKOWANIU

D.1. GRUNTY

	Powierzchnia w m²/ ha[4]	Stawka podatku zł, gr	Kwota podatku za okres, którego dotyczy deklaracja[5] zł, gr
Związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków	33. 1 244,00	34. 1,16	35. 1 443,04
Pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych	36.	37.	38.
Pozostałe, w tym zajęte na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego	39.	40.	41.
Niezabudowane objęte obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2018 r. poz. 1398, z późn. zm.), i położone na terenach, dla których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową, usługową albo zabudowę o przeznaczeniu mieszanym obejmującym wyłącznie te rodzaje zabudowy, jeżeli od dnia wejścia w życie tego planu w odniesieniu do tych gruntów upłynął okres 4 lat, a w tym czasie nie zakończono budowy zgodnie z przepisami prawa budowlanego	42.	43.	44.

D.1.1 INNE GRUNTY (1)

Należy wypełnić tylko dla rodzajów przedmiotów opodatkowania innych niż określone w części D.1.
Podać nazwę rodzaju przedmiotu opodatkowania lub jednostkę redakcyjną - zgodnie z uchwałą rady gminy.

45. Rodzaj przedmiotu opodatkowania	46. m.kw.	47.	48.
49. Rodzaj przedmiotu opodatkowania	50. m.kw.	51.	52.

D.1.2 INNE GRUNTY (2)

Należy wypełnić tylko dla rodzajów przedmiotów opodatkowania innych niż określone w części D.1.
Podać nazwę rodzaju przedmiotu opodatkowania lub jednostkę redakcyjną - zgodnie z uchwałą rady gminy.

45. Rodzaj przedmiotu opodatkowania	46. m.kw.	47.	48.
49. Rodzaj przedmiotu opodatkowania	50. m.kw.	51.	52.

D.2. BUDYNKI LUB ICH CZĘŚCI

Do powierzchni użytkowej budynku lub jego części zalicza się powierzchnię mierzoną po wewnętrznej długości ścian na wszystkich kondygnacjach, z wyjątkiem powierzchni klatek schodowych oraz szybów dźwigowych; za kondygnację uważa się również garaże podziemne, piwnice, sutereny i poddasza użytkowe.
Powierzchnię pomieszczeń lub ich części oraz część kondygnacji o wysokości w świetle od 1,40 m do 2,20 m zalicza się do powierzchni użytkowej budynku w 50%, a jeżeli wysokość jest mniejsza niż 1,40 m, powierzchnię tę pomija się.

		Powierzchnia użytkowa w m²	Stawka podatku zł, gr	Kwota podatku za okres, którego dotyczy deklaracja[5] zł, gr
Budynki mieszkalne - ogółem		53.	54. 1,00	55.
w tym kondygnacji o wysokości:	- od 1,40 do 2,20 m	56.		
	- powyżej 2,20 m	57.		

URZĄD MIEJSKI WROCŁAWIA
WYDZIAŁ PODATKÓW I OPŁAT
Dział Podatku od Nieruchomości od Osób Prawnych oraz Podatku od Środków Transportowych
50-031 Wrocław, ul. W. Bogusławskiego 8,10
(71)

ZA ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM

Związane z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz budynki mieszkalne lub ich części zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej - ogółem		58.	59. 28,78	60.
w tym kondygnacji o wysokości:	- od 1,40 do 2,20 m	61.		
	- powyżej 2,20 m	62.		
Zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym - ogółem		63.	64.	65.
w tym kondygnacji o wysokości:	- od 1,40 do 2,20 m	66.		
	- powyżej 2,20 m	67.		
Związane z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajęte przez podmioty udzielające tych świadczeń - ogółem		68.	69.	70.
w tym kondygnacji o wysokości:	- od 1,40 do 2,20 m	71.		
	- powyżej 2,20 m	72.		
Pozostałe, w tym zajęte na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego - ogółem		73.	74.	75.
w tym kondygnacji o wysokości:	- od 1,40 do 2,20 m	76.		
	- powyżej 2,20 m	77.		

D.2.1. INNE BUDYNKI LUB ICH CZĘŚCI (1)

Należy wypełnić tylko dla rodzajów przedmiotów opodatkowania innych niż określone w części D.2. Podać nazwę rodzaju przedmiotu opodatkowania lub jednostkę redakcyjną - zgodnie z uchwałą rady gminy.

78. Rodzaj przedmiotu opodatkowania		79.	80.	81.
w tym kondygnacji o wysokości:	- od 1,40 do 2,20 m	82.		
	- powyżej 2,20 m	83.		
84. Rodzaj przedmiotu opodatkowania		85.	86.	87.
w tym kondygnacji o wysokości:	- od 1,40 do 2,20 m	88.		
	- powyżej 2,20 m	89.		

D.2.2. INNE BUDYNKI LUB ICH CZĘŚCI (2)

Należy wypełnić tylko dla rodzajów przedmiotów opodatkowania innych niż określone w części D.2. Podać nazwę rodzaju przedmiotu opodatkowania lub jednostkę redakcyjną - zgodnie z uchwałą rady gminy.

78. Rodzaj przedmiotu opodatkowania		79.	80.	81.
w tym kondygnacji o wysokości:	- od 1,40 do 2,20 m	82.		

URZĄD MIEJSKI WROCŁAWIA
WYDZIAŁ PODATKÓW I OPŁAT
Dział Podatku od Nieruchomości od Osób Prawnych oraz Podatku od Środków Transportowych
50-031 Wrocław, ul. W. Bogusławskiego 8,10
(7)

ZA ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM

	- powyżej 2,20 m	83.		
84. Rodzaj przedmiotu opodatkowania		85.	86.	87.
w tym kondygnacji o wysokości:	- od 1,40 do 2,20 m	88.		
	- powyżej 2,20 m	89.		

D.3. BUDOWLE LUB ICH CZĘŚCI ZWIĄZANE Z PROWADZENIEM DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

	Wartość (po zaokrągleniu do pełnych złotych) zł	Stawka podatku %	Kwota podatku za okres, którego dotyczy deklaracja[5] zł, gr
Budowle	90.	91.	92.

D.3.1. INNE BUDOWLE LUB ICH CZĘŚCI (1)

Należy wypełnić tylko dla rodzajów przedmiotów opodatkowania innych niż określone w części D.3. Podać nazwę rodzaju przedmiotu opodatkowania lub jednostkę redakcyjną - zgodnie z uchwałą rady gminy.

93. Rodzaj przedmiotu opodatkowania	94.	95.	96.

D.3.2. INNE BUDOWLE LUB ICH CZĘŚCI (2)

Należy wypełnić tylko dla rodzajów przedmiotów opodatkowania innych niż określone w części D.3. Podać nazwę rodzaju przedmiotu opodatkowania lub jednostkę redakcyjną - zgodnie z uchwałą rady gminy.

93. Rodzaj przedmiotu opodatkowania	94.	95.	96.

E. WYSOKOŚĆ ZOBOWIĄZANIA PODATKOWEGO I RAT PODATKU

Łączna kwota podatku za okres, którego dotyczy deklaracja Suma kwot podatku z części D.1, D.2 i D.3.	97. 1 443,04 zł, gr
Kwota podatku za miesiące nieobjęte deklaracją[6] Jeżeli w poz. 5 zaznaczono kwadrat 1, należy wpisać 0.	98. 0,00 zł, gr
Wysokość zobowiązania podatkowego[7] Suma kwot z poz. 97 i 98 (po zaokrągleniu do pełnych złotych).	99. 1 443 zł

Suma kwot z poz. od 100 do 111 musi być równa kwocie z poz. 99[7]. W przypadku korekty deklaracji raty, które nie zostały objęte korektą, pozostają bez zmian.

Kwota I raty	100. 120 107 zł	Kwota II raty	101. 120 107 zł
Kwota III raty	102. 120 107 zł	Kwota IV raty	103. 120 125 zł
Kwota V raty	104. 120 125 zł	Kwota VI raty	105. 120 125 zł
Kwota VII raty	106. 120 125 zł	Kwota VIII raty	107. 120 125 zł
Kwota IX raty	108. 120 125 zł	Kwota X raty	109. 120 125 zł
Kwota XI raty	110. 120 125 zł	Kwota XII raty	111. 123 122 zł

F. INFORMACJA O ZAŁĄCZNIKACH

Deklarację należy składać wraz z odpowiednimi załącznikami, które stanowią jej integralną część.

112. Liczba załączników ZDN-1	113. Liczba załączników ZDN-2
0 0 1	

G. KONTAKT DO OSOBY ODPOWIEDZIALNEJ ZA SPORZĄDZENIE DEKLARACJI I DODATKOWE INFORMACJE

Podanie informacji w części G nie jest obowiązkowe.

114. Telefon	115. E-mail
	BIURO@I2DEVELOPMENT.PL

PRZEKAZANO WROCŁAWIA
WYDZIAŁ PODATKÓW I OPŁAT
Dział Podatku od Nieruchomości od Osób Prawnych oraz Podatku od Środków Transportowych
50-031 Wrocław, ul. W. Bogusławskiego 8,10
(7)
ZA ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM

WYPEŁNIĆ DUŻYMI, DRUKOWANYMI LITERAMI, CZARNYM LUB NIEBIESKIM KOLOREM.

116. Inne (np. określenie zdarzenia powodującego obowiązek złożenia deklaracji)	

H. PODPIS PODATNIKA I OSÓB REPREZENTUJĄCYCH PODATNIKA

H.1. PODPIS PODATNIKA

117. Pierwsze imię	118. Nazwisko
119. Data wypełnienia (dzień - miesiąc - rok)	120. Podpis podatnika

H.2. PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH PODATNIKA

121. Pierwsze imię MARCIN	122. Nazwisko MISZTAL
123. Data wypełnienia (dzień - miesiąc - rok) 20-03-2023	124. Podpis osoby reprezentującej podatnika Podpisany certyfikatem wystawionym dla Marcin Misztal (Certyfikat kwalifikowany). Utworzony w dniu: 2023-03-20 14:05:08 +0100
125. Pierwsze imię	126. Nazwisko
127. Data wypełnienia (dzień - miesiąc - rok)	128. Podpis osoby reprezentującej podatnika

I. ADNOTACJE ORGANU PODATKOWEGO

129. Uwagi organu podatkowego

Objaśnienia

1) Numer PESEL wpisują podatnicy będący osobami fizycznymi objętymi rejestrem PESEL, nieprowadzący działalności gospodarczej lub niebędący zarejestrowanymi podatnikami podatku od towarów i usług. Identyfikator podatkowy NIP wpisują pozostali podatnicy.
2) Z wyjątkiem poz. 5 kwadrat 1, ilekroć jest mowa o deklaracji, rozumie się przez to również korektę deklaracji.
3) Zgodnie z przepisami Ordynacji podatkowej.
4) Powierzchnię w ha należy wykazać wyłącznie dla gruntów pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych (z dokładnością do czterech miejsc po przecinku).
5) Kwotę podatku należy obliczyć, mnożąc podstawę opodatkowania przez stawkę podatku, proporcjonalnie do liczby miesięcy, których dotyczy deklaracja.
6) W przypadku korekty deklaracji należy wpisać sumę miesięcznych kwot podatku za miesiące nieobjęte składaną korektą deklaracji.
7) Kwotę podatku (rat podatku) zaokrągla się do pełnych złotych, w ten sposób, że końcówki kwot wynoszące mniej niż 50 groszy pomija się, a końcówki kwot wynoszące 50 i więcej groszy podwyższa się do pełnych złotych.
W ostatniej racie następuje wyrównanie do kwoty zobowiązania podatkowego (poz. 99).
Obliczony w deklaracji podatek należy wpłacać w ratach proporcjonalnych do czasu trwania obowiązku podatkowego w terminach: I rata płatna do dnia 31 stycznia, a następne do dnia 15 każdego miesiąca.
W przypadku gdy kwota podatku nie przekracza 100 zł, podatek jest płatny jednorazowo w terminie płatności pierwszej raty.

Pouczenia

W przypadku niewpłacenia w obowiązujących terminach zobowiązania podatkowego lub raty podatku lub wpłacenia ich w niepełnej wysokości niniejsza deklaracja stanowi podstawę do wystawienia tytułu wykonawczego, zgodnie z przepisami o postępowaniu egzekucyjnym w administracji.

Za podanie nieprawdy lub zatajenie prawdy i przez to narażenie podatku na uszczuplenie grozi odpowiedzialność przewidziana w Kodeksie karnym skarbowym.

URZĄD MIEJSKI WROCŁAWIA
Dział Podatku od Nieruchomości
od Osób Prawnych i Osób Fizycznych
od Środków Transportowych
50-031 Wrocław, ul. W. Bogusławskiego 8,10

ZA ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM

WYPEŁNIĆ DUŻYMI, DRUKOWANYMI LITERAMI, CZARNYM LUB NIEBIESKIM KOLOREM.

1. Identyfikator podatkowy NIP / ~~numer PESEL~~ (niepotrzebne skreślić)[1]	2. Nr dokumentu
8 9 7 1 8 1 7 2 8 0	

ZDN-1

ZAŁĄCZNIK DO DEKLARACJI NA PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI - DANE O PRZEDMIOTACH OPODATKOWANIA PODLEGAJĄCYCH OPODATKOWANIU

3. Nr załącznika: 0 0 1

A. DANE PODATNIKA WSKAZANEGO W CZĘŚCI C.1 DEKLARACJI DN-1

* - dotyczy podatnika niebędącego osobą fizyczną ** - dotyczy podatnika będącego osobą fizyczną

4. Nazwa pełna * / Nazwisko **	5. Nazwa skrócona * / Pierwsze imię **
WIELKA 27 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ	WIELKA 27 SP. Z O.O.

B. DANE O POSZCZEGÓLNYCH PRZEDMIOTACH OPODATKOWANIA PODLEGAJĄCYCH OPODATKOWANIU

B.1. GRUNTY

Lp.	Położenie (adres, w tym dzielnica)	Nr księgi wieczystej (zbioru dokumentów)	Nr obrębu (arkusza mapy)[2]	Nr działki	Powierzchnia w m²/ha[3]		Stawka Podatku[4]	Forma władania[5]
	a	b	c	d	e		f	g
1	POWSTAŃCÓW ŚLĄSKICH 96-98, WIELKA 27	WR1K/00201673/7	AM-35, POŁUDNIE	30	1244,00	m.kw.	1,16	własność
2						m.kw.		własność
3						m.kw.		
4						m.kw.		
5						m.kw.		
6						m.kw.		
7						m.kw.		
8						m.kw.		

1) Numer PESEL wpisują podatnicy będący osobami fizycznymi objętymi rejestrem PESEL, nieprowadzący działalności gospodarczej lub niebędący zarejestrowanymi podatnikami podatku od towarów i usług. Identyfikator podatkowy NIP wpisują pozostali podatnicy.
2) Numer obrębu należy podać wraz z numerem arkusza mapy ewidencyjnej w przypadku, gdy działki numerowane są w ramach arkusza mapy.
3) Powierzchnię w ha należy wykazać wyłącznie w przypadku gruntów pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych (z dokładnością do czterech miejsc po przecinku).

Aneks nr 9 do polisy nr 03.249.510
Ubezpieczenie wszystkich ryzyk budowy
Pojedynczy kontrakt

Ubezpieczyciel

UNIQA Towarzystwo Ubezpieczeń S.A.
ul. Chłodna 51, 00-867 Warszawa

Ubezpieczeni

Inwestor
WIELKA 27 Sp. z o.o.
ul. ŁACIARSKA 4B, 50-104 WROCŁAW, NIP: 8971817280, REGON: 363225108 KRS: 0000591533

Generalny Wykonawca
Korfantowskie Przedsiębiorstwo Budowlane Sp. z o.o.
ul. ŁACIARSKA 4B, 50-104 WROCŁAW, NIP: 8971803390, REGON: 360195387, KRS 0000532563

oraz wszyscy podwykonawcy oraz inne firmy formalnie zaangażowane w ubezpieczany kontrakt w miejscu i okresie ubezpieczenia w odniesieniu do ich odpowiednich prawi interesów w ubezpieczanym kontrakcie.

Zakres aneksu

Na wniosek Ubezpieczającego z dnia 29.11.2022r. do polisy nr 03.249.510 wprowadza się następujące postanowienia:

BYŁO:
Okres ubezpieczenia: Od dnia 16.12.2016r. do dnia 31.12.2022r.
Klauzula 004: w okresie 36 miesięcy po zakończeniu prac i podpisaniu protokołu zdawczo – odbiorczego.

JEST:
Okres ubezpieczenia: Od dnia 16.12.2016r. do dnia 30.06.2023r.
Klauzula 004: w okresie 36 miesięcy po zakończeniu prac i podpisaniu protokołu zdawczo – odbiorczego.

Za wprowadzenie zmian jw. UNIQA nalicza składkę dodatkową w wysokości **16 686,00 PLN** (słownie: szesnaście tysięcy sześćset osiemdziesiąt sześć złotych i 00/100), płatną jednorazowo do dnia 31.12.2022r. na konto: 23 1240 2092 9637 0000 0011 2287 w Banku PEKAO SA., z podaniem numeru polisy, której płatność dotyczy.
Pozostałe warunki polisy nr 03.249.510 i aneksu nr 1 – 8 są bez zmian.

Integralną częścią niniejszego aneksu jest:
- zaświadczenie o braku szkód,
- uaktualniony harmonogram prac,
- aneks do umowy o wykonawstwo prac, uwzględniający zmianę okresu trwania inwestycji.

Wrocław, 2022-12-15

W imieniu Ubezpieczyciela
Uniqa TU SA

W imieniu UNIQA Towarzystwo Ubezpieczeń S.A.

Ekspert ds. Ubezpieczeń Majątkowych
Alicja Fudała-Nawara

UNIQA Towarzystwo Ubezpieczeń S.A.
BIURO we WROCŁAWIU
Ekspert
Marek Maciołek

UNIQA
Towarzystwo Ubezpieczeń S.A.
ul. Chłodna 51, 00-867 Warszawa
NIP 107-000-61-55, REGON 1408006789

Biuro we Wrocławiu
ul. Strzegomska 42B, 53-611 Wrocław

W związku z reorganizacją procesów w zakresie obsługi polis, dokumenty dot. potwierdzenia umowy ubezpieczenia, tj. polisy, aneksy do polisy, certyfikaty oraz treść Warunków Ubezpieczenia i klauzul dodatkowych będzie wysyłana do Państwa jedynie drogą elektroniczną. Dokumenty będą wysyłane na wskazany adres e-mail, w formacie PDF z podpisem faksymile oraz prośbą o przekazanie ich Ubezpieczającemu.
Zgodnie z Art. 43. ustawy o działalności ubezpieczeniowej i reasekuracyjnej [Dokumenty ubezpieczeniowe w formie elektronicznej], dokument polisowy przesłany do Klienta w formie elektronicznej, opatrzony podpisem osób upoważnionych odtworzonym mechanicznie, posiadających pełnomocnictwo Zarządu stanowi taką samą wartość jak oryginał polisy.
Zmiana ta podyktowana jest dążeniem do ograniczenia pracochłonności procesów obsługowych oraz obiegu dokumentacji papierowej, co ułatwi i przyśpieszy obsługę w przyszłości, a także przyczyni się do ochrony środowiska.

UNIQA Towarzystwo Ubezpieczeń S.A., ul. Chłodna 51, 00-867 Warszawa, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy KRS, KRS 271543, NIP 107-000-61-55, Kapitał zakładowy: 141 730 747 PLN – opłacony w całości

Załącznik 6 - Kalkulacje

Wielka 27
ul. Powstańców Śląskich/ ul. Wielka, Wrocław

Wartość rynkowa
Data wyceny 6 kwietnia 2023

EUR/PLN
4.6851

Koszty budowy	EUR	PLN	m^2	PLN/m^2
Koszty budowy	12,198,407	57,150,757	10,205.49	5,600
Koszty wykończenia	2,613,944	12,246,591	10,205.49	1,200
Łącznie	14,812,351	69,397,347		
Rezerwa na nieprzewidziane wydatki				
Rezerwa	444,371	2,081,920	3%	całkowitych kosztów budowy
Łącznie	444,371	2,081,920		
Usługi profesjonalne				
Nadzór konstrukcyjny	228,851	1,072,189	1.50%	całkowitych kosztów budowy
Nadzór techniczny	228,851	1,072,189	1.50%	całkowitych kosztów budowy
Prace architektoniczno-inżynierskie	457,702	2,144,378	3.00%	całkowitych kosztów budowy
Łącznie	915,403	4,288,756		
Inni specjaliści				
Marketing i promocja	102,476	480,110	0.50%	całkowitego budżetu inwestycji
Koszty agencji	376,864	1,765,647	20.00%	rocznego czynszu
Obsługa prawna i księgowa	76,839	360,000		PLN 20,000 x 18 m-cy
Łącznie	556,180	2,605,758		
Koszty finansowania				
Prowizja bankowa	119,271	558,796	1.00%	kredytu
Odsetki	596,354	2,793,979	5.00%	
Ubezpieczenie	15,257	71,479	0.10%	kosztów budowy
Łącznie	730,882	3,424,254		
Pozostałe koszty				
Koszty administracyjne	76,839	360,000		PLN 20,000 x 18 m-cy
Kontrybucja dla najemców	3,061,648	14,344,126		EUR 300/mkw
Łącznie	3,138,487	14,704,126		
Koszty całkowite	**20,597,674**	**96,502,161**		
Koszty całkowite w zaokrągleniu	**20,600,000**	**96,500,000**		
ZYSK DEWELOPERA	2,574,709	12,062,770	12.5%	
Łącznie budżet inwestycji				
Koszty całkowite	20,597,674	96,502,161		
Zysk dewelopera	2,574,709	12,062,770		
Razem budżet inwestycji	23,172,383	108,564,931		
Koszty poniesione	**15,859,854**	**74,305,000**	**77.00%**	
Koszty do poniesienia	**4,737,820**	**22,197,161**		
Wartość rynkowa				
Wartość rynkowa				
Wartość po ukończeniu inwestycji	23,455,103	109,889,503		
Zysk dewelopera	2,574,709	12,062,770		
Koszty do poniesienia	4,737,820	22,197,161		
Wartość rynkowa	16,142,574	75,629,572		
	16,140,000	75,630,000		

Summary Valuation (Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 06/04/2023

Property

Address	Wielka 27 FINAL,
External ID	211.2022-2023 - Wielka 27

Gross Valuation	24,912,936
Capital Costs	-1,457,833
Net Value Before Fees	23,455,103

Net Valuation	23,455,103		
Say	23,460,000		
Equivalent Yield	6.3731%	True Equivalent Yield	6.6063%
Initial Yield (Valuation Rent)	-1.5956%	Initial Yield (Contracted Rent)	-1.5956%
Reversion Yield	7.9132%		
Total Valuation Rent	54,663	Total Contracted Rent	54,663
Total Rental Value	1,884,322	Number of Tenants	19
Capital Value Per Area	2,299		

Running Yields

Date	Gross Rent	Revenue Cost	Ground Lease Expenses	Net Rent	Annual	Quarterly
06/04/2023	54,663	-428,910	0	-374,247	-1.5956%	-1.5798%
06/10/2023	54,663	-342,980	0	-288,317	-1.2292%	-1.2198%
06/12/2023	341,449	-342,980	0	-1,531	-0.0065%	-0.0065%
06/02/2024	443,061	-342,980	0	100,081	0.4267%	0.4278%
06/04/2024	443,061	-148,140	0	294,921	1.2574%	1.2673%
06/06/2024	724,721	-148,140	0	576,581	2.4582%	2.4965%
06/10/2024	724,721	0	0	724,721	3.0898%	3.1504%
06/12/2024	1,376,721	0	0	1,376,721	5.8696%	6.0914%
06/06/2025	1,883,911	0	0	1,883,911	8.0320%	8.4520%
06/04/2026	1,883,911	-28,265	0	1,855,646	7.9115%	8.3187%
06/04/2028	1,597,125	-28,265	0	1,568,860	6.6888%	6.9780%
06/10/2028	1,315,465	-28,265	0	1,287,200	5.4879%	5.6815%
06/12/2028	1,602,251	-28,265	0	1,573,986	6.7106%	7.0018%
06/04/2029	950,251	-280,526	0	669,725	2.8554%	2.9070%
06/06/2029	1,231,911	-280,526	0	951,385	4.0562%	4.1612%
06/10/2029	724,721	-282,374	0	442,347	1.8859%	1.9084%
06/12/2029	874,791	-282,374	0	592,417	2.5258%	2.5661%
06/04/2030	874,791	-30,113	0	844,678	3.6013%	3.6838%
06/06/2030	1,372,741	-30,113	0	1,342,628	5.7242%	5.9351%
06/10/2030	1,372,741	-28,265	0	1,344,476	5.7321%	5.9435%
06/12/2030	1,874,671	-28,265	0	1,846,406	7.8721%	8.2752%
06/06/2031	1,883,911	-28,265	0	1,855,646	7.9115%	8.3187%

Summary Valuation (Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 06/04/2023

06/04/2033	1,727,636	-28,265	0	1,699,371	7.2452%	7.5856%
06/07/2033	1,780,401	-28,265	0	1,752,136	7.4702%	7.8324%
06/12/2033	1,884,322	-28,265	0	1,856,057	7.9132%	8.3206%

Yields Based On Net Value + Acq.Costs

Tenants

Tenant Name	Suite	Next Review	Earliest Termination	CAP Group	Method	Contracted Rent	Valuation Rent	Rental Value	Gross Value	Initial Yield	Initial Yield (Contracted)	Equivalent Yield	Reversionary Yield
Piekarnia	Lokal		05/04/2033	Hardcore - let	Hardcore(6%)	25,310	25,310	23,412	396,107	6.3898%	6.3898%	6.0000%	5.8219%
Żabka	Lokal		05/04/2033	Hardcore - let	Hardcore(6%)	29,353	29,353	29,353	479,104	6.1266%	6.1266%	6.0000%	6.0348%
Przedszkole	Przeds		05/04/2033	Hardcore - let	Hardcore(6%)	0	0	103,921	1,576,090	0.0000%	0.0000%	6.0000%	6.4947%
2p. pow. biurowa - 6	Biuro		05/10/2028	Hardcore - vacant	Hardcore(6.5%)	0	0	140,830	1,902,745	0.0000%	-2.2581%	6.5000%	7.2904%
3p. pow biurowa - 6	Biuro		05/10/2028	Hardcore - vacant	Hardcore(6.5%)	0	0	140,830	1,902,745	0.0000%	-2.2581%	6.5000%	7.2904%
4p. pow biurowa - 1	Biuro		05/04/2029	Hardcore - vacant	Hardcore(6.5%)	0	0	140,830	1,822,443	0.0000%	-2.3576%	6.5000%	7.6116%
5p. pow biurowa - 1	Biuro		05/04/2029	Hardcore - vacant	Hardcore(6.5%)	0	0	133,318	1,599,637	0.0000%	-2.5427%	6.5000%	8.2093%
6p. pow biurowa - 1	Biuro		05/04/2029	Hardcore - vacant	Hardcore(6.5%)	0	0	121,498	1,457,813	0.0000%	-2.5427%	6.5000%	8.2093%
7p. pow biurowa - 1	Biuro		05/04/2029	Hardcore - vacant	Hardcore(6.5%)	0	0	123,557	1,483,512	0.0000%	-2.4986%	6.5000%	8.2038%
8p. pow biurowa - 1	Biuro		05/04/2029	Hardcore - vacant	Hardcore(6.5%)	0	0	123,557	1,483,512	0.0000%	-2.4986%	6.5000%	8.2038%
9p. pow biurowa - 1	Biuro		05/10/2029	Hardcore - vacant	Hardcore(6.5%)	0	0	121,210	1,502,428	0.0000%	-2.4203%	6.5000%	7.9466%
10p. pow biurowa -	Biuro		05/10/2029	Hardcore - vacant	Hardcore(6.5%)	0	0	123,554	1,531,483	0.0000%	-2.4203%	6.5000%	7.9466%
11p. pow biurowa -	Biuro		05/10/2029	Hardcore - vacant	Hardcore(6.5%)	0	0	126,594	1,570,028	0.0000%	-2.3793%	6.5000%	7.9422%
12p. pow biurowa-1	Biuro		05/10/2029	Hardcore - vacant	Hardcore(6.5%)	0	0	126,592	1,570,003	0.0000%	-2.3793%	6.5000%	7.9422%

Summary Valuation (Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 06/04/2023

13p. pow biurowa	Biuro	05/04/2028	Hardcore - let	Hardcore(6%)	0	0	126,592	1,942,835	0.0000%	0.0000%	6.0000%	6.4181%
14p. pow biurowa	Biuro	05/04/2028	Hardcore - let	Hardcore(6%)	0	0	126,594	1,942,866	0.0000%	0.0000%	6.0000%	6.4181%
Miejsca parkingowe	Parkin	05/04/2028	Hardcore - let	Hardcore(6%)	0	0	33,600	515,667	0.0000%	0.0000%	6.0000%	6.4181%
Miejsca parkingowe	Parkin	05/04/2029	Hardcore - vacant	Hardcore(6.5%)	0	0	9,240	122,219	0.0000%	0.0000%	6.5000%	7.4468%
Miejsca parkingowe	Parkin	05/10/2029	Hardcore - vacant	Hardcore(6.5%)	0	0	9,240	111,699	0.0000%	0.0000%	6.5000%	8.1481%