

Operat szacunkowy

Nieruchomość gruntowa zabudowana
budynkiem biurowym „Artefakt” (dawniej
Wielka 27)

ul. Wielka 27, Wrocław

Przygotowany dla
i2 Development S.A.

29 maja 2024 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: 179/2023-2024

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	<p>Nieruchomość gruntowa stanowiąca działkę ewidencyjną nr 30 o powierzchni 1.244 m² z obrębu ewidencyjnego 0022 - Południe, zlokalizowana przy ul. Powstańców Śląskich 106, 108, 110 oraz przy ulicy Wielkiej 27 we Wrocławiu.</p> <p>Działka jest zabudowana budynkiem biurowym „Artefakt” (dawniej Wielka 27), o powierzchni najmu 10.527 m² z garażem podziemnym na 50 miejsc parkingowych. Nie zostało jeszcze wydane pozwolenie na użytkowanie budynku.</p>
Stan prawny	<p>Zgodnie z informacjami ujawnionymi w księdze wieczystej nr WR1K/00201673/7 wg stanu z dnia 6 maja 2024 właścicielem nieruchomości jest Wielka 27 Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu.</p>
Cel i zakres wyceny	<p>Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości dla celów zabezpieczenia emisji obligacji.</p> <p>Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości wg stanu na dzień wyceny.</p>
Metodologia wyceny	<p>Podejście dochodowe, metoda inwestycyjna – opinia o wartości po ukończeniu prac i uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie.</p>
Rodzaj określanej wartości	<p>Wartość rynkowa.</p>
Data wyceny	<p>29 kwietnia 2024 r.</p>
Wartość nieruchomości	<p>Wartość nieruchomości oszacowana przy zastosowaniu metody inwestycyjnej, wg stanu na dzień inspekcji wynosi:</p> <p>19.458.666 EUR ≈ 19.460.000 EUR</p> <p>(słownie: dziewiętnaście milionów czterysta sześćdziesiąt tysięcy euro)</p> <p>co wg kursu NBP z dnia wyceny = 4,3190 zł wynosi:</p> <p>84.050.000 zł</p> <p>(słownie: osiemdziesiąt cztery miliony pięćdziesiąt tysięcy złotych)</p>
Analiza ryzyk	<p>Należy zwrócić uwagę na istotne komentarze zamieszczone w punkcie 15.</p>

**Autorzy operatu
szacunkowego**

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

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

Spis treści

1	<i>Przedmiot i zakres wyceny</i>	6
2	<i>Cel wyceny</i>	6
3	<i>Podstawy sporządzenia operatu szacunkowego</i>	6
	Podstawy formalne	6
	Podstawy prawne.....	6
	Podstawy merytoryczne.....	7
4	<i>Konflikt interesów</i>	7
5	<i>Źródła danych o nieruchomości</i>	7
6	<i>Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości</i>	8
7	<i>Stan przedmiotu wyceny</i>	9
	Lokalizacja i otoczenie	9
	Opis nieruchomości	12
	Opis inwestycji.....	14
	Powierzchnie najmu	16
	Budżet i harmonogram inwestycji.....	17
	Stan prawny.....	18
8	<i>Przeznaczenie wycenianej nieruchomości</i>	20
9	<i>Wydane pozwolenia</i>	21
10	<i>Czynniki środowiskowe</i>	23
11	<i>Umowy najmu</i>	25
12	<i>Podatki i opłaty</i>	29
13	<i>Analiza rynku</i>	29
	Rynek inwestycyjny	41
14	<i>Określenie wartości rynkowej nieruchomości</i>	44
	Rodzaj określanej wartości.....	44
	Metodologia wyceny	45
15	<i>Klauzule</i>	50
16	<i>Podpisy autorów operatu szacunkowego</i>	52

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	<p>Nieruchomość gruntowa stanowiąca działkę ewidencyjną nr 30 o powierzchni 1.244 m² z obrębu ewidencyjnego 0022 - Południe, zlokalizowana przy ul. Powstańców Śląskich 106, 108, 110 oraz przy ulicy Wielkiej 27 we Wrocławiu.</p> <p>Działka jest zabudowana budynkiem biurowym „Artefakt” (dawniej Wielka 27), o powierzchni najmu 10.526,48 m² z garażem podziemnym na 50 miejsc parkingowych. Nie zostało jeszcze wydane pozwolenie na użytkowanie budynku.</p> <p>Zgodnie z informacjami ujawnionymi w księdze wieczystej nr WR1K/00201673/7 wg stanu z dnia 6 maja 2024 właścicielem nieruchomości jest Wielka 27 Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu.</p>
Zakres wyceny	<p>Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości wg stanu na dzień wyceny.</p>

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 18 kwietnia 2024 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, 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906, 2029);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. 2023 poz.1832);
- 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 ostatnio wycenialiśmy w maju 2023 roku oraz 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.;
- Zaświadczenie nr 12995/2021 stwierdzające ostateczność decyzji nr 2468/2021 z dnia 16 lipca 2021 r.;

Dokumenty i informacje pozyskane

- Decyzja Prezydenta Miasta Wrocławia nr 2339/2019 o warunkach zabudowy z dnia 28 maja 2019;
- Decyzja Prezydenta Miasta Wrocławia nr 1167/2023 z dnia 12 czerwca 2023 r. zmieniająca ostateczną decyzję nr 3863/2016 wraz z późniejszymi jej zmianami;
- Zaświadczenie nr 7705/2023 stwierdzające ostateczność decyzji nr 1167/2023 z dnia 12 czerwca 2023 r.;
- Zaświadczenie nr 7235/2019 stwierdzające ostateczność decyzji nr 2339/2019 z dnia 28 maja 2019 r.;
- Deklaracja na podatek od nieruchomości za 2024 rok;
- Polisa ubezpieczeniowa nr 436000351204 wystawiona przez Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń ERGO Hestia S.A., wraz z aneksem nr 1, z dnia 5 kwietnia 2024;
- Świadectwo charakterystyki energetycznej budynku nr. SCHE/12640/113/2024;
- Zestawienie umów najmu;
- Budżet inwestycji (zestawienie kosztów wykończenia części wspólnych budynku).
- Badanie księgi wieczystej nr WR1K/00201673/7 wykonane w dniu 6 maja 2024 r. poprzez bezpośredni wgląd do Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości;
- Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Wrocławia, przyjęte uchwałą nr. L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 r.;
- uchwała nr LXXV/1917/23 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 23 listopada 2023 roku w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości;
- Informacje uzyskane podczas inspekcji nieruchomości w dniu 29 kwietnia 2024 r.

Powyższe informacje były wystarczające do przygotowania przedmiotowego operatu szacunkowego.

6 Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości

- Data sporządzenia operatu szacunkowego – 28 maja 2024 r.;
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny – 29 kwietnia 2024 r.;
- Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny – 29 kwietnia 2024 r.
- Data dokonania inspekcji nieruchomości – 29 kwietnia 2024 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 znajduje się od ul. Wielkiej.

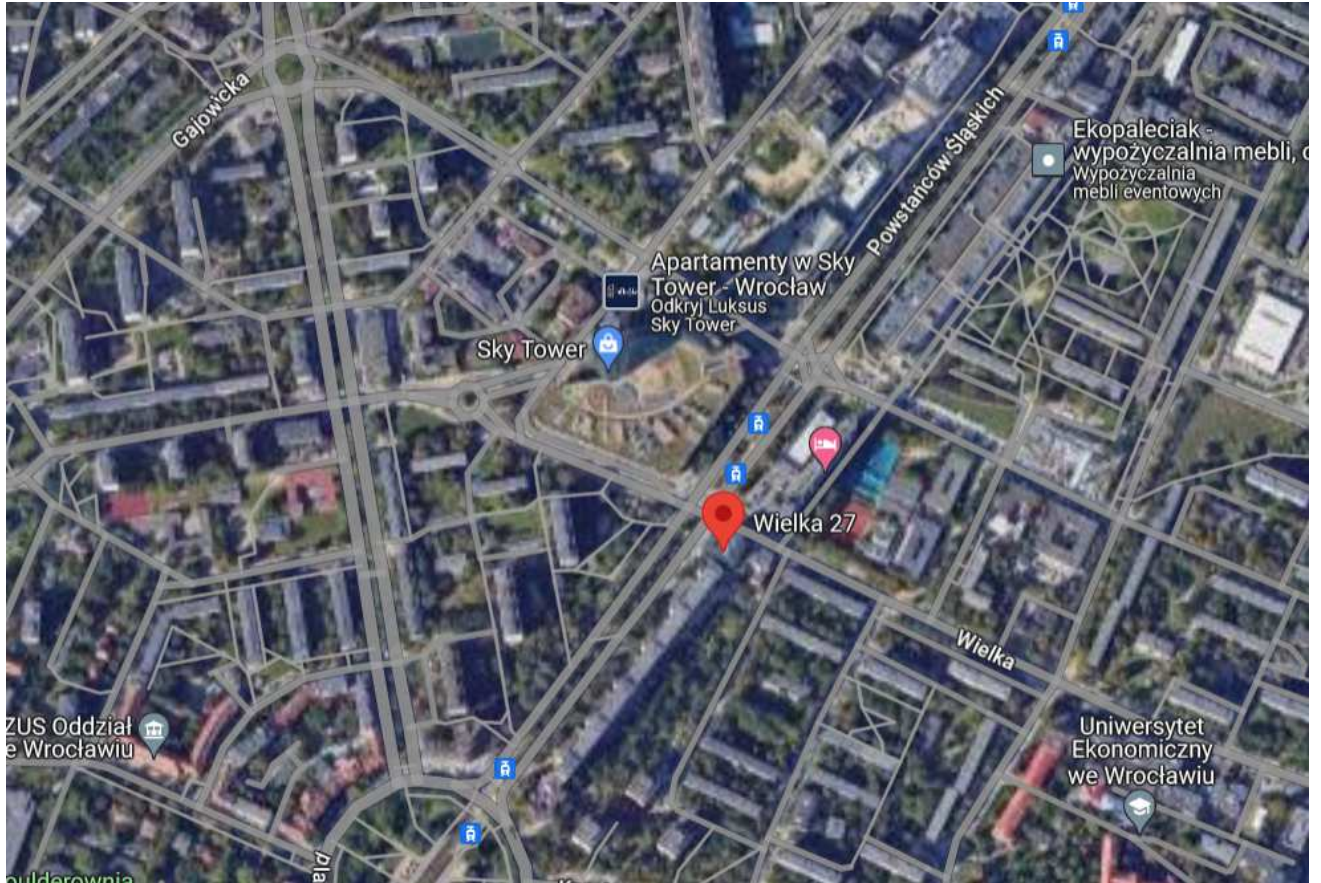
W bezpośrednim sąsiedztwie, przy ul. Powstańców Śląskich znajduje się najbliższy przystanek autobusowy obsługujący 3 linie oraz przystanek tramwajowy obsługujący 15 linii.

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 autostradą 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).

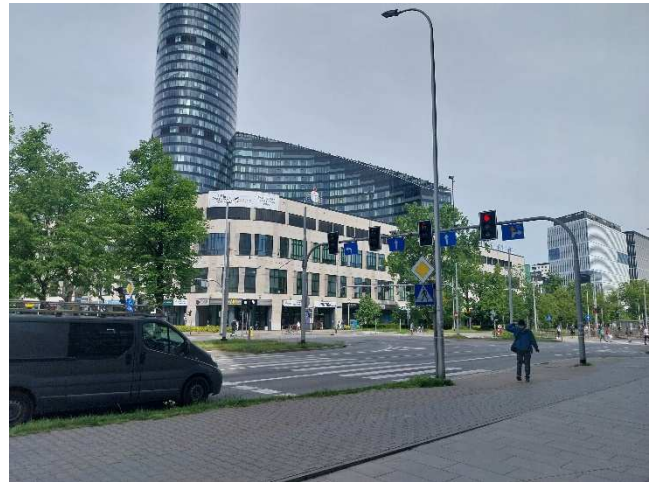
Od strony wschodniej nieruchomość przylega do kamienicy, dalej dominuje zabudowa mieszkaniowa, poza tym szkoła podstawowa, przychodnia, zadrzewienia między blokami.

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 znajduje się Sky Tower – wielofunkcyjny obiekt biurowo-handlowo-apartamentowy, składającym się z trzech budynków. Dalej w stronę zachodnią znajduje się 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

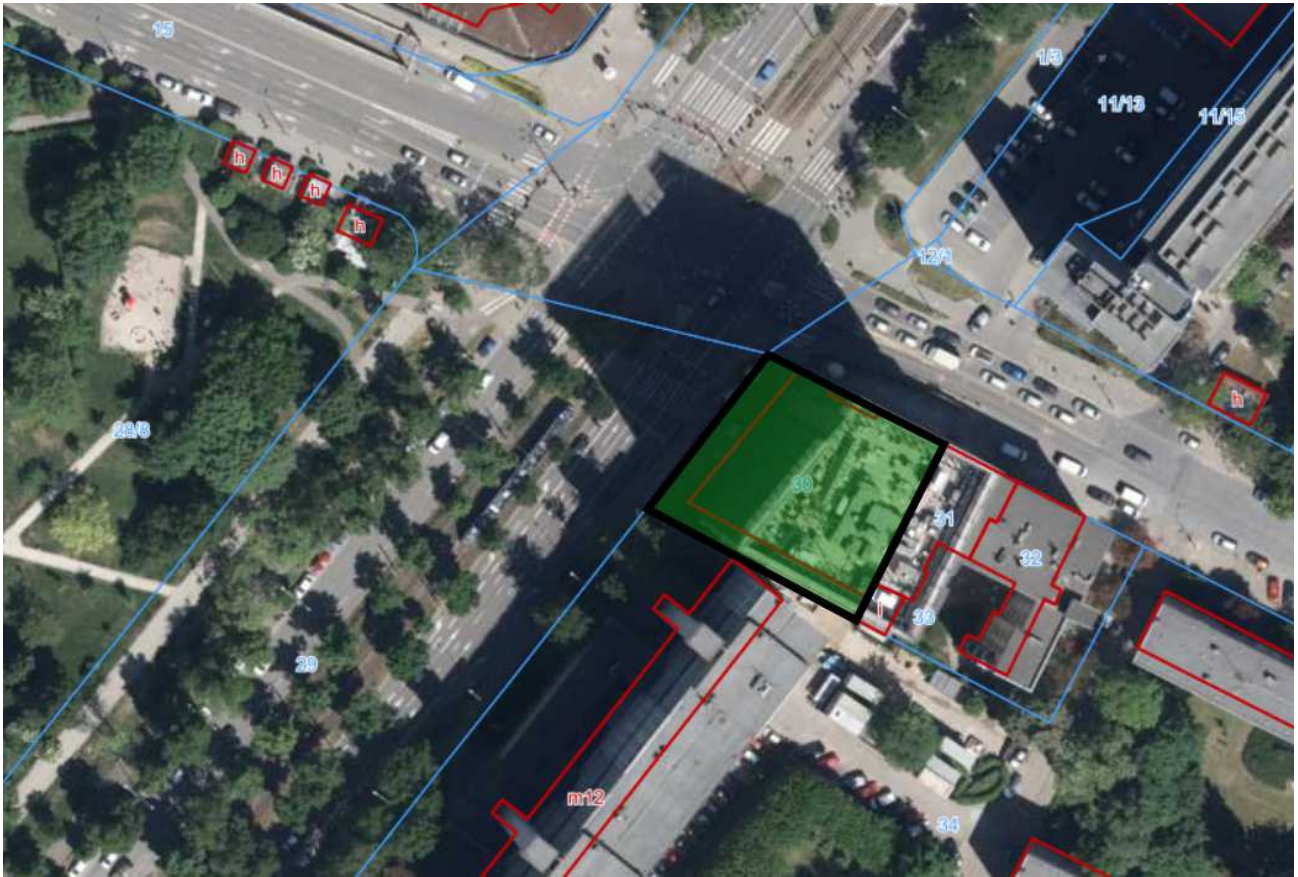
Dojazd do budynku jest zapewniony przez bezpośredni wjazd z ul. Wielkiej.

Opis nieruchomości

Grunt

Przedmiotowa nieruchomość składa się z działki ewidencyjnej nr 30 (obręb Południe) o powierzchni 1.244 m². Teren nieruchomości płaski. Kształt działki regularny, zbliżony do równoległoboku. Działka zabudowana budynkiem biurowym „Artefakt” z parkingiem podziemnym – budynek obecnie oczekuje na wydanie pozwolenia na użytkowanie.

Przedmiotowa nieruchomość zaznaczona została kolorem zielonym na poniższym planie.



Źródło: <https://mapy.geoportal.gov.pl>

Zdjęcia przedmiotowej nieruchomości zostały przedstawione poniżej oraz w Załączniku nr 4.



Opis inwestycji

Charakterystyka inwestycji

Na przedmiotowym gruncie znajduje się 14-piętrowy biurowiec „Artefakt”. Zewnętrzne ściany są w całości przeszklone, z wysokimi, uchylnymi kwaterami okiennymi z podwójnym szkleniem niwelującym hałas dobiegający z zewnątrz. Część biur posiadać będzie wyjście na taras do wyłącznej dyspozycji najemcy.

Powierzchnia biurowa na wszystkich piętrach została wybudowana jako open- space, aby móc ją dowolnie zaaranżować zgodnie z potrzebami 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 m² na piętrze.

W wysokim na 2 kondygnacje holu wejściowym znajduje się całodobowa recepcja (wymagająca wykończenia). W budynku zainstalowano system kontroli dostępu, monitoring, SSP i zdalne odczyty liczników. Hol jest bezpośrednio połączony z lokalem gastronomicznym.

Na kondygnacjach podziemnych -0,5 -1, -1,5 zaprojektowano parking podziemny na 50 miejsc parkingowych, w części na platformach, wraz z pomieszczeniami technicznymi i pomocniczymi.

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

Na kondygnacjach od +2 do +15 zaplanowana została funkcja biurowa pomieszczeń. Na kondygnacji +1 znajdzie się przedszkole (według informacji otrzymanych w zestawieniu najemców). Planowana wysokość pomieszczeń to 2,5 do 2,7 m.

W budynku znajduje się 50 miejsc parkingowych, w tym część na platformach, co oznacza 1 miejsce na 210 m² powierzchni najmu. Jest to wartość w dolnej granicy standardu rynkowego.

Instalacje

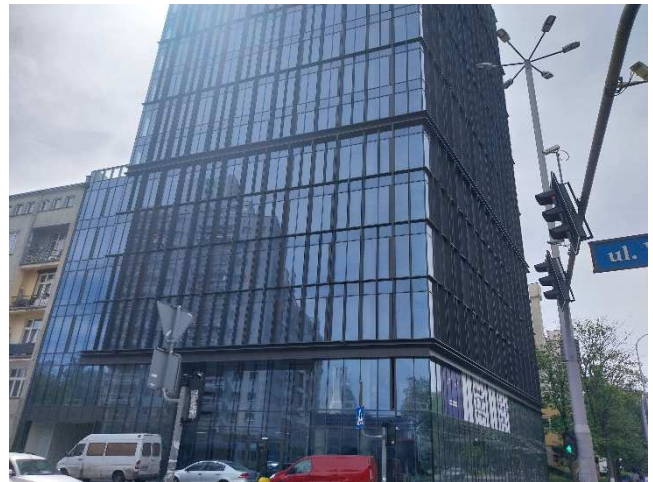
Zgodnie z informacjami otrzymanymi od Zamawiającego inwestycja wyposażona jest w następujące instalacje techniczne:

- 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;
- Zdalny odczyt liczników i kontrola dostępu do budynku.

Należy zauważyć że mimo iż budynek jest nowy, brak rozbudowanego BMS, sposób ogrzewania, jakość klimatyzacji, niski współczynnik parkingowy, brak ładowarek do samochodów elektrycznych są słabymi stronami wycenianego budynku, wobec czego odbiega on nieco od standardu konkurencyjnych obiektów.

Zdjęcia

Poniżej przedstawiono zdjęcia przedmiotowej inwestycji wykonane podczas inspekcji nieruchomości dokonanej 29 kwietnia 2024 r.:



Więcej zdjęć z inspekcji nieruchomości znajduje się w Załączniku 4 do operatu szacunkowego

Komentarz

W trakcie inspekcji zauważono miejsca, w których pojawiły się wycieki wody w garażu podziemnym. Zostały one naprawione/zabezpieczone. Otrzymaliśmy informacje od Zamawiającego, że są to incydentalne przypadki nie stwarzające większego problemu.

Niniejsza wycena opiera się na założeniu, że stan ścian i fundamentów oraz stan techniczny garażu jest dobry i będzie on mógł być na bieżąco użytkowany.

Parametry inwestycji

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

Parametry budynku	
Powierzchnia zabudowy	899 m ²
Powierzchnia najmu brutto (GLA – na podstawie otrzymanego zestawienia)	10.527 m ²
Powierzchnia najmu netto	8.972 m ²
Wysokość	54,84 m
Liczba kondygnacji nadziemnych	15
Liczba kondygnacji podziemnych	1,5
Liczba miejsc postojowych w garażu podziemnym	50
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.

Zestawienie powierzchni najmu

Wielka 27	Powierzchnia najmu m ²
Biuro 11 - 14 piętro	2.829
Biuro 2 - 6 piętro	3.942
Biuro 7 - 10 piętro	2.803
Lokal handlowy	266
Przedszkole	687
Suma:	10.527
Parking podziemny	28
Parking podziemny - platforma	22

Źródło: Zestawienie powierzchni najmu

Współczynnik powierzchni wspólnych

Zgodnie z danymi uzyskanymi od właściciela nieruchomości, piętrowy współczynnik powierzchni wspólnych wynosi od 6,50% do 14,60%, natomiast współczynnik powierzchni wspólnych budynkowy wynosi 7,13%.

Rynkowy przedział współczynnika powierzchni wspólnych waha się pomiędzy 3,50% a 7,50%.

Komentarz

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

Zakres prac

Poniżej przedstawiono zestawienie prac, które pozostały jeszcze do wykonania na przedmiotowej nieruchomości:

Hol wejściowy:

- sufit podwieszany z oświetleniem;
- wyposażenie .

Toaleta NPS:

- sufit podwieszany z oświetleniem;

Pomieszczenie odpoczynku kobiet:

- wyposażenie;
- sufit, oświetlenie;
- wykończenie ścian.

Pomieszczenie do karmienia:

- wyposażenie;
- sufit, oświetlenie;
- wykończenie ścian.

Szatnie rowerzystów:

- Szafki;
- sufit, oświetlenie.

Korytarze:

- sufit, oświetlenie;
- wykończenie ścian.

Windy:

- wykończenie ścian.

Hole windowe na piętrach:

- sufit, oświetlenie;
- wykończenie ścian;

- zabudowy szachtów.

Toalety NPS na piętrach:

- sufit podwieszany z oświetleniem.

Zgodnie z informacją otrzymaną od Zamawiającego koszty pozostałe do poniesienia, związane z powyższymi pracami wynoszą – 1.250.000 zł.

Koszty poniesione/zaawansowanie inwestycji

Zgodnie z informacjami otrzymanymi od Klienta oraz otrzymanym budżetem kosztów budowy i wykończenia, rozumiemy, że prace budowlane na przedmiotowej nieruchomości zostały ukończone i zostały do wykonania prace związane z wykończeniem powierzchni wspólnych.

Harmonogram inwestycji

Zgodnie z informacją uzyskaną od klienta rozumiemy, że termin zakończenia prac dotyczących wykończenia części wspólnych to lipiec 2024 r.

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.

Dane z ewidencji gruntów

Nr działki	Położenie	Rodzaj i opis użytków	Symbol użytku	Powierzchnia użytków [ha]	Nr KW
30 Arkusze mapy 35	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 stanowi 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 6 maja 2024 roku, zgodnie z poniższą tabelą.

Księga wieczysta nr WR1K/00201673/7	
<p>Dział I-O</p> <p>Oznaczenie nieruchomości</p>	<p>Dolnośląskie, M. Wrocław, Wrocław M., Wrocław.</p> <p>Obręb ewidencyjny: 0022 Południe</p> <p>ul. Powstańców Śląskich 106-108-110, ul. Wielka 27</p> <p>Działka ewidencyjna nr 30 o powierzchni 0,1244 ha</p> <p>Bi – inne tereny zabudowane</p> <p>Budynki:</p> <p>- budynek biurowy o powierzchni użytkowej 1.831,3 m² – 4 kondygnacje – ul. Powstańców Śląskich 108-110, ul. Wielka 27.</p>
<p>Dział I – Spis praw związanych z własnością</p>	<p>Brak wpisów.</p>
<p>Dział II – Własność</p>	<p>Właściciel: Wielka 27 Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu.</p>
<p>Dział III – Prawa, roszczenia, ograniczenia</p>	<p><i>Wzmianki:</i></p> <p>1. REP.C./NOTA/171612/24 – z 22 lutego 2024</p> <p>1. 1DZ.KW./WR1K/13020/24/1 – z 23 lutego 2024 - wpis służebności przesyłu.</p> <p>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 wnek 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.</p> <p>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 wewnętrznej 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,</p>

Księga wieczysta nr WR1K/00201673/7	
	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	<p><i>Wzmianki:</i></p> <ol style="list-style-type: none"><i>DZ.KW./WR1K/18335/24/2 – z 14 marca 2024- inny wpis w dziale IV.</i><i>DZ.KW./WR1K/18335/24/1 – z 14 marca 2024 - wpis hipoteki umownej wraz z wpisem roszczenia o przeniesienie hipoteki na opróżnione miejsce hipoteczne.</i><i>DZ.KW./WR1K/18336/24/1 – z 14 marca 2024 - wpis hipoteki umownej wraz z wpisem roszczenia o przeniesienie hipoteki na opróżnione miejsce hipoteczne.</i> <p>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.</p>

Wydruk księgi wieczystej stanowi Załącznik 6 do operatu szacunkowego.

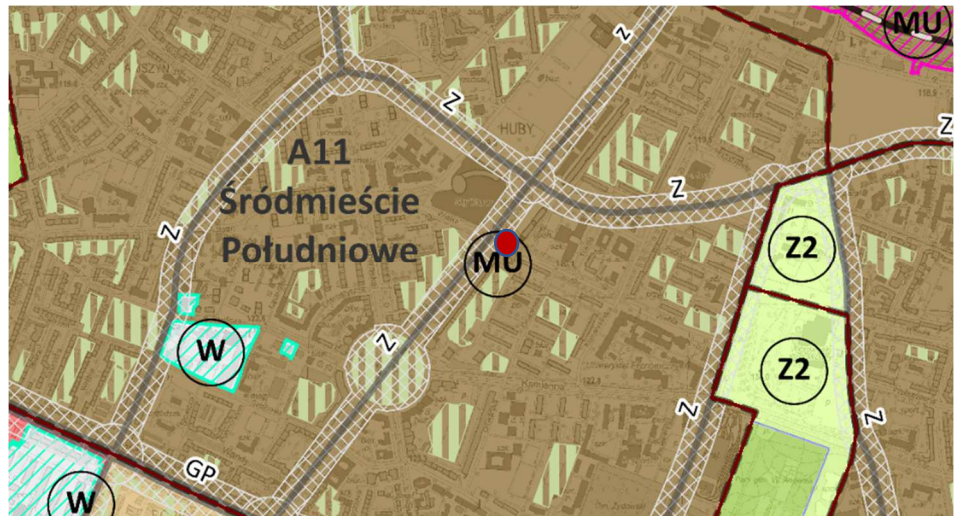
8 Przeznaczenie wycenianej nieruchomości

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 znajduje się na terenach oznaczonych symbolem:

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



Źródło: <https://gis.um.wroc.pl/imap/?gmap=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

Decyzja o warunkach zabudowy

Zgodnie z decyzją Prezydenta Miasta Wrocławia nr 2339/2019 o warunkach zabudowy z dnia 28 maja 2019 r. rozumiemy, że na rzecz inwestora i2 Powstańców Śląskich Sp. z o.o., ustalone zostały warunki zabudowy na budowę budynku biurowego (z usługami wbudowanymi) z garażem podziemnym i niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej, usytuowanego przy ul. Powstańców Śląskich 108, 110 i ul. Wielkiej 27 (działka nr 30, AM-35, obręb Południe).

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., zmienioną 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.
- 5) Zgodnie z decyzją Prezydenta Miasta Wrocławia nr 1167/2023 z dnia 12 czerwca 2023 r. zmieniono ostateczną decyzję Prezydenta Wrocławia nr 3863/2016 z dnia 1 stycznia 2016 r. wraz z późniejszymi zmianami w części dotyczącej projektu architektoniczno-budowlanego w zakresie projektowanych zmian obejmujących:
 - Włączenie części pomieszczeń technicznych do garażu w obrębie kondygnacji – i -1,5;
 - Połączenie lokali handlowych w obrębie kondygnacji +1;
 - Zmiany wielkości oraz funkcji części pomieszczeń w obrębie kondygnacji +1;
 - Zmiany pomieszczeń WC na kondygnacjach od +3 do +15.

Oraz udzielono pozwolenia na budowę w zakresie wprowadzanych zmian, z zachowaniem pozostałych warunków decyzji Prezydenta Miasta Wrocławia nr 3863/2016 wraz z późniejszymi zmianami.

Pozwolenie na użytkowanie

Zgodnie z informacjami od zamawiającego, budynek nie uzyskał na dzień wyceny pozwolenia na użytkowanie. Rozumiemy, że proces pozyskiwania pozwolenia jest w toku.

10 Czynniki środowiskowe

Skazienie 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.

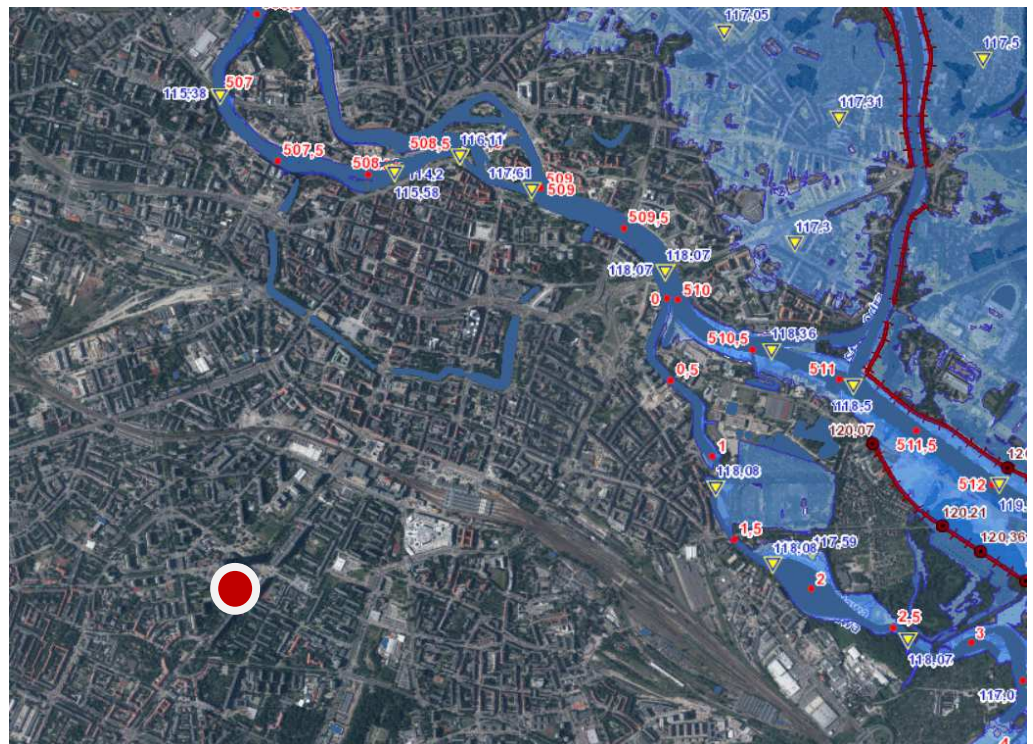
Stwierdzenie obecności zanieczyszczeń na nieruchomości lub w jej okolicy miałyby wpływ na obniżenie wartości nieruchomości.

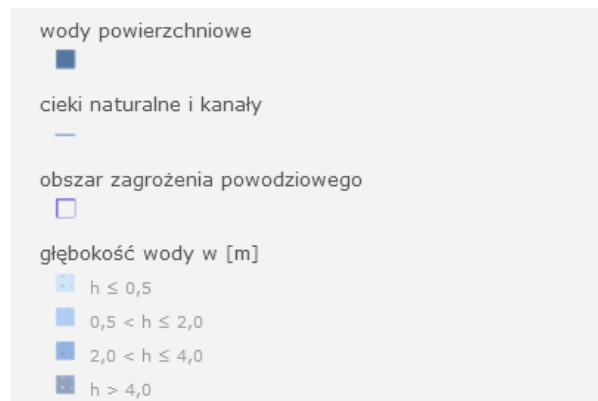
Uciążliwość zapachowa

Podczas oględzin nieruchomości nie stwierdzono występowania uciążliwości zapachowej.

Zagrożenie powodziowe

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

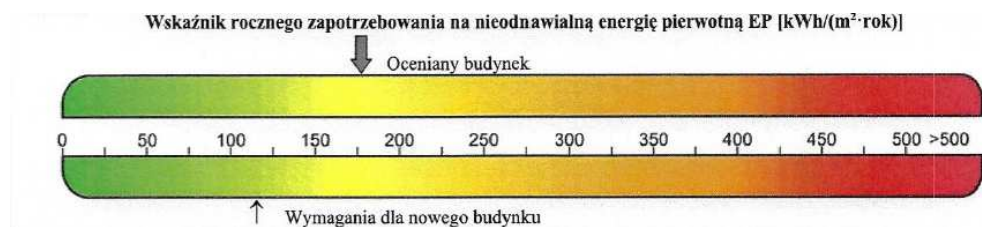




Źródło: wody.isok.gov.pl

Świadectwo charakterystyki energetycznej budynku

Zgodnie z otrzymanym świadectwem charakterystyki energetycznej nr. SCHE/12640/113/2024 rozumiemy, że wskaźnik rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną wynosi 180,09 kWh/(m² * rok), co wykracza ponad wymagany poziom dla nowego budynku tego typu (120 kWh/(m² * rok):



W związku z powyższym przedmiotowa nieruchomość może wymagać w średnim terminie nakładów inwestycyjnych w celu podniesienia efektywności energetycznej. W celu zminimalizowania ryzyka zużycia przedmiotowej nieruchomości zalecamy rozważnie wprowadzenia poniższych rekomendacji. Rekomendujemy przygotowanie raportu z zakresu efektywności energetycznej.

Poniżej przedstawione zostały zalecenia dotyczące opłacalnej ekonomicznie i wykonalnej technicznie poprawy energetycznej budynku w zakresie:

- Przegród budynku w przypadku planowania robót budowlanych polegających na ociepleniu budynku, obejmujących ponad 25% powierzchni przegród zewnętrznych tego budynku (zwiększenie grubości używanych materiałów termoizolacyjnych wraz z zastosowaniem lepszych parametrów materiałowych. Wykorzystanie żaluzji albo zasłon wewnętrznych w oknach aby maksymalnie wykorzystać zyski ciepła w postaci promieniowania słonecznego w zimie oraz obniżyć straty ciepła w lecie.);
- Systemów technicznych w budynku w przypadku planowania robót budowlanych polegających na ociepleniu budynku, obejmujących ponad 25% powierzchni przegród zewnętrznych tego budynku (zastosowanie dodatkowych rolet zewnętrznych lub aktywnych żaluzji/zasłon ograniczających straty ciepła nocą, szczególnie w okresie zimowym oraz zapobiegającą przegrzewanie się budynku w okresie letnim. Należy przeanalizować możliwość wykonania automatyki sterującej pracą rolet/zasłon/żaluzji w zależności od nasłonecznienia oraz pory dnia);

- Przegród budynku niezależnie od planowanych robót budowlanych (wykorzystanie energii promieniowania słonecznego do ogrzewania wody lub powietrza lub zmiana promieniowania słonecznego na energię elektryczną - fotowoltaika);
- Systemów technicznych w budynku lub części budynku niezależnie od planowanych robót budowlanych (należy regularnie serwisować urządzenia w celu zachowania ich najwyższych sprawności oraz niezawodności);
- Innych uwag dotyczących poprawy charakterystyki energetycznej budynku (Ekonomiczna i energooszczędna praca instalacji c.o., c. w. u. wentylacji powinna być zapewniona poprzez rozsądne gospodarowanie energią w połączeniu z odpowiednio skalibrowaną automatyką sterującą wydajnością ww. instalacji).

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 środków służące osiągnięciu celu. Ponieważ nieruchomości stanowią około 40% całkowitych emisji, przepisy dotyczące sektora stają się coraz bardziej rygorystyczne

11 Umowy najmu

Poniższy opis został sporządzony na podstawie zestawienia umów najmu otrzymanego od Zamawiającego oraz kopii wybranych umów najmu.

Powierzchnia

Zgodnie z otrzymanym zestawieniem najemców, łączna powierzchnia wynajmowana obiektu na dzień wyceny wynosi 10.527 m².

Dokładne zestawienie prezentuje tabela poniżej.

Zestawienie powierzchni najmu

Najemca	Liczba najemców	powierzchnia [m ²]
Biuro 11 - 14 piętro	6	2.829
Biuro 2 - 6 piętro	7	3.942
Biuro 7 - 10 piętro	8	2.803
Lokal handlowy	2	266
Przedszkole	2	687
Suma powierzchni:		10.527
Parking podziemny	2	28
Parking podziemny platforma	3	22

Najemca	Liczba najemców	powierzchnia [m ²]
Suma miejsc parkingowych:		50

Źródło: Opracowanie własne na podstawie zestawienia najemców

Stopień wynajęcia Na dzień wyceny przedmiotowa nieruchomość jest w 78,43% wynajęta przez 16 najemców.

Łączna wolna powierzchnia do wynajęcia wynosi 2.270.50 m² i obejmuje lokal handlowy oraz powierzchnie biurowe.

Kluczowi najemcy Kluczowi, najwięksi powierzchniowo najemcy to: Flexly, Medicalm Sp. z o.o. i Peakalliance Sp. zo.o. Zajmują łączną powierzchnię 4.679,48 m², co stanowi 56,68% łącznej powierzchni najmu obiektu.

Główni najemcy pod względem powierzchniowym i dochodowym

Najemca	Powierzchnia [m ²]	Udział % w łącznych przychodach	Roczny czynsz bieżący [EUR]	Długość umowy najmu [lata]
Flexly	2.366,06	28,89%	425.891	10,00
Medicalm Sp. z o.o.	1.646,26	19,84%	292.375	10,00
Peakalliance Sp. z o.o.	667,17	8,09%	119.289	5,00
Proux Sp. z o.o.	635,25	7,71%	113.583	7,00
MR Fregola LUPPO PUPPO	664,88	7,14%	105.316	10,00
Nova Development Sp z o.o.	449,96	5,49%	80.992	7,00
Lighthouse Tax Sp. z o. o.	367,33	4,63%	68.279	5,00
Lightmore Sp. z o.o.	253,97	3,10%	45.715	5,00
AMS Restrukturyzacje sp. z o. o.	235,62	2,88%	42.411	5,00
BT&A Advisory Sp. z o. o.	226,84	2,77%	40.831	5,00
Agencja Naukowo-Techniczna Symico Sp. z o. o.	224,54	2,74%	40.418	5,00
i2 Development SA	211,36	2,58%	38.044	10,00
Żabka	157,22	2,30%	33.959	10,00
KPB Sp. z o.o.	149,55	1,83%	26.918	10,00

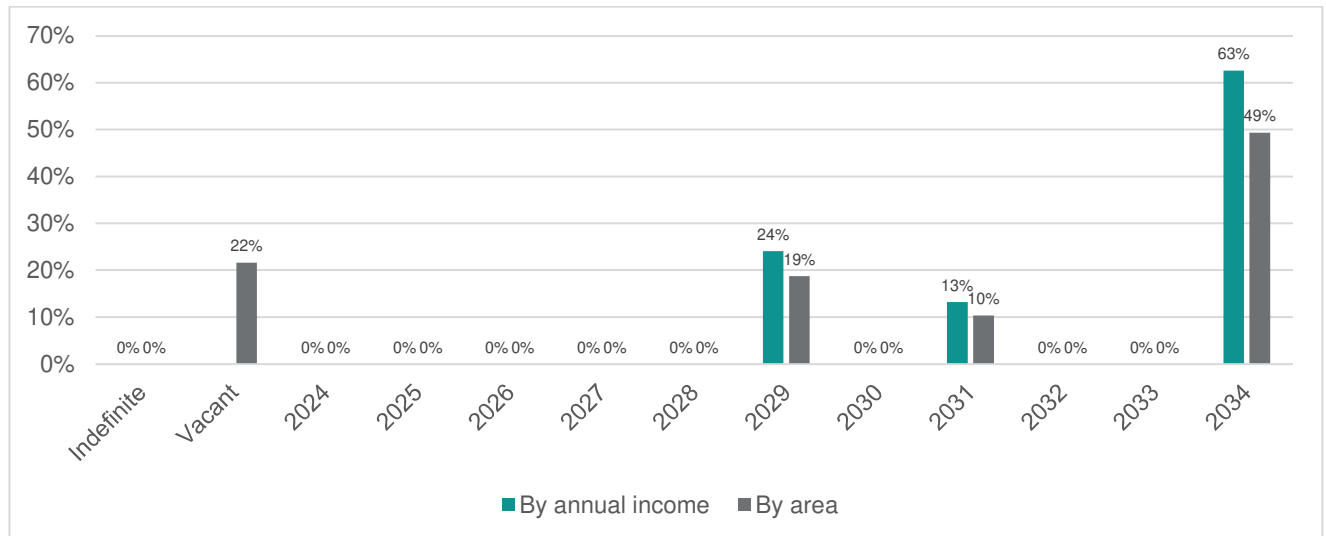
Źródło: Opracowanie własne na podstawie zestawienia najemców

Okres najmu Zgodnie z zestawieniem najemców, większość umów najmu została podpisana na okres 5 do 10 lat. Udostępniony RR zawiera jedynie okres, na jaki zostały zawarte umowy, bez konkretnych dat zakończenia i rozpoczęcia, z uwagi na pozostałe prace wykończeniowe i oczekiwany okres na uzyskanie pozwolenia na użytkowanie.

Średnioważony dochodem okres do wygaśnięcia podpisanych umów najmu wynosi 8,38 lat .

Wygasanie umów Poniższy wykres przedstawia etapy wygasania bieżących umów najmu. Wynika z niego, że w 2029 r. zakończą się umowy na 19% powierzchni najmu. Kolejne umowy obejmujące łącznie 10% powierzchni najmu wygasną w 2031 roku.

Terminy wygasania umów najmu



Czynsze

Stawki czynszu wynoszą od 13,20 do 18,00 EUR/m² powierzchni najmu miesięcznie. Stawki czynszu ulegają indeksacji o wskaźnik HICP Harmonized Index of Consumer Prices publikowany przez Eurostat.

Do kwot czynszu doliczany jest podatek VAT.

Średnioważony powierzchnią czynsz z zawartych umów najmu wynosi 14,86 EUR/m²/m-c.

Średnioważony czynsz obliczony na podstawie dotychczas zawartych umów najmu kształtuje się następująco:

Średnioważone stawki czynszów z zawartych umów najmu

Rodzaj powierzchni	Średnioważona stawka najmu [EUR/m ² /m-c]
Biuro 11 - 14 p	15,00
Biuro 2 - 6 p	14,87
Biuro 7 - 10 p	14,96
Lokal handlowy	18,00
Przedszkole	13,20
TOTAL:	14,86

Czynsze kroczące i upusty

Zgodnie z informacją otrzymaną od Zlecającego, obecnie 7 najemców ma przyznane upusty.

Poniżej przedstawiono Najemców z przyznanymi upustami oraz warunki na jakich zostały przyznane:

Najemca	Warunki obowiązującego upustu
MR Fregola LUPPO PUPPO	brak płatności przez pierwsze 3 miesiące od dnia podpisania protokołu zdawczo - odbiorczego, a później zwolnienie z płatności 50% czynszu w okresie kolejnych 14 miesięcy (łącznie 10 miesięczny rent free period).

Proux Sp. z o.o.	brak płatności przez pierwsze 2 miesiące od dnia podpisania protokołu zdawczo - odbiorczego, później stawka z umowy.
Lightmore Sp. z o.o.	brak płatności przez pierwsze 2 miesiące od dnia podpisania protokołu zdawczo - odbiorczego, później stawka z umowy.
Nova Development Sp z o.o.	Brak płatności przez pierwsze 3 miesiące od dnia podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego, później stawka z umowy.
Peakalliance Sp. z o.o.	płatność 50% czynszu najmu przez 5 miesięcy (2,5 miesiąca zwolnienia z czynszu), później stawka z umowy
Lighthouse Tax Sp. z o. o.	50% czynszu przez okres 6 miesięcy.
Flexly	za pierwsze 10 miesięcy brak płatności czynszu, za kolejne 6 m-cy płatność 50% czynszu.

Przychody dodatkowe

Na podstawie otrzymanych informacji rozumiemy, że nadzień wyceny przedmiotowa nieruchomość nie generuje przychodów dodatkowych.

Oplaty eksploatacyjne

Rozumiemy, że opłaty eksploatacyjne obejmują przypadającą na najemcę część całkowitych kosztów związanych z należywym funkcjonowaniem, utrzymaniem, naprawami, ubezpieczeniem i opodatkowaniem budynku. Do kosztów tych zaliczamy:

- Administrowanie obiektu;
- Wykonywanie prac konserwacyjnych, jego przyłączy, instalacji wspólnych budynku i zakup materiałów eksploatacyjnych;
- Konserwacja powierzchni wspólnych wewnętrznych i zewnętrznych, konserwacja zieleni i parkingów;
- Pokrywanie kosztu energii elektrycznej dla powierzchni wspólnych wewnętrznych i zewnętrznych budynku;
- Monitoring;
- Ogrzewanie, wentylacja powierzchni wspólnych;
- Zapewnienie ciepłej i zimnej wody oraz odprowadzenie ścieków z powierzchni wspólnych budynku;
- Podatek od nieruchomości lub inny wprowadzony w jego zastępstwie;
- Wszystkie inne koszty ponoszone przez Wynajmującego służące zapewnieniu prawidłowego działania.

Według zestawienia najemców opłata eksploatacyjna będzie pobierana w wysokości 16,00 – 18,00 zł/m².

Opłata eksploatacyjna rozliczana będzie corocznie na bazie poniesionych zaliczek przez najemców.

Jeżeli występuje niedopłata, najemcy zobowiązani są do jej wyrównania, jeżeli występuje nadpłata wtedy zaliczana jest na poczet opłat eksploatacyjnych za kolejny okres.

Zabezpieczenie płatności

W celu zabezpieczenia wykonania przez najemcę jego zobowiązań wynikających z umowy, ustanawiane są gwarancje bankowe lub kaucje w wysokości równowartości trzy miesięcznego czynszu oraz opłat eksploatacyjnych powiększonych o podatek VAT.

12 Podatki i opłaty

Podatek od nieruchomości

Zgodnie z deklaracją podatkową na rok 2024 wysokość podatku od nieruchomości wynosi 1.667 zł.

Zgodnie z uchwałą nr LXXV/1917/23 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 23 listopada 2023 roku w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości, stawki podatku od nieruchomości w 2024 roku wynoszą odpowiednio:

- 1,34 zł/m² powierzchni gruntu – od gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków;
- 33,10 zł/m² powierzchni użytkowej budynku – od budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej;
- 2% wartości – od budowli.

Ubezpieczenie

Na podstawie polisy ubezpieczeniowej nr 436000351204 wystawionej przez Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń ERGO Hestia S.A., wraz z aneksem nr 1, z dnia 5 kwietnia 2024 do powyższej polisy rozumiemy, że przedmiotowa nieruchomość posiada ubezpieczenie mienia (budynki, budowle, maszyny, urządzenia i wyposażenie). Polisa obowiązuje do 31 marca 2025 r.

Kopie powyższych dokumentów stanowią Załącznik 6 do operatu szacunkowego.

13 Analiza rynku

Analiza ekonomiczna Polski

Zgodnie ze wstępnym szacunkiem opublikowanym przez GUS, w IV kw. 2023 roku PKB Polski był realnie (czyli po odliczeniu wpływu inflacji) o 0,2% wyższy niż rok wcześniej. Wynik był jednak gorszy od prognoz oraz od założeń nakreślonych w analogicznym okresie rok wcześniej. Jednym z powodów tak niskiego wzrostu PKB był niewielki wzrost sprzedaży detalicznej – tylko o 0,5% r/r.

Międzynarodowy Fundusz Walutowy (MFW) podwyższył, względem październikowej prognozę wzrostu gospodarczego Polski na 2024 rok o 0,5 pp. do 2,8% oraz obniżył prognozę na rok 2025 o 0,2 pp. do 3,2%. Prognoza MFW dla gospodarki światowej zakłada, że PKB wzrośnie o 0,2% w 2024 roku i pozostanie niezmieniona do 2025 roku.

Na koniec stycznia 2024 roku liczba bezrobotnych zarejestrowanych spadła o 2,4% w porównaniu do analogicznego okresu poprzedniego roku i wyniosła około 837,1 tys. Stopa bezrobocia rejestrowanego w Polsce na koniec stycznia 2024 roku wyniosła 5,4%. W ujęciu rocznym odnotowany został spadek stopy bezrobocia o 0,1 pp. W

województwach stopa bezrobocia kształtowała się w granicach od 3,2% w wielkopolskim do 9,0% w podkarpackim.

Liczba podmiotów zarejestrowanych w REGON na koniec stycznia 2024 roku wyniosła 5,15 mln firm. W styczniu 2024 zarejestrowano 34,5 tys. nowych podmiotów, co stanowiło wzrost o 30%, względem poprzedniego miesiąca. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw w styczniu w 2024 roku wyniosło 7.768 PLN. W porównaniu z analogicznym okresem roku ubiegłego został odnotowany wzrost o 12,8%, natomiast względem grudnia 2023 przeciętne miesięczne wynagrodzenie zanotowało spadek o 3,3%.

W styczniu 2024 roku sprzedaż detaliczna odnotowała wzrost o 3,0% względem poprzedniego roku. Niemniej jednak w porównaniu z grudniem 2023 odnotowano spadek sprzedaży detalicznej aż o 19,5%. Najwyższy wzrost sprzedaży detalicznej w styczniu 2024 roku dotyczył podmiotów z grupy „pojazdy samochodowe, motocykle, części” – wzrost o 22%, natomiast spadek zanotowały przedsiębiorstwa sprzedające tekstylia, odzież i obuwie. Względem roku poprzedniego, w styczniu 2024 odnotowano wzrost sprzedaży detalicznej przez Internet, o 11,0%.

Wskaźnik PMI dla polskiego przemysłu w lutym 2024 roku wyniósł 47,9 pkt wobec 47,1 pkt notowanych miesiąc wcześniej. Od początku roku obserwuje się wzrost wskaźnika w dwóch kolejnych miesiącach, jednak już od ponad roku wskaźnik ten utrzymuje się na poziomie niższym niż 50 punktów. Oznacza to spadek ekspansji sektora produkcyjnego, w porównaniu z poprzednim miesiącem.

W styczniu 2024 roku odnotowano wzrost produkcji sprzedanej przemysłu o 1,6% w porównaniu ze styczniem ubiegłego roku. Wzrost zarejestrowano również wobec poprzedniego miesiąca, tj. grudnia 2023 roku - o 2,3%. Największy wzrost dynamiki produkcji sprzedanej względem roku poprzedniego dotyczy „napraw, konserwacji i instalowania maszyn oraz urządzeń”, natomiast największy spadek odnotowano w produkcji urządzeń elektrycznych.

Wskaźnik ogólnego klimatu koniunktury gospodarczej oszacowany przez GUS pozwala na analizę nastrojów w różnych sektorach gospodarki. W lutym 2024 roku zostało odnotowane utrzymanie lub polepszenie koniunktury w większości analizowanych sektorów, w porównaniu do ubiegłego miesiąca. Jednak, w sektorze obsługi rynku nieruchomości wskaźnik koniunktury wzrósł z poziomu 2,7 w grudniu 2023 roku, do 6,5 w styczniu 2024 roku, co sugeruje poprawę koniunktury na polskim rynku nieruchomości. Poprawa widoczna jest również w sektorze budownictwa, który jest bezpośrednio związany z rynkiem nieruchomości, wartość wskaźnika ogólnego klimatu koniunktury gospodarczej dla tego sektora wyniosła -7,1 w styczniu 2024, w porównaniu do -21,7 -w styczniu 2023.

Według szacunków GUS inflacja CPI w styczniu 2024 roku wyniosła 3,9% r/r, będąc najniższym rezultatem prawie od 3 lat, tj. od marca 2021 roku.. Według grudniowej prognozy NBP, można było spodziewać się, że średnioroczna inflacja CPI w 2023 roku wyniesie 4,6%, a cel inflacyjny, który NBP wyznaczył na poziomie 2,5%, ma zostać zrealizowany do 2025 roku. Względem roku poprzedniego, w styczniu 2024 roku,

spadek zanotowały m.in. ceny nośników energii oraz transportu, natomiast ceny mieszkań nieznacznie wzrosły – o 2,3%.

Na początku stycznia 2024 roku, Rada Polityki Pieniężnej podjęła decyzję o utrzymaniu stóp procentowych na niezmiennym poziomie. Oznacza to, że referencyjna stopa procentowa obecnie jest na poziomie 5,75%, natomiast najbliższe zmiany spodziewane są dopiero od marca 2024.

Dane ekonomiczne Polski

		kw./kw.	r/r
Populacja (II kw. 2023)	37.698.294	-	-0,3%
Stopa bezrobocia (grudzień 2023)	5,1%	0,1	-0,1
Średnie miesięczne wynagrodzenie brutto (PLN, IV kw. 2023)	7.474	6,7%	11,0%
Liczba podmiotów zarejestrowana w systemie REGON (III kw. 2023)	5.114.870	0,9%	3,2%

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. 2023)	674.132	-	0,0%
Stopa bezrobocia (grudzień 2023)	1,6%	0	0
Średnie miesięczne wynagrodzenie brutto (PLN, IV kw. 2023)	8.140	7,4%	15,2%
Liczba podmiotów zarejestrowana w systemie REGON (III kw. 2023)	146.958	1,2%	5,2%

Źródło: Główny Urząd Statystyczny

Rynek biurowy w największych miastach w Polsce

Całkowite nowoczesne zasoby biurowe w Polsce na koniec IV kw. 2023 roku były szacowane na ponad 12,9mln m², z czego najwięcej powierzchni, blisko 6,2mln m², zlokalizowane było w Warszawie. Pozostałe blisko 52% powierzchni biurowej znajdowało się w ośmiu głównych miastach regionalnych. Kraków i Wrocław, z zasobami biurowymi wynoszącymi odpowiednio około 1,8mln m² i 1,4mln m² pozostały największymi regionalnymi rynkami biurowymi w Polsce.

Od początku 2023 roku na rynek biurowy w Polsce dostarczono prawie 325.300 m² powierzchni biurowej, przy czym 19% nowej podaży zostało zrealizowane w Warszawie.

Dodatkowo, na koniec IV kw. 2023 roku w głównych miastach w Polsce w budowie znajdowało się łącznie blisko 530.600 m². Aktualnie deweloperzy są najbardziej aktywni w Warszawie and w Katowicach, gdzie w budowie jest odpowiednio ponad 218.900 m² oraz blisko 68.600 m² powierzchni biurowej.

Od początku 2023 roku aktywność najemców na rynku biurowym była wyższa w porównaniu z analogicznym okresem 2022 roku, i wzrosła o 1% r/r. W tym okresie w całej Polsce wynajęto blisko 1,5mln m² powierzchni biurowej.

Prawie 50% całkowitego wolumenu transakcji najmu odnotowano w Warszawie, natomiast pozostałe blisko 750.600 m² wynajęto w miastach regionalnych, z największym popytem zarejestrowanym w Krakowie (201.300 m²) i we Wrocławiu (166.400 m²).

Na koniec IV kw. 2023 roku średni wskaźnik pustostanów dla dziewięciu największych ośrodków biznesowych w Polsce wyniósł 14,0%, co oznacza, że około 1,8mln m² powierzchni biurowej było dostępne od zaraz. To wskazuje na spadek współczynnika pustostanów o 0,0% pp. kw/kw (wzrost o 0,6% pp. r/r).

Najwyższy wskaźnik pustostanów odnotowano w Katowicach - 21,5%, natomiast najniższy w Szczecinie - 4,7%. W Warszawie dostępność wolnej powierzchni zanotowała spadek i wyniosła 10,4%.

Czynsze wywoławcze w ostatnich miesiącach pozostawały na stosunkowo stabilnym poziomie zarówno w Warszawie, jak i na regionalnych rynkach biurowych. W Warszawie stawki wahały się od 10.00 do 27.00 EUR/m²/miesięcznie, natomiast w

miastach regionalnych czynsze wywoławcze oscylowały pomiędzy 8.00 a 16.00 EUR/m²/miesięcznie.

Dane rynkowe (IV kw. 2023)

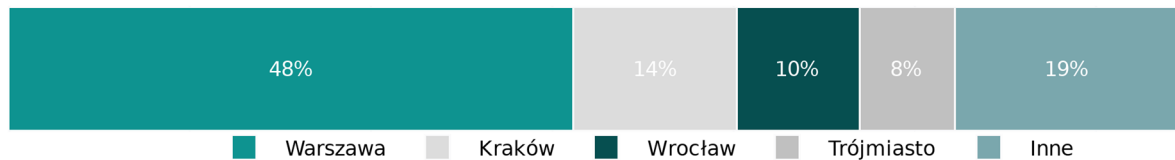
	IV kw. 2023	kw./kw.	r/r
Zasoby powierzchni biurowych* (m²)	12.906.739	0,5%	1,6%
Nowa podaż (m²)	85.340	-29,8%	15,0%
Nowa podaż narastająco od początku roku (m²)	341.567	-	-46,2%
Średnia roczna podaż z ostatnich 5 lat (m²)	589.214	-	-
Podaż w budowie (m²)	533.963	-9,7%	-29,0%
Współczynnik pustostanów**	14,1%	0	0,6
Popyt na powierzchnię biurową (m²)	474.706	28,7%	10,9%
Popyt narastająco od początku roku (m²)	1.498.870	-	0,8%
Średni roczny popyt z ostatnich 5 lat (m²)	1.398.625	-	-

*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

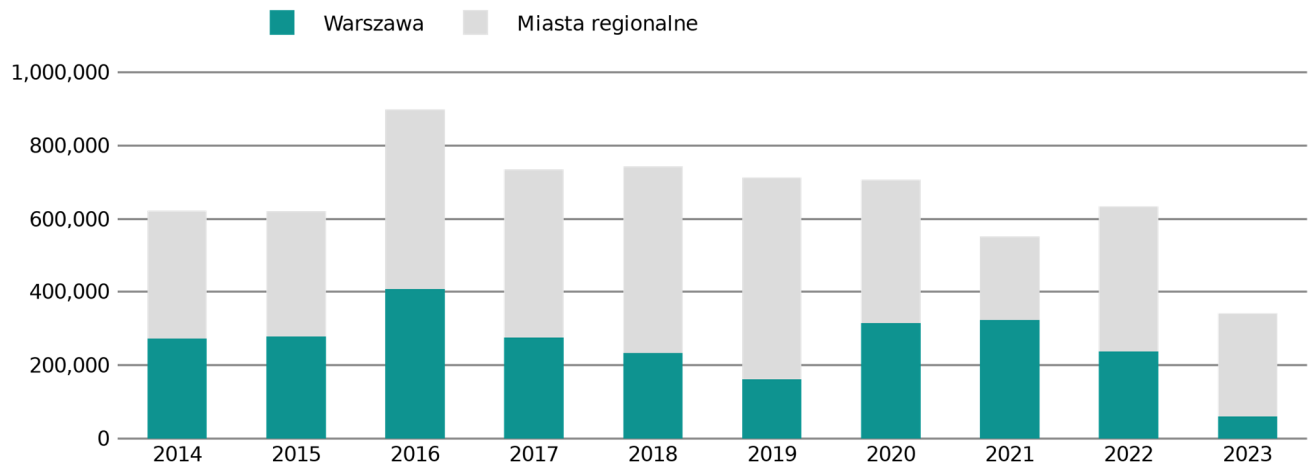
Źródło: Knight Frank

Struktura zasobów powierzchni biurowej wg lokalizacji (IV kw. 2023)



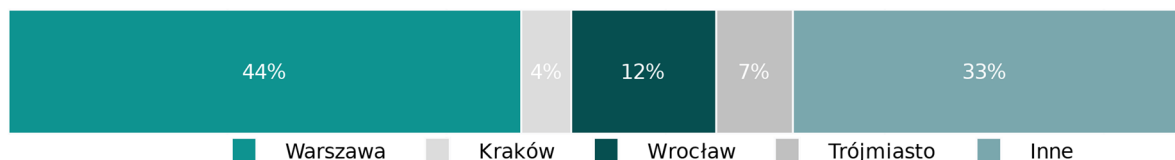
Źródło: Knight Frank

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



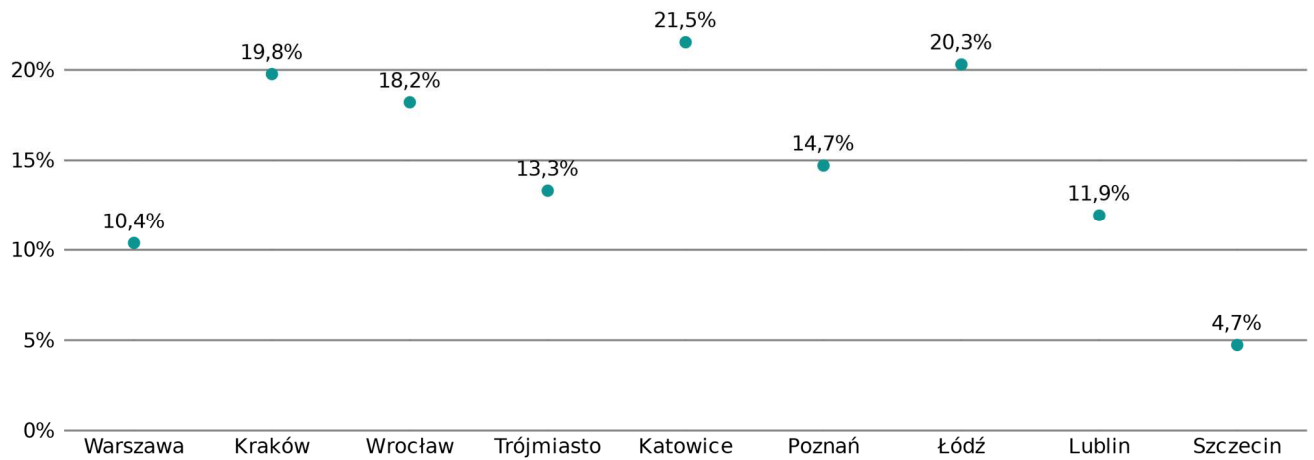
Źródło: Knight Frank

Podaż w budowie wg lokalizacji (IV kw. 2023)



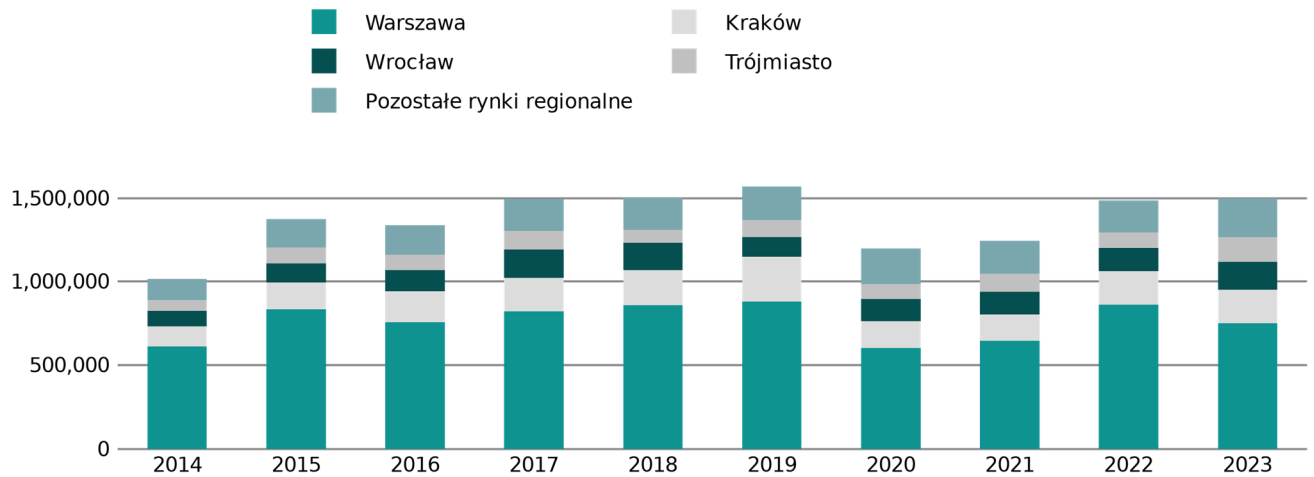
Źródło: Knight Frank

Współczynnik pustostanów na głównych rynkach biurowych w Polsce (IV kw. 2023)



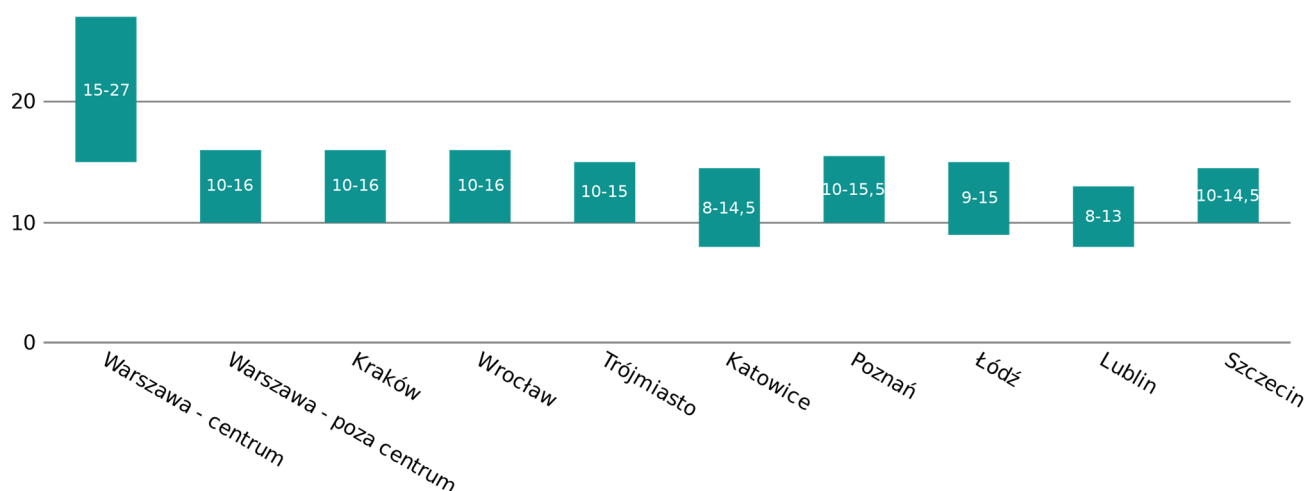
Źródło: Knight Frank

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



Źródło: Knight Frank

Wywoławcze stawki czynszu za powierzchnię biurową (IV kw. 2023) (EUR/m²/miesiąc)



Źródło: Knight Frank

Trendy rynkowe

- Ze względu na prognozowaną nową podaż dostarczaną na rynek, na niektórych rynkach regionalnych oczekiwany jest dalszy wzrost współczynnika pustostanów w ciągu kilku najbliższych kwartałów. Z drugiej strony przy ograniczonej podaży w budowie w Warszawie w porównaniu do lat ubiegłych oraz popycie w kolejnych kwartałach utrzymującym się na porównywalnym poziomie jak dotychczas, możliwy jest spadek wskaźnika pustostanów.
- Utrzymujące się wysokie koszty budowy, a także wciąż wysokie koszty obsługi kredytów budowlanych hamują możliwości negocjacyjne inwestorów, dlatego zwłaszcza w nowych budynkach możliwy jest dalszy wzrost stawek czynszów.
- Ze względu na zmieniające się regulacje i dążenie kolejnych organizacji do neutralności klimatycznej, ESG staje się trendem coraz silniej oddziałującym na rynek biurowy. Te zmiany już wywierają wpływ na deweloperów i stosowane przez nich rozwiązania, ale również zmuszają właścicieli starszych budynków do modernizacji biurowców, aby umożliwić optymalizację kosztów zarówno najemcy jak i wynajmującego.

Rynek biurowy we Wrocławiu

Na koniec 2023 roku całkowite zasoby biurowe we Wrocławiu wyniosły 1,35 mln m². Około jedna piąta istniejącej podaży we Wrocławiu zlokalizowana jest w historycznym centrum miasta, zaś jedna czwarta w przyległych obszarach wokół centrum. W ciągu całego 2023 roku na rynek dostarczono 76 000 m², co jest największą roczną nową podażą od 2020 roku i stanowi 29% całkowitego wolumenu powierzchni oddanej do użytku w miastach regionalnych w tym okresie. Aktywność deweloperów jednak uległa zmniejszeniu, w budowie znajduje się 67 000 m², z czego ponad połowa zostanie dostarczona na rynek w 2024 roku. Największymi budynkami w budowie są Quorum Office Park A o powierzchni 18 200 m² budowany przez Cavatina Holding, Swobodna I o powierzchni 16 000 m² budowana przez Echo Investment oraz B10 o powierzchni 13 621 m² budowana przez Vastint Poland.

Popyt na wynajem powierzchni biurowych we Wrocławiu pozostaje silny, w 2023 roku najemcy wynajęli blisko 166 000 m² powierzchni biurowej, o 23 000 m² więcej niż w roku 2022 i tylko o 5 000 m² mniej niż w rekordowym roku 2017. Warto zauważyć, że wynik ten jest drugim najwyższym wśród miast regionalnych i stanowi 22% całkowitego wolumenu transakcji zanotowanych w tych ośrodkach. Największy udział (ponad 52%) w wolumenie wynajętej powierzchni biurowej stanowiły nowe umowy, zaś renegotiacje odpowiadały za blisko 43%. Widoczny jest znaczny spadek ekspansji, który w latach 2019-2021 notował wyniki ponad 10%, zaś w 2023 roku stanowił zaledwie 5% wolumenu.

Wysoki popyt absorbuje znaczną część nowej podaży, jednak duża liczba nowej powierzchni biurowej wprowadzonej na rynek w latach 2018 i 2019 spowodowała wzrost poziomu pustostanów do ponad 15%, który do dzisiaj utrzymuje się na podwyższonym poziomie. Na koniec 2023 roku wskaźnik pustostanów wyniósł 18,2% i był o 1,0 pp. wyższy niż w III kw. 2023 roku oraz 2,6 pp. wyższy niż na koniec 2022 roku. Obniżone tempo przyrostu nowej podaży i stabilny popyt na powierzchnie biurowe mogą jednak spowodować zmniejszenie wskaźnika pustostanów w najbliższych kwartałach.

Czynsze wywoławcze we Wrocławiu na koniec 2023 roku pozostały stabilne względem poprzedniego kwartału i wahały się od 10,00 do 16,00 EUR/m²/miesiąc. Opłaty eksploatacyjne, po dużych wzrostach kosztów mediów w ciągu ostatnich dwóch lat, w IV kw. 2023 roku pozostały stabilne w porównaniu z poprzednim kwartałem i zazwyczaj wahały się od 16,00 do 31,00 PLN/m² /miesiąc.

Dane rynkowe (IV kw. 2023)

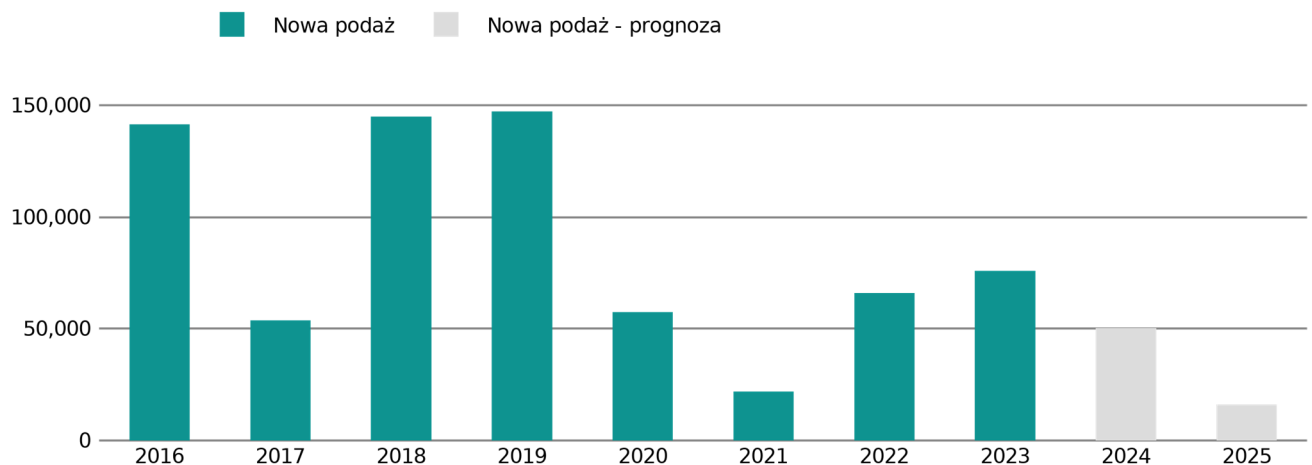
	IV kw. 2023	kw./kw.	r/r
Zasoby powierzchni biurowych* (m ²)	1.353.975	0,0%	2,0%
Nowa podaż narastająco od początku roku (m ²)	75.662	-	15,1%
Średnia roczna podaż z ostatnich 5 lat (m ²)	73.533	-	-
Podaż w budowie (m ²)	66.223	-1,1%	-57,1%
Współczynnik pustostanów**	18,2%	1	2,6
Popyt na powierzchnię biurową (m ²)	43.311	26,8%	-18,0%
Popyt narastająco od początku roku (m ²)	165.542	-	20,8%
Średni roczny popyt z ostatnich 5 lat (m ²)	138.434	-	-
Stopy kapitalizacji za najlepsze aktywa typu "prime"	6,25-6,50%		
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 EUR		
Czynsz wywoławczy za powierzchnię biurową - klasa B	10-13,5 EUR		
Czynsz wywoławczy - centrum miasta	10-16 EUR		
Czynsz wywoławczy - poza centrum	10-16 EUR		
Opłaty eksploatacyjne za powierzchnię biurową	16-31 PLN		
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

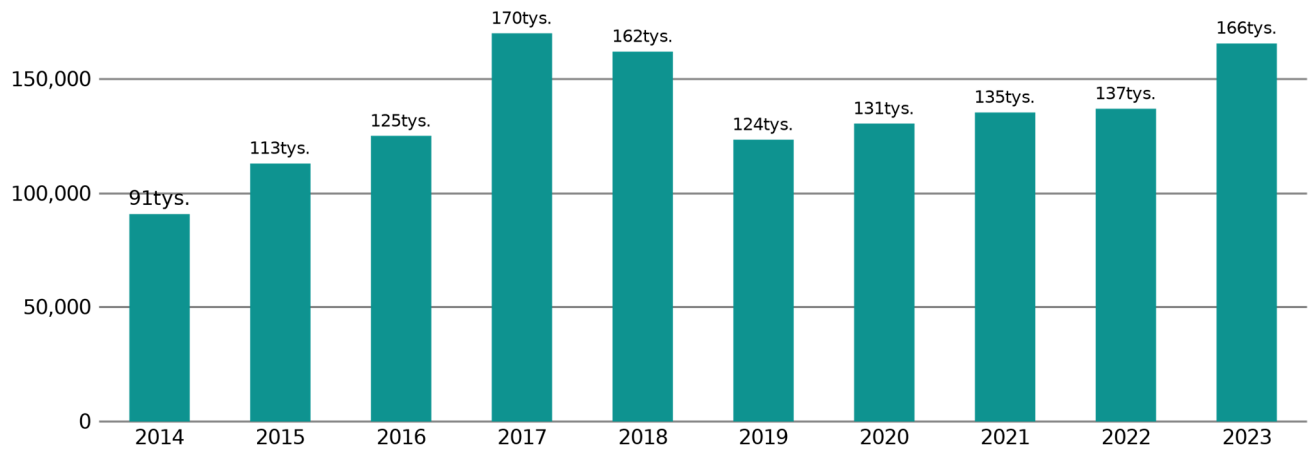
Źródło: Knight Frank

Roczna podaż powierzchni biurowej we Wrocławiu (m²)



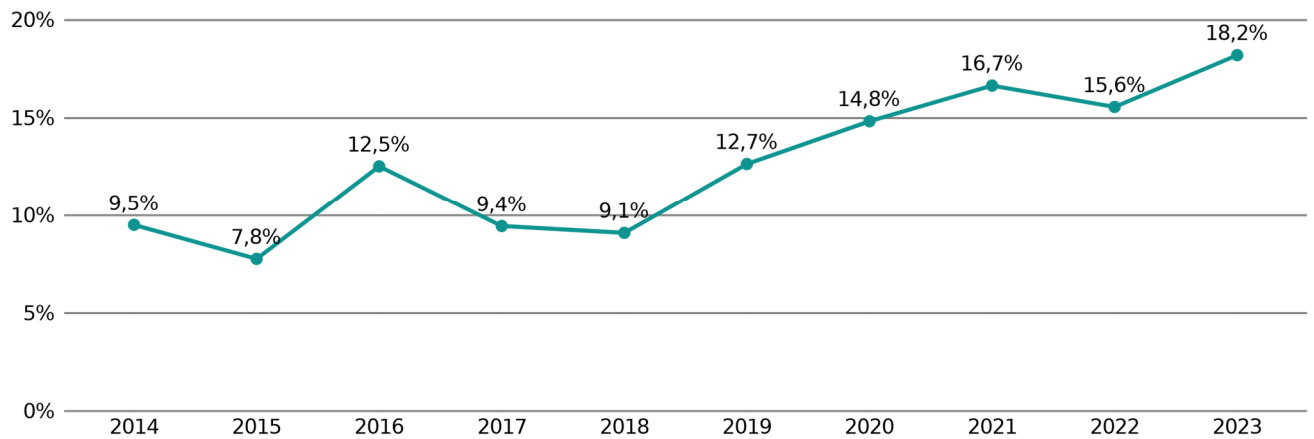
Źródło: Knight Frank

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 popyt na powierzchnie biurowe w 2024 roku utrzyma się na podobnym poziomie jak w ubiegłym roku.
- W związku z ograniczoną podażą w budowie, współczynnik pustostanów w najbliższych kwartałach może zmaleć.
- Utrzymujące się wysokie koszty budowy, a także wciąż wysokie koszty obsługi kredytów budowlanych hamują możliwości negocjacyjne inwestorów, dlatego zwłaszcza w nowych budynkach możliwy jest dalszy wzrost stawek czynszów. Dodatkowo, nadal należy oczekiwać dalszego wzrostu stawek eksploatacyjnych z uwagi na wciąż postępujący wzrost cen usług oraz mediów.

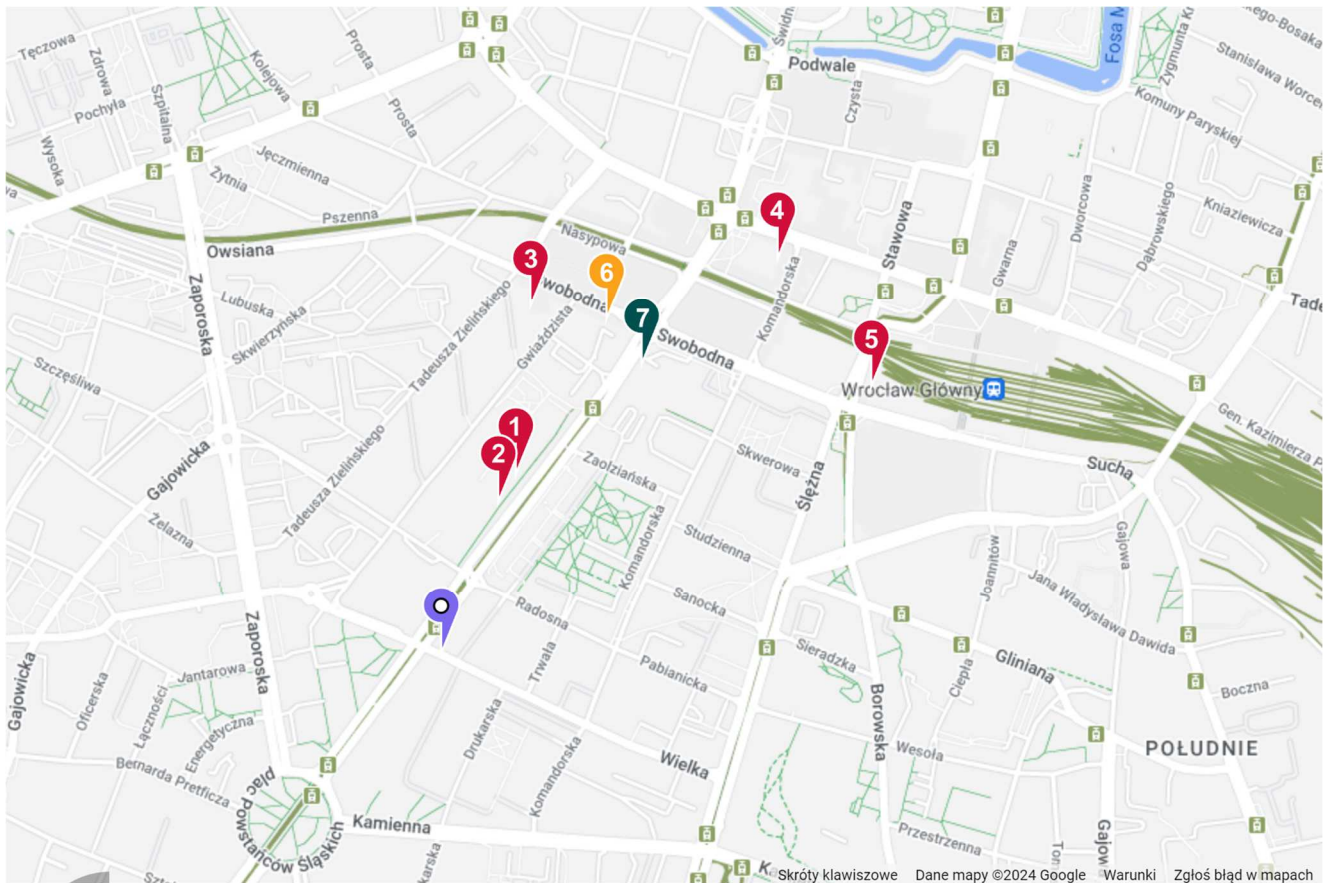
Projekty konkurencyjne

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.

Lokalizacja projektów konkurencyjnych do przedmiotowej nieruchomości



Przedmiotowa nieruchomość	Istniejące projekty	W budowie	Planowane
---------------------------	---------------------	-----------	-----------

Źródło: Knight Frank

Projekt	Data ukończenia	Powierzchnia (m ²)	Czynsz wywoławczy (/m ² /m-c)	Właściciel
1	III kw. 2020	23.662	15,50-16,25 EUR	Stena Real Estate
2	I kw. 2023	20.854	do negocjacji	Skanska
3	I kw. 2022	36.180	16,00 EUR	Trigea
4	II kw. 2018	18.150	16,00 EUR	Globalworth Poland
5	II kw. 2018	24.900	15,50 EUR	Warburg-HIH Invest Real Estate GmbH

6	Swobodna I	II kw. 2025	16.000	do negocjacji	Echo Investment
7	Epi Centrum	2026	10.000	do negocjacji	Epi

1. Centrum Południe 1, 2



Adres	ul. Powstańców Śląskich 45-71
Właściciel	Stena Real Estate
Powierzchnia biurowa	23.662 m ²
Dostępna powierzchnia biurowa	674 m ²
Data ukończenia	III kw. 2020
Wywoławcze stawki czynszu	15,50-16,25 EUR/m ² /m-c
Oplaty eksploatacyjne	19,50 EUR/m ² /m-c
Parking podziemny	120,00 EUR

2. Centrum Południe 3



Adres	ul. Powstańców Śląskich 45-71
Właściciel	Skanska
Powierzchnia biurowa	20.854 m ²
Dostępna powierzchnia biurowa	0 m ²
Data ukończenia	I kw. 2023
Wywoławcze stawki czynszu	15,00-15,50 EUR
Oplaty eksploatacyjne	14,00 PLN/m ² /m-c
Parking podziemny	120,00 EUR/miejsce/m-c

3. Mid-Point 71



Adres	ul. Powstańców Śląskich 9
Właściciel	Trigea
Powierzchnia biurowa	36.180 m ²
Dostępna powierzchnia biurowa	808 m ²
Data ukończenia	I kw. 2022
Wywoławcze stawki czynszu	16,00 EUR/m ² /m-c
Oplaty eksploatacyjne	22,00 PLN/m ² /m-c

4. Retro Office House



Adres	ul. Piłsudskiego 69-73
Właściciel	Globalworth Poland
Powierzchnia biurowa	18.150 m ²
Dostępna powierzchnia biurowa	1.477 m ²
Data ukończenia	II kw. 2018
Wywoławcze stawki czynszu	16,00 EUR/m ² /m-c
Opłaty eksploatacyjne	19,00 PLN/m ² /m-c
Parking podziemny	80,00 EUR/miejsce/m-c

5. Sagittarius Business House



Adres	ul. Sucha 2
Właściciel	Warburg-HIH Invest Real Estate GmbH
Powierzchnia biurowa	24.900 m ²
Dostępna powierzchnia biurowa	0 m ²
Data ukończenia	II kw. 2018
Wywoławcze stawki czynszu	15,50 EUR/m ² /m-c
Opłaty eksploatacyjne	27,00 PLN/m ² /m-c
Parking podziemny	70,00 EUR/miejsce/m-c

6. Swobodna I



Adres	ul. Swobodna 60
Właściciel	Echo Investment
Powierzchnia biurowa	16.000 m ²
Dostępna powierzchnia biurowa	b.d.
Data ukończenia	II kw. 2025

7. Epi Centrum



Adres	ul. Powstańców Śląskich 22
Właściciel	Epi
Powierzchnia biurowa	10.000 m ²
Dostępna powierzchnia biurowa	b/d
Data ukończenia	2026

Rynek inwestycyjny

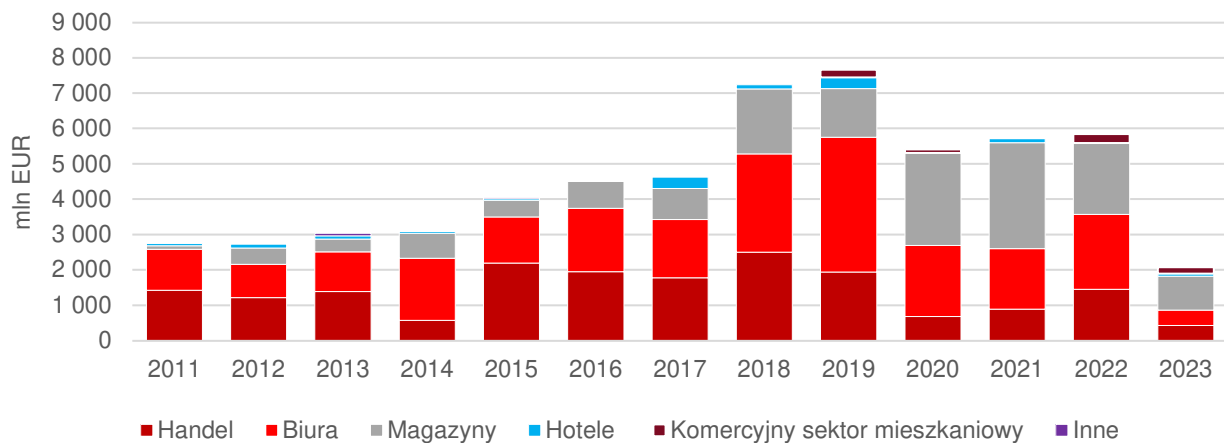
Rynek inwestycyjny nieruchomości komercyjnych w Polsce gwałtownie spowolnił w 2023 r., a łączny wolumen inwestycji wyniósł nieco ponad 2 mld euro, co oznacza spadek o 64% w porównaniu z rokiem poprzednim i najniższy wynik od 2010 r. W roku ubiegłym odnotowaliśmy zaledwie około 80 transakcji na rynku nowoczesnych nieruchomości komercyjnych, co oznacza spadek z prawie 130 w roku poprzednim. Znacząco spadła również średnia wartość transakcji, z 46 mln euro w 2022 r. do 26 mln euro w 2023 r.

W 2023 r. transakcje dotyczące obiektów magazynowych stanowiły największy udział w całkowitym wolumenie, odpowiadając za blisko połowę (46%) całkowitej wartości inwestycji.

Udział transakcji obiektami handlowymi i biurowymi był na zbliżonym poziomie i wyniosły ok. 21%.

W 2023 r. odnotowaliśmy również kilka transakcji dotyczących nieruchomości PRS i prywatnych akademików, które stanowiły 6% całkowitego wolumenu, a także największą transakcją obiektem hotelowym od 2019 r dzięki czemu udział tego sektora w całkowitym wolumenie wyniósł 3%.

Wykres: Roczny wolumen transakcji inwestycyjnych w Polsce (2011-2022)



Źródło: Knight Frank

Niska aktywność inwestorów w 2023 wynika przede wszystkim z wysokich kosztów finansowania i niepewności w globalnej gospodarce. Istnieje wyraźna rozbieżność w oczekiwaniach cenowych między kupującymi a sprzedającymi. Wielu sprzedających preferuje wstrzymać się ze sprzedażą i rozważyć refinansowanie jako alternatywę. Oczekuje się, że rynek inwestycyjny ożywi się w drugiej połowie 2024 r., wraz ze spadkiem inflacji i obniżeniem stóp procentowych w strefie euro.

Magazyny i logistyka

W 2023 roku łączna wartość transakcji na rynku magazynowym wyniosła blisko 970 mln EUR i była o połowę niższa niż miało to miejsce w roku ubiegłym. W całym 2023 roku zanotowano 30 transakcji, z których największą był zakup przez NREP 80% udziałów 7R o wartości 200 mln EUR oraz sprzedaż przez Panattoni parku logistycznego Wrocław Campus 39 za 138,5 mln EUR.

Najbardziej pożądanymi są obiekty nowe, w dobrych lokalizacjach, z perspektywą wzrostu czynszów. Inwestorzy podchodzą obecnie bardzo selektywnie do zakupów, a toczące się transakcje dotyczą najczęściej mniejszych obiektów. Uwaga inwestorów skupia się nie tylko na stopach zwrotu, ale również na wartości kapitałowej w przeliczeniu na m².

Handel

Całkowita wartość inwestycji w obiekty handlowe w Polsce spadła w roku 2023 do 430 mln EUR z ponad 2 mld EUR w roku poprzedzającym. Zdecydowana większość transakcji dotyczyła niewielkich obiektów w mniejszych miastach. W tym okresie odnotowaliśmy tylko jedną transakcję przekraczającą 100 mln EUR – był to zakup Parku Handlowego Matarnia przez Frey od Ingka Centers za 102 mln EUR. Drugą największą transakcją był zakup PKO TFI Portfolio przez Lords FB o wartości 56 mln EUR.

Transakcje parkami handlowymi zawierane były przy stopach kapitalizacji na poziomie 7,00%-8,00%. Począwszy od 2019 roku na rynku inwestycyjnym w Polsce nie odnotowano transakcji centrami handlowymi, typu „prime”. Jedyną transakcją tego typu było nabycie przez NEPI centrum handlowego Forum Gdańsk w IV kw. 2022 roku przy stopie kapitalizacji około 6%.

Hotele i sektor PRS

Łączna wartość inwestycji w komercyjny sektor mieszkaniowy obejmujący PRS i prywatne akademiki w roku 2023 wyniosła niemal 182 mln EUR. Największymi transakcjami był zakup przez Heimstaden Bostad 430 lokali w Moko Botanica za 56 mln EUR oraz zakup przez Bain Capital Credit prywatnego akademika Youniq/Joyn w Krakowie za 55 mln EUR.

W roku 2023 odnotowaliśmy również pierwszą od trzech lat transakcję czołowym obiektem hotelowym w Polsce, była to sprzedaż przez Ghelamco hoteli Crowne Plaza i Holiday Express Inn w kompleksie Warsaw Hub za 69 mln EUR, czyli 160.000 EUR za pokój.

Transakcje inwestycyjne – sektor biurowy

Ostatnie transakcje inwestycyjne w sektorze biurowym w miastach regionalnych Polski zostały zaprezentowane w tabeli poniżej:

Wybrane transakcje inwestycyjne w miastach regionalnych w Polsce – biurowce

Lp.	Nieruchomość, lokalizacja	Nabywca	Data	Cena [mln EUR]	Cena [EUR / m.kw.]	Stopa %
1	81 Pokoju Ave., Kraków	Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej SA	1 kw 2022	10,71	1.275	-
2	Sky Tower, Wrocław	Adventum Group	1 kw 2022	82,39	1.526	-
3	West4Business Hub I, Wrocław	Solida Capital	1 kw. 2022	39,00	2.503	poniżej 7,00%
4	Fuzja, Łódź	KGAL	2 kw 2022	56,70	2.577	6,75%
5	Nowy Rynek D, Poznań	Eastnine AB	2 kw 2022	120,60	3.240	ok. 6,25%
6	Browar Lubicz (część biurowa), Kraków	PAREF Gestion	2 kw 2022	19,40	2.587	6,75%
7	Tensor Office Park, Gdynia	JV Investika realitní fond & Bud Holdings	2 kw 2022	48,18	2.400	7,20%
8	Midpoint 71, Wrocław	Trigea Real Estate Fund	2 kw 2022	109,00	3.003	6,20%
9	High Five 3, Kraków	Stena Real Estate	2 kw 2022	41,00	3.618	5,50%
10	Centrum Południe, Wrocław	Stena Real Estate	2 kw 2022	86,00	3.059	6,25%
11	Carbon Tower, Wrocław	Lone Star Funds	3 kw 2022	40,55	2.120	7,5%
12	Tishnera Office, Kraków	Lone Star Funds	3 kw 2022	67,60	2.010	7,5%
13	Ocean Office Park A, Kraków	Lone Star Funds	3 kw 2022	31,15	2.399	7,5%
14	Zabłocie Business Park B, Kraków	Uniqa Real Estate	3 kw. 2022	36,25	2.500	-
15	Face2Face I & II, Katowice	Investika & Bud Holdings	4 kw 2022	113,00	2.394	ok. 7,5%
16	Maraton, Poznań	Uniqa	4 kw. 2022	75,00	2.869	ok. 6,5%
17	Łużycka Office Park, Gdynia	Investika & Bud Holdings	4 kw. 2022	67,00	2.463	7,5%
18	Silver Forum, Wrocław	UBHolding	4 kw. 2022	17,33	1.100	-

Lp.	Nieruchomość, lokalizacja	Nabywca	Data	Cena [mln EUR]	Cena [EUR / m.kw.]	Stopa %
19	Onyx, Kraków	-	4 kw 2023	9,34	1.506	-
20	Sosnowiecka 75, Kraków	-	4 kw 2023	2,3	1.000	-

Źródło: Knight Frank

Komentarz

Wysokie koszty finansowania, niepewność w globalnej gospodarce, a także odmienne oczekiwania cenowe pomiędzy kupującymi a sprzedającymi skutkowało niskim zainteresowaniem inwestorów zakupem nieruchomości biurowych od ponad roku.

W ubiegłym roku sprzedano jedynie dwa budynki biurowe, które nie są porównywalne do wycenianej nieruchomości. Natomiast transakcje z 2022 wskazywały stopy kapitalizacji na poziomie 5,50% - 7,50% oraz wartości w przedziale 1.275 – 3.618 EUR/m². Jako podobną nieruchomość można wymienić Ocean Office Park sprzedany jako część portfolio przy średniej stopie dla portfela 7,50% oraz wartości 2.399 EUR/m². Należy jednak zaznaczyć, że transakcja odbyła się ponad rok temu i nie odpowiada obecnym warunkom rynkowym oraz że charakterystyka przedmiotowego budynku odbiega od standardu przyjętego dla nowoczesnych powierzchni biurowych. Przy określaniu wartości nieruchomości przyłożono większą wagę do sentymentu rynkowego oraz do naszego doświadczenia rynkowego.

W poniższej tabeli zaprezentowano transakcje budynkami biurowymi we Wrocławiu:

Wybrane transakcje obiektami z Wrocławia

Nieruchomość / miasto	Powierzchnia GLA m ²	Nabywca	Data	Cena [milion EUR]	Cena EUR/m ²	Stopa %
Sky Tower	54.000	Adventum Group	1 kw. 2022	82,39	1.526	poufne.
West4Business Hub I	15.581	Solida Capital	1 kw. 2022	39,00	2.503	ok. 7%
Centrum Południe	28.215	Stena Real Estate	2 kw. 2022	86,30	3.059	6,25%
Midpoint 71	36.300	Trigea Real Estate Fund	2 kw. 2022	109,00	3.003	6,2%
Carbon Tower	19.128	Lone Star Funds	3 kw. 2022	40,55	2.120	7,5%
Silver Forum	15.750	UBHolding	4 kw. 2022	17,33	1.100	-

Komentarz

Należy podkreślić iż nadal obserwujemy trend wzrostowy w zakresie stóp kapitalizacji, więc transakcje z 2022 roku nie odzwierciedlają obecnej sytuacji rynkowej i nie odnotowaliśmy żadnej transakcji rynkowej podobnym obiektem biurowym w miastach regionalnych od 2023 roku

14 Określenie wartości rynkowej nieruchomości

Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności gruntu zabudowanego budynkiem biurowym „Artefakt”.

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.

Metodologia wyceny

Wybór metodologii

Wartość nieruchomości oszacowano w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną, z uwzględnieniem zawartych umowy najmu oraz warunków rynkowych, przy użyciu oprogramowania Argus Enterprise.

Podejście dochodowe

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 w sprawie wyceny nieruchomości 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 wyceny, wykorzystano program Argus Enterprise, który opiera się na technice wyceny 'hardcore'. Jest to wywodząca się z rynku brytyjskiego technika wyceny, która dzieli osiągnięte 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').

Założenia do wyceny

Wyceny nieruchomości dokonano w oparciu o otrzymane dokumenty i informacje odnośnie podpisanych umów 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 zgodnie z zestawieniem powierzchni otrzymanym od właściciela nieruchomości:

Zestawienie powierzchni najmu

Wielka 27	Powierzchnia najmu m ²
Biuro 11 - 14 piętro	2.829
Biuro 2 - 6 piętro	3.942
Biuro 7 - 10 piętro	2.803
Lokal handlowy	266
Przedszkole	687
Suma:	10.527
Parking podziemny	28
Parking podziemny - platforma	22

Źródło: Zestawienie powierzchni najmu

Stopień wynajęcia

Na dzień wyceny budynek biurowy (będący w trakcie realizacji) jest wynajęty w 78,43% przez szesnastu najemców.

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.

Wybrane rynkowe stawki czynszu

Lokalizacja	Początek umowy	Długość umowy (miesiące)	GLA (m ²)/liczba miejsc park.	Czynsz (€/m ²)	Rodzaj powierzchni
Wrocław	2024	48	200 – 500	19,55	Biuro
Wrocław	2024	24	< 10	40,00	Parking podziemny
Wrocław	2024	48	< 10	85,89	Parking podziemny
Wrocław	2023	72	2.000 - 5.000	13,82	Biuro

Wrocław	2023	72	200-500	13,82	Biuro
Wrocław	2023	48	> 25	81,92	Parking podziemny
Wrocław	2023	120	500 – 1.000	16,18	Przedszkole
Wrocław	2023	120	< 10	81,92	Parking podziemny
Wrocław	2023	36	1.000 – 2.000	14,50	Biuro
Wrocław	2023	36	500 – 1.000	14,50	Biuro
Wrocław	2023	24	2.000 - 5.000	15,83	Biuro
Wrocław	2023	24	100 - 200	16,00	handel
Wrocław	2023	24	< 100	18,00	handel
Wrocław	2024	36	< 10	80,00	Parking podziemny
Wrocław	2024	24	< 50	92,82	Parking podziemny

Analiza stawek czynszu z ostatnio zawartych umów najmu wykazała, że stawki za powierzchnie biurowe wahają się w przedziale 13,82 – 19,55 EUR/m².

Stawki dla powierzchni biurowych z umów zawartych w przedmiotowej nieruchomości kształtują się na poziomie 14.80 do 15.00 EUR/m².

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

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.	15,00
Powierzchnia usługowa	18,00
Przedszkole	13,20
Parking podziemny miejsca na platformach	80,00
Parking podziemny niezależne miejsca	100,00

Roczny czynsz rynkowy z przedmiotowej nieruchomości oszacowano w łącznej wysokości 1.932.409 EUR.

Program najmu

Założyliśmy, że na dzień zakończenia realizacji inwestycji i oddania do użytkowania, budynek będzie wynajęty na obecnym poziomie 78%. Założono, że okres najmu obecnie podpisanych umów rozpocznie się od końca lipca (zgodnie z informacją

otrzymaną od Zamawiającego iż budynek zostanie oddany do użytkowania w lipcu 2024 r).

Założono, że pozostała wolna powierzchnia zostanie wynajęta w okresie 9-12 miesięcy od daty wyceny.

Dla 29% powierzchni najmu założono rotację umów najmu.

Dla 71% powierzchni najmu założono przedłużenie umów najmu na okres kolejnych 5 lat z uwzględnieniem stawki rynkowej oraz 8-miesięcznego zwolnienia z czynszu.

**Okres
bezczynszowy**

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

**Koszty wolnej
powierzchni**

Na potrzeby niniejszej wyceny założono koszty utrzymania wolnych powierzchni na poziomie 6 EUR/m².

Capex

Dla celów wyceny założono koszty fit out dla powierzchni obecnie wynajętych zgodnie z otrzymaną informacją w zestawieniu najemców na poziomie EUR 636.270 oraz koszty wykończenia powierzchni wspólnych budynku EUR 286.000.

**Koszty agencji
wynajmującej**

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

**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 nieruchomości 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/m² oraz 200 EUR/m² dla najemców przedłużających umowy.

Koszty tzw. „initial fitout” zostały założone na poziomie 620 EUR/m².

**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 z parkingiem o standardzie poniżej średnich oczekiwań rynku dla nowoczesnych budynków biurowych;
- 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 stopę wejściową „core” na poziomie 7.25%.

Wynikowa stopa kapitalizacji (RY – reversionary yield) czynszu rynkowego wynosi 9,93%.

Powyższa stopa RY uzyskana została jako stosunek przychodów wynikających z czynszów rynkowych przy pełnym wynajęciu nieruchomości (1.932.409 EUR) do wartości nieruchomości (19.460.000 EUR). Należy zauważyć że powyższa wartość uwzględnia koszty pozostałe do poniesienia na wykończenie budynku.

Wartość rynkowa

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

19.458.666 EUR ≈ 19.460.000 EUR

(słownie: dziewiętnaście milionów czterysta sześćdziesiąt tysięcy euro)

co wg kursu NBP z dnia wyceny = 4,3190 zł wynosi:

85.050.000 zł

(słownie: osiemdziesiąt pięć milionów pięćdziesiąt tysięcy złotych)

Określona wartość na 1 m² powierzchni najmu na poziomie 1.849 EUR/m² znajduje się w zakresie przedziału cen jaki został określony na rynku, zaś stopa reversionary yield na poziomie 9.93% znajduje się powyżej przedziału stóp, jaki został określony przez transakcje inwestycyjne budynkami biurowymi we Wrocławiu w okresie ostatnich 2 lat. Poziom stopy reversionary yield jest uwarunkowany m.in. stanem wykończenia budynku (niezbędne prace wykończeniowe powierzchni wspólnych oraz fit out) . Większość transakcji rynkowych nowymi budynkami dotyczy budynków o lepszej charakterystyce technicznej oraz są to transakcje zawierane ponad rok temu, wobec czego nie odzwierciedlające obecnego stanu rynku.

Szczegółowe kalkulacje zamieszczono w Załączniku 6 do niniejszego operatu.

Sytuacja rynkowa

Po roku ciągłych podwyżek stóp procentowych w całej Europie mających na celu ograniczenie wysokiego poziomu inflacji, większość ekonomistów obecnie uważa, że osiągnęły one swój szczyt, a niektórzy przewidują obniżki w 2024 roku. Chociaż perspektywy uległy poprawie, dostępność i koszt finansowania nieruchomości nadal stanowią problem dla znacznej części uczestników rynku, a wolumeny transakcji nadal są znacznie poniżej długoterminowych średnich. Mniejsza liczba transakcji znacznie utrudniła porównywanie aktywów na rynku, szczególnie w przypadku nieruchomości o wysokiej wartości oraz projektów deweloperskich. W związku z tym, w procesie wyceny nieruchomości opieraliśmy się na trendach i wskaźnikach makroekonomicznych oraz naszym doświadczeniu rynkowym.

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 29 kwietnia 2024 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.

- Jakiegokolwiek odejście od powyższych założeń może mieć poważny wpływ na wyniki przedmiotowej wyceny.

16 Podpisy autorów operatu szacunkowego

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

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

Załącznik 1 - Umowa o dzieło

UMOWA O DZIEŁO nr ref: 179.2023-2024

(dalej „Umowa”)

zawarta w Warszawie, dnia 18 kwietnia 2024 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 Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, 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 (dalej „Zamówione Dzieło”) dla nieruchomości zabudowanej budynkiem biurowym Artefakt (dawniej Wielka 27), zlokalizowanej we Wrocławiu, przy ul. Wielkiej 27 (dalej „Nieruchomość”).
2. Celem wykonania Zamówionego Dzieła jest określenie wartości Nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia emisji obligacji. Przyjmujący wyraża zgodę na załączenie operatu szacunkowego przygotowanego na podstawie niniejszej umowy do warunków emisji obligacji zabezpieczonych hipotekami ustanowionymi na Nieruchomości („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, 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.
3. 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.
4. Wyceny przedmiotowej Nieruchomości Przyjmujący przeprowadzał na zlecenie Zamawiającego kilkakrotnie, ostatnia wycena miała miejsce w maju 2023 roku.

§ 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.:
 - Ustawą 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, 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906, 2029);
 - Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. 2023 poz.1832);
 - 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;
 - b) Zasadami Ogólnymi stosowanymi przez Przyjmującego do wszystkich wycen sporządzanych przez Przyjmującego, które stanowią Załącznik nr 1 do Umowy (dalej „Zasady Ogólne”).Zamówione Dzieło będzie zawierać oszacowanie wartości rynkowej Nieruchomości według stanu na dzień wyceny. Wartości zostaną określone w euro i złotych polskich. Wartości w euro zostaną przeliczone wg kursu z dnia wyceny.
2. 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) Wypis i wyrys z rejestru gruntów

- c) Wypisy lub numery Ksiąg Wieczystych
- d) Wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego / studium zagospodarowania przestrzennego
- e) Kopia pozwolenia na budowę / kopia decyzji o warunkach zabudowy (jeśli dotyczy)
- f) Kopia deklaracji na podatek od nieruchomości
- g) Kopia aktualnej polisy ubezpieczeniowej (jeśli dotyczy)
- h) Raport środowiskowy dotyczący zanieczyszczenia gruntu (jeśli został przygotowany)
- i) Kopia świadectwa charakterystyki energetycznej (jeśli zostało przygotowane)
- j) Opis techniczny budynku i standardu wykończenia
- k) Informacja dotycząca dostępu do drogi publicznej i mediów
- l) Informacja o kosztach poniesionych na dzień wyceny
- m) Informacje o poniesionych i planowanych kosztach aranżacji powierzchni oraz zapisów umów dotyczących przywrócenia stanu powierzchni po zakończeniu umowy najmu
- n) Zestawienie powierzchni Nieruchomości
- o) Rzuty poszczególnych kondygnacji budynku
- p) Informacja o liczbie miejsc parkingowych i ich usytuowaniu (jeśli dotyczy)
- q) 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”)
- r) Informacje dotyczące opcji najemców, a przede wszystkim opcji zerwania umowy, jej przedłużenia i powiększenia wynajmowanej powierzchni (jeśli dotyczy)
- s) Informacje o dodatkowych przychodach: umowy najmu powierzchni reklamowych, umowy najmu powierzchni pod urządzenia techniczne (np. anteny), powierzchni reklamowych, itp. (jeśli dotyczy)
- t) Informacje o umowach będących w trakcie negocjacji
- u) Umowy z głównymi najemcami oraz przykładowe umowy najmu
- v) Dodatkowo poprosimy o poniższe dokumenty:
- w) 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, prysznic 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”

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:
Marcin Misztal
I2 Development S.A.
Ul. Łaciarska 4B, 50-104 Wrocław

Dla Przyjmującego:
Justyna Ochnik- Kalinowska
Knight Frank sp. z o.o.
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: Dawid Turowski, adres e-mail: d.turowski@i2development.pl tel. 667 654 257;
 - 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 część. 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.

ZAŁĄCZNIKI:

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:

Podpisane elektronicznie przez Marcin Misztal
(Certyfikat kwalifikowany) w dniu 2024-04-24.

i2 Development S.A.

Przyjmujący:

Katarzyna
Bączyńska

Elektronicznie podpisany przez
Katarzyna Bączyńska
Data: 2024.04.18 09:24:54 +02'00'

Knight Frank Sp. z o.o.

Załącznik nr 1

Zasady ogólne stosowane do wszystkich wycen przeprowadzanych przez 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 przygotowujemy 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 zlecił 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 zaniebdania), 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 zaniebdaniem albo zaniebdaniem 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 udostępnił) 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 Powiązany 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 zaniechania 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 Powiązany 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 zaniechanie), które nie są wyraźnie określone w Dokumentach Umownych. Ponadto, potwierdzają Państwo, że nie będzie Państwu przysługiwało żadne roszczenie z tytułu nieumyślnego lub wynikającego z zaniechania 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 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:

- będziemy przestrzegać mających zastosowanie przepisów prawa, ustaw, regulacji oraz kodeksów w zakresie przeciwdziałania łapownictwu i korupcji („**Mające Zastosowanie Wymogi**”);
- nie będziemy angażować się w działalność, praktyki ani działania, które mogą stanowić przestępstwo określone w Mających Zastosowanie Wymogach;
- będziemy posiadać i stosować polityki w zakresie przeciwdziałania łapownictwu i korupcji, uwzględniające Mające Zastosowanie Wymogi oraz dobre praktyki w tym zakresie; oraz
- 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 wrysów 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

Opiaramy 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

Dolożymy 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 jakiegokolwiek 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 budowlanego, 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 stwierdzenia 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. Złoże 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. Powierając nam jakiegokolwiek 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 jakiegokolwiek 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 umowy na warunkach określonych w Umowie.

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

**POLISA NR 908211598180
OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO**

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: <ol style="list-style-type: none">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-hipotecznego 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 01.02.2024 r. do 31.01.2025 r.
Składka	1.200 PLN płatna jednorazowo do dnia 28 lutego 2024 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.

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.
Oświadczam, że zapoznałam 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 30 stycznia 2024 r.
za TUIR WARTA S.A.:

za Ubezpieczającego:

Katarzyna
Bączyńska
a
Elektronicznie
podpisany przez
Katarzyna
Bączyńska
Data: 2024.01.31
14:27:28 +01'00'

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

Skoneczna
Katarzyna Skoneczna

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

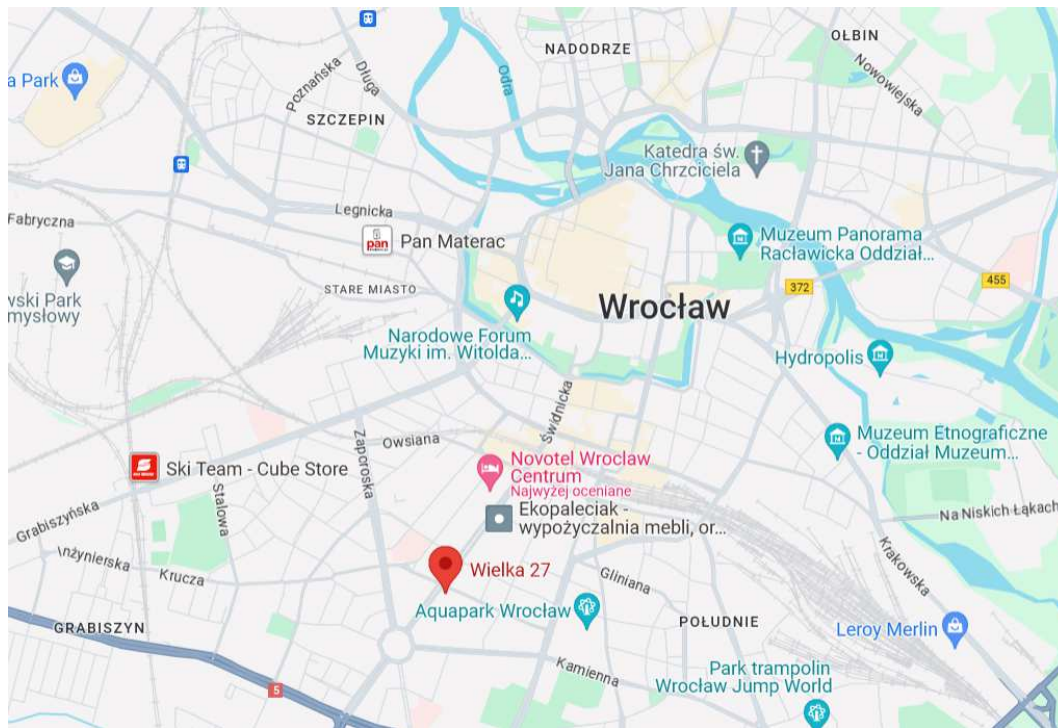
Treść obowiązku informacyjnego zgodnie z wymogami RODO dot. Zamawiającego

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.

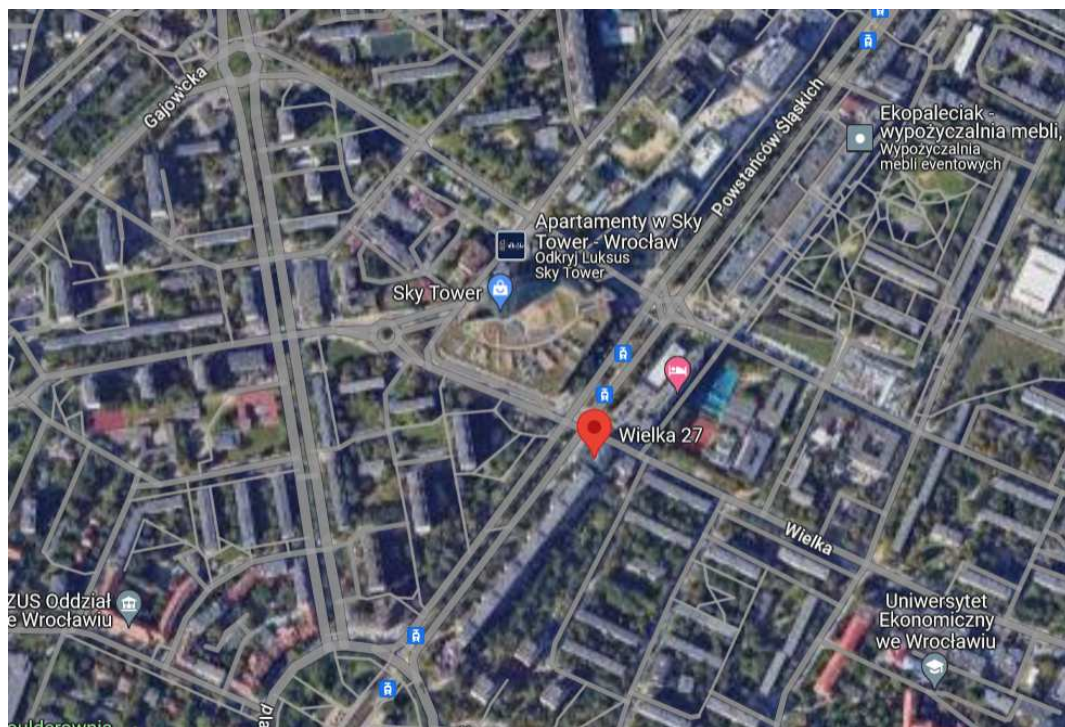
Załącznik 2 - Analiza SWOT

Silne strony	Słabe strony
<ul style="list-style-type: none"> • Bardzo dobra lokalizacja, bliska odległość do centrum miasta; • Bardzo dobra dostępność komunikacyjna; • Bardzo dobra ekspozycja; • Forma władania – prawo własności gruntu. 	<ul style="list-style-type: none"> • Brak wydanego pozwolenia na użytkowanie budynku i konieczność poniesienia pozostałych nakładów na wykończenie budynku; • Niewielka powierzchnia piętra ok. 700 m² ogranicza potencjalną pulę zainteresowanych najemców; • Niewielka liczba miejsc parkingowych, część miejsc parkingowych na platformach; • Konkurencyjne obiekty w sąsiedztwie nieruchomości; • Wynajęcie powierzchni biurowych niedużym lokalnym firmom; • Poziom zapotrzebowania na energię pierwotną w budynku powyżej wartości dla nowych budynków (możliwa konieczność wykonania termomodernizacji budynku w przyszłości) • Standard budynku poniżej przyjętego standardu oczekiwanego dla nowoczesnych powierzchni biurowych (możliwe niskie zainteresowanie ze strony nabywców instytucjonalnych) – kwestie związane z charakterystyką ESG, świadectwem charakterystyki energetycznej.
Szanse	Zagrożenia
<ul style="list-style-type: none"> • Komerccjalizacja obiektu; • Wydanie pozwolenia na użytkowanie budynku; • Możliwy wzrost stawek czynszów rynkowych. 	<ul style="list-style-type: none"> • Możliwy wzrost kosztów utrzymania nieruchomości i rosnące koszty mediów; • Wysokie stopy procentowe i wysokie oprocentowanie kredytów hipotecznych. • Ryzyko związane z procesem inwestycyjnym; • Istniejące budynki biurowe oraz budynki biurowe w trakcie realizacji w okolicy przedmiotowej nieruchomości.

Załącznik 3 - Plany lokalizacyjne



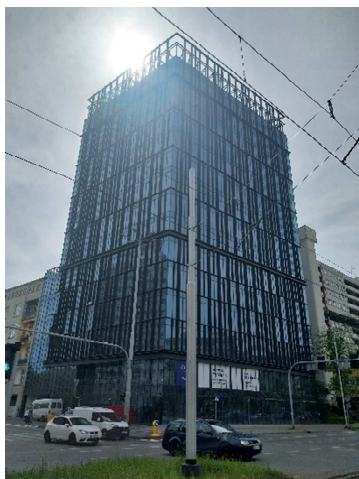
Plan lokalizacyjny / Źródło: www.google.pl/maps

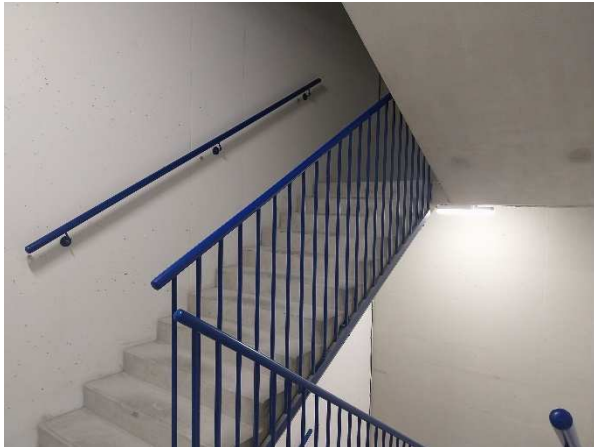


Plan lokalizacyjny / Źródło: www.google.pl/maps

Załącznik 4 - Dokumentacja fotograficzna











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 ewidencyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej
					użytku [ha]	działki [ha]	
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 ODREBNEGO OD GRUNTU PRZEDMIOTU WŁASNOŚCI:**

Adres budynku	Rodzaj wg KŚT	Liczba lokali		Pow. użytkowa		Pow. zabudowy budynku [m ²]	Liczba kondyg. nad/podziemnych
		odrębnych	innych	lokali [m ²]	pom. przyn. [m ²]		
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

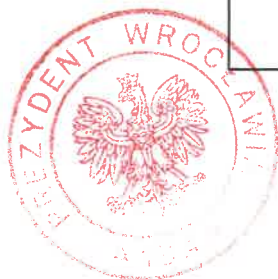
ŁĄCZNIE BUD. NA WYPISIE: 1 ŁĄCZNIE NA WYPISIE: 0 0 0.00 0.00 899

W dniu: 21.04.2023

dokument sporządzony przez: Malwina Koca

Wrocław, dnia: 21.04.2023

Dokument niniejszy jest przeznaczony
do dokonywania wpisu w księdze wieczystej



Z up. Prezydenta Wrocławia

Lukasz Wesółowski
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 2024-05-06
09:53

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

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

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu	1, 4, 30, 36
Numer działki	30				
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				

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

Budynki

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu	1, 4, 20, 21
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	DOLNOŚLĄSKIE, M. WROCŁAW, WROCŁAW M., WROCŁAW		
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 2024-05-06
09:53

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-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **WR1K/00201673/7**, STAN Z DNIA 2024-05-06
09:53

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 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 2024-05-06
09:53

**proowanej 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 III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. REP.C. / NOTA / 171612 / 24 - 2024-02-22, 15:41:28

**1. 1 DZ. KW. / WR1K / 13020 / 24 / 1 - 2024-02-23, 14:48:39 - WPIS
SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU**

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-	

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba, REGON, KRS</i>)	Lp. 1.	<p>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 WYNOŚĄCĄ 16,30 M2, KTÓRYCH POŁOŻENIE OZNACZONE ZOSTAŁO NA MAPIE Z PRZEBIEGIEM SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU, STANOWIĄCEJ ZAŁĄCZNIK DO NINIEJSZEGO AKTU,</p> <p>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 CZYNNOSCI ZWIĄZANYCH Z ICH EKSPLOATACJĄ LUB WYMIANĄ WRAZ Z DOJAZDEM.</p> <p>TAURON DYSTRYBUCJA S.A., KRAKÓW, 230179216, 0000073321</p>
---	--------	---

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

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

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **WR1K/00201673/7**, STAN Z DNIA 2024-05-06
09:53

**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 IV - HIPOTEKA

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. **DZ. KW. / WR1K / 18335 / 24 / 2 - 2024-03-14, 12:52:12 - INNY WPIS W DZIALE IV**
DZ. KW. / WR1K / 18335 / 24 / 1 - 2024-03-14, 12:50:11 - WPIS HIPOTEKI
2. **UMOWNEJ WRAZ Z WPISEM ROSZCZENIA O PRZENIESIENIE HIPOTEKI NA OPRÓŻNIONE MIEJSCE HIPOTECZNE**
DZ. KW. / WR1K / 18336 / 24 / 1 - 2024-03-14, 12:47:13 - WPIS HIPOTEKI
3. **UMOWNEJ WRAZ Z WPISEM ROSZCZENIA O PRZENIESIENIE HIPOTEKI NA OPRÓŻNIONE MIEJSCE HIPOTECZNE**

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	6	32, 33,
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA	34, 35
Suma (słownie), waluta	57 739 500,00 (PIĘCDZIESIĄT SIEDEM MILIONÓW SIEDEMSET TRZYDZIEŚCI DZIEWIĘĆ TYSIĘCY PIĘCSET) 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 (ZDEMATERYALIZOWANE) 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, T.J. 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, T.J. 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 POSTANOWIENÍ 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., T.J. WYNOSI 5,47% W SKALI ROKU, 14) OBLIGATARIUSZOM PRZYSŁUGUJE

	<p>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.;</p>
Lp. 2. 3	<p>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 WNIOSEM 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 OPRZECZ 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</p>

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.;

	<p>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.;</p> <p>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.,</p>
Lp. 3. 4	<p>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</p>

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 (ZDEMATERYALIZOWANE) 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 OKAZI CIĘLA 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)

	<p>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)</p>
33	<p>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)</p>
34	<p>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)</p>
35	<p>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)</p>

[Powrót](#)



Prezydent Wrocławia

UISZCZONO OPŁATĘ SKARBOWĄ
W KWOCIE 5862-

STARSZY SPECJALISTA

Margorzata Annann



WAB-B3.6740.801.2015
Nr kan. 27171/2015
(nr rejestru organu wydającego decyzję)

Wrocław, 01-08-2016
(miejscowość, data)

DECYZJA Nr 3863 / 2016

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane i na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego oraz art. 92 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. - o samorządzie powiatowym,
po rozpatrzeniu wniosku inwestora z dnia 18.08.2015 r.- nr kan. 27171/2015, uzupełnionego w dniu 07.03.2016r.

**zatwierdzam projekt budowlany i udzielam pozwolenia na budowę /
rozbiórkę / wykonanie robót budowlanych ¹⁾
dla I2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale Sp. k., z siedzibą we Wrocławiu,
przy ul. Szewskiej 8**

(podać imię i nazwisko lub nazwę inwestora oraz jego adres)

dla inwestycji polegającej na: **budowie 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**

oznaczenie geodezyjne: obręb Południe, AM- 35, działki 30, 29
obręb Południe, AM- 24, działki 12/2, 1/2

kategoria obiektu - XVI, XVII,

autor projektu: mgr inż. arch. Arkadiusz Chamielc, uprawnienia nr 02/06/DOIA w
specjalności architektonicznej, członek Dolnośląskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod
numerem DS-1098,

(podać nazwę i rodzaj oraz adres całego zamierzenia budowlanego, rodzaj(-e) obiektu(-ów) bądź robót
budowlanych, kategoria(-e) obiektu(-ów),
imię i nazwisko autora projektu oraz specjalność, zakres i numer jego uprawnień budowlanych
oraz informacja o wpisie na listę członków właściwej Izby samorządu zawodowego)

z zachowaniem następujących warunków zgodnie z treścią art. 36 ust. 1 oraz art. 42
ust. 2 i 3 ustawy - Prawo budowlane:

1. Szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót
budowlanych ²⁾:

- 1) inwestor jest zobowiązany zapewnić opracowanie planu bezpieczeństwa i
ochrony zdrowia,
- 2) w przypadku kolizji istniejącej zieleni z planowaną inwestycją, przed
przystąpieniem do usuwania drzew i krzewów inwestor jest zobowiązany
uzyskać decyzję zezwalającą na ich wycinkę,
- 3) inwestycję należy realizować zgodnie z ustaleniami zawartymi w uzyskanych
uzgodnieniach i pozwoleniach, w tym zawartych w piśmie Wydziału Środowiska
i Rolnictwa z dnia 23.06.2015r.
- 4) roboty budowlane należy prowadzić w sposób nie stwarzający zagrożenia dla
właścicieli i użytkowników sąsiednich nieruchomości
- 5) zgodnie z art.85 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska
w trakcie prowadzenia robót budowlanych należy stosować metody

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

ograniczające przedostawanie się pyłów do powietrza i jego zanieczyszczenie, w szczególności: mycie pojazdów obsługujących budowę i zabezpieczanie osłonami strefy robót powodujących znaczne zapylenie.

2. ~~Czas użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych~~ ²⁾:

3. Terminy rozbiórki:

- 1) istniejących obiektów budowlanych nie przewidzianych do dalszego użytkowania ²⁾
 - istniejącego budynku na działce nr 30 AM-35 obręb Południe przed realizacją inwestycji

~~2) tymczasowych obiektów budowlanych~~ ²⁾

4. Szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie ²⁾:

- 1) inwestor jest zobowiązany do ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego odpowiedniej specjalności zgodnie z wymaganiami § 2 ust.1 p.3 lit. a, § 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19.11.2001 r. w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego (Dz. U. z 2001 r., Nr 138, poz. 1554).

5. Inwestor jest zobowiązany:

- 1) ~~zawiadomić właściwy organ nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy co najmniej 21 dni przed zamierzonym terminem przystąpienia do użytkowania;~~ ²⁾
- 2) przed przystąpieniem do użytkowania uzyskać ostateczną decyzję o pozwoleniu na użytkowanie. ²⁾

6. Kierownik budowy (robót) jest obowiązany prowadzić dziennik budowy ~~lub~~ i rozbiórce w widocznym miejscu tablicę informacyjną oraz ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia ²⁾.

Obszar oddziaływania obiektu, o którym mowa w art. 28 ust. 2 ustawy - Prawo budowlane, obejmuje nieruchomości: działki nr 30, 31, 32, 33, 34, 29, 24, 25, 26, 27, 28/8 AM-35, obręb Południe, działki nr 12/2, 11/5, 17, 12/1, 11/13, 1/2, 11/7, 1/3 AM-24 obręb Południe, działki nr 14/1, 14/6, 15 AM-23 obręb Południe.

UZASADNIENIE

W dniu 11.02.2016r. Wojewoda Dolnośląski Decyzją nr O-85/16 uchylił decyzję Prezydenta Wrocławia Nr 6354/2015 z dnia 01.12.2015 r. zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę budynku biurowo-usługowego z parkingiem podziemnym, wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz pozwolenia na rozbiórkę istniejącego budynku na działce nr 30 i przybudówki na działce nr 34 AM-35 obręb Południe, przy ul. Powstańców Śląskich 96-98/ul. Wielkiej 27 we Wrocławiu i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ pierwszej instancji.

Pismem z dnia 25.02.2016r. wezwano inwestora do uzupełnienia braków formalnych, tj. przedłożenia oświadczeń o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane dla działek nr 34, 30, 29 AM-35 obręb Południe, 12/2, 1/2 AM-24 obręb Południe podpisanych własnoręcznie przez inwestora, uzupełnienia wniosku o pozwolenie na budowę o podanie wszystkich działek ewidencyjnych na których będzie realizowane zamierzenie.

W dniu 07.03.2016r. pełnomocnik inwestora złożył uzupełniony wniosek i oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane dla działek nr 30, 29 AM-35 obręb Południe, w związku ze zmianą właściciela działki oraz dla działek nr 12/2, 1/2 AM-24 obręb Południe.

Tutejszy organ, ponownie określił obszar oddziaływania projektowanej inwestycji i na podstawie art. 28 ust. 2 ustawy - Prawo budowlane ustalił strony postępowania. Pismem z dnia 21.03.2016r., zgodnie z wymaganiami art. 61 § 4 Kpa poinformował strony postępowania o ponownym rozpatrywaniu sprawy.

W dniu 26.02.2016 r. Inwestor wystąpił o wyrażenie zgody (l.dz. 6036) na odstępstwo od przepisów § 12 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r., poz. 595) polegające na możliwości lokalizacji projektowanego budynku bezpośrednio przy granicy działki nr 31 i 33 czyli bezpośrednio przy ścianie budynku istniejącego przy ul. Wielkiej 29. Wniosek został sprostowany w dniu 03.03.2016r. oraz uzupełniony o pozytywną opinię rzeczoznawcy do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych w dniu 14.03.2016r.

W dniach 04.04.2016r. i 31.05.2016r. Pani Bogumiła Pesz, będąca właścicielką lokalu w budynku przy ul. Wielkiej 4/69 - zapoznała się z dokumentacją przedmiotowej sprawy.

Zgodnie z art. 35 ust 3 ustawy Prawo budowlane, organ administracji architektoniczno - budowlanej nałożył na inwestora obowiązek usunięcia wskazanych nieprawidłowości w określonym terminie - Postanowienie Prezydenta Wrocławia Nr 940/16 z dnia 13.04.2016r. Postanowienie obejmowało swym zakresem uwagi i nieprawidłowości wskazane przez Wojewodę Dolnośląskiego. W dniu 29.04.2016r. inwestor złożył uzupełnione projekty budowlane wraz z pismem wyjaśniającym.

Wydział Architektury i Budownictwa Urzędu Miejskiego Wrocławia pismem z dnia 15.04.2016r. zwrócił się do Ministra Infrastruktury i Budownictwa z prośbą o upoważnienie organu pierwszej instancji do wyrażenia zgody na odstępstwo od przepisów § 12 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Odpowiadając na powyższe wystąpienie Minister Infrastruktury i Budownictwa pismem z dnia 08.06.2016r. (data wpływu 21.06.2016r.) o sygn. DB.1.613.290.2016.JDO.1 Nr 56536/z Nk 87877/16 upoważnił Prezydenta Wrocławia do wyrażenia zgody, w drodze postanowienia na przedmiotowe odstępstwo.

Postanowieniem nr 1760/16 z dnia 28.06.2016 r. wyrażono zgodę na odstępstwo od przepisów § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015r., poz. 1422) polegające na wykonaniu w projektowanym budynku biurowo-usługowym, na działce budowlanej nr ew. 30 AM-35 obręb Południe we Wrocławiu, przy ul. Powstańców Śląskich, ściany bez otworów okiennych i drzwiowych, bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi nr 31, 33 AM-35 obręb Południe.

Następnie w dniu 30.06.2016r. zawiadomiono strony toczącego się postępowania administracyjnego o zakończeniu postępowania dowodowego w przedmiotowej sprawie. w dniu 12.07.2016r. Pan Zbigniew Lemke, upoważniony przez spółkę „Zarządzanie Nieruchomościami HJW” Sp. z o.o. - stroną postępowania, zapoznał się z aktami sprawy.

Zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane, przed wydaniem pozwolenia na budowę, właściwy organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza zgodność projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy w przypadku braku planu, a także wymaganiami ochrony środowiska; zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi; kompletność projektu budowlanego i posiadanie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń sprawdzeń oraz informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, a także zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy Prawo budowlane, oraz wykonanie i sprawdzenie projektu przez osoby posiadające stosowne uprawnienia budowlane. W razie stwierdzenia naruszeń w zakresie określonym w ust. 1, właściwy organ nakłada postanowieniem obowiązek usunięcia wskazanych nieprawidłowości, określając termin ich usunięcia, a po jego bezskutecznym upływie wydaje decyzję o odmowie zatwierdzenia projektu i udzielenia pozwolenia na budowę.

Analiza całości akt sprawy wykazała , co następuje:

Przedmiotowa inwestycja, zgodnie ze złożonym projektem budowlanym dotyczy budowy budynku biurowego o piętnastu kondygnacjach nadziemnych oraz czterech kondygnacjach podziemnych z lokalem usługowym zlokalizowanym w parterze, parkingiem podziemnym z pomieszczeniami technicznymi, wraz z zagospodarowaniem

terenu, przebudową kolidujących linii energetycznych nn i sn, sieci gazowej, przyłącza kanalizacji sanitarnej, montażu opraw oświetleniowych na budynku. Budowa budynku zostanie poprzedzona rozbiórką istniejącego budynku na działce nr 30 AM-35 obręb Południe.

Planowana inwestycja jest zgodna z ustaleniami decyzji nr 5664/2014 z dnia 17.11.2014r. o warunkach zabudowy, a w tym m.in.:

- projektowany budynek biurowy (z usługami wbudowanymi) jest usytuowany:
 - od strony ul. Powstańców Śląskich – na nieprzekraczalnej linii zabudowy- jako przedłużenie linii zabudowy wyznaczonej przez narożnik istniejącego budynku zlokalizowanego na działce nr 30 i budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego na działce nr 34,
 - od strony ul. Wielkiej - na obowiązującej linii zabudowy – jako przedłużenie linii zabudowy wyznaczonej przez zasadnicze lica istniejących budynków na działkach nr 31 i 32, (od strony ul. Wielkiej)
- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy - 0,74 (zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy do 0,8)
- szerokość elewacji frontowej od strony ul. Powstańców Śl. - 29,72 m (zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy do 32m)
- szerokość elewacji frontowej od strony ul. Wielkiej – 27,98 m (zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy do 28)
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – 55,65m,
- dach płaski,
- obsługa komunikacyjna od strony ul. Wielkiej, poprzez jeden zjazd,
- liczba miejsc postojowych 132.

Ponadto projekt budowlany spełnia pozostałe warunki w/w decyzji.

Prezydent Wrocławia w postanowieniu Nr 940/16 z dnia 13.04.2016r. nałożył na inwestora reprezentowanego przez pełnomocnika – Pana Arkadiusza Chamielca obowiązek uzupełnienia wniosku do dnia 29.04.2016r. poprzez:

- usunięcie rozbieżności w projekcie budowlanym w związku z usunięciem rozbiórki przybudówki na działce nr 34 AM-35 obręb Południe z wniosku w dniu 07.03.2016r. – z projektu usunięto opis rozbiórki przybudówki .
- rozwiązanie kolizji rozbiórki istniejącego budynku na działce nr 30 oraz budowy budynku biurowo-usługowego, z związku z pozostawieniem przybudówki na działce nr 34, której konstrukcja opiera się m.in. na istniejącym budynku na działce nr 30- kolizja została rozwiązana poprzez rozebrania przybudówkl na podstawie odrębnego postępowania administracyjnego.
- wyjaśnienie, czy docieplenie budynku usytuowanego na działce nr 34 jest objęte wnioskiem i złożenie oświadczenia o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane dla działki nr 34 AM-35 obręb Południe, uzupełnienie wniosku o w/w działkę oraz stosowny opis i rysunki planowanego docieplenia- docieplenie sąsiedniego budynku nie zostało objęte wnioskiem,
- odniesienie się do zarzutu Wojewody Dolnośląskiego (str. 6 akapit 3), w związku z zastosowaniem tzw. miejsc zależnych – nie projektuje się miejsc zależnych;
- wyjaśnienie kwestii oddziaływania rozbiórki istniejącego budynku na sąsiednie budynki, - pełnomocnik zawarł wyjaśnienie w projekcie na str. 139-140 tomu I: „Wyburzenie istniejącego budynku nie będzie pociągało za sobą konieczności wykonania dodatkowych robót zabezpieczających w stosunku do budynków sąsiednich.” Na stronie nr 46 tom II autor projektu zawarł wnioski z ekspertyzy technicznej, o której mowa w § 206 w/w rozporządzenia, wykonanej w czerwcu 2015 r. przez mgr inż. Jacka Grzelaka, które mówią, że realizacja inwestycji nie spowoduje zagrożenia dla bezpieczeństwa użytkowników sąsiedniego budynku zlokalizowanego na działce nr 31 AM-35 obręb Południe, ani obniżenia jego przydatności do użytkowania.
- uzupełnienie akt sprawy o oryginał decyzji Dolnośląskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego we Wrocławiu z dnia 22.05.2015r. nr 693/15 i załączniki zaopatrzone pieczęcią DPWIS we Wrocławiu, - załączono decyzję wraz z załącznikami na str. 103-106 tomu I,
- uzupełnienie akt sprawy o dokumenty potwierdzających posiadanie przez wszystkich projektantów i sprawdzających przedłożony projekt budowlany stosownych uprawnień budowlanych,- do projektu dołączono kopie decyzji o nadaniu o uprawnień budowlanych projektantów i sprawdzających,

- usunięcie rozbieżności w projekcie budowlanym – w tomie I, str. 5 pkt 2 wskazano, że „aktualnie na działce nie ma istniejącej zabudowy”- poprawiono zapis na str. 5,
 - przedłożenie uzgodnienia projektu budowlanego z zarządcą drogi w zakresie przebudowy sieci elektrycznej gazowej, oraz przyłącza kanalizacji sanitarnej, zgodnie z art.39 ust. 3a pkt 2 ustawy o drogach publicznych,- załączono uzgodnienia na str. 96 i 99 tomu I,
 - przedłożenie pozwolenia na prowadzenie badań archeologicznych DWKZ, w związku z art. 36 ust.1 pkt 5 ustawy o ochroni zabytków i opiece na d zabytkami – załączona do projektu decyzja straciła ważność 31.12.2015r., - inwestor uzyskał decyzję DWKZ nr 628/2016 z dnia 29.03.2016r. zmieniającą pozwolenie DWKZ we Wrocławiu nr 1188/2015 z dnia 17.06.2015r. na prowadzenie badań archeologicznych w zakresie terminu badań archeologicznych i upływu ważności decyzji do 31.06.2019r.,
 - przedłożenie ekspertyzy technicznej stanu obiektu istniejącego na działce nr 31 AM-35, obręb Południe, przy ul. Wielkiej 29 oraz stanu obiektu istniejącego na działce nr 34 AM-35, obręb Południe, przy ul. Powstańców Śl. 112-113, stwierdzającego ich stan bezpieczeństwa i przydatności do użytkowania, uwzględniającej oddziaływania wywołane wzniesieniem nowego budynku, mając na względzie art.75 § 1 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego, - załączono ekspertyzy opracowane w czerwcu 2015 przez Jacka Grzelaka, członka Dolnośląskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa o numerze DOŚ/BO/1561/03, posiadającego uprawnienia budowlane nr 3/DOŚ/03,
 - w zakresie rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015r., poz. 1422):
 - doprowadzenie do zgodności z § 12 ust.1 w/w rozporządzenia w związku z lokalizacją budynku bezpośrednio przy granicy z działką nr 31 i 33 – inwestor uzyskał zgodę na odstępstwo od przepisów § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia;
 - wykazanie zgodności z § 29 rozporządzenia (w oparciu o bilans wód opadowych i roztopowych) – w projekcie na str. 71 tom II zawarto bilans wód opadowych i roztopowych, oraz uzyskano decyzją Prezydenta Wrocławia z dnia 11.05.2016r. pozwolenia wodnoprawne na wprowadzenie oczyszczonych w separatorze związków ropopochodnych , ścieków przemysłowych do miejskiej kanalizacji sanitarnej w ul. Powstańców Śląskich,
 - wykazanie zgodności z wymogami § 60 rozporządzenia poprzez przedłożenie analizy nasłonecznienia projektowanego budynku i budynków zlokalizowanych w jego sąsiedztwie, w szczególności przedstawiającej cień rzucany przez projektowany budynek w godzinach 7 – 17 dla obu dni równonocy, w projekcie zawarto rysunkową analizę nasłonecznienia wraz z wnioskami, w myśl § 60 ww. rozporządzenia warunków technicznych. Przedmiotowa inwestycja spełnia wymagania rozporządzenia w tym zakresie.
 - uzupełnienie akt sprawy o dane pozwalające na sprawdzenia zgodności projektowanego budynku z § 271-273 rozporządzenia, - w części rysunkowej wskazano wymagania dla poszczególnych ścian, na str. 19 tomu II zawarto projektant wyjaśnił „ ściany zewnętrzne budynku w odpowiednim zakresie projektuje się jako ściany oddzielenia pożarowego o odporności REI 120 wraz z niezbędnymi pasami odporności ogniowej.”
- Projekt zagospodarowania terenu objętego zainwestowaniem jest zgodny z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi. Projekt budowlany zawiera wymagane opinie, uzgodnienia i pozwolenia, w tym m.in.:
- pozwolenie DWKZ we Wrocławiu nr 1188/2015 z dnia 17.06.2015r. na prowadzenie badań archeologicznych, zmienione decyzją DWKZ nr 628/2016 z dnia 29.03.2016r. w zakresie terminu badań archeologicznych i upływu ważności decyzji do 31.06.2019r.;
 - decyzję ZDiUM we Wrocławiu nr 202/15 z dnia 21.07.2015r. zezwalającą na lokalizację zjazdu z drogi publicznej gminnej na działkę inwestora;
 - zgodę ZDiUM z dnia 21.10.2015r. na usytuowanie projektowanego budynku w odległości mniejszej od krawędzi jezdni niż to określono w art. 43 ust. 1 ustawy o drogach publicznych, tj. na granicy z pasem drogowym ul. Wielkiej ;
 - uzgodnienie z rzeczoznawcą do spraw zabezpieczeń p.poż. z dnia 17.08.2015r.;

- uzgodnienie z rzeczoznawcą ds. sanitarnohigienicznych z dnia 28.10.2015r.
- pozytywną opinię Wydziału Środowiska i Rolnictwa w zakresie ochrony zieleni z dnia 22.06.2015r.
- decyzję Dolnośląskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego we Wrocławiu nr 693/15 z dnia 22.05.2015r. wyrażającą zgodę na obniżenie wymaganej wysokości w projektowanych pomieszczeniach biurowych,
- protokół Nr ZKK17.TZ.6630.9543.2015 z dnia 14.09.2015r. z Narady Koordynacyjnej w zakresie uzgodnienia dokumentacji projektowej;
- decyzją Prezydenta Wrocławia z dnia 11.05.2016r. pozwolenia wodnoprawne na wprowadzenie oczyszczonych w separatorze związków ropopochodnych, ścieków przemysłowych do miejskiej kanalizacji sanitarnej w ul. Powstańców Śląskich.

Ponadto Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków we Wrocławiu w dniu 02.11.2016r. poinformował ten organ o wykreśleniu kamienicy przy ul. Powstańców Śląskich 98 we Wrocławiu z wykazu zabytków nieruchomości miasta Wrocławia.

Teren inwestycji znajduje się na terenie osiedla Południe, dzielnicy śródmiejskiej, zbudowanej w początkach XX wieku jako przedmieście. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia określone zostało jako Śródmieście Południowe -Zespół Urbanistyczny Śródmiejski. Obecnie jest to centrum miasta intensywnie zabudowane budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi oraz obiektami użyteczności publicznej i handlowymi.

Projektowana inwestycja na działce nr 30, AM-35 obręb Południe stanowi zabudowę śródmiejską uzupełniającą, zgodnie z § 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, jest to intensywna zabudowa na obszarze funkcjonalnego śródmieścia. Projektant przeprowadził analizy przesłania, z których wynika, że dla budynków istniejących na działkach sąsiednich zostały spełnione warunki określone w § 13 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

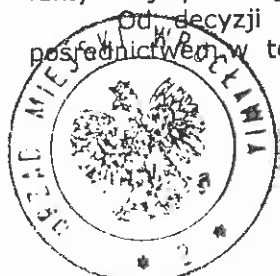
Projektant opracował projekt budowlany w sposób zgodny z § 13 i § 60 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002r., Nr 75, poz. 690 z późn. zm.), zapewniając naturalne oświetlenie pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

W projekcie budowlanym zawarto informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b ustawy Prawo budowlane, oświadczenia, wymagane art.12 ust. 7 wymienionej ustawy, o przynależności projektantów poszczególnych branż do właściwej izby samorządu zawodowego. Projekt budowlany został wykonany i sprawdzony (zgodnie z art.20 ust. 2 ustawy Prawo budowlane) przez osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane i legitymujące się aktualnymi – na dzień opracowania projektu – zaświadczeniami, o których mowa w w/w przepisie art. 12 ust.7. Projekt zawiera oświadczenia projektanta i sprawdzającego o sporządzeniu projektu budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej, zgodnie z art.20 ust. 4 ustawy Prawo budowlane.

Do wniosku o pozwolenie na budowę dołączono oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane zgodnie z art. 32 ust. 4 pkt 2 ustawy Prawo budowlane.

Zatem w myśl art. 35 ust. 4, obligującym organ do wydania decyzji w razie spełnienia wymagań określonych w ust. 1 oraz w art. 32 ust. 4, brak podstaw do odmowy wydania decyzji pozwolenia na budowę. Po rozpatrzeniu wniosku od strony faktycznej i prawnej orzeczono jak w sentencji.

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Dolnośląskiego za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia doręczenia



(pieczęć okrągła)

.....
(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydania decyzji)

Pouczenie:

1. Inwestor jest obowiązany zawiadomić o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych, na które jest wymagane pozwolenie na budowę, właściwy organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem co najmniej na 7 dni przed ich rozpoczęciem, dołączając na piśmie:
 - 1) oświadczenie kierownika budowy (robót), stwierdzające sporządzenie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz przyjęcie obowiązku kierowania budową (robotami budowlanymi), a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy – Prawo budowlane,
 - 2) w przypadku ustanowienia nadzoru inwestorskiego - oświadczenie inspektora nadzoru inwestorskiego, stwierdzające przyjęcie obowiązku pełnienia nadzoru inwestorskiego nad danymi robotami budowlanymi, a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy – Prawo budowlane,
 - 3) informację zawierającą dane zamieszczone w ogłoszeniu, o którym mowa w art. 42 ust. 2 pkt 2 ustawy – Prawo budowlane.
2. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych pod warunkiem uzyskania pozwolenia na użytkowanie, wydanego przez właściwy organ nadzoru budowlanego.
3. ~~W przypadku gdy uzyskanie pozwolenia na użytkowanie nie jest wymagane, do użytkowania obiektu można przystąpić po upływie 21 dni od dnia doręczenia do właściwego organu nadzoru budowlanego zawiadomienia o zakończeniu budowy, jeżeli organ w tym terminie nie wniesie sprzeciwu w drodze decyzji.~~
4. Przed wydaniem pozwolenia na użytkowanie obiektu właściwy organ nadzoru budowlanego przeprowadzi obowiązkową kontrolę budowy, zgodnie z art. 59a ustawy - Prawo budowlane. Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie właściwego organu do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli ⁰

¹⁾ Jeśli nie zachodzą wymienione okoliczności lub potrzeba - skreślić.

²⁾ Niepotrzebne skreślić.

Załączniki:

1. Projekt budowlany ²⁾

Otrzymują:

1. Arkadiusz Chamielec – jako pełnomocnik + 2 egz. proj. bud.
2. I2 Powstańców Śląskich Sp. z o.o. ul. Szewska 8, 50-122 Wrocław
3. „LC Corp Sky Tower” Sp. z o.o. ul. Przyokopowa 33, 01-208 Warszawa
4. Sky Tower S.A., ul. Powstańców Śląskich 95 , 53-332 Wrocław
5. Spółdzielnia Mieszkaniowa "Wojewodzianka"
6. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wrocław –Południe"
7. Bogdan Staszczyński
8. HJW Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o., z prośbą o powiadomienie Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Wielkiej 29 we Wrocławiu
9. HJW Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o., z prośbą o powiadomienie Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Wielkiej 31 we Wrocławiu
10. Sportowa Szkoła Podstawowa nr 72 we Wrocławiu
11. HJW Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o., z prośbą o powiadomienie Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Powstańców Śl. 97 we Wrocławiu,
12. HJW Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o., z prośbą o powiadomienie Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Powstańców Śl. 99 we Wrocławiu,
13. HJW Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o., z prośbą o powiadomienie Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Powstańców Śl. 101 we Wrocławiu,
14. HJW Zarządzanie Nieruchomościami Sp. z o.o., z prośbą o powiadomienie Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Powstańców Śl. 103 we Wrocławiu,
15. ZDIUM, ul. Długa 49, 53-633 Wrocław
16. Prezydent Wrocławia, Departament Nieruchomości I Eksploatacji U.M. Wrocławia w/m
17. a/a. B3AC-15+ 1 egz. projektu budowlanego

Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego + 1 egz. projektu budowlanego
2. Rejestracja graficzna UM
3. Zarząd Geodezji , Kartografii i Katastru Miejskiego we Wrocławiu
4. Wydział Podatków i Opłat Urzędu Miejskiego Wrocławia w/m


 WISZCZONO OPLATE SKARBOWĄ
W KWOCIE -144-

 STARSZY SPECJALISTA
Małgorzata Kisikiewicz

 WAB-B3.6740.741.2016
nr kan. 28348/2016

Wrocław,

06-09-2016

Zaświadczenie Nr 10735 /16

Działając w oparciu o przepis art. 217 § 1 i § 2 pkt 2 Kodeksu postępowania administracyjnego (ustawa z dnia 14 czerwca 1960r. j t. Dz.U. z 2016r. poz. 23) po rozpatrzeniu wniosku **I2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale Sp. k., z siedzibą we Wrocławiu, przy ul. Szewskiej 8**, z dnia 22.08.2016r.

stwierdzam, że decyzja Prezydenta Wrocławia Nr 3863/2016 z dnia 01.08.2016r., zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca 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 (oznaczenie geodezyjne: obręb Południe, AM- 35, działki 30, 29, obręb Południe, AM- 24, działki 12/2, 1/2), **w dniu 27.08.2016 r. stała się decyzją ostateczną.**

Strony biorące udział w postępowaniu nie wniosły odwołania w terminie przewidzianym przez art. 129 § 2 kpa.

 Kierownik Zespołu
Architektoniczno-Budowlanego

Anna Włczyńska

Otrzymują:

1. Arkadiusz Chamielec – jako pełnomocnik, ul. Szewska 8, 50-122 Wrocław,
2. a/a B3AC-1



WAB-B3.6740.1114.2016
nr kan. 40975/2016 AC-1

Wrocław, 03-01-2017

DECYZJA Nr ¹⁹...../ 2017

Na podstawie art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane i na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego oraz art. 92 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. - o samorządzie powiatowym, po rozpatrzeniu wniosku inwestora: I2 Powstańców Śląskich Sp. z o.o., z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Szewskiej 8, z dnia 07.12.16r., l. dz. 40977

przenoszę

decyzję Prezydenta Wrocławia Nr 3863/16 z dnia 01.08.2016 r., zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą spółce: I2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale Sp. k., z siedzibą we Wrocławiu, przy ul. Szewskiej 8 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,

na rzecz

spółki I2 Powstańców Śląskich Sp. z o.o., z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Szewskiej 8, która przyjmuje wszystkie warunki zawarte w tej decyzji.

UZASADNIENIE

Dnia 07.12.2016r. do tutejszego organu wpłynął wniosek spółki: I2 Powstańców Śląskich Sp. z o.o., z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Szewskiej 8, w sprawie przeniesienia ostatecznej decyzji Prezydenta Wrocławia nr Nr 3863/16 z dnia 01.08.2016 r., udzielającej spółce I2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale Sp. k., z siedzibą we Wrocławiu, przy ul. Szewskiej 8, pozwolenia na budowę budynku biurowo-usługowego z parkingiem podziemnym, wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz rozbiórkę istniejącego budynku na działce nr 30 AM-35 obręb Południe, przy ul. Powstańców Śląskich 96-98/ul. Wielkiej 27 we Wrocławiu.

Do wniosku dołączono:

- oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane złożone przez Pana Marcina Misztala, wiceprezesa Zarządu spółki I2 Powstańców Śląskich Sp. z o.o.
- oświadczenie o przejściu wszystkich warunków pozwolenia wydanego na rzecz poprzedniego inwestora
- zgoda poprzedniego inwestora na przeniesienie tej decyzji na rzecz nowego inwestora.

W związku z wypełnieniem przez strony postępowania warunków określonych w art. 40 Prawa budowlanego orzeczono jak w sentencji decyzji.

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Dolnośląskiego za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia doręczenia.



Z up. PRZESYŁANTA
Archiwum Wroclawskie
Kolegium Wroclawskie
Archiwum Komisji Województwa Dolnośląskiego

Otrzymują:

1. I2 Powstańców Śląskich Sp. z o.o., ul. Szewska 8, 50-122 Wrocław
2. I2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale Sp. k., ul. Szewska 8, 50-122 Wrocław
3. a/a

Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla m. Wrocławia



WAB-B3.6740.1231.2016
Nr kan. 43820/2016 AC-1
(nr rejestru organu wydającego decyzję)

Chamielec Architekci Sp. z o.o.

20-02-2017

WPŁYNEŁO

Wrocław, 17-02-2017
(miejscowość i data)

DECYZJA NR⁷⁸⁷/2017

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4, art. 36 i 36a ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (jednolity tekst Dz. U. z 2016 r., Poz. 290 z późniejszymi zmianami) oraz na podstawie art. 104, 163 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (jednolity tekst Dz. U. z 2016 r., Poz. 23 z późniejszymi zmianami), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 30.12.2016r.

zmieniam

ostateczną decyzję Prezydenta Wrocławia nr 3863/2016 z dnia 01.08.2016r.

wydaną na rzecz spółki I2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale Sp. k., z siedzibą we Wrocławiu, przy ul. Szewskiej 8

(imię i nazwisko lub nazwę inwestora oraz jego adres)

zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę¹⁾ 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

oznaczenie geodezyjne: obręb Południe, AM- 35, działki 30, 29
obrzeb Południe, AM- 24, działki 12/2, 1/2

autor projektu: mgr inż. arch. Arkadiusz Chamielec, uprawnienia nr 02/06/DOIA w specjalności architektonicznej, członek Dolnośląskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem DS-1098,

(nazwa i rodzaj oraz adres zamierzenia budowlanego,
rodzaj(e) obiektu(-ów) albo robót budowlanych, funkcja i rodzaj zabudowy, imię i nazwisko projektanta oraz specjalność, zakres i numer jego uprawnień budowlanych oraz informacja o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego)

przeniesioną decyzją Nr 1530/2015 z dnia 01.04.2015r. rzecz spółki I2 Powstańców Śląskich Sp. z o.o., z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Szewskiej 8

w części dotyczącej projektu budowlanego w zakresie projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno – budowlanego

(dz. nr 30, AM-35, obręb Południe)

i zatwierdzam projekt budowlany obejmujący:

- 1) zmiany zagospodarowania terenu m.in.:** zmiana obrysu kondygnacji nadziemnych, lokalizacji wejść do budynku, lokalizacji pomieszczenia składowania odpadów, chodników, lokalizacji pochylni;

2) zmiany w projekcie architektoniczno-budowlanym budynku m.in.: zmiana elewacji, lokalizacji okien, układu funkcjonalnego pomieszczeń zlokalizowanych na kondygnacji +1, zaprojektowanie wyjścia na dach budynku poprzez komunikację pionową;

oraz udzielam pozwolenia

**spółce I2 Powstańców Śląskich Sp. z o.o., z siedzibą we Wrocławiu,
przy ul. Szewskiej 8**

(imię i nazwisko lub nazwę inwestora oraz jego adres)

**w zakresie wprowadzonych zmian, z zachowaniem pozostałych warunków
zawartych w decyzji nr 3863/2016 z dnia 01.08.2016r.**

autor projektu zmian: mgr inż. arch. Arkadiusz Chamielec, uprawnienia nr 02/06/DOIA w specjalności architektonicznej, członek Dolnośląskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem DS-1098

UZASADNIENIE

W dniu 30.12.2016r., do tut. Wydziału Architektury i Budownictwa wpłynął wniosek spółki I2 Powstańców Śląskich Sp. z o.o., z siedzibą we Wrocławiu, przy ul. Szewskiej 8, w sprawie zmiany ostatecznej decyzji Prezydenta Wrocławia nr 3863/2016 z dnia 01.08.2016r. o pozwoleniu 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, wydanej na rzecz spółki I2 Development Sp. z o.o. Przy Arsenale Sp. k., z siedzibą we Wrocławiu, przy ul. Szewskiej 8, w zakresie projektu zagospodarowania terenu oraz w zakresie projektu architektoniczno-budowlanego.

W dniu 13.02.2017 r. pełnomocnik inwestora przedłożył decyzję Prezydenta Wrocławia nr 19/2017 z dnia 03.01.2017r. przenoszącą decyzję pozwolenia na budowę nr 3863/2016 z dnia 01.08.2016r. na obecnego inwestora tj. spółkę I2 Powstańców Śląskich Sp. z o.o., z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Szewskiej 8.

W myśl art. 61 § 3 K.p.a., datą wszczęcia postępowania na żądanie strony jest dzień doręczenia żądania organowi administracji publicznej. W wyniku analizy zakresu wnioskowanych zmian i związanego z tym zakresem obszaru oddziaływania inwestycji ustalono, że jedyną stroną postępowania w zakresie w prowadzonych zmian jest inwestor. W związku z tym odstąpiono od wysyłania zawiadomienia o wszczęciu postępowania.

Projekt budowlany zmian przedłożony wraz z wnioskiem spełnia wymogi Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25.04.2012r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2012r., poz. 462). Projekt został wykonany i sprawdzony zgodnie z art. 20 ust. 1 pkt 1a) oraz ust. 2 ustawy – Prawo budowlane, przez osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane i legitymujące się aktualnymi - na dzień opracowania projektu – zaświadczeniami, o których mowa w art. 12 ust. 7 ww. ustawy. Ponadto projektant i sprawdzający oraz osoby opracowujące poszczególne części projektu dołączyli oświadczenie o sporządzeniu projektu budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej - na podstawie art. 20 ust. 4 ustawy – Prawo budowlane.

Tut. organ, działając zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane, stwierdził kompletność projektu budowlanego zamian.

Mając na uwadze powyższe, zgodnie z art. 35, ust. 4 ustawy Prawo budowlane, a także biorąc pod uwagę zakres wnioskowanych zmian, zgodnie z art. 36a ww. ustawy, orzeczono jak w sentencji decyzji.

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Dolnośląskiego za pośrednictwem organu, który wydał niniejszą decyzję, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Uiszczono opłatę skarbową
w kwocie 47 zł
na podstawie ustawy o opłacie skarbowej
z dnia 16 listopada 2006 roku
(jednolity tekst Dz. U. z 2016 r., Poz. 1827)



(pieczęć okrągła)

Z up. PREZYDENTA
Anna Wilczyńska
KIEROWNIK ZESPOŁU
Architektoniczno-budowlanego
.....
(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej
do wydania decyzji)

Pouczenie:

1. Inwestor jest obowiązany zawiadomić o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych właściwy organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem, dołączając na piśmie:
 - 1) oświadczenie kierownika budowy (robót) stwierdzające sporządzenie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz przyjęcie obowiązku kierowania budową (robotami budowlanymi), a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane;
 - 2) w przypadku ustanowienia nadzoru inwestorskiego – oświadczenie inspektora nadzoru inwestorskiego stwierdzające przyjęcie obowiązku pełnienia nadzoru inwestorskiego nad danymi robotami budowlanymi, a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;
 - 3) informację zawierającą dane zamieszczone w ogłoszeniu, o którym mowa w art. 42 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (zob. art. 41 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
2. Do użytkowania obiektu budowlanego, na budowę, którego wymagane jest pozwolenie na budowę, można przystąpić po zawiadomieniu właściwego organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji (zob. art. 54 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane). Przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego inwestor jest obowiązany uzyskać decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, jeżeli na budowę obiektu budowlanego jest wymagane pozwolenie na budowę i jest on zaliczony do kategorii: V, IX-XVI, XVII (z wyjątkiem warsztatów rzemieślniczych, stacji obsługi pojazdów, myjni samochodowych i garaży do pięciu stanowisk włącznie), XVIII (z wyjątkiem obiektów magazynowych: budynki składowe, chłodnie, hangary i wiaty, a także budynków kolejowych: nastawnie, podstacje trakcyjne, lokomotywnie, wagonownie, strażnice przejazdowe i myjnie taboru kolejowego), XX, XXII (z wyjątkiem placów składowych, postojowych i parkingów), XXIV (z wyjątkiem stawów rybnych), XXVII (z wyjątkiem jazów, wałów przeciwpowodziowych, opasek i ostróg brzegowych oraz rowów melioracyjnych), XXVIII-XXX (zob. art. 55 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
3. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu budowlanego przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych pod warunkiem uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie wydanej przez właściwy organ nadzoru budowlanego (zob. art. 55 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).

4. Inwestor zamiast dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (zob. art. 55 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
5. Przed wydaniem decyzji w sprawie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego właściwy organ nadzoru budowlanego przeprowadzi obowiązkową kontrolę budowy zgodnie z art. 59a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane. (zob. art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane). Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie właściwego organu do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli budowy (zob. art. 57 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).

- 1) Należy wpisać „budowę” lub „rozbiórkę”.
- 2) Należy wpisać „budowlany” lub „rozbiórki”.
- 3) Należy wskazać podstawę prawną nałożenia warunków, np. art. 36 ust. 1 pkt 1-4, art. 42 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane albo art. 93 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (jednolity tekst Dz. U. z 2016 r. Poz.353 z późniejszymi zmianami).
- 4) Dotyczy decyzji wydanych w toku postępowania, w ramach którego przeprowadzono ponowną ocenę oddziaływania na środowisko.
- 5) Dotyczy przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Załączniki:
Projekt budowlany

Otrzymują (strony postępowania):

- imię i nazwisko lub nazwa instytucji - firmy
1. Arkadiusz Chamielec , Chamielec Architekci Sp. z o.o. ul. Szewska 8, 50-122 Wrocław+ 2 egz. projektu budowlanego
 2. a/a+ 1 egz. projektu budowlanego

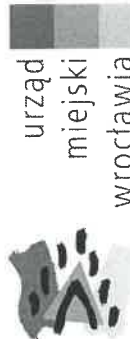
Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego+ 1 egz. projektu budowlanego
2. Rejestracja graficzna UM

UISZCZONO OPŁATE SKARBOWĄ
W KWOCIE

STARSZY SPECJALISTA

Małgorzata Arzmann



WAB-B3.6740.234.2017
nr kan. 9146/2017

Wrocław,

22-03-2017

Zaświadczenie Nr 2878 /17

Działając w oparciu o przepis art. 217 § 1 i § 2 pkt 2 Kodeksu postępowania administracyjnego (ustawa z dnia 14 czerwca 1960r. j t. Dz.U. z 2016r. poz. 23 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku I2 Powstańców Śląskich Sp. z o.o., z siedzibą we Wrocławiu, przy ul. Szewskiej 8, z dnia 17.03.2017r.

stwierdzam, że **decyzja Prezydenta Wrocławia Nr 787/2017 z dnia 17.02.2017r.** zmieniająca decyzję ostateczną nr 3863/2016 z dnia 01.08.2016r., 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, przy ul. Powstańców Śląskich 96-98/ul. Wielkiej 27 we Wrocławiu (oznaczenie geodezyjne: obręb Księża Wielkie, AM- 5, działki nr 16/3, 16/4, 16/5, 16/6), wydana na rzecz spółki I2 Powstańców Śląskich Sp. z o.o., z siedzibą we Wrocławiu, przy ul. Szewskiej 8, **w dniu 10.03.2017r. stała się decyzją ostateczną.**

Strony biorące udział w postępowaniu nie wniosły odwołania w terminie przewidzianym przez art. 129 § 2 kpa.

KIEROWNIK ZESPOŁU
ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANEGO
Anna Rukasz-Katuzna

Otrzymują:

1. Łukasz Jung I2 Powstańców Śląskich Sp. z o.o., ul. Szewska 8, 50-122 Wrocław
2. a/a B3AC-1



WAB-B3.6740.232.2020.RF-1
nr kan. **9420/2020**

Wrocław, dn. **06 KWI. 2020**

Zaświadczenie Nr 4519 /2020

Na podstawie art. 217 § 1 i art. 217 § 2 pkt 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz.U. z 18.02.2020r., poz. 256), a także zgodnie z art. 92 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 5 czerwca 1998r. o samorządzie powiatowym (tekst jednolity Dz. U. z 18.03.2019r., poz. 511 ze zmianami),

po rozpatrzeniu wniosku, który wpłynął do tutejszego Wydziału dnia 20.03.2020r., wnioskodawcą jest i2 Powstańców Śląskich Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Łaciarskiej 4B we Wrocławiu, pełnomocnikiem jest Pan Arkadiusz Chamielec

zaświadczam, że decyzja Prezydenta Wrocławia 917/2020 z dnia 06.03.2020r., zmieniająca decyzję Prezydenta Wrocławia nr 3863/2016 z dnia 01.08.2016r., przeniesioną decyzją Prezydenta Wrocławia nr 19/2017 z dnia 03.01.2017r., zmienioną decyzją Prezydenta Wrocławia nr 787/2017 z dnia 17.02.2017r., wydana na rzecz i2 Powstańców Śląskich Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Łaciarskiej 4B we Wrocławiu, zatwierdzająca projekt budowlany zmian oraz udzielająca pozwolenia na budowę budynku biurowo-usługowego z parkingiem podziemnym wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz rozbiórką istniejącego budynku przy ul. Powstańców Śląskich 96-98/ul. Wielkiej 27 we Wrocławiu, oznaczenie geodezyjne dz. nr 30, AR-35, obr. Południe, wobec niewniesienia odwołania w ustawowym terminie przez strony, w dniu 02.04.2020r. stała się decyzją ostateczną.

KIEROWNIK ZESPOŁU
Architektoniczno-Budowlanego
Agnieszka Czerwiec

Otrzymują:

1. Arkadiusz Chamielec – pełnomocnik i2 Powstańców Śląskich Sp. z o.o.
Chamielec Architekci Sp. z o.o.
ul. Łaciarska 4B, 50-104 Wrocław
aa **B3RF-1**
- 2.

UISZCZONO OPŁATĘ SKARBOWĄ

W KWOCIE 17,-

STAKSZY SP. Z O.O. LISTA

Grażyna Wąsowska

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



WAB-B3.6740.1001.2019

Nr kan. 36277/2019 RF - 6

(nr rejestru organu wydającego decyzję)

06-03-2020
Wrocław,
(miejscowość i data)

DECYZJA NR 817/2020

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4, art. 36 i 36a ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (jednolity tekst Dz. U. z 2019 r., poz. 1186 z późniejszymi zmianami) oraz na podstawie art. 104, 163 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (jednolity tekst Dz. U. z 18.02.2020 r., poz. 256), i art. 92 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (jednolity tekst Dz. U. z 2017 r., poz. 1868), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 31.10.2019 r.

zmieniam

ostateczną decyzję Prezydenta Wrocławia nr 3863/2016 z dnia 1.08.2016 r.

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 (imię i nazwisko lub nazwa inwestora oraz jego adres) (nazwa i rodzaj oraz adres zamierzenia budowlanego, rodzaj(e) obiektu(-ów) albo robót budowlanych, funkcja i rodzaj zabudowy)

przeniesionej na aktualnego inwestora decyzją nr 19/2017 z dnia 3.01.17 r., zmienionej decyzją Prezydenta Wrocławia nr 787/2017 z dnia 17.02.2017 r.

w części dotyczącej projektu budowlanego, w zakresie projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego i zatwierdzam projekt budowlany obejmujący zmianę w budynku przy ul. Powstańców Śląskich 108-110 i ul. Wielkiej 27 we Wrocławiu (dz. nr 30 i 29, AM-35 oraz dz. nr 12/2 i 1/2, AR_24, obręb Południe): 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 udzielam i2 Powstańców Śląskich Sp. z o.o., z siedzibą przy ul. Łaciarskiej 4 b we Wrocławiu, pozwolenia na budowę w zakresie wprowadzanych zmian,

mgr inż. arch. Arkadiusz Chamielec uprawniony projektant w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń, posiadający uprawnienia budowlane o numerze 02/06/DOIA, wpisany na listę członków Dolnośląskiej Okręgowej Izby Architektów RP numer wpisu DS-1098

(imię i nazwisko projektanta oraz specjalność, zakres i numer jego uprawnień budowlanych oraz informacja o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego)

z zachowaniem pozostałych warunków decyzji pozwolenia na budowę nr 3863/2016 z dnia 1.08.2016 r.

UZASADNIENIE

W dniu 31.10.2019 r. inwestor zastępowany przez pana Arkadiusza Chamielca wystąpił do Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu Miejskiego Wrocławia o zmianę ww. decyzji pozwolenia na budowę załączając do wniosku projekt budowlany zmian.

Pismem z dnia 6.11.2019 r. tut. Wydział wezwał inwestora do uzupełnienia braków formalnych złożonego wniosku przez przedłożenie:

- decyzji o warunkach zabudowy wydanej do ww. inwestycji (jej urzędowo poświadczonego odpisu) lub jej kserokopii poświadczonej za zgodność z oryginałem,
- wniosku o pozwolenie na budowę uzupełnionego o podanie:
 - w punkcie 5. nazwy zamierzenia budowlanego w sposób zgodny z decyzją pozwolenia na budowę,
 - w punkcie 6. adresu inwestycji w sposób zgodny z decyzją pozwolenia na budowę,
 - w punkcie 8. daty wypełnienia wniosku,
- wniosku – informacji uzupełniającej do ww. wniosku (druk B-4) wskazującej:
 - numer i datę wydania decyzji przenoszącej i zmieniającej ww. pozwolenie na budowę,
 - nazwę inwestycji i jej aktualny adres - zgodny z dołączonymi warunkami zabudowy,
 - zakres wprowadzanych zmian podlegających zatwierdzeniu (z podaniem rodzaju projektowanych usług wbudowanych),
 - dane pełnomocnika wraz z adresem, na który ma być kierowana korespondencja,
- oświadczenia inwestora o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane uzupełnionego o wskazanie:
 - w punkcie 3. poprawnego (aktualnego) adresu inwestycji (zgodnie z Wykazem właścicieli i władających pobranym z zasobu Zarządu Geodezji, Kartografii i Katastru Miejskiego Wrocławia działka nr 30 ma adres: ul. Powstańców Śląskich 108-110 i ul. Wielka 27)
 - w punkcie 4. daty złożenia oświadczenia,
- dokumentu potwierdzającego uzupełnienie opłaty skarbowej za rozpatrzenie wniosku o kwotę 539 zł (za pozwolenie na budowę),
- oryginału dziennika budowy (do zwrotu) lub jego kserokopii potwierdzonej za zgodność z oryginałem, w celu wykazania pozostawiania ww. decyzji pozwolenia na budowę w obrocie prawnym.

Ww. braki zostały uzupełnione w dniu 15.11.2019 r.

Zakres wnioskowanych zmian inwestor określił jako wprowadzenie: ostro zakończonych narożników budynku, dodatkowych wejść do lokali usługowych; zmianę lokalizacji pomieszczenia do przechowywania śmieci, przesunięcie drzwi do pomieszczenia transformatora; zmiany w obrębie stref wejściowych, rzędnych spadku terenu. Ponadto, zmiany w zakresie części architektoniczno - budowlanej dotyczą: usunięcia kondygnacji podziemnych na poziomach -4 i -3, zmiany układu funkcjonalnego pomieszczeń zlokalizowanych na kondygnacji -2, -1, + 1, +2, +3; podzielenia lokalu usługowego parteru na 3. niezależne lokale usługowe oraz dodania w elewacji drzwi do jednego z nich; zmiany funkcji kondygnacji biurowej +2 i +3 na funkcję usługową. Ww. zmiany wprowadzono wraz ze zmianą konstrukcji budynku, instalacji sanitarnych, instalacji elektrycznych i teletechnicznych. Rodzaj usług wbudowanych to handel i gastronomia.

W dniu 28.11.2019 r. zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania. Ponieważ załączone do wniosku dokumenty nie spełniały wymogów określonych w prawie budowlanym, Prezydent Wrocławia postanowieniem nr 4055/19 z dnia 12.12.2019 r. nałożył na inwestora obowiązek usunięcia nieprawidłowości występujących w przedłożonym do zatwierdzenia projekcie budowlanym poprzez:

I. występujących w przedłożonym wniosku poprzez:

- przedłożenie wniosku rozszerzającego zakres inwestycji - wprowadzanych zmian o rozwiązania dotyczące wzmocnienia konstrukcji budynku przy ul. Wielkiej 29-31 i wymienianego numery ewidencyjne wszystkich działek objętych inwestycją – w związku z wynikami Ekspertyzy stanu technicznego budynku przy ul. Wielkiej

- 29,31 we Wrocławiu w związku z prowadzoną zabudowa sąsiadującej działki z maja 2019 r. oraz art. 33 ust. 1 prawa budowlanego,
- dołączenie oświadczeń inwestora o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane złożonych dla działek, o które rozszerzony zostanie zakres inwestycji - art. 32 ust. 4 pkt 2 i 5 prawa budowlanego,
- II. występujących w przedłożonym do zatwierdzenia projekcie budowlanym ww. inwestycji poprzez:
1. doprowadzenie ilości projektowanych miejsc parkingowych do zgodności z decyzją o warunkach zabudowy nr 2339/2019 z dnia 28.05.2019 r. – zgodnie z punktem 2 d decyzji należy zaprojektować, na terenie na którym inwestycja ma być zrealizowana, minimum 5 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni sprzedaży dla usług oraz minimum 10 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej dla projektowanych biur,
 2. uzupełnienie w sposób umożliwiający sprawdzenie zgodności lokalizacji podziemnej kondygnacji budynku z ww. decyzją – dotyczy podniesienia poziomu stropu garażu podziemnego znajdującego się poza nieprzekraczalną linią zabudowy,
 3. doprowadzenie do zgodności z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie w zakresie:
 - § 18 ust. 1 i 2 - brak stanowisk postojowych dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne,
 - § 21 ust. 1 i 2 – dotyczy zapewnienia normatywnych miejsc postojowych (część stanowisk postojowych ma szerokość 2,3 m – nie są to więc miejsca postojowe, o których mowa w ww. decyzji o warunkach zabudowy),
 4. uzupełnienie w sposób umożliwiający sprawdzenie zgodności z § 60 ww. rozporządzenia – dotyczy naturalnego nasłonecznienia pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w budynkach sąsiednich,
 5. doprowadzenie do zgodności z art. 33 ust. 1 prawa budowlanego – wyjaśnić rozbieżność projektu w zakresie nie objęcia opracowaniem rozwiązań związanych z wykonaniem pali jet-grouting i kotew gruntowych związanych z wykonaniem poziomej przesłony przeciwfiltracyjnej,
 6. dołączenie do projektu budowlanego dokumentów określonych w art. 33 ust. 2 pkt 1 prawa budowlanego:
 - uzgodnienia obsługi komunikacyjnej z Zarządem Dróg i Utrzymania Miasta - w związku ze zmianą ilości projektowanych miejsc parkingowych oraz upływem terminu ważności decyzji Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta zezwalającej na lokalizację zjazdu z drogi publicznej,
 - potwierdzenia przyjęcia zgłoszenia wodnoprawnego zezwalającego na odprowadzanie wód z wykopu budowlanego,
 - dołączenie zgody państwowego wojewódzkiego inspektora sanitarnego na obniżenie wysokości projektowanych kondygnacji, o której mowa w opisie na str. 73,
 7. doprowadzenie projektu budowlanego do zgodności z wymogami Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego w zakresie:
 - a) formy projektu budowlanego, a w szczególności z:
 - § 3 ust. 1 pkt 5 i § 5 - uzupełnić spis zawartości projektu o wykaz załączonych do projektu wymaganych przepisami szczególnymi załączników wraz z określeniem przypisanej im numeracji stron,
 - wypięcie zbędnych dokumentów tj.: decyzji o warunkach zabudowy i zaświadczenia o jej ostateczności oraz spisu załączników do projektu pozwolenia na budowę,
 - b) projektu zagospodarowania terenu, a w szczególności z:
 - § 8 ust. 2 pkt 3 – określić parametry techniczne drogi pożarowej oraz jej przebieg, w sposób zgodny z § 12 rozporządzenia ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24.07.2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych,
 - § 8 ust. 3 pkt 3 – określić ukształtowanie terenu poprzez czytelne oznaczenie projektowanej zieleni ogólnodostępnej – uczytelnić oznaczenie na rysunku i w jego legendzie,

c) projektu architektoniczno-budowlanego, a w szczególności z:

- § 11 ust. 2 pkt 1 i 3 – określić przeznaczenie i program użytkowy obiektu, budowlanego ze wskazaniem przeznaczenia poszczególnych pomieszczeń oraz planowanej liczby osób, które będą korzystały z budynku i jego poszczególnych części,
 - § 11 ust. 2 pkt 3 – określić funkcje poszczególnych lokali użytkowych oraz sposób spełnienia wymagań, o których mowa w art. 5 ust. 1 ustawy prawo budowlane ze szczególnym uwzględnieniem wymagań dotyczących: higieny i zdrowia,
 - § 11 ust. 2 pkt 4 - do opisu technicznego dołączyć: podstawowe wyniki obliczeń i opis rozwiązań związanych z zabezpieczeniem wykopu i wzmocnieniem konstrukcji budynku sąsiedniego oraz wyniki Ekspertyzy stanu technicznego budynku przy ul. Powstańców Śląskich 112 we Wrocławiu w związku z prowadzoną zabudową sąsiadującej działki z maja 2019 r., a w razie potrzeby rozszerzyć zakresu projektu o stosowne rozwiązania zabezpieczające i wzmocniające konstrukcję budynku przy ul. Powstańców Śląskich 112,
 - § 11 ust. 2 pkt 8 – określić rozwiązania związane z urządzeniami do dwupoziomowego parkowania samochodów, z uzasadnieniem ich doboru poprzez wykazanie, że umożliwią niezależne korzystanie z obu miejsc parkingowych w zaprojektowanej wysokości kondygnacji garażowej,
 - § 12 ust. 1 pkt 2 – pokazać na rzutach piwnic i przekrojach rozwiązania budowlano-konstrukcyjne określające jego powiązania z podłożem (pale, kotwy), na przekroju pokazać platformy do parkowania
 - § 12 ust. 2 - oznaczyć czytelnie wprowadzane zmiany (elementy, które nie będą zrealizowane powinny być oznaczone w sposób informacyjny – nie przesłaniający rozwiązań projektowanych);
- doprowadzić do spójności opis i rysunki w zakresie: wysokości projektowanych kondygnacji usługowych (+2 i +3), przedsiionków przeciwpożarowych,
- § 13 a - dołączyć informację o obszarze oddziaływania obiektu zawierającą wskazanie przepisów prawa, w oparciu o które dokonano określenia obszaru oddziaływania obiektu,

8. uzgodnienie projektu z rzeczoznawcami do spraw: zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz sanitarnohigienicznych.

W dniu 30.01.2019 r. złożono uzupełnienie wniosku. W dniu 2.03.2020 r. wypożyczono projekt budowlany zmian do dodatkowej korekty. W dniu 5.03.2020 r. inwestor przedłożył projekt spełniający warunki określone w ustawie prawo budowlane jako niezbędne do wydania wnioskowanej decyzji, wypełniając, tym samym, obowiązek nałożony w ww. postanowieniu. Projekt budowlany jest kompletny i został wykonany oraz sprawdzony przez osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane.

Inwestor nie rozszerzył zakresu opracowania w sposób wskazany, w punkcie I postanowienia. Natomiast dołączył do akt sprawy skorygowaną ekspertyzę techniczną sąsiednich budynków, z której wynika brak konieczności wykonywania prac zabezpieczających w tych budynkach.

Prowadząc postępowanie administracyjne tut. organ stwierdził, że inwestycja jest zgodna z ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy nr 2339/2019 z dnia 28.05.2019 r. wydanej inwestorowi dla inwestycji obejmującej budowę budynku biurowego (z usługami wbudowanymi) z garażem podziemnym i niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej przy ul. Powstańców Śląskich 108, 110 i ul. Wielka 27 we Wrocławiu.

Ostateczność ww. decyzji o warunkach zabudowy organ administracji architektoniczno-budowlanej, prowadzący postępowanie, ustalił w elektronicznej ewidencji decyzji wydawanych w tut. Wydziale Architektury i Budownictwa Urzędu Miejskiego Wrocławia, gdzie wydawane są zarówno decyzje o warunkach zabudowy, jak i decyzje o pozwoleniu na budowę. Wyjaśnić należy, że Wrocław jest miastem na prawach powiatu, a więc zgodnie z art. 92 ust. 2 ustawy o samorządzie powiatowym jest gminą wykonującą zadania powiatu na zasadach określonych w ustawie. Do zadań własnych Gminy Wrocław należy wydawanie decyzji o warunkach zabudowy (art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy o samorządzie gminnym), a do wykonywania zadań powiatu

należy wydawanie decyzji o pozwoleniu na budowę (art. 4 ust. 1 pkt 11 ustawy o samorządzie powiatowym). Natomiast, zgodnie z art. 220 § 1 pkt 2 ppkt a k.p.a. organ administracji publicznej nie może żądać zaświadczenia, ani oświadczenia, na potwierdzenie faktów lub stanu prawnego, jeżeli możliwe są do ustalenia przez organ na podstawie posiadanych przez niego ewidencji, rejestrów lub innych danych.

W dniu 16.01.2020 r. Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta we Wrocławiu decyzją nr 12/20 zezwolił inwestorowi na lokalizację zjazdu z drogi publicznej gminnej we Wrocławiu – ul. Wielka, na czas nieokreślony.

Ponadto, w dniu 3.03.2020 r. inwestor uzyskał od Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zaświadczenie potwierdzające nie wniesienie sprzeciwu przez ten organ w związku ze zgłoszeniem odprowadzania wód z wykopu budowlanego w ramach ww. inwestycji.

W sentencji decyzji uwzględniono zmianę numeru porządkowego nieruchomości, na której znajduje się projektowany budynek. Aktualny adres inwestycji to: ul. Powstańców Śląskich 108-110 i ul. Wielka 27 we Wrocławiu.

W dniu 5.02.2020 r. zawiadomiono strony postępowania o jego zakończeniu oraz o przystąpieniu do rozpatrzenia zgromadzonego materiału dowodowego określając termin skorzystania z uprawnień przysługujących stronom do dnia 21.02.2020 r. Strony skorzystały z przysługującego im uprawnienia i zapoznały się z aktami sprawy. Do chwili obecnej nie wniosły uwag.

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono jak w sentencji decyzji.

Pouczenie

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Dolnośląskiego za pośrednictwem organu, który wydał niniejszą decyzję, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Stosownie do treści art. 127 a Kodeksu postępowania administracyjnego w trakcie biegu terminu na wniesienie odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

Uiszczono opłatę skarbową
w kwocie 586 zł
na podstawie ustawy o opłacie skarbowej
z dnia 16 listopada 2006 roku
(jednolity tekst Dz. U. z 2016 r., Poz. 1827)



(pieczęć okrągła)

Z up. PREZYDENTA

Agnieszka Czerwiec
Kierownik Zespołu
Architekta Techno-Budowlanego

(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej
do wydania decyzji)

Załączniki: Projekt budowlany – 2 egz.

Otrzymują (strony postępowania):

1. i2 Powstańców Śląskich Sp. z o.o. poprzez pełnomocnika -Arkadiusz Chamielec, Chamielec Architekci Sp. z o.o., ul. Łaciarska 4 b, 50-104 Wrocław
2. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Wielkiej 29 poprzez zarządcę – Atena & HJW Sp. z o.o.- Biuro 2, al. Hallera 14 b, 53-318 Wrocław
3. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Wielkiej 31 poprzez zarządcę – Atena & HJW Sp. z o.o.- Biuro 2
4. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wojewodzianka”
5. Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta
6. Departament Nieruchomości i Eksploatacji UM Wrocławia
7. Zarząd Zasobu Komunalnego
8. Wspólnota Mieszkaniowa „Sky Tower” poprzez zarządcę – „Sky Tower” S. A.
9. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Powstańców Śląskich 97 poprzez zarządcę – Atena & HJW Sp. z o.o.- Biuro 2
10. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Powstańców Śląskich 99 poprzez zarządcę – Atena & HJW Sp. z o.o.- Biuro 2

11. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Powstańców Śląskich 101 poprzez zarządcę – Atena & HJW Sp. z o.o.- Biuro 2
12. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Powstańców Śląskich 103 poprzez zarządcę – Atena & HJW Sp. z o.o.- Biuro 2
13. Sportowa Szkoła Podstawowa Nr 72 we Wrocławiu
14. „LC CORP Sky Tower” Sp. z o.o.
15. „ALDI” Sp. z o.o., ul. Niedźwiedziniec 10
16. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wrocław-Południe”
17. aa

Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia
2. WPO
3. Zarząd Geodezji, Kartografii i Katastru Miejskiego
PKOB - 1220

Pouczenie:

1. Inwestor jest obowiązany zawiadomić o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych właściwy organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem, dołączając na piśmie:
 - 1) oświadczenie kierownika budowy (robót) stwierdzające sporządzenie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz przyjęcie obowiązku kierowania budową (robotami budowlanymi), a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane;
 - 2) w przypadku ustanowienia nadzoru inwestorskiego – oświadczenie inspektora nadzoru inwestorskiego stwierdzające przyjęcie obowiązku pełnienia nadzoru inwestorskiego nad danymi robotami budowlanymi, a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;
 - 3) informację zawierającą dane zamieszczone w ogłoszeniu, o którym mowa w art. 42 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (zob. art. 41 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
2. Do użytkowania obiektu budowlanego, na budowę, którego wymagane jest pozwolenie na budowę, można przystąpić po zawiadomieniu właściwego organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji (zob. art. 54 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane). Przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego inwestor jest obowiązany uzyskać decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, jeżeli na budowę obiektu budowlanego jest wymagane pozwolenie na budowę i jest on zaliczony do kategorii: V, IX-XVI, XVII (z wyjątkiem warsztatów rzemieślniczych, stacji obsługi pojazdów, myjni samochodowych i garaży do pięciu stanowisk łącznie), XVIII (z wyjątkiem obiektów magazynowych: budynki składowe, chłodnie, hangary i wiaty, a także budynków kolejowych: nastawnie, podstacje trakcyjne, lokomotywownie, wagonownie, strażnice przejazdowe i myjnie taboru kolejowego), XX, XXII (z wyjątkiem placów składowych, postojowych i parkingów), XXIV (z wyjątkiem stawów rybnych), XXVII (z wyjątkiem jazów, wałów przeciwpowodziowych, opasek i ostróg brzegowych oraz rowów melioracyjnych), XXVIII-XXX (zob. art. 55 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
3. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu budowlanego przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych pod warunkiem uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie wydanej przez właściwy organ nadzoru budowlanego (zob. art. 55 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
4. Inwestor zamiast dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (zob. art. 55 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
5. Przed wydaniem decyzji w sprawie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego właściwy organ nadzoru budowlanego przeprowadzi obowiązkową kontrolę budowy zgodnie z art. 59a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane. (zob. art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane). Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie właściwego organu do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli budowy (zob. art. 57 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).

1) Należy wpisać „budowę” lub „rozbiórkę”.

2) Należy wpisać „budowlany” lub „rozbiórki”.

3) Należy wskazać podstawę prawną nałożenia warunków, np. art. 36 ust. 1 pkt 1-4, art. 42 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane albo art. 93 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (jednolity tekst Dz. U. z 2016 r. Poz.353 z późniejszymi zmianami).

4) Dotyczy decyzji wydanych w toku postępowania, w ramach którego przeprowadzono ponowną ocenę oddziaływania na środowisko.

5) Dotyczy przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

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.

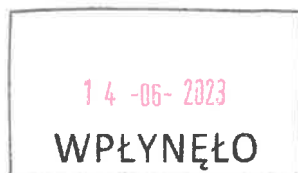


Signed by /
Podpisano przez:

Aleksandra
Barbara Nespiak
Urząd Miejski
Wrocławia

Date / Data:
2023-06-12 15:03

Prezydent Wrocławia



Wrocław, 12 czerwca 2023 r.

WAZ-B2.6740.63.2023

WAZ-B2.6740.63.2023.JA2

DECYZJA Nr 1167/2023

Na podstawie art. 36a ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (t.j. Dz.U z 2023r., poz. 682 ze zmianami) oraz na podstawie art. 104 i 163 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023r., poz. 775 ze zmianami) oraz art. 92 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 5 czerwca 1998r. o samorządzie powiatowym (t.j. Dz. U. z 2022r., poz. 1526 ze zmianami), na wniosek z dnia 28.02.2023r., który złożył Inwestor - Wielka 27 Sp. z o.o.

zmieniam

ostateczną decyzję Prezydenta Wrocławia nr 3863/2016 z dnia 01.08.2016r., przeniesioną decyzją Prezydenta Wrocławia **nr 19/2017 z dnia 03.01.2017r.**, zmienioną decyzjami Prezydenta Wrocławia: **nr 787/2017 z dnia 17.02.2017r.**, **nr 917/2020 z dnia 06.03.2020r.** i **nr 2468/2021 z dnia 16.07.2021r.** zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenie na budowę budynku biurowo-usługowego z parkingiem podziemnym wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz rozbiórką istniejącego budynku przy ul. Powstańców Śląskich 106-110 / ul. Wielkiej 27 we Wrocławiu, dz. nr 30, AM_35, obr. Południe

w części dotyczącej projektu architektoniczno-budowlanego w zakresie projektowanych zmian obejmujących:

1. włączenie części pomieszczeń technicznych do garażu w obrębie kondygnacji -1 i -1,5,
2. połączenie lokali handlowych w obrębie kondygnacji +1,
3. zmiany wielkości oraz funkcji części pomieszczeń w obrębie kondygnacji +1,
4. zmiany pomieszczeń WC na kondygnacjach od +3 do +15,

oraz udzielam pozwolenia na budowę w zakresie wprowadzanych zmian, z zachowaniem pozostałych warunków decyzji Prezydenta Wrocławia nr **3863/2016 z dnia 01.08.2016r.**, przeniesionej decyzją Prezydenta Wrocławia nr **19/2017 z dnia 03.01.2017r.**, zmienionej decyzjami Prezydenta Wrocławia: **nr 787/2017 z dnia 17.02.2017r.**, **nr 917/2020 z dnia 06.03.2020r.** i **nr 2468/2021 z dnia 16.07.2021r.**



SWOS-WAZ-00015715/2023

Wydział Architektury i Zabytków
pl. Nowy Targ 1-8; 50-141 Wrocław
tel. +48 717 77 77 77
fax +48 717 77 71 18
waz@um.wroc.pl
www.wroclaw.pl

Uzasadnienie

Inwestor - Wielka 27 Sp. z o.o., działając przez Pełnomocnika - Pana Arkadiusza Chamielca, wnioskiem z dnia 28.02.2023r. wystąpił do tutejszego organu administracji architektoniczno-budowlanej o zmianę decyzji Prezydenta Wrocławia nr 3863/2016 z dnia 01.08.2016r., przeniesioną decyzją Prezydenta Wrocławia nr 19/2017 z dnia 03.01.2017r., zmienioną decyzjami Prezydenta Wrocławia: nr 787/2017 z dnia 17.02.2017r., nr 917/2020 z dnia 06.03.2020r. i nr 2468/2021 z dnia 16.07.2021r. zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę budynku biurowo-usługowego z parkingiem podziemnym wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz rozbiórką istniejącego budynku przy ul. Powstańców Śląskich 106-110 / ul. Wielkiej 27 we Wrocławiu, dz. nr 30, AM_35, obr. Południe.

Zgodnie z treścią art. 27 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 13 lutego 2020 roku o zmianie ustawy Prawo budowlane oraz innych ustaw (Dz. U. z 2020r. poz. 471 ze zm. – data wejścia w życie 19 września 2020r.), który wskazuje, że do zamierzeń budowlanych realizowanych w oparciu o projekt budowlany sporządzony na podstawie przepisów dotychczasowych, dla których przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy wydano ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę albo dokonano skutecznego zgłoszenia - przepisy ustaw zmienianych w art. 1-4, art. 6 oraz art. 8-24 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym. Do niniejszej sprawy stosuje się przepisy w brzmieniu sprzed nowelizacji.

Zgodnie z art. 36a ust. 3 ustawy - Prawo budowlane, w postępowaniu w sprawie zmiany decyzji o pozwoleniu na budowę, przepisy art. 32-35 stosuje się odpowiednio do zakresu tej zmiany. Wniosek nie posiadał braków formalnych i zawierał dokumenty wymagane art. 33 ust. 2, zgodnie z art. 36a ust. 3 ustawy Prawo budowlane, w tym oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomościami na cele budowlane, o którym mowa w art. 32 ust. 4 pkt 2 ustawy - Prawo budowlane. W toku postępowania administracyjnego, na podstawie art. 36a ust. 3 i art. 35 ust 3 ustawy - Prawo budowlane, Prezydent Wrocławia postanowieniem nr 1001/2023 z dnia 21.04.2023r., nałożył na Inwestora obowiązek usunięcia nieprawidłowości do dnia 31.05.2023r. w załączonym do wniosku projekcie budowlanym zmian. W dniu 29.05.2023r. Inwestor złożył w tut. Wydziale uzupełnienie z załączonym projektem budowlanym zmian, który ostatecznie wypełniał wymagania ww. postanowienia nr 1001/2023. Przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, zgodnie z art. 36a ust. 3 oraz art. 35 ustawy Prawo budowlane, właściwy organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza:

- 1) zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z:
 - a) ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu,
 - b) wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
 - c) ustaleniami uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej;
- 2) zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi;

3) kompletność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego, w tym dołączenie:

c) kopii zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7, dotyczącego projektanta i projektanta sprawdzającego,

3a) dołączenie:

a) wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń,

b) oświadczeń, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt. 9 i 10;

4) posiadanie przez projektanta i projektanta sprawdzającego odpowiednich uprawnień budowlanych na podstawie:

a) kopii dokumentów, o których mowa w art. 34 ust. 3d pkt 1 - w przypadku uprawnień niewpisanych do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane,

b) danych w centralnym rejestrze osób posiadających uprawnienia budowlane - w przypadku uprawnień wpisanych do tego rejestru;

4a) przynależność projektanta i projektanta sprawdzającego do właściwej izby samorządu zawodowego na podstawie:

a) zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7 - w przypadku osób niewpisanych do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane,

b) danych w centralnym rejestrze osób posiadających uprawnienia budowlane - w przypadku osób wpisanych do tego rejestru.

Projekt budowlany zmian obejmuje, m.in.: włączenie części pomieszczeń technicznych do garażu w obrębie kondygnacji -1 i -1,5; połączenie lokali handlowych w obrębie kondygnacji +1; zmiany wielkości oraz funkcji części pomieszczeń w obrębie kondygnacji +1; zmiany pomieszczeń WC na kondygnacjach od +3 do +15.

Przedłożony przez Inwestora projekt budowlany zmian jest zgodny z ustaleniami decyzji Prezydenta Wrocławia nr 2339/2019 z dnia 28.05.2019r. o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji. Wnioskowany zakres zmian nie powoduje zmian ustaleń dla: rodzaju zabudowy oraz warunków i szczegółowych zasad zagospodarowania terenu, w tym przede wszystkim wymaganej ilości miejsc postojowych.

Projekt budowlany zmian został uzgodniony bez uwag z rzeczoznawcą do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz bez zastrzeżeń przez rzeczoznawcę do spraw sanitarnohigienicznych. Wniosek Inwestora wraz z projektem budowlanym zmian i załącznikami spełnia warunki określone przepisami art. 32 ust. 4 oraz art. 33 ust. 2 ustawy - Prawo budowlane niezbędne do wydania wnioskowanej decyzji. Zgodnie zatem z przepisem art. 35 ust. 4 ww. ustawy, właściwy organ nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę. Po rozpatrzeniu wniosku od strony faktycznej i prawnej orzeczono jak w sentencji.

Pouczenie

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Dolnośląskiego za pośrednictwem organu, który wydał niniejszą decyzję, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

Uiszczono opłatę skarbową w kwocie 47,00 zł
na podstawie ustawy z dnia 16 listopada 2006r.
o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2142 ze zmianami).

Z upoważnienia PREZYDENTA

Aleksandra Nespiak

Zastępcą Dyrektora Wydziału

dokument podpisano bezpiecznym podpisem elektronicznym

weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu

Załącznik:

1. Projekt budowlany zmian

Otrzymują:

1. Arkadiusz Chamielec - pełnomocnik Wielka 27 Sp. z o.o. + 2 załączniki

2. aa + 1 załącznik

Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia + 1 załącznik

Informuję:

1. Inwestor jest obowiązany zawiadomić o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych właściwy organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem, zgodnie z art. 41 ust. 4 dołączając na piśmie:

a) oświadczenie kierownika budowy (robót) stwierdzające przyjęcia obowiązku kierowania budową (robotami budowlanymi) a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane;

b) w przypadku ustanowienia nadzoru inwestorskiego – oświadczenie inspektora nadzoru inwestorskiego stwierdzające przyjęcie obowiązku pełnienia nadzoru inwestorskiego nad danymi robotami budowlanymi, a także zaświadczenie, o którym mowa a art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane;

c) oświadczenie lub kopię oświadczenia projektanta i projektanta sprawdzającego o sporządzeniu projektu technicznego, dotyczącego zamierzenia budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami, zasadami wiedzy technicznej, projektem zagospodarowania działki lub terenu oraz projektem architektoniczno-budowlanym oraz rozstrzygnięciami dotyczącymi zamierzenia budowlanego na podstawie art. 41 ust. 4a pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane.

2. Do użytkowania obiektu budowlanego, na budowę, którego wymagane jest pozwolenie na budowę, można przystąpić po zawiadomieniu właściwego organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji (zob. art. 54 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane). Przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego inwestor jest obowiązany uzyskać decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, jeżeli na budowę obiektu budowlanego jest wymagane pozwolenie na budowę i jest on zaliczony do kategorii: V, IX-XVI, XVII (z wyjątkiem warsztatów rzemieślniczych, stacji obsługi pojazdów, myjni samochodowych i garaży do pięciu stanowisk włącznie), XVIII (z wyjątkiem obiektów magazynowych: budynki składowe,

chłodnie, hangary i wiaty, a także budynków kolejowych: nastawnie, podstacje trakcyjne, lokomotywownie, wagonownie, strażnice przejazdowe i myjnie taboru kolejowego), XX, XXII (z wyjątkiem placów składowych, postojowych i parkingów), XXIV (z wyjątkiem stawów rybnych), XXVII (z wyjątkiem jazów, wałów przeciwpowodziowych, opasek i ostróg brzegowych oraz rowów melioracyjnych), XXVIII-XXX (zob. art. 55 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane).

3. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu budowlanego przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych pod warunkiem uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie wydanej przez właściwy organ nadzoru budowlanego (zob. art. 55 ust. 1 pkt. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane).
4. Inwestor zamiast dokonać zawiadomienia o zakończeniu budowy może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (zob. art. 55 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane).
5. Przed wydaniem decyzji w sprawie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego właściwy organ nadzoru budowlanego przeprowadzi obowiązkową kontrolę budowy zgodnie z art. 59a ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (zob. art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane). Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie właściwego organu do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli budowy (zob. art. 57 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).

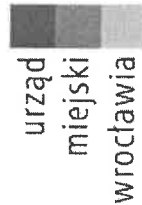


Signed by /
Podpisano przez:

Małgorzata Zofia
Chybalska
Urząd Miejski
Wrocławia

Date / Data:
2023-06-19 10:00

Departament Strategii i Rozwoju Miasta



Wrocław, 19 czerwca 2023 r.

WAZ-B2.6727.83.2023

WAZ-B2.6727.83.2023.JA1

ZAŚWIADCZENIE Nr 7705/2023

Na podstawie art. 217 § 1 i § 2 pkt 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023r., poz. 775 ze zmianami), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 14.06.2023r.,

zaświadczam,

że decyzja Prezydenta Wrocławia nr 1167/2023 z dnia 12.06.2023r. zmieniająca ostateczną decyzję Prezydenta Wrocławia nr 3863/2016 z dnia 01.08.2016r., przeniesioną decyzją Prezydenta Wrocławia nr 19/2017 z dnia 03.01.2017r., zmienioną decyzjami Prezydenta Wrocławia: nr 787/2017 z dnia 17.02.2017r., nr 917/2020 z dnia 06.03.2020r. i nr 2468/2021 z dnia 16.07.2021r., zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę budynku biurowo-usługowego z parkingiem podziemnym wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz rozbiórką istniejącego budynku przy ul. Powstańców Śląskich 106-110 / ul. Wielkiej 27 we Wrocławiu, dz. nr 30, AM_35, obr. Południe, na skutek zrzeczenia się przez stronę postępowania administracyjnego prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał ww. decyzję, w dniu 14.06.2023r. stała się decyzją ostateczną i prawomocną.

Niniejsze zaświadczenie wystawia się na wniosek, który złożył Inwestor - Wielka 27 Sp. z o.o., w celu realizacji inwestycji.

Uiszczono opłatę skarbową w kwocie 17,00 zł.
na podstawie ustawy z dnia 16 listopada 2006r.
o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2022r., poz. 2142 ze zmianami).

Kierownik Zespołu Architektoniczno-Budowlanego
Małgorzata Chybalska
dokument podpisano bezpiecznym podpisem elektronicznym
weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu

Otrzymują:

1. Arkadiusz Chamielec - pełnomocnik Wielka 27 Sp. z o.o.
2. aa



SWOS-WAZ-00016719/2023

Wydział Architektury i Zabytków
pl. Nowy Targ 1-8; 50-141 Wrocław
tel. +48 717 77 77 77
fax +48 717 77 71 18
waz@um.wroc.pl
www.wroclaw.pl

WYMAGANA OPŁATA SKARBOWA

W KWOCIE

STAROŻY SPECJALISTA

Małgorzata Axmann

Chamielec Architekci Sp. z o.o.

10-09-2021

WPŁYNEŁO



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

Wrocław, dnia

07-09-2021

Z A Ś W I A D C Z E N I E 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

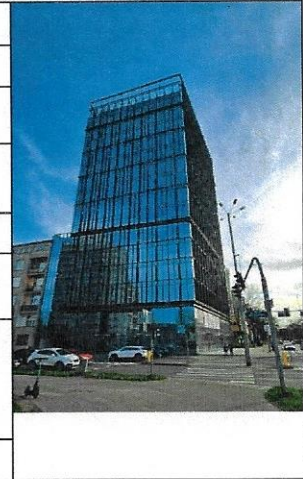
Agnieszka Czerwiec

Otrzymują:

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

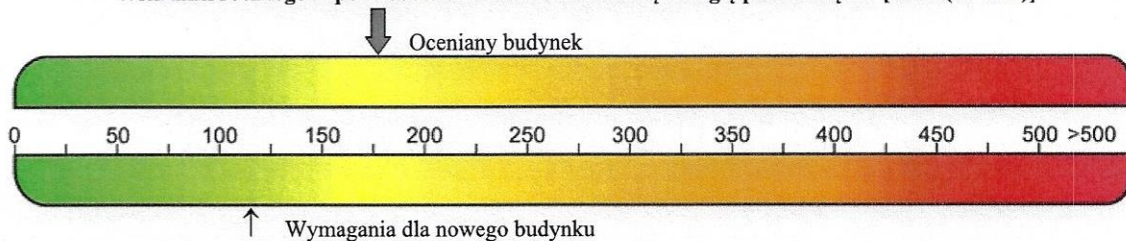
Sprawę prowadzi kierownik zespołu: Agnieszka Czerwiec tel. +48 71 777 75 01
Godziny kontaktu telefonicznego: od poniedziałku do piątku w godzinach od 9:00 do 12:00.
Godziny przyjęć kierowników zespołów – spotkanie po uprzednim telefonicznym uzgodnieniu.

ŚWIADECTWO CHARAKTERYSTYKI ENERGETYCZNEJ BUDYNKU	
Numer świadectwa ¹⁾	SCHE/12640/113/2024
Oceniany budynek	
Rodzaj budynku ²⁾	budynek użyteczności publicznej
Przeznaczenie budynku ³⁾	przeznaczony na potrzeby: handlu, usług
Adres budynku	Ul. Powstańców Śląskich 106, 108, 110, ul. Wielka 27, Wrocław, 53-338 Wrocław
Budynek, o którym mowa w art. 3 ust. 2 ustawy ⁴⁾	nie
Rok oddania do użytkowania budynku ⁵⁾	2024
Metoda wyznaczania charakterystyki energetycznej ⁶⁾	metoda obliczeniowa
Powierzchnia pomieszczeń o regulowanej temperaturze powietrza (powierzchnia ogrzewana lub chłodzona) A_r [m ²] ⁷⁾	9855,56
Powierzchnia użytkowa [m ²]	9855,56
Ważne do (rrrr-mm-dd) ⁸⁾	2034-03-27
Stacja meteorologiczna, według której danych wyznaczana jest charakterystyka energetyczna ⁹⁾	Wrocław



Ocena charakterystyki energetycznej budynku ¹⁰⁾		
Wskaźniki charakterystyki energetycznej	Oceniany budynek	Wymagania dla nowego budynku według przepisów techniczno-budowlanych ¹¹⁾
Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię użytkową	EU = 120,19 kWh/(m ² · rok)	
Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię końcową ¹²⁾	EK = 121,69 kWh/(m ² · rok)	
Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną ¹²⁾	EP = 180,09 kWh/(m ² · rok)	EP = 120,00 kWh/(m ² · rok)
Jednostkowa wielkość emisji CO ₂	E _{CO₂} = 0,02 t CO ₂ /(m ² · rok)	
Udział odnawialnych źródeł energii w rocznym zapotrzebowaniu na energię końcową	U _{oze} = 0,00 %	

Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną EP [kWh/(m²·rok)]



ŚWIADECTWO CHARAKTERYSTYKI ENERGETYCZNEJ BUDYNKU			
Numer świadectwa ¹⁾		SCHE/12640/113/2024	
Obliczeniowa roczna ilość zużywanego nośnika energii lub energii przez budynek ¹³⁾			
System techniczny	Rodzaj nośnika energii lub energii	Ilość nośnika energii lub energii	Jednostka/(m ² · rok)
Ogrzewania	1) Ciepło sieciowe z kogeneracji - węgiel kamienny lub gaz	57,97	kWh
	2) Energia elektryczna	12,01	kWh
Przygotowania ciepłej wody użytkowej	1) Ciepło sieciowe z kogeneracji - węgiel kamienny lub gaz	15,06	kWh
	2) Energia elektryczna	1,31	kWh
Chłodzenia	1) Energia elektryczna	21,01	kWh
Wbudowanej instalacji oświetlenia ¹²⁾	1) Energia elektryczna	14,33	kWh

ŚWIADECTWO CHARAKTERYSTYKI ENERGETYCZNEJ BUDYNKU				
Numer świadectwa ¹⁾		SCHE/12640/113/2024		
Podstawowe parametry techniczno-użytkowe budynku				
Liczba kondygnacji budynku	17			
Kubatura budynku [m ³]	52208,24			
Kubatura budynku o regulowanej temperaturze powietrza [m ³]	41655,00			
Podział powierzchni użytkowej budynku ¹⁴⁾	powierzchnia usługowa: 9855,56 m ²			
Temperatury wewnętrzne w budynku w zależności od stref ogrzewanych ¹⁵⁾	20°C pomieszczenia usługowe, 24°C łazienki/pomieszczenia higienicznosanitarne			
Rodzaj konstrukcji budynku	Żelbetowa, murowana, elewacja wykonana w technologii lekko-mokrej lub fasada szklana			
Przegrody budynku	Nazwa przegrody	Opis przegrody	Współczynnik przenikania ciepła przegrody U [W/(m ² · K)]	
			uzyskany	wymagany ¹⁶⁾
	1) Ściana zewnętrzna - zjazd do garażu	Ściana zewnętrzna żelbetowa ocieplona wełną mineralną - zjazd do garażu - wykończenie w zależności od rodzaju pomieszczenia, izolacja termiczna - wełna mineralna (3 cm, $\lambda=0,031$ [W/(m·K)]), ściana konstrukcyjna żelbetowa (25 cm, $\lambda=1,7$ [W/(m·K)]), izolacja termiczna z wełny mineralnej (15 cm, $\lambda=0,031$ [W/(m·K)]), tynk zewnętrzny	0,17	0,20
	2) Ściana zewnętrzna murowana	Ściana zewnętrzna z bloczków SILKA 24 cm, izolowana termicznie wełną mineralną (15 cm, $\lambda=0,031$ [W/(m·K)])	0,18	0,20
	3) Ściana zewnętrzna murowana	Ściana zewnętrzna z bloczków SILKA 24 cm, izolowana termicznie wełną mineralną (10 cm, $\lambda=0,031$ [W/(m·K)])	0,23	0,20
	4) Ściana zewnętrzna żelbetowa	Ściana zewnętrzna żelbetowa ocieplona wełną mineralną - zjazd do garażu - wykończenie w zależności od rodzaju pomieszczenia, ściana konstrukcyjna żelbetowa (25 cm, $\lambda=1,7$ [W/(m·K)]), izolacja termiczna z wełny mineralnej (15 cm, $\lambda=0,031$ [W/(m·K)]), tynk zewnętrzny	0,20	0,20
	5) Ściana wewnętrzna żelbetowa oddzielające pomieszczenie ogrzewane od klatki schodowej	Ściana wewnętrzna żelbetowa oddzielająca pomieszczenia ogrzewane od klatki schodowej	0,75	1,00
	6) Ściana wewnętrzna murowana oddzielające pomieszczenie ogrzewane od klatki schodowej	Ściana wewnętrzna murowana oddzielająca pomieszczenia ogrzewane od klatki schodowej	0,61	1,00

ŚWIADECTWO CHARAKTERYSTYKI ENERGETYCZNEJ BUDYNKU				
Numer świadectwa ¹⁾		SCHE/12640/113/2024		
	7) Strop między garażem a parterem	Strop przy przepływie ciepła z góry do dołu - strop nad garażem - izolowany termicznie strop wełną mineralną (10 cm, $\lambda=0,031[\text{W}/(\text{m}\cdot\text{K})]$), strop konstrukcyjny żelbetowy, styropian akustyczny (3 cm, $\lambda=0,040[\text{W}/(\text{m}\cdot\text{K})]$) jastrych cementowy (5 cm, $\lambda=1,7[\text{W}/(\text{m}\cdot\text{K})]$), panel	0,18	0,25
	8) Strop nad wjazdem do garażu	Strop nad wjazdem do garażu - izolowany termicznie strop wełną mineralną (18 cm, $\lambda=0,031[\text{W}/(\text{m}\cdot\text{K})]$), strop konstrukcyjny żelbetowy, stopka podłogi podniesionej, wykończenie na płycie podłogi podniesione	0,17	0,15
	9) Stropodach	Stropodach żelbetowy izolowany termicznie styropianem - wykończenie z płyt tarasowych na dystansach lub żwir (7 cm, $\lambda=0,9[\text{W}/(\text{m}\cdot\text{K})]$), hydroizolacja, izolacja termiczna - styropian (25 cm, $\lambda=0,041[\text{W}/(\text{m}\cdot\text{K})]$), paroizolacja, strop żelbetowy (25/2 cm, $\lambda=1,7[\text{W}/(\text{m}\cdot\text{K})]$) -	0,15	0,15
	10) Drzwi zewnętrzne	Drzwi zewnętrzne stalowe do pomieszczeń technicznych	1,50	1,30
	11) Okna zewnętrzne, szklenie przeziernie	Fasada szklana przezierna, wartość współczynnika opracowana na podstawie dokumentacji oraz analiz projektanta w dokumentacji projektowej, warsztatowej oraz powykonawczej	1,10	0,90
System ogrzewania ¹⁷⁾	Elementy składowe systemu	Opis	Średnia sezonowa sprawność	
	Wytwarzanie ciepła	Węzeł ciepłowniczy kompaktowy z obudową o mocy nominalnej powyżej 100 kW	0.99	
	Przesył ciepła	C.O. wodne z lokalnego źródła ciepła usytuowanego w ogrzewanym budynku z zaizolowanymi przewodami, armaturą i urządzeniami, które są zainstalowane w przestrzeni ogrzewanej	0.96	
	Akumulacja ciepła	System ogrzewania bez zasobnika ciepła	1	
	Regulacja i wykorzystanie ciepła	Ogrzewanie wodne płaszczowe (kanałowe) lub płytowe w przypadku regulacji centralnej i miejscowej	0.85	

ŚWIADECTWO CHARAKTERYSTYKI ENERGETYCZNEJ BUDYNKU			
Numer świadectwa ¹⁾		SCHE/12640/113/2024	
System przygotowania ciepłej wody użytkowej ¹⁷⁾	Elementy składowe systemu	Opis	Średnia roczna sprawność
	Wytwarzanie ciepła	Węzeł cieplny kompaktowy z obudową o mocy nominalnej powyżej 100 kW	0,99
	Przesył ciepła	Centralne podgrzewanie wody - system z obiegami cyrkulacyjnymi z ograniczeniem czasu pracy, z pionami instalacyjnymi i zaizolowanymi przewodami rozprowadzającymi, liczba punktów poboru powyżej 100	0,6
	Akumulacja ciepła	Brak zasobnika ciepłej wody użytkowej	1
System chłodzenia ¹⁷⁾	Elementy składowe systemu	Opis	Średnia sezonowa sprawność
	Wytwarzanie chłodu	Agregat skraplający z chłodnicą w centali o wydajności chłodniczej >12 kW System chłodzenia z bezpośrednim schładzaniem powietrza - system multisplit ze zmiennym przepływem czynnika - VRV/VRF	3,4 4,1
	Przesył chłodu	System chłodzenia z cieczą pośredniczącą, układ zasilający klimakonwektory, temperatura zasilania cieczy chłodzącej w przedziale od 12°C do 16°C (woda lodowa) System VRV i VRF	0,98 0,95
	Akumulacja chłodu	System chłodzenia bez zasobnika chłodu System chłodzenia bez zasobnika chłodu	1 1
	Regulacja i wykorzystanie chłodu	Układ z podziałem na obiegi, centralne przygotowanie chłodu w agregatach wody lodowej chłodzonych powietrzem, oraz w wieżach chłodniczych, chłód dostarczany jest do chłodnic central wentylacyjnych, Instalacje hydrauliczne systemu chłodzenia przy regulacji skokowej	0,92 0,96
Wentylacja	Pomieszczenia w części budynku wyposażone są w mechaniczną wentylację nawiewno-wywiewną. W pomieszczeniach sanitarnych wentylacja mechaniczna wywiewna.		
System wbudowanej instalacji oświetlenia ^{12), 17)}	Instalacja oświetlenia z standardowymi źródłami światła.		
Inne istotne dane dotyczące budynku	Pierwotny wniosek o pozwolenie na budowę o numerze 27171/2015 złożony został dnia 18-08-2015 r. Decyzja Pozwolenie na budowę wydana została 01-08-2016 r. o numerze 3863/2016. Zgodnie z paragrafem §329a. rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Poz. 1225) Wymagania określone w § 328 ust. 1 stosuje się zgodnie z wymaganiami określonymi w § 329 ust. 2 oraz w załączniku nr 2 do rozporządzenia, obowiązującymi od dnia 31 grudnia 2020 r. Porównanie warunków technicznych wykonano nawiązując do aktualnie obowiązujących przepisów dla nowych budynków wymaganych od 31 grudnia 2020 r. zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków. Należy wskazać, że zgodnie z projektem budowlanym oraz decyzją pozwolenia na budowę, budynek spełniał ówczesnie obowiązujące przepisy w momencie składania wniosku o pozwolenie na budowę.		

ŚWIADECTWO CHARAKTERYSTYKI ENERGETYCZNEJ BUDYNKU					
Numer świadectwa ¹⁾		SCHE/12640/113/2024			
Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię użytkową EU [kWh/(m² · rok)]¹⁸⁾					
	Ogrzewanie i wentylacja	Ciepła woda użytkowa	Chłodzenie	Oświetlenie wbudowane	Suma
[kWh/(m ² · rok)]	46,83	8,95	64,41		120,19
Udział [%]	38,96	7,45	53,59		100,00
Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię użytkową EU: 120,19 kWh/(m² · rok)					
Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię końcową EK [kWh/(m² · rok)]¹⁸⁾					
Rodzaj nośnika energii lub energii	Ogrzewanie i wentylacja	Ciepła woda użytkowa	Chłodzenie	Oświetlenie wbudowane ¹²⁾	Suma
1) Ciepło sieciowe z kogeneracji - węgiel kamienny lub gaz	57,97	15,06	0,00	0,00	73,03
2) Energia elektryczna	12,01	1,31	21,01	14,33	48,66
Suma [kWh/(m ² · rok)]	69,98	16,37	21,01	14,33	121,69
Udział [%]	57,51	13,45	17,27	11,78	100,00
Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię końcową EK: 121,69 kWh/(m² · rok)					
Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną EP [kWh/(m² · rok)]¹⁸⁾					
Rodzaj nośnika energii lub energii	Ogrzewanie i wentylacja	Ciepła woda użytkowa	Chłodzenie	Oświetlenie wbudowane ¹²⁾	Suma
1) Ciepło sieciowe z kogeneracji - węgiel kamienny lub gaz	46,38	12,05	0,00	0,00	58,43
2) Energia elektryczna	30,01	3,29	52,53	35,83	121,66
Suma [kWh/(m ² · rok)]	76,39	15,34	52,53	35,83	180,09
Udział [%]	42,42	8,52	29,17	19,90	100,00
Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną EP: 180,09 kWh/(m² · rok)					

Zalecenia dotyczące opłacalnej ekonomicznie i wykonalnej technicznie poprawy charakterystyki energetycznej budynku w zakresie¹⁹⁾:

1) przegród budynku w przypadku planowania robót budowlanych polegających na ociepleniu budynku, obejmujących ponad 25% powierzchni przegród zewnętrznych tego budynku

Przy kolejnych modernizacjach budynku zwiększyć grubość używanych materiałów termoizolacyjnych wraz z zastosowaniem lepszych parametrów materiałowych. Przegrody zewnętrzne przezroczyste, takie jak: okna, przeszklone ściany osłonowe czy świetliki, są elementami budynku, które powodują największe straty ciepła. Należy pamiętać, że na komfort cieplny składa się nie tylko zapewnienie odpowiednio wysokiej temperatury w okresie zimowym, ale także ochrona przed przegrzewaniem w lecie, kiedy występują wysokie temperatury i duże nasłonecznienie. Istotny jest fakt wykorzystania żaluzji lub zasłon wewnętrznych w oknach, aby maksymalnie wykorzystać zyski ciepła w postaci promieniowania słonecznego w zimie oraz obniżyć straty chłodu w lecie oraz nie dopuszczać do przegrzewania się pomieszczeń właśnie w okresie letnim. Przed przystąpieniem do prac termomodernizacyjnych zaleca się wykonanie audytu energetycznego, który pozwoli na wybranie najbardziej korzystnych rozwiązań zarówno pod względem kosztów inwestycji, jak również czasu ich zwrotu. Istotne jest odpowiednie zaplanowanie etapów inwestycji tak, aby zainstalowanie efektywnego systemu grzewczego zostało poprzedzone ograniczeniem zapotrzebowania na ciepło np. poprzez poprawę izolacyjności cieplnej przegród zewnętrznych (np. ścian, okien, stropodachu). Nieuwzględnienie powyższego może skutkować niewłaściwie zwymiarowanym systemem grzewczym i związanymi z tym zbytecznymi kosztami inwestycyjnymi oraz wyższym zużyciem energii. Może okazać się, że po wykonaniu termomodernizacji obiektu, będzie można zainstalować węzły cieplne o mniejszej mocy.

2) systemów technicznych w budynku w przypadku planowania robót budowlanych polegających na ociepleniu budynku, obejmujących ponad 25% powierzchni przegród zewnętrznych tego budynku

Proponuje się zastosowanie dodatkowych rolet zewnętrznych lub aktywnych żaluzji/zasłon ograniczających straty ciepła nocą, szczególnie w okresie zimowym oraz zapobiegającą przegrzewaniu się budynku w okresie letnim. Należy przeanalizować możliwość wykonania automatyki sterującej pracą rolet/zasłon/żaluzji w zależności od nasłonecznienia oraz pory dnia.

3) przegród budynku niezależnie od planowanych robót budowlanych, o których mowa w pkt 1

Energię promieniowania słonecznego można wykorzystać na drodze konwersji termicznej (wykorzystanie energii promieniowania słonecznego do ogrzewania wody lub powietrza) lub fotowoltaicznej (zmiana promieniowania słonecznego na energię elektryczną). W dużej mierze instalacja już została wykonana na dachu budynku w postaci paneli fotowoltaicznych. Instalację ciepłej wody użytkowej wyposażonej w system cyrkulacji można wspomóc dodatkowymi kolektorami słonecznymi, dzięki którym zapotrzebowanie na energię cieplną można byłoby zmniejszyć w okresach wysokiego nasłonecznienia. Sąsiednia zabudowa oraz duża powierzchnia stropodachu to czynniki sugerujące, aby wykonać analizę opłacalności wykonania instalacji solarnej lub fotowoltaicznej. Instalację wody można wyposażyć w urządzenia ograniczające zużycie wody w możliwie maksymalny sposób (wprowadzenie specjalnej aparatury umożliwiającej oszczędność ciepłej wody np. perlatorów, urządzeń zamykających przepływ wody w niezakreconych kranach).

4) systemów technicznych w budynku lub części budynku niezależnie od planowanych robót budowlanych, o których mowa w pkt 2

Należy regularnie serwisować urządzenia w celu zachowania ich najwyższych sprawności oraz niezawodności.

5) innych uwag dotyczących poprawy charakterystyki energetycznej budynku (w tym wskazanie, gdzie można uzyskać szczegółowe informacje dotyczące opłacalności ekonomicznej zaleceń zawartych w świadectwie oraz informacje dotyczące działań, jakie należy podjąć w celu wypełnienia zaleceń)

Ekonomiczna i energooszczędna praca instalacji c.o., c. w. u. wentylacji powinna być zapewniona poprzez rozsądne gospodarowanie energią w połączeniu z odpowiednio skalibrowaną automatyką sterującą wydajnością ww. instalacji.

Oświadczenie sporządzającego świadectwo:

Oświadczam, że dokument został wygenerowany z centralnego rejestru charakterystyki energetycznej budynków. Jednocześnie jestem świadomy(a) odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

Sporządzający świadectwo:

Imię i nazwisko: Łukasz Jung
Nr wpisu do wykazu²⁰⁾: 12640
Data sporządzenia świadectwa: 2024-03-27

Podpis²¹⁾



ŚWIADECTWO CHARAKTERYSTYKI ENERGETYCZNEJ BUDYNKU

Numer świadectwa¹⁾

SCHE/12640/113/2024

Objaśnienia

- ¹⁾ Nr świadectwa w wykazie świadectw charakterystyki energetycznej, nadany w systemie teleinformatycznym, w którym jest prowadzony centralny rejestr charakterystyki energetycznej budynków, o którym mowa w art. 31 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków (Dz. U. z 2021 r. poz. 497, z późn. zm.).
- ²⁾ Rodzaj budynku: mieszkalny, zamieszkania zbiorowego, użyteczności publicznej, rekreacji indywidualnej, gospodarczy, produkcyjny, magazynowy.
- ³⁾ Należy określić zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682, z późn. zm.), zwanymi dalej „przepisami techniczno-budowlanymi”, np. budynek przeznaczony na potrzeby opieki zdrowotnej.
- ⁴⁾ Budynek, o którym mowa w art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków: tak/nie.
- ⁵⁾ Dotyczy budynku oddanego do użytkowania.
- ⁶⁾ Należy wpisać: metoda obliczeniowa albo metoda zużyciowa.
- ⁷⁾ Jest to ogrzewana lub chłodzona powierzchnia kondygnacji netto wyznaczana według Polskiej Normy dotyczącej właściwości użytkowych w budownictwie – określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych.
- ⁸⁾ Świadectwo charakterystyki energetycznej traci ważność po upływie terminu wskazanego w tym świadectwie albo w przypadku, o którym mowa w art. 14 ust. 2 ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków.
- ⁹⁾ Należy wypełnić w przypadku metody obliczeniowej.
- ¹⁰⁾ Charakterystyka energetyczna budynku jest określana na podstawie porównania wskaźnika rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną EP niezbędnego do zaspokojenia potrzeb energetycznych budynku w zakresie ogrzewania, wentylacji, chłodzenia, przygotowania ciepłej wody użytkowej i wbudowanej instalacji oświetlenia z maksymalną wartością wskaźnika EP wynikającą z przepisów techniczno-budowlanych oraz porównania wartości współczynnika przenikania ciepła przegród U w budynku z maksymalną wartością współczynnika wynikającą z przepisów techniczno-budowlanych. W przypadku budynku nowo wznoszonego uzyskane wartości wskaźnika EP oraz współczynników U nie powinny przekraczać wartości wynikających z przepisów techniczno-budowlanych. W przypadku budynku podlegającego przebudowie jedynie wartości współczynników przenikania ciepła przegród U podlegających przebudowie nie powinny przekraczać wartości wynikających z przepisów techniczno-budowlanych.
- ¹¹⁾ Wymagania dotyczące wartości wskaźnika nieodnawialnej energii pierwotnej EP powinny być spełnione jedynie w przypadku budynku nowo wznoszonego oraz powinny być zgodne z wartościami obowiązującymi na dzień sporządzenia świadectwa.
- ¹²⁾ Wskaźnika rocznego zapotrzebowania na energię końcową oraz nieodnawialną energię pierwotną przez system wbudowanej instalacji oświetlenia nie wyznacza się w przypadku budynku mieszkalnego.
- ¹³⁾ Metoda obliczeniowa odnosi się do standardowego sposobu użytkowania i standardowych warunków klimatycznych, natomiast metoda zużyciowa odnosi się do faktycznego sposobu użytkowania budynku, w związku z czym mogą wystąpić różnice w wynikach końcowych między obliczeniami sporządzonymi tymi metodami. W przypadku korzystania z metody obliczeniowej, z uwagi na standardowy sposób użytkowania, uzyskane wartości obliczeniowej rocznej ilości zużywanego nośnika energii lub energii nie pozwalają wnioskować o rzeczywistym zużyciu energii w budynku; wartości te są przybliżone.
- ¹⁴⁾ Podział powierzchni użytkowej (np. część mieszkalna: ... m², część garażowa: ... m², część usługowa: ... m², część techniczna: ... m²).
- ¹⁵⁾ Określone zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi.
- ¹⁶⁾ Wymagania dotyczące wartości współczynnika przenikania ciepła przegród U powinny być spełnione jedynie w przypadku budynku nowo wznoszonego albo budynku podlegającego przebudowie oraz powinny być zgodne z wartościami obowiązującymi na dzień sporządzenia świadectwa.
- ¹⁷⁾ W przypadku kilku systemów technicznych lub podsystemów w systemach technicznych tabelę należy dostosować.
- ¹⁸⁾ Wartości rocznego zapotrzebowania na energię użytkową EU, energię końcową EK i nieodnawialną energię pierwotną EP odpowiednio dla systemu ogrzewania, systemu przygotowania ciepłej wody użytkowej, systemu chłodzenia, systemu wbudowanej instalacji oświetlenia i dla urządzeń pomocniczych odniesione do powierzchni A_F. Wartości rocznego zapotrzebowania na energię pomocniczą końcową i nieodnawialną energię pierwotną dla urządzeń pomocniczych systemów technicznych odniesione do powierzchni A_F należy wykazać w odpowiednich polach dotyczących celu ich zużycia.
- ¹⁹⁾ Wypełnienie jest obowiązkowe, chyba że nie ma uzasadnionej możliwości takiej poprawy w porównaniu z obowiązującymi wymaganiami zawartymi w przepisach techniczno-budowlanych.
- ²⁰⁾ Wykaz, o którym mowa w art. 31 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków.
- ²¹⁾ Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków.

Uwagi

1. Niniejsze świadectwo charakterystyki energetycznej zostało wydane na podstawie oceny charakterystyki energetycznej budynku zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 27 lutego 2015 r. w sprawie metodologii wyznaczania charakterystyki energetycznej budynku lub części budynku oraz świadectw charakterystyki energetycznej (Dz. U. poz. 376, z późn. zm.).
2. Roczne zapotrzebowanie na energię w świadectwie charakterystyki energetycznej jest wyrażane przez roczne zapotrzebowanie na nieodnawialną energię pierwotną, energię końcową oraz energię użytkową. Dane do obliczeń określa się na podstawie budowlanej dokumentacji technicznej lub obmiaru budynku istniejącego i przyjmuje się standardowy albo faktyczny sposób użytkowania, w zależności od wybranej metody obliczania.
3. Roczne zapotrzebowanie na nieodnawialną energię pierwotną uwzględnia obok energii końcowej dodatkowe nakłady nieodnawialnej energii pierwotnej na dostarczenie do budynku każdego wykorzystanego nośnika energii lub energii. Uzyskane niskie wartości wskazują na nieznaczne zapotrzebowanie na energię i tym samym wysoką efektywność energetyczną budynku i zużycie energii chroniące zasoby naturalne i środowisko.
4. Roczne zapotrzebowanie na energię końcową określa roczną ilość energii dostarczaną do budynku dla systemów: ogrzewania, chłodzenia, przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz wbudowanej instalacji oświetlenia. Zapotrzebowanie na energię końcową jest to ilość energii, która powinna być dostarczona do budynku przy standardowym lub faktycznym sposobie użytkowania z uwzględnieniem wszystkich strat, aby zapewnić utrzymanie temperatury wewnętrznej, której wartość została określona w przepisach techniczno-budowlanych, niezbędną wentylację oraz oświetlenie i przygotowanie ciepłej wody użytkowej. Niskie wartości sygnalizują wysokosprawne systemy techniczne w budynku i jego wysoką efektywność energetyczną.
5. Roczne zapotrzebowanie na energię użytkową określa:
 - a) w przypadku ogrzewania budynku – energię przenoszoną z budynku do jego otoczenia przez przenikanie lub z powietrzem wentylacyjnym, pomniejszoną o zyski ciepła,
 - b) w przypadku chłodzenia budynku – zyski ciepła pomniejszone o energię przenoszoną z budynku do jego otoczenia przez przenikanie lub z powietrzem wentylacyjnym,
 - c) w przypadku przygotowania ciepłej wody użytkowej – energię przenoszoną z budynku do jego otoczenia ze ściekami.Niskie wartości sygnalizują bardzo dobrą charakterystykę energetyczną przegród, niewielkie straty ciepła przez wentylację oraz optymalne zarządzanie zyskami słonecznymi.

1. Identyfikator podatkowy NIP / numer PESEL ^{(niepotrzebne skreślić)¹⁾} 8971817280	2. Nr dokumentu
--	-----------------

DN-1

DEKLARACJA NA PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI

NA ROK

3. Rok

2024

Podstawa prawna: Art. 6 ust. 9, 10 i 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 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 DEKLARACJI²⁾

4. Nazwa i adres siedziby organu podatkowego PREZYDENT WROCŁAWIA, URZĄD MIEJSKI WROCŁAWIA, WYDZIAŁ PODATKÓW I OPŁAT UL. W. BOGUSŁAWSKIEGO 8, 10, 50-031, WROCŁAW, POLSKA
5. Cel złożenia formularza (zaznaczyć właściwy kwadrat): <input checked="" type="checkbox"/> 1. złożenie deklaracji <input type="checkbox"/> 2. korekta deklaracji ³⁾
6. Okres – od którego deklaracja obowiązuje (miesiąc) 01

B. PODMIOT ZOBOWIĄZANY DO ZŁOŻENIA DEKLARACJI

7. Rodzaj podmiotu (zaznaczy właściwy kwadrat): <input checked="" type="checkbox"/> 1. właściciel, użytkownik wieczysty lub posiadacz <input type="checkbox"/> 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): <input type="checkbox"/> 1. osoba fizyczna <input checked="" type="checkbox"/> 2. osoba prawna <input type="checkbox"/> 3. jednostka organizacyjna, w tym spółka nieposiadająca osobowości prawnej		
9. Nazwa pełna * / Nazwisko ** WIELKA 27 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ	10. Nazwa skrócona * / Pierwsze imię** WIELKA 27 SP. Z O.O.	
11. Identyfikator REGON (w przypadku osób fizycznych REGON podaje się, o ile został nadany) 363225108		

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 POLSKA	16. Województwo DOLNOŚLĄSKIE	17. Powiat Wrocław		
18. Gmina Wrocław	19. Ulica Łaciarska		20. Nr domu 4B	21. Nr lokalu
22. Miejscowość Wrocław		23. Kod pocztowy 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		

D. DANE O PRZEDMIOTACH OPODATKOWANIA PODLEGAJĄCYCH OPODATKOWANIU**D.1. GRUNTY**

	Powierzchnia w m ² / 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. 1244,00	34. 1,34	35. 1666,96
Pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych	36. 0,0000	37. 0,00	38. 0,00
Pozostałe, w tym zajęte na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego	39. 0,00	40. 0,00	41. 0,00
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. 0,00	43. 0,00	44. 0,00

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.	47.	48.
49. Rodzaj przedmiotu opodatkowania	50.	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.	47.	48.
49. Rodzaj przedmiotu opodatkowania	50.	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 m ²	Stawka podatku zł gr	Kwota podatku za okres, którego dotyczy deklaracja ⁵⁾ zł gr
Budynki mieszkalne - ogółem	53. 0,00	54. 0,00	55. 0,00
w tym kondygnacji o wysokości:	- od 1,40 do 2,20 m	56. 0,00	
	- powyżej 2,20 m	57. 0,00	

WYPEŁNIĆ DUŻYMI, DRUKOWANYMI LITERAMI, CZARNYM LUB NIEBIESKIM KOLOREM.

Związane z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz budynki mieszkalne lub ich części zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej - ogółem		58.	0,00	59.	0,00	60.	0,00
w tym kondygnacji o wysokości:	- od 1,40 do 2,20 m	61.	0,00				
	- powyżej 2,20 m	62.	0,00				
Zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym - ogółem		63.	0,00	64.	0,00	65.	0,00
w tym kondygnacji o wysokości:	- od 1,40 do 2,20 m	66.	0,00				
	- powyżej 2,20 m	67.	0,00				
Związane z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajęte przez podmioty udzielające tych świadczeń - ogółem		68.	0,00	69.	0,00	70.	0,00
w tym kondygnacji o wysokości:	- od 1,40 do 2,20 m	71.	0,00				
	- powyżej 2,20 m	72.	0,00				
Pozostałe, w tym zajęte na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego - ogółem		73.	0,00	74.	0,00	75.	0,00
w tym kondygnacji o wysokości:	- od 1,40 do 2,20 m	76.	0,00				
	- powyżej 2,20 m	77.	0,00				

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.					
	- powyżej 2,20 m						

WYPEŁNIĆ DUŻYMI, DRUKOWANYMI LITERAMI, CZARNYM LUB NIEBIESKIM KOLOREM.

	- 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. 0	91. 0,00	92. 0,00

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.	1666 zł, 96 gr
Kwota podatku za miesiące nieobjęte deklaracją ⁶⁾ Jeżeli w poz. 5 zaznaczono kwadrat 1 należy wpisać 0.	98.	0 zł, 00 gr
Wysokość zobowiązania podatkowego ⁷⁾ Suma kwot z poz. 97 i 98 (po zaokrągleniu do pełnych złotych). 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.	99.	1667 zł
Kwota I raty	100.	139 zł
Kwota II raty	101.	139 zł
Kwota III raty	102.	139 zł
Kwota IV raty	103.	139 zł
Kwota V raty	104.	139 zł
Kwota VI raty	105.	139 zł
Kwota VII raty	106.	139 zł
Kwota VIII raty	107.	139 zł
Kwota IX raty	108.	139 zł
Kwota X raty	109.	139 zł
Kwota XI raty	110.	139 zł
Kwota XII raty	111.	138 zł

F. INFORMACJA O ZAŁĄCZNIKACH Deklaracje należy składać wraz z odpowiednimi załącznikami, które stanowią jej integralną część.

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

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

Podanie informacji w części G nie jest obowiązkowe.

114. Telefon	884309502	115. E-mail	BIURO@I2DEVELOPMENT.PL
--------------	-----------	-------------	------------------------

Wygenerowano przez przyjazne-deklaracje.pl

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	Podpisane elektronicznie przez Marcin Misztal (Certyfikat kwalifikowany) w dniu 2024-01-23.
123. Data wypełnienia (dzień - miesiąc - rok) 23-01-2024	124. Podpis osoby reprezentującej podatnika	
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

- 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.
 - Za wyjątkiem poz. 5 kwadrat 1, o ile jest mowa o deklaracji, rozumie się przez to również korektę deklaracji.
 - Zgodnie z przepisami Ordynacji podatkowej.
 - 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).
 - Kwotę podatku należy obliczyć mnożąc podstawę opodatkowania przez stawkę podatku, proporcjonalnie do liczby miesięcy, których dotyczy deklaracja lub korekta deklaracji.
 - W przypadku korekty deklaracji należy wpisać sumę miesięcznych kwot podatku za miesiące nieobjęte składaną korektą deklaracji.
 - 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.

1. Identyfikator podatkowy NIP / numer PESEL (niepotrzebne skreślić)¹⁾
8971817280

2. Nr dokumentu

ZDN-1

ZAŁĄCZNIK DO DEKLARACJI NA PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI

- DANE O PRZEDMIOTACH OPODATKOWANIA PODLEGAJĄCYCH OPODATKOWANIU

3. Nr załącznika
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 **

WIELKA 27 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

5. Nazwa skrócona * / Pierwsze imię **

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 m ² / ha ³⁾	Stawka podatku ⁴⁾	Forma władania ⁵⁾
	a	b	c	d	e	f	g
1.	Wrocław Wielka 27	WR1K/00201673/7	POŁUDNIE 0022, AR-35	30	1244,00	1,34	własność
2.							
3.							
4.							
5.							
6.							
7.							
8.							

- 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.
- Numer obrębu należy podać wraz z numerem arkusza mapy e ewidencyjnej w przypadku, gdy działki numerowane są w ramach arkusza mapy.
- 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).

B.2. BUDYNKI LUB ICH CZĘŚCI

Lp.	Położenie (adres, w tym dzielnica)	Nr księgi wieczystej (zbioru dokumentów)	Nr obrębu (arkusza mapy) ²	Nr działki	Powierzchnia w m ²	Stawka podatku ⁴⁾	Forma władania ⁵⁾
	a	b	c	d	e	f	g
1.							
2.							
3.							
4.							
5.							
6.							
7.							
8.							

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

Lp.	Nazwa budowli	Nr inwentarzewy	Położenie (adres, w tym dzielnica)	Nr obrębu (arkusza mapy) ²	Nr działki	Wartość w zł	Stawka podatku ⁴⁾	Forma władania ⁵⁾
	a	b	c	d	e	f	g	h
1.								
2.								
3.								
4.								
5.								
6.								
7.								
8.								

4) Należy podać stawkę właściwą dla rodzaju przedmiotu opodatkowania zgodną z uchwałą rady gminy

5) Należy podać jedną z form władania: własność, użytkowanie wieczyste, posiadanie samoistne, posiadanie zależne lub posiadanie bez tytułu prawnego.

**Polisa nr 436000351204**Okres ubezpieczenia: od **01.04.2024 00:00** do **31.03.2025 23:59**Ubezpieczyciel: **Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń ERGO Hestia SA****Ubezpieczający:****WIELKA 27 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**

NIP: 897-18-17-280

UL. ŁACIARSKA 4b, 50-104 WROCŁAW

Ubezpieczony:**WIELKA 27 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**

NIP: 897-18-17-280

UL. ŁACIARSKA 4b, 50-104 WROCŁAW

Cesja**Bank Ochrony Środowiska Spółka Akcyjna****ul. Żelazna 32, 00-832 Warszawa****KRS 0000015525, NIP 5270203313, REGON 006239498****Warunki ubezpieczenia:****Ubezpieczenie mienia****T34-52**

Podstawa zawarcia umowy:	Ogólne Warunki Kompleksowego Ubezpieczenia Mienia i Przerw w Działalności (AB-PDBI-01/21) STU ERGO Hestia SA
Zakres ubezpieczenia:	Sekcja I w zakresie kompleksowym zgodnie z OWU, klauzulami dodatkowymi oraz postanowieniami dodatkowymi wskazanymi w niniejszym dokumencie
System ubezpieczenia:	Sumy stałe
Suma ubezpieczenia:	131 054 000,00 PLN
Franszyza:	redukcyjna 500 PLN
Składka:	35 385,00 PLN

Przedmioty ubezpieczenia*Nazwa przedmiotu; Suma ubezpieczenia*

1. Budynki i budowle; 131 054 000,00 PLN

Postanowienia dodatkowe:

Miejsce ubezpieczenia: Wrocław przy ul. Powstańców Śląskich 106-110 i ul. Wielka 27 (dz. Nr 30, AM-35 obręb Południe) BUDYNEK ARTEFAKT

Przedmiot i suma ubezpieczenia:

1. Budynki i budowle: suma ubezpieczenia: 130 054 000,00 PLN , sumy stałe wg. wartości odtworzeniowej
2. Maszyny, urządzenia, wyposażenie: 1 000 000,00 PLN, sumy stałe wg. wartości odtworzeniowej

Limity odpowiedzialności dla kradzieży z włamaniem i rabunku: 200 000 PLN, na pierwsze ryzyko

System ubezpieczenia:

- sumy stałe
- pierwsze ryzyko: dla ryzyka kradzieży z włamaniem i rabunku

Do czasu uzyskania pozwolenia na użytkowanie zakres Ubezpieczenia zostaje ograniczony do wariantu rozszerzonego zgodnie z paragrafem 6 pkt. 1 ppkt.1b,c OWU MP/OW210/2108

Klauzule dodatkowe:**Klauzula 48 godzin****Klauzula 502 Automatycznego pokrycia**

Limit odpowiedzialności: 1 000 000,00 PLN na jedno i wszystkie zdarzenia

Klauzula 504 Usunięcie pozostałości po szkodzie, koszty zabezpieczenia mienia przed szkodą ponad sumę ubezpieczenia

Limit odpowiedzialności: 200 000,00 PLN na jedno i wszystkie zdarzenia

Klauzula 506 Ubezpieczenie szkód estetycznych (graffiti)

Limit odpowiedzialności: 10 000,00 PLN na jedno i wszystkie zdarzenia

Klauzula 509 Ubezpieczenie awarii i uszkodzeń maszyn, urządzeń lub aparatów

Limit odpowiedzialności: 50 000,00 PLN na jedno i wszystkie zdarzenia

Klauzula 511 Ubezpieczenie katastrofy budowlanej

Limit odpowiedzialności: 1 000 000,00 PLN na jedno i wszystkie zdarzenia

Klauzula drobnych prac remontowo – budowlanych

Limit odpowiedzialności: 50 000,00 PLN na jedno i wszystkie zdarzenia

Klauzula ubezpieczenia maszyn i urządzeń od szkód elektrycznych

Limit odpowiedzialności: 50 000,00 PLN na jedno i wszystkie zdarzenia

Klauzula ubezpieczenia na stałe zamocowanych zewnętrznych urządzeń lub elementów budynków i budowli

Limit odpowiedzialności: 10 000,00 PLN na jedno i wszystkie zdarzenia

Klauzula ubezpieczenia przepięć innych niż atmosferyczne

Limit odpowiedzialności: 100 000,00 PLN na jedno i wszystkie zdarzenia

Klauzula ubezpieczenia szyb i innych przedmiotów szklanych od stłuczenia, rozbicia lub uszkodzenia

Limit odpowiedzialności: 20 000,00 PLN na jedno i wszystkie zdarzenia

Postanowienia dodatkowe do klauzuli: Franszyza redukcyjna: 100 PLN

Klauzula ubezpieczenia wandalizmu

Limit odpowiedzialności: 20 000,00 PLN na jedno i wszystkie zdarzenia

Ubezpieczenie OC z Tytułu Prowadzenia Działalności**M34-35**

Przedmiot ubezpieczenia:	Odpowiedzialność cywilna ubezpieczonego za szkody wyrządzone osobom trzecim, powstałe w związku z prowadzeniem działalności wskazanej w umowie ubezpieczenia oraz posiadaniem rzeczy wykorzystywanych w tej działalności
Działalność przyjęta do ubezpieczenia:	Obsługa nieruchomości, wynajem powierzchni dla działalności biurowych, usługowych; Wyłączone z zakresu ochrony są czynności zawodowe;
Podstawa zawarcia umowy:	Ogólne Warunki Ubezpieczenia Odpowiedzialności Cywilnej z Tytułu Prowadzenia Działalności z dnia 1 sierpnia 2021 r. (kod AB-OCD-01/21) STU ERGO Hestia SA
Zakres ubezpieczenia:	Zgodny z OWU i postanowieniami szczególnymi wskazanymi w niniejszym dokumencie
Suma gwarancyjna:	2 000 000,00 PLN na jeden i wszystkie wypadki
Franszyza:	redukcyjna: 500 PLN
Składka:	5 800,00 PLN

Postanowienia dodatkowe:

Umowę ubezpieczenia zawarto na podstawie Ogólnych Warunków Ubezpieczenia określonych powyżej, z zastosowaniem klauzul dodatkowych określonych powyżej – stanowiących integralną część umowy. Umowę przygotowano na podstawie oferty A/WR50/0919309/1.

Spory wynikające z Umowy ubezpieczenia pomiędzy Ubezpieczającym, Ubezpieczonym lub innym uprawnionym z umowy ubezpieczenia, będącym osobą fizyczną, a Ubezpieczycielem mogą być rozpoznane w drodze pozasądowego postępowania przed Rzecznikiem Finansowym - Al. Jerozolimskie 87, 02-001 Warszawa, www.rf.gov.pl, który jest podmiotem uprawnionym do prowadzenia pozasądowych postępowań w świetle przepisów Ustawy z dnia 5 sierpnia 2015 r. o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym.

Każda ze Stron niniejszej Umowy Ubezpieczenia będzie przetwarzać przekazane jej w celu zawarcia i wykonywania tej umowy dane osobowe dotyczące osób upoważnionych do reprezentacji, współpracowników, pracowników, osób, którymi Strony posługują się przy realizacji niniejszej Umowy Ubezpieczenia i pełnomocników drugiej Strony.

Udostępniane dane obejmują: imię i nazwisko, stanowisko służbowe, służbowy adres e-mail i służbowy numer telefonu, o ile zostaną przekazane drugiej Stronie.

Każda ze Stron zobowiązuje się przetwarzać dane osobowe udostępnione przez drugą Stronę w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami o ochronie danych osobowych, w szczególności z przepisami ogólnego rozporządzenia o ochronie danych (RODO).

Każda ze stron niniejszej Umowy Ubezpieczenia otrzymała klauzulę informacyjną, załączoną poniżej i zobowiązuje się do realizacji obowiązku informacyjnego w terminach wskazanych w przepisach RODO wobec wszystkich osób, o których mowa powyżej poprzez poinformowanie tych osób o treści klauzuli.

Treść klauzul dodatkowych:

Klauzule do produktów na polisie:

Klauzula 48 godzin

Z zachowaniem pozostałych, niezmienionych niniejszą klauzulą, postanowień umowy ubezpieczenia i Ogólnych Warunków Ubezpieczenia ustala się, że wszystkie zdarzenia szkodowe powstałe w czasie następujących po sobie 48 godzin na skutek jednego zdarzenia traktowane są jako pojedyncza szkoda w odniesieniu do sumy ubezpieczenia, limitów odpowiedzialności oraz udziału własnego, franszyzy redukcyjnej, franszyzy integralnej określonych w niniejszej umowie.

Klauzula drobnych prac remontowo – budowlanych

Z zachowaniem pozostałych, niezmienionych niniejszą klauzulą, postanowień umowy ubezpieczenia i Ogólnych Warunków Ubezpieczenia ustala się, że:

1. Ubezpieczeniem objęte jest mienie będące przedmiotem prowadzonych w miejscu ubezpieczenia prac remontowo-budowlanych, o ile te prace:

- nie wymagają wydania zgody na ich przeprowadzenie przez odpowiedni organ,

- nie powodują naruszenia konstrukcji nośnej ani fundamentów budynku,
 - nie powodują zmian obciążenia elementów konstrukcyjnych ani fundamentów budynku, mogących powodować zagrożenie stabilności budynku.
2. Prace niebezpieczne pożarowo (takie jak: kruszenie, cięcie i spawanie, smołowanie, inne prace związane z używaniem otwartego ognia lub wysokiej temperatury), muszą być wykonywane wyłącznie w obecności co najmniej jednego odpowiednio przeszkolonego pracownika wyposażonego w podręczny sprzęt gaśniczy, a miejsca prowadzenia prac niebezpiecznych pożarowo oraz rejon przyległe kontrolowane są każdorazowo po upływie jednej godziny od momentu zakończenia pracy.
 3. Ubezpieczyciel ponosi odpowiedzialność za szkody w tym mieniu powstałe wyłącznie wskutek zdarzeń wymienionych w zakresie OWU. Limit odpowiedzialności Ubezpieczyciela na jedno i na wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia został określony w umowie.

Klauzula ubezpieczenia maszyn i urządzeń od szkód elektrycznych

Z zastrzeżeniem Ogólnych Warunków Ubezpieczenia i innych postanowień lub załączników do umowy ubezpieczenia uzgodniono, że na podstawie niniejszej klauzuli ochroną ubezpieczeniową mogą zostać objęte szkody w czynnych i zainstalowanych na stanowiskach pracy maszynach elektroenergetycznych, aparatach elektroenergetycznych i urządzeniach elektroenergetycznych spowodowanych działaniem prądu elektrycznego.

1. Maszyny elektroenergetyczne, aparaty elektroenergetyczne i urządzenia elektroenergetyczne określone w umowie ubezpieczenia są objęte ochroną w miejscu wymienionym w umowie, podczas eksploatacji, napraw lub remontów oraz montażu, demontażu oraz od szkód powstałych wskutek akcji ratowniczej, prowadzonej w związku ze zdarzeniami określonymi w ust.1 powyżej.
2. Ochrona ubezpieczeniowa nie obejmuje:
 - a) elektroenergetycznych linii przesyłowych;
 - b) wszelkiego rodzaju wkładek topikowych, bezpieczników, styczników, odgromników, czujników, żarówek, lamp, grzejnych urządzeń elektrycznych;
 - c) transformatorów eksploatowanych powyżej 25 lat;
 - d) szkód, za które na mocy przepisów prawa lub postanowień umowy jest odpowiedzialny producent, sprzedawca lub warsztat naprawy;
 - e) szkód powstałych wskutek doświadczeń lub eksperymentów przeprowadzonych w nadzwyczajnych dla danego urządzenia warunkach;
 - f) szkód powstałych w maszynach, aparatach i urządzeniach elektroenergetycznych, w których nie przeprowadzono badań eksploatacyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami o eksploatacji urządzeń elektroenergetycznych, potwierdzonych protokołem;
 - g) szkód powstałych w wyniku naturalnego zużycia albo długotrwałej degradacji właściwości użytkowych maszyn, aparatów lub urządzeń elektroenergetycznych;
 - h) szkód w sitach i wężach, ogumieniu, okładzinach, opaskach z tkanin i tworzyw sztucznych, szczotkach, linach, łańcuchach, pasach, częściach szklanych i porcelanowych oraz innych elementach, których czas prawidłowego funkcjonowania jest krótszy od trwałości maszyny, aparatu i urządzenia;
 - i) szkód powstałych w elementach maszyn i urządzeń uszkodzonych mechanicznie, chyba że szkody mechaniczne powstały w następstwie uszkodzeń elektrycznych.
3. Limit odpowiedzialności ERGO Hestii za szkody objęte ochroną ubezpieczeniową na podstawie niniejszej klauzuli został określony w umowie ubezpieczenia.
4. Limit ulega obniżeniu o kwoty wypłaconych odszkodowań w ramach niniejszej klauzuli.
5. Za rozszerzenie zakresu ubezpieczenia w sposób określony w ust.1 powyżej ubezpieczający zobowiązany jest zapłacić dodatkową składkę określoną w umowie ubezpieczenia.

Klauzula ubezpieczenia na stałe zamocowanych zewnętrznych urządzeń lub elementów budynków i budowli

Z zastrzeżeniem Ogólnych Warunków Ubezpieczenia oraz innych postanowień lub załączników do umowy ubezpieczenia uzgodniono, że:

1. Na podstawie niniejszej klauzuli ochroną ubezpieczeniową w miejscu wskazanym w umowie ubezpieczenia mogą zostać objęte urządzenia lub elementy budynków i budowli, które ze względu na swoje przeznaczenie są zamontowane na stałe na zewnątrz budynku lub budowli, w szczególności:
 - a) markizy, siłowniki bram, zewnętrzne elementy telewizji przemysłowej, lampy i oprawy świetlne, zewnętrzne,
 - b) elementy urządzeń klimatyzacyjnych itp.
2. Zewnętrzne urządzenia lub elementy budynków i budowli objęte są ochroną ubezpieczeniową od kradzieży pod warunkiem, że znajdują się na terenie ogrodzonym, oświetlonym w porze nocnej i dozorowanym przynajmniej w czasie poza pracą przedsiębiorstwa lub urządzenia zamocowane są na budynku na wysokości nie mniejszej niż 2,5 metra od poziomu terenu lub na dachu budynku.
3. Przedmiotem ubezpieczenia są określone w umowie urządzenia, zgodnie z załączonym do niej wykazem, zewnętrzne elementy budynków i budowli stanowiące własność ubezpieczającego lub będące w jego posiadaniu na podstawie tytułu prawnego.
4. Wykaz, o którym mowa w ust. 3 powyżej, powinien zawierać co najmniej opis urządzenia lub zewnętrznego elementu budynku i jego wartość.
5. ERGO Hestia w ramach niniejszej klauzuli nie odpowiada za szkody:
 - a) dotyczące urządzeń uszkodzonych lub zdekompletowanych przed powstaniem szkody;



- b) dotyczące urządzeń użytkowanych niezgodnie z przeznaczeniem lub instrukcją użytkowania;
c) zaistniałe podczas naprawy lub w wyniku prowadzonych prac remontowych i konserwatorskich.

6. Limit odpowiedzialności ERGO Hestii za szkody powstałe w na stałe zamocowanych zewnętrznych urządzeń lub elementach budynków i budowli został określony w umowie ubezpieczenia.

7. Za rozszerzenie zakresu ubezpieczenia ubezpieczający zobowiązany jest zapłacić dodatkową składkę określoną w umowie ubezpieczenia.

Klauzula ubezpieczenia przepięć innych niż atmosferyczne

Z zastrzeżeniem Ogólnych Warunków Ubezpieczenia oraz innych postanowień lub załączników do umowy ubezpieczenia uzgodniono, że na podstawie niniejszej klauzuli ochroną ubezpieczeniową w miejscu wskazanym w umowie ubezpieczenia objęto szkody w mieniu wynikłe z przepięć rozumianych jako gwałtowną zmianę napięcia w sieci elektrycznej lub elektronicznej.

Limit odpowiedzialności ERGO Hestii za szkody w mieniu powstałe wskutek przepięć innych niż atmosferyczne jest określany w umowie ubezpieczenia.

Składka i sposób płatności:

Składka łączna: **41 185,00 PLN (słownie: czterdzieści jeden tysięcy sto osiemdziesiąt pięć złotych 0/100)**

Składka płatna na rachunek bankowy: **75 1240 6960 6013 4360 0035 1204**

Warunki płatności składki: **płatna jednorazowo**

Termin płatności i kwota raty: **12.04.2024** **41 185,00 PLN**

Oświadczenie Ubezpieczającego:

Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia dystrybutor:

- *z badał i określił moje wymagania oraz potrzeby ubezpieczeniowe*
- *przekazał mi w zrozumiałej formie, jako ustandaryzowany dokument, wymagane ustawowo obiektywne informacje o proponowanym produkcie ubezpieczeniowym*
- *przekazał mi wymagane ustawowo informacje o dystrybutorze*

Oświadczam, że zostało mi okazane i zapoznałem się z treścią pełnomocnictwa do zawarcia umowy ubezpieczenia w imieniu Sopockiego Towarzystwa Ubezpieczeń Ergo Hestia SA oraz potwierdzam, że przed zawarciem umowy otrzymałem tekst Ogólnych Warunków Ubezpieczenia wraz z klauzulami dodatkowymi, na podstawie których umowę zawarto oraz zapoznałem się z nimi i zaakceptowałem ich treść.

ZASADY SKŁADANIA I ROZPATRYWANIA REKLAMACJI W ERGO HESTII

(1) Ubezpieczający, ubezpieczony, uposażony lub uprawniony z umowy ubezpieczenia, poszukujący ochrony ubezpieczeniowej lub zleceniodawca gwarancji ubezpieczeniowej (Klient) mogą wnieść reklamacje dotyczące usług świadczonych przez ERGO Hestię lub agenta ubezpieczeniowego, to jest: (a) dotyczące działalności ubezpieczeniowej świadczonej przez ERGO Hestię oraz dotyczące czynności agencji wykonywanych przez Agenta ERGO Hestii, w tym w zakresie niezwiązanym z udzielaną ochroną ubezpieczeniową – ubezpieczycielowi w następujący sposób; poprzez formularz na stronie: www.ergohestia.pl; telefonicznie, pod numerem: 801107107 lub 585555555; pisemnie, na adres siedziby Sopockiego Towarzystwa Ubezpieczeń ERGO Hestia SA, ul. Hestii 1, 81-731 Sopot; ustnie lub pisemnie podczas wizyty w jednostce Sopockiego Towarzystwa Ubezpieczeń ERGO Hestia SA. (b) dotyczące czynności agencji wykonywanych przez Agenta w zakresie niezwiązanym z udzielaną ochroną ubezpieczeniową, o ile Agent wykonuje czynności agencyjne na rzecz więcej, niż jednego zakładu ubezpieczeń w zakresie tego samego działu zgodnie z załącznikiem do ustawy z dnia 11 września 2015 r. o działalności ubezpieczeniowej i reasekuracyjnej (ubezpieczenia na życie lub ubezpieczenia majątkowe). (2) Reklamacje wskazane w ust. 1a. rozpatrywane są przez jednostkę organizacyjną powołaną w tym celu przez Zarząd ERGO Hestii. (3) Reklamacje wskazane w ust. 1b. rozpatrywane są przez Agenta, którego działalności reklamacja dotyczy i powinny być wniesione bezpośrednio temu Agentowi. W przypadku wpływu takiej reklamacji do ERGO Hestii, ERGO Hestia przekaże reklamację niezwłocznie Agentowi, informując o tym jednocześnie Klienta występującego z reklamacją. (4) Odpowiedź na reklamację zostanie wysłana w terminie 30 dni od dnia jej otrzymania na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji albo pocztą elektroniczną - na wniosek osoby zgłaszającej reklamację. (5) W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji i udzielenie odpowiedzi w terminie określonym powyżej, odpowiedź zostanie wysłana w terminie 60 dni od dnia jej otrzymania. O konieczności przedłużenia terminu do udzielenia odpowiedzi na reklamację Klient zostanie poinformowany w podanym w punkcie 4 powyżej 30-dniowym terminie. (6) W niestandardowych sprawach Klient może zwrócić się do Rzecznika Klienta ERGO Hestii poprzez formularz na stronie: www.ergohestia.pl. (7) Klient może wystąpić z wnioskiem o rozpatrzenie sprawy do Rzecznika Finansowego www.rf.gov.pl



Podpisane elektronicznie
przez Marcin Misztal
(Certyfikat kwalifikowany)
w dniu 2024-04-02.

Ubezpieczający



Dokument podpisany
przez Ewelina
Małgorzata Stępień
Data: 2024.03.29
12:37:37 CET

Ubezpieczyciel

Przedstawicielstwo Korporacyjne Wrocław
Umowa przygotowana przez: Ewelina Stępień, nr UWR 000827
Numer Pośrednika: 025207
Polisę wystawiono w Wrocław, dnia 29.03.2024



Oświadczenie Administratora Danych Osobowych

1. Administratorem danych osobowych jest Sopotkie Towarzystwo Ubezpieczeń ERGO Hestia S.A. (dalej: ERGO Hestia). Osoba fizyczna, której dane dotyczą, może skontaktować się z administratorem danych osobowych:
 - 1) pisemnie, na adres **ul. Hestii 1, 81-731 Sopot**;
 - 2) telefonicznie, pod numerem: **801 107 107** lub **(58) 555 55 55**.
2. Administrator danych osobowych wyznaczył Inspektora Ochrony Danych, z którym można się kontaktować we wszystkich sprawach dotyczących przetwarzania danych osobowych oraz korzystania z praw związanych z przetwarzaniem danych. Osoba, której dane dotyczą, może skontaktować się z Inspektorem Ochrony Danych:
 - 1) pisemnie, na adres **ul. Hestii 1, 81-731 Sopot**;
 - 2) za pośrednictwem adresu mailowego: **iod@ergohestia.pl**;
 - 3) poprzez formularz kontaktowy w sekcji Ochrona Danych Osobowych na stronie **www.ergohestia.pl**.
3. Administrator danych osobowych przetwarza dane osobowe w celach:
 - 1) kontaktowych w związku z zawarciem i wykonaniem umowy pomiędzy administratorem a podmiotem, w imieniu, którego działa Pani/Pan jako osoba upoważniona do reprezentacji, wspólnik, współpracownik, pracownik, pełnomocnik lub osoba, którą strona umowy posługuje się przy realizacji umowy;
 - 2) archiwizacyjnych;
4. Podstawy prawne przetwarzania danych osobowych:
 - 1) prawnie uzasadniony interes administratora danych;
 - 2) wypełnienie obowiązków prawnych administratora danych;
5. Dane osobowe zostały pozyskane od podmiotu, z którym administrator zawarł umowę, którego Pani/Pan reprezentuje w następującym zakresie: imię, nazwisko, służbowy numer telefonu, służbowy adres e-mail.
6. Dane osobowe mogą być przekazywane podmiotom przetwarzającym dane osobowe na zlecenie ERGO Hestii m.in. dostawcom usług IT, podmiotom świadczącym usługi archiwizacyjne, kancelariom prawnym, prowadzącym działalność pocztową lub kurierską, audytorom.
7. Osoby, których dane osobowe przetwarzane są przez ERGO Hestię, mają w związku z przetwarzaniem następujące prawa:
 - 1) prawo dostępu do swoich danych osobowych;
 - 2) prawo żądania sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania ich danych osobowych;
 - 3) prawo wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych osobowych – w takim zakresie, w jakim są one przetwarzane;
 - 4) prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego zajmującego się ochroną danych osobowych.
8. W celu skorzystania z praw określonych w ust. 7 należy skontaktować się z administratorem danych lub z Inspektorem Ochrony Danych.
9. Dane osobowe będą przechowywane do momentu przedawnienia roszczeń z tytułu umowy zawartej z podmiotem, którego Pani/Pan reprezentuje lub do momentu wygaśnięcia obowiązku przechowywania danych wynikającego z przepisów prawa

**Aneks nr 1 z dnia 05.04.2024 do polisy nr 436000351204**Numer aneksu: **437000189489**Okres obowiązywania zmian: **od 05.04.2024 00:00 do 31.03.2025 23:59**Ubezpieczyciel: **Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń ERGO Hestia SA****Ubezpieczający:****WIELKA 27 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**

NIP: 897-18-17-280

UL. ŁACIARSKA 4b, 50-104 WROCŁAW

Dotyczy:

Doubezpieczenie

Treść aneksu:

Niniejszym aneksem na wniosek Ubezpieczającego dokonuje się doublepieczenia:

Przed zmianą:

Przedmiot i suma ubezpieczenia:

1. Budynki i budowle: suma ubezpieczenia: 130 054 000,00 PLN , sumy stałe wg. wartości odtworzeniowej
2. Maszyny, urządzenia, wyposażenie: 1 000 000,00 PLN, sumy stałe wg. wartości odtworzeniowej

Po zmianie:

Przedmiot i suma ubezpieczenia:

1. Budynki i budowle: suma ubezpieczenia: 130 054 000,00 PLN , sumy stałe wg. wartości odtworzeniowej
2. Maszyny, urządzenia, wyposażenie: 5 000 000,00 PLN, sumy stałe wg. wartości odtworzeniowej

Składka dodatkowa: 1080, 00 PLN

Pozostałe warunki umowy nie ulegają zmianie.

Składka i sposób płatności aneksu:

Składka przed zmianą:	41 185,00 PLN (słownie: Czterdzieści jeden tysięcy sto osiemdziesiąt pięć złotych 0/100)
Składka po zmianie:	42 265,00 PLN (słownie: Czterdzieści dwa tysiące dwieście sześćdziesiąt pięć złotych 0/100)
Kwota zwiększenia składki:	1 080,00 PLN (słownie: Tysiąc osiemdziesiąt złotych 0/100)
Zasady płatności:	14 dni
Składka płatna na rachunek bankowy:	75 1240 6960 6013 4360 0035 1204



EHM01010509461207



Oświadczenie Ubezpieczającego:

Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia dystrybutor:

- zbadał i określił moje wymagania oraz potrzeby ubezpieczeniowe
- przekazał mi w zrozumiałej formie, jako ustandaryzowany dokument, wymagane ustawowo obiektywne informacje o proponowanym produkcie ubezpieczeniowym
- przekazał mi wymagane ustawowo informacje o dystrybutorze

Oświadczam, że zostało mi okazane i zapoznałem się z treścią pełnomocnictwa do zawarcia umowy ubezpieczenia w imieniu Sopotckiego Towarzystwa Ubezpieczeń Ergo Hestia SA oraz potwierdzam, że przed zawarciem umowy otrzymałem tekst Ogólnych Warunków Ubezpieczenia wraz z klauzulami dodatkowymi, na podstawie których umowę zawarto oraz zapoznałem się z nimi i zaakceptowałem ich treść.

Podpisane elektronicznie przez
Marcin Misztal (Certyfikat
kwalifikowany) w dniu
2024-04-08.

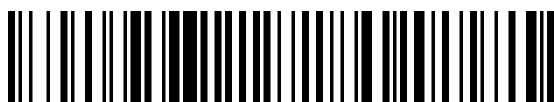
Ubezpieczający



Dokument podpisany
przez Ewelina
Małgorzata Stępień
Data: 2024.04.05
15:15:10 CEST

Ubezpieczyciel

Przedstawicielstwo Korporacyjne Wrocław
Umowa przygotowana przez: Ewelina Stępień, nr UWR 000827
Numer Pośrednika: 025207
Aneks do umowy wystawiono w Wrocław, dnia 05.04.2024



EHM01010509461207

Załącznik 6 - Kalkulacje

Summary Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 29/04/2024

Property

Address Artefakt,
External ID 179.2023-2024 - Artefakt

Gross Valuation 22,974,616
Capital Costs -3,515,950
Net Value Before Fees 19,458,666

Net Valuation 19,458,666
Say 19,460,000

Equivalent Yield 7.25% True Equivalent Yield 7.5666%
Initial Yield (Valuation Rent) -3.895% Initial Yield (Contracted Rent) -3.895%
Reversion Yield 9.7819%

Total Valuation Rent 0 Total Contracted Rent 0
Total Rental Value 1,932,409 Number of Tenants 30
Capital Value Per Area 1,849

Running Yields

Date	Gross Rent	Revenue Cost	Ground Lease Expenses	Net Rent	Annual	Quarterly
29/04/2024	0	-757,909	0	-757,909	-3.8950%	-3.8020%
29/07/2024	1,443,940	-163,477	0	1,280,463	6.5804%	6.8602%
30/07/2024	609,824	-163,477	0	446,347	2.2938%	2.3271%
30/09/2024	769,121	-163,477	0	605,644	3.1125%	3.1740%
30/10/2024	850,114	-163,477	0	686,637	3.5287%	3.6079%
29/12/2024	880,201	-163,477	0	716,724	3.6833%	3.7697%
30/12/2024	909,759	-163,477	0	746,282	3.8352%	3.9289%
29/01/2025	909,759	-112,240	0	797,518	4.0985%	4.2057%
30/01/2025	942,819	-112,240	0	830,578	4.2684%	4.3848%
29/04/2025	942,819	-81,853	0	860,965	4.4246%	4.5497%
29/09/2025	1,200,977	-81,853	0	1,119,123	5.7513%	5.9641%
02/12/2025	1,626,867	-81,853	0	1,545,014	7.9400%	8.3502%
29/12/2025	1,777,975	-81,853	0	1,696,122	8.7165%	9.2129%
30/12/2025	1,883,292	-81,853	0	1,801,439	9.2578%	9.8193%
29/01/2026	1,883,292	-30,222	0	1,853,071	9.5231%	10.1181%
29/04/2026	1,883,292	0	0	1,883,292	9.6784%	10.2935%
29/04/2027	1,883,292	-28,986	0	1,854,306	9.5295%	10.1252%
29/07/2029	1,528,268	-101,040	0	1,427,228	7.3347%	7.6836%
29/01/2030	1,310,910	-101,040	0	1,209,870	6.2176%	6.4670%
29/03/2030	1,545,642	-101,040	0	1,444,602	7.4240%	7.7816%
29/04/2030	1,394,534	-101,040	0	1,293,494	6.6474%	6.9330%
29/07/2030	1,394,534	-28,986	0	1,365,548	7.0177%	7.3366%

Summary Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 29/04/2024

29/09/2030	1,652,692	-28,986	0	1,623,706	8.3444%	8.7984%
29/12/2030	1,803,800	-28,986	0	1,774,814	9.1209%	9.6656%
29/03/2031	1,923,890	-28,986	0	1,894,904	9.7381%	10.3609%
29/07/2031	1,729,315	-28,986	0	1,700,329	8.7382%	9.2371%
29/03/2032	1,921,397	-28,986	0	1,892,411	9.7253%	10.3464%
29/07/2034	998,890	-286,920	0	711,970	3.6589%	3.7441%
29/03/2035	1,494,519	-286,920	0	1,207,599	6.2060%	6.4544%
29/07/2035	1,506,519	-28,986	0	1,477,533	7.5932%	7.9677%
29/03/2036	1,932,409	-28,986	0	1,903,423	9.7819%	10.4105%

Yields Based On Net Value + Acq.Costs

Tenants

<u>Tenant Name</u>	<u>Suite</u>	<u>Next Review</u>	<u>Earliest Termination</u>	<u>CAP Group</u>	<u>Method</u>	<u>Contracted Rent</u>	<u>Valuation Rent</u>	<u>Rental Value</u>	<u>Gross Value</u>	<u>Initial Yield</u>	<u>Initial Yield (Contracted)</u>	<u>Equivalent Yield</u>	<u>Reversionary Yield</u>
vacant	Lokal		28/01/2030	Hardcore	Hardcore(7.25%)	0	0	23,471	269,701	0.0000%	-2.9008%	7.2500%	8.5721%
Żabka	Lokal		28/07/2034	Hardcore	Hardcore(7.25%)	0	0	33,960	441,460	0.0000%	-2.5642%	7.2500%	7.5773%
vacant	Przeds		28/01/2030	Hardcore	Hardcore(7.25%)	0	0	3,428	39,097	0.0000%	-3.9851%	7.2500%	8.6363%
MR Fregola LUPPO P	Przeds		28/07/2034	Hardcore	Hardcore(7.25%)	0	0	105,317	1,231,292	0.0000%	-3.8879%	7.2500%	8.4251%
vacant	Biuro		28/01/2030	Hardcore	Hardcore(7.25%)	0	0	144,981	1,658,436	0.0000%	-3.5561%	7.2500%	8.6109%
Medicalm Sp. z o.o.	Biuro		28/07/2034	Hardcore	Hardcore(7.25%)	0	0	146,407	1,904,036	0.0000%	-3.1279%	7.2500%	7.5740%
Medicalm Sp. z o.o.	Biuro		28/07/2034	Hardcore	Hardcore(7.25%)	0	0	144,981	1,885,486	0.0000%	-3.1279%	7.2500%	7.5740%
Proux Sp. z o.o.	Biuro		28/07/2031	Hardcore	Hardcore(7.25%)	0	0	112,439	1,439,768	0.0000%	-3.1768%	7.2500%	7.6924%
vacant	Biuro		28/04/2030	Hardcore	Hardcore(7.25%)	0	0	24,401	271,835	0.0000%	-3.6514%	7.2500%	8.8417%
Lightmore Sp. z o.o.	Biuro		28/07/2029	Hardcore	Hardcore(7.25%)	0	0	44,953	573,660	0.0000%	-3.1876%	7.2500%	7.7186%
Nova Development	Biuro		28/07/2031	Hardcore	Hardcore(7.25%)	0	0	79,643	1,016,260	0.0000%	-3.1879%	7.2500%	7.7193%
vacant	Biuro		28/04/2030	Hardcore	Hardcore(7.25%)	0	0	126,707	1,412,359	0.0000%	-3.5885%	7.2500%	8.8367%
Agencja Naukowo-Te	Biuro		28/07/2029	Hardcore	Hardcore(7.25%)	0	0	40,417	519,561	0.0000%	-3.1116%	7.2500%	7.6624%
vacant	Biuro		28/01/2030	Hardcore	Hardcore(7.25%)	0	0	86,278	987,346	0.0000%	-3.4953%	7.2500%	8.6073%

Summary Valuation

(Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 29/04/2024

i2 Development SA	Biuro	28/07/2034	Hardcore	Hardcore(7.25%)	0	38,045	493,958	0.0000%	-3.0808%	7.2500%	7.5865%
KPB Sp. z o.o.	Biuro	28/07/2034	Hardcore	Hardcore(7.25%)	0	26,919	349,505	0.0000%	-3.0808%	7.2500%	7.5865%
Peakalliance Sp. z o.	Biuro	28/07/2029	Hardcore	Hardcore(7.25%)	0	59,513	692,209	0.0000%	-3.4390%	7.2500%	8.4686%
Lighthouse Tax Sp. z	Biuro	28/07/2029	Hardcore	Hardcore(7.25%)	0	66,119	834,553	0.0000%	-3.1691%	7.2500%	7.8038%
Peakalliance Sp. z o.	Biuro	28/07/2029	Hardcore	Hardcore(7.25%)	0	60,577	704,582	0.0000%	-3.4390%	7.2500%	8.4686%
AMS Restrukturyzacji	Biuro	28/07/2029	Hardcore	Hardcore(7.25%)	0	42,412	545,204	0.0000%	-3.1116%	7.2500%	7.6624%
Flexly	Biuro	28/07/2034	Hardcore	Hardcore(7.25%)	0	84,872	938,832	0.0000%	-3.6161%	7.2500%	8.9046%
BT&A Advisory Sp. z	Biuro	28/07/2029	Hardcore	Hardcore(7.25%)	0	40,831	524,883	0.0000%	-3.1116%	7.2500%	7.6624%
Flexly	Biuro	28/07/2034	Hardcore	Hardcore(7.25%)	0	86,452	956,312	0.0000%	-3.6161%	7.2500%	8.9045%
Flexly	Biuro	28/07/2034	Hardcore	Hardcore(7.25%)	0	127,283	1,407,975	0.0000%	-3.6161%	7.2500%	8.9045%
Flexly	Biuro	28/07/2034	Hardcore	Hardcore(7.25%)	0	127,283	1,407,975	0.0000%	-3.6161%	7.2500%	8.9045%
parking	Parkin	28/01/2030	Hardcore	Hardcore(7.25%)	0	21,600	195,597	0.0000%	-0.1656%	7.2500%	10.8775%
parking	Parkin	28/01/2030	Hardcore	Hardcore(7.25%)	0	8,640	78,239	0.0000%	-0.1656%	7.2500%	10.8775%
parking	Parkin	28/01/2030	Hardcore	Hardcore(7.25%)	0	10,560	95,625	0.0000%	-0.1656%	7.2500%	10.8775%
Lighthouse Tax Sp. z	Parkin	28/07/2029	Hardcore	Hardcore(7.25%)	0	1,920	26,662	0.0000%	0.0000%	7.2500%	7.0933%
Flexly	Parkin	28/07/2034	Hardcore	Hardcore(7.25%)	0	12,000	72,209	0.0000%	-0.2493%	7.2500%	16.3691%